

NEUKÖLLN KARL-MARX-STRASSE JUNG, BUNT UND ERFOLGREICH

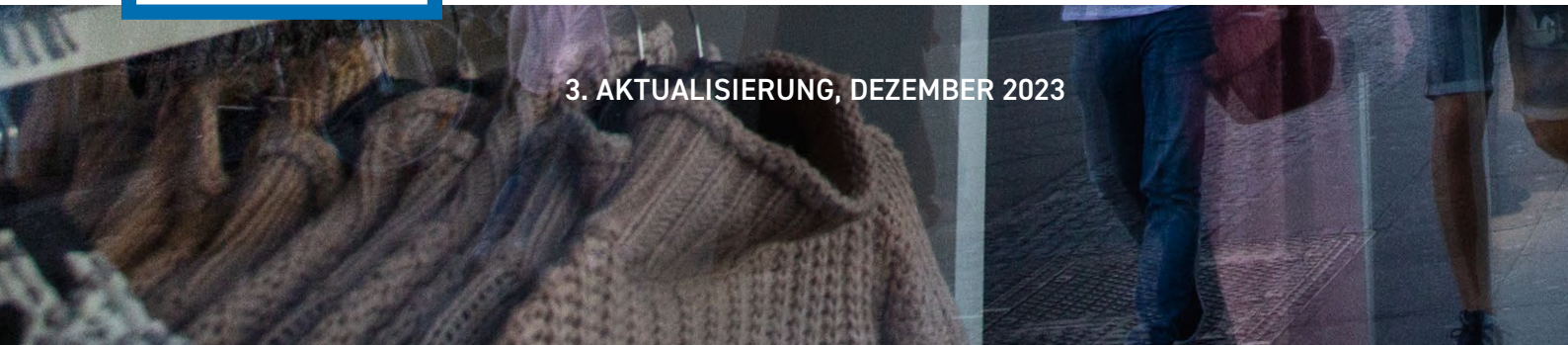


A K T I O N !

KARL-MARX-
STRASSE

STANDORTEXPOSÉ

3. AKTUALISIERUNG, DEZEMBER 2023



1

VISION FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

Übersicht zu den Zielen des städtebaulichen Sanierungsprozesses sowie prägenden Trends und fördernden lokalen Entwicklungen

1.1	Intention	5
1.2	Berlinweite Trends	6
1.3	Handlungsmaxime für das Bezirkszentrum	8
1.4	Anforderungen an Immobilienentwicklungen	10
1.5	Lokale Entwicklungsimpulse	13

2

DER STANDORT IM ÜBERBLICK

Darstellung harter und weicher Standortfaktoren

2.1	Lage und Erreichbarkeit	17
2.2	Bevölkerungsentwicklung und Kundenpotenziale	18
2.3	Wirtschaftliche Kennziffern	19
2.4	Gebietsimage	21

Die südliche Hauptlage des Berliner Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm liegt im Sanierungsgebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße / Sonnenallee. Das Gebiet ist eine Förderkulisse der Städtebauförderung. Hier erfolgt die Förderung im Programm Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) aus Bund-Länder-Mitteln.

3

NUTZUNGEN IM DETAIL

Erläuterung der Nutzungsvielfalt und Unternehmensbandbreite am Standort und Einblick in konkrete Geschäftskonzepte

3.1	Nutzungsspektrum am Standort	24
3.2	Handel	25
3.3	Gesundheit	28
3.4	Kultur und Freizeit	30
3.5	Gastronomie	32

4

KOOPERATION UND ABSTIMMUNG

Überblick zu Ansprechpartner*innen mit ihren jeweiligen Zuständigkeiten sowie zu Mitwirkungsangeboten

4.1.	Akteure und Angebote	34
4.2	Abstimmung Ihres Projektes	36
4.3.	Ansprechpartner*innen	37

Quellen 38

Impressum 39

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

der Umbau der Karl-Marx-Straße ist oft Thema in Gesprächen mit Neuköllner*innen. Oft sind diese geprägt von Klagen über die Dauerbaustelle und den damit verbundenen Folgen. Gleich danach wird aber geschwärmt, was für eine tolle Einkaufsstraße die Karl-Marx-Straße früher gewesen sei. Unser Ziel ist es nicht, die Uhren zurück zu drehen, aber die Karl-Marx-Straße neu zu erfinden. Seit 2008 tun wir genau das unter Beteiligung aller relevanten Akteure im Rahmen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] und arbeiten an einer zeitgemäßen Entwicklung, die den neuen wie alten Bedürfnissen der Einwohner*innen im Norden Neuköllns und darüber hinaus gerecht wird. Denn ein Bezirkszentrum funktioniert nur gemeinsam mit allen, die hier leben und arbeiten. Meine und die Aufgabe meiner Abteilung sehe ich deshalb nicht nur in der Planung und Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur, sondern auch in der Moderation dieser Entwicklung.

Beim Umbau des öffentlichen Raums konnten viele maßgebliche Projekte bereits abgeschlossen werden, anderes ist noch in Planung. Ein ansprechend gestalteter öffentlicher Raum allein ist aber noch keine Erneuerung der Karl-Marx-Straße. Auf dem Weg zu einem funktionierenden Bezirkszentrum spielen des-

halb private Projektentwicklungen und gewerbliche Vermietungen eine entscheidende Rolle.

Für solche Investitionsentscheidungen und für die erfolgreiche Mitwirkung sind Informationen über den Standort unerlässlich. Ich möchte Sie als Partner dieses Prozesses gerne über wichtige Trends und Rahmenbedingungen, über die Ziele der [Aktion! Karl-Marx-Straße] sowie zu den behördlichen Ansprechpartner*innen und den verschiedenen Beteiligungsangeboten am Gesamtprozess informieren. Gleich, ob Sie sich als Immobilieneigentümer*innen, Projektentwickler*innen oder Gewerbersuchende für die Karl-Marx-Straße interessieren oder sich vielleicht als Anwohner*in in die Entwicklung einbringen möchten – ich hoffe, Ihnen mit dieser Veröffentlichung eine willkommene, hilfreiche und spannende Lektüre überreichen zu können – im Sinne einer weiterhin erfolgreichen, gemeinsamen [Aktion! Karl-Marx-Straße].

Ihr Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Umwelt und Verkehr

Der Neuköllner Bezirksstadtrat Jochen Biedermann neben dem Neuköllner Bezirksbürgermeister Martin Hikel (links).





VISION FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

1.1

INTENTION

Die [Aktion! Karl-Marx-Straße] begleitet und gestaltet seit 15 Jahren den Wandel des Berliner Hauptzentrums und Neuköllner Bezirkszentrums Karl-Marx-Straße. Ein zentraler Baustein der Aktivitäten ist die kooperative Entwicklung des Standorts, die öffentliche und privatwirtschaftliche Interessen berücksichtigt. Die Plattform [Aktion! Karl-Marx-Straße] verbindet dabei die vielen Akteure, die an der Entwicklung des Zentrums interessiert sind.

Vielfältige investive und standortfördernde Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind auch für die nächsten Jahre geplant. Der Prozess begann 2008 mit der Festlegung als „Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße“. Ziel des Prozesses ist bis heute die funktionale Stärkung des Bezirkszentrums. Er wird unterstützt durch die Sanierungsbeauftragte, das Citymanagement sowie eine Agentur für Öffentlichkeitsarbeit (siehe Kap. 4.1).

Neukölln entwickelt sich weiter. Das vorliegende Standortexposé trägt deshalb wesentliche Daten und Fakten für das Bezirkszentrum zusammen und zeigt Rahmenbedingungen sowie Potenziale für die weitere Entwicklung auf. Investor*innen, Eigentümer*innen, Projektentwickler*innen, potenzielle Nutzer*innen, aber auch bereits ansässige Akteure erhalten einen umfassenden Einblick in die Standortentwicklung. Sie sind herzlich eingeladen, mit den Verantwortlichen und Beauftragten der [Aktion! Karl-Marx-Straße] ins Gespräch zu kommen.

Die Darstellungen im Standortexposé beziehen sich auf das Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße. Dieses reicht vom Hermannplatz bis zum Karl-Marx-Platz, inklusive dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei. Räumlich lässt es sich allerdings nicht trennscharf abgrenzen. Ein Teil des Zentrums ist Gebiet im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ sowie als Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee festgelegt (vgl. Abb. 1).

Bis zum Jahr 2028 werden circa 100 Millionen Euro öffentliche Mittel in den Entwicklungsprozess des gesamten Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee geflossen sein – und damit auch in die Umgestaltung und Stärkung des Bezirkszentrums. Ein hoher Anteil der Fördermittel wird in den Umbau der Karl-Marx-Straße und der umliegenden Straßen sowie in den Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere in die Erneuerung und Erweiterung der Schulen, investiert.



Foto links:
Passage Neukölln

Abb. 1:
Abgrenzung des Lebendiges
Zentrums und Sanierungsgebiets
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

1.2

BERLINWEITE TRENDS

Berlin ist eine dynamische Stadt, eine Stadt die wächst. Die Bevölkerungszahlen steigen stetig. Dies und weitere Trends wirken sich auf die Struktur und das Zusammenleben in der gesamten Stadt aus. Auch in Nord-Neukölln und im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße sind die Auswirkungen zu bemerken.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland weist regional unterschiedliche Trends auf und insbesondere Großstädte sowie deren Umland zeigen eine besondere Dynamik. In Berlin lebten Ende 2022 insgesamt knapp 3,76 Mio. Menschen, das sind 2,1 % mehr als im Vorjahr. Die Hauptstadt erreichte damit einen so hohen Bevölkerungsstand wie zuletzt Anfang der 1940er Jahre. Der Grund für dieses Wachstum liegt vor allem an einer starken Zuwanderung aus dem Ausland.¹ Auch im Bezirk Neukölln ist eine leichte Zunahme um 0,7 % auf 329.476 Einwohner*innen zu verzeichnen, wobei die Bewohnerzahl im Ortsteil Neukölln leicht zurück gegangen ist.¹

Die berlinweite Entwicklung ist zum großen Teil auf die hohe Nettozuwanderung von fast 85.000 Personen zurückzuführen. Davon waren knapp 46.500 Personen, und damit mehr als die Hälfte aller Zuge-

wanderten, aus der Ukraine nach Berlin gekommen.¹ Diese Situation erhöht den Bedarf an Unterkunftsplätzen. Ende 2022 gab es in Berlin etwa 30.000 Plätze für Geflüchtete. Es besteht jedoch weiterhin ein großer Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten. Bezirke wie Neukölln sehen sich hierbei vor erhebliche Herausforderungen gestellt.²

WOHNEN

Der oben skizzierte Bevölkerungszuwachs hat eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum zur Folge. Da gleichzeitig nicht genügend neuer Wohnraum geschaffen wird, steigen die Mieten. Das Mietniveau ist auch in Neukölln in den letzten Jahren angestiegen. Besonders innerhalb des S-Bahn-Rings, das heißt im nördlichen Teil des Bezirks, lagen die Angebotsmieten 2022 bei Neuvermietung im mittleren Preissegment (mittleres Drittel) bereits bei mindestens 13,50 Euro/m² netto kalt.³ Da in Nord-Neukölln größere Flächen für den Wohnungsneubau fehlen, bleibt hier vor allem die Nachverdichtung im Bestand, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Vom Bezirksamt Neukölln wurden dafür entsprechende Leitlinien⁴ entwickelt. In Neukölln wurden gemäß der Regelungen im Baugesetzbuch sogenannte Milieuschutzgebiete festgelegt, die die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung schützen sollen.



TOURISMUS

Berlin ist nicht nur als Wohnort beliebt, sondern zieht auch Tourist*innen aus der ganzen Welt an. Wie die Tourismusbranche weltweit wurde auch Berlin durch die Corona-Pandemie stark getroffen. Berlin erlebte nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahr 2020 einen drastischen Rückgang der Gästeankünfte um 64,6 % auf knapp 5 Mio., verglichen mit knapp 14 Mio. im Jahr 2019. Doch seit 2022 zeigen sich Anzeichen der Erholung: Die Gästeankünfte stiegen auf mehr als 10 Mio., was einem Zuwachs von etwas mehr als 100 % entspricht. Dennoch haben diese Zahlen die Vor-Corona-Ergebnisse noch nicht erreicht.⁵

Auch der Bezirk Neukölln spürt die Auswirkungen der Pandemie. Im Jahr 2019 kamen ca. 410.000 Gäste nach Neukölln, während es im Jahr 2020, dem Höhepunkt der Pandemie, nur etwas mehr als 160.000 waren. Obwohl die Zahlen im Jahr 2022 auf ca. 300.000 anstiegen, können sie nicht an die Zeiten vor Corona anknüpfen.⁶

WIRTSCHAFT

Die Berliner Wirtschaft ist in den vergangenen Jahren beachtlich gewachsen, jedoch durch die Corona-Pandemie kurzzeitig ins Stocken geraten. Neben der Tourismusbranche zählen die Gesundheits-, Digital- und Kreativwirtschaft, die technologie- und produktionsorientierten Dienstleistungen sowie eine innovative Industrie zu den Trägern des Wachstums. Ein Standortvorteil ist unter anderem das wissenschaftliche und kulturelle Angebot der Stadt. Die hohe Dichte an wissenschaftlichen Einrichtungen und die daraus entstehenden innovations- und technologieorientierten Unternehmen sind Leuchttürme Berlins.⁷

Auch in Neukölln wächst der Bereich der Kreativwirtschaft. Nach Schätzungen des Planungsbüros coopolis gibt es hier circa 1.500 Solo-, Klein- und Kleinstbetriebe in den elf Teilbranchen der Kreativwirtschaft. Die Vernetzung in brancheneigenen und branchenübergreifenden Vereinen, wie dem KNNK Kreativnetz Neukölln e.V., NEMONA Netzwerk für Mode und Nähen und dem Neuköllner Kulturnetzwerk e.V. ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor. Die Freiberufler*innen und Unternehmen der Kreativwirtschaft siedeln sich häufig in den Co-Working-Spaces in Nord-Neukölln an. Zudem ist eine wachsende Startup-Szene in der digitalen Wirtschaft zu beobachten.⁸

EINZELHANDEL

Nach Berechnungen des Handelsverbands Deutschland e. V. (HDE) wuchs der Umsatz im Einzelhandel 2022 in Deutschland um nominal 7,2 %, was aber zum Teil aufgrund der Preissteigerungen erfolgte. Der Onlinehandel hat dabei mit einem Minus von nominal 2,5 % erstmals einen leichten Umsatzverlust erfahren, wobei im Vergleich zu den Onlineumsätzen von 2019, vor der Corona-Sonderkonjunktur, der Zuwachs immer noch knapp 43 % beträgt. Der Anteil des



Onlinehandels betrug Ende 2022 13,4 %. Je nach Sortiment variieren die Umsatzanteile, was wiederum Einfluss auf die Nutzungsmischung in städtischen Zentren hat. Beispielsweise betrug der Online-Anteil im Segment „Heimwerken & Garten“ lediglich 7,2 % des Gesamtmarktes. Im Gegensatz dazu lag er in den Kategorien „Fashion & Accessoires“ sowie „Consumer Electronics & Elektrogeräte“ bei über 40 %.⁹

In Berlin erzielten die Einzelhändler*innen ein Umsatzplus von nominal 6,8 %. Die Zahl der Beschäftigten im Einzelhandel in Berlin wuchs im Jahr 2022 um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr. Ein Rückgang gab es in der Kategorie „Online-, Versand- und Lagerhandel sowie Wochenmärkte“ (real um -10,2 %).¹⁰

Für 2023 wird für Deutschland mit einem weiteren Wachstum von nominal 3 % gerechnet. Der Großteil des Wachstums betrifft dabei den Onlinehandel. Während E-Commerce seine Umsätze gegenüber 2022 um nominal 5,8 % steigern wird, wird dem stationären Handel nur ein Plus von nominal 2,6 % prognostiziert.¹¹

Der Krieg in der Ukraine, beeinträchtigte Lieferketten, Inflation und steigende Energiekosten beeinflussen auch den Berliner Einzelhandel negativ. Infolgedessen klaffen reale und nominale Umsatzwerte weit auseinander. Im Mai 2023 sank der reale Umsatz des Berliner Einzelhandels um fast 4 %. Im Gegensatz dazu lag der nominale Umsatz um 2,4 % über dem Vorjahreswert. Es ist wichtig zu beachten, dass der nominale Umsatz nicht preisbereinigt ist. Der Einzelhandel außerhalb von Verkaufsräumen, einschließlich des Onlinehandels, spürte die Auswirkungen noch stärker: Hier betragen die Umsatzrückgänge real 11,1 % und nominal 7,7 %.^{11/12}

Geeignete Strategien zur Profilierung der Geschäftszentren sehen Berater*innen und Kund*innen zugleich in der Erhöhung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität wie in der Nutzungsmischung. Dabei spielen Themen wie Baukultur, d.h. eine hochwertige und ansprechende Gestaltung der Gebäude und öffentlichen Räume, eine zunehmende Rolle.

