

Entwicklungsrahmen für zentrumsrelevante Vorhaben im Fördergebiet „Aktives Zentrum“ und Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Ergänzung der „Informationen für Eigentümer, Mieter und Bauherren“, Flyer von Oktober 2014

Gliederung

1. **Aufgabenstellung**
2. **Rahmenbedingungen der Zentrenentwicklung**
 - 2.1 Planungsrecht
 - 2.2 Sanierungsgebiet und Fördergebiet Aktives Zentrum
 - 2.3 Zentrenbezogene Sanierungsziele
3. **Sanierungsziele für zentrumsrelevante Immobilien**
 - 3.1 Prüfansatz
 - 3.2 Fassadengestaltung
 - 3.3 Nutzungskonzeption
4. **Zentrumsrelevante Schlüsselimmobilien**
 - 4.1 Definition
 - 4.2 Zu erhaltende Schlüsselimmobilien
 - 4.3 Zu entwickelnde Schlüsselimmobilien
5. **Abgestimmte Projektentwicklung**
 - 5.1 Relevante Akteure des Bezirksamts Neukölln
 - 5.2 Abstimmungsprocedere
 - 5.3 Ansprechpartner
6. **Anlagen**

1 Aufgabenstellung

Innerhalb des Sanierungsgebiets und Fördergebiets „Aktives Zentrum“ befindet sich eine große Zahl von Immobilien mit herausragender Bedeutung für die angestrebte Stärkung und Neuprofilierung des Zentrums. Diese zentrumsrelevanten Immobilien liegen in dem Teil des Gebiets, der gleichzeitig auch dem Berliner Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm zuzuordnen ist (vgl. **Anlage 1** „Zentrenlage innerhalb des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee von August 2016“).

Die Veranlassung für die Verfassung des vorliegenden Entwicklungsrahmens für diese Grundstücke gab die starke Zunahme von Projektentwicklungsaktivitäten seit etwa 2015 mit entsprechenden, kom-

plexen Abstimmungsprozessen und gewachsenem Informationsbedürfnis der Beteiligten. Die bezirklichen Zuständigkeiten sind dabei nach Etablierung eines auch auf die Unterstützung der Immobilienentwicklung gerichteten Bausteins Ansiedlungsmanagement des mehrjährigen Projektes „Unternehmen Neukölln“ der bezirklichen Wirtschaftsförderung auch etwas komplexer geworden.

Projektentwicklungen auf den Privatgrundstücken werden von den Grundstückseigentümern initiiert, konzipiert, gesteuert und umgesetzt. Dabei sind rechtliche Rahmenbedingungen in Zuständigkeit der Bezirksverwaltung zu berücksichtigen. Gleichsam können bezirkliche Beratungsangebote wahrgenommen werden. Aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen sowie einschlägiger Bezirksamts- und Senatsbeschlüsse liegt die Federführung für die bezirkliche Begleitung privater Projektentwicklungen beim Stadtentwicklungsamt. Das Stadtentwicklungsamt hat dabei auch die Aufgabe, die im Weiteren relevanten Akteure der Verwaltung mit ihrer jeweiligen Zuständigkeit einzubinden.

Der hier vorgelegte Entwicklungsrahmen soll dies erleichtern. Er vermittelt einen Überblick über das Zusammenwirken der Akteure der öffentlichen Hand. Er soll hinsichtlich der Rollenverteilung und der rechtlichen Rahmenbedingungen Transparenz schaffen. Er richtet sich an Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer, Nutzungsinteressentinnen und Nutzungsinteressenten sowie an Vertreterinnen und Vertreter aus den Bereichen Projektentwicklung, Bezirkspolitik, Bezirksverwaltung und Bürgerbeteiligung gleichermaßen. Ebenfalls sollen hiermit die rahmensetzenden bezirklichen Entwicklungsziele für die Immobilienentwicklung zwecks besserer Information der Akteure in einer kompakten Form übersichtlich präsentiert werden.

Gleichzeitig stellt der Entwicklungsrahmen die in der Praxis der sanierungsrechtlichen Beurteilung zentrumsrelevanter Vorhaben bewährten Prüfkriterien sowie eine aktualisierte Auflistung der für die Entwicklung des Zentrums besonders wichtigen Immobilien („zentrumsrelevante Schlüsselimmobilien“) vor.

2 Rahmenbedingungen der Zentrenentwicklung

2.1 Planungsrecht

Auf stadtweiter Ebene sind in Zuständigkeit der Stadtentwicklungsverwaltung planerische Vorgaben und Entwicklungsziele für die Zentrenentwicklung insbesondere im Berliner Flächennutzungsplan sowie im zugeordneten Stadtentwicklungsplan Zentren 3 aus dem Jahr 2011 (bzgl. der Bestandsentwicklung fortgeschrieben durch die Veröffentlichung „Statusbericht 2016“) formuliert. Die Karl-Marx-Straße wird als Teil des Berliner Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm mit einem mittleren städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Handlungsbedarf dargestellt. Ihre angestrebte Versorgungsfunktion eines Hauptzentrums mit über die Bezirksgrenzen hinausreichendem Einzugsbereich liegt unterhalb der der Zentrumsbereichskerne City – West und – Ost, auf einer Höhe mit der der Schlossstraße und Müllerstraße und oberhalb beispielsweise der als Stadtteilzentrum (= bezirkswweiter Einzugsbereich) ausgewiesenen Neuköllner Gropiuspassagen.

Auf Grundlage und in Ergänzung und weiterer Differenzierung dieser berlinweiten Planungen wurde in fachlicher Zuständigkeit des Stadtentwicklungsamtes Neukölln ein bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und im Juli 2016 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Es grenzt das Hauptzentrum um die Karl-Marx-Straße räumlich ab und formuliert Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele. Unter anderem wird das Hauptzentrum in Haupt- und Nebenlagen unterschieden, wobei die Hauptlagen vorrangig Einzelhandelsangebote hoher Zentralität, insbesondere großflächige, aufnehmen sollen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin, April 2016, S. 177 – 179 sowie **Anlage 1** „Zentrenlage innerhalb des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee von August 2016). Der im Zentrum befindliche Teil des Geländes der ehemaligen Kindl-Brauerei soll vornehmlich kulturelle Nutzungen aufnehmen. Weitere Ziele wurden insbesondere im Be-

bauungsplan XIV – B1 aus dem Jahr 1989 festgesetzt – beispielsweise das planungsrechtliche Kerngebiet entlang der Karl-Marx-Straße.

2.2 Sanierungsgebiet und Fördergebiet Aktives Zentrum

In der Stadterneuerung werden Standorte mit konzentriertem Personal- und Mitteleinsatz und den besonderen Steuerungsmöglichkeiten des zweiten Kapitels des Baugesetzbuchs „Besonderes Städtebaurecht“ mit eher kleinräumigem, lokalem Gebietsbezug, unter Einbezug vieler Akteure und der Öffentlichkeit während meist langjähriger Interventionszeiträumen entwickelt. Dies geschieht auch bei der Karl-Marx-Straße.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss vom 20. Mai 2008 wurde das Entwicklungskonzept [Aktion! Karl-Marx-Straße] als Grundlage des weiteren, langfristig orientierten Engagements des Bezirks zur Standortentwicklung festgelegt und die Bauabteilung mit der Durchführung beauftragt. In mittelbarer Folge wurde das Konzept und sein langfristiger Handlungsrahmen per Senatsbeschluss vom 4. November 2008 durch die Festlegung eines Fördergebiets „Aktives Zentrum“ der Städtebauförderung des Bundes und der Länder mit einer langfristigen Finanzierung ausgestattet.

Die Senatsstadtentwicklungsverwaltung hat anschließend zum 1. April 2011 mit der Festlegung des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee auf Grundlage des § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) einen verbindlichen rechtlichen Durchführungsrahmen mit einem Zeithorizont bis 2026 festgelegt. Der Bezirk Neukölln trägt während der Durchführung der Sanierung die Verantwortung für die inhaltliche Konzeption („Sanierungsziele“) und die Durchführung der Baumaßnahmen auf öffentlichen Grundstücken. Vorhaben der privaten Grundstückseigentümer dürfen die öffentlichen Ziele nicht konterkarieren und werden daher in Antragsverfahren nach § 144 BauGB nach Maßgabe ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen genehmigt.

Federführend zuständig auf Bezirksebene ist der Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes. Er hat dabei u. a. Management-, Moderations-, Kooperations- und Genehmigungsaufgaben wahrzunehmen. Er arbeitet überfachlich und hat auf Grundlage des Baugesetzbuchs die Verpflichtung, öffentliche und private Belange der Stadtentwicklung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei wird eine umfassende, sowohl prozessbegleitende als auch projektbezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Andere für die Durchführung bedeutsame Behörden werden nach ihren sektoralen Zuständigkeiten eingebunden. Hinsichtlich der Vermittlung potentieller Nutzer für die zentrumswichtigen Immobilien kommt hier beispielsweise der bezirklichen Wirtschaftsförderung eine wichtige Rolle zu.

2.3 Zentrenbezogene Sanierungsziele

Die zentrenbezogenen Entwicklungsziele der Stadterneuerung wurden erstmalig in der zwölften Berliner Rechtsverordnung zur Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt formuliert. Sie werden seither bei Bedarf weiterentwickelt.

Es geht bei der Zentrenentwicklung im Wesentlichen um eine Funktionsschwächenanierung des Standortes bzgl. seines Versorgungsanspruches eines Berliner Hauptzentrums.

In welcher Form das Zentrum seinem Versorgungsanspruch künftig am besten gerecht werden kann, wird angesichts der sich kontinuierlich ändernden städtebaulichen und marktbezogenen Rahmenbedingungen für einen perspektivisch längeren Zeitraum mittels übergeordneter Ziele definiert. Diese Ziele sind im Leitbild „Handeln, begegnen, erleben“ der [Aktion! Karl-Marx-Straße] von 2008 formuliert (*Anlage 2*).

