

BERLIN-NEUKÖLLN

Nutzungskartierung Karl-Marx-Straße

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Dipl.-Geogr. Florian Komossa

München / Hamburg, den 05.09.2023

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Neukölln von Berlin zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	3
2. Methodik	3
3. Ergebnisse	7
Anhang: Nutzungsschlüssel (ohne Einzelhandel) 2016 inkl. Veränderungen	14

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Neukölln (2021 / 2022) wurde eine gesonderte Erfassung der Nutzungseinheiten auf Grundstücken innerhalb des Fördergebietes „Lebendiges Zentrum und Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebung werden im vorliegenden Kurzbereich kartografisch wie auch kurz textlich – analog zum Bericht 2016 – zusammengefasst dargestellt. Wo sinnvoll, wird gemäß Aufgabenstellung ein Zeitvergleich vorgenommen.

2. Methodik

Die Erfassung der Nutzungen fand im November 2021 statt. Erfasst wurden sämtliche Nutzungen in allen Geschossen und Gebäudeteilen (soweit zugänglich) im definierten Untersuchungsraum.

Die Kriterien der Erfassung waren:

- Straße
- Hausnummer
- Name des Betriebes
- Lage im Gebäude (Vorderhaus, Hinterhaus, Seitenflügel)
- Geschoss
- Nutzung.

Die Kategorien und Zuordnungen aus 2016 wurden auftragsgemäß auf Basis der mittlerweile berlinweit angewandten Systematik¹ angepasst und in enger Absprache mit SenSW (ein Abstimmungstermin) und dem Bezirkssamt Neukölln (zwei Abstimmungstermine) weiterentwickelt. Dem Bezirk war es insbesondere wichtig, den Bereich der Gesundheitsdienstleistungen differenzierter zu erheben. Ebenfalls sollte eine mit der bisherigen Kategorisierung kompatible Anpassung der Erhebung von Büronutzungen durchgeführt werden, da es laut Auftraggeber bereits in den letzten Jahren einen Trend zur Ansiedlung neuer Formate gab.² Aufgrund der hohen Bedeutung der Kategorie Vergnügungsstätten insbesondere unter Steuerungsaspekten, wurden die darunter zu führenden Nutzungen (Spielhalle, Wettbüro, Club etc.) separat gefasst. Ergänzend wurde das klassische Handwerk aufgenommen, das bislang unberücksichtigt war.

Zur Einbindung des Einzelhandelsbestandes wurde die Erhebung der SenSW zugrunde gelegt und verschnitten. Des Weiteren wurde die Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden über Klingelschilder erfasst.

Die Nutzungen wurden gemäß dem nachfolgenden Nutzungsschlüssel aufgenommen. Zur Vergleichbarkeit ist im Anhang die Systematik aus 2016 angeführt und relevante Veränderungen markiert.

¹ (vgl. Entwurfssfassung Handbuch zur Erhebung einzelhandelsergänzender EG-Nutzungen; 11/2021)

² (z. B. Großraumbüros und Coworkingspaces teils von Drittanbietern und für wechselnde Endmieter)

Tabelle 1: Nutzungsschlüssel (Hauptkategorien, Kategorien, Nutzungen)

	Kategorie	Nutzung
Dienstleistungen	Banken, Versicherungen, Immobilienwirtschaft	Postfiliale
		Bankfiliale, Bankautomat, Bausparkasse
		Versicherung
		Immobilienmakler, Hausverwaltung
		Sonstiges
	Freie Berufe	Rechtsanwalt
		Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberater
		Architekt, Ingenieur
		Werbung, Grafik, Kommunikationsdesign
		Fotograf
		Sonstige freie Berufe
	Reparatur, Vermietung	Kfz-Reparatur
Kfz-Vermietung		
Fahrradvermietung		
Videothek		
Änderungsschneiderei		
Schuster		
Textil- und Lederreinigung		
Waschsalon		
Reparatur von sonstigen Gebrauchsgütern (Fahrräder, Haushaltsgeräte, etc.)		
Vermietung von sonstigen Gebrauchsgütern		
Gesundheit, Soziales	Krankenhaus	
	Arztpraxis für Allgemeinmedizin	
	Facharztpraxis	
	Zahnarztpraxis	
	Psychotherapeut u. ä.	
	Physiotherapeut u. ä.	
	Einrichtungen und Angebote der alternativen Medizin / Heilpraktiker	
	Pflegedienst	
	Jugendzentrum	
	Seniorenfreizeitstätte	
Medizinische Präventions- und Beratungsangebote		
Sonst. Einricht. Gesundheit, Soziales		
Spiel, Sport	Fitnesscenter	
	Sport (Kampfsport, Selbstverteidigung, Yoga, Pilates, etc.)	
	Indoorspielplatz	
	Escaperoom, Paintball, u. ä.	
	Sonstige Einrichtungen Spiel, Sport	

