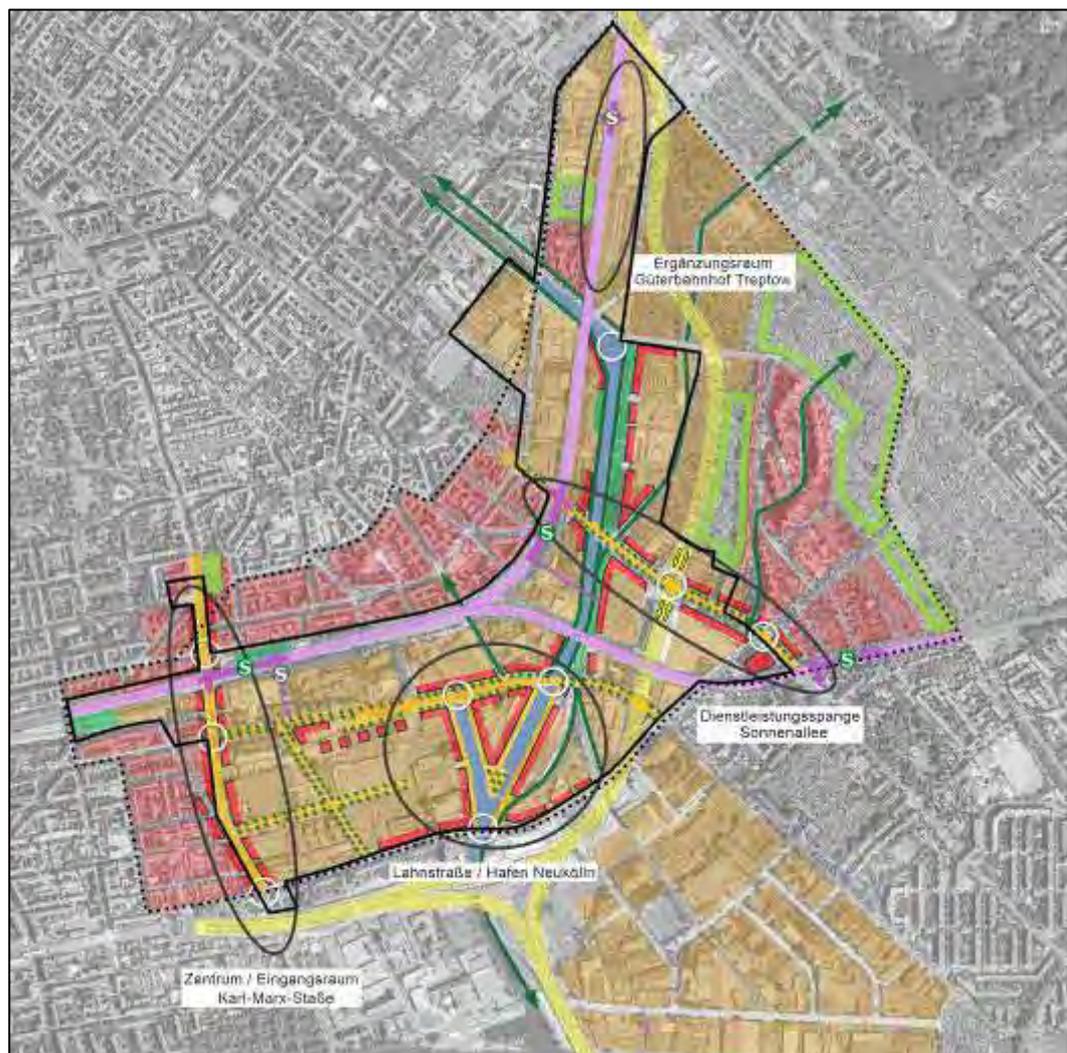


Stadtumbau West, Neukölln-Südring

"Arbeiten am Zentrum"

Voruntersuchung - Schlussbericht



Stadtumbau West, Neukölln-Südring
Voruntersuchung

Schlussbericht

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Ref. IVC , Dr. Jochen Hucke
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Fachliche Begleitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Ref. IA, Reimund Schmelcher
Bezirksamt Neukölln von Berlin,
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessen,
Rolf Groth, Dirk Faulenbach
stadtplanung@ba-nkn.verwalt-berlin.de

Auftragnehmer

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Kurfürstendamm 35, 10719 Berlin
Telefon 030 885 914 -0, Fax -99
www.planergemeinschaft.de
in Projektgemeinschaft mit
REGIOCONSULT Konzepte für Politik und Wirtschaft
Paretzer Strasse 7, 10713 Berlin
Telefon 623 69 98, Fax 624 09 059

Bearbeitung

Uwe Luipold (REGIOCONSULT)
Prof. Dr. Peter Ring (REGIOCONSULT, beratend)
Udo Dittfurth (Planergemeinschaft)
Anja Kneiding (Planergemeinschaft)
Prof. Urs Kohlbrenner (Planergemeinschaft)

Mitarbeit

Ilona Molla (Planergemeinschaft)
Katja Scheinig (Planergemeinschaft)

Layout

Cherin Aref Omar (Planergemeinschaft)
Thomas Krahl (Planergemeinschaft)

6. August 2005/Überarbeitung Januar 2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Voruntersuchungen Stadtumbau West - Neukölln Südring (Kurzfassung)	7
1 Analyse	11
1.1 Charakteristik und gegenwärtige Bedeutung des Raumes	11
1.1.1 Der Gesamttraum im Überblick	11
1.1.2 Teilräume	13
1.2 Eigentumsverhältnisse	13
1.3 Analyse von Konflikten und Potenzialen	16
1.3.1 Wesentliche Potenziale	16
1.3.2 Entscheidende Problemlagen	16
1.3.3 Zusammenfassung der Analyse	17
1.4 Entwicklungsperspektiven	28
1.4.1 Szenarien zur künftigen Entwicklung	28
1.4.2 Schlussfolgerungen	32
2 Leitbild	33
2.1 Grundlagen	33
2.2 Gesamträumliches Leitbild für Neukölln-Südring	34
2.2.1 Ansatzpunkte: Die Potenziale sind vorhanden	34
2.2.2 Vision: Neukölln-Südring auf dem Weg zu einem neuen Profil	35
2.2.3 Übergeordnetes Leitbild: Arbeit für die Region - aus Neukölln für Berlin	36
2.3 Teilräumliche Leitbilder	36
2.4 Handlungsansätze	41
2.4.1 Vielfältige Interventionsebenen - breites Akteursnetz (ein Leitbild zur Vorgehensweise)	41
2.4.2 Entscheidende Handlungsfelder	43
2.5 Beschreibung der Maßnahmenräume	45
2.6 Empfehlung zur Abgrenzung des Stadtumbau-Gebiets	45
2.7 Erläuterungen zum Rahmenplan	50
3 Maßnahmen	57
3.1 Schlüsselprojekte	57
3.2 Weitere bzw. längerfristige Maßnahmen	65
3.3 Mitwirkungsbereitschaft und Abstimmungsstand	73
3.4 Verfahren und Instrumenteneinsatz	74
4 Projektblätter	79
5 Projektübersicht	100
6 Fazit	103
Anhang	105

Voruntersuchungen Stadtumbau West - Neukölln Südring (Kurzfassung)

1 Lage und Bedeutung in Berlin

Der Raum Neukölln-Südring ist von zentraler Bedeutung für Berlin:

- Er verfügt über wichtige, zum Teil überregional bedeutsame Funktionen als Tourismus- und Freizeitstandort, Haupt- und Bezirkszentrum sowie Gewerbe- und Industriestandort.
- Er ist innerhalb der Stadt bestens erreichbar und überregional hervorragend angebunden (BAB, BBI, S-Bahnring, U-Bahn, Karl-Marx-Straße und Sonnenallee).
- Es gibt Entwicklungspotenziale für unterschiedliche Nutzungen.
- In der Strategie Berlin 2020 wird er als "Aktionsraum zur Stärkung der Innenstadt" definiert.

2 Die Struktur des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet besteht aus mehreren städtebaulich-funktional unterschiedlich geprägten Räumen. Dies bedeutet, dass

- gleichzeitig unterschiedliche Entwicklungstendenzen bestehen,
- gegenseitige Bindungen zwischen Teilräumen und Akteuren vorhanden sind,
- an Nahtstellen Brüche und Leerräume existieren.

Vor diesem Hintergrund ist eine integrierte Strategie erforderlich, die Synergien herstellt und Konkurrenzen vermeidet.

3 Herausforderungen und Potenziale

Neukölln-Südring erfüllt alle Kriterien für die Anwendung des Programms Stadtumbau West:

- Strukturwandel in der Wirtschaft mit erheblichen Herausforderungen für den Gesamttraum und die einzelnen Betriebe,
- größere Industriebrachen bzw. nicht lageadäquate Nutzungen,
- hoher Leerstand bei der Wohnnutzung,
- erhebliche sozialpolitische Herausforderungen durch Arbeitslosigkeit, Armut, Migration im Umfeld.

Das Gebiet verfügt zugleich über wichtige Aktivposten wie

- ein breites Angebot an Betrieben und engagierten Unternehmern,
- hohe Lagegunst im Südostraum und hervorragende Erschließung,
- kleinräumliche Qualitäten im Stadtraum und die Lage am Wasser,
- einen wichtigen Standort der Agentur für Arbeit,
- ein - trotz bestehender Probleme - vitales Haupt- bzw. Bezirkszentrum.

4 Arbeit für die Region - Chancen durch den Stadtumbau

Unter dem Motto *"Arbeiten am Zentrum"* bieten verschiedene Teilräume innerhalb des Untersuchungsgebietes die geeigneten Ansatzpunkte und Chancen für den Stadtumbau und können gemeinsam die erforderliche "Strahlkraft" entwickeln, um die Potenziale zu aktivieren, den Raum selbst und das Umfeld zu stabilisieren und die einzelnen Teilräume zu qualifizieren:

- *"Tor zur Welt"* - Stärkung von Dienstleistungen und Tourismus:
Mit dem sich dynamisch entwickelnden Hotel-, und Freizeitstandort an der "Dienstleistungsspanne" Sonnenallee kann der Raum einen wichtigen Beitrag für die Weiterentwicklung des Tourismusstandortes Berlin leisten.
- *"Arbeitsmarktmotor Neukölln"* - Stärkung des Gewerbe- und Industriestandortes:
Die gewerblich-industrielle Struktur bietet eine gute Basis zur Profilierung als moderner Industrie- und Dienstleistungsstandort im Süden Berlins. Der Raum wird dabei von der Lage zur Innenstadt einerseits und zum Flughafen und zur WISTA andererseits profitieren. Durch seine hervorragende Erschließung wird er in seiner Bedeutung für Stadt und Region wachsen.
- *"Arbeit und Bildung für Neukölln"* - Qualifizierung der Angebote der Agentur für Arbeit:
Die Agentur für Arbeit Berlin-Süd bildet mit ihren zahlreichen Aufgaben im Bereich Bildung-Ausbildung die zweite Komponente der Dienstleistungsspanne und ist ein zentraler Beitrag zur gesellschaftlichen Stabilisierung.
- *"Handeln für Neukölln"* - Sicherung der Zentrumsfunktion:

Der abgestimmte Ausbau von Angeboten in den Bereichen Freizeit, Einkaufen/Dienstleistungen und Handwerk soll einen Beitrag zur Sicherung des Bezirks- bzw. Hauptzentrums leisten und zur Stabilisierung der angrenzenden Wohnnutzungen beitragen.

- *Zügige Entwicklung eines großen Potenzials* - der Güterbahnhof Treptow ist völlig untergenutzt. Die hohe Erschließungsgunst prädestiniert ihn als Entwicklungspotenzial für hochwertige Nutzungen im gewerblichen und/oder Dienstleistungsbereich.

Von der Implementierung des Programms Stadtumbau werden wichtige positive Effekte für den Raum Neukölln-Südring ausgehen:

- Stärkung des mit vielfältigen Potenzialen ausgestatteten Raumes für Bezirk, Stadt und Region.
- Anstoß bzw. Unterstützung von umfangreichen privaten Investitionen sowie Begleitung von Projekten zur Berücksichtigung öffentlicher Belange.
- Unterstützung der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei Gewerbe und Dienstleistungen.
- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung.
- Profilierung des bedeutenden Dienstleistungsstandortes mit überregionaler Ausstrahlungsfunktion.
- Vernetzung der Entwicklungsaktivitäten mit den auf die Stabilisierung der angrenzenden Wohnquartiere gerichteten Quartiersmanagementverfahren und Entwicklung von Synergien.
- Vorbereitung der Inwertsetzung wichtiger innerstädtischer Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung des erwarteten Flughafenausbaus.

5 Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes

Für den Stadtumbau wird die im Plan "Abgrenzungsvorschlag für das Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring" dargestellte Kulisse vorgeschlagen. Maßgeblich für diese Abgrenzung sind folgende Kriterien:

- Vorliegen umfangreicher städtebaulicher und funktionaler Probleme .
- Vorhandensein erheblicher Entwicklungspotenziale und Chancen zur Stärkung des Raumes.
- Vorhandensein vieler privater und öffentlicher Akteure.
- Die Entwicklung des Gebietes kann schrittweise in Gang gesetzt werden.
- Es scheint möglich, für die Umsetzung zusätzliche Mittel zu akquirieren.
- Die vorgeschlagenen Entwicklungsziele decken sich mit bestehenden stadtentwicklungsplanerischen Zielen des Bezirkes und übergeordneten Zielen des Landes Berlin.

Für Räume, die nicht zur Einbeziehung in die vorgeschlagene Abgrenzung des Stadtumbaugebietes vorgeschlagen werden, stehen andere Instrumente zur Verfügung (insbesondere das Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement).

6 Projekte für den Stadtumbau

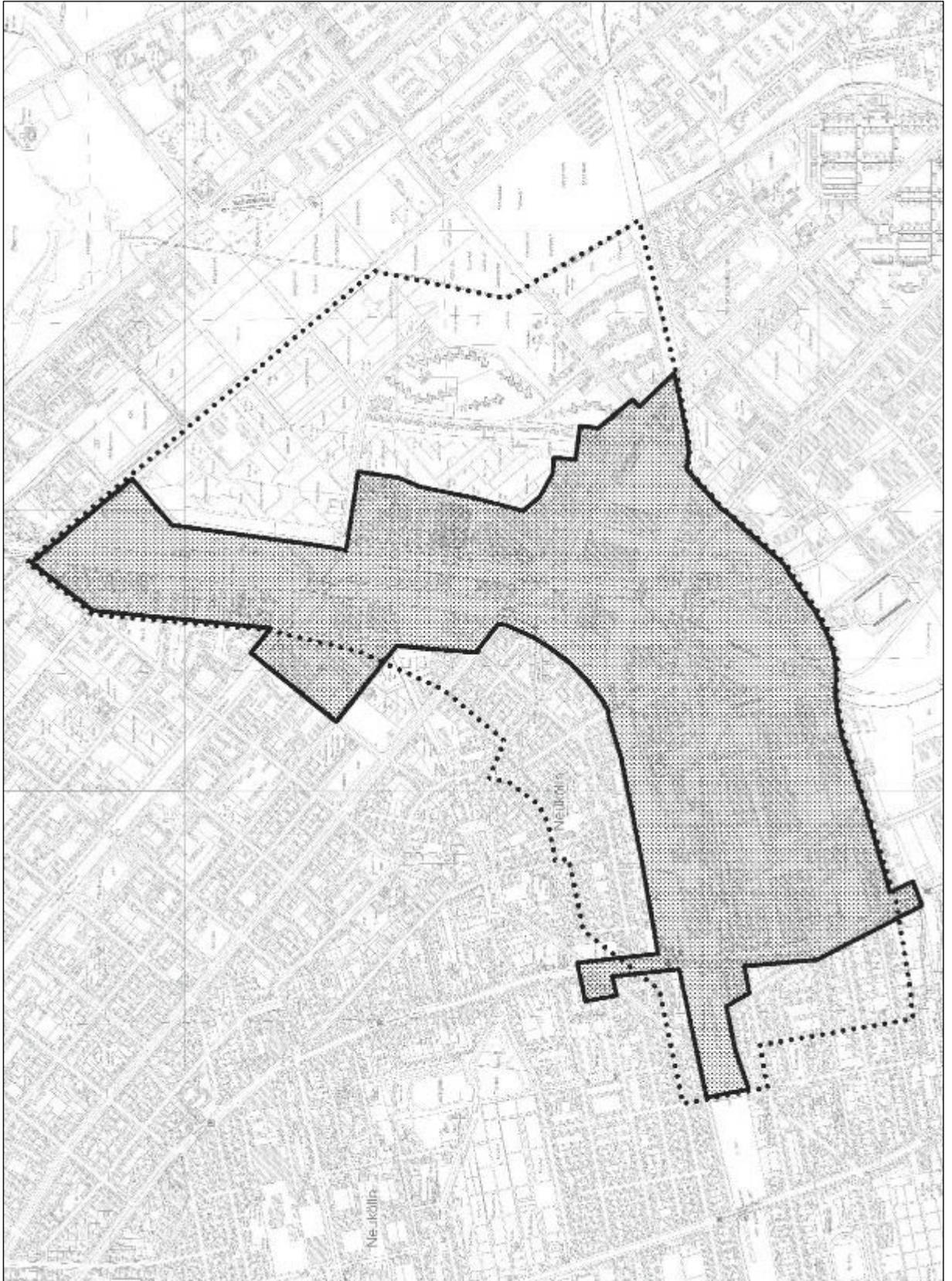
Schlüsselprojekte (mit Projekt-Nummer):

- Haus der Weiterbildung - Zentrale Information/ Vermittlung von Bildungsangeboten des 2. Arbeitsmarktes (S1),
- Von der Umladestation zum grünen Ufer - Aufwertung der Uferzone vor dem ESTREL-Hotel (S2),
- Ausbildungs- und Gewerbezentrum - Überbetriebliches Ausbildungszentrum verschiedener Unternehmen (S3),
- Gewerbenetzwerk Neukölln-Südring - Beratung/Management für das Gebiet; analog Sanierungsbeauftragte (L1),
- Gewerbehafen Neukölln - Qualifizierung des Gewerbe- und Industriestandortes durch intensivere Nutzung (L2),
- "Neuköllner Tor" - Aufwertung der südlichen Karl-Marx-Straße als Eingangsraum in das Hauptzentrum (K1)

Weitere Maßnahmen:

- Aufwertung öffentlicher Raum Sonnenallee - Unterstützung der Dienstleistungsfunktionen (S4),
- Weiterentwicklung der Uferzone zum Kiehlufer - Einbindung des Raumes in überörtliche Grün-Verbindung (S5),
- Skywalk - städtebauliche Landmarke zwischen S-Bf. Sonnenallee und ESTREL-Erweiterung (S6),
- Grünes Netz Industriebahn - Einbindung des Raumes in überörtliche Grün-Verbindung (L3),
- Öffentlicher Raum Lahnstraße - Adressenbildung für das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet (L4),
- Kleingewerbezentrum Naumburger Straße/Lahnstr. - Ansiedlungsflächen für mittelständische Unternehmen (L5),
- Östlicher Ausgang S-Bf. Neukölln - Verbesserung der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes (K2),
- Zentrumsnutzung auf dem Gbf. Neukölln - gesteuerte Entwicklung zur Stärkung von Zentrum und Wohnen (K3),
- Nachnutzung BEWAG-Sportplatz - gesteuerte Entwicklung zur Stärkung von Zentrum und Wohnen (K4),
- Grünfläche S-Bahnhof Neukölln - Aufwertung des Zuganges ins Wohnquartier Richardplatz (K5)
- Entwicklung des Güterbahnhofs. Treptow - Aufwertung für Gewerbe und Dienstleistung (S7)