1.3

HANDLUNGSMAXIME FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

Unter dem Dach der Interessen- und Standortgemeinschaft [Aktion! Karl-Marx-Straße] wirken verschiedene Akteure für die Entwicklung des Bezirkszentrums zusammen. Die Bezirksverwaltung und -politik versteht sich als Partner in diesem Prozess, der die Interessen bündelt. Das Ziel des Bündnisses ist die authentische Entwicklung des Bezirkszentrums als Berliner Hauptzentrum unter Beibehaltung und Stärkung der bestehenden Multifunktionalität.

DIE [AKTION! KARL-MARX-STRASSE] ALS IMPULSGEBERIN UND NETZWERKKNOTEN

Seit dem Jahr 2008 werden im Rahmen des Bündnisses [Aktion! Karl-Marx-Straße] vielfältige Maßnahmen zur Entwicklung des Neuköllner Bezirkszentrums durchgeführt. Schwerpunkte bilden der Umbau der Karl-Marx-Straße sowie die Stärkung des Kulturstandorts. In diesem Bündnis gestalten Hauseigentümer*innen, Händler*innen und Gewerbetreibende, Anwohner*innen, Initiativen und Vereine, Künstler*innen und Kulturschaffende, Politik und Verwaltung gemeinsam die Zukunft des Zentrums. Als übergeordnetes Ziel wurde ein Leitbild entwickelt.

DAS LEITBILD FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM: „JUNG, BUNT, ERFOLGREICH“

Unter dem Motto „Jung, bunt, erfolgreich“ und dem Leitbild „Handeln, Begegnen, Erleben“ bündeln sich die Handlungsschwerpunkte für das Bezirkszentrum. Daraus wurden die Handlungsfelder „Interessen bündeln! Platz schaffen! Vielfalt stärken!“ abgeleitet.¹³



→ INTERESSEN BÜNDELN

Die Karl-Marx-Straße wird sich weiter als ein junges und buntes Hauptzentrum Berlins etablieren. Um ein erfolgreicher Anziehungspunkt für Handel, Dienstleistungen und Kultur zu sein, werden die Interessen der oben genannten Akteure in der Standortgemeinschaft [Aktion! Karl-Marx-Straße] gebündelt und durch das Citymanagement vertreten. In den verschiedenen Beteiligungsformaten (z. B. Lenkungsgruppe, FORUM, Zentrumsdialog, Händlerfrühstück, vgl. Kap. 4.1) ist ein zielgerichteter Dialog zwischen den Handelnden und den Nutzer*innen gewünscht. Dazu gehören Entscheider*innen und Anrainer*innen ebenso sowie Kund*innen und Bewohner*innen.

2008

Festlegung als **Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße** und Beschluss des Entwicklungskonzeptes

Formierung der AIKMS als Netzwerk der Standortentwicklung

2009

Eröffnung des **Geschäftshauses KMS 92** (ehem. Hertie)

Gründung der **Lenkungsgruppe** als Beteiligungsgremium und Standortgemeinschaft

Gründung des Heimathafen Neukölln

2011

Festlegung als **Sanierungsgebiet** (zusammen mit dem Gebietsteil Sonnenallee)

2013

Eröffnung **Klunkerkranich** auf dem obersten Parkdeck der Neukölln Arcaden

2014

Einweihung des **Alfred-Scholz-Platzes** als neuer Mittelpunkt des Zentrums

2015

Abschluss des Umbaus der Karl-Marx-Straße zwischen **Jonas- und Uthmannstraße**

JUNG, B



→ PLATZ SCHAFFEN

Der Stadtraum wird zum Erlebnisraum, den es zu entdecken lohnt. Damit die Karl-Marx-Straße wieder ein bekannter und beliebter Treffpunkt wird, muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße von einem Verkehrs- zu einem attraktiven öffentlichen Stadtraum besitzt Priorität und führt zu einer Stärkung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Mit dem Alfred-Scholz-Platz wurde zudem ein neuer Mittelpunkt zum Treffen und Austausch geschaffen.

→ VIelfALT STÄRKEN

Die Nutzungsvielfalt von Handel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen wird gestärkt. Die Karl-Marx-Straße ist ein Ort, an dem viele Kulturen zusammenleben und sich begegnen. Die Vielfalt der Einrichtungen und Nutzungen schafft Urbanität. Die stadtbildprägenden und für die erfolgreiche Entwicklung des Zentrums wichtigen Schlüsselimmobilien, wie die Alte Post, das neue KALLE NEUKÖLLN, das ehemalige C&A-Kaufhaus und auch das Areal der früheren Kindl-Brauerei, bieten dabei besondere Potenziale (vgl. Kap. 1.5).

2016

Eröffnung **KINDL-Treppe** zur Anbindung des Geländes an das Zentrum

2018

Abschluss des Umbaus der Karl-Marx-Straße zwischen **Uthmann- und Briesestraße**

2021

Teil-Wiedereröffnung der **Alten Post** als Mixed-Use-Immobilie

2024

voraussichtliche Eröffnung von **KALLE NEUKÖLLN** im ehemaligen Karstadt-Schnäppchen-center

2032

Entlassung der Karl-Marx-Straße aus der Förderung „**Lebendiges Zentrum**“

Fertigstellung der **Karl-Marx-Straße** als Flaniermeile

BUNT, ERFOLGREICH

1.4

ANFORDERUNGEN AN IMMOBILIENENTWICKLUNGEN

In Berlin werden Aussagen zur Zentrenstruktur im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Zentren (letzte Fassung Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, August 2019) getroffen. Die Intention des StEP Zentren ist es, ein gesamtstädtisches Steuerungsinstrument für die Entwicklung der Berliner Zentren und insbesondere des dortigen Einzelhandels zu schaffen. Der berlinweite Stadtentwicklungsplan ist mit einem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Berlin-Neukölln hinterlegt. Das bezirkliche Zentrenkonzept grenzt die vorhandenen Zentren räumlich voneinander ab. Zur Steuerung der Entwicklung im Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm sind zwei „Hauptlagen“ als Standorte von zentrenrelevantem, großflächigem Einzelhandel definiert: Der Hermannplatz mit dem Karstadt-Kaufhaus und der Bereich um die Neukölln Arcaden bis zur Saltykowstraße. Das Zentrenkonzept formuliert für die Karl-Marx-Straße die Aufgabe, als Hauptzentrum eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation herzustellen, um die zentrenrelevanten Sortimente zur Versorgung bereitzustellen.^{14/15} (vgl. Kap. 3.1)

Im Entwicklungskonzept zur Aufnahme in das Förderprogramm Aktive Zentren 2008 und in den Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets 2010 wurden die ersten Strategien und Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Gebietes festgelegt. Stadtentwicklung und -erneuerung ist jedoch ein dynamischer Prozess, in dem die Ziele und Rahmenbedingungen für öffentliche und private

Vorhaben bzw. Investitionen regelmäßig evaluiert, konkretisiert und ggf. angepasst werden müssen. So muss z. B. durch den aktuellen Wachstumstrend in Berlin (vgl. Kap. 1.2) nachverdichtet werden und Wohnfolgeeinrichtungen errichtet bzw. erweitert werden.

Die Sanierungsziele und der Maßnahmenplan des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)¹⁶ für das Sanierungsgebiet wurden 2017 fortgeschrieben. An dem Prozess beteiligt waren auch die im Gebiet ansässigen Grundstückseigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen. Die Begründung zu den Sanierungszielen¹⁷ beschreibt detailliert die Hintergründe, die zur Veränderung der Ziele geführt haben. Mit der Weiterentwicklung wurden unter anderem die Grundsätze für die Entwicklung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße konkretisiert. Dazu gehören Aussagen zur Zentrenverträglichkeit, angemessener Zentralität, Besucherfrequenz sowie Fassadengestaltung. Hinzu kommen Festlegungen zur Umnutzbarkeit von Wohnraum.

SANIERUNGSZIELE FÜR ZENTRUMSRELEVANTE IMMOBILIEN

Grundlegendes Ziel der Zentrenentwicklung war und ist die Behebung der Funktionsschwäche des Standorts. Dies betrifft vor allem den Versorgungsanspruch, den das Bezirkszentrum als Teil eines Berliner Hauptzentrums hat (vgl. Kap. 3.1). Dabei geht es nicht um die Wiederherstellung historischer Blütezeiten des Einkaufsstandorts, sondern vielmehr um die Neuprofilierung als räumliche und kulturelle Mitte des Bezirks. Der Handel ist dabei eine wichtige Teilnutzung. An diesem Ziel sollen sich alle Immobilienprojektentwicklungen orientieren. Es dient zudem als Beurteilungsgrundlage von Vorhaben nach §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung). Genehmigungen können damit nur für Nutzungen erteilt werden, die maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentrums besitzen.

ANGEMESSENE ZENTRALITÄT UND BESUCHERFREQUENZ

Wird das Ziel, das Hauptzentrum mit einer überbezirklichen Versorgungsfunktion zu stabilisieren, heruntergebrochen, bedeutet das unter anderem, dass ein ausreichend großer Anteil der anzusiedelnden Nutzungen einen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen soll. Die derzeitigen Einzugsbereiche der Karl-Marx-Straße innerhalb des Fördergebiets rei-

Dialog zur Zentrenentwicklung mit Projektentwicklern und Kulturakteuren



chen je nach Angebot unterschiedlich weit – von der Nahversorgung über die Versorgung des Stadtgebiets und die Stadtgrenzen hinaus (vgl. Kap. 3.1). Ob für ein Gebäude eine Nutzung höherer oder geringerer Zentralität angemessen und genehmigungsfähig ist, richtet sich nach dessen räumlicher Lage und seiner spezifischen baulichen Eignung. Zentralität bedeutet dabei, einen überörtlichen Bedeutungsüberschuss zu generieren – hinsichtlich Ausstrahlungskraft, Imagewirkung und Einzugsbereich.

In Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit ist neben der Zentralität ein Bewertungskriterium, welche Besucherfrequenz eine Nutzung hervorruft. Zentrentypische Nutzungen leben von einer hohen Besucherfrequenz. In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die wesentlich zur Funktion des Zentrums beitragen, sind daher nur frequenzintensive Nutzungen mit den Sanierungszielen vereinbar. Dazu gehören keine Nutzungen, die lediglich von der Adresse oder Erreichbarkeit des Standortes profitieren. Das Neuköllner Stadtentwicklungsamt hat eine Übersicht zu den Frequenzen zentrumsrelevanter Nutzungen bereitgestellt.¹⁸

NUTZUNG ENTSPRECHEND DER LAGE IM SANIERUNGSGEBIET BZW. IM GEBÄUDE

Im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße dominiert im nördlichen Teil des Gebiets bzw. in der 1a-Lage (vgl. Kap. 3.1, Abb. 8) die Handelsfunktion, während im Bereich südlich der Werbellinstraße verstärkt kulturelle Angebote angesiedelt sind. Im Bereich des Kindl-Geländes entsteht ein weiterer kultureller Schwerpunkt, ergänzt durch Dienstleistungen, Kreativwirtschaft und Wohnen – mit Ausnahme des bestehenden Supermarktes aber kein großflächiger Einzelhandel.

Der Handel ist die besucherzahlintensivste und wichtigste zentrentragende Nutzung. Sie ist daher unter Berücksichtigung der Marktlage auf den dafür geeigneten Standorten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus prägen viele Kulturangebote den Neuköllner Standort. Diese Besonderheit soll gegenüber konkurrierenden Zentrenlagen Berlins gestärkt werden. Handel und Kultur stehen somit an erster Stelle der gewünschten zentrentragenden Nutzungen.