Das Leitbild ist somit das langfristig für alle Aktivitäten bis zum Abschluss der Sanierung, etwa 2026, maßgebliche Gesamtziel. Sehr deutlich wird, dass es dabei keinesfalls kurzgegriffen um die Wiederher-

stellung historischer Blütezeiten des Standorts als Einkaufsstandort geht, sondern um seine vollständige inhaltliche und räumliche Neuprofilierung als räumliche und kulturelle Mitte des Bezirks. Entsprechend ist ein verändertes Einzelhandelsangebot nicht das übergeordnete Ziel der Bemühungen, sondern eine wichtige Teilnutzung, die zudem über die entstehende Kundenfrequenz das Vermögen hat, zur Belebtheit und Funktion der Neuköllner City beizutragen.

3 Sanierungsziele für zentrumsrelevante Immobilien

3.1 Prüfansatz

Nutzungsänderungen und bauliche Vorhaben unterliegen im Sanierungsgebiet nicht nur den allgemein verbindlichen bauordnungsrechtlichen, planungsrechtlichen, erhaltungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungserfordernissen, sondern bedürfen darüber hinaus auf Grundlage des § 144 BauGB einer sanierungsrechtlichen Bewertung.

Diese Bewertung soll dem Gesetzeswortlaut nach sicherstellen, dass ein beabsichtigtes Vorhaben weder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme widerspricht, noch dass es die Durchführung der Sanierung ggf. unmöglich macht oder wesentlich erschwert.

Die Beurteilung geschieht in Form einer auf das konkret beabsichtigte Vorhaben hin interpretierten Prüfung der allgemein bereits (beispielsweise im Leitbild oder in der Begründung der zwölften Rechtsverordnung zur Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin) für das Gebiet formulierten Ziele.

3.2 Fassadengestaltung

Zentrenräume sind heute nur dann für Besucher attraktiv und werden entsprechend gerne und häufig aufgesucht, wenn sie als angenehmes Umfeld wahrgenommen werden. Hierzu trägt eine qualitätvolle Gestaltung erheblich bei.

Die Fassadengestaltung der Immobilien prägt gemeinsam mit der Gestaltung der Straßen und Plätze das „Gesicht“ des Zentrums und stellt damit ein wichtiges Potential für die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Zentrums dar. Dementsprechend wird sie sanierungsrechtlich gesteuert.

Ausschlaggebend sind hier insbesondere:

- die bauliche Gestaltung der Schaufensteranlagen,
- die Außenwerbung sowie
- die Gestaltung der Rollläden, Markisen und Vordächer.

Hierzu wurden bereits im Jahr 2012 Gestaltungsziele formuliert und zwischenzeitlich auf ihre Praxisauglichkeit hin überprüft. Diese Ziele werden nun schriftlich als Sanierungsziele festgelegt und sind bei der Vorhabensprüfung zu berücksichtigen (detaillierte Zielbeschreibung vgl. **Anlage 3**, Leitfaden für die Gestaltung und energetische Sanierung von Fassaden - entwickelt für die [Aktion! Karl-Marx-Straße], Mai 2012, Auszug S. 34 sowie 36 - 37).

Ergänzend gilt bzgl. der Gestaltung der Schaufenster, dass mehr als nur sehr kleinflächige Schaufensterbeklebung nicht gewünscht sind, da sie die Nutzungseinheit nach außen zum Besucher des Zentrums hin abschotten und aus dem Kontext der üblichen transparenten Wahrnehmung der Nutzungseinheiten entlang der Straße zu Lasten eines positiven Gesamteindrucks herausnehmen.

3.3 Nutzungskonzeption

Die richtige Wahl der Gebäudenutzungen hat maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentrums insgesamt. Daher reicht es für die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit einer Nutzung nicht aus, wenn diese innerhalb der vorhandenen Nutzungsmischung lediglich als verträglich bezeichnet werden kann. Es kann vielmehr nur solchen Nutzungen zugestimmt werden, die die angestrebte Funktionsschwächenanierung und Neuprofilierung gezielt befördern.

Hier kommt eine Vielzahl möglicher Nutzungen in Frage, die nicht abschließend dargestellt werden kann. Aufgrund der Vielseitigkeit der zentrentypischen Nutzungen und der jeweiligen räumlichen und baulichen Besonderheiten ist über die zustimmungsfähige Nutzung jeweils im Einzelfall unter Abwägung aller relevanten Umstände zu entscheiden.

Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt nach folgenden Prüfkriterien:

a) Zentralität

Die Funktion des Standorts als Hauptzentrum mit überbezirklichem Versorgungsanspruch bedingt die Ansiedlung von Angeboten, die diesem Anspruch genügen und jedenfalls zum Teil einen entsprechend überörtlichen Einzugsbereich aufweisen. Die für ein Hauptzentrum typische Nutzungsmischung wird in der Tabelle „Zentrentypen – Ausstattungsmerkmale“ des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 beschrieben (**Anlage 4**). Enthalten sind auch Nahversorgungsnutzungen mit geringerer Zentralität. 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 und ist im Einzelfall zu bewerten.

b) Besucherdichte

Zentrentypische Nutzungen leben von einer hohen Besucherdichte, zu der sie auch selbst beitragen, was insgesamt zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Nutzungsmischung führt. In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die wesentlich zur Funktion des Zentrums beitragen müssen, sind daher nur solche dichtintensiven Nutzungen mit den Sanierungszielen vereinbar. Nutzungen, die lediglich von der Adresse oder Erreichbarkeit des Standortes profitieren, sind in diesen Bebauungssituationen nicht zielkonform.

c) Lage im Sanierungsgebiet

Das Leitbild der [Aktion! Karl-Marx-Straße] verdeutlicht, erkennbar an den baulichen Strukturen, dass vom Grundsatz her im nördlichen Teil des Gebietes die Handelsfunktion dominiert (dieser Bereich wird im bezirklichen Zentrenkonzept als „Hauptlage“ bezeichnet und noch nach Süden bis zur Saltykowstraße erweitert, vgl. **Anlage 1**), während im Bereich südlich der Werbellinstraße unter dem Stichwort „Erleben“ verstärkt kulturelle Angebote gewünscht sind. Im westlich gelegenen Bereich des ehemaligen Kindl-Brauereigeländes sollen entsprechend der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes von April 2016 überwiegend kulturelle Nutzungen angesiedelt werden.

Diese räumliche Zielstellung ergibt sich aus den besonderen baulichen (Größe und Art verfügbarer Mietflächen) und stadträumlichen Umständen (wie beispielsweise Grundstücksstruktur, Straßenraum oder nutzungsbezogene Vorprägung) sowie der gewünschten räumlichen Lenkung der im Sinne der gewünschten Neuprofilierung noch unterrepräsentierten kulturellen Nutzungen.

Der Handel ist die besucherzahlintensivste und dadurch grundsätzlich wichtigste zentrentragende Nutzung und ist daher vom Grundsatz her unter Berücksichtigung der Marktlage auf den dafür geeigneten Standorten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Weitere Kulturangebote sollen als Alleinstellungsmerkmal gegenüber konkurrierenden Zentrenlagen Berlins den besonderen Charakter des Standorts prägen und befinden sich damit neben dem Handel ebenfalls an erster Rangstelle der gewünschten zentrentragenden Nutzungen. Die vor allem im südlichen Gebietsteil bestehenden Standorte sollen erhalten werden, daneben ist die Neuansiedlung von Einrichtungen explizit im ehemaligen Kindl-Gelände vorgesehen und darüber hinaus grundsätzlich im gesamten Gebiet vorstellbar.

d) Lage im Gebäude

In gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern eignen sich straßenseitig erschlossene Nutzungseinheiten im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss grundsätzlich aufgrund ihrer Wahrnehmbarkeit, Bewerbbarkeit und Erreichbarkeit für die Unterbringung frequenzintensiver, zentrenrelevanter Nutzungen verschiedenster Art und sind grundsätzlich für solche Nutzungen vorzusehen (Typische Nutzungen: Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur). In gemischt genutzten Gebäuden sind mögliche Nutzungskonflikte besonders zu beachten – siehe unter e).

In reinen Geschäftshäusern, die in der Regel über eine vollständig barrierefreie Erschließung verfügen und baulich als zusammenhängend genutzte Einheit wahrgenommen und häufig auch entsprechend beworben werden, sind grundsätzlich auch in den Geschossen oberhalb des ersten Obergeschosses zentren- und besucherfrequenzrelevante Nutzungen unterzubringen (Typische Nutzungen: Dienstleistungen, Fitness, Kultur; im Einzelfall – z. B. bei Kaufhäusern – auch Einzelhandel).

e) Nutzungskonflikte

Vorrangiges Ziel der Funktionsschwächenanierung ist im Zentrum die Stärkung der zentrentragenden Nutzungen. Dabei sind gegenseitige Belastungen und Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu vermeiden.

Insbesondere ist hier zu berücksichtigen, dass die grundsätzlich störungsempfindliche Wohnnutzung im Gebiet in sehr hohem Umfang anzutreffen und auf 80 % der Grundstücke die vorherrschende Nutzung ist (vgl. **Anlage 5**: „Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ von August 2016, Bestandteil des Gutachtens „Entwicklung von Beurteilungskriterien und eines Leitfadens als Genehmigungsgrundlage für Sonderwohnformen im Kerngebiet Karl-Marx-Straße“, Arbeitsstand des Textteils von Mai 2016).