	Kategorie	Nutzung
	Schönheit, Pflege	Kosmetik-, Nagel-, Sonnenstudio
		Friseur
		Massagestudio
		Sonstiges
	Sonstige Dienstleistungen	Reisebüro
		Copyshop
		Tele- und Internetcafé
		Schlüsseldienst
		Pfand- und Leihhaus
		Bestattungsinstitut
Sonstige, anderweitig nicht genannte Dienstleistungen		
Sonstige Institutionen	Religiöse Institution	
	Politische Institution	
	anderweitig nicht genannte Institutionen	
Vergnügungsstätten	Spielhalle, Casino, Café Casino	
	Wettbüro	
	Club, Diskothek, Tanzlokal	
	Bordell	
	Sonstiges	
Logistik / Mobilität	Mikro-Hub	
	(reiner) Lieferdienst (Gorillas, Flink, etc.)	
	Sonstige Einrichtungen Logistik / Mobilität	
Kunst, Kultur, Bildung	Kunst, Kultur	Theater, Oper
		Konzertraum, -haus, Musikbühne
		Kino
		Museum
		Galerie
		Ausstellungsraum
		Sonstige Einrichtungen der Kunst und Kultur
		Bildung
	Grundschule	
	weiterführende Schule	
	Musikschule	
	Volkshochschule	
	Fahrschule	
	Bibliothek	
	sonstige Bildungseinrichtung	

	Kategorie	Nutzung
Gastgewerbe	Gastronomie	Restaurant
		Imbiss
		Café, Eiscafé
		Bar, Kneipe
		Shisha-Bar
		Catering
		Kantine
		Ghost Kitchen
		Sonstiges
	Beherbergung	Hotel,
		Gasthof, Pension
		Apartmenthotel, Boardinghaus
		Jugendherberge
		Hostel
Ferienwohnung, -haus, Airbnb, u. ä.		
Sonstiges		
Öffentliche Verwaltung	öffentliche Verwaltung	Rathaus
		Bürgeramt
		Vor-Ort-Büro von Beauftragten der Verwaltung (z.B. BID, QM)
		Sozialversicherung
		Sonstiges
Handwerk	Handwerk	Elektroinstallateur
		Sanitär, Heizung, Klima, Wasser, Gas
		Dachdecker
		Schuster
		Tischler
		Glaser
		Metallbauer, Schlosser
		Schornsteinfeger
		Kfz-Lackierer, Karosseriebauer
		Sonstiges Handwerk
Wohnen	Wohnen	Wohnen; Anzahl WE über Klingelschilder festhalten
Temp.	temporäre Nutzungen	Pop-up Store, kulturelle und soziale Zwischennutzung (benennen)
Leerstand	Leerstand (Differenzierung soweit möglich nach den Nutzungen gemäß den übergeordneten Kategorien)	ehemals Einzelhandel
		ehemals Dienstleistung
		ehemals Kunst / Kultur / Bildung
		ehemals Gastgewerbe
		ehemals öffentliche Verwaltung
		ehemals Handwerk

Sonst. Büro- nutzung (Ohne Publi- kumsver- kehr)	Büronutzung	
	Co-Working Arbeitsplatz	
	Sonstiges	
Sonst.	Sonstiges	Sonstiges (benennen)

Quelle: GMA in Abstimmung mit Bezirksamt Neukölln November 2021

3. Ergebnisse

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 5.084 (2016: 4.845; Zunahme um + 4,9 %) Nutzungen erfasst, die sich auf die unterschiedlichen Nutzungsarten wie folgt verteilen (Klammerwert: 2016)³:

- 234 (245) Einzelhandelsbetriebe: Leichte Abnahme um 10 Betriebe
- 241 (389) Dienstleistungsbetriebe (ohne Gesundheit, Soziales, inkl. Gastgewerbe, öffentliche Verwaltung, sonstige Dienstleistungen, ohne Publikumsverkehr): Der Rückgang der Dienstleistungsbetriebe dürfte neben systematischen Anpassungen⁴ auch strukturelle Anpassung dieses Bereiches zurückgehen (z. B. Filialbereinigungen Banken, Post, Versicherungen oder auch ein nahezu vollständiges Verschwinden des Betriebstyps Videotheken, Schuster, Änderungsschneidereien, Waschsalons, Copyshops etc.)
- 80 (107) Gesundheit, Soziales: Der Rückgang um 27 Einheiten kann nicht in strukturellen Anpassungen begründet liegen⁵
- 61 (7) Kunst, Kultur, Bildung: Ein Teil des Zugangs lässt sich neben der Entwicklung des Kindl-Areals auch durch allgemeine Entwicklungen erklären (z. B. Zunahme Nachhilfeeinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen). Ein guter Teil des Zugangs geht aber auch auf systematische Anpassungen der Kategorien zurück.⁶
- 22 (2) Gewerbebetriebe (entsprechend Kategorie Handwerk): Der Zugang liegt v. a. in einer Neueinführung der klassischen Handwerksbetriebe begründet, die in 2016 noch nicht Teil der Erfassung waren
- 19 (5) sonstige Einrichtungen (wie Parkhaus)
- 4.403 (4.090) Wohneinheiten
- 24 Leerstände (in 2016 nicht ausgewiesen)