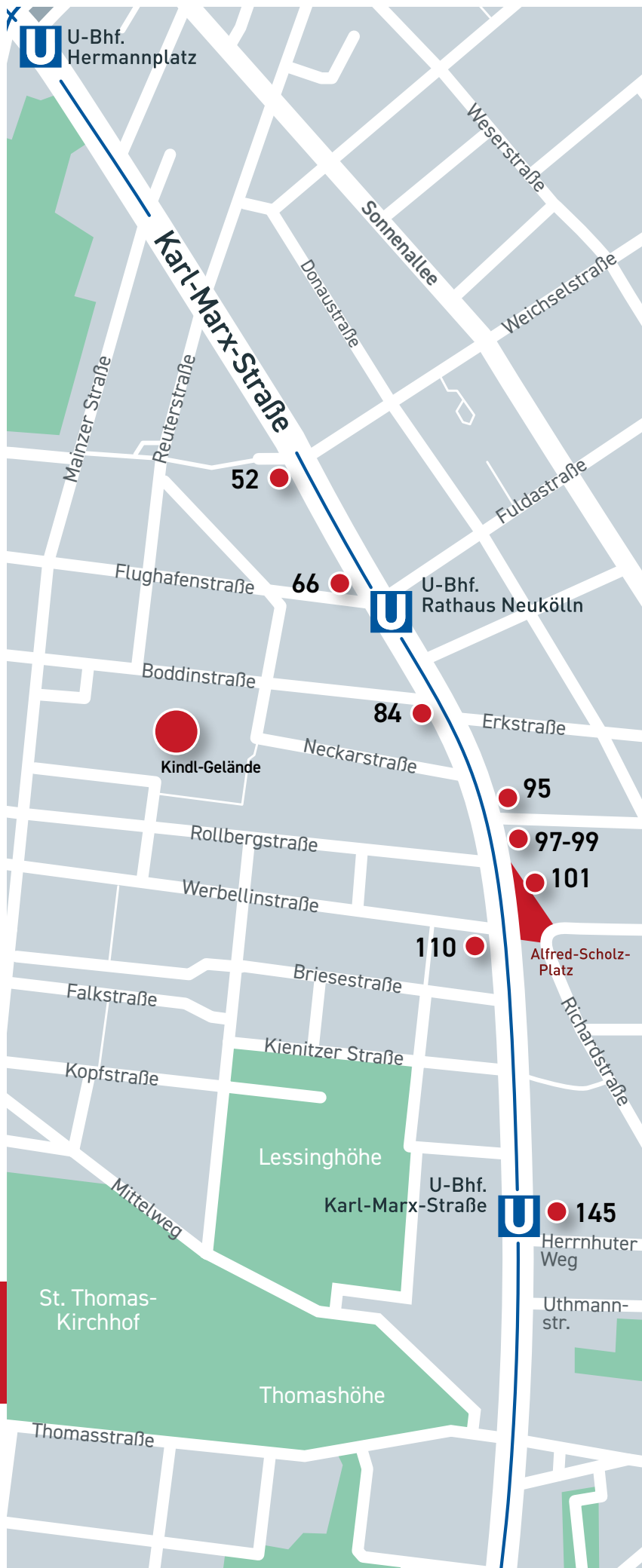
In gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern eignen sich grundsätzlich straßenseitig erschlossene Nutzungseinheiten im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss für die Unterbringung frequenzintensiver, zentrenrelevanter Nutzungen verschiedenster Art. Da sie hier gut wahrgenommen und beworben werden können sowie gut erreichbar sind, sind diese Flächen grundsätzlich für solche Nutzungen vorzusehen (typische Nutzungen: Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, ggf. auch soziale Infrastruktur). Dabei sind mögliche Nutzungskonflikte, beispielsweise zwischen lärmintensiven Nutzungen und der störungssensiblen Wohnnutzung zu vermeiden.



FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung der Immobilien prägt gemeinsam mit Straßen und Plätzen das „Gesicht“ des Zentrums und stellt damit ein wichtiges Potenzial für die Verbesserung seiner Funktionsfähigkeit dar. Dementsprechend unterliegt sie der sanierungsrechtlichen Steuerung, vor allem hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Schaufensteranlagen, der Außenwerbung sowie der Gestaltung der Rollläden, Markisen und Vordächer. Grundsätze sind im Fassadenleitfaden festgeschrieben.¹⁹ Zudem wurde eine Hilfestellung zur Genehmigungserfordernis bei Außenwerbeanlagen erstellt.²⁰

Der südliche Bauabschnitt der Karl-Marx-Straße nach Abschluss der Sanierungsarbeiten



ZENTRUMSRELEVANTE SCHLÜSSELIMMOBILIEN

Bestimmte Immobilien besitzen aufgrund ihrer Größe, baulichen Gestaltung oder ihrer Nutzung eine besondere Bedeutung für das Zentrum oder haben das Potenzial dazu. Diese so genannten Schlüsselimmobilien erfordern eine besondere Aufmerksamkeit. Im Zuge der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist eine enge Steuerung erforderlich.

KARL-MARX-STR. 52

Errichtung eines **Familienzentrums** geplant

KARL-MARX-STR. 66

Neukölln Arcaden

Erhalt als wichtiger Frequenzbringer mit einer vielfältigen Nutzungsmischung

KARL-MARX-STRASSE 84

Geschäftshaus

Sicherung als Gesundheits- und Handelsstandort

KARL-MARX-STR. 95

Ehemaliges C&A-Kaufhaus

Sicherung als Handels- und Dienstleistungsstandort

KARL-MARX-STR. 97-99

Ehemalige Neuköllner Hauptpost (Alte Post)

Zentrenstärkende Neustrukturierung des Baudenkmal, u.a. Ansiedlung einer privaten Universität

KARL-MARX-STR. 101

KALLE NEUKÖLLN

(ehemals Karstadt-Schnäppchencenter)

Sicherung als Handels- und Dienstleistungsstandort

KARL-MARX-STR. 110

Ansiedlung von **boesner** auf den Flächen des ehemaligen H&M | Sicherung als Handelsstandort

KARL-MARX-STR. 145

Ansiedlung Deutsches Chorzentrum

Entwicklung als kulturell geprägter Standort

KINDL-GELÄNDE

Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei

Neuentwicklung als Zentrumserweiterung, u.a. mit den Projekten Alltag, CRCLR Haus als Ort für zirkuläres Wirtschaften und Wohnen, KINDL Zentrum für zeitgenössische Kunst, SchwuZ Queer Club, Eventveranstalter Golden Box sowie Eine-Welt-Zentrum

Abb. 2: Ausgewählte Immobilien mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Bezirkszentrums

1.5

LOKALE ENTWICKLUNGSPULSE

Eine Vielzahl öffentlicher und privater Investitionen verändert derzeit das Gesicht des Zentrums und legt die Grundlage für weitere unternehmerische Entscheidungen, wie den Umbau oder die Neuvermietung von Immobilien oder die erstmalige Nutzung erweiterter Gehwegbereiche.

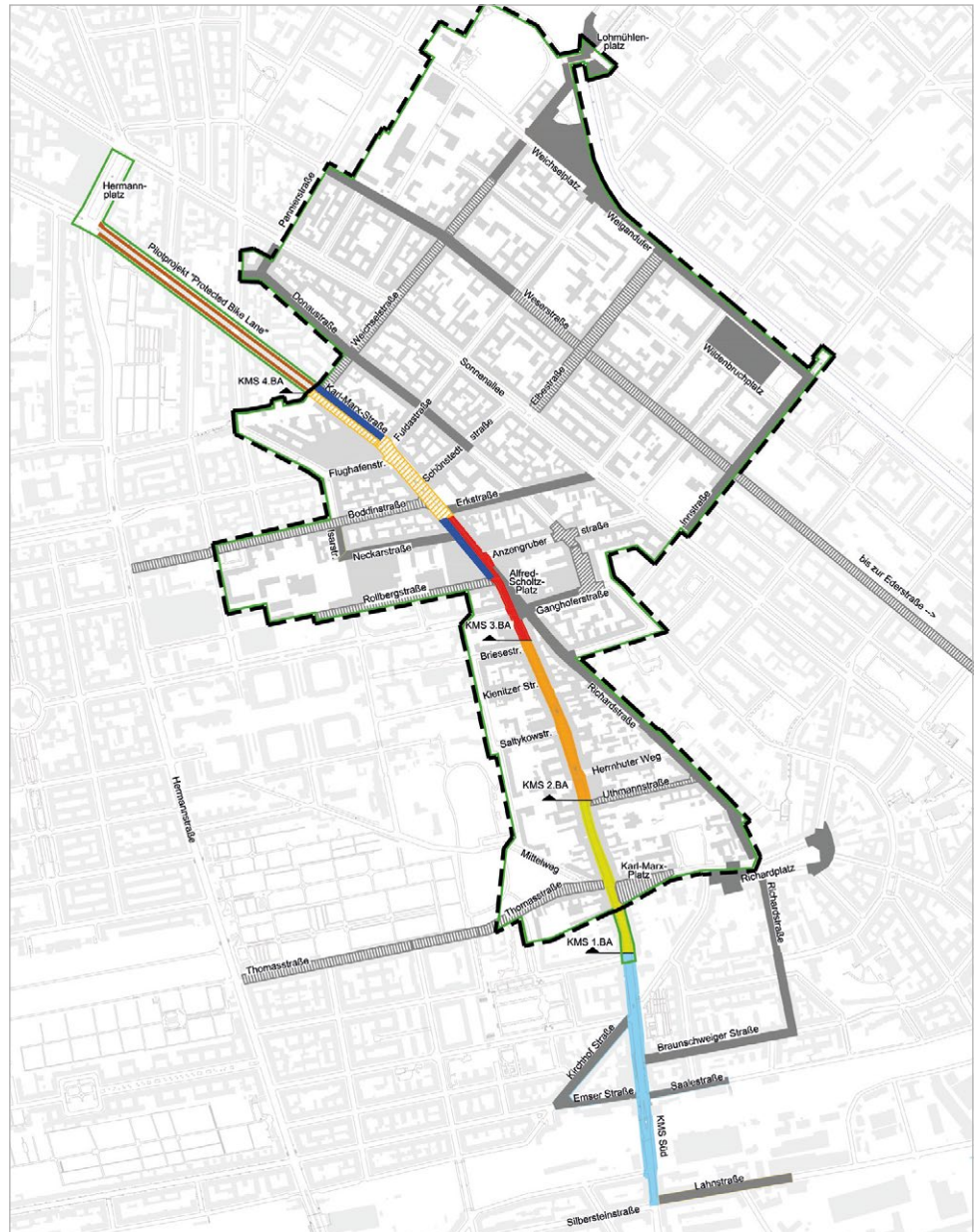
ÖFFENTLICHER RAUM

Ein zentraler Entwicklungsimpuls für private, wirtschaftliche Entwicklungen im Bezirkszentrum ist die Weiterentwicklung und die Erneuerung des öffentlichen Raums. Dazu zählen der Umbau der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen ebenso wie der Ausbau asphaltierter Radrouten durch Nord-Neukölln. Die Umbau-grundsätze sind dabei

- die Förderung von Fahrrad-, Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr,
- die Erhöhung der Sicherheit,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie
- die Schaffung von Räumen für Warenpräsentationen und Außen-gastronomie.

Die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kindl-Brauerei führt zu einem veränderten Erschließungsbedarf. Mit dem Umbau der Necker- und Isarstraße parallel zum Bau der Kindl-Treppe ist bereits eine wichtige Maßnahme umgesetzt worden.

Die Baumaßnahmen im Bezirkszentrum führen zu Einschränkungen für bestehende Nutzungen sowie die geplanten Projektentwicklungen und erfordern einen erhöhten Abstimmungsaufwand. Nach ihrem Abschluss führen sie aber zu einer wirtschaftlichen Profilierung des Zentrums.



abgeschlossen

- 2013
- 2016
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021

in Bau / geplant

- 2023-2024

Andere Tiefbaumaßnahmen

- abgeschlossen
- In Bau / geplant

Förderkulisse

- Städtebaufördergebiet „Lebendiges Zentrum“
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Abb. 3: Unterschiedliche Bauphasen im Entwicklungsgebiet
Stand: März 2023



Kartengrundlage: ALK Geoportal Berlin
Darstellung: BSG mbH

ALFRED-SCHOLZ-PLATZ

Das Herzstück der Umgestaltung des Neuköllner Zentrums ist der Alfred-Scholz-Platz, dessen Umbau 2014 abgeschlossen wurde. Die Umgestaltung hat zu einer Erhöhung der Aufenthalts- bzw. Schaffung von Begegnungsqualität geführt. Der Platz wirkte vorher wie ein verbreiterter Gehweg. Seine heutige Gestalt hat der Platz durch einen städtebaulichen Wettbewerb und mit Beteiligung der Neuköllner*innen erhalten. Mit der „Rixbox“ wurde nicht nur ein neues gastronomisches Angebot geschaffen, vielmehr werden von diesem Ort aus nun auch Veranstaltungen und Feste initiiert und unterstützt. Mittlerweile hat sich der Alfred-Scholz-Platz als beliebter Treffpunkt und Veranstaltungsort im Zentrum der Karl-Marx-Straße etabliert. Zudem kommt dem Platz – und den sich entwickelnden Immobilien im Umfeld – als Magnet und Gegenstück zu den Neukölln Arcaden eine wichtige Bedeutung zu. So wird insgesamt die Hauptgeschäftslage gestärkt.

SCHLÜSSELIMMOBILIEN

Zu den Potenzialen zur Profilierung des Bezirkszentrums gehören unter anderem die Projektentwicklungen in den Schlüsselimmobilien (vgl. Abb. 2), u.a. Alte Post, ehemaliges Kaufhaus C&A sowie Karstadt Schnäppchencenter (zukünftig „KALLE NEUKÖLLN“). Diese Gebäude prägen nicht nur wichtige Lagen, sondern versprechen aufgrund ihrer Größe zukünftig erhebliche Ausstrahlungseffekte hinsichtlich Nutzungsprofilierung, Kundengewinnung und Kaufkraftbindung. Alle diese Immobilien sollen zukünftig möglichst im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss hochfrequente Handels- oder Dienst-

leistungsnutzungen aufweisen. In anderen Teilbereichen der Gebäude sind auch andere Nutzungen wie moderne und außergewöhnliche Büroflächen für CoWorking, Startups und andere Unternehmen möglich.

Dies lässt einen Trend zur Umnutzung vor allem von reinen Handelsimmobilien erkennen. Den Anfang in der Neuausrichtung bestehender Immobilien machte 2009 der Umbau des ehemaligen Hertie-Kaufhauses. Es entstand ein Geschäftshaus mit mehreren Filialisten, Fitnessstudios sowie einem Self Storage-Anbieter. Im Jahr 2013 eröffnete der Klunkerkranich mit einer Mischung aus Bar, Restaurant, Club, Veranstaltungsräumen und Urban Gardening auf dem obersten Parkdeck der Neukölln Arcaden. Wurden hier anfangs 2.000 m² vor allem für das Neuköllner Publikum bespielt, sind es heute mehr als 3.000 m² mit verschiedenen Indoor-Möglichkeiten, die zu einem berlinweiten und internationalen Anlaufpunkt geworden sind.

Der Trend setzt sich beim Projekt „KALLE NEUKÖLLN“ fort, bei dem das Parkhaus unter Beibehaltung der alten Grundstruktur zu Büroräumen umfunktioniert werden soll. Eine große Rolle bei der Umnutzung der Immobilien soll die Einrichtung zeitgemäßer CoWorking-Spaces spielen, die sowohl Freelancern und Startups als auch etablierten Unternehmen neue Arbeitsformen bieten.

In der Karl-Marx-Straße 145 hat sich mit dem Chorzentrum ein neuer Kulturort im Bezirkszentrum etabliert. Neben dem Deutschen und Berliner Chor-

Umnutzung des
Parkdecks der Neukölln
Arcaden zum
Kulturdachgarten
Klunkerkranich





verband sitzen dort auch die Deutsche Chorjugend, die Vokalhelden (hervorgegangen aus dem Education-Programm der Berliner Philharmoniker) sowie eine musikbetonte Kita.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei entstand in den letzten Jahren sukzessive ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten sowie für Kunst und Kultur. Überregionale Ausstrahlung besitzen das KINDL – Zentrum für zeitgenössische Kunst sowie der SchwuZ Queer Club. Ein Großteil der Flächen wurden in Erbbaupacht von der Terra Libra Immobilien GmbH (Tochter der Edith Maryon Stiftung) an Nutzer*innen vergeben, die sozialverträgliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen entwickeln. Dazu gehören mit dem CRCLR-Haus das erste Zentrum für zirkuläres Wirtschaften in Berlin, das Eine-Welt-Zentrum als entwicklungspolitische Schaltstelle sowie das Projekt Alltag, in dem neue, vor allem temporäre Wohnformen und Sozialangebote miteinander verknüpft werden. Gegenwärtig entwickelt die Stiftung Konzepte, um die unbelichteten Flächen (unter anderem den ehemaligen Brauereikeller), die einen Großteil der Flächenpotenziale ausmachen, zu erschließen und langfristigen Nutzungen zuzuführen. Hier werden in den nächsten Jahren weitere spannende Nutzungen erwartet.