Abgrenzung des Stadtbaugebietes (schwarzer Rahmen und graue Fläche) und der Voruntersuchung (gestrichelte Linie)



1 Analyse

1.1 Charakteristik und gegenwärtige Bedeutung des Raumes

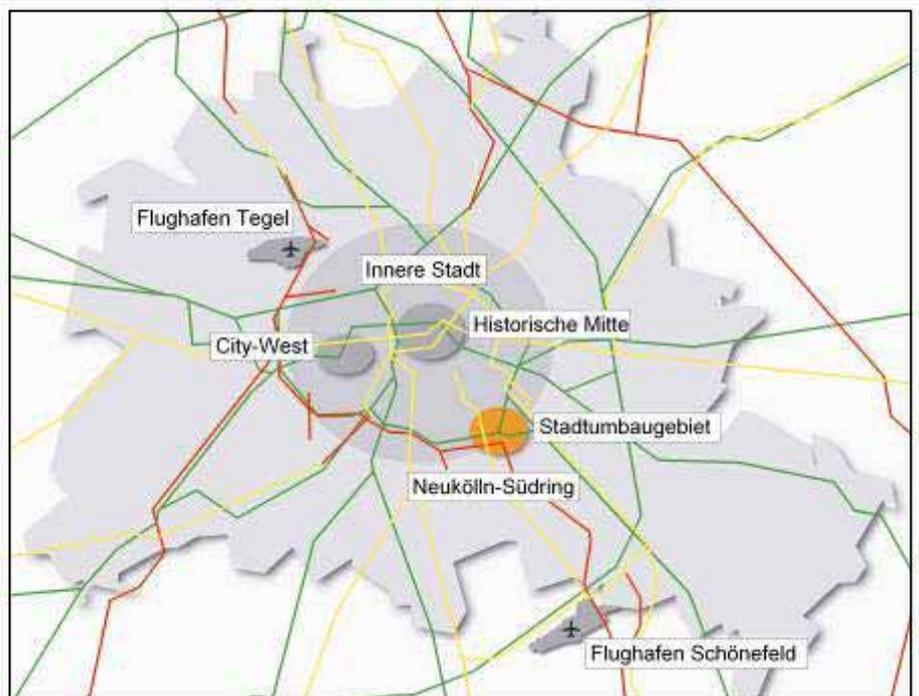
1.1.1 Der Gesamttraum im Überblick

Räumlich-funktional

Der Raum Neukölln-Südring liegt stadträumlich in Grenzbereichen zwischen wichtigen unterschiedlichen Funktionen und Strukturen und weist dadurch große Entwicklungspotenziale auf:

- im Übergangsbereich von Innenstadt (West) und dem Berliner Südosten mit wichtigen Standorten wie der Wissenschaftsstadt Adlershof oder dem geplanten Standort der FHTW,
- innerhalb verschiedener Nutzungsräume von Wohnen über Wissenschaft zu Gewerbe und Tourismus,
- am Wasser als einem stadtentwicklungsrelevanten Potenzial.

Abb.1 Lage im Raum



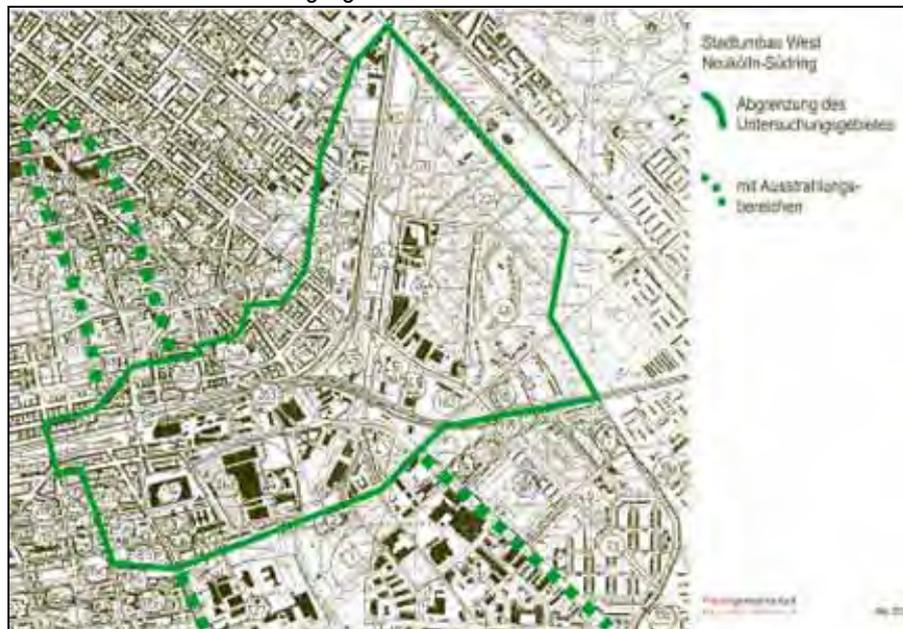
Der Raum übernimmt wichtige übergeordnete Versorgungsfunktionen:

- die Karl-Marx-Straße als Hauptzentrum für den Südosten Berlins sowie als Bezirkszentrum mit vielfältigen öffentlichen, kulturellen und kommerziellen Angeboten und einem Einzugsbereich von nahezu einer halben Million Menschen,
- das ESTREL-Hotel mit seinem Veranstaltungszentrum als Tourismus- und Freizeitstandort von überregionaler Bedeutung,
- das Gewerbegebiet Grenzallee als einer der bedeutendsten produktionsgeprägten Standorte der Stadt mit einem großen Angebot an zentral gelegenen Arbeitsplätzen.

Der Blick auf die gegenwärtige Situation zeigt zugleich, dass viele der Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind. Insbesondere der Norden des Unter-

suchungsgebietes ist durch nicht lageadäquate, überwiegend extensive Nutzungen geprägt. Die über Jahrzehnte vorhandene Grenze zwischen Ost und West hat den Raum im Zustand einer inneren Peripherie belassen. Noch heute ist dies spürbar.

Abb.2 Untersuchungsgebiet



Verkehrlich

Der Standort hat aufgrund seiner "Gelenk-Lage" zwischen Innenstadt und Südostraum und den guten Anbindungen an unterschiedliche Verkehrsnetze in verschiedene Richtungen eine sehr gute Erreichbarkeit - sowohl innerhalb der Stadt als auch überregional:

- Schnittpunkt BAB-Stadtring und BAB-Anbindung Richtung Süden (Dresden, künftig auch Flughafen Schönefeld/BBI)
- Schnittpunkt des SPNV (S-Bahnlinien auf Ringbahn und Görlitzer Bahn, U7)
- Schnittpunkt für den Güterverkehr auf Straße, Schiene und zu Wasser (Neuköllner Schifffahrtskanal, Hafen Neukölln)
- Lage zwischen Berliner Innenstadt und BBI.

Die Standortgunst wird sich durch die weiteren Ausbaumaßnahmen zukünftig noch verbessern.

Neukölln-Südring ist damit von elementarer gesamtstädtischer Bedeutung und übernimmt zentrale Vermittlungsfunktionen für Berlin. Diese Stärken des Standorts werden bisher nur teilweise wirksam, stellen aber dennoch vielversprechende Potenziale dar.

Die Perspektive

Der Stadtentwicklungsplan Berlin 2020 (Stand Oktober 2004) betrachtet die innere Stadt als den "Aktivposten" für die Stadtentwicklung Berlins. Dieser Raum, der im Kern das Gebiet innerhalb der Ringbahn sowie Teile von Wedding, Wilmersdorf und Schöneberg umfasst, wird zukünftig im Mittelpunkt der Stadtentwicklungspolitik stehen.

Der Raum Neukölln-Südring wird in diesem Zusammenhang als Teil der "erweiterten Innenstadt" interpretiert, die als "Aktionsraum", der Motor für die Stadtentwicklung sein soll. Hier bieten sich Ansätze für Identifikation und Integration; dies gilt besonders auch im Hinblick auf die erwarteten Impulse durch den geplanten Flughafenstandort BBI oder die weitere Entwicklung der Wissenschaftsstadt Adlershof (WISTA).

Insgesamt wird Neukölln-Südring damit in der gesamtstädtischen Betrachtung als ein für die Stadtentwicklung Berlins besonders wichtiger Raum gesehen, in dem sich unterschiedliche Strategien überlagern.

1.1.2 Teilräume

Der Raum Neukölln-Südring besteht aus höchst unterschiedlichen Teilräumen (vgl. Karte Teilräume und Nutzungen im Plan Analyse), die sich städtebaulich, nutzungsstrukturell sowie hinsichtlich ihres Images und ihrer Entwicklungsperspektiven deutlich unterscheiden. Sie erscheinen einerseits durch Brüche, Barrieren (wie z.B. Bahntrassen) und "leere" Zwischenräume voneinander getrennt, andererseits bestehen durchaus funktionale Abhängigkeiten und gegenseitige Bindungen zwischen den Teilräumen und Nutzungen (Zentrenfunktion - großflächiger EH, Tourismus - Stadtbild, Wohnen - Nahversorgung). Die Akteure sind in den Teilräumen jeweils verschiedene Gruppen von Nutzern oder Eigentümern.

Entwicklungstendenzen und Entwicklungsdynamik in den einzelnen Teilräumen sind ebenfalls unterschiedlich. Es lassen sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft durchaus auch gegenläufige Entwicklungen feststellen:

- positive Entwicklungen ("Dienstleistungsspanne" Sonnenallee zwischen den beiden S-Bahn-Stationen mit den Entwicklungskernen ESTREL und Agentur für Arbeit),
- "Abwärtsentwicklungen" (Wohngebiete, Hauptzentrum Karl-Marx-Straße),
- konsolidierte Entwicklung (Gewerbegebiet Neukölln) und
- divergierende Entwicklungen innerhalb eines Teilraums (Raum nördlich und südlich der Lahnstraße),
- Güterbahnhof. Treptow: weitgehend ungenutzte Potenzialfläche.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Blick auf die Eigentumsverhältnisse zeigt keine besonders förderlichen oder hinderlichen Merkmale für die mögliche Entwicklung.

Das Land Berlin verfügt im Osten des Untersuchungsgebiets über umfangreiche Flächenbestände. Da diese überwiegend mit kleingärtnerischen Nutzungen belegt sind und allenfalls langfristig und nur teilweise - etwa im Kontext mit der Verlängerung der BAB Südring Richtung Treptow - für eine neue Nutzung entwickelt werden sollen, sind diese aufgrund des angesetzten Zeithorizontes für den Stadtbau West nach gegenwärtiger Sachlage nicht von entscheidender Bedeutung.

Ändern könnte sich diese Einschätzung mit Vorliegen eines für die Entwicklung des Raumes geeigneten Großprojektes. Hierzu hat es in den letzten Jahren mehrere Anläufe gegeben, um frühzeitig die (potenzielle) Lagegunst zu nutzen. Als umsetzungsfähig haben sich die Ansätze aus den Bereichen Freizeit bzw. Logistik bislang aber noch nicht erwiesen.

In den Wohngebieten finden sich die "klassischen" Eigentumsverhältnisse: kleinteilige Strukturen in den Gründerzeitgebieten, großflächiges Eigentum in jüngeren Siedlungsbereichen.

Die Gewerbegebiete weisen zwar einige "Großeigentümer" auf, die über wichtige Flächen verfügen. Dies gilt insbesondere für den Raum Lahnstraße. Aber auch hier bestehen Abhängigkeiten bzw. kleinteilige Verflechtungen, die einen potenziellen (Einzel-)Partner für die Entwicklung allenfalls für Teilräume erkennen lassen. Entsprechendes gilt für privatwirtschaftlich organisierte, aber im Eigentum der öffentlichen Hand befindliche Institutionen wie den Liegenschaftsfonds, die BEHALA oder die Immobilienvermarktungsunternehmen für Bahnflächen.

Für die Vernetzung des Raumes und punktuelle gestalterische Aufwertung sind die Flächen der Industriebahn-Gesellschaft Berlin interessant, die aber als privates Unternehmen betrachtet werden muss.

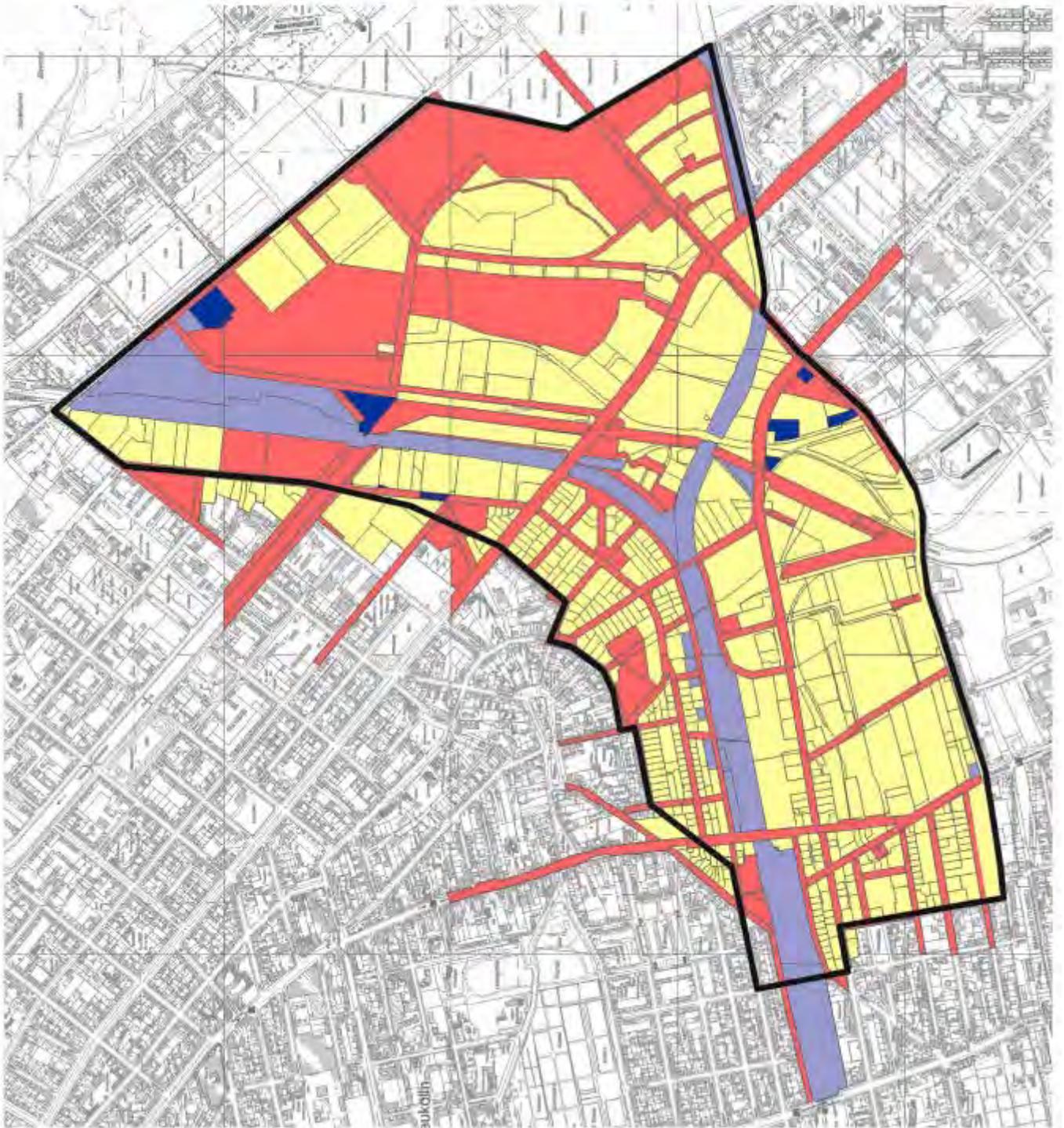
Damit bietet die Struktur der Eigentümer die Notwendigkeit und zugleich Möglichkeit, unterschiedliche private und öffentliche Partner in den Umbauprozess einzubinden. Die Steuerung des Prozesses durch einen Gebietskoordinator und eine Kombination von formellen Instrumenten, informellen Maßnahmen sowie Entwicklungs- und Steuerungsmechanismen ist deshalb von zentraler Bedeutung.

Grundlage für die Betrachtungen und die nachfolgende Karte "Eigentümer" ist die Datenbank zur ALK, die für alle Grundstücke Informationen enthält. Bei der Datenermittlung für die Projektbeschreibung (vgl. Kapitel 4) hat sich allerdings gezeigt, dass zumindest punktueller Aktualisierungsbedarf besteht, die Informationen nicht ohne Prüfung übernommen werden können.

Stadtumbau West
Neukölln-Südring

Eigentümer

-  Land Berlin
-  Bundesrepublik
Deutschland, Deutsche
Bahn AG, Deutsches
Reich (Reichseisen-
bahnvermögen)
-  Liegenschaftsfonds
Berlin GmbH & Co. KG
-  Andere



1.3 Analyse von Konflikten und Potenzialen

1.3.1 Wesentliche Potenziale

Wichtige Potenziale im Untersuchungsgebiet sind:

- eine hohe Lagegunst im Südostraum am Rand der inneren Stadt mit einem hoch verdichteten Umfeld und entsprechend großem Einzugsbereich,
- eine herausragende Verkehrserschließung durch Straße, Schiene, Wasser, Luft sowie ÖPNV,
- ein breites Angebot an modernen Betrieben mit einer großen Branchenvielfalt und vielfältigen Ansatzpunkten für die Bildung von zwischenbetrieblichen Netzwerken,
- engagierte Unternehmer,
- ein bedeutsamer Standort der Agentur für Arbeit mit wichtigen Aufgaben für die soziale/gesellschaftliche Stabilisierung; auch eine Vielzahl bestehender (Aus)Bildungseinrichtungen dienen diesem Ziel.
- Anknüpfungspunkte für neue Ansiedlungen und ein neues Image, insbesondere im Kontext des Themas „Dienstleistungen und Freizeit“, auch mit überregionaler Bedeutung,
- ein - trotz bestehender Probleme - vitales Bezirkszentrum von gesamtstädtischer Bedeutung sowie
- kleinräumliche Qualitäten im Stadtraum und die Lage am Wasser einschließlich einer potenziellen Verbindungsfunktion.

1.3.2 Entscheidende Problemlagen

Wesentliche Konflikte im Untersuchungsgebiet sind:

- Kaum erkennbares, in der Tendenz eher negatives Image des Gesamtgebietes, das u.a. durch Defizite bei wohnungsnaher Infrastruktur und im öffentlichen Raum, Branchen, soziale Herausforderungen durch hohen Migrantenanteil, Armut und Arbeitslosigkeit geprägt wird.
- Strukturwandel in der Wirtschaft mit existenziellen Herausforderungen an den Raum und an viele Betriebe sowie größere Industriebranchen und partiell nicht lageadäquate Nutzungen.
- Bisher isolierte Lage des gesamtstädtisch bedeutsamen Hotel- und Freizeitstandortes an der Sonnenallee mit lediglich visueller Außenwirkung auf die Nachbarschaft.