Zentrenstärkende Nutzungen beinhalten häufig ein Störpotential insbesondere gegenüber der Wohnnutzung (beispielsweise nutzungstypischer Lärm kultureller und gastronomischer Einrichtungen auch bei An- und Abreise oder Lärm- und Gefährdungsaspekte beim motorisierten Zuliefer- und Kundenverkehr). Durch Standortwahl, Lage im Gebäude und Betriebskonzept ist dann (ggf. auch anhand von Lärmimmissionsprognosen) nachzuweisen, dass Nutzungskonflikte nicht über ein akzeptables Maß hinaus zu erwarten sind.

f) Zentrenverträglichkeit

Nutzungen, die im Widerspruch zum Leitbild und der hiermit bezweckten Neuprofilierung des Zentrums und der damit verbundenen positiven Imagebildung stehen und / oder die leitbildkonforme Entwicklung und Vermarktung benachbarter Nutzungseinheiten erschweren, sind nicht zustimmungsfähig. Dies betrifft beispielsweise Bordellbetriebe, Spielcasinos, Wettbüros und ggf. ähnliche Unternehmen.

4 Zentrumsrelevante Schlüsselimmobilien

4.1 Definition

Innerhalb des umfangreichen Gebäudebestands des Zentrums existieren Immobilien, die für die Erfüllung der Zentrenfunktion aufgrund ihrer Größe, besonderen baulichen Gestaltung oder ihrer Nutzung eine besonders wichtige zentrentragende Bedeutung entweder bereits besitzen oder aber auch potentiell übernehmen können (Hierfür bedeutsam sind insbesondere die bereits unter den Gliederungspunkten 3.3. a) und 3.3. b) beschriebenen Eigenschaften Zentralität und Besucherfrequenz). Die so identifizierten Schlüsselimmobilien wurden in der Maßnahmenkarte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zum Sanierungsgebiet von 2014 gekennzeichnet (vgl. **Anlage 6**).

Die Sicherung der bisherigen positiven Ausprägungen und die Steuerung der im Sinne der Zentrenstärkung bestmöglichen Ausschöpfung vorhandener Entwicklungspotentiale erfordern bei diesen Immobilien eine besondere Aufmerksamkeit und enge Steuerung im Zuge der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen.

Nachfolgend werden die zentrumsrelevanten Schlüsselimmobilien in einer aktualisierten Zusammenstellung aufgelistet. Diese Zusammenstellung ist gleichzeitig die Grundlage für die nächste Aktualisierung des Maßnahmenplans des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zum Sanierungsgebiet (ISEK – Maßnahmenplan). Sie wird nach zwei Zielstellungen – dem Erhalt und der Entwicklung der Immobilie (jeweils bzgl. der Baulichkeiten wie auch der Nutzung) - untergliedert.

Zusammengehörige Grundstücksteile mit unterschiedlicher Adressbezeichnung werden nach der zentrums wichtigsten Adressbezeichnung (im Zweifel der Karl-Marx-Straße) sortiert dargestellt. Immobilien, die gegenüber der bisherigen Darstellung im ISEK von März 2014 nicht mehr gelistet werden, sind durchgestrichen dargestellt. Immobilien, die neu in die Liste aufgenommen wurden, sind durch Fettschrift gekennzeichnet.

4.2 Zu erhaltende Schlüsselimmobilien

Insgesamt zwölf Immobilien besonderer Bedeutung sind, auch hinsichtlich ihrer Nutzung, zu erhalten. Hiervon sind vier Immobilien im ISEK – Maßnahmenkonzept von 2014 noch nicht dem entsprechend gekennzeichnet.

Adresse	Kurzbezeichnung	Bestandsnutzung	Bemerkungen
Am Sudhaus 3	Ehem. Sudhaus / Maschinenhaus, KINDL-Zentrum	KINDL – Zentrum für zeitgenössische Kunst	Denkmalschutz
Ganghoferstr. 3	Stadtbad Neukölln	Schwimmbad, Römische Therme, Kinderkünstezentrum	Denkmalschutz
Karl-Marx-Str. 58	Gewerbehof	Mischnutzung	
Karl-Marx-Str. 66	Neucölln Arcaden	Shoppingcenter incl. Multiplexkino Cineplex, Fitness, Helene-Nathan-Bibliothek und Kulturdachgarten Klunkerkranich sowie Parkhaus	
Karl-Marx-Str. 77 / 79	Amtsgericht	Amtsgericht	Denkmalschutz
Karl-Marx-Str. 83	Rathaus Neukölln	Bezirksrathaus	Denkmalschutz

Adresse	Kurzbezeichnung	Bestandsnutzung	Bemerkungen
Karl-Marx-Str. 92 / Rollbergstr. 10	Geschäftshaus und Parkhaus (ehemals Hertie-Kaufhaus)	Einzelhandel, Fitness, Self-Storage, Parkhaus	Aufstellung eines Sanierungs- bebauungsplans
Karl-Marx-Str. 107	Sparkasse	Sparkasse, Sprachschule „die deutSCHule“	Denkmalschutz
Karl-Marx-Str. 131 / 133, Richardstr. 12-13	Passage	Geschäftshaus, Kino Passage, Neuköllner Oper, Restaurant Hoferle	Denkmalschutz
Karl-Marx-Str. 135	Puppentheatermuseum	Wohnhaus mit Puppentheatermuseum	Denkmalschutz
Karl-Marx-Str. 141	Saalbau / Heimathafen	Kulturstandort mit Galerie im Saalbau, Theater Heimathafen Neukölln und Café Rix	Denkmalschutz
Rollbergstr. 26	Kulturell genutzter Teil des ehemaligen Kindl-Vollgutlagers)	Kulturveranstaltungsort SchwuZ, „SchwulenZentrum“; Veranstaltungen, Club, Ausstellungen, Eventlocation „Golden Box“, Leerstand, Zwischennutzungen	

4.3 Zu entwickelnde Schlüsselimmobilien

Bei elf zentrumswichtigen Immobilien ist die weitere bauliche- und die Nutzungsentwicklung sanierungsrechtlich noch zu steuern. Zwei dieser Immobilien sind bislang im ISEK – Maßnahmenplan von 2014 nicht enthalten.

Adresse	Kurzbezeichnung	Bestandsnutzung	Bemerkungen
Karl-Marx-Str. 95	Ehemaliges C&A – Kaufhaus und Parkhaus	Flüchtlings-Notunterkunft (2016 – 2018)	
Karl-Marx-Str. 97 / Anzengruberstr. 1 / Donaustr. 42	Alte Post und Fernmeldeamt	Leerstand des Postgebäudes, Teilvermietung im Fernmeldeamt, u. a. befristet die Jugendkunstschule Young Arts Neukölln	Denkmalschutz
Karl-Marx-Str. 101 / Ganghoferstr. 10 / Donaustr. 44	Ehemaliges Sinn-Leffers – Kaufhaus mit Mediamarkt sowie Parkhaus	Karstadt-Schnäppchen-Center, Fahrradgeschäft, Stilles Bürogewerbe, Teil-Leerstand, Parkhaus	
Karl-Marx-Str. 109, Richardstr. 1	Santanderbank – Gebäude	Geschäftshaus Räumlicher Bezug zum umgestalteten Alfred-Scholz-Platz; Neustrukturierungspotenzial in den gewerblich genutzten Obergeschossen	
Karl-Marx-Str. 108	H&M	Wohn- und Geschäftshaus; H&M-Mietvertrag befristet bis 31.12.2016	Denkmalschutz Gesamtentwicklung KMS 108, 110, 112

Adresse	Kurzbezeichnung	Bestandsnutzung	Bemerkungen
Karl-Marx-Str. 110	H&M	H&M-Bekleidungskaufhaus; Mietvertrag befristet bis 31.12.2016	Gesamtentwicklung KMS 108, 110, 112
Karl-Marx-Str. 112	Geschäftshaus	Geschäftshaus	Gesamtentwicklung Kms 108, 110, 112
Karl-Marx-Str. 159	Woolworth	Eingeschossiges Geschäfts- haus mit Einzelhandelsnut- zung	Entwicklung in Zu- sammenhang mit Kms 163
Karl-Marx-Str. 163	Deutsche Bank	Geschäftshaus mit SB-Bank, Lebensmittelhandel, Café und Bürodienstleistungen	Entwicklung in Zu- sammenhang mit Kms 159
Röllbergstr. 26 / Ne- ckarstr. 19	Restfläche des ehemaligen Vollgutlagers sowie Eventla- ger und angrenzende Freiflä- chen	Leerstand, Zwischennutzun- gen, ermöglicht durch „VOLLGUT Berlin Neukölln“	

5 Abgestimmte Projektentwicklung

Die privat initiierte Projektentwicklung innerhalb des öffentlich-rechtlich gesteuerten Sanierungsprozesses ist eine komplexe Aufgabe mit vielen Mitwirkenden. Wichtig für eine gelungene und möglichst reibungslose Abstimmung eines Vorhabens mit dem hierfür zuständigen Stadtentwicklungsamt ist ein gutes Zusammenspiel der Akteure sowohl im zeitlichen Ablauf als auch nach Maßgabe und in den Grenzen ihrer jeweiligen Zuständigkeit.

Die nachfolgende Beschreibung der jeweiligen Rollen soll die Zusammenarbeit erleichtern.