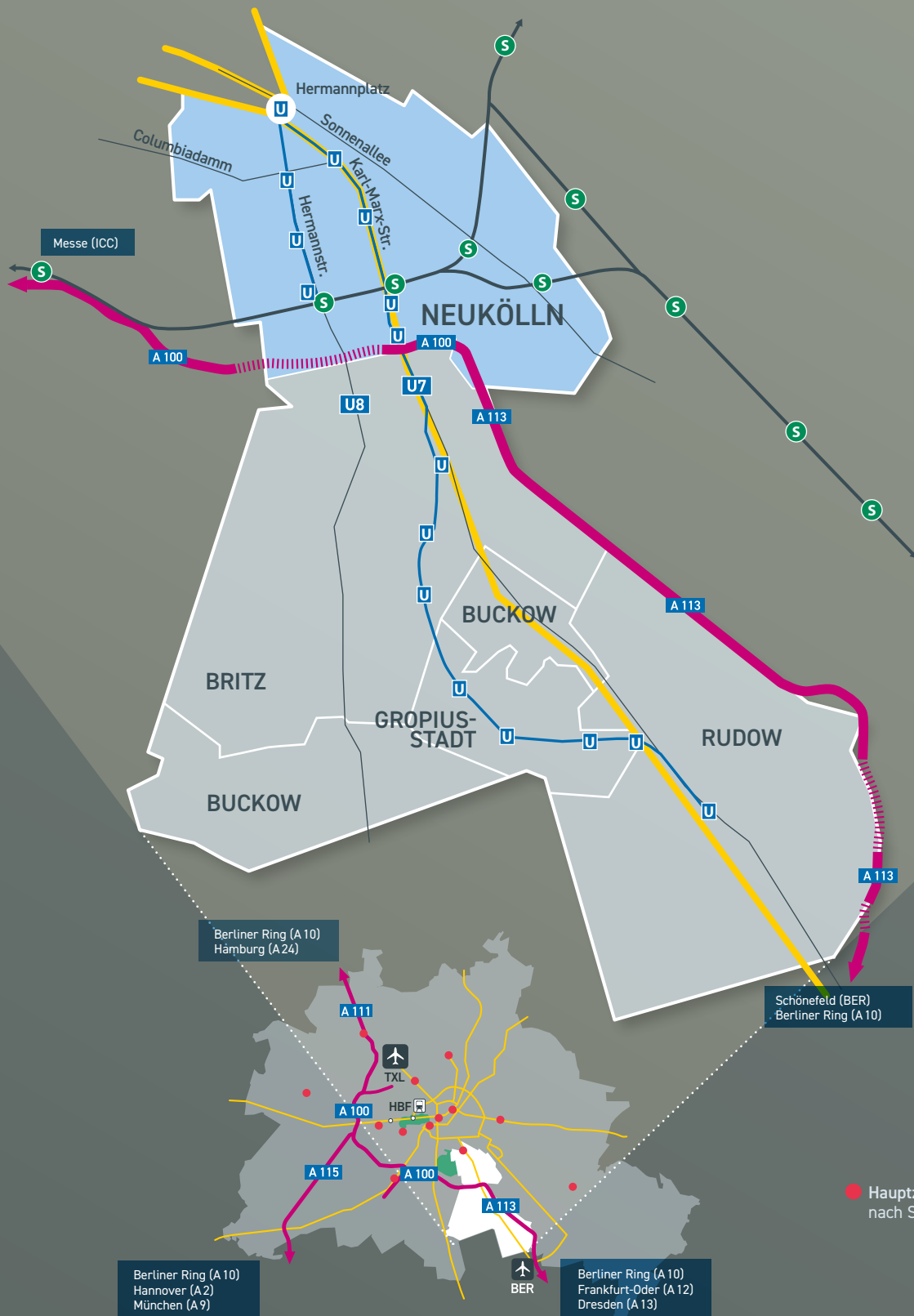


KALLE Neukölln, Simulation

„Ich war und bin von der positiven Entwicklung in Nord-Neukölln überzeugt. Die Dynamik ist zu spüren. Ich mag die Vielschichtigkeit der Menschen, die hier leben oder arbeiten.“

Hossein Eggebrecht

Betreiber der Rixbox auf dem Alfred-Scholz-Platz



2

DER STANDORT IM ÜBERBLICK

2.1

LAGE UND ERREICHBARKEIT

Der Bezirk Neukölln liegt im Südosten Berlins. Im Westen grenzt er an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Norden an Friedrichshain-Kreuzberg und im Osten an Treptow-Köpenick. Der Bezirk ist unterteilt in fünf Ortsteile: Neukölln, Britz, Buckow, Gropiustadt und Rudow. Das Gebiet rund um die Karl-Marx-Straße befindet sich im Norden des Bezirks im gleichnamigen Ortsteil Neukölln.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Karl-Marx-Straße sehr gut an das U- und S-Bahnnetz angeschlossen. Im südlichen Bereich der Straße liegt der Bahnhof Neukölln, der Anschluss an den S-Bahn-Ring mit fünf S-Bahnlinien sowie an die U-Bahnlinie 7 (U7) bietet. Die U7 führt durch das Gebiet und bietet über weiterführende Schnellbuslinien zudem eine Anbindung Neuköllns an den BER Flughafen Berlin Brandenburg. Die Buslinien 104 und 161 verbinden das Zentrum mit den Nachbarbezirken. Der Hermannplatz am nördlichen Ende der Karl-Marx-Straße bildet einen zentralen Knotenpunkt im öffentlichen Personennahverkehr. Mit seinen Umsteigemöglichkeiten zu den U-Bahnlinien 7 und 8 sowie weiteren Buslinien gehört er zu den geschäftigsten Plätzen Berlins.

Um dem steigenden Radverkehrsaufkommen Rechnung zu tragen, werden der bereits schon bestehende straßenbegleitende Radverkehrsstreifen auf der Karl-Marx-Straße bis zum Hermannplatz verlängert, die Fahrradrouten zum Zentrum ausgebaut sowie die Stellplatzsituation verbessert.

Die Karl-Marx-Straße selbst beginnt am Hermannplatz und führt den Verkehr zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 100. Zudem stellt die Karl-Marx-Straße die Verbindung vom Hauptstadtflughafen zur Mitte Berlins dar. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird durchgängig auf einer Spur geführt. In den Seitenstreifen gibt es zeitlich begrenzte Lieferzonen. Neben kostenfreien Parkmöglichkeiten in den Seitenstraßen stehen für Besucher*innen im direkten Umfeld der Karl-Marx-Straße derzeit zwei Parkhäuser zur Verfügung.

Das Bezirkszentrum Neuköllns ist mit allen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden.

Abb. 4 (links):
Lage, Anbindung und Erreichbarkeit



2.2

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND KUNDENPOTENZIALE

Im Bezirk Neukölln wohnten Ende 2022 knapp 329.500 Menschen. Neukölln verlor zwischen 2020 und 2021 ca. 9.000 Bewohner*innen. Zum Jahr 2021 ist die Bevölkerung wieder leicht um ca. 0,7% gewachsen.¹

Im Ortsteil Neukölln, dessen Zentrum die Karl-Marx-Straße bildet, waren Ende 2022 ca. 165.000 Menschen registriert. Zum Vergleich: Im Jahr 2017 wohnten ungefähr 166.500 Personen im Ortsteil Neukölln. Im Vergleich zu dem Rückgang der Bevölkerung in Nord-Neukölln ist ein leichter Anstieg der Bevölkerung in den südlichen Ortsteilen zu verzeichnen.¹ Trotzdem stellt der Ortsteil Neukölln mit rund 50% einen signifikanten Anteil der gesamten Bezirksbevölkerung dar. Bis 2029 wird ein Wachstum des gesamten Bezirks von etwa 7,6% prognostiziert, was einem Zuwachs auf ungefähr 352.000 Einwohnerinnen gleichkommt.¹⁴

Der Ortsteil Neukölln entwickelt sich weiterhin zu einem jungen und dynamischen Quartier. Besonders der Anteil der Bevölkerung zwischen 27-45 Jahren ist im Ortsteil Neukölln mit circa. 41% vergleichsweise hoch (Stand 2021).¹

Der Ortsteil Neukölln ist allerdings nicht nur ein junges, sondern auch buntes Quartier. Die dynamische Vielfalt an Herkunftsn, Zugehörigkeiten und Lebensentwürfen ist ein zentrales Merkmal des Ortsteils, das eine Ressource für die weitere Entwicklung sein kann. Menschen aus verschiedenen Nationen und Kulturen wohnen, arbeiten und leben zusammen in Neukölln. Insgesamt ist der Ausländeranteil im Bezirk Neukölln mit ca. 27% und vor allem im Ortsteil Neukölln mit circa 35% im Vergleich zur Gesamtstadt (ca. 22%) relativ hoch.²¹ Wird dabei der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsbürgerschaft betrachtet, liegt dieser für den Ortsteil Neukölln bei etwa 56%.¹⁴

Im Ortsteil Neukölln kommen circa 28% aller Einwohner*innen mit Migrationshintergrund aus der EU, circa 21% kommen aus der Türkei und circa 16% aus den arabischen Ländern. Auch rund um die Karl-Marx-Straße beleben mittlerweile viele junge Menschen den Kiez und prägen zusammen mit der migrantischen Bevölkerung das Bild des jungen und bunten Viertels.¹



2.3

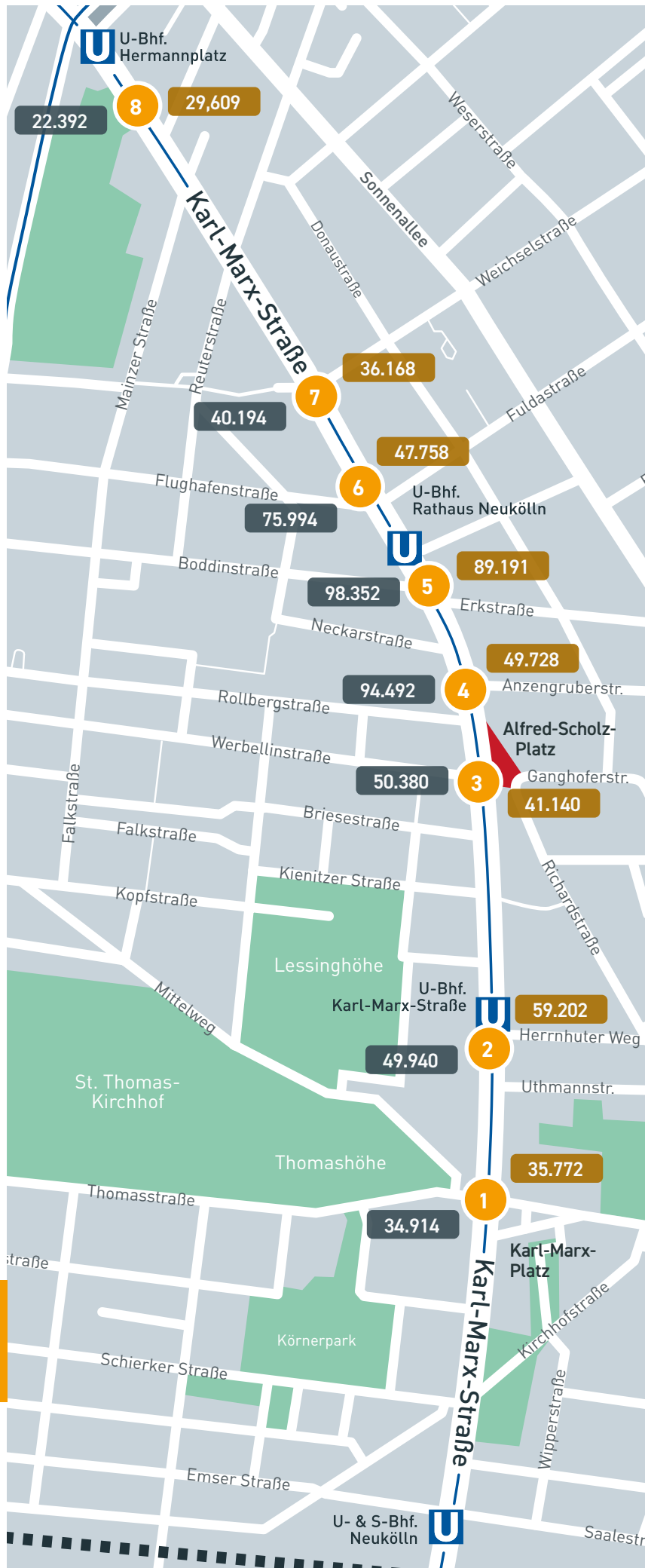
WIRTSCHAFTLICHE KENNZIFFERN

Die Kaufkraft umschreibt den Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßigen Zahlungen, wie zum Beispiel die Miete, abgeleistet wurden. Im Bezirk Neukölln lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Jahr 2021 bei 88,7 (in Nord-Neukölln, Ortsteil Neukölln, bei 82,9) und damit unter dem bundesdeutschen Indexwert von 100. Sie lag auch unter der Berliner Kaufkraftkennziffer von 95.¹⁴

Der Bezirk Neukölln weist, basierend auf der Einwohnerzahl und dem für den Einzelhandel relevanten Kaufkraftniveau, ein jährliches Kaufkraftpotenzial von 1.847,1 Millionen Euro auf. Im Vergleich zum Jahr 2014, in dem das Kaufkraftvolumen etwa 1.661,3 Millionen Euro betrug, ist eine Steigerung von ungefähr 11 % zu verzeichnen.¹⁴

Die Attraktivität bzw. Anziehungskraft eines Einkaufsstandorts kann mit Hilfe der einzelhandelsrelevanten Zentralitätskennziffer angegeben werden. Sie wird ermittelt aus dem Verhältnis zwischen dem Umsatz der ansässigen Betriebe und der im Gebiet vorhandenen Kaufkraft. Liegt die Zentralitätskennziffer bei 1, ist der Umsatz der Einzelhändler*innen identisch mit der lokal vorhandenen Kaufkraft. Liegt sie über 1, fließt Kaufkraft von außerhalb des Gebietes zu. Der Ortsteil Neukölln weist für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eine Zentralitätskennziffer von 1,02 auf, was die Relevanz des Ortsteils mit seinem Hauptzentrum und dem Nahversorgungszentrum Sonnenallee als Einkaufsstandort widerspiegelt. Entsprechend lassen sich insbesondere für zentrenrelevante Warengruppen wie Haushaltswaren und Bekleidung hohe Zentralitätskennziffern ausmachen.¹⁴





PASSANTENFREQUENZ DER KARL-MARX-STRASSE

Im Rahmen einer Kundenbefragung und Imageanalyse wurde auch die Passantenfrequenz auf der Karl-Marx-Straße gemessen. Die höchste Passantendichte wurde mit rund 190.000 Besucher*innen in sechs Tagen, entsprechend durchschnittlich 32.000 Besucher*innen täglich, am U-Bahnhof Rathaus Neukölln festgestellt. An zweiter Stelle liegt der Zählstandort auf Höhe des ehemaligen C&A, gefolgt vom Eingang der Neukölln Arcaden und dem U-Bahnhof Karl-Marx-Straße. Die Passantenfrequenz ist auf der Westseite der Karl-Marx-Straße um 20 Prozent höher als auf der Ostseite. Der tägliche Höchststand liegt zwischen 13 und 14 Uhr.²²

Bezüglich der Frequenzzahlen ist zu beachten, dass die Messung im Zeitraum des Umbaus der Karl-Marx-Straße zwischen Uthmann- und Briesestraße stattgefunden hat.