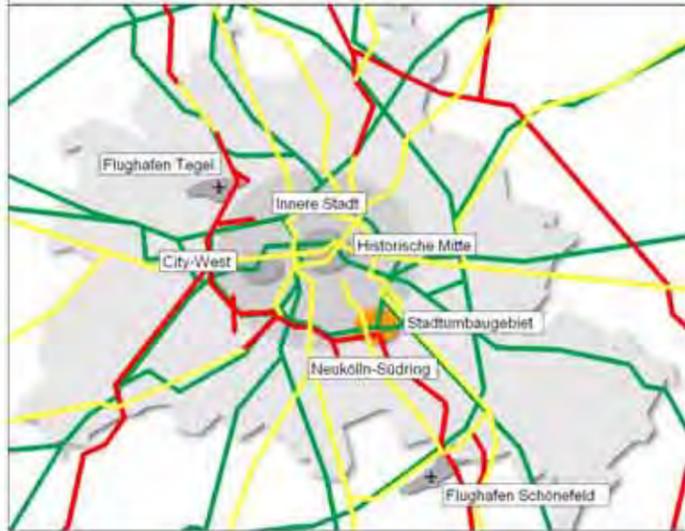
- Unklare Entwicklungsperspektive des Teilraums Gewerbegebiet Lahnstraße. Aufgrund der derzeit geringen bzw. auf Einzelhandel beschränkten Flächennachfrage könnte es bei Fehlen einer aktiv gestaltenden Begleitung des Prozesses zu Entwicklungen kommen, die eine lageadäquate Nutzungsstruktur verhindern; dies gilt auch für die weitgehend ungenutzten Flächen des Güterbahnhofs Neukölln.
- Ungenutzte Lagepotenziale z.B. der Wasserlage (besonders Hafen Neukölln und Umfeld des ESTREL-Hotel und -Convention-Center) und der randstädtisch geprägten Bahn-, Gewerbe- und Kleingartenflächen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes.
- "Missing link" - fehlende Verbindung - zwischen den Räumen Teltowkanal und Landwehrkanal im Untersuchungsgebiet.
- Downgrading der Karl-Marx-Straße mit negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete bei gleichzeitig starker Nachfrage aus dem Einzelhandel nach nicht integrierten Standorten.
- Barrierewirkung und z.T. unzureichende Zugänglichkeit der S-Bahn.
- Fehlendes aktives Instrument zur Lenkung der durchaus vorhandenen Nachfrage auf stadträumlich geeignete Flächen.
- Unklare Umsetzungsperspektive für strategisch bedeutsame Planungsvorhaben mit potenziellen Auswirkungen auf den Raum (Verlängerung BAB-Stadtring; Bau Flughafen BBI).

1.3.3 Zusammenfassung der Analyse

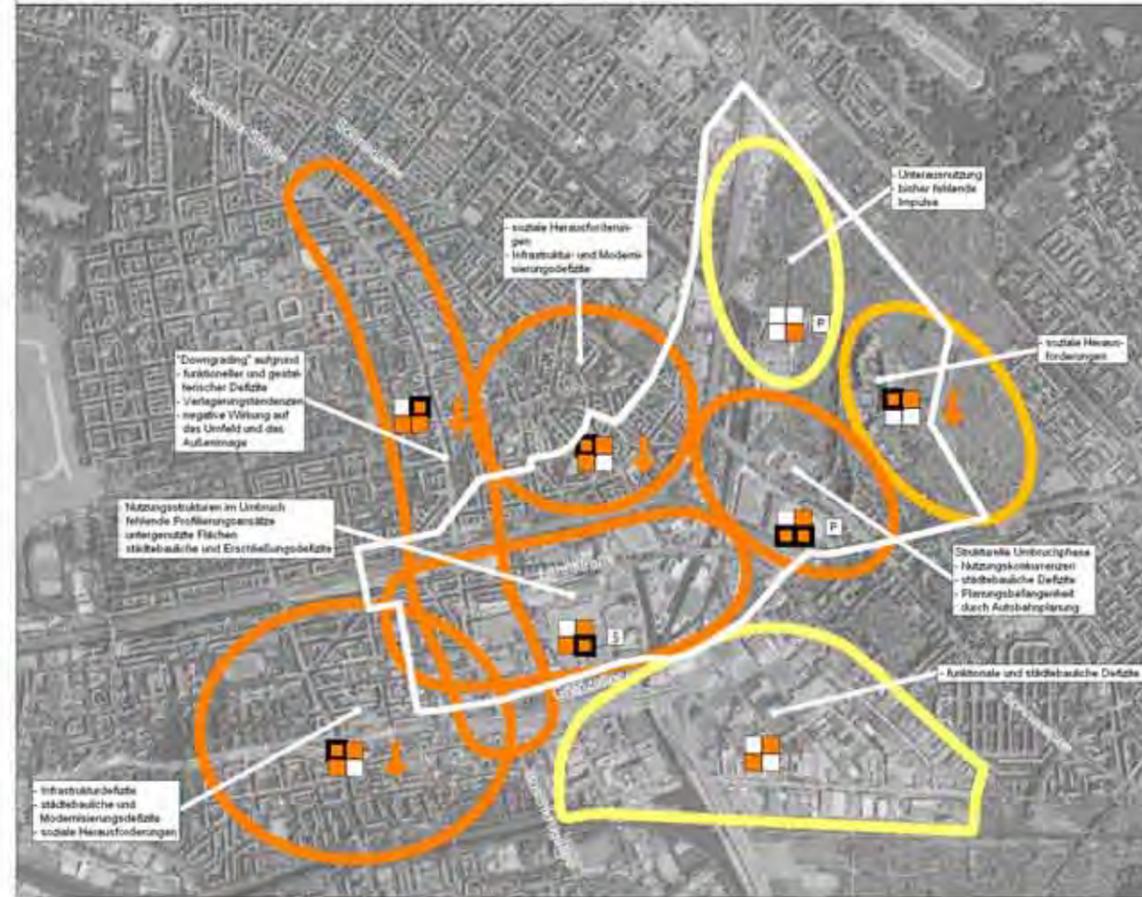
Das Gebiet Neukölln-Südring bietet alle Herausforderungen, aber auch zahlreiche Anknüpfungspunkte und Chancen, die die Anwendung des Programms Stadtumbau West notwendig und aussichtsreich erscheinen lassen.

Aufgrund seiner heterogenen Struktur wird der Gesamtraum in den nachfolgenden Tabellen und Karten teilträumlich differenziert analysiert. Aus dieser kleinteiligen Betrachtung ergeben sich weitere Anknüpfungspunkte für die Formulierung des Leitbildes (Kapitel 2) und die abgeleiteten Maßnahmen (Kapitel 3).

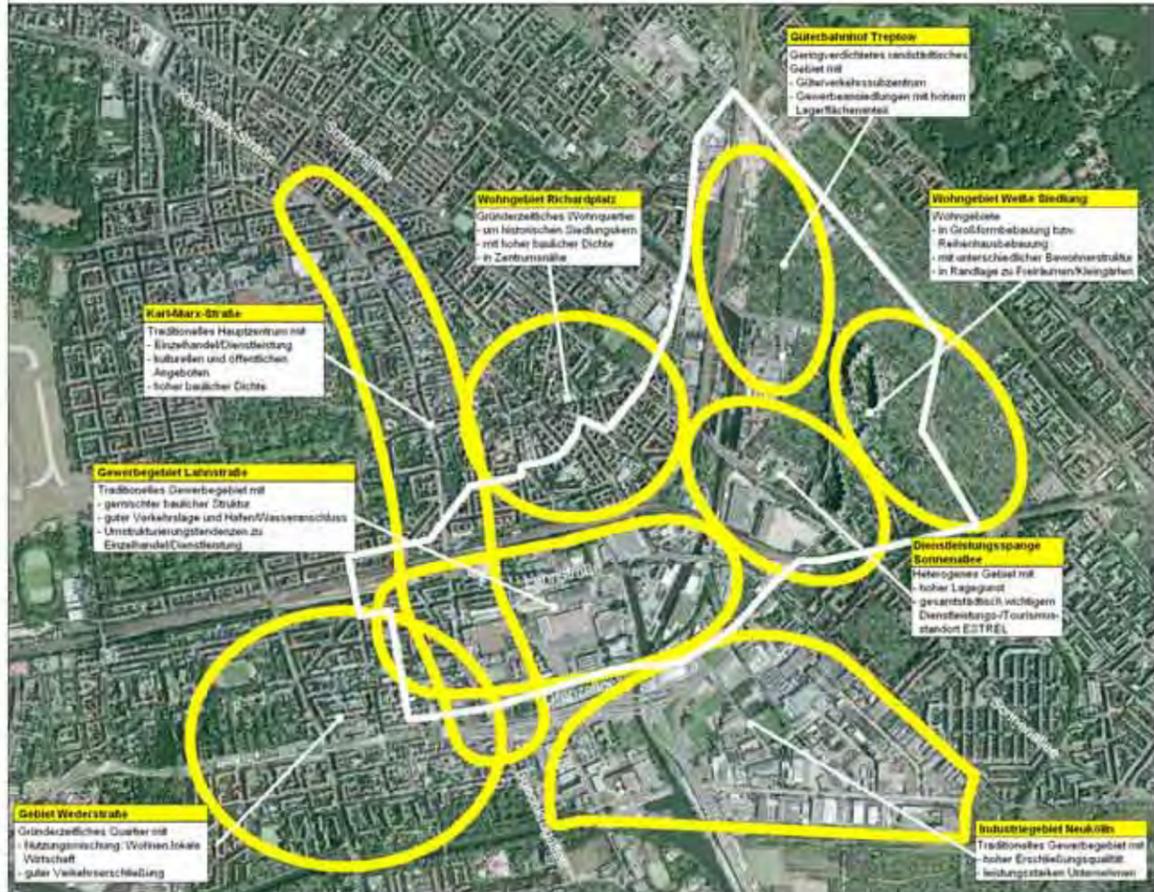
Lage und Bedeutung in Berlin



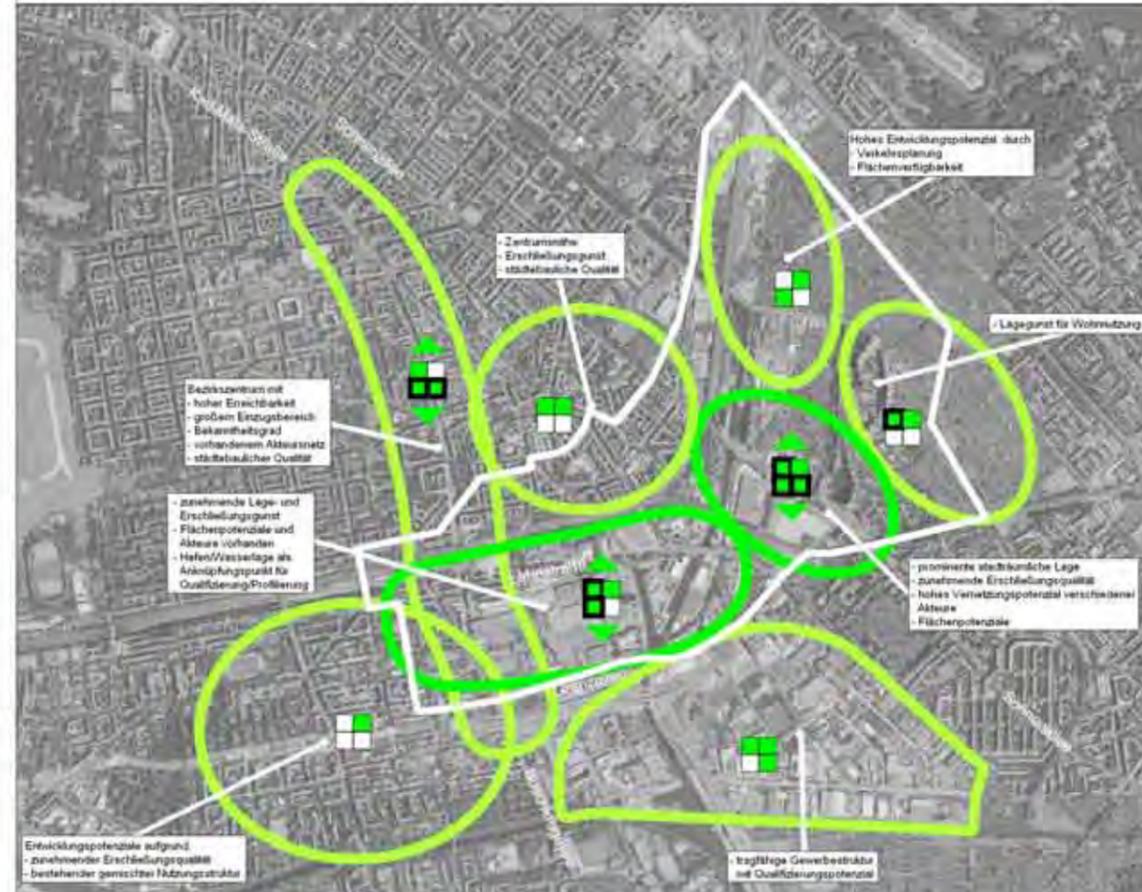
Konflikte



Teilräume und Nutzungen



Potenziale



Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet Neukölln-Südriem

Analyse

Konflikte - Quantitative Dimension

- Hoch**: Überlagerung von Problemen, gegenwärtige Bebauungspläne, Potenziale werden behindert
- Mittel**: Überlagerung von Problemen, gegenwärtige Bebauungspläne
- Gering**: einzelne Probleme, lokal abgegrenzt

Konflikte - Qualitative Dimension

- Gesellschaftliche Herausforderungen**: unterschiedliche Einkommensverhältnisse, hoher Transformationsbedarf, hoher Integrationsbedarf
- Städtebauliche Mängel**: Stadtbild, öffentlicher Raum, Bauzustand
- Funktionale Herausforderungen**: unzureichende Nutzungsverhältnisse, unzureichende Flächen, Verkehrs-Erschließungsprobleme, unzureichende Tragfähigkeit
- Lage nicht genutzt**: geringwertige Nutzung trotz lokaler und regionaler Lage- bzw. Verkehrsgünstigkeit
- Konflikt von besonderer Bedeutung**

Sonstige Konflikte

- Widersprüche, Probleme im Planungsrecht
- Planungsbefugtheit durch BAB
- Entwicklungstendenz negativ, 'Downgrading'

Potenziale - Quantitative Dimension

- Hoch**: Überlagerung versch. Potenziale, große Flächenpotenziale, wenig Bindungen
- Durchschnittlich**: begrenzte Flächenpotenziale, Bindungen, Abhängigkeiten vorhanden, wenige Akteure

Potenziale - Qualitative Dimension

- Akteure**: Eigeninitiative, Unternehmensinvestitionen, Nachfrage, öffentliche Hand
- Städtebau**: Flächenverfügbarkeit, Bestandsqualitäten
- Nutzungen, Funktionen**: Verkehrsbindung, Synergieeffekte zwischen Nutzungen möglich
- Lage**: Identifikationsgröße, gesamtstädtische Bedeutung, Stadtbild
- Potential von besonderer Bedeutung**

Sonstige Potenziale

- Austrahlungswirkung in das Umfeld

Abgrenzung Voruntersuchungsgebiet

Maßstab 1:10.000 (im Original)



Datum: 08.08.2005

Bearbeitung: RECHCONSULT
Dipl. Pol. Uwe Lippold
Pantzer Straße 7, 10713 Berlin

Planer: gemeinschaft
Harner Dubach, Urs Kohlbrener
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Kurfürstendamm 35, 10719 Berlin

Kartengrundlage: Luftbild, August 2004; Sen Stadt IIC

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I A, IV C

Analyse Teilraum Sonnenallee

<p>Kurzcharakteristik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In diesem Teilbereich existiert ein baulich differenziertes Erscheinungsbild. Neben großen Gewerbehallen, mit einer Höhe, die bis zu 7 Geschossen entspricht, befinden sich kleinstrukturierte 1- bis 2-geschossige Gewerbegebäude, mehrgeschossige Verwaltungsbauten sowie ein Hotelkomplex. - Es besteht eine Mischnutzung aus Gewerbe mit einzelnen außerordentlich wettbewerbsfähigen Gewerbebetrieben sowie verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Jobcenter) und Sondernutzungen (ESTREL-Hotel). - Der Teilraum ist über die Sonnenallee und Grenzallee an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. - Moderne Gebäude befinden sich unmittelbar neben untergenutzten oder z.T. verschlissenen Gebäuden oder Brachflächen. - Das Convention-Center übernimmt die Funktion eines öffentlichen Theaters. - Die Trasse der geplanten BAB quert das Gebiet und wird Erscheinungsbild und Lagegunst nochmals deutlich verändern. - Image: Das Gebiet befindet sich im Umbruch, ohne dass sich eine Nutzung bereits durchgesetzt hätte.
<p>Stärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung durch Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen mit überregionaler Bedeutung (z.B. ESTREL-Hotel und Convention Center) - Attraktive Standorte für großflächige Neuentwicklungen südlich wie nördlich der Sonnenallee - Stadtbildprägende Bauten - Lage am Wasser, zugleich einer potenziellen Verbindungsfunktion - Gute Erschließung durch Straße und Schiene (S-Bf. Sonnenallee, Güterbahn), potenziell noch besser durch direkte Autobahnzufahrt
<p>Schwächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wegzug großer produzierender Gewerbebetriebe - Untergenutzte Flächen (z.B. Lagerflächen zwischen Kanal und Ziegrastraße) - Heterogenes Erscheinungsbild: starker Kontrast zwischen "Glaspalast und Schrottplatz" - Heterogene Nutzungsstruktur - Gegenseitige funktionale Beeinträchtigungen
<p>Planungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planfeststellungsunterlagen BAB (Vorbereitungen) - B-Pläne: XIV-245a = GE, XIV-245ba-1 = SO, (ESTREL-Erweiterung), XIV-182 = SO/GE, Nahversorgungszentrum Neukölln-Karree - Rahmenplan 2001, Sonnenallee, Vorläufer vom 2005er - Rahmenplan 2005 (Sonnenallee/Kiefholzstraße)
<p>Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz</p>	<p>Der Teilraum ist aufgrund des Spannungsfeldes zwischen Herausforderungen und Potentialen sowie wegen seiner zahlreichen konkreten Anknüpfungspunkte für Stadtumbau-Projekte besonders gut für den Programmeinsatz geeignet. Hinzu kommen seine zahlreichen unterschiedlichen Handlungsfelder (vgl. auch Siedlung an der Aronsstraße). Das ESTREL-Hotel mit seinen Veranstaltungsfunktionen hat dem Raum eine neue, überörtliche Bedeutung verliehen. Es steht unvermittelt neben teilweise überkommenen Strukturen gewerblicher Nutzungen. Zugleich sind im Bereich des S-Bf. Köllnische Heide durch neue EH/DL-Einrichtungen und die funktionelle Aufwertung des Standortes der Agentur für Arbeit erhebliche Veränderungen feststellbar. Mit Fertigstellung der BAB sind weitere strukturelle Anpassungsprozesse zu erwarten.</p> <p>Der Bereich Sonnenallee entwickelte sich zuletzt sehr dynamisch. Dieser Entwicklungsprozess ist noch nicht abgeschlossen und bedarf einer aktiv problemlösenden Begleitung. Gleichzeitig stellt dieser Prozess aber auch Ansprüche, die insbesondere mit der Entwicklung im unmittelbaren Umfeld in Einklang zu bringen sind.</p>