Die Ergebnisse wurden kartografisch aufbereitet und analog zu 2016 mit folgenden Themenschwerpunkten dargestellt:

- Erdgeschossnutzungen (Karte 1)
- Nutzungssituation nach Baublöcken (Karte 2)
- Nutzungssituation nach Baublöcken ohne Wohnnutzung (Karte 3)
- Wohneinheiten pro Gebäude (Karte 4)

³ Änderungen v. a. aufgrund neuer Zuordnungen; bei der Darstellung wurde auftragsgemäß auf eine hohe Analogie zu 2016 Wert gelegt, so dass ein direkter Vergleich zu 2016 gezogen werden kann.

⁴ 2016: noch inkl. Bildung / Soziales

⁵ 2016: nur auf Kategorie „Arzt“ begrenzt; 2021 inkl. Soziales (z. B. Pflegedienste); der Rückgang lässt sich bei einer Betrachtung der Zahlen nur über eine leichte Reduzierung des ärztlichen Angebotes erklären bzw. Zusammenfassung von Ärzten im Falle einer Gemeinschaftspraxis zu einem Standort.

⁶ Umgruppierung Bildung von Dienstleistungen zu Kunst, Kultur, Bildung

— Verhältnis zwischen Wohn- und Zentrenutzung (Karte 5).

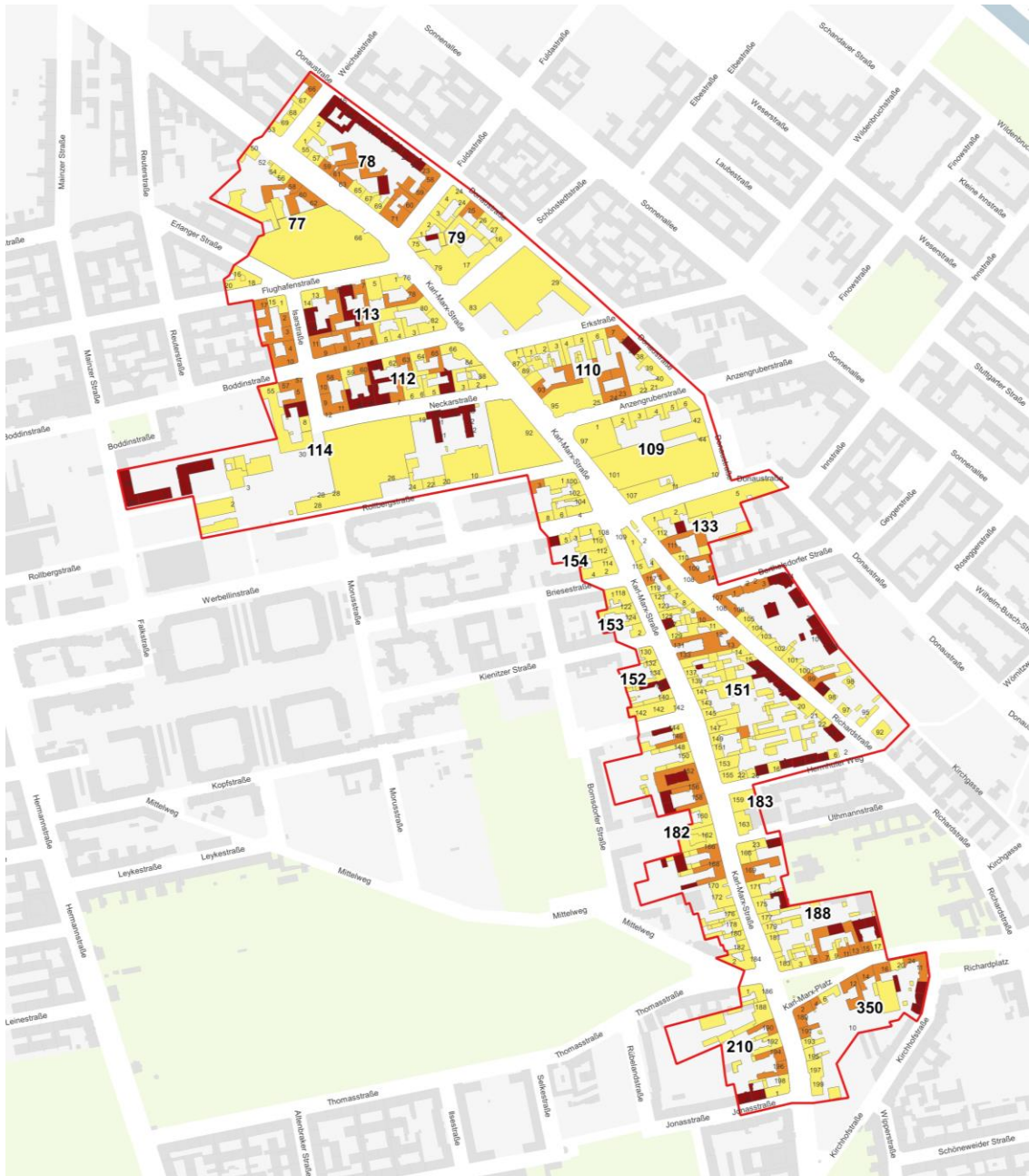
Insgesamt zeigt sich nach wie vor eine der Funktion des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm angemessene Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Betrieben. Hervorzuheben ist dabei der direkte Bezug zu Wohnnutzungen.