- Westseite
- Ostseite

Abb. 6: Zählstandorte und ermittelte Passantenfrequenzen (Stand: 2017; Zähl- bzw. Berechnungszeitraum Montag bis Samstag von 9.00 bis 20.00 Uhr)²²

2.4

GEBIETSIMAGE

Im Bezirkszentrum wird die in Kapitel 1 skizzierte Wandlung des Bezirks durch die Ansiedlung von Kreativwirtschaft und international agierenden Startups besonders deutlich. Dennoch: Wer das Bezirkszentrum Nord-Neukölln entdecken will, merkt schnell, dass es DAS eine Neukölln nicht gibt. Der Bezirk ist seit jeher ein Melting pot, der von Wandel und Aufbruch geprägt wird. Dieses besondere Flair zieht Menschen aus aller Welt, Bewohner*innen, Künstler*innen und Kreative, Musikliebhaber*innen und Szengänger*innen, Trendbewusste und Genießer*innen an.²³ Mit dem Kulturdachgarten und Club Klunkerkranich auf dem Parkdeck der Neukölln Arcaden hat sich ein Anziehungspunkt für ein buntes und internationales Publikum gebildet. Auf dem Gelände der ehemaligen KINDL - Brauerei wird durch Ansiedlungen des KINDL - Zentrums für zeitgenössische Kunst, des Eine-Welt-Zentrums als entwicklungs-politischer Hot Spot oder des Circular Economy House ein „neues“ Neukölln geprägt. In der Alten Post hat sich die „Berlin School of Business and Innovation“ angesiedelt, die internationale Studierende nach Neukölln zieht. Zudem hat die Wohneigentumsbildung im Gebiet zugenommen.

Aber es gibt auch das etablierte Neukölln. Die traditionsreichen Kulturinstitutionen, wie die Neuköllner Oper, das Kunstfestival 48 Stunden Neukölln oder der Saalbau Neukölln mit dem Heimathafen, die schon seit vielen Jahren den Bezirk bereichern und schon vor Ort waren, als dieser noch nicht von der New York Times und den verschiedenen Reiseführern als hipper und aufsteigender Ort gefeiert wurde. Zu diesem Neukölln gehören aber auch die vielen migrantisch geprägten Geschäfte vor allem in den Nebenlagen der Karl-Marx-Straße, die die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten versorgen. Kennzeichnend ist weiterhin auch die nach wie vor hohe Anzahl von Transferleistungsempfänger*innen im Gebiet. Gerade die Mischung aus alt und neu, von Menschen aus über 160 Nationen, die hier ihr Zuhause gefunden haben, ist spannend für den Bezirk und erfordert eine behutsame Entwicklung, auch seitens der Bezirkspolitik und -verwaltung.

Bei den Anwohner*innen und Menschen mit Migrationshintergrund fällt die Bewertung des Bezirkszentrums zum Teil abweichend zum grundsätzlichen Trend aus: Diese Anwohner*innen fühlen sich am





Standort grundsätzlich sicherer als Besucher*innen aus anderen Ortsteilen Neuköllns oder darüber hinaus. Menschen mit Migrationshintergrund bewerten die Gegend und um die Karl-Marx-Straße auch grundlegend besser. Dieses trifft auch auf die jüngeren Besucher*innen zu. Insbesondere die Altersgruppe der unter 30-jährigen bewertet die Geschäftsstraße deutlich positiver als die älteren Besucher*innen, vor allem die Befragten ab 50 Jahren. Neben dem positiven Image hat die Kundenbefragung und Imageanalyse auch Kritikpunkte und Herausforderungen hervorgebracht. Den größten Schwachpunkt stellt

die langanhaltende Baustelle entlang der Karl-Marx-Straße dar. Aber auch das hohe Verkehrsaufkommen und die mangelnde Sauberkeit werden kritisiert, wobei nur noch acht Prozent der Besucher*innen eine fehlende Sauberkeit bemängeln (2011: 25 Prozent).²³ Hier trägt möglicherweise die Strategie des Bezirks erste Früchte, die Sauberkeit mit der Kampagne „Schön wie wir – für ein lebenswertes Neukölln“ unter Beteiligung der Bewohnerschaft zu verbessern und das Bewusstsein für das Thema Nachhaltigkeit zu stärken.



„Neukölln befindet sich inmitten einer chancenreichen Aufbruchsstimmung. Kleine Produktionsstätten, Theaterwerkstätten, Ateliers, Hipsterläden und diverse Co-Working-Büros sind in Neukölln inzwischen genauso zuhause wie alteingesessene Eckkneipen, Trödeläden und traditionelle Kulturorte.“²⁴

Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

Kottbuser Damm
Kleinteiliges Angebot

**Hermannplatz /
Hasenheide**
Hauptlage mit groß-
flächigen Anbietern

**Nördliche
Karl-Marx-Straße**
Nebenlage mit kleinteilig,
häufig ethnisch geprägten
Geschäften

**Zentrum
Karl-Marx-Straße**
Hauptlage mit hohem Fili-
alisierungsgrad,
Konzentration von
Verwaltungs- und
Kulturnutzungen

**Südliche
Karl-Marx-Straße**
Nebenlage mit kleinteilig,
häufig ethnisch geprägten
Geschäften,
Konzentration Gastron-
omie



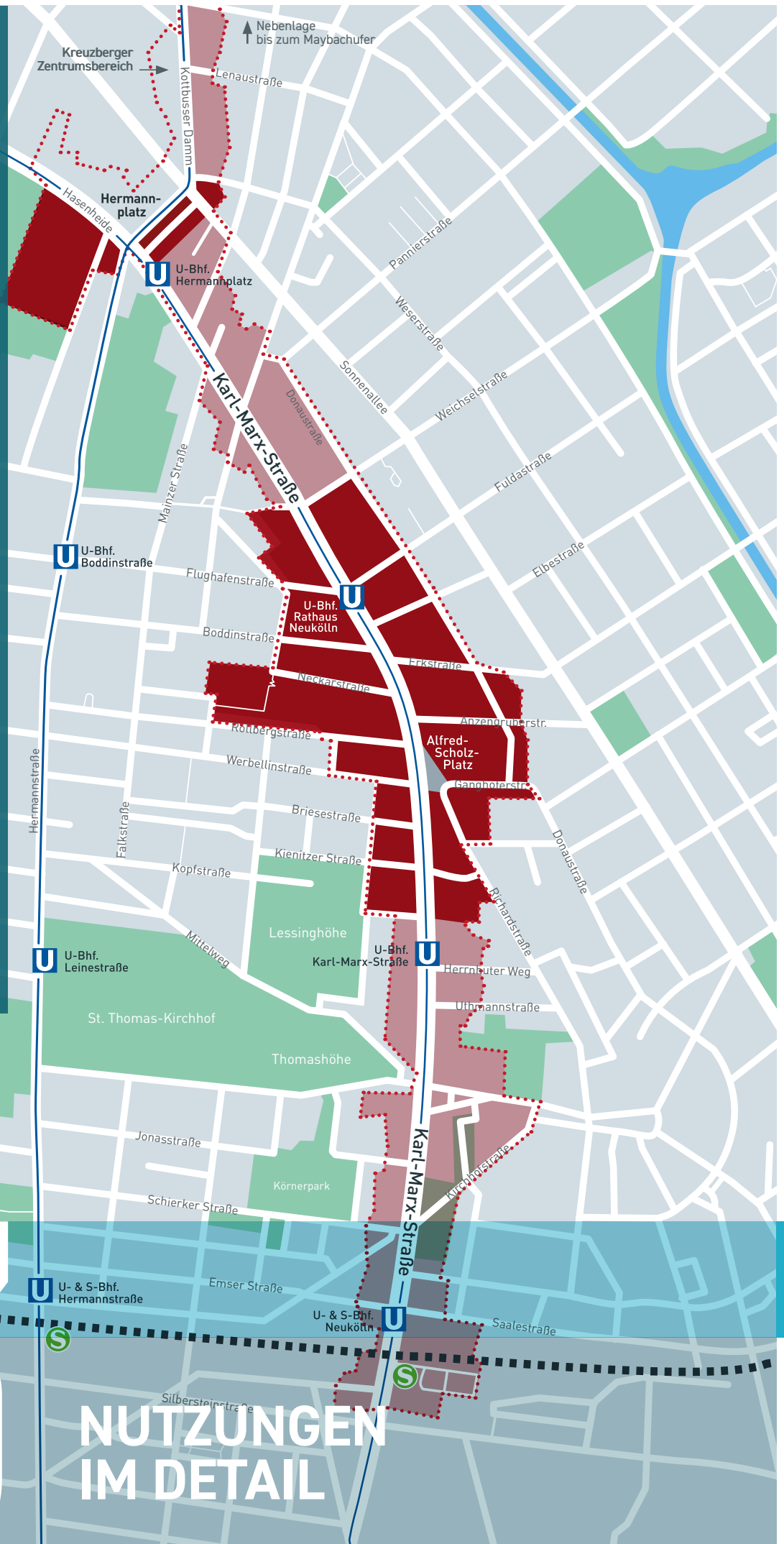
 Hauptlage
 Nebenlage

Abb. 8: Haupt- und Neben-
lagen im Hauptzentrum
Karl-Marx-Straße / Her-
mannplatz / Kottbuser
Damm



**NUTZUNGEN
IM DETAIL**

3.1

NUTZUNGSSPEKTRUM AM STANDORT

Die Karl-Marx-Straße ist Teil des als Hauptzentrum definierten Bereichs „Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm“. Ein Hauptzentrum weist entsprechend des Stadtentwicklungsplans „StEP Zentren 2030“ in der Regel unter anderem folgende Versorgungsfunktionen mit überregionaler Bedeutung auf – so auch das Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße:

- Öffentliche Einrichtungen,
- kulturelle Angebote,
- Dienstleistungs- und Gastronomieangebote,
- vollständiger, zentrenrelevanter Branchenmix sowie
- Nahversorgung (differenzierte Betriebstypen: SB-Warenhaus, Supermärkte, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk).¹⁵

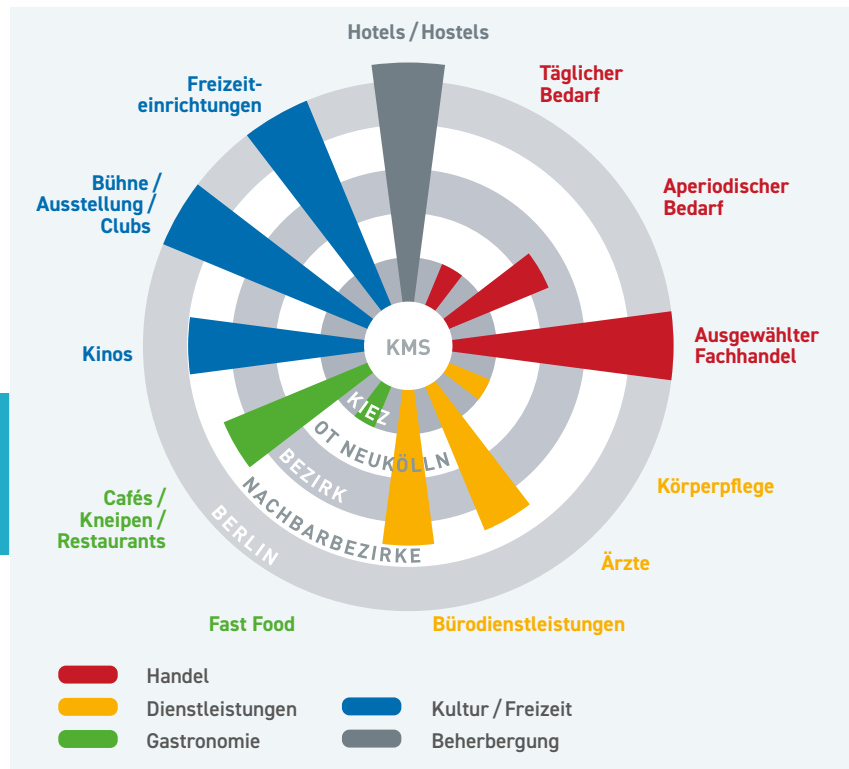
Abb. 9 (links):
Derzeitige Einzugsbereiche der Nutzungen im Bezirkszentrum²⁶

Abb. 10 (mitte):
Nutzungsmischung im Bezirkszentrum²⁵

Abb. 11 (rechts):
Sortimentsstruktur im Hauptzentrum¹⁴

Wie bereits dargestellt (vgl. Kap. 1.4), ist das Hauptziel der Sanierung und des Entwicklungsprozesses der [Aktion! Karl-Marx-Straße], die Funktionsschwächen in einzelnen Nutzungssegmenten zu beheben. In einem Hauptzentrum sollten die vorhandenen Nutzungen und Angebote regional ausstrahlen. Dies

ist im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße derzeit nur teilweise gegeben. Die hier ansässigen Nutzungen weisen sehr unterschiedliche Einzugsbereiche auf. Während die Nahversorger naturgemäß nur die Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld ansprechen, gibt es z. B. mehrere arabische und türkische Brautmodenläden, die berlinweit Kundschaft anziehen. Im aperiodischen Bedarf können die vorhandenen Angebote vor allem der ansässigen Filialisten, aber auch einiger inhabergeführter Fachgeschäfte, kaum Wirkung über Nord-Neukölln hinaus entfalten. Bei vielen im Bezirkszentrum ansässigen Fachärzten und Ärztehäusern reichen hingegen die Einzugsbereiche bis in die Nachbarbezirke.²⁶ Im Bereich der Gastronomie und Freizeit zeigt sich eine erhebliche Bandbreite an Angeboten. Vor allem Restaurants, wie z. B. die TISK Speisekneipe oder der Klunkerkranich, sind auch für Bewohner*innen aus Nachbarbezirken und ganz Berlin interessant sowie z.T. international bekannt (vgl. Kap. 3.3), ähnliches gilt für die Freizeit- und Kultur-einrichtungen (vgl. Kap. 3.4). Ebenso hat die „Berlin School of Business and Innovation“, die sich 2023 in der Alten Post angesiedelt hat, mit seiner internationalen Studierenden-Klientel eine neue Zielgruppe in das Zentrum gebracht.