5.1 Relevante Akteure des Bezirksamtes Neukölln

Die Aufgabe der Erstellung von Nutzungskonzeptionen und baulichen Konzepten sowie deren Abstimmung und Umsetzung geschieht durch den Grundstückseigentümer und seine Beauftragten (Verwaltung, Makler, Asset Manager, Projektentwickler, Architekten u. ä.). Diesen Akteuren stehen im Bezirk folgende Ansprechpartner mit ihren nachfolgend benannten, projektentwicklungsrelevanten Aufgabenfeldern zur Verfügung:

- Stadtentwicklungstadtrat: politische Verantwortlichkeit, Abstimmung im Bedarfsfall
- Stadtentwicklungsamt: Definition des rechtlichen Rahmens inkl. Festlegung der Sanierungsziele der Zentrenentwicklung; Betreuung des Citymanagements (slapa & die raumplaner gmbh gemeinsam mit LOKATION:S) mit dem investitionsorientierten Modul „Informationen zur Netzwerkbildung und Standortentwicklung“; Beauftragung und Steuerung des Sanierungsbeauftragten (BSG mbH); ausführliche gemeinsame Erörterung vorgelegter Projektentwürfe, Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Denkmalrecht, Erhaltungsrecht, Sanierungsrecht), Konzeptanpassung, Baugenehmigung)
- Straßen- und Grünflächenamt (SGA) sowie Straßenverkehrsbehörde (SVB, Teil des Ordnungsamtes): Klärungen zur verkehrlichen Anbindung, zum ruhenden Verkehr sowie zur Anlieferung (Anlieferzonen und -zeiten)
- Umwelt- und Naturschutzamt: Genehmigungen und Ausnahmezulassungen nach den Berliner Lärmschutzvorschriften

- Sanierungsbeauftragter (BSG mbH): Beratung des Stadtentwicklungsamtes und des Eigentümers bei der Fortschreibung der Sanierungsziele sowie in sanierungsrechtlichen Fragen, Eigentümerberatung zu allen Fragen der Projektentwicklung im speziellen Kontext des Sanierungsgebietes
- Citymanagement der [Aktion! Karl-Marx-Straße]: Information des Stadtentwicklungsamtes und des Eigentümers zu im Sanierungsgebiet relevanten markt- und nutzungskonzeptbezogenen Umständen, sofern hinsichtlich der verabredeten Ziele der Zentrenentwicklung relevant (im Rahmen des Moduls Informationen und Netzworkebildung zur Standortentwicklung)
- Wirtschaftsförderung: Bereitstellen von Unterstützungsangeboten für interessierte Grundstückseigentümer und Projektentwickler (Fördermittel, Nutzervermittlung, Markt- und Standortanalyse; dazu Nutzung der Kapazitäten des Projektes „Unternehmen Neukölln“ im Rahmen des BIWAQ – Förderprogramms, Laufzeit 2015 - 2018)
- AG Zukunft Handel und Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße], verfahrensbegleitende öffentliche stadtentwicklungspolitische Erörterung von Planungen insbesondere zu zentrumsrelevanten Schlüsselimmobilien

5.2 Abstimmungsprocedere

Grundsätzlich kann die Projektentwicklungsseite immer davon ausgehen, dass bezirkliche Ansprechpartner zu allen Zeiten des Projektentwicklungsprozesses für Erörterungen zur Verfügung stehen und auch innerhalb des Bezirksamtes die nötige gegenseitige Information und Kommunikation an den wichtigen Schnittstellen stattfindet. Um einen kosten- und zeiteffizienten Abstimmungsprozess sicherstellen zu können, empfiehlt sich aus den verschiedenen Zuständigkeiten heraus jedoch der folgende Zeitablauf:

1. Erarbeitung eines Vorhabenentwurfs durch den Grundstückseigentümer
2. Erörterung der Übereinstimmung mit den Sanierungszielen im Fachbereich Stadtplanung, ggf. unter Hinzuziehung des Sanierungsbeauftragten; Vermittlung weiterer Ansprechpartner (Bezirk, Beauftragte)
3. Erstabschätzung weiterer planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Belange (ggf. unter Hinzuziehung des Sanierungsbeauftragten) sowie Prüfung des Grundstückseigentümers, inwieweit Unterstützungsangebote der bezirklichen Wirtschaftsförderung für die eigene Projektentwicklung interessant sind
4. Ausarbeitung der Planung sowie weitere Abstimmungen mit den jeweils involvierten Fachbereichen des Stadtentwicklungsamtes, bei Bedarf unter Hinzuziehung des Sanierungsbeauftragten und des Citymanagements
5. Weitere Erörterungen des gereiften Vorhabens in den Beteiligungsgremien der [Aktion! Karl-Marx-Straße], mit dem zuständigen Stadtrat und ggf. im Stadtentwicklungsausschuss (im Ausnahmefall auch innerhalb des Bezirksamtes); ggf. Presseinformation
6. Einreichung, Prüfung und Bescheidung des Bauantrags

5.3 Ansprechpartner

Der erste Kontakt zu einem zentrumsrelevanten Vorhaben im Sanierungsgebiet, Teilbereich Karl-Marx-Straße, sollte über die zuständigen Ansprechpartner des Fachbereich Stadtplanung erfolgen:

Bereich Kindl-Gelände:

Herr Türk Tel. 90239 2517

stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Bereich nördlich der Werbellinstraße:

Herr Faulenbach Tel. 90239 2153

stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Bereich südlich der Werbellinstraße:

Herr Fenske Tel. 90239 1278

stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Weitere Ansprechpartner werden über den Fachbereich Stadtplanung vermittelt und sind auch über die Internetseite des Bezirksamts unter www.Berlin.de/Neukoelln verfügbar.

6 Anlagen

Anlage 1: Zentrenlage innerhalb des Sanierungsgebietes, August 2016

Anlage 2: Leitbild der [Aktion! Karl-Marx-Straße], Mai 2008

Anlage 3: Fassadenleitfaden Karl-Marx-Straße, Auszug S. 34, 36 u. 37, Mai 2012

Anlage 4: Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Auszug S. 37 „Zentrentypen – Ausstattungsmerkmale“, Juli 2011

Anlage 5: Karte zur Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet innerhalb des Sanierungsgebietes, August 2016

Anlage 6: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zum Sanierungsgebiet, Maßnahmenplan März 2014

Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm
 Zentrenlage innerhalb des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Legende

- Zentraler Versorgungsbereich
- Zentrenergänzender Bereich, vornehmlich kulturelle Einrichtungen
- Grenze Sanierungsgebiet KMS / Sonnenallee
- Nebenlage
- Hauptlage



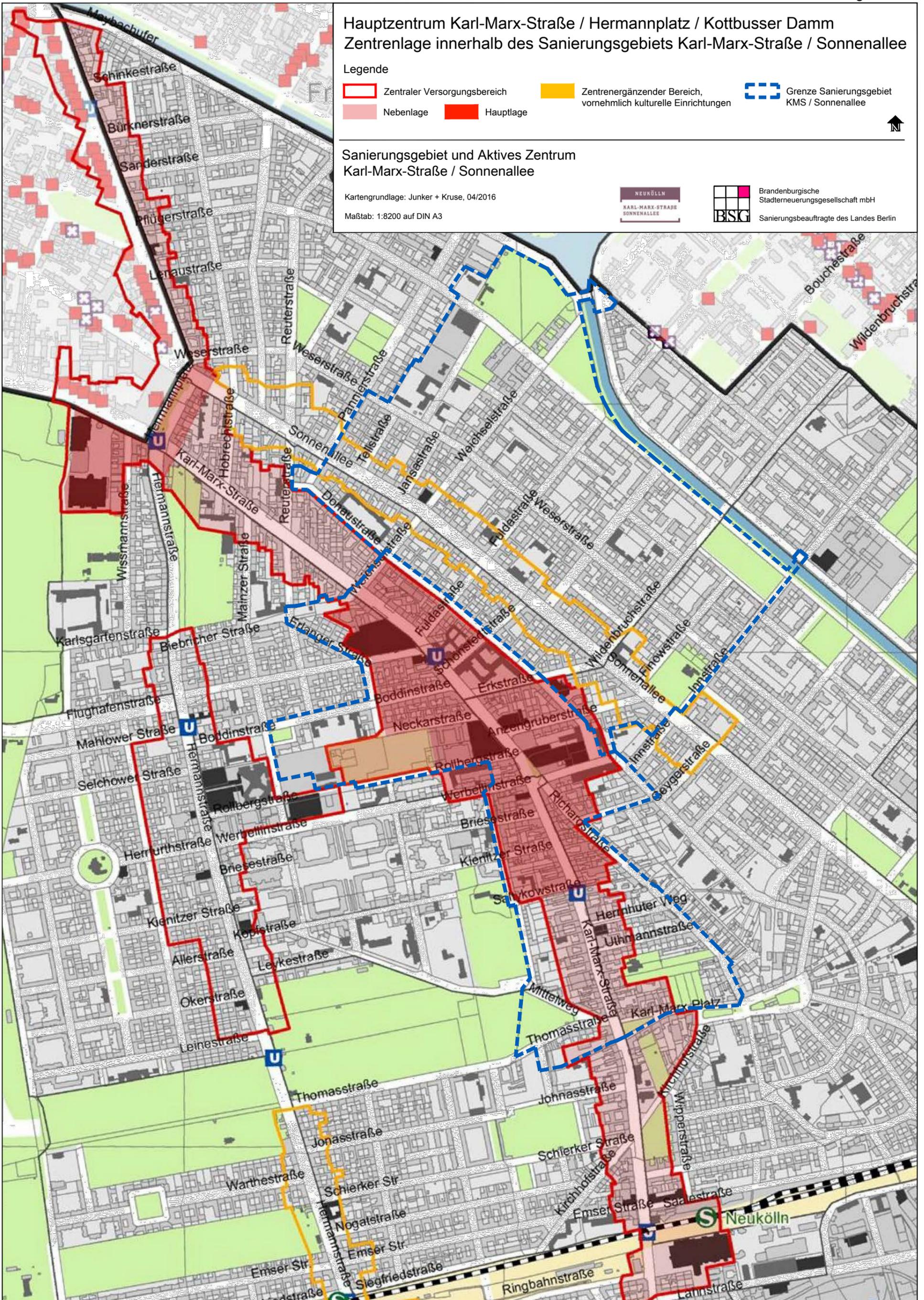
Sanierungsgebiet und Aktives Zentrum
 Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Kartengrundlage: Junker + Kruse, 04/2016

Maßstab: 1:8200 auf DIN A3



Brandenburgische
 Stadterneuerungsgesellschaft mbH
 Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin



Leitbild 2020

Anlage 2

jung bunt erfolgreich



Der *erfolgreiche* Anziehungspunkt für Handel, Kultur und Dienstleistungen

Der Treffpunkt um das *Bunte* zu entdecken

Der Ort, an dem sich *Altes* und *Junges* selbstbewußt und kreativ miteinander verbindet

Interessen bündeln!