Nach wie vor dominieren im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes großformatige Baukörper mit gewerblichen (v. a. Handel) Nutzungen, während sich im südlichen Teilbereich nach wie vor kleinteilige Einheiten befinden. Bezogen auf die erhobenen Nutzungseinheiten sind diese v. a. auch durch Wohnnutzungen geprägt, die v. a. im südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße noch zugenommen haben.

Die größten Einzelhandelseinrichtungen in der Hauptlage des Geschäftsbereiches bzw. des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm sind das Einkaufszentrum Neukölln Arcaden sowie das Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 92. Sie sind nach wie vor die dominierenden Magnetbetriebe innerhalb der Hauptlage (Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Saltykowstraße).

Die kulturellen Einrichtungen (u. a. Neuköllner Oper, Amateurbühne Vineta, Museum für Puppentheater, Theater Heimathafen Neukölln) treten im Hinblick auf die Anzahl der Nutzungseinheiten in den Hintergrund, stellen aber dennoch einen wesentlichen funktionalen Baustein innerhalb des Untersuchungsraumes dar. Neu hinzugetreten ist der Kulturschwerpunkt im Bereich der ehemaligen Kindl Brauerei.

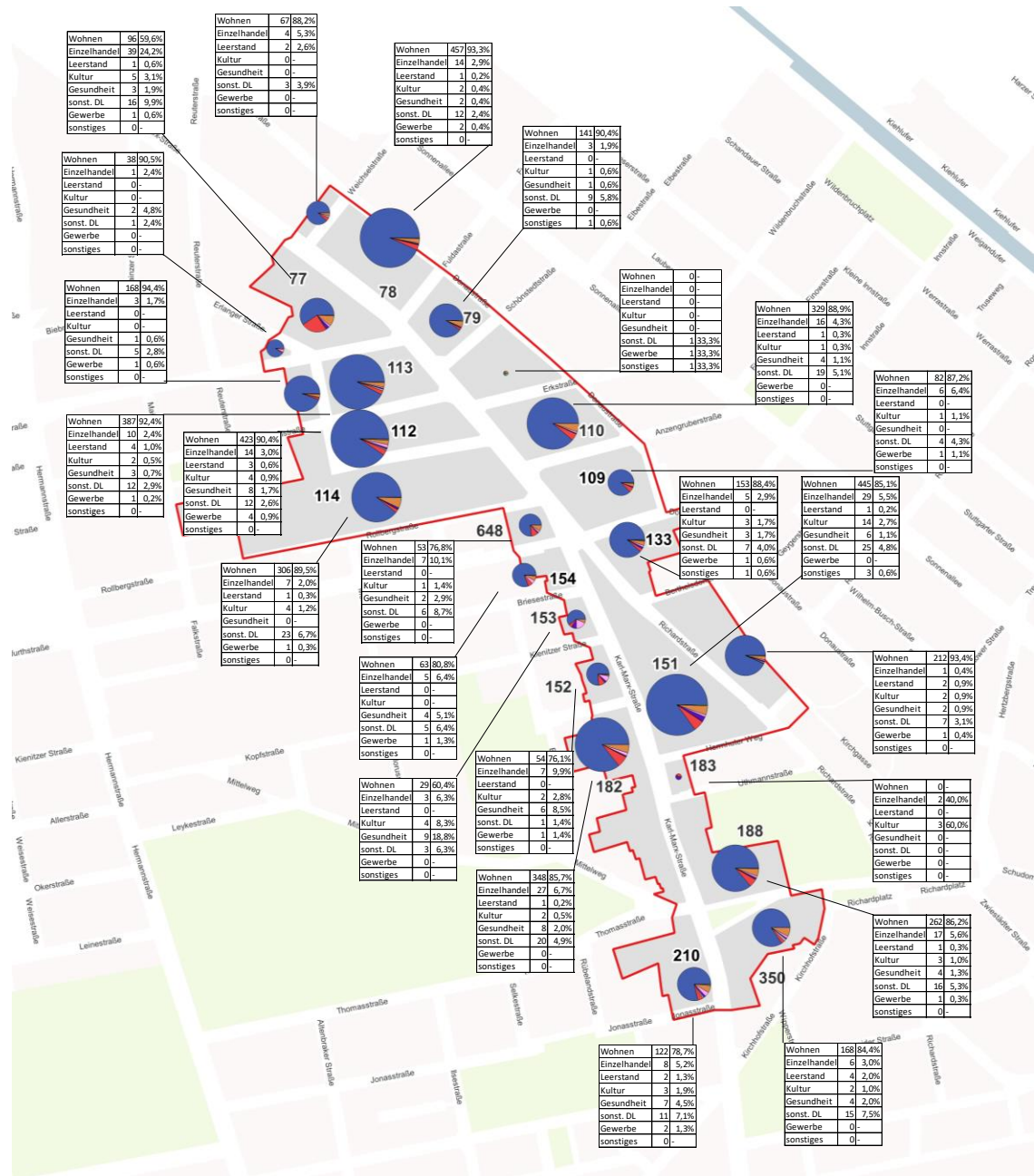
Karte 1: Erdgeschossnutzungen (mit Hausnummern und Nummern der Baublöcke)