Analyse Teilraum Lahnstraße

<p>Kurzcharakteristik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Differenziertes städtebauliches Bild mit kleinen Gewerbegebäuden, großflächigen Hallen und mehrgeschossigen Verwaltungsgebäuden - Gemischte Nutzungsstruktur: Konzentration von kleinteiligem Einzelhandel am westlichen Rand (entlang der Karl-Marx-Straße) und einige großflächige Einzelhandelseinrichtungen (ehem. Karstadt-Großlager, OBI), eine Reihe brachliegender oder als Lager-, Bahn- oder Stellplatzflächen genutzte Bereiche - Gut erschlossen durch Lahnstraße, Buschkrugallee, Grenzallee, Neuköllnische Allee - Traditionell gewerblich-industriell genutzt, mit zunehmend anderen Nutzungen (EH/DL) - Heterogene Grundstücksgrößenstruktur - Image: Gebiet im Umbruch
<p>Stärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Anbindung an Karl-Marx-Straße - Hohe Bevölkerungsdichte, großer Einzugsbereich - Gute Erschließung durch die BAB - Lage am Wasser, Industriebahnanschluss
<p>Schwächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstände/ Brachen/ untergenutzte Flächen - Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum - Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Ansiedlungen - unbefriedigende Erschließungssituation - z.T. untergenutzte Infrastruktur (Hafen, Güterbahnhof) - Grundstückszuschnitte ungünstig - ungünstige Topographie
<p>Planungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - B-Plan 8-19 für Gbf. Neukölln (westliche Fläche) - Planfeststellungsunterlagen BAB + Broschüren - Neuköllnische Allee 6-14 - B-Plan 8-4: Gewerbegebiet - Rahmenplan 1999 (Rixdorf Süd) - BEWAG-Sportplatz, siehe Gewerbegebiet - B-Plan 8-2, Möbel Krieger
<p>Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz</p>	<p>Der Teilraum ist gut für Projekte im Stadtumbau geeignet.</p> <p>Dieser Raum ist traditionell gewerblich-industriell geprägt, wird zunehmend aber durch andere Nutzungen in Anspruch genommen (EH/DL-Agglomeration, überwiegend mit Nahversorgungs- und Fachmarktfunktion, nicht zentrenrelevant). Schrittweise ist eine Umprofilierung zu stärker dienstleistungsgeprägter gewerblicher Nutzung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die gewerblich-industriellen Nutzungen, insbesondere im Bereich Logistik, sind aber zu berücksichtigen.</p>

Analyse Teilraum Gewerbegebiet

Kurzcharakteristik	<ul style="list-style-type: none"> - Differenziertes städtebauliches Bild - Gemischte Nutzungsstruktur - Überwiegend große Flächeneinheiten - Image: Gebiet im Umbruch von klassischem Industriestandort zu einem heterogen gestalteten und genutzten Bereich mit noch unklarem Profil
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Traditionsreicher Gewerbebestandort am Rand der Innenstadt mit wettbewerbsfähigen Industrieunternehmen - Erschließung durch BAB, Schiene und Schiff - Günstige Lage zwischen Karl-Marx-Straße und Wohngebieten (für Anbieter von Dienstleistungsfunktionen)
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Diffuses städtebauliches Erscheinungsbild - Gestaltungs- und Instandhaltungsdefizite im öffentlichen Raum und bei einzelnen Gebäuden - In einzelnen Bereichen Unternutzung und Brachen - konkurrierende Nutzungsansprüche
Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Rahmenplan 1999 (Rixdorf-Süd) - Bezirksentwicklungsplan Zentren / EH - Lebensmittelmärkte FfH-Gutachten, 2004, Kommentierung BA - B-Plan OBI - Einzelprojekte, z.B. Möbelhäuser - B-Plan 8-3 BEWAG-Sportplatz
Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz	<p>Der Teilraum ist grundsätzlich für Projekte im Stadtumbau geeignet.</p> <p>Das Gewerbegebiet ist einer der wichtigen, im EpB benannten Bereiche gewerblich-industrieller Prägung im Süden Berlins. Durch den weiteren Ausbau der BAB wird seine Qualität noch steigen. Der nördliche Bereich ist Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Hier sind aus dem gewerblichen Bereich vor allem Betriebe mit den Tätigkeitsschwerpunkten Produktion, Logistik und Lager sowie Ver- und Entsorgung ansässig. Denkbare Zusammenhänge der Entwicklung der beiden Teile des Gewerbegebietes (nördlich und südlich) sowie mögliche Synergien sind zu berücksichtigen.</p>

Analyse Teilraum Karl-Marx-Straße

<p>Kurzcharakteristik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Blockrandbebauung mit gründerzeitlichem Bestand, z.T. hohe städtebauliche Qualität - Mit B179 und S-Bahn (Neukölln) und U-Bahn gut erschlossen. - Traditionelles Bezirkszentrum mit vielfältigen EH/DL, kulturellen und öffentlichen Angeboten - Image: Außenimage eher negativ Eigenimage aufgrund des vielfältigen Warenangebots in Einrichtungen unterschiedlicher Größe befriedigend.
<p>Stärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Traditionelle Einkaufsstraße - Hohe städtebauliche Qualität - Zentrum des Bezirks - Hohe verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (S- und U-Bahn, Bus) - Großer Einzugsbereich
<p>Schwächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abnehmende Attraktivität der Karl-Marx-Straße durch sinkende Angebotsqualität infolge geringer Kaufkraft im Umfeld und Entwicklung von konkurrierenden Standorten mit attraktiven Angebotsstrukturen - Beengter Verkehrsraum, fehlende Stellplätze und Räume für öffentliche Attraktionen
<p>Planungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsansätze für den Gbf. Neukölln - siehe Teilraum südlich S-Bahn-Ring - Diskussionspapier 2004 Karl-Marx-Straße (BA)
<p>Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz</p>	<p>Dieser Teilraum ist bei der Formulierung des Entwicklungsleitbildes und potenzieller Projekte aufgrund der engen Abhängigkeiten mit der Entwicklung in den anderen Teilräumen grundsätzlich einzubeziehen.</p> <p>Die Karl-Marx-Straße als traditionelles Hauptzentrum mit vielfältigen EH/DL-, kulturellen und öffentlichen Angeboten ist der wichtigste öffentliche Raum des Bezirks mit unterschiedlichen Handlungsanforderungen. Der Bereich ist nur in seinem äußersten südlichen Teil formeller Bestandteil der Untersuchungskulisse. Im Hinblick auf die große Bedeutung sowie auf die enge Abhängigkeit mit den anderen Teilräumen könnte die Stabilisierung und Stärkung dieser Straße durch unterschiedliche öffentliche und ggf. private Formen der Intervention dennoch ein geeignetes Feld für den Stadtumbau sein (z.B. bei Verkehrsführung und Gestaltung des öffentlichen Raumes, punktuelle Intervention an markanten Standorten).</p>

Analyse Teilraum Gebiet Wederstraße

Kurzcharakteristik	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend geschlossene Blockrandbebauung - Wohnnutzung mit Gewerbeanteil - Gute verkehrliche Erschließung mit U-Bahnhöfen (Hermannstraße und Grenzallee) sowie S-Bahnhöfen (Neukölln und Hermannstraße) - Lebendiger Wirtschaftstandort mit vielen Handwerksbetrieben - Image: Klassisches gründerzeitliches Wohnquartier mit gewerblicher Durchmischung und eher schlechtem Außenimage.
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet gehört zur Kulisse des Sanierungsgebietes Wederstraße und ist somit gut betreut - Chance zur Bündelung von Fördergeldern - Quartier mit Identität als gründerzeitlicher Wohnstandort - Gute verkehrliche Erschließung
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Umstrukturierungsprozesse durch Autobahnbau - Schlechtes Außenimage
Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Geplantes Gewerbezentrum Neubritz im Zuge der Autobahnplanung - Neue Gebietsstruktur entsprechend dem FNP: westlich mehr Wohnen, östlich Misch- und Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluss
Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz	<p>Im gründerzeitlich geprägten Wohngebiet ist Stadtumbau allenfalls an der Schnittstelle zur Zentrumsfunktion in Nähe zum S-Bf. Neukölln ein potenzielles Instrument. Das Wohngebiet selbst gehört z.T. zur Sanierungskulisse Wederstraße (bzw. zu deren Verflechtungsbereich) und ist insofern grundsätzlich gut betreut.</p>

Analyse Teilraum Wohngebiet Richardplatz

Kurzcharakteristik	<ul style="list-style-type: none"> - Gründerzeitlich geprägtes Wohngebiet mit hoher baulicher Dichte und Mod.-Inst. Bedarf sowie Stellplatzdefiziten - Überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, keine nennenswerten Gewerbeansiedlungen vorhanden. - Haupteerschließung über Karl-Marx-Straße und Sonnenallee - Image: Wirtschaftliche und soziale Herausforderungen
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Quartier mit Identität als gründerzeitlicher Wohnstandort - Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht ausreichende soziale Infrastruktur - Eher schlechtes Außenimage - Ungünstige Bevölkerungsstruktur mit hohem Anteil von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern
Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung eines neuen QM-Verfahrens für den Richardplatz-Süd
Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz	<p>Für das gründerzeitlich geprägte Wohnquartier innerhalb des S-Bahn-Ringes bestehen Anknüpfungspunkte zu den Aufgaben des Stadtumbaus vor allem an den Schnittstellen dieses Teilraumes mit anderen Funktionen, d.h. an der Karl-Marx-Straße, vor allem aber am S.-Bf. Sonnenallee in Nachbarschaft zum ESTREL-Hotel.</p> <p>Das Wohnquartier selbst ist dagegen städtebaulich und funktional dem ehemaligen Sanierungsgebiet Richardplatz zuzuordnen und wird Kulisse für die Anwendung des Programms Soziale Stadt.</p> <p>Hinsichtlich Bestandsanalyse, Planungen und Gesamteinschätzung nahezu identische Aussagen sind für das <i>westlich der Karl-Marx-Straße</i> liegende, von der Kulisse der Voruntersuchungen nur gestreifte gründerzeitliche Wohnquartier zu treffen. Unter dem Namen "Körnerpark" ist es ebenfalls Bestandteil der erweiterten Quartiersmanagement-Kulisse.</p>

Analyse Teilraum Wohngebiet Aronsstraße

<p>Kurzcharakteristik</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Als prägende, weithin sichtbare Baukörper stellen sich die großstrukturierten offenen Hochhauskomplexe an der Aronsstraße (Weiße Siedlung) dar. - Auch die Gebäude der Siedlung am Dammweg haben eine das Stadtbild prägende Form und stehen als 2-geschossige Reihenhaussiedlung von 1920 unter Denkmalschutz. - Der Siedlungsraum ist durch Wohnnutzung geprägt, der nördliche Bereich durch Kleingartennutzung. - Der Raum ist südlich über die Sonnenallee an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. - Im südlichen Bereich befinden sich eine Grundschule, eine Oberschule sowie eine Kita. - Es befinden sich keine relevanten Wirtschaftsbetriebe im Teilraum - Image: - Sozialer Wohnungsbau und kleinteiliges, grün orientiertes Wohnen treffen unvermittelt aufeinander
<p>Stärken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soziale Infrastruktur vorhanden - Umliegend große zusammenhängende Grünflächen - S-Bahn Nähe (Köllnische Heide) - Gute Versorgung durch die nahe gelegenen Neukölln-Kolonnaden - Die Einrichtungen der Bundesagentur für Arbeit stellen eine Funktion mit überregionaler Bedeutung dar.
<p>Schwächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstehendes, baulich verschlissenes EH/DL-Zentrum nördlich der Sonnenallee - "Abgehängte" Lage des Siedlungsbereiches Aronsstraße durch fehlende Verbindung zur Sonnenallee - Pflegedefizite im halböffentlichen Raum der "Weißen Siedlung". - Instandsetzungsbedarf der "Weißen Siedlung"
<p>Planungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - QM-Datenanalyse und Senats-Beschluss: Dammweg-Siedlung/Weiße Siedlung werden zu QM-Gebieten (Kat. III Prävention; vorrangig soziale Herausforderungen) - Rahmenplan 2005 (Sonnenallee/ Kiefholzstraße) - B-Plan: Sicherung von Kleingärten
<p>Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz</p>	<p>Eine Einbeziehung erscheint mit Blick auf die Entwicklung des Raumes Sonnenallee und zur Stabilisierung der Wohnfunktion zweckmäßig.</p> <p>Die Siedlungen an der Aronsstraße weisen soziale und wirtschaftliche Herausforderungen auf. Auch in ihrem bisherigen Nahversorgungszentrum zeigen sich städtebauliche und funktionale Defizite, den Raum Sonnenallee - Grenzallee - S-Bf. Köllnische Heide tangieren. Die historische Siedlung am Dammweg erscheint dagegen vergleichsweise stabil.</p>

Analyse Teilraum Güterbahnhof Treptow

Kurzcharakteristik	<ul style="list-style-type: none"> - Gbf. Treptow wurde 1996/97 zu einem Güterverkehrssubzentrum ausgebaut, im Umfeld haben sich einzelne Gewerbebetriebe, vorwiegend aus der Baubranche sowie einige Großhandelsbetriebe mit einem großen Lagerflächenanteil angesiedelt. - Das Areal nördlich der Dieselstraße wird überwiegend von Kleingärten bestimmt. - Der Teilraum ist über die Kiefholzstraße erschlossen. - Image: Gering verdichtete "randstädtische Nutzung"; Restnutzung, Brachen und Qualität als Erholungsraum (Kleingärten); diese Nutzungsstruktur spiegelt die bis 1989 gültige Lage an der Mauer noch heute wieder.
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu Treptower Park, südlichem Kreuzberg und der Achse B96a - Zukünftig durch Autobahnbau noch besser erschlossen - Große zusammenhängende Grün- und Freiflächen - Großes, zusammenhängendes Entwicklungspotenzial durch Umstrukturierung und Neuentwicklung von Baugebieten im Zuge des Autobahnbaus; Anknüpfungen Richtung Sonnenallee, Richtung Treptower Park aber auch Richtung Westen (entlang des Neukölner Schifffahrtskanals) möglich
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> - Künftige Barrierewirkung der geplanten Autobahntrasse im Bereich der Anschlussstelle und der offenen Troglage - Immissionsbelastung entlang der stark befahrenen Straßen und des Bahndamms (S-Bahn, Güterbahn) - Derzeitige Nutzung durch Kleingärten in Teilbereichen der hohen Qualität des Raums nicht angemessen. - Güterverkehrssubzentrum wird nur gering genutzt, Anlagen machen einen insgesamt verschlissenen Eindruck.
Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - Planungskonzept Mergenthaler Ring, BA Neukölln 2000 - Planfeststellungsunterlagen BAB + Broschüren - Rahmenplan 2005 (Sonnenallee/ Kiefholzstraße) - Flächenpotenzial für große Sonderprojekte mit Ausstrahlungskraft, wie z.B. für Skihalle. - Öff. Grünverbindung im Bau quer zur Kiefholzstraße (nördlich/südlich) - Güterbahnhof: Güterverteilsbzentrum, untergenutzt, soll bestehen bleiben, aber kein konkretes Projekt
Gesamteinschätzung, Stadtumbaurelevanz	<p>Dieser Teilraum bietet die Chance für eine große, einheitliche Entwicklung mit positiver Ausstrahlungswirkung zur Unterstützung des Stadtumbaus.</p> <p>Durch die Lage an der Bahn und der BAB (geplant) hat dieser Raum eine große Erschließungs- und Lagegunst in der Stadt. Das Entwicklungspotenzial ist groß, bei allerdings zugleich notwendigen Vorleistungen.</p>

1.4 Entwicklungsperspektiven

Die Entwicklung des Raums Neukölln-Südring ist in erheblichem Maß von äußeren Einflüssen, insbesondere von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region abhängig. Diese wird

- die Entwicklung der Kaufkraft und damit die Nachfrage nach Angeboten von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen an bestehenden Standorten sowie die Entscheidung bezüglich möglicher neuer Ansiedlungen determinieren;
- die Investitionsbereitschaft ansässiger oder neuer Unternehmen beeinflussen - dies betrifft den gewerblich-industriellen Bereich ebenso wie den Freizeit- und Tourismussektor;
- die Entwicklung der Sozialstruktur insbesondere in den Wohngebieten bestimmen und mithin soziale gesellschaftliche Herausforderungen zuspitzen oder zu einer gewissen Verbesserung der Situation führen.

Inwieweit der Einsatz von Stadtumbau-Mitteln zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes beiträgt und welche die geeigneten Schlüsselprojekte sind hängt mithin auch wesentlich von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Es wird wichtig sein solche Projekte zu identifizieren, die in allen Szenarien zu einer Aufwertung des Standortes beitragen.

Die nachfolgend formulierten beiden Entwicklungsszenarien ("Nachfrage-szenarien") unterscheiden sich daher nicht in unterschiedlichen denkbaren Planungszielen, sondern betrachten den Raum und die erwartete Nutzungsverteilung sowie mögliche Prozesse unter den Bedingungen unterschiedlicher wirtschaftlicher Entwicklungen.

Ein möglicher Einsatz des Programms Stadtumbau West ist dabei zunächst nicht berücksichtigt. Erst am Ende der Betrachtung wird in der Zeile "Ziele und Möglichkeiten des Stadtumbaus" geprüft, ob dieser einen bzw. welchen Beitrag er zur weiteren Entwicklung (unter den beiden unterschiedlichen Ansätzen) leisten könnte.

1.4.1 Szenarien zur künftigen Entwicklung

Rahmenbedingungen		
Titel der Szenarien	Szenario 1: verhaltene Entwicklung	Szenario 2: Dynamik
Annahmen	<ul style="list-style-type: none"> - regionalwirtschaftliche Stagnation - keine Zuwächse der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, - rückläufige Bevölkerungsentwicklung - verhaltene Nachfrage auf den Immobilienmärkten - verzögerte Entwicklung Flughafen Schönefeld - verzögerte Entwicklung Bau Autobahn 	<ul style="list-style-type: none"> - positive regionale Konjunktorentwicklung - Zuwächse der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, - stabile Bevölkerungsentwicklung - Nachfrage auf den Immobilienmärkten zieht an - Entwicklung Flughafen Schönefeld gesichert - Bau der Autobahn
Planerische Prämissen	Steuerung der Entwicklung gemäß Planungsvorstellungen des Bezirks Neukölln.	