Platz schaffen!

Vielfalt stärken!

Entwicklungsziele

Die Karl-Marx-Straße wird ein junges und buntes Hauptzentrum Berlins sein. Sie soll wieder eine erfolgreiche Einkaufsstraße werden.

Um ein erfolgreicher Anziehungspunkt für Handel, Dienstleistungen und Kultur zu sein, müssen Bürger, Verwaltung und Politik ihre Interessen bündeln. Nur durch gemeinsames Handeln können nachhaltige Verbesserungen erzielt werden.

Dies erfordert einen Dialog. Nur über ein funktionierendes Kommunikationsnetzwerk zwischen allen Handelnden kann dies erreicht werden.

Damit die Karl-Marx-Straße ein bekannter und beliebter Treffpunkt wird, muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es gilt, mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

Der Stadtraum wird zum Erlebnisraum werden, den es sich lohnt zu entdecken. Stadtbild prägende Gebäude sollen durch ihre Außenwirkung und Nutzung stärker heraus gestellt werden.

Die Nutzungsvielfalt von Handel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen wird gestärkt, um ein bunter Ort zu sein.

Die Karl-Marx-Straße ist ein Ort, an dem viele Kulturen zusammenleben und sich begegnen.

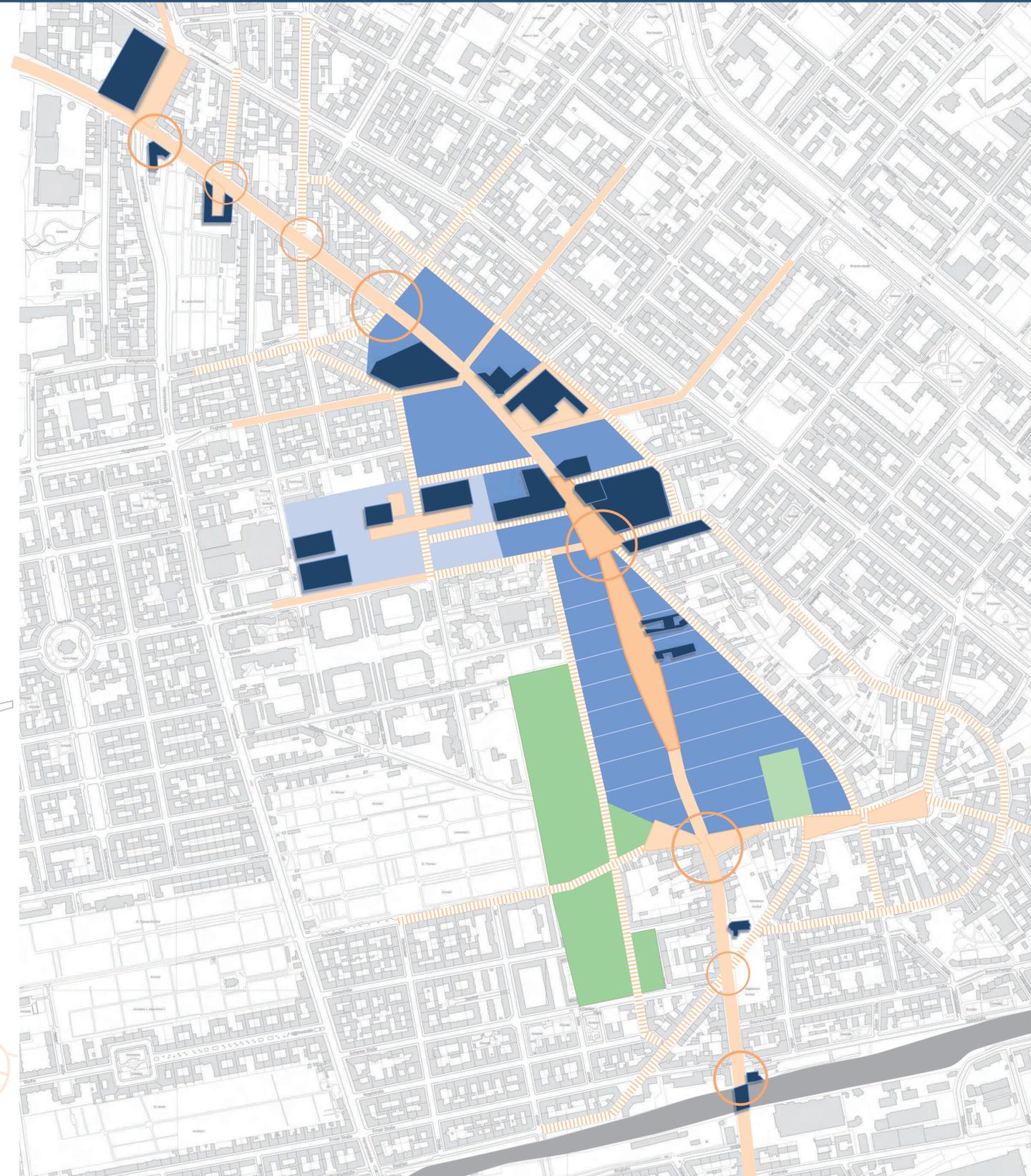
Eine junge und bunte Karl-Marx-Straße muss kinder- und familienfreundlich sein.

Räumliches Konzept

Zentrum stärken
Anziehungspunkte und
Akteursnetzwerke

Erlebnisräume schaffen
öffentlicher Raum und
besondere Orte

Quartiere vernetzen
Wegeverbindungen



Bund-Länder-Förderprogramm "Aktive Stadtzentren"
Bewerbungsbeitrag
Neukölln - Karl-Marx-Straße

In Auftrag von:

verarbeitet durch:

In Zusammenarbeit mit:

Quelle der Kartengrundlage: ALK-Karte 2007
Amt für Planen, Bauordnung, Vermessung
Bezirkamt Neukölln von Berlin

Maßstab: 1:5.000 im Original
Foto: Christiane Schröder, Amelie Loser, Beate Kleinmeyer, J&P

Stand: 16.05.08
(PL080516_Landbild.rdg)

A K T I O N !

KARL-MARX-
STRAÙE

Auszug: Schaufensteranlagen, Aussenwerbung,
Rolläden, Markisen, Vordächer

LEITFADEN
FÜR DIE GESTALTUNG
UND ENERGETISCHE SANIERUNG VON
FASSADEN

entwickelt für die
[Aktion! Karl-Marx-StraÙe]



Impressum

Herausgeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de
www.berlin.de/neukoelln

Koordination:
Helga Schlittgen
Dirk Faulenbach

Redaktion:

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin
Sanierungsgebiet „Neukölln-Karl-Marx-Straße/Sonnenallee“
Teilgebiet Karl-Marx-Straße

Karl-Marx-Straße 117
12043 Berlin
Tel.: 030 – 68 59 87 71
Fax: 030 – 68 59 87 73

www.bsgmbh.com

Bearbeitung:

de+ architekten gmbh

10969 Berlin, Markgrafenstraße 86
fon: 030 – 25937530 fax: 030 – 25937535

web: www.dilling-euler.de
mail: mail@dilling-euler.de
blog: <http://dilling-euler.de/blog/>

ECOBAU CONSULTING

Frank W. Lipphardt
Architekt – Dipl.-Ing. – Consultant
Bauaufsichtlich anerkannter Prüf-
sachverständiger für energetische
Gebäudeplanung der Länder
Berlin/Brandenburg

Ein Projekt der [Aktion! Karl-Marx-Straße], in der die Akteure der Karl-Marx-Straße gemeinsam die Zukunft des Neuköllner Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentrums gestalten. Auf Initiative des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung. In Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Neukölln. In enger Zusammenarbeit mit dem Kulturamt Neukölln.
www.Aktion-KMS.de

Mai 2012

SCHAUFENSTERANLAGEN

Die Erdgeschosse verfügen im allgemeinen über eine größere Höhe als die darüber liegenden Wohngeschosse. Im Mittel ist eine Höhe von ca. 3,70–4,00 m erkennbar.



oben und rechts: Vorhandene Holzfenster zeigen oft einen hohen Detaillierungsgrad und sind wichtig für eine stimmige Gesamterscheinung von historisch restaurierten Fassaden.

Der Neubau von Schaufensteranlagen erfolgt oft aus Metallprofilen, die eine filigranere Gestaltung ermöglichen als in Holz.

Faltglasanlagen lassen insbesondere bei gastronomischen Betrieben eine großflächige Öffnung der Straßenfassaden zu. Vordächer können in die Gestaltung der Fensterelemente integriert werden.

Schaufenster

Ein Großteil der vorhandenen Fensteröffnungen im Erdgeschoss entspricht nicht mehr der ursprünglichen Gestaltung. Beim Ein- und Umbau zahlloser Schaufenstervarianten wurden die Proportionen der historischen Öffnungen verändert und überformt. Im Extremfall wurden die Wandpfeiler von den Schaufensteranlagen optisch komplett überbaut. Die darüber liegenden Geschosse vermitteln nun ein Bild, als ob sie über dem Boden schweben.