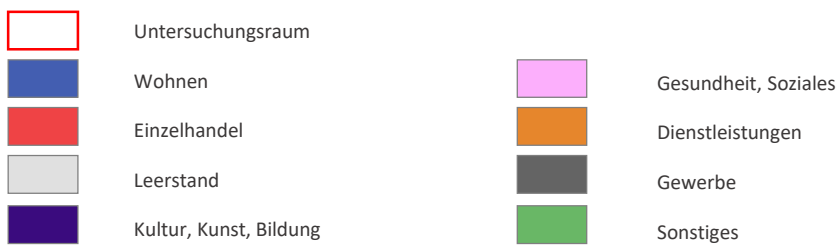
Legende

- Untersuchungsraum
- Wohnen
- Mischnutzung (Wohnen und Sonstiges)
- Sonstiges (Einzelhandel, Dienstleister, Gewerbe, Leerstand etc.)

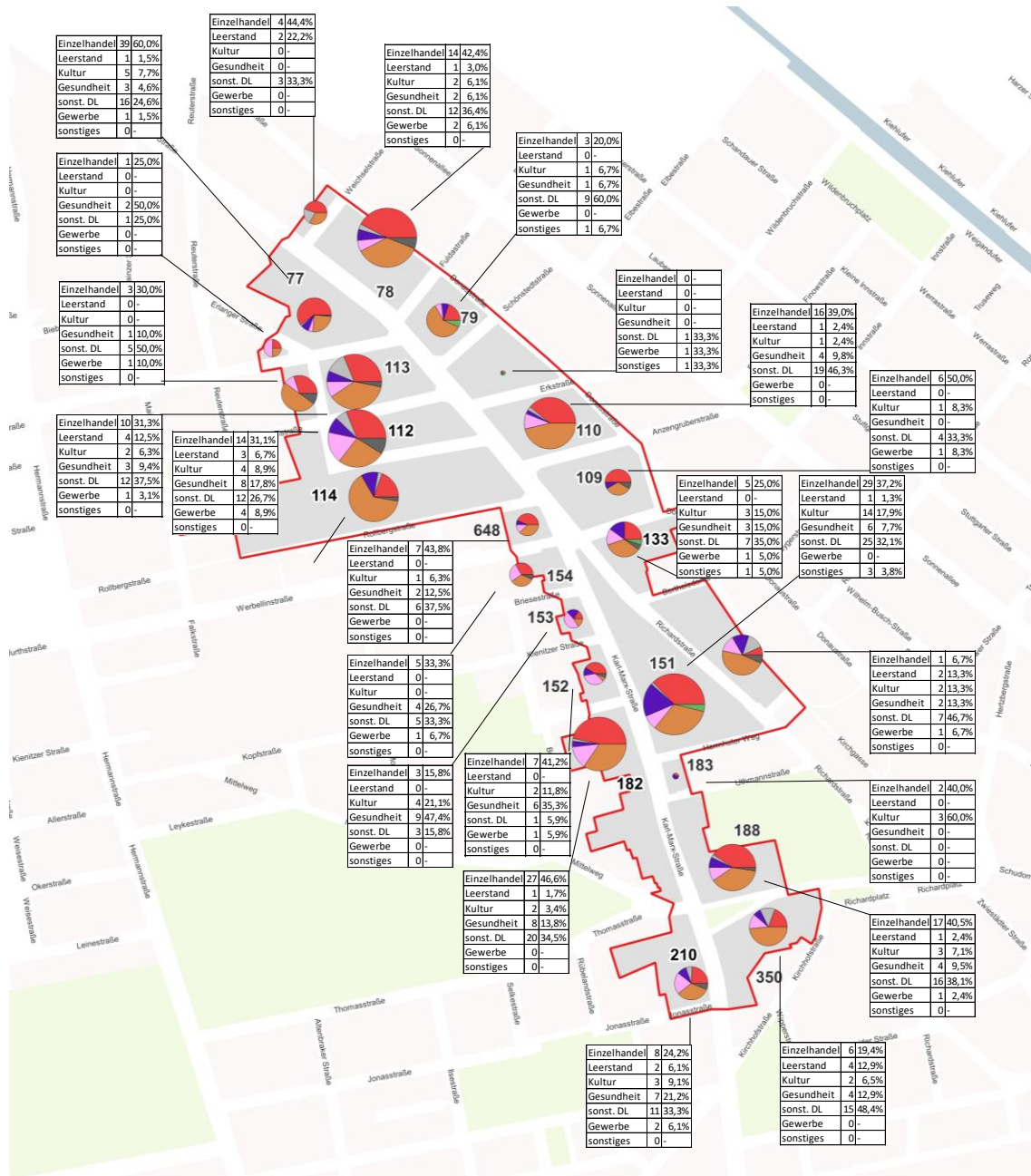
Karte 2: Nutzungssituation nach Baublöcken (mit Nummern der Baublöcke)