Erwartete Gebietsentwicklung		
Charakter der Entwicklung	Koexistenz Kleinräumiges Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen.	Qualifikation und Vernetzung Gebiet entwickelt neue Qualität, die der Lage und Anbindung in der Stadt entspricht. Raum bekommt gesamtstädtische Bedeutung.
Merkmale der Entwicklung	Die Entwicklung im Sinne kleinteiliger Verbesserung geht weiter, ohne dem Gebiet ein wirklich neues Gesicht zu geben. Die Gebietsfunktionen bleiben überwiegend von lokaler Bedeutung.	Das Untersuchungsgebiet bildet sich als ein neuer Kernbereich im Schnittpunkt der verschiedenen angrenzenden Stadträume und von unterschiedlichen Nutzungen aus. Mittelpunkt ist das Gebiet um das ESTREL. Dieser Teilraum bekommt ein neues Image und eine größere Bedeutung für den Stadtraum und strahlt in die umliegenden Gebiete aus. Einflüsse auf andere Nutzungsarten sind nicht auszuschließen.
Potenziale und Ansatzpunkte	- Entwicklung am Dienstleistungsstandort Sonnenallee - Starke Nachfrage nach Handelsstandort Grenzallee - Gesunde Basis des Gewerbestandortes südliche Grenzallee	
	- Verbesserte Bedingungen für die Entwicklung des Gewerbestandortes.	- Entwicklungsdynamik in den Bereichen um das Wasser. - Wieder stärkere Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in der Karl-Marx-Straße. - Stärkere Nachfrage aus Bereich der unternehmerorientierten Dienstleistungen. - Stärkere Nachfrage durch Logistikdienstleister.
Herausforderungen	- Nutzungskonflikte Einzelhandel - andere Nutzungen. - Downgrading Karl-Marx-Straße - Soziale Probleme in umliegenden Wohnquartieren mit Ausstrahlung auf Untersuchungsgebiet - Fehlende Entwicklungsdynamik in Richtung der vom Bezirk erwünschten Entwicklung - Brachen	- Grundstücksbezogene Interessenkonflikte. - Schwierige Übergangsbereiche / Brüche. - Verdrängung flächenextensiver und/oder emittierender Nutzungen. - Starker Entwicklungs- und Steuerungsbedarf.
Einsatz von Stadtumbau West		
Erwartete Ergebnisse des Stadtumbaus	- Ausgleich der Interessen sowie gegenläufiger Entwicklungen, Steuerung und Unterstützung. - Aktivierung der Potenziale insbesondere im Raum Sonnenallee. - Verhindern / Abschwächen negativer Entwicklungen insbesondere in der Verbindung der beiden Räume Karl-Marx-Straße und Grenzallee. - Ausgleich unterschiedlicher Entwicklungen. - Koordinierte Entwicklung bei der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels sowie der Unterstützung der Karl-Marx-Straße. - Überwindung von Brüchen (S-Bahn), Erhöhung der Durchlässigkeit, Einbeziehung der Umgebung in die dynamische Entwicklung	
	- Nachnutzung oder Zwischennutzung der brachgefallenen Flächen. - Sicherung der Entwicklung im Gewerbegebiet südlich Lahnstraße. - Impulsgeber.	- Koordinierte Entwicklung der Potenziale Wasser / Hafen - Abfederung der negativen Auswirkungen (Interessenausgleich, ggf. Unterstützung von Verlagerungen u.Ä.) - Sicherung positiver Effekte für den Bezirk.

Stadtumbau West
Neukölln-Südring

Szenario 1

Nutzungsverteilung bei
verhaltener Entwicklung

Sondernutzungen im
Bereich Kultur/Tourismus

Produktionsgeprägter
gewerblicher Bereich

Dienstleistungsgeprägter
gewerblicher Bereich

Einzelhandels-/
Gemischter Bereich

Gründerzeit. Wohn-
gebiete, Siedlungen

Freiflächen, Kleingärten

Leerräume, "Bruchstellen"



1.4.2 Schlussfolgerungen

1. Unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung wird es im Raum Neukölln-Südring eine differenzierte städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung geben. Die Entwicklungsszenarien zeigen jedoch, dass dabei spürbare Probleme zu erwarten sind. Insbesondere das Szenario "verhaltene Entwicklung", welches zumindest den jetzigen wirtschaftlichen Zustand besser kennzeichnet als die Variante "Dynamik", birgt erhebliche Konflikte und zugleich das Erfordernis einer Steuerung. Hinsichtlich der Aktivierung von vorhandenen Potenzialen, aber auch mit Blick auf die absehbaren Schwierigkeiten ist eine aktive Begleitung des Transformationsprozesses durch den Stadtumbau West vielversprechend.
2. Aufgrund der heterogenen Struktur des Gebietes und der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Perspektiven der einzelnen Bereiche besteht die Gefahr, dass die Entwicklungspotenziale der Teilräume durch gegenläufige Tendenzen im ihrem Umfeld behindert werden. Eine integrierte Strategie für den Gesamttraum muss die Potenziale und Herausforderungen der Teilräume und ihre Interdependenzen berücksichtigen.
3. Eine positive Gesamtentwicklung erfordert also aktives Handeln, um
 - Potenziale, die den Raum positiv beeinflussen, zu stärken und gewünschten Entwicklungen zum Durchbruch zu verhelfen,
 - Fehlentwicklungen (z.B. Expansion einer gewünschten Nutzung zu Lasten einer anderen, ebenfalls gewünschten Nutzung) zu vermeiden,
 - bestehende, zukunftsfähige und planerisch gewollte Strukturen zu stabilisieren und gegebenenfalls ein Abgleiten zu verhindern.
4. Es gibt Schnittmengen von Zielen, Aufgaben und Handlungsoptionen, die sowohl im Fall einer dynamischen wie einer verhaltenen Entwicklung von Bedeutung bzw. anzugehen sind. Hier liegen die für den Stadtumbau West, aber auch für andere Instrumente chancenreichen Ansätze für Projekte und Maßnahmen. Die Konzentration auf diese Schwerpunkte, die sich Räumen zuordnen lassen, erlaubt eine positive Weiterentwicklung, ohne Chancen für die langfristige Entwicklung des Raumes zu verbauen und Potenziale ungenutzt zu lassen.

Abb.3 Schnittmenge



2 Leitbild

2.1 Grundlagen

Zur Leitbildformulierung für den Raum Neukölln-Südring liegen umfangreiche und überwiegend aktuelle stadtplanerische Vorstellungen vor. Besonders relevant, weil mit großer Aussagegenauigkeit und vergleichsweise aktuell bzw. sehr aktuell sind:

- die im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln erarbeiteten städtebaulichen Rahmenpläne von 1999, 2001, und 2005,
- das bezirkliche Arbeitspapier für die Karl-Marx-Straße (Dezember 2004),
- die übergeordneten Planungsabsichten, zum einen durch das Stadtentwicklungskonzept 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung charakterisiert, zum anderen durch die Planung zum weiteren Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur (Fortführung BAB-Stadtring, Flughafen BBI),
- die Untersuchungen zur Ausweisung neuer Gebiete im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" (Quartiersmanagement).

In den Rahmenplänen wird insbesondere für die Gebiete südlich des S-Bahn-Rings und um den Güterbahnhof. Treptow eine mittel- bis langfristige Weiterentwicklung bzw. Umprofilierung in Richtung hochwertiger Gewerbe- und Mischnutzungen in unterschiedlicher städtebaulicher und nutzungsstruktureller Ausprägung angestrebt. Diese Zielvorstellungen sind anhand von Entwicklungsstufen (vgl. Rahmenplan zum B-Plan-Verfahren XIV-24-1 von 1999) hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen und des Städtebaus zwar definiert, da sie aber eine genaue zeitliche Festlegung vermeiden, bieten sie zugleich für die Umsetzung noch ausreichend Flexibilität, ggf. auf einzelne Schritte zu verzichten.

Für die Entwicklung ist sicherzustellen, dass die bezirklichen Zielvorstellungen mit den Aussagen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) bzw. den Zielen der Senatsverwaltung für Wirtschaft sowie weiteren übergeordneten Planwerken in Einklang stehen und auf gesamtstädtischer Ebene konsensfähig sind. Da - wie beschrieben - die bezirklichen Konzeptionen sowohl sehr langfristig angelegt sind als auch Spielräume hinsichtlich der Nutzungsziele enthalten, erscheint eine grundsätzliche Übereinstimmung aber gegeben.

Die Untersuchungen zur Ausweitung des Quartiersmanagements (QM) enthalten nicht nur umfangreiche Aussagen über die gesellschaftlichen Herausforderungen der untersuchten Wohnquartiere. Sie sind zugleich Basis für die im Zeitraum der Voruntersuchungen für den Stadtumbau West beschlossene Ausweitung der formellen Kulisse des QM.

Die vorgenommenen Betrachtungen zeigen also, dass es weder erforderlich noch sinnvoll ist ein neues planerisches Leitbild für Nutzungen und Städtebau zu formulieren. Wichtiger ist es, für den Raum eine gemeinsame Idee zu entwickeln, die den planerischen Entwicklungszielen die notwendige gesellschaftliche Relevanz verleiht, d.h. die Entwicklungsanstrengungen unter einem möglichst signifikanten Oberbegriff zusammenfasst und den Raum

(so) in das Berliner Bewusstsein transportiert. Dieses Leitmotiv bildet dann die Grundlage, die vorhandenen Konzepte ggf. neu zu strukturieren, Prioritäten zu benennen und in gesamt- und teilräumliche Aussagen bzw. konkrete umsetzbare Projekte zu transformieren.

2.2 Gesamträumliches Leitbild für Neukölln-Südring

2.2.1 Ansatzpunkte: Die Potenziale sind vorhanden

Aus der Analyse der vorgefundenen räumlich-funktionalen Situation und der Auswertung bestehender Planungsziele ergeben sich unterschiedliche Ansatzpunkte und Anforderungen für die Leitbildformulierung:

1. Neukölln-Südring ist bislang kein einheitlich bzw. positiv wahrgenommener Raum. Es bedarf der Herausarbeitung der Stärken bzw. Qualitäten der unterschiedlichen Teilräume und der Unterstützung ihres positiven Zusammenwirkens. Dies wird den Raum und seine Bedeutung aufwerten, kann zu einem neuen, u.U. gesamträumlichen Image führen und den Raum insgesamt positiv kommunizieren.
2. Der Raum ist schon heute ein wichtiger Arbeitsort - im gewerblich-industriellen wie im Dienstleistungssektor. Charakteristisch sind dabei die vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen, die ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen bereitstellen. Auch die öffentliche Hand ist - mit der Agentur für Arbeit und dem Finanzamt an der Thiemannstraße (nordwestlich nahe dem abgegrenzten Untersuchungsgebiet) - stark vertreten. Angesichts der angespannten Arbeitsmarktsituation und den Herausforderungen des Strukturwandels an die bestehenden Betriebe müsste in der Stabilisierung und dem weiteren Ausbau dieser Bedeutung ein zentrales Wirkungsfeld für den Stadtumbau liegen.
3. Die Agentur für Arbeit Berlin-Süd und ihre Kooperationspartner im Gebiet sind von großer Bedeutung für die gesellschaftliche Stabilisierung und Belebung des Arbeitsmarktes. In der Kooperation von erstem und zweitem Arbeitsmarkt liegt eine Chance für Weiterbildung und die Stärkung des Wirtschafttraumes Neukölln. Stadtumbau kann dazu einen Beitrag leisten - indem durch geeignete Projekte die Voraussetzungen für die Aktivierung der Potenziale geschaffen werden.
4. Neuköllns Bedeutung als ein Schwerpunkt der Migration ist potenziell Herausforderung und zugleich Chance, ein neues Profil für den Bezirk zu entwickeln. Interkulturelle Aktivitäten bzw. Einrichtungen könnten dabei ebenso im Bereich des Handels, des kulturell-religiösen Austausches oder in der Freizeit liegen. Notwendig erscheint dabei eine andere, hochwertige und erlebnisorientierte Qualität des Angebotes, das auch neue Interessenten in den Bezirk zieht.
5. Die verkehrliche Infrastruktur ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Raumes. Der Weiterbau der BAB (Ring) und der Bau des neuen Flughafens BBI sind wichtige Impulse für einen Entwicklungs-

schub im Gebiet. Einerseits sind die hierfür erforderlichen Entscheidungen zu fällen, andererseits sind im Gebiet die notwendigen Vorbereitungen zu treffen, um Chancen zu nutzen, Konflikte möglichst zu minimieren.

Bahn- und Wasseranschluss sind traditionell Standortvorteile für Gewerbe und Logistik; allerdings muss hierfür auch weiterhin die Nachfrage bestehen. Zugleich sind die Anforderungen der Logistik mit den anderen Ansprüchen an den öffentlichen Raum und die Zugänglichkeit von Flächen in Einklang zu bringen.

6. Die Wasserlage des Gebiets ist als Potenzial für Logistik, Erholung und innerstädtische Verknüpfung sowie für die Imagebildung ein zentrales Element mit Blick auf die Aufwertung des Gesamtgebietes. Es gilt das Bewusstsein zu schaffen: "Neukölln liegt am Wasser!"
7. Innerhalb der unterschiedlichen Nutzungen verfügt das Untersuchungsgebiet über größere, z.T. ungenutzte Flächenreserven. Ihre Aktivierung kann den Prozess der Profilierung und funktionalen Ertüchtigung wesentlich unterstützen.

Die Verfügbarkeit der zahlreich vorhandenen Potenzialflächen ist für die Entwicklung des Gebiets deshalb von besonderer Bedeutung. Soweit verwaltungsnaher Institutionen wie der Liegenschaftsfonds über Flächen verfügen, könnte eine geeignete Preisgestaltung und standortadäquate Ansiedlungspolitik mehr als bisher einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Raums leisten.

2.2.2 Vision: Neukölln-Südring auf dem Weg zu einem neuen Profil

Die Transformation und Anpassung des Gebiets Neukölln-Südring an sich ändernde Rahmenbedingungen und Aufgaben in der Stadt verlief und verläuft weiter über 30 Jahren hinweg in etwa folgenden Phasen:

1989: Profil "Gewerbegebiet in Randlage"

- durch Berlinförderung geprägter Produktionsstandort mit Tradition
- Bezirks- und Hauptzentrum Karl-Marx-Straße mit zentraler Versorgungsfunktion für den (West-) Berliner Südosten
- in den Randbereichen gründerzeitliche Wohnquartiere und Sozialer Wohnungsbau mit hohem Migrantenanteil und Bevölkerungsschichten mit niedrigem Einkommen

2004: Profil "Gemengelage mit guter Verkehrsanbindung"

- Hotel- und Veranstaltungsstandort von überregionaler Bedeutung
- Standort für wissensintensive Fertigung und Logistik für die Stadt bzw. den Südosten.
- Downgrading des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße und zugleich Standort des großflächigen Einzelhandels an neuen bislang eher gewerblich-industriell geprägten Standorten/Umbruch der gewerblichen Struktur

- deutliche Zunahme sozialer und gesellschaftlicher Herausforderungen und Konflikte in den angrenzenden Wohngebieten, die zunehmend besonderer Betreuungsformen bedürfen

2019: Profil "Facettenreicher Wirtschaftsstandort am Innenstadtrand"

- International anerkannter Dienstleistungs- und Entertainmentstandort um die Sonnenallee mit Bedeutung für die Stadt und die Region.
- Moderner gesamtstädtisch bedeutsamer Produktionsstandort zwischen Flughafen und Zentrum.
- "Arbeitsmarktmotor für Neukölln":
- Gesellschaftliche Integration durch Arbeits- und Bildungsangebote der lokalen Wirtschaft und der Arbeitsförderung.
- Hauptzentrum Karl-Marx-Straße rund um das Rathaus und Fachmarktstandort mit regionaler Ausrichtung im Raum entlang der Ringbahn bzw. den Südosten.
- Kleingewerbe mit Innenstadtaffinität für Neukölln.
- Verkehrlicher Verteiler zwischen Ost und West (entlang des Ringes) und Nord und Süd (Innenstadt und Adlershof /Flughafen).
- Neue Entwicklungen auf dem ehemaligen Güterbahnhof. Treptow.

2.2.3 Übergeordnetes Leitbild: Arbeit für die Region - aus Neukölln für Berlin

Der Gewerbestandort Neukölln-Südring wird zum Aktionsraum für die Stärkung von Wirtschaft und Arbeit in ihren unterschiedlichen Facetten. Als Motor von Stadtentwicklung und sozialer Stabilisierung am südlichen Berliner Innenstadtrand leistet er einen wesentlichen Beitrag für die gesamtstädtische Entwicklung. Für das Gesamtgebiet Neukölln-Südring bietet sich die Chance, gerade aus den verschiedenen Herausforderungen ein neues, positives Profil für den Bezirk zu entwickeln.

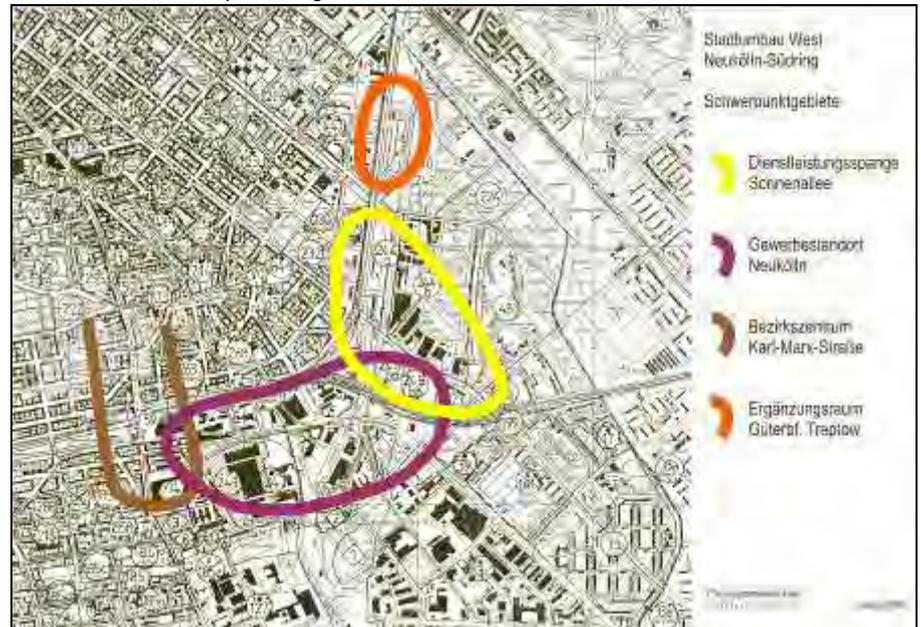
2.3 Teilräumliche Leitbilder

Drei Teilräume bilden den Schwerpunkt für den Stadtumbau. Sie werden abgeleitet aus

- der Auswertung der Analyse (Konflikte und Potenziale) und den beschriebenen Ansatzpunkten;
- der Betrachtung der "Schnittmenge" der beiden Szenarien,
- dem übergeordneten Leitbild,
- den Handlungsfeldern des Programms Stadtumbau West und
- nicht zuletzt den für das Gebiet bzw. das Umfeld z.T. bereits zur Verfügung stehenden Instrumentarien des BauGB.

Diese Teilräume bieten die notwendigen Ansatzpunkte und Chancen für den Stadtumbau und entwickeln gemeinsam die erforderliche "Ausstrahlungskraft", um den Raum selbst und das Umfeld zu stabilisieren und im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Ziele voranzubringen:

Abb.4 Schwerpunktgebiete



Dienstleistungsspanne Sonnenallee

Leitbilder

- "Tor zur Welt": Mit dem expandierenden Hotel- und Freizeitstandort an der Dienstleistungsspanne Sonnenallee hat der Raum das Potenzial für eine überregionale und nachhaltige Ausstrahlung, wenn das bestehende Niveau weiterentwickelt werden kann.
- "Arbeit und Bildung für Neukölln": Eine zweite zentrale Komponente der "Dienstleistungsspanne" ist die Stärkung der Wirksamkeit der Agentur für Arbeit.
- Durch Vernetzung mit dem Umfeld, insbesondere entlang des Wassers, und die bessere verkehrliche Erschließung wird der Raum aus seiner früheren Randlage befreit.