3.2

HANDEL

VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG IM HAUPTZENTRUM

Das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm verfügt über eine Verkaufsfläche von 114.340 m², wovon wiederum 74.820 m² im Bezirk Neukölln liegen (ein Teil des Hauptzentrums liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg). Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum liegt bei 471 (411 davon im Bezirk Neukölln). Bei annähernd gleicher Anzahl der Betriebe hat sich die Verkaufsfläche im Zentrum von 2016 zu 2021 um ca. 6.350 m² verringert, wobei vor allem ein Verlust der Verkaufsfläche bei „übrigen zentrenrelevanten“ (- ca. 27 %) und „nicht-zentrenrelevanten“ (- ca. 15 %) Sortimenten zu verzeichnen ist. Dagegen gibt es einen Zuwachs bei den „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten (+ ca. 27 %). Durch leichte Abnahme bei Verkaufsflächen und Einwohnerzahlen ist die Verkaufsflächenausstattung für den Ortsteil Neukölln auf ca. 1m²/Einwohner*in gesunken (-9 %).¹⁴ Der Verlust der Verkaufsfläche in dieser Dimension hat seine Ursache in der Schließung des Karstadt-Schnäppchencenters.

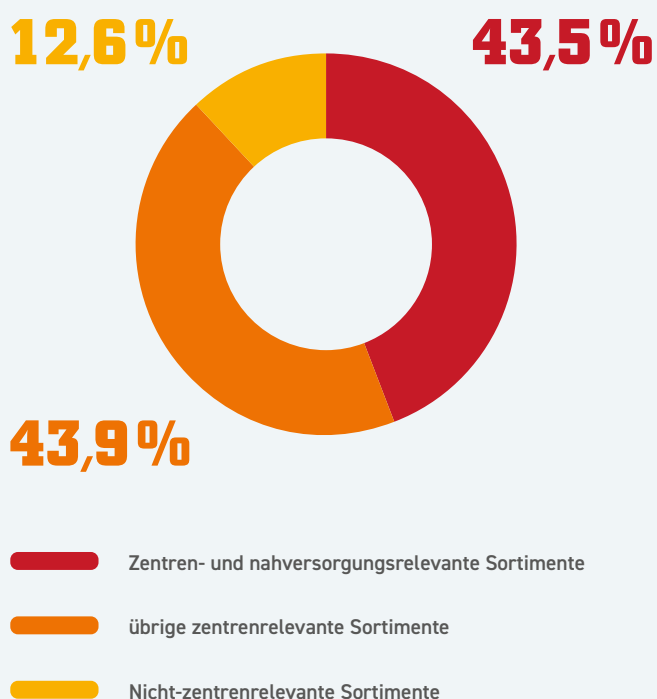
NUTZUNGSSTRUKTUR KARL-MARX-STRASSE

Der Neuköllner Teil des Hauptzentrums erstreckt sich vom Hermannplatz bis zum S+U-Bahnhof Neukölln. Der Hauptlage Hermannplatz ist auch das Fachmarktzentrum an der Hasenheide (u.a. Aldi, Edeka, dm, denn's Biomarkt, Bauhaus) zuzuordnen. Der Verlauf der Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Weichselstraße ist stark durch kleinteiligen, internationalen Einzelhandel mit geringem Filialisierungsgrad sowie durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt. Daran schließt sich der Kernbereich des Hauptzentrums bis zur Saltykowstraße mit dem Neuköllner Rathaus, dem Amtsgericht sowie großflächigen Handelsformaten mit höherem Filialisierungsgrad an. Darunter fallen die Neukölln Arcaden (u.a. Kaufland, Hugendubel, MediaMarkt, Jack&Jones, Jysk, New Yorker) und das Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 92 (u.a. H&M, Rewe, TK Maxx, C&A, Nike). Von der Saltykowstraße bis zum Karl-Marx-Platz sind ebenso kleinteiliger Einzelhandelsbesatz sowie die großen Kultureinrichtungen (vgl. Kap. 3.4) ansässig. Südlich des Karl-Marx-Platzes nimmt die Einzelhandelsnutzung stark ab, mit Ausnahme des Einkaufszentrums „Neuköllner Tor“ am U+S-Bahnhof Neukölln. (vgl. Abb. 8)¹⁴

ANSIEDLUNGSPOTENZIALE

Die Expert*innen für Einzelhandelsgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) haben auf Basis quantitativer Analysen signifikante Entwicklungspotenziale in diversen Warengruppen identifiziert. Diese Potenziale könnten insbesondere in den folgenden Sortimentsbereichen für das Bezirkszentrum relevant sein:¹⁴

- Bekleidung: Das Bekleidungsangebot ist im niedrigpreisigen Segment, inklusive Second-Hand, Hochzeitsmode und orientalischen Spezialanbieter*innen, gut vertreten. Es mangelt jedoch an mittel- bis hochpreisigen Optionen, besonders im Bereich Herrenausstattung.
- Sportartikel, Fahrräder, Camping: In diesem Bereich gibt es signifikante Angebotslücken, wodurch viel Kaufkraft an andere Standorte abfließt. Während es einige kleinere Fahrradläden und Angebote für Sportschuhe gibt, fehlen größere Sportfachmärkte, deren Ansiedlung jedoch durch den Berliner Wettbewerb eingeschränkt ist und die vor allem im Bereich E-Bikes und Lasten-E-Bikes Entwicklungspotenzial bieten würden.





Kundenmagnet im
Bezirkszentrum:
die Neukölln Arcaden

- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften: Diese Warengruppen sind ausbaufähig, v.a. hinsichtlich des (inhabergeführten) Buchhandels und spezialisierter Angebote (Comics, Mangas, Antiquariate), die unterrepräsentiert sind. Mit dem Künstlerbedarf boesner gibt es allerdings ein Alleinstellungsmerkmal.
- Schuhe/Lederwaren: Neben den Schuhfachmärkten ist nur ein vollwertiges Schuhfachgeschäft vorhanden. Mit Ansiedlung von Nike Unit konnte zuletzt der Sportschuhbereich ausgebaut werden. Diese Entwicklung sollte fortgesetzt werden.

WANDEL IN DER ANGEBOTSSTRUKTUR

Der Strukturwandel im Einzelhandel (vgl. Kap. 1.2) sowie die damit einhergehende veränderte Nutzungsmischung und Angebotsstruktur sind auch im Bezirkszentrum Neukölln und den angrenzenden Bereichen erkennbar. Beispielhaft für die Wandlung sind u. a. die Veränderungen in den Neukölln Arcaden in den letzten Jahren:

- **Umzug der Postfiliale in die Neukölln Arcaden**
Damit verbunden war die Schließung der Post am anderen Ende der Hauptlage; eine räumliche Konzentration der Hauptlage ist festzustellen.

- **Zunehmende Nutzungsmischung von Handel mit anderen Nutzungen, wie einem Fitnessstudio, der Bezirksbibliothek, Servicedienstleistern u. a.**

Projektentwicklungen setzen heute zunehmend auf gemischt genutzte Immobilien, die zum Teil aus sich selber heraus funktionieren und breite Zielgruppen ansprechen. Ähnliche Entwicklungen sind bei der Entwicklung der Schlüsselimmobilien auf der Karl-Marx-Straße zu beobachten.

- **Ansiedlung des Kulturdachgartens Klunkerkranich auf dem obersten Parkdeck der Neukölln Arcaden als alternatives Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot und Anziehungspunkt für das Neuköllner und Berliner Ausgehpublikum**

Eine ähnliche Entwicklung ist in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße zu beobachten. Die Erhöhung der Erlebnisqualität von Handelsstandorten wird immer wichtiger.

- **Verlegung des Servicecenters der AOK Nord-Ost in leerstehende Flächen im 2. Obergeschoss der Arcaden**

Auch in der Karl-Marx-Straße ist bei Leerstand oder Neuvermietung zum Teil auch ein Nutzungswechsel hin zu medizinischen Dienstleistungen (z. B. Zahnarztpraxis) zu verzeichnen.

→ **Eröffnung eines Bio-Supermarktes im 1. Obergeschoss unter anderem auf einer ehemals durch Mode-Filialisten genutzten Fläche**

Schon 2012 eröffnete mit der bioase44 ein Bioladen auf der Karl-Marx-Straße, weitere Bioanbieter sind an einer Ansiedlung im Hauptzentrum interessiert.

→ **Kooperative Zusammenarbeit mit dem Bezirk und ansässigen sozialen Einrichtungen**

Die Neukölln Arcaden öffnen sich für die Bevölkerung im umliegenden Quartier und sehen ihre soziale Verantwortung. So werden Leerstände für Kunstprojekte zur Verfügung gestellt, Nachhaltigkeitstage veranstaltet oder in Zusammenarbeit mit „KuBus e.V.“ Bedürftige im Kiez unterstützt.

37.500 m²
Fläche

21.000 m²
Einzelhandel

45
Shops

9
Kinosäle für
2.500 Besucher

180.000
Medien in der
Stadtbibliothek

Zahlen & Fakten
Neukölln Arcaden

„Die Neukölln Arcaden sind für viele Menschen im Kiez und darüber hinaus ein zentraler Anlaufpunkt, um sich mit den vielfältigen Waren des täglichen Bedarfs unserer Händler bestens versorgen zu können. Das abwechslungsreiche Angebot reicht von Lebensmitteln und Bio-Supermarkt über Sportlernahrung, Drogerieartikel, Apotheke, Bekleidung, Technik & Entertainment, Accessoires, Post bis zu zahlreichen gastronomischen Angeboten. Auf insgesamt 37.500 Quadratmetern bieten die Arcaden zudem Serviceangebote wie das Cineplex-Kino, die Helene-Nathan-Bibliothek, das Superfit Fitnessstudio und den Klunkerkranich - dem angesagtesten Roof Top der Stadt.“

Silvan Göde
Centermanager Neukölln Arcaden



Facheinzelhandel

Auch beim Blick auf den inhabergeführten Einzelhandel sind Veränderungen erkennbar. So hat das alteingesessene Feinkostgeschäft Kropp einen Wandel von einem handelsorientierten Unternehmen zu einem eher gastronomisch ausgerichteten Geschäft vorge-

nommen. Mit dem Künstlerbedarf boesner und dem Sportgeschäft Nike Unite haben sich in den letzten Jahren auch neue Marken mit Anziehungskraft über das Zentrum hinaus angesiedelt.

3.3

GESUNDHEIT

Neben dem Einzelhandel, der Gastronomie und den Kulturstandorten sind die Gesundheitseinrichtungen ein prägender Bestandteil der Angebote im Zentrum Karl-Marx-Straße und damit ein großes lokales Potenzial. Ein Blick auf die Standort-Karte macht diese Vielzahl und Vielfalt schnell deutlich. Die Gesundheitseinrichtungen ballen sich besonders an Standorten der vorhandenen Ärzthäuser entlang der Karl-Marx-Straße. Aber auch abseits davon finden sich hier viele Einrichtungen des Gesundheitssektors. Hierzu zählen neben einzelnen Arztpraxen auch Apotheken und sonstige Gesundheitsdienstleistungen, wie Beratungsstellen oder Pflegeeinrichtungen.

Der Standort Karl-Marx-Straße bildet somit einen wichtigen Beitrag für die Gesundheitsversorgung der Bewohner*innen im Süden Berlins. Aufgrund der weiterhin wachsenden Bedeutung des Gesundheitssek-

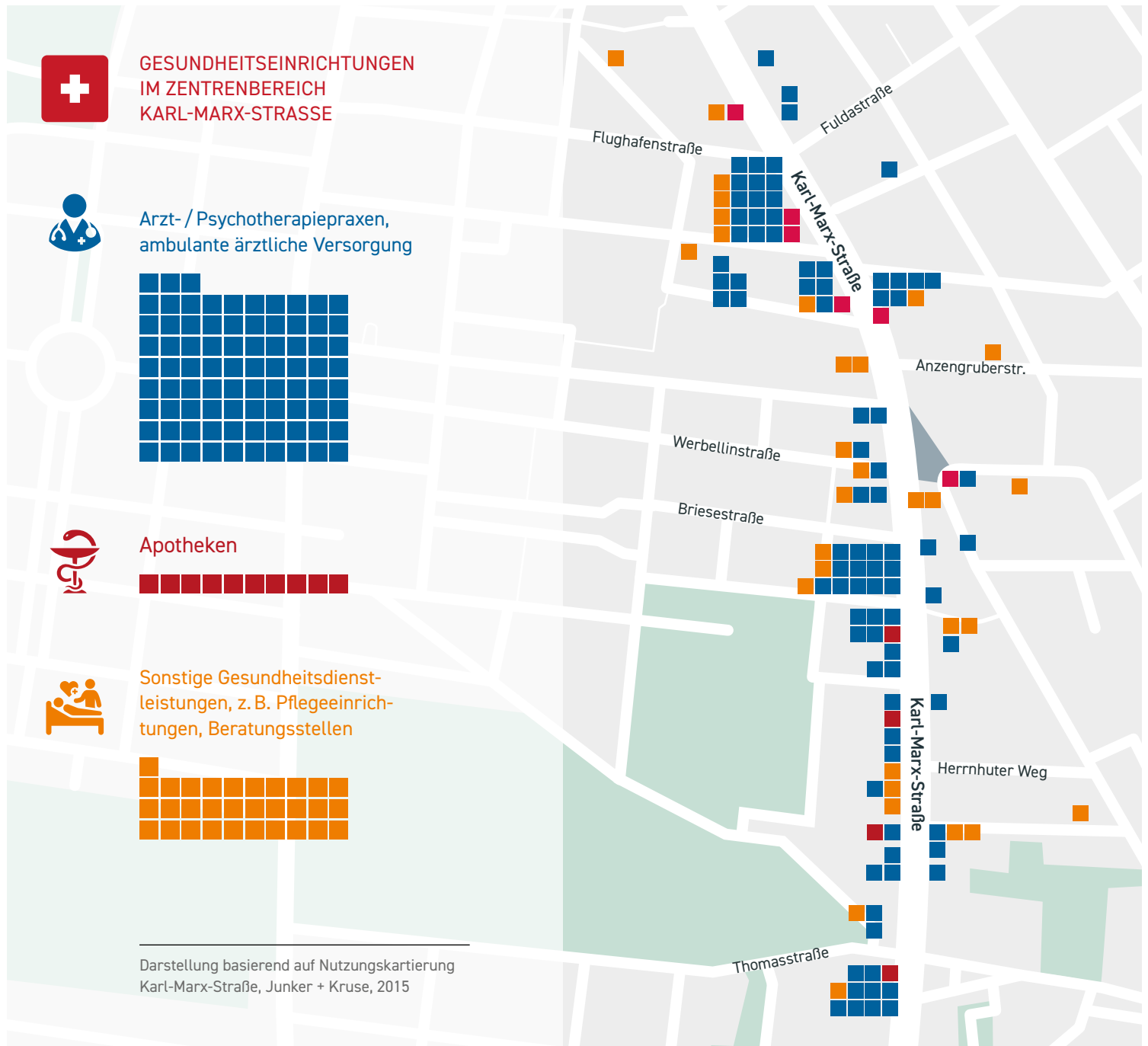
tors strebt der Bezirk Neukölln auch in Zukunft an, den Gesundheitsstandort Karl-Marx-Straße zu stärken und auszubauen. Denn im Hinblick auf die Zentrumsentwicklung und -stärkung besitzen Gesundheitseinrichtungen einen großen Vorteil: Sie ergänzen nicht nur die Angebotsbreite, sondern tragen auch zur Belebung der Karl-Marx-Straße und somit zu einer höheren Kundenfrequenz bei. Trotzdem stehen Gesundheitseinrichtungen auf dem Mietmarkt in Flächenkonkurrenz zu weiteren Nutzungstypen, insbesondere zu Büronutzungen. Dabei stellen sie auch für Eigentümer*innen und Projektentwickler*innen einen Mehrwert dar. So weist Daniel Bormann, Geschäftsführer der Berliner REALACE GmbH darauf hin, dass für Eigentümer*innen eine Vermietung an Arztpraxen und Gesundheitseinrichtungen vorteilhaft ist, da diese nicht von Nachfrageschwankungen im Einzelhandel betroffen und somit deutlich krisenfester sind.