Legende



Karte 3: Nutzungssituation nach Baublöcken ohne Wohnnutzung (mit Nummern der Baublöcke)

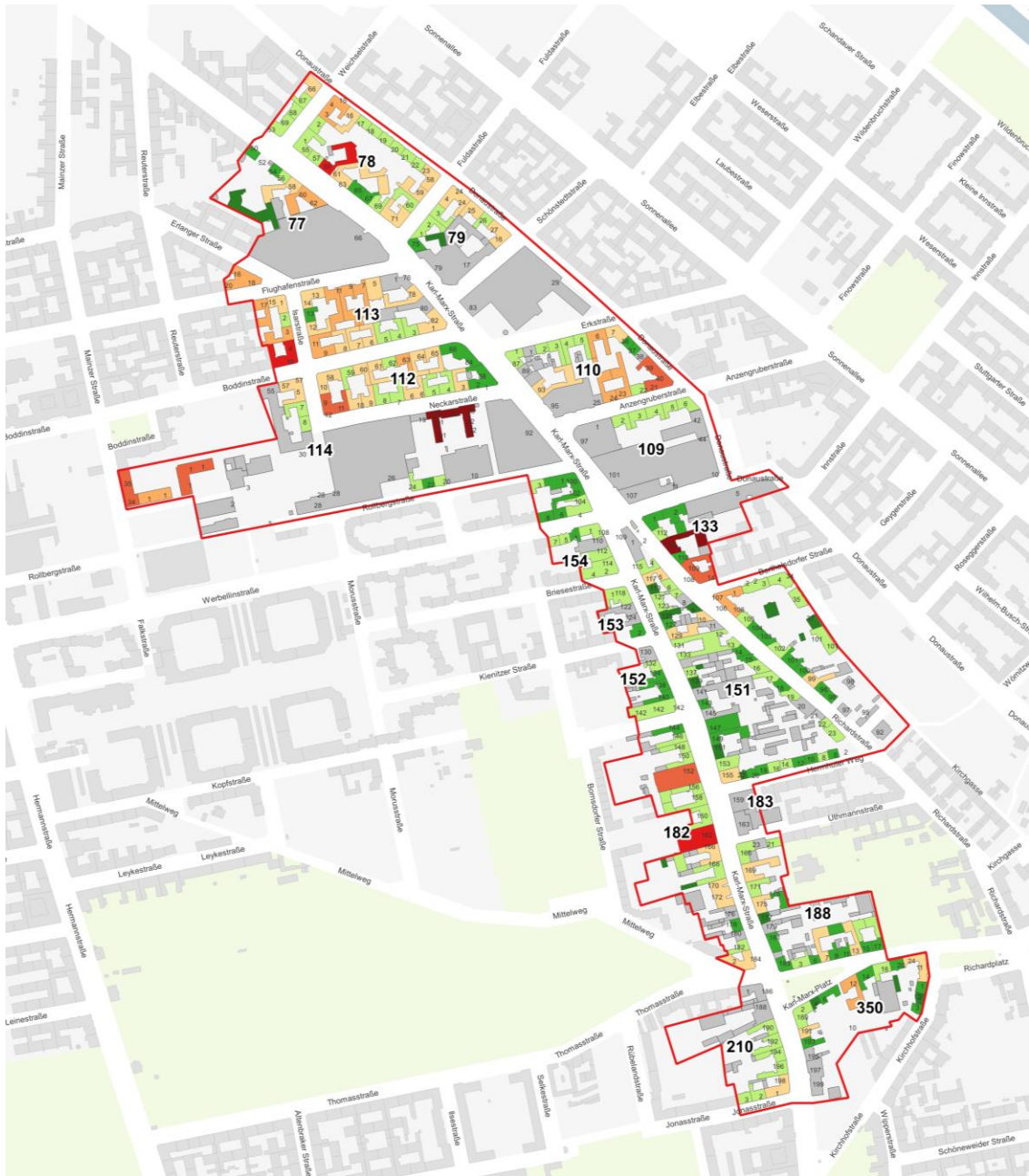


Legende

- Untersuchungsraum
- Einzelhandel
- Leerstand
- Kultur, Kunst, Bildung
- Gesundheit, Soziales
- Dienstleistungen
- Gewerbe
- Sonstiges