Die beiden ersten Aspekte unterstreichen in unterschiedlicher Ausprägung das Ziel, den Ausbau der Dienstleistungsfunktion und die damit verbundenen positiven arbeitsmarktpolitischen Effekte voranzubringen. Die bessere stadträumliche Einbindung leistet einen Impuls, die beiden funktionalen Ziele in ihrer Entwicklung voranzubringen.

Begründung

1. Im Bereich der Sonnenallee hat sich mit dem ESTREL Hotel und Convention Center eine Dienstleistungseinrichtung angesiedelt, die dem Raum einen neuen Charakter verliehen hat. Dieses veränderte Image bietet Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung und Umprofilierung des umgeben-

den, bisher nicht lagedäquat genutzten Raumes. Allerdings bedarf es dabei auch der stärkeren räumlichen und funktionalen Vernetzung im Gebiet, um Impulse auszulösen.

2. Die Standorte der Agentur für Arbeit sind wichtige "Frequenzbringer" (Besucher und Angestellte) und zugleich Nachfrager nach Dienstleistungen. Es gilt, die Erfordernisse des Umbaus dieses Raumes und der Agentur noch besser aufeinander abzustimmen, um einen Beitrag zur Entwicklung des Standortes, zur Stärkung der Wirtschaftskraft und damit zur Belebung des Arbeitsmarktes zu leisten.
3. Mit dem weiteren Ausbau der BAB und der Anschlussstelle Sonnenallee wird dieser Teilraum zu einem Stadteingangstor in die Innenstadt. Zur Ausbildung der Sonnenallee als erkennbare "Spange" zwischen den beiden S-Bahnhöfen Sonnenallee und Köllnische Heide gehört auch eine besondere Sorgfalt bei der Ausgestaltung bzw. Randbebauung der künftig querenden Autobahntrasse.
4. Durch die Aufwertung und Vernetzung der Uferzone entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals eröffnet sich die Möglichkeit, die Räume entlang des Wasserweges in Wert zu setzen, die alte Randlage an der früheren innerstädtischen Grenze zu überwinden.
5. Die Entwicklung des Güterbahnhof Treptow bietet die Chance an einer bisherigen inneren Peripherie der Stadt eine neue Nutzung anzusiedeln. Sie kann die Bedeutung der "Dienstleistungsspange" noch unterstreichen oder auch eine eigene Funktion erlangen, ohne allerdings in Konkurrenz zu treten.

Gewerbestandort Neukölln

Leitbild

- "Arbeitsmarktmotor für Neukölln": Das Industriegebiet Neukölln-Südring bietet mit seinem vielfältigen Firmenprofil den Ansatz, das Arbeitsplatzangebot im Neuköllner Raum zu erweitern und so eine wichtige gesellschaftspolitische Anforderung zu erfüllen.
Zugleich können die gewerblich-industrielle Nutzung und ihnen zugeordnete Dienstleistungen von der Lage zwischen Flughafen und WISTA und zugleich der Berliner Innenstadt profitieren und seine Bedeutung für die Stadt und Region weiter ausbauen.

Begründung

1. Das um den Raum südlich der Grenzallee erweiterte Untersuchungsgebiet verfügt über erhebliche Flächenreserven für die Ansiedlung neuer Nutzungen (z.B. ehemalige Meiereizentrale, Austria Tabak). Bei ihrer Entwicklung ist darauf zu achten, dass das Ziel der Stabilisierung und

Entwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung von besonderer Bedeutung für die Schaffung von Arbeitsplätzen ist.

2. Zur weiteren Entwicklung benötigt der Gewerbestandort aber ein klareres Profil und das Bekenntnis zu seiner langfristigen Erhaltung als Standort der Produktion. Dem klassischen Bild der Industrie - großer Flächenverbrauch, rauchende Schornsteine - entspricht das Gebiet bereits heute nur noch in Teilbereichen. Aufgrund moderner Betriebe, der günstigen Lage und der Nähe zu Forschung und Bildung bietet sich jedoch die Chance, das alte Image des Industriegebietes weiter und neu zu entwickeln.
3. Der Raum insgesamt ist Mittelpunkt zwischen Innenstadt und BBI und "Gelenkpunkt" im Südosten. Daraus können sich Ansatzpunkte für die Ansiedlung flughafenaffiner Nutzer, die die Nähe zur Innenstadt suchen, ergeben.
4. Gleichzeitig steigt die Flächennachfrage von Unternehmen aus anderen Wirtschaftsbereichen - insbesondere von Handelsbetrieben. Vor allem der Raum zwischen Lahnstraße und Grenzallee steht vor der Herausforderung, für diese unterschiedlichen Entwicklungstendenzen einen Interessenausgleich herzustellen.
5. Die Verbesserung städtebaulich-funktionaler Rahmenbedingungen für das wirtschaftliche Handeln der ansässigen Unternehmen wird die Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen und damit des Raumes verbessern. Aufgaben in diesem Zusammenhang sind:
 - Flächenmanagement,
 - Optimierung von Flächennutzung und Logistik,
 - Vernetzung der Unternehmen zur Realisierung von Synergien,
 - Profilierung,
 - Qualifizierung (halb-)öffentlicher Räume zur Standortaufwertung und Attraktivierung für die Mitarbeiter.

Haupt- und Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße

Leitbild

- "Handeln für Neukölln": Mit seinen Angeboten in den Bereichen Einkaufen, Dienstleistungen und Handwerk ist Neukölln-Südring ein wichtiger Raum für die Entwicklung des Haupt- bzw. Bezirkszentrums sowie für den Sozialraum Neukölln (Sicherung der Zentrumsfunktion). Dies bedarf allerdings der räumlichen und funktionalen Schwerpunktsetzung, um unverträgliche Konkurrenzen zu begrenzen.

Begründung

1. Die Karl-Marx-Straße soll als Bezirkszentrum und Zentrum für EH/DL stabilisiert und weiterentwickelt werden. Dabei wird es notwendig werden

räumliche Schwerpunkte zu setzen, wofür der Raum um das Rathaus und der Knotenpunkt am S-Bf. Neukölln besonders geeignet erscheinen. Wesentliche Ansatzpunkte können die Verbesserung der räumlich/gestalterischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum sein.

2. Neben der Stabilisierung vorhandener Strukturen und Einrichtungen im Bezirkszentrum sind Neuansiedlungen mit innovativen Konzepten wichtig, die auch neue Käuferschichten ansprechen und imageprägend über das Gebiet hinaus wirken. Flächenpotenziale hierfür sind vorhanden, etwa im Bereich der ehemaligen Kindl-Brauerei. Erste Konzeptideen wie die Einrichtung eines auf Erlebniseinkauf orientierten "Orientalischen Basars" sollten in engem Bezug zum charakteristischen Profil des Gebiets weiterverfolgt werden.
3. Für den südlichen Raum der Karl-Marx-Straße, etwa zwischen S-Bahnhof und BAB sind angesichts der Begrenztheit der Nachfrage andere entwicklungspolitische Ziele zu verfolgen. Der Sport- und Freizeitbereich bietet in dem dicht besiedelten Nord-Neuköllner Raum einen wichtigen Ansatzpunkt für neue wirtschaftliche Nutzungen brach gefallener Standorte und damit zur Stärkung der Zentrumsfunktion, ohne traditionelle Bereiche zu schwächen.
4. Insgesamt ist es für die Sicherung der Zentrumsfunktion der Karl-Marx-Straße von ausschlaggebender Bedeutung, dass es gelingt, ruinöse Standortwettbewerbe durch stadtplanerisches Handeln nicht zu unterstützen, etwa durch die Begrenzung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten. Ziel sollte es sein diese konzeptionell so einzubinden - etwa durch die Ausbildung von Fachmarktschwerpunkten – dass Synergien an die Stelle von Konkurrenzen treten können. Dies ist allerdings eine Aufgabe, die über die räumlich abgegrenzte Kulisse des Stadtbbaus weit hinausreicht.

Wohngebiete

Die Wohngebiete sind grundsätzlich der Kulisse des kürzlich beschlossenen Quartiersmanagements zuzuordnen. Stadtbau kann an räumlichen Schnittstellen und bei der Schaffung von Arbeit und Freizeitangeboten unterstützen. Dazu gibt es folgende Leitgedanken:

1. Das Gebiet ist ein wichtiger Wohnstandort mit unterschiedlichen Angebotsprofilen. Die sozialen/gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen sind groß (hoher Migrantenanteil, hohe Arbeitslosigkeit/Anteil von Transferleistungen). Es gilt, die bestehenden Strukturen zu stabilisieren und zu stärken, u.a. indem die Qualitäten des Gebietes besser herausgearbeitet werden (Erschließung, unterschiedliche Wohnangebote, Grün/Lage am Wasser).

Die neu eingerichteten Quartiersmanagementverfahren und der Stadtbau West müssen und können zur Schaffung von Synergien eng miteinander kooperieren.

2. Durch eine Aufwertung auch der angrenzenden Teilräume - sprich des Stadtbaugebietes - können negative Einwirkungen auf die Wohngebiete verhindert werden.

2.4 Handlungsansätze

2.4.1 Vielfältige Interventionsebenen - breites Akteursnetz (ein Leitbild zur Vorgehensweise)

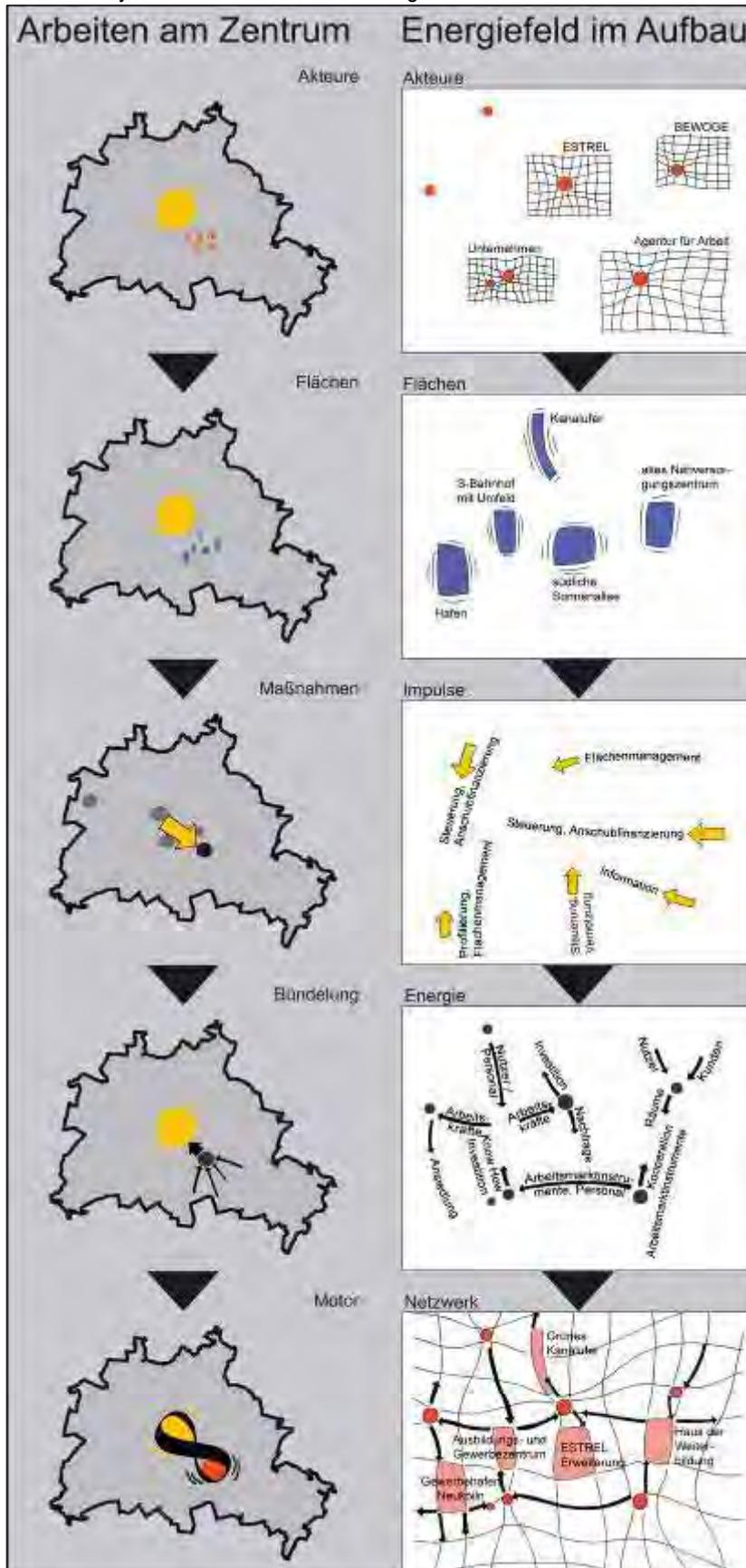
Es hat sich gezeigt, dass man mit einer großen Intervention, einem großen Schlüsselprojekt, den Voraussetzungen und Zielen für den Raum-Südring nicht gerecht wird. Vielmehr sind alle im nachfolgenden Kapitel 2.4.2 benannten Handlungsfelder in die Entwicklung des Gebietes und seiner Teilräume einzubeziehen.

Dabei kommt es darauf an

- zum Einen die Isolierung von Standorten und Akteuren aufzubrechen und eine ganzheitliche, sich gegenseitig Impulse gebende Entwicklung anzustoßen und
- zum Anderen sicherzustellen, dass im Sinne eines Netzes die Entwicklung ggf. auch bei Ausfall eines Projektes oder eines Akteurs weitergeführt werden kann.

Voraussetzung ist ein breites Spektrum unterschiedlich gearteter Projekte, Akteure und Entwicklungsziele sowie deren zeitlich adäquate Umsetzung. Dies bedeutet zugleich, dass nicht alle Entwicklungen kurzfristig eingeleitet werden können oder müssen. Vielmehr wird die Projektinitiierung und Umsetzung auf erreichten Schritten aufbauen.

Abb.5 Systemskizze zur Vorgehensweise



2.4.2 Entscheidende Handlungsfelder

Die Handlungen im Rahmen des Stadtumbaus sollen auf und für unterschiedliche Ebenen wirken:

- Stärkung der Gesamtstadt durch Aktivierung der Neuköllner Potenziale,
- Stärkung des Bezirkes,
- Stärkung des Raumes Neukölln-Südring,
- Stärkung der Teilräume und ihrer Funktionen.

Die nachfolgend benannten Handlungsfelder bedienen diese Ebenen in unterschiedlichem Maß.

Wirtschaft und Arbeit

Dieses Handlungsfeld spricht alle der o.a. Ebenen an.

Die Erhaltung der bestehenden sowie die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze in innovativen produzierenden Bereichen oder bei der Logistik, in Dienstleistung und Freizeit, ggf. aber auch im Rahmen des zweiten Arbeitsmarktes – sind die zentralen Aufgaben für das Gebiet Neukölln-Südring: Die Stärkung des Wirtschaftsstandortes ist wichtiger Impulsgeber für die Stabilisierung des Wirtschaftsraumes selbst und der angrenzenden Wohngebiete. Angesichts der arbeitsmarktpolitischen Situation haben erfolgreiche Strategien darüber hinaus eine Ausstrahlungsfunktion für Bezirk und Gesamtstadt.

Öffentlicher Raum und Grünräume

Dieses Handlungsfeld ist insbesondere für die lokale Qualifizierung und die Verknüpfung mit dem Umfeld von Relevanz.

Im Mittelpunkt stehen die Qualifizierung des äußeren Erscheinungsbildes des Eingangstors und des eigentlichen Hauptzentrums Karl-Marx-Straße, die als "weicher" Standortfaktor ("gute Adresse") auch bedeutsam sind für die Entwicklung von Gewerbe, Industrie und den auszubauenden Dienstleistungssektor Zentraler Ansatzpunkt sind die innerstädtischen Wasserlagen als Besonderheit im Stadtbild.

Technische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur

Dieses Handlungsfeld ist besonders von lokaler Bedeutung, leistet aber auch einen Beitrag für die Verbesserung der äußeren Wahrnehmung.

Die technische und verkehrliche Infrastruktur bedarf der Verbesserung, insbesondere in den Bereichen Wasser/Abwasser bzw. im Bereich der lokalen straßenseitigen Erschließung (Instandsetzung und Modernisierung der Systeme; gestalterische Aufwertung). Die Zukunft der Industriebahn ist ungewiss, muss aber unter den Vorzeichen von Mautgebühren, steigenden Kraftstoffpreisen und Bestrebungen der Umweltentlastung keineswegs als aussichtslos beschrieben werden. Der Umgang mit ihren Trassen stellt deshalb eine besondere Herausforderung dar.

Kultur und Freizeit

Kultur und Freizeit sind für unterschiedliche Ebenen von Bedeutung und reichen damit fast an das Handlungsfeld Wirtschaft und Arbeit heran.

Aspekte sind:

- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen,
- Stabilisierung der Zentrumsfunktion der Karl-Marx-Straße,
- Stärkung der angrenzenden Wohngebiete durch Realisierung von dort aufgrund fehlender Flächen nicht möglichen Angeboten,
- Verbesserung des Außenimages.

Wohnen, Bevölkerungsstruktur und Soziale Infrastruktur

Dieses Handlungsfeld ist besonders von lokaler Bedeutung.

Es wird im Stadtumbau West weniger intensiv bearbeitet werden müssen. Durch die Aufnahme der angrenzenden Wohngebiete in die Kulissen des Quartiersmanagements können dort wichtige Voraussetzungen für die Stabilisierung geschaffen werden. Der Stadtumbau West könnte allerdings den Aspekt Ausbildung und Arbeit (s.o.) bzw. Freizeit/Sport positiv unterstützen, indem geeignete Projekte innerhalb der Umbaukulisse entwickelt und umgesetzt werden.

Netzwerkarbeit und Managementverfahren

Diese Aspekte sind Bestandteil des Handlungsfeldes Wirtschaft und Arbeit und deshalb von großer Bedeutung.

Sie sind für den Stadtumbau vor allem deshalb zentral, weil es gilt, einen Ausgleich der Interessen zwischen den verschiedenen Akteuren aus unterschiedlichen Bereichen zu finden und deren Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Zwischenbetriebliche Netzwerke und gemeinsame Initiativen von lokalen Akteuren können deren Effizienz erhöhen, zur Formulierung und Realisierung von gemeinsamen Projekten beitragen, die Profilierung des Raumes unterstützen und damit den Transformationsprozess dieses Gebietes voranbringen. Ein institutionalisiertes Management ("Quartiersmanagement für das Gewerbegebiet") kann Aktivitäten bündeln, dem Raum eine Stimme geben und die Abstimmung mit Prozessen im Umfeld organisieren.

2.5 Beschreibung der Maßnahmenräume

Schwerpunkt für Impulse und Maßnahmen müssen die im Leitbild (siehe Kap. 2.3) genannten Teilräume sein. Durch ihre unterschiedliche inhaltliche Ausrichtung ergänzen sich die Räume und Maßnahmen und ermöglichen eine positive Entwicklung des gesamten Gebiets. Je nach der thematischen Schwerpunktsetzung werden unterschiedliche Maßnahmetypen von Bedeutung sein, die jeweils ein oder mehrere der Handlungsfelder des Stadtumbaus berühren.