Der Bezug zwischen Erd- und Obergeschoss ist jedoch wichtig für die Gesamtwirkung der Fassade. Sind in den Obergeschossen symmetrische Aufteilungen vorhanden, sollten diese auch bei der Gestaltung des Erdgeschosses berücksichtigt werden und Öffnungen untereinander korrespondieren. Es wird empfohlen, die ursprünglichen Einzelöffnungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen und nicht zugunsten von durchlaufenden Schaufensterflächen aufzugeben. Die äußeren, zu den Nachbargrenzen gelegenen Wandteile sollten wenigstens in der Breite der darüber liegenden Wandfläche, bis zum Boden hinunter ausgeführt werden.

Eine optische Bodenhaftung kann wiederhergestellt werden, indem man die Pfeiler sichtbar bis zum Boden führt. Ob eine Mindestbrüstungshöhe von 30 cm (= Sockelhöhe) eingehalten werden kann und die Fenster nicht bis auf den Boden gezogen werden, wäre in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Neue Schaufenster lassen eine Gliederung weitestgehend vermissen. Eine Gliederung der Fensterflächen, die sich in den Proportionen dem Altbau annähert, wäre jedoch begrüßenswert. Sollten größere Öffnungen erforderlich sein, ist die Beachtung der material- und konstruktionsbedingten Strukturen der massiven Bauweise der Altbauten zu empfehlen und ein Statiker hinzu zu ziehen.

Die Fenster sollten mit Klarglas ausgebildet werden. Verspiegelte oder getönte Scheiben sollten nicht zum Einsatz kommen. Komplett verstellte Fensterflächen sollten, vor allem im Bereich der Schaufensterzone, vermieden werden.

Ist im Bestand ein erhaltenswertes Fenster mit Einschiebenglas vorhanden (z. B. bei Schaufenstern oder Treppenhäusern), kann als zweite Fensterebene von innen ein zusätzliches „Innenfenster“ eingebaut werden.



AUSSENWERBUNG

2001 wurde eine Entscheidungsmatrix für die Gestaltung von Werbeanlagen in der Karl-Marx-Straße erstellt. Diese enthält Hinweise und Vorschläge für die Ausführung einer, der Gebäudestruktur entsprechenden, Anordnung und Ausbildung von Werbeanlagen.

Hinweisschilder von Gewerbetreibenden aus den Hinterhöfen oder Obergeschossen sollten in ihrer Größe beschränkt werden (z.B. Breite x Höhe = 45 x 30 cm). Baurechtlich sind sie nicht genehmigungspflichtig. Innerhalb von Sanierungsgebieten ist jedoch für alle baulichen Maßnahmen eine Genehmigung einzuholen.



oben: Werbeträger als Einzelbuchstaben direkt auf die Fassade oder mit Abstand (dreidimensionale Wirkung), als Ausleger (in Kastenform mit Hinterleuchtung) oder als rechteckiger Leuchtkasten.

rechts: Anordnungsschemata zur Ausführung von neuen Werbeanlagen.

Fotos: Ausrichtung und Dimensionierung von Werbeschriften in Bezug auf die Fensteröffnungen.

Außenwerbung

Die heute vorhandene Werbelandschaft im Bereich der Erdgeschosszone ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von meist viel zu großen und grellen Werbeelementen, die jeweils versuchen den Nachbarn noch einmal zu übertrumpfen. Sie beeinträchtigen in der vorhandenen Massierung und Überdimensionierung erheblich die gegenseitige Wahrnehmung sowie die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig (§§ 1.10 BauO Bln). Es ist ein Antrag beim Bezirk zu stellen. Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche < 1 m² müssen im Normalfall nicht genehmigt werden, außer bei Lage im Sanierungsgebiet.

Zu unterscheiden sind Flächenanlagen, die parallel zur Außenwand angeordnet sind, und Kragenschilder, die als Ausleger senkrecht zur Fassade in den Straßenraum hineinragen.

Insgesamt sollte für Größe und Anordnung der Werbeanlagen gelten: weniger ist mehr. Großformatige, unproportionale Anlagen, gepaart mit dominanten Schaufensteranlagen stören die Gesamtwirkung der Fassade und

führen zu einer Trennung von Erd- und Obergeschossen.

Werbeanlagen sollten nur im Bereich des Erdgeschosses, maximal in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden. Vorhandene Gestaltungselemente wie Stuck oder Gesimse dürfen nicht von Anlagen überdeckt werden.

Einzelbuchstaben, welche die Fassade zwischen den einzelnen Buchstaben sichtbar lassen und somit die optische Einheit weniger stören, sind gegenüber Kästen zu bevorzugen und bei Denkmälern gewünscht.

Unterschiedliche Schrifttypen oder mehrzeilige Schriften sollten vermieden werden.

Bei Auslegerträgern ist die Größe zu begrenzen (z. B. 80 x 80 cm) die maximale Auskragung sollte mit < 90 cm angegeben werden.

Farblich sollten die Anlagen mit der Gesamtfassade harmonisieren. Ein Abgleich mit benachbarten Werbeanlagen ist ebenfalls notwendig.

Die Anlagen müssen sich auf die Stätte der Leistung beziehen. Die Anzahl sollte auf eine Werbeanlage pro Geschäftseinheit beschränkt bleiben.



ROLLLÄDEN, MARKISEN, VORDÄCHER

Rollläden, Markisen, Vordächer

Senkrecht vor die Fassade ausfahrbare Markisen im Bereich der Erdgeschosszone sind möglich. Sie müssen sich an der Fensterteilung orientieren und dürfen nicht über mehrere Felder gezogen werden.

Kragplatten und Vordächer als Sonnen- oder Regenschutz sind vor allem in den Ladezonen anzutreffen. In der Regel handelt es sich hierbei um nachträglich hinzugekommene Bauteile. In Material und Ausformung sind sie schwierig in die historische Fassadengliederung zu integrieren und bedürfen daher einer sorgfältigen Planung und Abstimmung. Vor allem wenn sie durchlaufend ausgebildet sind, bewirken sie eine Zerteilung der Fassade in Erd- und Obergeschosszone. Hinzu kommt, dass sie gerne als Träger für Werbeträger genutzt werden. Sofern möglich sollten sie zurückgebaut werden oder als gläserne Variante abgemildert werden. Vordächer aus Glas zeigen deutlich, dass es sich um ein modernes Material handelt, zugleich schränken sie durch ihre Transparenz die Wahrnehmung der darüber liegenden Fassade nur geringfügig ein.



Rollläden und Jalousienkästen sollen nur minimal vor die Fassade vortreten. Eine nicht sichtbare Montage ist zu bevorzugen. Die Proportionen der Fenster dürfen durch die Kästen nicht ungünstig verändert werden.

Markisen treten als temporäre Elemente nur begrenzt in Erscheinung. Sie dürfen in ausgefahrenem Zustand das Lichtraumprofil der Straße nicht einschränken, ansonsten darf die maximale Auskragungstiefe 2,50 m nicht überschreiten. Die lichte Durchgangshöhe im geöffneten Zustand darf 3 m nicht unterschreiten. Die Farben von Markisen und Rollläden müssen auf die der Fassade abgestimmt werden.

Dämmung von Rollladenkästen

Vorhandene Rollläden sind i.d.R. Aufsatzrollläden, die im Querschnitt der Wand oberhalb des Fensters montiert sind. Ungedämmte Rollladenkästen führen zu großen Wärmeverlusten. Im Optimalfall sollten alle Seiten des Kastens gedämmt werden. Der U-Wert sollte dem der gedämmten Wand entsprechen. Durch Einsatz von höherwertigen Dämmstoff ist eine dünnere Ausführung möglich.



oben: Gestaltung und Anordnung von Markisen und Rollläden. Dämmung Rollladenkasten Beck + Heun: Roca-Thermo-Flex

links: Anordnung von Verschattungsanlagen in Bezug auf die Fenster über oder in der Laibung. Farbwahl abgestimmt auf die Fassadengestaltung. Rollläden können als undurchsichtige Anlagen mit Holz- oder Metall-Elementen vorgesehen werden. Neu ist der Einsatz von Metallgewebe in Edelstahl, welches einen Einbruchschutz bei gleichzeitiger Transparenz (Schaufenster/Wochenende) ermöglicht. Die gleichzeitige Nutzung als Sonnenschutz ist ebenfalls möglich.