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

Karte 4: Wohneinheiten pro Gebäude (mit Hausnummern Nummern der Baublöcke)

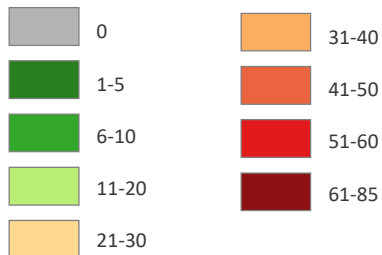


Legende



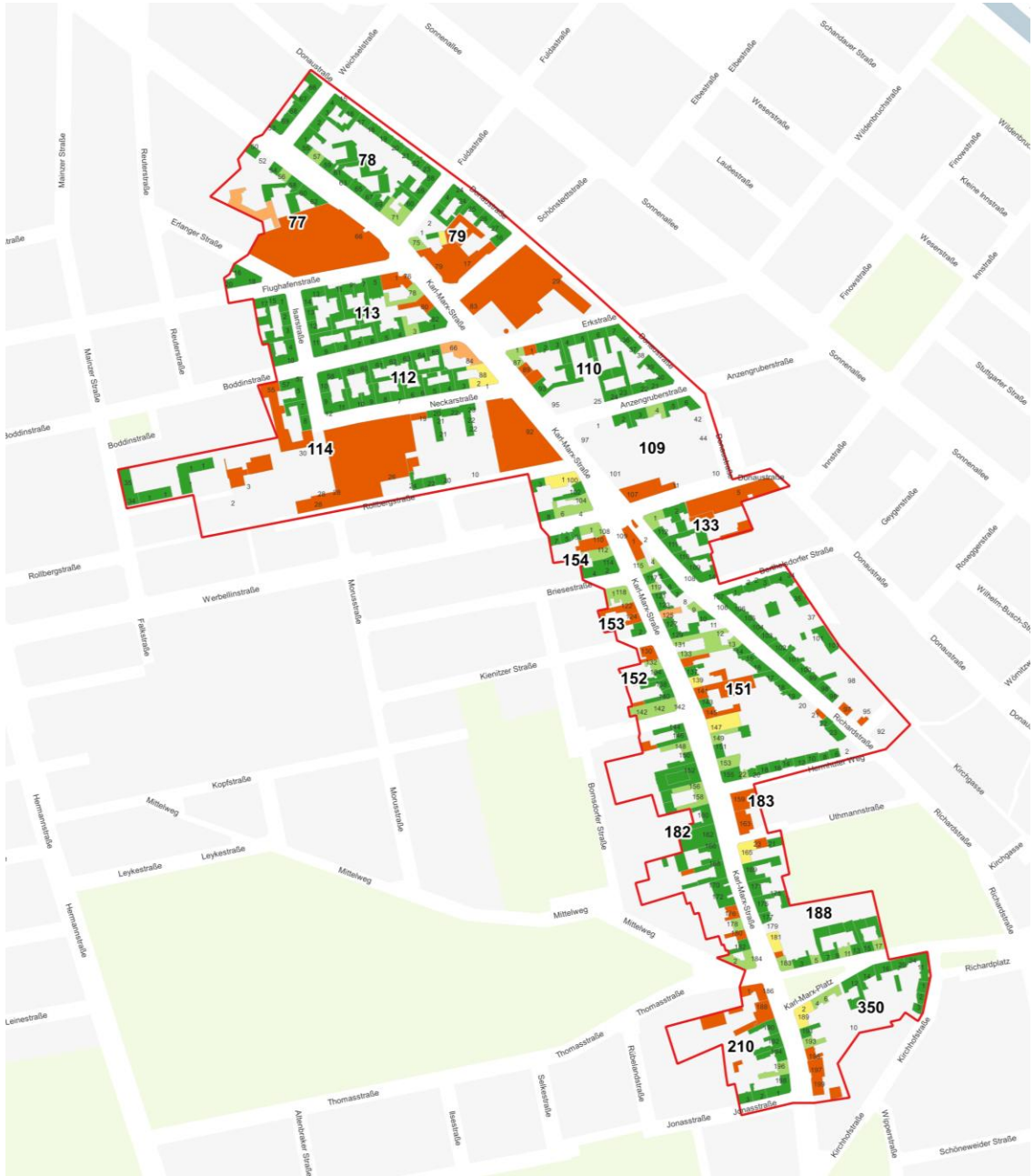
Untersuchungsraum

Wohneinheiten pro Gebäude

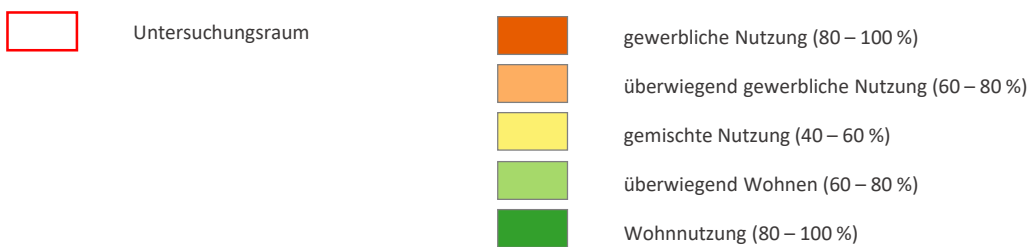


Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

Karte 5: Verhältnis zwischen Wohn- und Zentrenutzung (mit Hausnummern der Baublöcke)