Dienstleistungsspanne Sonnenallee

Stärkung von Dienstleistung und Tourismus

- Schaffung von Arbeit in den Bereichen Dienstleistung und Gewerbe,
- Weitere Qualifikation der Funktionen der Agentur für Arbeit,
- Aufwertung der Ufer und öffentlichen Räume für die bestehenden Nutzungen und zur Vernetzung,
- Neue Nutzungen für Gebäude/Flächen,
- Funktionale Ergänzungen und Stärkungen (DL, Freizeit),
- In Wert setzen von Flächen

Der "Ergänzungsraum Gbf. Treptow"

Mit mit seinen erheblichen Flächenpotenzialen kann dieser Raum eine wichtige ergänzende oder Ergänzungsfunktion darstellen oder eigenständige großflächige Entwicklungen heranziehen.; dadurch stärkt er den Stadtumbau in Neukölln.

Gewerbestandort Lahnstraße - Grenzallee - Nobelstraße

Ausbau des Wirtschaftsstandortes und Qualifizierung der Schnittstellenfunktion zum Zentrum

- Verbesserte Grundstückserschließung,
- Qualifizierung und Differenzierung der Nutzung/Profilierung,
- Nach- und Wiedernutzung von Gebäuden/Flächen,
- Netzwirkbildung.

Zentrum Karl-Marx-Straße

Sicherung und Differenzierung der Zentrumsfunktion

- Verbesserung von Verkehrssituation und Verknüpfungen/Zugängen zu den Wohn- und Arbeitsgebieten,
- deutliche Aufwertung der öffentlichen Räume,
- Standortentwicklung von bedarfsgerechten Infrastruktur- und zentrumsverträglichen Nahversorgungsangeboten.

2.6 Empfehlung zur Abgrenzung des Stadtumbau-Gebiets

Als räumliche Kulisse für den Stadtumbau wird eine Fläche vorgeschlagen, die sich grob wie folgt umreißen lässt:

S-Bf. Neukölln - Saalestraße - Sonnenallee - Ederstraße - Weserstraße - Thiemannstraße - Kiehlufer - Teupitzer Straße - Kiefholzstraße - Mergenthaler Ring - Dieselstraße - entlang der geplanten BAB-Stadtring-Verlängerung im Süden bis zur Sonnenallee (unter Einbeziehung der dortigen Grundstücke auf der Nordseite) bis zur Bahnbrücke am S-Bf. Köllnische Heide - Bahndamm - Grenzallee - Karl-Marx-Straße (beidseitig) bis zur Ringbahnstraße - Bahngelände (Gbf. Neukölln) südlich der betriebenen S-Bahn- und Gütergleise bis zur Hertabrücke - Karl-Marx-Straße (beidseitig bis Schierker/Kirchhofstraße) - S-Bf. Neukölln.

Die Abgrenzung ist dem Plan "Abgrenzungsvorschlag für das Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring" zu entnehmen.

Begründung

In Kapitel 2.3 werden die Schwerpunkträume für das Handeln des Stadtumbaus in Neukölln-Südring benannt:

- Dienstleistungsspanne Sonnenallee mit dem Ergänzungsraum Güterbahnhof Treptow,
- Gewerbestandort Neukölln,
- Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße.

Die zielgerichtete Entwicklung dieser benachbarten Räume, deren Funktionen sich z.T. überlagern, erfordert eine ausreichend große, zusammenhängende Flächenabgrenzung.

Herausforderungen, Potenziale, sowie Leitbilder/Ziele sind in den vorangestellten Kapiteln genauer benannt, Maßnahmen sind in Kapitel 3 dargestellt. Zusammenfassend sind für die vorgeschlagene Abgrenzung folgende Gründe zu nennen:

- Vorliegen umfangreicher städtebaulicher und funktionaler Probleme wie:
 - Gestaltungs- und Instandhaltungsdefizite im öffentlichen Raum,
 - Leerstände und Brachen,
 - Nutzungskonflikte,
 - Verdrängung bestehender Nutzungen,
 - Entwicklungshemmnisse für die Entwicklung von Potenzialen (Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse).
- Vorhandensein erheblicher Entwicklungspotenziale und Chancen zur Stärkung des Raumes für lokale, regionale und überregionale Bedeutungen im Sinne der Ziele des Bundesprogramms Stadtumbau West.
- Vorhandensein vieler Akteure privater und öffentlicher Art, die die Entwicklung des Raumes durch eigene Projekte unterstützen bzw. tragen können.
- Die Entwicklung des Gebietes kann schrittweise in Gang gesetzt werden. Da es unterschiedliche Projektansätze und Akteure gibt, besteht eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung.

- Es scheint möglich, für die Umsetzung zusätzliche Mittel zu akquirieren - private Finanzierungsquellen, Mittel der Wirtschaftsförderung/ der EU-Förderung, Mittel der Bundesanstalt für Arbeit.
- Die für den abgrenzten Raum vorgeschlagenen Entwicklungsziele decken sich mit bestehenden stadtentwicklungsplanerischen Zielen des Bezirkes (formelle und informelle Planungen) und übergeordneten Zielen des Landes Berlin (z.B. Strategie Berlin 2020).
- Für Räume, die nicht zur Einbeziehung in die vorgeschlagene Abgrenzung des Stadtumbaugebietes vorgeschlagen werden (s.u.), stehen andere, geeignetere Instrumente zur Verfügung (insbesondere das Programm "Soziale Stadt" / Quartiersmanagement).

Teilweise in die Kulisse aufgenommene Bereiche

Karl-Marx-Straße

Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Karl-Marx-Straße als Hauptzentrum und Bezirkszentrum ist ein wichtiges Anliegen des Landes Berlin und des Bezirksamtes. deshalb wurde die Karl-Marx-Straße auch mit in die Voruntersuchung einbezogen.

Dabei wurde deutlich:

- Die gestalterisch-funktionalen Herausforderungen im öffentlichen Raum durch die Querschnittsgestaltung, die Gestaltungsqualität und das Stellplatzdefizit sind gravierend.
- Räumliche Schwerpunkte zur Stärkung der Zentrumsfunktion sind die Gegend rund um das Rathaus und der "Eingangsbereich" am S-Bf. Neukölln.

Der mit der übrigen Stadtumbau-Kulisse verbundene Raum um den S-Bf. Neukölln ist als Eingangsbereich in das Bezirkszentrum in die vorgeschlagene Abgrenzung für den Stadtumbau einbezogen worden.

Das Rathaus-Umfeld ist dagegen zu weit von der übrigen vorgeschlagenen Stadtumbau-Kulisse entfernt, um in diese einbezogen zu werden. Eine Stabilisierung oder Aufwertung, etwa durch die Revitalisierung des Kindl-Geländes ist eine eigenständige Aufgabe; sie soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit B-Plan-Verfahren und unter Einbeziehung von Anforderungen aus dem Umfeld erfolgen.

Fläche des Gbf. Neukölln

Für den weitgehend aufgegebenen Gbf. Neukölln gibt es Verwertungsabsichten der bahnnahen Immobilienverwertungsgesellschaften. Die Fläche ist zumindest teilweise im Kontext der Entwicklung der Karl-Marx-Straße zu sehen, allerdings bestehen an sie auch vielfältige Ansprüche aus den benachbarten Wohngebieten (Sport- und Schulerweiterungsflächen, neue Ein-

zelhandelsangebote). Eine Überdehnung der Gebietskulisse und Vermengung der Aufgaben mit vorrangig lokaler Bedeutung wäre dem Anliegen des Stadtumbaus eher abträglich. Es wurde deshalb nur die Fläche östlich der Hertabrücke in die Stadtumbau-Kulisse aufgenommen, weil ihre abgestimmte Entwicklung einen Beitrag zur Stärkung der südlichen Karl-Marx-Straße leisten kann.

Die Fläche westlich der Hertabrücke soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und eines B-Plan-Verfahrens entwickelt werden. Der Bezirk kann so die öffentlichen Belange einbringen und die Entwicklung steuern.

Nicht in die Kulisse aufgenommene Bereiche

Gewerbegebiet südlich der Grenzallee

Das Gewerbegebiet südlich der Grenzallee ist Teil der erweiterten Untersuchungskulisse. Für die Fläche wird die Einbeziehung in ein im Rahmen des Stadtumbaus zu realisierendes gebietsübergreifendes Gewerbeflächenmanagements vorgeschlagen (s.u., Kap. 3.6). Eine förmliche Einbeziehung in die Kulisse des Stadtumbaus wird nicht vorgeschlagen, weil die Aufgaben zwar vielfältig sind, aber stärker die Bereiche Abstimmung von Ansiedlungsbegehren, Netzwerkbildung und Unternehmenskooperation betreffen.

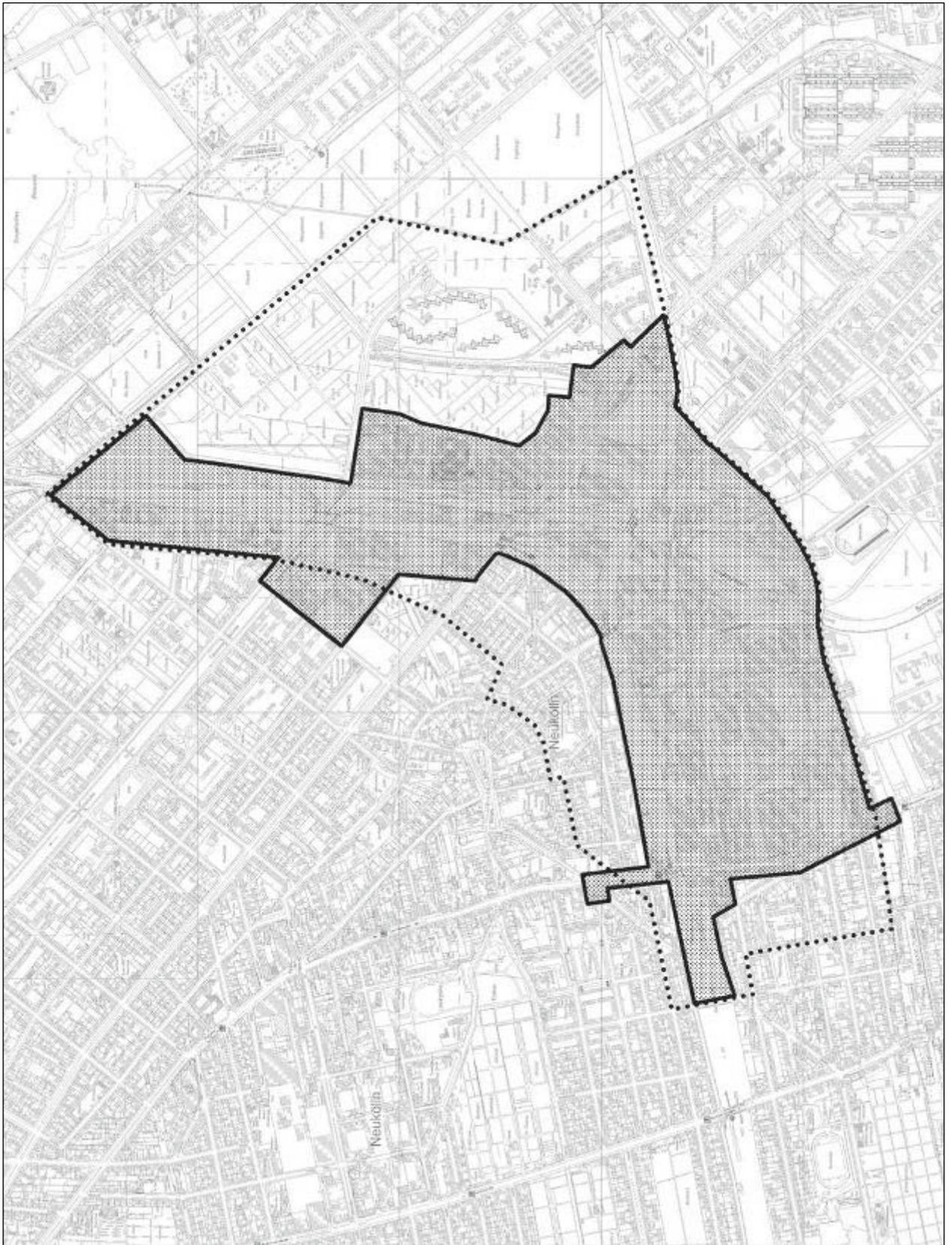
Wohnquartiere

Für die das Untersuchungsgebiet tangierenden bzw. in ihnen liegenden Wohnquartiere

- Richardplatz-Süd,
- Körnerpark (nordwestlich der Kulisse der Voruntersuchungen)
- Weiße Siedlung,
- Gebiet Wederstraße

wurden vom Land Berlin bereits wichtige Schritte zur städtebaulichen und sozialen Stabilisierung veranlasst.

Abgrenzung des Stadtbaugebietes (schwarzer Rahmen und graue Fläche) und der Voruntersuchung (gestrichelte Linie)



Die drei erstgenannten Gebiete sind als Interventions- bzw. Präventionsräume in das Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement neu aufgenommen worden. Für die Verringerung sozialer und gesellschaftlicher Herausforderungen stellt dieser Schritt das geeignete Instrumentarium dar. Eine Aufnahme dieser Räume in die Kulisse des Stadtumbaus West erscheint deshalb nicht angezeigt. Vielmehr wird die Kooperation zwischen den Akteuren in den unterschiedlichen Gebieten zu suchen sein, um beide Bereiche tangierende Projekte erfolgreich umzusetzen.

Das Sanierungsgebiet Wederstraße hatte einen ursprünglich größeren Untersuchungsraum für die vorbereitenden Untersuchungen (einschließlich Glasower Straße und Delbrückstraße (Südseite), Karl-Marx-Straße bis Grenzallee). Der Block 290, der Teil der Untersuchungskulisse für den Stadtumbau ist, bedarf der fachlichen Einschätzung durch SenStadt IV B.

2.7 Erläuterungen zum Rahmenplan

Im Rahmenplan werden die Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet visualisiert. Im Zentrum der Darstellung stehen dabei die Schwerpunkträume.

Grundlagen für den Rahmenplan sind:

- die Ergebnisse der Diskussion und Abstimmungen mit den beteiligten Verwaltungen des Landes Berlin und den verschiedenen Akteuren vor Ort im Zusammenhang mit den Voruntersuchungen zum Stadtumbau West
- relevante formelle und informelle Planungen, die in den letzten Jahren im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bzw. des Bezirksamtes Neukölln erarbeitet worden sind. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf den städtebaulichen Rahmenplan Rixdorf-Süd von 1999 (Räumliches Konzept).

Der Plan vermittelt die zentralen städtebaulichen und funktionalen Entwicklungsziele. Für die Projektformulierung werden ausreichend Spielräume für die konkrete Ausgestaltung gelassen.

Um den Wiedererkennungswert und die Anschaulichkeit zu erhöhen wurde als Grundlage das Luftbild gewählt.

Der Rahmenplan stellt in den zwei Konzeptplänen „Leitbild“ bzw. „Wichtige Maßnahmen“ in unterschiedlichen Abstraktionsgraden die Entwicklungsziele und die Handlungsansätze für Neukölln-Südring dar.

Wichtige Elemente des Planes "Konzept - Leitbild"

Die Nutzungsvorgaben "gewerbliche und Mischnutzungen" sowie "Wohnnutzungen"

Sie geben die Zielrichtung für die weitere städtebaulich-funktionale Entwicklung des Raumes vor.

In vielen Bereichen bedeutet diese Darstellung eine Manifestation des Bestandes. Signifikant sind Veränderungen nur im Raum zwischen Kiehlufer und Kiefholzstraße geplant. Hier hat der Abstimmungsprozess die bisherige planerische Einschätzung, dass durch und nach der BAB-Verlängerung dieser Raum aufgrund seiner stadträumlichen und verkehrlichen Lagegunst einen Entwicklungsschub erfahren wird, bestätigt. Hier ist der Raum für überörtlich bedeutsame funktionale Ergänzungen am Schnittpunkt zwischen Innenstadt und äußerer Stadt.

Die Nutzungsvorgabe "Gewerbliche und Mischnutzung" präjudiziert keine planungsrechtliche Festlegung in der einen oder anderen Richtung. Sie ist vielmehr Ausdruck des Zieles, den Raum so zu entwickeln, dass er

- einerseits dem Strukturwandel bei Handel- und Dienstleistungen Rechnung trägt und weitere Angebote bereitstellen kann und
- andererseits die gewerblich-industrielle Nutzung die Möglichkeit erhält, sich neu zu positionieren und fortzuentwickeln.

Städtebauliche Entwicklung und Raumbildung

Die markierten Bereiche sind wesentlich für das innere und äußere Erscheinungsbild, für das Image des Raumes. Die Weiterentwicklung der baulich-städtebaulichen Qualität und zugleich die Ansiedelung neuer Nutzungen stärken deshalb das Gebiet.

Ziel ist nicht vordergründig die Aufwertung der Gestaltung, sondern die Ausnutzung der Lage und Erschließung, den Raum durch werthaltigere intensivere Nutzungen funktional zu stärken.

Wichtiger öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum stellt das Gerüst für die Stärkung des gesamten Gebietes dar. Er muss hinsichtlich Verkehrsführung sowie Bereitstellung von Parkplätzen funktionsfähig sein, hinsichtlich Gestaltung von Wegen, Belägen und Straßengrün qualitativ so entwickelt sein, dass er einen Beitrag für die Adressbildung und Entwicklung leisten kann.

Zum öffentlichen Raum gehört auch der Hafenbereich, der zugänglich werden soll. Dies wird keine kurzfristige Maßnahme sein, kann aber schrittweise erfolgen und rückt diesen stadträumlich besonders bedeutsamen Raum so weiter in das Bewusstsein.

Freiraumqualität am Wasser

Die Uferzonen, insbesondere im Abschnitt Kiehlufer - Neuköllnische Straße können einen Beitrag zur Stabilisierung der gewerblichen Nutzung leisten - sei es "Pausenraum" für die Firmen, sei es als "Balkon" für Gäste und Nutzer der Dienstleistungsangebote im Bereich ESTREL.

Die Entwicklung muss schrittweise - in Abhängigkeit von der Nutzung der IGB-Geleise - erfolgen. Auch eine gestalterische Aufwertung ohne Zugangsmöglichkeit stellt angesichts der stadträumlich bedeutenden Lage schon eine Verbesserung des Stadtbildes dar.

Überörtliches grünes Netz mit Verbindungsfunktion

Der Raum Neukölln-Südring ist - regional und freiraumstrukturell betrachtet - der "missing link" zwischen Teltowkanal und Britzer Zweigkanal einerseits und dem Neuköllner Schifffahrtskanal/Landwehrkanal andererseits.

Kanalufer, Industriebahngleise, ggf. auch Straßenräume, bilden die Chance, diese Lücke zu schließen, den Raum für ein überörtliches Verbindungsangebot in Nutzung zu nehmen.

Grüner Freiraum

Trotz aller erwarteter Entwicklungen im Raum Neukölln-Südring stellen die Kleingärten und öffentlich nutzbaren grünen Flächen zwischen Görlitzer Bahn und Weißer Siedlung/Dammwegsiedlung eine wichtige zu erhaltende Zäsur dar. Sie gliedern die verschiedenen Stadtteile, bzw. grenzen sie von einander ab und sind lokaler Erholungsraum und Umfeldqualität der Weißen Siedlung. Darüber hinaus wirken sie als mikroklimatische Ausgleichsfläche.