Tabelle 1: Zentrentypen – Ausstattungsmerkmale

	Zentrumsbereichskerne (ZB)	Hauptzentren (HZ)	Stadtteilzentren (STZ)	Ortsteilzentren (OTZ)	Nahversorgungszentren (NVZ)
Versorgungsfunktion	Berlin und Region	Bezirk und angrenzende Bereiche	Bezirk bzw. Teilbereiche	Wohnsiedlungsbereich/ Ortsteil	Wohnsiedlungsbereich/ Quartier
Öffentliche Einrichtungen	Regierungseinrichtungen, Behörden, Wirtschaftsverbände, Hochschulen, Bildungseinrichtungen	Bezirksrathaus, Wirtschaftsverbände, Bildungseinrichtungen	Bezirksrathaus, Krankenhaus, Bildungseinrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen
Kulturelles Angebot	Theater, Konzertsäle, Kongresszentren, Museen, Bibliotheken	Kleinkunsthöfen, Bibliothek, Theater, Konzertsaal, Museum	Kleinkunsthöfen, Veranstaltungsräume, Bibliothek, Museum	kaum vorhanden	kaum vorhanden
Dienstleistungsangebot	repräsentative Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern Anwaltskanzleien etc.	mehrere Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien etc.	Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit einzelhandelsnahen Dienstleistern	Minimalausstattung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, ergänzendes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern
Gastronomieangebot	zahlreiche Hotels, Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros	Hotels, Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros	Restaurants, Cafés, Bistros	Restaurant, ergänzendes Angebot	ergänzendes Angebot
Branchenmix-Einzelhandel	vollständiger, zentrenrelevanter Branchenmix: Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 15%, Anteil Bekleidung > 40%, hoher Filialistenanteil, „Flagshipstores“, breites Angebot an Luxusgütern	vollständiger, zentrenrelevanter Branchenmix: Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 20%, Anteil Bekleidung 30–40%, hoher Filialistenanteil, Angebot an Luxusgütern	umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix: Anteil Nahrungs- und Genussmittel 20–30%, Anteil Bekleidung 20–30%	Überwiegend Nahversorgung: Anteil Nahrungs- und Genussmittel 30–60%, Anteil Bekleidung < 30%	rein nahversorgungsorientiert: Anteil Nahrungs- und Genussmittel 60–90%, Anteil Bekleidung < 20%
Nahversorgung	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhäuser, große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation: große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	deutlich eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerbssituation (1-2 zentrenfunktions-tragende Betriebe): große Supermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
Einzelhandelsvertriebsformen	alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. Einkaufszentren (> 20.000 m ² Verkaufsfläche) Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. Einkaufszentren (> 20.000 m ² Verkaufsfläche) Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. Einkaufszentren (< 20.000 m ² Verkaufsfläche), Einkaufspassagen, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	niedriges und mittleres Angebotsniveau	überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau geringe Sortimentstiefe, Sortimentslücken	deutlich nahversorgungsorientiert Sortimentslücken
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder				
	hohe Passantenfrequenzen				
	hohes touristisches Potenzial				
Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	z.T. Lage abseits übergeordneter Hauptverkehrsachsen; an Erschließungsachsen der Wohngebiete	gut erreichbar über Wohnsammelstraßen
Öffentliche Verkehrsmittel	überregionaler Bahnanschluss, S-Bahn, U-Bahn, Straßen	S-Bahn, U-Bahn, Regionalbahnhof, Straßenbahn und Buslinien	S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien	z.T. alternativ Anschluss an S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn oder Buslinien	z.T. nur mit dem Bus erreichbar; eventuell Anschluss an S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn
Orientierungswerte zur Flächenausstattung	ca. ab 100.000 m ² Verkaufsfläche	ca. ab 50.000 m ² –100.000 m ² Verkaufsfläche	ca. ab 10.000–50.000 m ² Verkaufsfläche	ca. ab 5.000–10.000 m ² Verkaufsfläche	< 5.000 m ² Verkaufsfläche

Block	DBNR	Adresse	Größe	WE	GE
1	77	15 Reuterstraße 9-10	1923	0	0
2	77	16 Karl-Marx-Str. 52	646	0	0
3	77	17 Karl-Marx-Str. 54	372	8	1
4	77	19 Karl-Marx-Str. 56	430	12	2
5	77	21 Karl-Marx-Str. 58	3077	5	2
6	77	23 Karl-Marx-Str. 60/62	1564	31	5
7	77	26 Karl-Marx-Str. 66 (Neukölln Arcaden)	9830	0	53
8	78	18 Karl-Marx-Str. 55 / Weichselstr. 1	835	15	1
9	78	20 Karl-Marx-Str. 57	839	8	2
10	78	22 Karl-Marx-Str. 59	989	38	4
11	78	24 Karl-Marx-Str. 61/63	1441	34	4
12	78	25 Karl-Marx-Str. 65	406	10	2
13	78	27 Karl-Marx-Str. 67	939	23	1
14	78	28 Karl-Marx-Str. 69	384	8	2
15	78	29 Fuldastr. 61 / Karl-Marx-Str. 71	836	12	9
16	78	121 Weichselstr. 2	922	8	3
17	78	129 Fuldastr. 60	609	20	2
18	79	30 Karl-Marx-Str. 75	761	7	3
19	79	144 Fuldastr. 1-2	658	21	3
20	109	47 Donaust. 44 / Ganghoferstr. 10 / Karl-Marx-Str. 101	6694	0	3
21	109	50 Karl-Marx-Str. 107 / Ganghoferstr. 11	1308	0	7
22	110	38 Erkstr. 1A / Karl-Marx-Str. 87	430	4	12
23	110	40 Karl-Marx-Str. 89	430	6	3
24	110	41 Karl-Marx-Str. 91	465	7	4
25	110	43 Karl-Marx-Str. 93	1416	47	4
26	110	44 Karl-Marx-Str. 95	1639	0	1
27	110	183 Erkstr. 1	305	0	2
28	110	184 Erkstr. 2	440	8	2
29	112	37 Boddinstr. 66 / Karl-Marx-Str. 84	1269	1	14
30	112	39 Karl-Marx-Str. 88 / Neckarstr. 1-2	858	18	12
31	112	150 Neckarstr. 3	505	22	2
32	112	151 Neckarstr. 4	534	27	0
33	112	166 Boddinstr. 65	641	22	4
34	113	31 Flughafenstr. 1 / Karl-Marx-Str. 76	833	2	6
35	113	33 Karl-Marx-Str. 78	860	19	6
36	113	34 Karl-Marx-Str. 80	1161	8	16
37	113	35 Boddinstr. 1 / Karl-Marx-Str. 82	830	19	12
38	113	130 Boddinstr. 3	449	8	3
39	113	131 Boddinstr. 4	477	15	1
40	113	143 Flughafenstr. 5	800	20	0
41	114	42 Karl-Marx-Str. 92	5802	0	11
42	114	167 Rollbergstr. 10	3189	0	1
43	133	209 Ganghoferstr. 1	496	6	3
44	151	52 Karl-Marx-Str. 109 / Richardstr. 1	689	0	8
45	151	56 Karl-Marx-Str. 115 / Richardstr. 4	440	16	4
46	151	57 Karl-Marx-Str. 117 / Richardstr. 5	446	16	5
47	151	59 Karl-Marx-Str. 119	204	4	3
48	151	60 Karl-Marx-Str. 121/123	460	17	2
49	151	63 Karl-Marx-Str. 125 / Richardstr. 9	542	7	2
50	151	65 Karl-Marx-Str. 127	350	9	6
51	151	66 Karl-Marx-Str. 129 / Richardstr. 11	984	29	5
52	151	68 Karl-Marx-Str. 131/133 / Richardstr. 12-13	2034	10	12
53	151	71 Karl-Marx-Str. 135 / Richardstr. 14	994	24	4
54	151	72 Karl-Marx-Str. 137	653	7	2
55	151	74 Karl-Marx-Str. 139	673	4	3
56	151	76 Karl-Marx-Str. 141	1886	0	5
57	151	78 Karl-Marx-Str. 143	236	9	2
58	151	80 Karl-Marx-Str. 145	977	12	1
59	151	82 Karl-Marx-Str. 147	1445	6	4
60	151	84 Karl-Marx-Str. 149	922	20	4
61	151	86 Karl-Marx-Str. 151	1723	3	2
62	151	88 Karl-Marx-Str. 153/155	943	7	5
63	151	242 Richardstr. 6	266	12	2
64	151	243 Richardstr. 7-8	535	11	1
65	151	244 Richardstr. 10	401	12	1
66	151	262 Herrnhuter Weg 20	373	10	0
67	151	263 Herrnhuter Weg 22	141	4	1
68	152	67 Karl-Marx-Str. 130	534	3	4
69	152	69 Karl-Marx-Str. 132	806	6	5
70	152	70 Karl-Marx-Str. 134	753	13	1
71	152	73 Karl-Marx-Str. 138	706	21	2
72	152	75 Karl-Marx-Str. 140	666	10	2
73	152	77 Karl-Marx-Str. 142-142A-B	1023	12	5
74	152	241 Kienitzer Str. 3	312	0	0
75	153	58 Briesestr. 1 / Karl-Marx-Str. 118	751	20	5
76	153	61 Karl-Marx-Str. 122	690	0	9
77	153	62 Karl-Marx-Str. 124	568	0	7
78	153	64 Karl-Marx-Str. 126 / Kienitzer Str. 2	600	6	4
79	153	225 Kienitzer Str. 6	217	10	0
80	153	232 Briesestr. 3/5	856	13	1
81	154	51 Karl-Marx-Str. 108 / Werbellinstr. 1	500	12	4
82	154	53 Karl-Marx-Str. 110	544	0	1
83	154	54 Karl-Marx-Str. 112	512	0	9
84	154	55 Briesestr. 2/4 / Karl-Marx-Str. 114	924	25	2
85	154	202 Briesestr. 6	12	7	0
86	182	79 Karl-Marx-Str. 144	671	14	1
87	182	81 Karl-Marx-Str. 146	697	14	3
88	182	83 Karl-Marx-Str. 148	1495	13	3
89	182	85 Karl-Marx-Str. 150	1500	15	3
90	182	87 Karl-Marx-Str. 152	2701	41	4
91	182	90 Karl-Marx-Str. 156	941	29	5
92	182	91 Karl-Marx-Str. 158	945	29	4
93	182	93 Karl-Marx-Str. 160	800	16	3
94	182	94 Karl-Marx-Str. 162	2422	25	4
95	182	97 Karl-Marx-Str. 166	2179	37	2
96	182	98 Karl-Marx-Str. 168	2626	21	4
97	182	100 Karl-Marx-Str. 170/172 / Mittelweg 10/16	2277	70	6
98	182	102 Karl-Marx-Str. 174	255	17	1
99	182	104 Karl-Marx-Str. 176	577	0	2
100	182	106 Karl-Marx-Str. 178	771	8	3
101	182	108 Karl-Marx-Str. 180	404	8	1
102	182	110 Karl-Marx-Str. 182	418	12	2
103	182	112 Karl-Marx-Str. 184 / Mittelweg 2	712	20	6
104	182	264 Mittelweg 4/6-6A	732	20	0
105	182	265 Mittelweg 8	587	0	0
106	183	92 Karl-Marx-Str. 159 / Herrnhuter Weg 19	293	0	1
107	183	92 Karl-Marx-Str. 159 / Herrnhuter Weg 19	313	0	1
108	183	92 Karl-Marx-Str. 159 / Herrnhuter Weg 19	377	0	1
109	183	95 Karl-Marx-Str. 163	1755	0	5
110	183	283 Uthmannstr. 18	593	22	0
111	188	96 Karl-Marx-Str. 165	605	7	8
112	188	99 Karl-Marx-Str. 169	1336	24	3
113	188	101 Karl-Marx-Str. 171	963	12	3
114	188	103 Karl-Marx-Str. 175-175A	995	19	5
115	188	105 Karl-Marx-Str. 177, vorne	557	8	1
116	188	107 Karl-Marx-Str. 179	853	16	5
117	188	109 Karl-Marx-Str. 181	1460	6	5
118	188	111 Karl-Marx-Str. 183	506	12	2
119	188	284 Uthmannstr. 23	417	0	1
120	188	285 Uthmannstr. 21	518	12	0
121	188	315 Karl-Marx-Platz 3	519	13	3
122	188	356 Karl-Marx-Str. 177, hinten	255	0	0
123	648	46 Karl-Marx-Str. 100 / Rollbergstr. 1/3	972	30	7
124	648	48 Karl-Marx-Str. 102	1025	4	1
125	648	49 Karl-Marx-Str. 104 / Werbellinstr. 2/6	1033	19	9
126	648	196 Werbellinstr. 8	441	8	2
SUMME			12.8 ha	1547	493