Legende



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Berlin; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einzelhandelsbestandsdaten 2021 SenSW, Berlin; GMA-Bearbeitung 2022

Verzeichnisse	Seite	
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	9	
Karte 2:	10	
Karte 3:		
	Baublöcke)	11
Karte 4:	Wohneinheiten pro Gebäude (mit Hausnummern, Nummern der Baublöcke)	12
Karte 5:	Verhältnis zwischen Wohn- und Zentrennutzung (mit Hausnummern, Nummern der Baublöcke)	13

Anhang: Nutzungsschlüssel (ohne Einzelhandel) 2016 inkl. Veränderungen

Kategorie (Kurzbezeichnung)	Erläuterung	Anpassungen 2021
Arzt	Allgemeinmediziner	Gesundheit, Soziales
	Facharzt	
	Zahnarzt	
	Heilpraktiker	
	Physiotherapeut	
	Krankenhaus	
	sonst. Gesundheitsdienstleistungen (Krankengymnastik, mobile Pflege etc.)	
	keine Apotheken, da über Einzelhandel erfasst	
Bank	Bank, Sparkasse, Kreditinstitut	Banken, Versicherungen, Immobilienwirtschaft
Bildung / Soziales	Bürgerhaus	Bildung
	Bildungseinrichtungen (Schule, (Fach-)Hochschule, VHS)	
	Fahrschule	
	Jugendheim	
	Kiga/Kita	
	Musikschule	
	Nachhilfeschule	
	Seniorenheim	Gesundheit, Soziales
	Wissenschaftliches Institut	Bildung
Büro	Anwaltskanzlei	freie Berufe
	Architekt	
	Medien- oder Finanzdienstleistung	
	Reisebüro	sonstige Dienstleistungen
	Steuerberatung	freie Berufe
	Versicherung	Banken, Versicherungen, Immobilienwirtschaft
Gastro	Bistro	Gastronomie
	Café	
	Eisdiele	
	Imbiss	
	Kneipe	
	Restaurant/Gaststätte	
Gewerbe	gewerbliche Nutzung (Kfz-Werkstatt, Autohaus, Produktionsstätte etc.)	Reparatur, Vermietung, z. T. Handwerk

Kategorie (Kurzbe- zeichnung)	Erläuterung	Anpassungen 2021
<i>Handwerk</i>	Änderungsschneiderei	<i>Reparatur, Vermietung</i>
	Bestattungsinstitut	<i>sonstige Dienstleistungen</i>
	Copy-Shop	
	Fotograf/Fotostudio	<i>freie Berufe</i>
	Friseurbetrieb	<i>Schönheit, Pflege</i>
	Reinigung	<i>Reparatur, Vermietung</i>
	Schlüsseldienst, Schuster	<i>sonstige Dienstleistungen</i>
	Tintenstation	<i>k. A.</i>
<i>Hotel</i>	Hotel, Jugendherberge, Pension	<i>Beherbergung</i>
<i>Körper</i>	Fußpflege/Nagelstudio, Mas- sagestudio	<i>Schönheit, Pflege</i>
	Sonnenstudio	
	Sport-/Fitnessstudio	<i>Spiel, Sport</i>
<i>Kultur</i>	Bibliothek	<i>Bildung</i>
	Galerie / Ausstellung	<i>Kunst, Kultur</i>
	Kulturinitiativen	
	Museum, Theater	
	Ticket-Shop	<i>k. A.</i>
<i>Öffentlich & Kirche</i>	Kirche, Moschee, Synagoge, Ge- meindehaus	<i>sonstige Institutionen</i>
	Öffentliche Einrichtungen mit Pub-	<i>öffentliche Verwaltung</i>
	Schwimmbad	<i>Spiel, Sport</i>
	Sporthalle	
<i>Post</i>	Post, Postagentur	<i>Banken, Versicherungen, Im- mobilienwirtschaft</i>
<i>Un- terhaltung</i>	Disco	<i>Vergnügungsstätten</i>
	Internetcafé / Call-Shop	<i>Gastronomie</i>
	Kino	<i>Kunst, Kultur</i>
	Nacht-Bar	<i>Vergnügungsstätten</i>
	Bordell	
	Videothek	<i>Reparatur, Vermietung</i>
	Spielhalle	<i>Vergnügungsstätten</i>
	Wettbüro	

Quelle: Nutzungskartierung Karl-Marx-Straße für den Bezirk Neukölln, Junker + Kruse, Dortmund, 2016, S. 7

GMA-Bearbeitung 2023