→ ÄRZTEHAUS KARL-MARX-STRASSE 80

Neben dem Ärztehaus mit 15 unterschiedlichen Facharzt- und Therapieangeboten bildet die FORUM Apotheke das Aushängeschild zur Karl-Marx-Straße. Das Ärztehaus besticht durch seine breite Versorgung: Angefangen von einem Allgemeinarzt und Ärzten für Innere Medizin über Fachärzte für Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Neurologie und Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie Lungen- und Bronchialheilkunde

bis hin zu einem Zahnzentrum mit Zahnärzten sowie Implantologen. Ergänzt wird das Angebot durch Physio-, Ergo-, Psychotherapie- und Logopädie-Angebote sowie eine Gesundheitsberatung und das Studien- und Schulungszentrum PneumoKolleg. Die Apotheke wurde 2015 unter modernsten Gesichtspunkten umgebaut und öffnet sich seitdem großzügig zur Straße und zu den Angeboten des Ärztehauses.





→ STADTEIL-GESUNDHEITS-ZENTRUM NEUKÖLLN

Das Gesundheitskollektiv Berlin e.V. betreibt auf dem Gelände der ehemaligen KINDL Brauerei ein Zentrum, welches verschiedene Angebote rund um das Thema Gesundheit bündelt. Neben allgemein- und kindermedizinischen Praxen gibt es dort Angebote zu Beratung und Selbsthilfe sowie Austausch u.a. in einem Café. Prinzipien des Gesundheitskollektivs sind der leichte Zugang für alle Menschen, Mehrsprachigkeit und die Bereitstellung kostenloser Angebote.

Eingebunden ist das Gesundheitszentrum in das Haus der Parität „Alltag“, in dem weitere gemeinwohlorientierte Träger und Projekte unter einem Dach zusammenarbeiten. Ziel ist die Unterstützung von Menschen in besonderen Lebenslagen in ihrem Alltag. So finden sich an dem Standort auch ein Pflegestützpunkt für Senior*innen, das Familienprojekt TRIANGEL, eine Eltern-Kind-Wohngruppe, betreutes Wohnen für Mädchen in Not, eine Schwulenberatung, der humanistische Verband, aber auch eine kleines inhabergeführtes Hotel.

3.4

KULTUR UND FREIZEIT

Straßenbühne der Rixbox auf dem Alfred-Scholz-Platz (rechts)

2 Museen Besonders die Bereiche Kunst und Kultur sowie das Freizeitangebot prägen die Karl-Marx-Straße und ziehen Publikum aus ganz Berlin und darüber hinaus an.

2 Kinos Zu den etablierten Kulturorten des Bezirkszentrums Karl-Marx-Straße, die weit über den Bezirk hinaus bekannt sind, zählen der Heimathafen Neukölln, die Neuköllner Oper, das Puppentheatermuseum, der Kulturgarten Klunkerkranich auf dem Parkdeck der Neukölln Arcaden oder das Kreativzentrum für Kinder und Jugendliche „Young Arts“ und das Kinder-KünsteZentrum.

2 Theater, Konzert, Oper

5 Galerien, Ateliers

5 Kulturvereine, Künstlerkollektive

Dabei ist das Gebiet rund um die Karl-Marx-Straße nicht nur Standort, sondern zugleich auch Inspirationsquelle für künstlerische Produktionen – dazu gehören auch die stetigen Veränderungen im Bezirk. Die Stücke der Neuköllner Oper und des Heimathafens Neukölln sind oft Spiegel gesellschaftlicher Prozesse und verbinden diese mit Geschichten oder Themen aus der Nachbarschaft.

„Das Publikum der Neuköllner Oper wird internationaler. Inzwischen sind es immer mehr Stadttouristen, also auch Flaneure, die gezielt Nord-Neukölln wahrnehmen wollen. Früher »floh« das Publikum aus der Vorstellung möglichst rasch in die U-Bahn, heute gibt es ein größeres Interesse daran, mehr von Neukölln wahrzunehmen.“

Andreas Altenhof
Direktorium Neuköllner Oper





Neben den Kultureinrichtungen spielen die Kunststandorte eine bedeutende Rolle. Die etablierte kommunale Galerie im Saalbau präsentiert vorwiegend Neuköllner Künstler*innen. Das Angebot des seit 2016 ansässigen KINDL – Zentrums für zeitgenössische Kunst wertet den Kunststandort mit internationaler Gegenwartskunst auf. Auch das Festival 48 Stunden Neukölln ist überregional bekannt und mit rund 70.000 Besucher*innen sowie 250 Kunststandorten jährlich das größte freie Kunstfestival Berlins.

Installation von David Lichtenauer auf dem Kindl-Gelände im Rahmen des Kunstfestivals 48 Stunden Neukölln



Auch die Café-, Club- und Kneipenszene rund um die Karl-Marx-Straße wird, z. B. durch den queeren Club SchwuZ, zunehmend populärer. Die Velvet-Bar in der Ganghoferstraße ist schon mehrfach zur besten Bar im deutschsprachigen Raum gekürt worden. Zudem tragen Angebote, wie das Neuköllner Stadtbad, die Kartbahn auf dem Kindl-Gelände, das Kino Passage und das Cineplex-Kino oder auch Konzerte auf dem Alfred-Scholz-Platz zur Vielfalt und Attraktivität des Kultur- und Freizeitbereichs bei. Dabei wird auch die Vernetzung der unterschiedlichen Einrichtungen im Zentrum und mit den umliegenden Kiezen immer bedeutender.

„Das Kunstfestival 48 Stunden Neukölln entstand 1999, als negative Presseberichte und reale soziale Probleme dazu geführt hatten, dass Menschen aus anderen Teilen Berlins Neukölln mieden. Das Festival fungierte als Botschafter des weltoffenen und transkulturellen Neuköllns. Nach 20 Jahren hat sich das Gesicht des Stadtteils gewandelt. Sind auch längst nicht alle Probleme gelöst, so ist doch nun ein durchmischtes Quartier entstanden, das mit einem gesunden Selbstbewusstsein freier agieren kann.“

Dr. Martin Steffens
 ehem. Leiter Kunstfestival 48 Stunden Neukölln

46
 Jahre ist die
 Neuköllner Oper alt

220
 Sitzplätze hat der
 Zuschauerraum

16
 Mitarbeiter*innen
 sind bei der Oper
 festangestellt

250
 Aufführungen
 finden jährlich statt

3.5

GASTRONOMIE

Der gastronomische und kulinarische Bereich rund um die Karl-Marx-Straße hat sich in den letzten Jahren gewandelt und ist sehr vielfältig geworden. Diese Vielfalt wird vor allem durch die migrantischen Geschäftsleute sowie Waren und Gerichte aus der ganzen Welt geprägt. Das Angebot reicht von internationalen Imbissangeboten über Shisha-Bars und Frühstückshäuser, welche meist türkisch oder arabisch geprägt sind, bis hin zu hippen, zum Teil kiezigen Cafés, Bars und Restaurants. Auch hinsichtlich des Preisniveaus variiert das Angebot deutlich: Es gibt zahlreiche preiswerte Angebote im Bereich Street-Food, aber auch Gastronomie auf hohem Niveau, die eine moderne Küche anbietet.

Insgesamt fällt auf, dass es in den vergangenen Jahren zahlreiche Neuansiedlungen im Bereich der Gastronomie gab und der Standort rund um die Karl-Marx-Straße diesbezüglich zunehmend beliebter wird. Ein besonderes Beispiel ist die Rixbox auf dem Alfred-Scholz-Platz, die gleichzeitig Initiator und Partner für die Bespielung des Platzes mit Veranstaltungen ist. Mit dem TISK existiert im Zentrum ein Restaurant, welches im Guide Michelin mit einem grünen Stern für Nachhaltigkeit ausgezeichnet ist.

ELIT SIMIT



Das Café Elit Simit ist seit 2011 Teil der Karl-Marx-Straße. „Simit“ steht für das türkische Gebäck, einen Simit-Ring, und ist Symbol für die osmanische Kultur.

Entsprechend ist das Angebot im Café: In orientalisch inspiriertem Ambiente werden verschiedene Frühstücksangebote, Süßspeisen, Simit-Ringe, selbstgemachte Torten aber auch warme Speisen angeboten.

PAOLO PINKEL



Seit 2019 befindet sich Paolo Pinkel mit einem einzigartigen Konzept auf der Karl-Marx-Straße: Ein Ort zum Essen und zum Feiern. Auf der rechten Seite befindet sich die Bar, auf der linken Seite ein Restaurant. Kulinarisch Unentschlossene haben hier die Wahl zwischen drei unterschiedlichen Küchen. Bei Yahda kann typisch thailändisch gespeist werden, Mima bringt traditionelle zypriotische Küche auf den Tisch, während die Küche 3 moderne sizilianische Küche mit Berliner Einfluss präsentiert.

TISK



Das TISK (altdeutsch für Tisch) nennt sich selbst Speisekneipe und präsentiert seit 2018 altbewährte Rezepte aus der Region im neuen Gewand. Dabei werden vor allem Produkte aus der hauseigenen TISK FARM als „Farm to table“-Konzept, a la Carte oder als Menüs verarbeitet. Regionalität findet sich auch auf der hauseigenen Barkarte wieder. Erntefrische Kräuter werden hier im Sommer zu Fassbrausen und Limonaden verarbeitet.



4

**KOOPERATION
UND ABSTIMMUNG**

4.1

AKTEURE UND ANGEBOTE

In der [Aktion! Karl-Marx-Straße] gestalten die Akteure der Karl-Marx-Straße – auf Initiative des Bezirksamtes Neukölln von Berlin – gemeinsam die Zukunft des Neuköllner Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentrums.

Über den mittlerweile seit 15 Jahren laufenden Gestaltungsprozess hinweg haben sich unterschiedliche Verantwortlichkeiten, Akteure und Beteiligungsstrukturen, Vernetzungs- bzw. Informationsangebote herausgebildet.

AKTEURE DER ÖFFENTLICHEN HAND

Nachfolgend werden die bei der Gebiets- und Projektentwicklung eingebundenen Akteure der Öffentlichen Hand und ihre jeweilige Rolle im Prozess dargestellt.



Die **Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen** war für die Festlegung des Gebietes mit dem initialen Zielkonzept verantwortlich und stellt Fördermittel für die Finanzierung öffentlicher Bauprojekte und für die mit der Steuerung des Gesamtprozesses auf Bezirksebene tätigen Beauftragten zur Verfügung.



Der **Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr** ist politisch für die Koordinierung und Durchführung der Gebietsentwicklung verantwortlich. Er wirkt am Prozess der Gebietsentwicklung mit.



Das **Stadtentwicklungsamt** definiert den rechtlichen Rahmen der Entwicklung und schreibt die Entwicklungsziele der Zentrenentwicklung fort. Es moderiert den Stadtentwicklungsprozess und wirkt bei der Umsetzung von Infrastrukturprojekten mit. Gemeinsam mit den Immobilieneigentümer*innen und deren Beauftragten diskutieren die Mitarbeiter*innen vorgelegte Projektentwürfe, prüfen die Genehmigungsfähigkeit (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Denkmalrecht, Erhaltungsrecht, Sanierungsrecht), erörtern Vorschläge zu Konzeptanpassungen und erteilen die abschließenden Genehmigungen. Das Stadtentwicklungsamt beauftragt das Citymanagement und die Sanierungsbeauftragte für das Gebiet.



Das **Straßen- und Grünflächenamt (SGA)**, in dem auch die **Straßenverkehrsbehörde (SVB)** angesiedelt ist, betreibt die erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen und ist im Zusammenhang mit neuen Immobilienprojektentwicklungen für die Prüfung der Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung und des ruhenden

Verkehrs verantwortlich – jeweils einschließlich des Wirtschaftsverkehrs.



Das **Umwelt- und Naturschutzamt** erteilt u. a. Genehmigungen und Ausnahmezulassungen nach den Berliner Lärmschutzvorschriften.



Die **Wirtschaftsförderung** informiert interessierte Grundstückseigentümer*innen und Projektentwickler*innen über Unterstützungs- und Vernetzungsangebote (Fördermittel, Nutzervermittlung, Markt- und Standortanalyse, Vermittlung von Partnern etc.).



Aufgabe der **Sanierungsbeauftragten** (Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft BSG mbH) ist es, das Stadtentwicklungsamt bei der Vorbereitung und Durchführung der Gebietsentwicklung einschließlich der Infrastrukturmaßnahmen und der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben zu unterstützen. Sie führt auf Wunsch ebenfalls Eigentümerberatungen zu Projektentwicklungen durch.



Das **Citymanagement** (LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung / slapa&die raumplaner gmbh) wirkt durch die Bereitstellung von Informationen zur Standortentwicklung an der Standortprofilierung und -vermarktung mit. Im Rahmen der Straßenumbaumaßnahmen steht es den Gewerbetreibenden zur Unterstützung zur Verfügung. Das Citymanagement ist auch Moderator unterschiedlicher Akteursinteressen im Zentrum.



Die Agenturen für **Öffentlichkeitsarbeit** (raumscrip, Bergsee, blau) sind für die gezielte Öffentlichkeitsarbeit im Prozess verantwortlich und sorgen damit für die Transparenz und Kommunikation der Planungen und Projekte.

ANGEBOTE



Das **FORUM** Karl-Marx-Straße / Sonnenallee ist eine offene Gesprächsrunde des Bezirksamtes, welche ca. vier Mal im Jahr stattfindet. In diesem Beteiligungsformat wird über Entwicklungen und Fortschritte im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee berichtet und diskutiert. Ziel ist der offene und transparente Austausch zwischen Betroffenen und Verwaltung.



Die **Lenkungsgruppe** ist das Akteursgremium der [Aktion! Karl-Marx-Straße]. In ihr beraten die Akteur*innen der Karl-Marx-Straße – Anwohner*innen, Gewerbetreibende, Händler*innen, Dienstleister*innen, Eigentümer(-vertreter*innen), Mietervertreter*innen und Kulturschaffende – die zentralen Projekte und Planungen für die Neuprofilierung der Karl-Marx-Straße. Sie ist in wichtige Planungs- und Diskussionsprozesse der Zentrenentwicklung eingebunden. Das Gremium tagt jeden 2. Dienstag im Monat ab 18 Uhr in den Räumen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] in der Richardstraße 5 und ist für alle Interessierten und Interessengruppen offen.



Der einmal jährlich stattfindende öffentliche **Zentrumsdialog der [Aktion! Karl-Marx-Straße]** ist eine Plattform aller in den Prozess eingebundenen und interessierten Akteure aus dem Umfeld, dem Bezirk und darüber hinaus. Ziel ist die Diskussion der aktuellen Zentrenentwicklung sowie wegweisender Projekte bzw. Maßnahmen.