Sanierungsgebiet und Aktives Zentrum
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Kartengrundlage: ALK-Berlin Geoportal
Datenbasis: Junker + Kruse, 01/2015
Ergänzung + Korrekturen BSG, 08/2016
Maßstab: 1: 5000 auf DIN A3



Wohn- und Gewerbenutzung im Kerngebiet des Sanierungsgebiets
Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Anteil der Nutzungseinheiten pro Grundstück

- Wohnen > 90%
- überwiegend Gewerbe
- überwiegend Wohnen
- Gewerbe > 90%

- Kerngebiet Grenze
- B-plan XIV B-1
- Grenze Gebietsteil KMS
- Blocknummer

Brandenburgische
Städterneuerungsgesellschaft mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Maßnahmenplan – Stand März 2014

Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee Berlin-Neukölln

Aktuelle Maßnahmenschwerpunkte

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Neubau Familien-Arkaden in der Karl-Marx-Straße 52 – Kinder- und Familieneinrichtung
- Erneuerung/Neubau Manege (Teilprojekt „Campus Rütli“)
- Gebäudesanierung und Neugestaltung des Schulhofs Elbe-Grundschule
- Gebäudesanierung und Neugestaltung des Schulhofs Ernst-Abbe-Gymnasium
- Sportplatz Maybachufer, planerische Vertiefung

Grünanlagen und Spielplätze

- Käptn-Blaubär-Spielplatz (Reuterstraße 9)
- Umgestaltung des Weichselplatzes und der Uferwege
- Umgestaltung des Lohmühlenplatzes, sichere Fuß- und Radwegeverbindungen
- Erneuerung des Bolzplatzes Anzengruberstraße 16–17
- Erneuerung Spielplatz Finowstraße 6
- Erneuerung Spielplatz Weserstraße 176–177

Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum

- Umbau Alfred-Scholz-Platz (Platz der Stadt Hof)
- Erneuerung Richardstraße und Ganghoferstraße
- Umbau Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Jonasstraße
- Umbau Neckarstraße/Isarstraße (Verkehrsberuhigung)
- Umbau Weichselstraße am Weichselplatz
- Umbau der Innstraße für den Radverkehr, barrierefreier Umbau des Eisenstegs
- Umbau der Weserstraße für den Radverkehr mit Führung auf der Fahrbahn
- Umbau der Elbestraße, Verkehrsberuhigung und Anlage Mittelpromenade
- Nachpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Aktivierung, Beteiligung Dritter

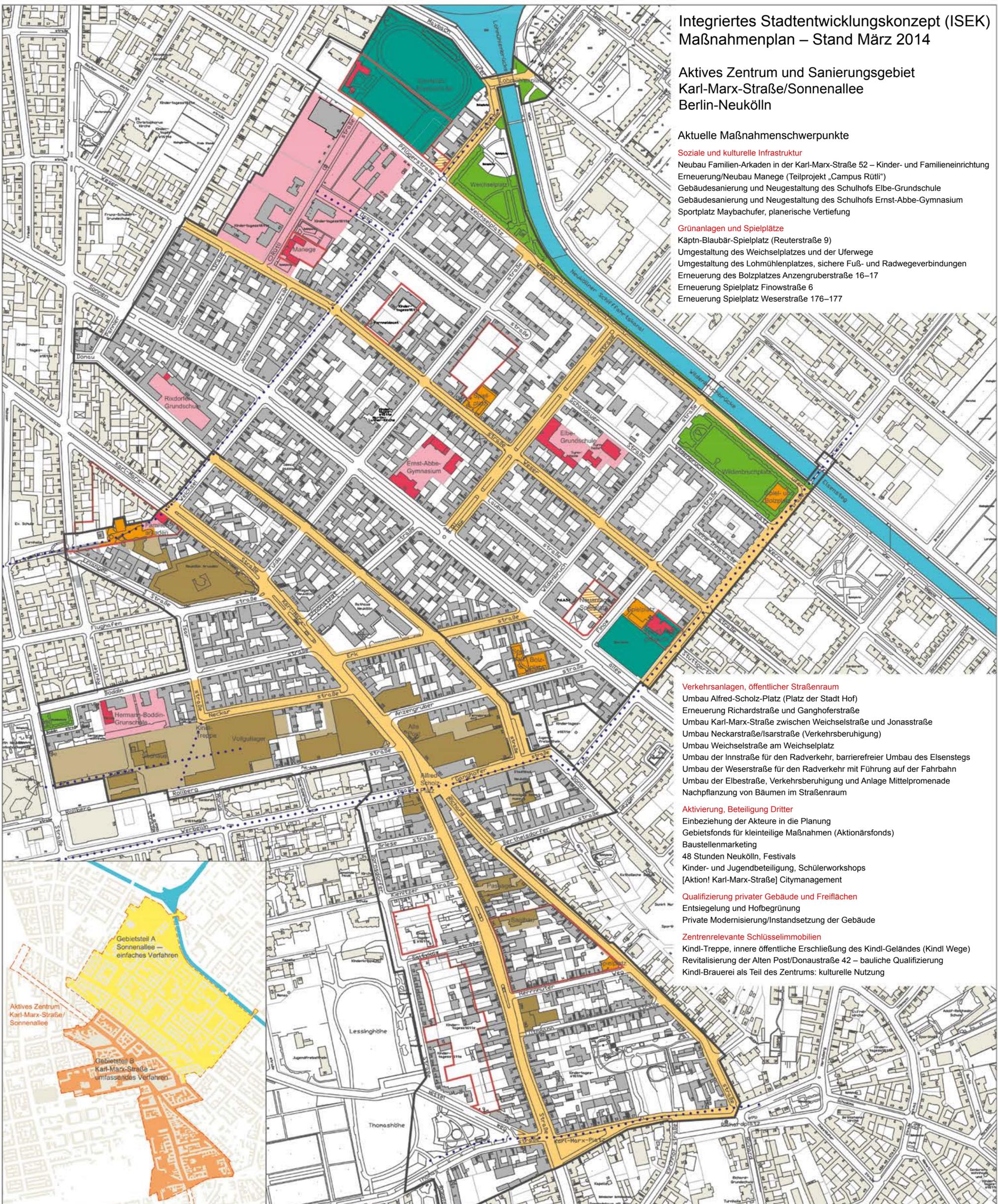
- Einbeziehung der Akteure in die Planung
- Gebietsfonds für kleinteilige Maßnahmen (Aktionärsfonds)
- Baustellenmarketing
- 48 Stunden Neukölln, Festivals
- Kinder- und Jugendbeteiligung, Schülerworkshops
- [Aktion! Karl-Marx-Straße] Citymanagement

Qualifizierung privater Gebäude und Freiflächen

- Entsiegelung und Hofbegrünung
- Private Modernisierung/Instandsetzung der Gebäude

Zentrenrelevante Schlüsselimmobilien

- Kindl-Treppe, innere öffentliche Erschließung des Kindl-Geländes (Kindl Wege)
- Revitalisierung der Alten Post/Donaustraße 42 – bauliche Qualifizierung
- Kindl-Brauerei als Teil des Zentrums: kulturelle Nutzung



Zusammenführung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen 2007–2010 der Gebiete Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße Sanierungsgebietsteil Karl-Marx-Straße und Sanierungsgebietsteil Maybachufer/Elbestraße gemäß 12. RVO zur förmlichen Festlegung

Kartengrundlage: ALK-Berlin
Verwendung gemäß VermGBlN vom 9.1.96
Planungsstand: März 2014
Maßstab: 1:4.000 im Original DIN A2

Legende Maßnahmenplan

- Grenze Sanierungsgebiet
- planerische Vertiefung
- Gebäude

Gebäude/Grundstücke

- zentrenrelevante Schlüsselimmobilien
- Gemeinbedarf
- Sportanlagen
- wichtige Wegeverbindungen

Grundstücke

- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Spiel-/Bolzplätze
- Spiel-/Bolzplätze, neu

Herausgeber:
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