Jährlich im Herbst findet die **Zentrumstour** mit Immobilieneigentümer*innen, Projektentwickler*innen, Expansionsleiter*innen, Makler*innen, potenziellen Nutzer*innen etc. statt. Im Rahmen der Tour werden einerseits neue Entwicklungen dargestellt, andererseits bietet das Format die Möglichkeit zu Vernetzung und Austausch der Akteure untereinander. Die Bezirkspolitik und -verwaltung steht auf der Zentrumstour für Gespräche zur Verfügung.



Mit dem **Aktionärsfonds** werden investive oder investitionsvorbereitende Maßnahmen von privaten Akteuren gefördert, die auch der Profilierung des Bezirkszentrums dienen.

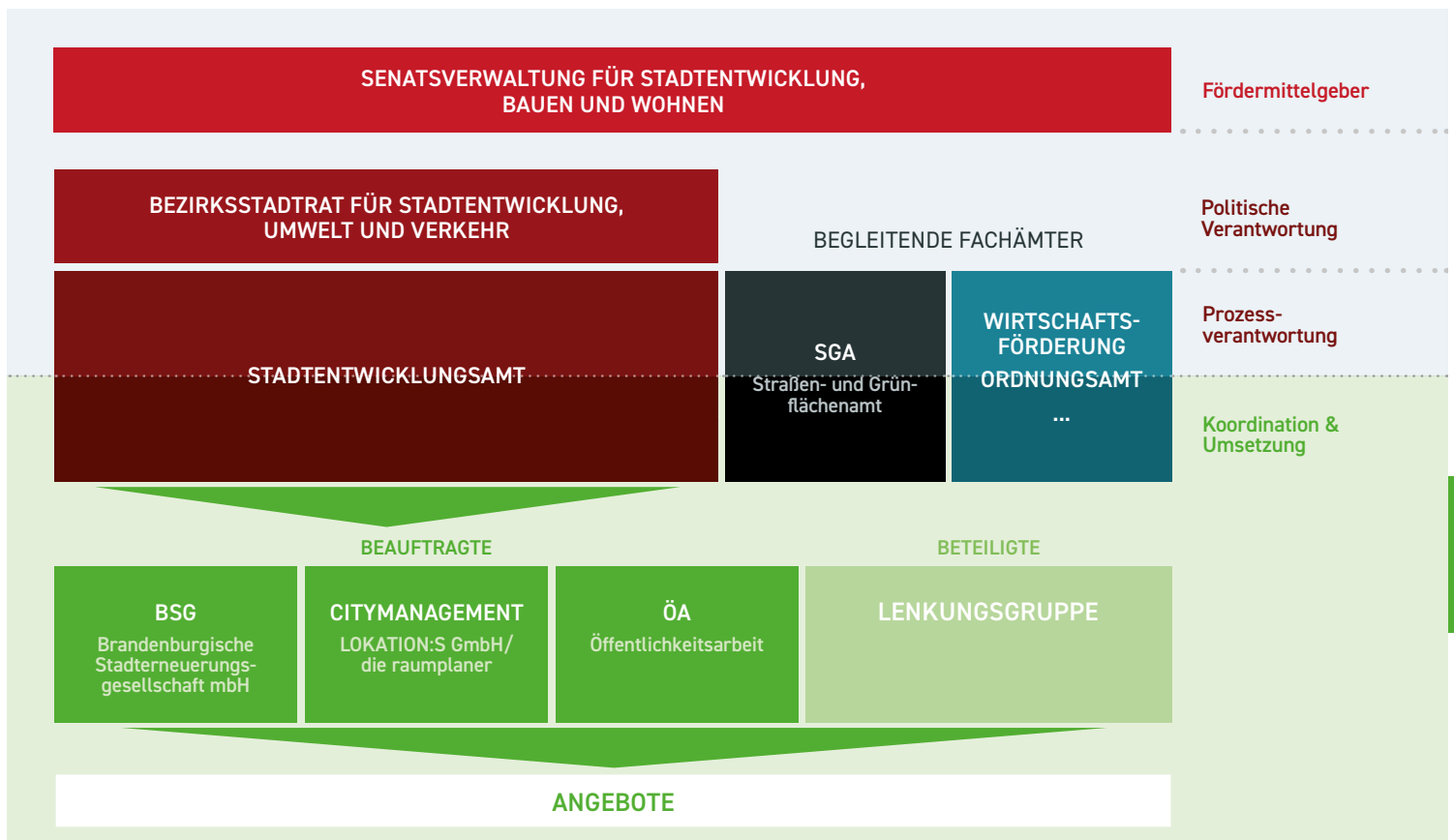


Unregelmäßig bzw. je nach Bedarf findet das **Händlerfrühstück** statt. Das Citymanagement lädt hierzu die Gewerbetreibenden des Zentrums zum Erfahrungsaustausch und zur Weiterbildung ein. Die Treffen und die Internetseite www.deine-laeden-brauchen-dich.de dienen der Vernetzung untereinander und zur Information der ansässigen Unternehmen.



Der **Alfred-Scholz-Platz** ist das Herz des Lebendigen Zentrums Karl-Marx-Straße. Dort wird die Durchführung von Veranstaltungen oder anderen Aktionen finanziell durch das Bezirksamt unterstützt, wenn diese zur Belebung des Platzes beitragen.

Abb. 13: Die bei der Gebiets- und Projektentwicklung eingebundenen Akteure



4.2

ABSTIMMUNG IHRES PROJEKTES

Für die Planung und Umsetzung Ihres Projektes stehen Ihnen die Fachbehörden des Bezirks Neukölln, die BSG als Sanierungsbeauftragte wie auch das Citymanagement als Ansprechpartner*innen gerne zur Verfügung – ob es sich um eine neue Werbeanlage, eine Geschäftsansiedlung, einen Umbau im Bestand oder einen Neubau handelt.

Innerhalb des Bezirksamtes wird die nötige gegenseitige Information und Kommunikation an den wichtigen Schnittstellen sichergestellt. Um für Sie einen kosten- und zeiteffizienten Abstimmungsprozess zu gewährleisten, empfiehlt sich folgender Ablauf:

1. Erarbeitung eines ersten Vorhabenentwurfs inkl. Betriebskonzept durch den Projektverantwortlichen
2. Erörterung im Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsstelle, ob das Vorhaben mit den Sanierungszielen übereinstimmt; ggf. im Zusammenwirken mit der BSG; Vermittlung weiterer Ansprechpartner*innen (Bezirk, Beauftragte) bei Bedarf
3. Erste Abstimmung planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher und ggf. denkmalpflegerischer Belange mit den zuständigen Fachbereichen des Stadtentwicklungsamtes; bei größeren Projektentwicklungen im Bedarfsfall Abstimmung des Bauherrn mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung zu Unterstützungsangeboten
4. Ausarbeitung der Planung sowie weitere Abstimmungen mit den jeweils involvierten Fachbereichen des Stadtentwicklungsamtes, bei Bedarf unter Hinzuziehung der BSG und des Citymanagements
5. Bei wichtigen Großprojekten weitere Erörterungen des gereiften Vorhabens in den Beteiligungsgremien der [Aktion! Karl-Marx-Straße], mit dem zuständigen Stadtrat und ggf. im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen (im Ausnahmefall auch innerhalb des Bezirksamtes)
6. Einreichung, Prüfung und Bescheidung des Bauantrags bzw. sanierungsrechtlichen Antrags.



4.3

ANSPRECH- PARTNER*INNEN

STADTENTWICKLUNGSAMT

Fachbereich Stadtplanung

Dirk Faulenbach

Betreuung des Bereichs nördlich der Werbellinstraße sowie Betreuung unterirdischer Bauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei

E-Mail Stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Tel. 030 9039 2153

Thomas Fenske

Betreuung des Bereichs südlich der Werbellinstraße sowie Betreuung oberirdischer Bauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei

E-Mail Stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Tel. 030 9039 1278

SANIERUNGSBEAUFTRAGTE

für das Lebendige Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

BSG mbH

Monika Bister, Saba Khanghahi,
David Fritz, Christoph Hoppenstedt

E-Mail kms@bsgmbh.com

Tel. 030 6859 8771

CITYMANAGEMENT

für den Bereich Karl-Marx-Straße

Susann Liepe, Tina Steinke

E-Mail cm@aktion-kms.de

Tel. 030 2219 7293

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Stephanie Otto, Heike Woltmann

E-Mail kms@raumscript.de

Tel. 030 89 20 85 14

LENKUNGSGRUPPE

der [Aktion! Karl-Marx-Straße]

E-Mail lenkungsgruppe@aktion-kms.de

Web www.kms-sonne.de/lenkungsgruppe

A K T I O N !

KARL-MARX-
STRASSE

www.kms-sonne.de/zentrum

Informationen zu Netzwerk, Standortentwicklung und Aktionen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße – Teil des Berliner Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm

QUELLEN

- 1 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Daten generiert aus dem Statistischen Informationssystem Berlin-Brandenburg, Datengrundlage Bevölkerungs- und Berlin-Statistik, Zugriff August 2023
- 2 Rundfunk Berlin-Brandenburg (rbb), rbb 24 Jahresbilanz, www.rbb24.de/panorama/beitrag/2023/01/asylbewerber-flucht-berlin-zahlen-2022-ukraine.html, Zugriff: August 2023
- 3 Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2022, www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2022.pdf, Zugriff: August 2023
- 4 Städtebauliche Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) im Rahmen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Geltungsbereich Berlin-Neukölln, Ortsteil Neukölln vom 18.2.2014, www.berlin.de/ba-neukoelln/_assets/bilder/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/leitlinien-internetauftritt-18-02-2014.pdf, Zugriff: August 2023
- 5 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Tourismus in Zahlen, www.berlin.de/sen/wirtschaft/branchen/tourismus/tourismus-in-zahlen/, Zugriff: August 2023
- 6 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Rubrik Wirtschaft, www.statistik-berlin-brandenburg.de/tourismus-und-gastgewerbe, Zugriff: August 2023
- 7 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungskonzept 2030, heute: Berlin Strategie 3.0, www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/berlinstrategie/, Zugriff: August 2023
- 8 coopolis gmbh, Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung: Unternehmen Neukölln – Urbane Impulse für einen Zukunftsort, www.coopolis.de/projekt-unternehmen-neukoelln-urbane-impulse-fuer-einen-zukunftsort, Zugriff: August 2023
- 9 Handelsverband Deutschland e.V. (HDE), Online Monitor 2023, www.einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10735, Zugriff: August 2023
- 10 Handelsverband Berlin Brandenburg HBB, Jahresbilanz des Einzelhandels 2022, www.hbb-ev.de/wp-content/uploads/2023/06/Jahresbilanz-Einzelhandel-Berlin-und-Brandenburg-2022-1.pdf, Zugriff: August 2023
- 11 Handelsverband Deutschland e.V. (HDE), Pressemitteilungen, www.einzelhandel.de/presse, Zugriff: August 2023
- 12 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Daten generiert aus dem Statistischen Informationssystem Berlin-Brandenburg, Datengrundlage Wirtschaftsstatistik, Zugriff August 2023
- 13 [Aktion! Karl-Marx-Straße]: Leitbild 2020, www.kms-sonne.de/files/leitbild2020.pdf, Zugriff August 2023
- 14 Bezirksamt Neukölln (Hrsg.), Berlin-Neukölln Einzelhandels- und Zentrenkonzept April 2023
- 15 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030, Fassung 2019, www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-zentren-2030/, Zugriff: August 2023
- 16 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Maßnahmenplan – Stand 15.11.2017, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/03/Flyer-Das-Aktive-Zentrum-und-Sanierungsgebiet-Karl-Marx-Strasse-Sonnenallee.pdf, Zugriff: August 2018
- 17 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Begründung zur Beschlussvorlage, Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Neukölln – Karl-Marx-Straße / Sonnenallee, Oktober 2017, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/01/Begruendung-BVV_Beschluss-Fortschreibung-Sanierungsziele.pdf, Zugriff: August 2018
- 18 Bezirksamt Neukölln von Berlin, Bestimmung täglicher Nutzerfrequenzen zentrentypischer Nutzungen www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/10/Frequenzen-Zentrennutzungen-27-8-2018.pdf, Zugriff: August 2023
- 19 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Leitfaden für die Gestaltung und energetische Sanierung von Fassaden, Mai 2012, www.kms-sonne.de/fassadengestaltung/, Zugriff: August 2023

IMPRESSUM

Herausgeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Steuerung: Dirk Faulenbach

Bearbeitung

Citymanagement der [Aktion! Karl-Marx-Straße]
(beauftragt: LOKATION:S Partnerschaft für Standort-
entwicklung + stapa&die raumplaner gmbh)

Bearbeitung durch Susann Liepe, Marius Peix

Gestaltung

www.bergsee-blau.de

Druck: Umweltdruck Berlin GmbH

Berlin
Dezember 2023
3. Aktualisierung

- 20 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Außenwerbbeanlagen im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee, August 2017, www.kms-sonne.de/beratung/aussenwerbeanlagen/, Zugriff: August 2023
- 21 Bezirksamt Neukölln von Berlin, Einwohnerregisterstatistik, Stand 31. Dezember 2021, www.berlin.de/ba-neukoelln/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/statistische-daten/einwohnerzahlen/, Zugriff: August 2023
- 22 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Ergebnisbericht zur Analyse von Image und Kund*innenverhalten für die Karl-Marx-Straße in Berlin-Neukölln, Juni 2017, www.kms-sonne.de/assets/2018/10/Bezirksamt-Neukoelln-Kunden-und-Imageanalyse-KMS.pdf, Zugriff: Juni 2018
- 23 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Wohn- und Infrastrukturuntersuchung im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee in Berlin-Neukölln, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2017/03/KOMP_1_Wohn-und-Infrastrukturuntersuchung.pdf, Zugriff: August 2018
- 24 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Neukölln ist Vielfalt – Zu jeder Zeit, Der Standort Nord-Neukölln, Oktober 2018
- 25 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Nutzungskartierung Karl-Marx-Straße, 2023
- 26 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Einzugsbereiche der Karl-Marx-Straße – Teil des Fördergebiets Aktives Zentrum www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2017/10/AZ-KMS_Einzugsbereiche_9-2017.pdf, Zugriff: September 2018

FOTONACHWEISE

Titel, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 15 oben, 17, 18, 19, 21, 27: Susanne Tessa Müller | S. 3, 10, 28 links, 33: Bergsee, blau | S. 14: Julian Nelken | S. 15 unten: KALLE Neukölln © MREI und Max Dudler Architekten | S. 20: Sandra Hoyn | S. 22 oben: Federica Recla | S. 22 unten: Bezirksamt Neukölln | S. 26: Ricarda Spiegel | S. 28 rechts: Felicia Scheuerecker | S. 30: Philipp Plum | S. 31 oben: Marcel Schwickerath | S. 31 unten: Jens Ferchland | S. 32 links: Citymanagement | S. 32 mittig: Michael Strahl | S. 32 rechts: JUNI Fotografen | S. 36: Frieder Salm



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN



→ www.kms-sonne.de
Informationen zum Sanierungsgebiet

→ www.berlin.de/ba-neukoelln
Bezirksamt Neukölln