Wichtiger S-Bahn-Zugang

Die Ergänzung der Zugänge zu den S-Bahnhöfen stellt eine weitere Qualifizierung des Raumes dar. Die Bahnhöfe sind Zugangs- und Übergangspunkte in die verschiedenen Nutzungen. Im Bereich Kiehlufer könnte ein zusätzlicher Bahnhof die Lagegunst erheblich verbessern und einen Impuls für die städtebaulich-funktionale Entwicklung setzen.

Gestalterisch bedeutsamer Knotenpunkt

Diese Kreuzungen von Straßen oder anderen linearen Strukturen sind besonders bedeutsam für die Orientierung (Zugangsfunktion) oder Wahrnehmbarkeit des Gebietes. Ihre gestalterisch und funktional qualitätvolle Anlage ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Wichtige Elemente des Planes "Konzept: Wichtige Maßnahmen"

Weiterentwicklung der bestehenden Funktion

Die bestehenden Funktionen sollen durch ergänzende und neue Nutzungen gestärkt, die Ausstrahlungskraft des Raumes insgesamt weiter erhöht werden.

Stärkung der bestehenden Funktion

Die Funktionsfähigkeit des Raumes soll durch unterschiedliche Maßnahmen, auch im gestalterischen Bereich, verbessert werden.

Lageadäquate Inwertsetzung

Der Raum wird zzt. nicht entsprechend seiner Lagequalität genutzt. Durch planerisches Handeln und die Umsetzung geeigneter Projekte soll die Voraussetzung für eine lageadäquate, höherwertige Nutzung geschaffen werden.

Verbesserung der Wohnumfeldqualität

Die Aufwertung der Freiräume und des Wohnungsangebotes sowie die Schaffung zusätzlicher Infrastrukturangebote (Einrichtungen, Bildungs- und Freizeitangebote) stellen die vorrangigen Maßnahmen in diesem Raum dar.

Adressen schaffen

Dieser Raum ist aufgrund seiner Lage und Funktion besonders dafür geeignet, städtebaulich und/oder funktional herausgehoben zu werden.

Räumliche Verknüpfung herstellen

Die gestalterische und funktionale Verbesserung der Verbindungen (öffentlicher Raum/Wege) soll den Zugang zu Angeboten im Nachbarraum erleichtern.

Regionale, überregionale Verflechtung stärken bzw. entwickeln

Die Potenziale für eine überörtliche Verknüpfung mit anderen Räumen sind zu nutzen, insbesondere bei der Profilbildung, Nutzerakquisition oder Beurteilung von Planungsabsichten und Projekten.

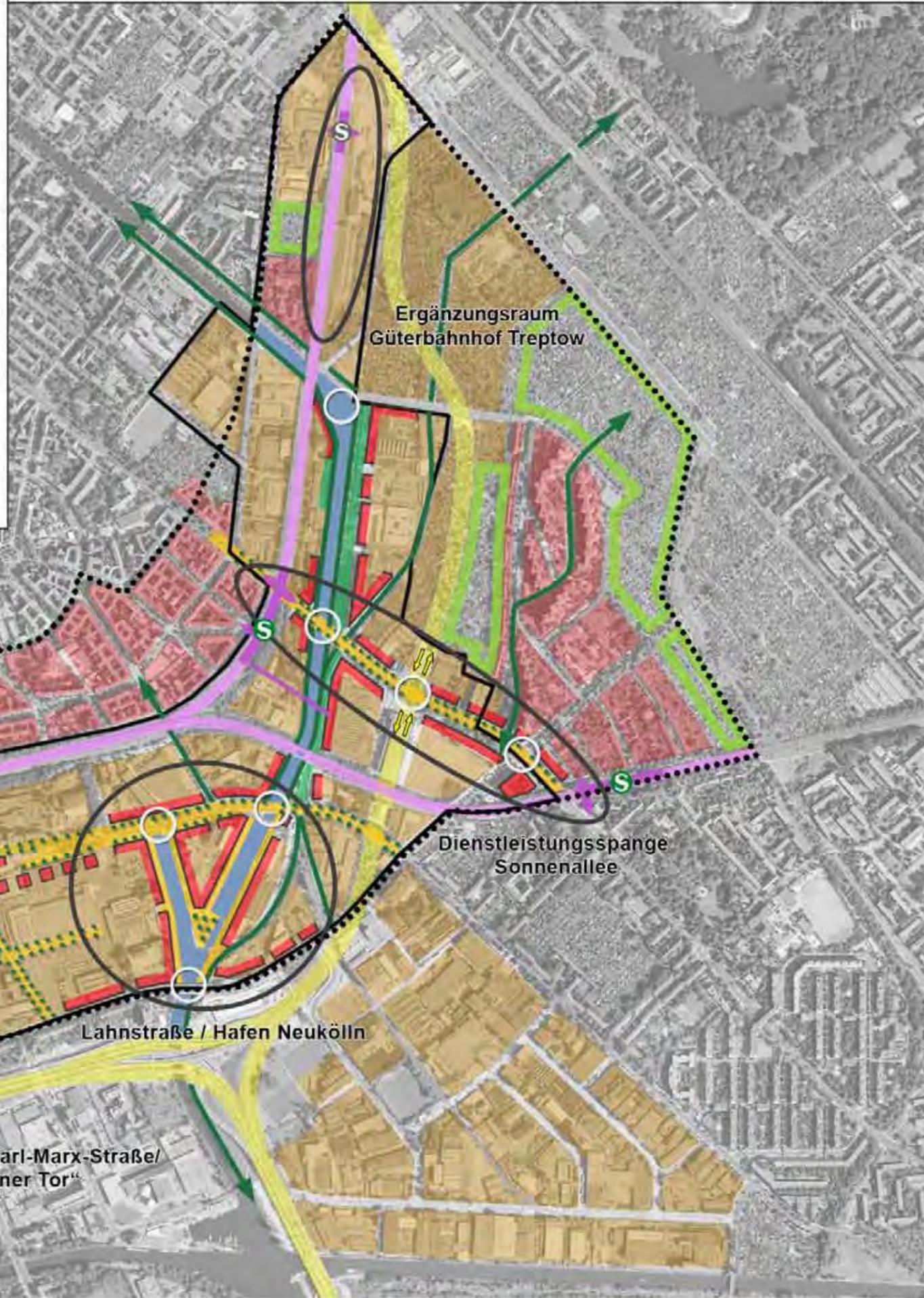
Verbesserung der Kooperation/Netzwerkbildung

Innerhalb des Gebietes gilt es, die Voraussetzungen für die Kooperation der Akteure zu verbessern und ihnen einen Partner für die Unterstützung der Entwicklung an die Seite zu stellen.

Wichtige Maßnahmen



Leitbild



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet
Neukölln-Südring

Rahmenplan

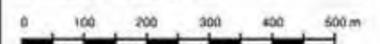
Legende Leitbildplan

- Gewerbliche und Mischnutzung
- Wohnnutzung
- Städtebauliche Entwicklung und Raumbildung
- Wichtiger öffentlicher Raum
- Freiraumqualität
- Überörtliches grünes Netz mit Verbindungsfunktion
- Grüner Freiraum, Kleingartenanlage als Zäsur und Erholungsfunktion
- Wichtiger S-Bahn-Zugang
- Neuer S-Bahn-Zugang
- Gestaltlich bedeutsamer Knotenpunkt

Legende Plan Wichtige Maßnahmen

- Weiterentwicklung der bestehenden Funktion
- Stärkung der bestehenden Funktion
- Lageadäquate Inwertsetzung
- Verbesserung der Wohnfeldqualität
- Adressen schaffen
- Räumliche Verknüpfung herstellen
- Regionale, überregionale Verflechtung stärken bzw. entwickeln
- Verbesserung der Kooperation, Aufbau eines Netzwerks
- Geplante BAB-Verlängerung
- Abgrenzungsvorschlag Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring
- Abgrenzung Voruntersuchungsgebiet

Maßstab 1:4.000 (im Original)



Datum: 18.1.2006

Bearbeitung: **REGIOCONSULT**
Dipl. Pln. Uwe Lappelt
Penzler Straße 7, 10713 Berlin

Planergemeinschaft
Hannes Dutsch, Ute Kuhnberger
Stadtplanung, Landschaftsbau, Architektur
Kurfürstendamm 35, 10719 Berlin

Kartengrundlage: Leitbild, August 2004, SenStadt II C

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I A, IV C

3 Maßnahmen

3.1 Schlüsselprojekte

Zur Aufwertung des Raumes wird eine Vielzahl von Projekten vorgeschlagen. Von einigen werden besondere Impulse für den Standort oder das Umfeld bzw. für die Auslösung weiterer privater Investitionen erwartet. Einige lassen sich auch vergleichsweise kurzfristig beginnen. Diese Projekte sind deshalb Schlüssel- bzw. Startprojekte. Sie initiieren den Einstieg in den Stadtumbau.

Die Kurzbezeichnung (z.B. S1) weist das Projekt einem der Schwerpunkträume zu und ist zugleich die Einordnung in die Projektblätter (vgl. Kapitel 4).

Die konkrete Beschreibung der einzelnen Projekte und ihrer Parameter erfolgt - soweit schon möglich - in den Projektblättern in Kapitel 4.

Nachfolgend werden die Projekte dagegen mit ihren zentralen Merkmalen und Intentionen umrissen und den verschiedenen Ebenen zugeordnet:

- Stärkung der Gesamtstadt durch Aktivierung der Neuköllner Potenziale,
- Stärkung des Bezirkes,
- Stärkung des Raumes Neukölln-Südring,
- Stärkung der Teilräume und ihrer Funktionen.

Ihre Auswahl aus der Gesamtmenge der schon vorliegenden Projektvorschläge erfolgte vor allem unter den Gesichtspunkten

- Impuls- oder Signalwirkung,
- Machbarkeit,
- Zeithorizont,
- Mitwirkungsbereitschaft.

Teilraum Sonnenallee (S)

Die Dienstleistungsspange zwischen den S-Bahnhöfen Sonnenallee und Köllnische Heide soll in ihrer Doppelfunktion für die Schaffung von Arbeit gestärkt werden:

- als überregional bedeutsamer Standort für Tourismus/ Veranstaltungen,
- als Ort, an dem Arbeit und Bildung für Neukölln geschaffen werden.

Mit den Entwicklungsabsichten des ESTREL und in Kooperation mit der Agentur für Arbeit kann der Einstieg in den Stadtumbau vollzogen werden.

Der Raum Gbf. Treptow wird hinsichtlich der Maßnahmenbezeichnung zunächst dem Raum Sonnenallee zugeordnet. In Abhängigkeit von konkreten Projekten kann er allerdings auch als eigenständiger Entwicklungsraum betrachtet und behandelt werden.

Schlüssel- bzw. Startprojekte dazu sind:

Haus der Weiterbildung (S1)

Die Agentur für Arbeit ist angesichts der angespannten arbeitsmarktpolitischen Situation ein zentraler Akteur im Sozialraum Neukölln. Zu den am Standort Neukölln-Sonnenallee angebotenen Leistungen gehört neben der

finanziellen Betreuung der Empfänger von ALG I und II auch die Vermittlung an Ausbildungs-/Weiterbildungseinrichtungen zur Erhöhung der Qualifikation. Bei dieser Vermittlungstätigkeit gibt es erhebliche Reibungsverluste durch die räumlich verstreute Lage der unterschiedlichen Bildungsträger (zzt. wird mit rund 40 Institutionen kooperiert). Die Zusammenfassung eines Informationsangebotes unter einem Dach, möglichst nahe dem Standort der Agentur für Arbeit, wird deshalb als eine wichtige Aufgabe gesehen.

In dem "Haus der Weiterbildung" soll unter einem Dach

- die Bandbreite des Bildungsangebotes anschaulich dargestellt,
- ein breites Beratungsangebot unterschiedlicher Träger (mit kurzen Wegen zwischen den Institutionen) sichergestellt werden,
- eine rasche Kooperation der Träger und Vermittlung der Kunden erfolgen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden drei Standorte ermittelt, die für eine derartige Einrichtung grundsätzlich geeignet sind:

- Sonnenallee 267-273 (ehemaliges Nahversorgungszentrum),
- Sonnenallee 223 (ehemaliges Finanzamt),
- Lahnstraße 11-15.

Auf der Fläche Sonnenallee/Grenzallee (Jacobs) wäre die Realisierung im Rahmen eines Neubaus möglich.

Zum ersten Standort wurde mit der verantwortlichen Verwaltung ein Gespräch geführt und die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft ermittelt (vgl. Kap. 4, Projektblätter, Projekt S4).

Wirkungsebene vorrangig:

- Stärkung des Bezirkes und der angrenzenden Bereiche.

Abb. 6 Vorschlag "Haus der Weiterbildung"



Von der Umladestation zum grünen Ufer (S2)

Das Umfeld des ESTREL-Hotels, insbesondere des Convention-Centers, wird bislang von einer Metallschrottladestelle geprägt. Diese Nutzung soll möglichst kurzfristig verlagert werden. Die frei werdende Fläche bietet nicht nur den Ansatzpunkt, das ESTREL und seine attraktiven Dienstleistungen zum Wasser hin zu öffnen. Die Wiedergewinnung des Ufers für eine grüne und öffentliche Nutzung ist zugleich der Einstieg in eine Gewinnung der Neuköllner Uferzonen für eine öffentliche Nutzung.

Abb. 7 Hotel- und Convention-Center ESTREL



Ein weiteres Ziel ist es, den "missing link" zwischen dem Kiehlufer und Weigandufer einerseits und dem Teltowkanal andererseits zu schließen und so eine Verbindung mit überbezirklicher Bedeutung herzustellen. Die dazu ebenfalls erforderliche Aktivierung der Industriebahngleise für diesen Zweck ist zumindest schrittweise heute schon möglich. Das Bezirksamt hat mit den betroffenen Eigentümern Gespräche geführt und die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft ermittelt.

Abb. 8 Aufwertung der Uferzone vor dem ESTREL



Wirkungsebenen vorrangig:

- Stärkung der Gesamtstadt durch Aktivierung der Neuköllner Potenziale,
- Stärkung des Raumes Neukölln-Südring (Dienstleistungsspanne Sonnenallee).

Ausbildungs- und Gewerbezentrum Sonnenallee (S3)

In den Kontext der Unterstützung des im Gewerbegebiet ansässigen Mittelstandes und der arbeitsmarktpolitischen Aufgabe Ausbildungsplätze bereitzustellen, passt das von einem Unternehmen im Rahmen der Voruntersuchungen für den Stadtumbau vorgeschlagene Projekt eines überbetrieblichen Ausbildungszentrums in Kombination mit kleineren Gewerbeeinheiten.

Hierfür gibt es

- einen geeigneten Standort an der Sonnenallee 224,
- die grundsätzliche Bereitschaft des Unternehmens, die Fläche zu erwerben und das Projekt weiter zu konkretisieren,
- die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers (Liegenschaftsfonds), bei den Verkaufsverhandlungen diese Ziele für das Grundstück zu berücksichtigen,
- Interesse der Agentur für Arbeit an einer Kooperation.

Wichtige Faktoren für eine Realisierung sind die Kaufpreishöhe und Kosten für Gründung und Altlastensanierung.

Wirkungsebene vorrangig:

- Stärkung des Raumes Neukölln-Südring allgemein und insbesondere der Dienstleistungsspanne Sonnenallee.

Teilraum Lahnstraße (L)

Das Industriegebiet Neukölln-Südring hat das Potenzial, zu einem hochwertigen Gewerbebestandort entwickelt zu werden. Die Revitalisierung bestehender Bauten und von Brachflächen sowie die schrittweise Verlagerung bzw. Konzentration von Lagernutzungen sind dafür wichtige Schritte. Die Einrichtung eines Gebietsmanagements, um das Profil für den Industrieraum zu formulieren und Entwicklungsaktivitäten zu initiieren und zu bündeln, bildet den zentralen Ansatzpunkt für den Start des Stadtumbaus.

Schlüssel- bzw. Startprojekte dazu sind:

Gewerbenetzwerk Neukölln-Südring (L1)

Das Gewerbe- und Industriegebiet Neukölln ist funktional und räumlich ein transitorischer Raum, der seine zukünftige Aufgabe bislang noch nicht eindeutig gefunden hat. Von Norden drängen großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen in die klassische Zone industrieller Nutzung vor, im Inneren zehrt der Strukturwandel im gewerblich-industriellen Bereich an der Substanz, stehen Bauten leer, liegen Flächen brach. Die sich durch die anstehende BAB-Verlängerung nach Süden in Richtung Flughafen und den geplanten Anschluss zum Treptower Park zukünftig erhöhende Lagegunst

könnte den ungesteuerten Wandel noch verstärken. Dies ist aber nicht Ziel des Landes Berlin (vgl. Ziele von FNP und EpB).

Mit einem Gebietsmanagement soll dieser Entwicklung gegengesteuert und durch eine aktive Entwicklungsstrategie zugleich ein Impuls für die Stärkung als modernisierter Gewerbe- und Industriestandort gegeben werden. Beispiele wie Borsigwalde (Motorola) und Marienfelde (Daimler-Chrysler) zeigen, dass durch gezielte Neuansiedlung von Ankerbetrieben und flankierenden Aktivitäten interessante und zeitgemäße Netzwerke aufgebaut und damit Beiträge zur Stabilisierung traditioneller Unternehmen und Standorte geleistet werden können. Im Zuge dieser Entwicklung werden fast immer zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Zunächst gilt es:

- die Position der Unternehmen zum Standort genauer in Erfahrung zu bringen,
- Möglichkeiten zur Intensivierung der kleinräumigen Verflechtung zu eruieren,
- Wünsche der Unternehmen an die Verwaltung zu erkunden und
- die Unternehmen für überbetriebliche Aktivitäten zu interessieren und entsprechende Initiativen vorzubereiten.

Die gesammelten unternehmensspezifischen Informationen sollen zu Entwicklungsmodellen verdichtet und dem Bezirk sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen präsentiert werden. Dabei sollen auch die Möglichkeiten der Verwaltung zur Förderung eines kleinräumigen Netzwerks erörtert werden.

Schrittweise wird gemeinsam ein Profil für das Gebiet und eine Entwicklungsstrategie entwickelt. Im darauf aufbauenden Handlungskonzept werden Handlungsempfehlungen, Instrumente und Maßnahmen benannt werden, die einen strategischen Ansatz für die Weiterentwicklung des Gebietes bilden.

Gemeinsam mit den Unternehmen und der Verwaltung bzw. ggf. weiteren Institutionen wird an der Umsetzung gearbeitet. Elemente dazu sind

- Entwicklung und Kommunikation des zukünftigen Gebietsprofils und des Handlungskonzeptes,
- Mittelakquisition für allgemein interessierende Projekte (im Rahmen von PPP oder Stadtumbau),
- Beratung von am Gebiet interessierten Unternehmen bzw. von Unternehmen, die sich weiterentwickeln wollen.

Die Gespräche mit lokalen Akteuren und die Auswertung von Erfahrungen anderenorts belegen die Zweckmäßigkeit eines derartigen Vorhabens.

Wirkungsebenen vorrangig:

- Stärkung der Gesamtstadt durch Aktivierung der Neuköllner Potenziale,
- Stärkung des Raumes Neukölln-Südring,
- Stärkung des Teilraumes und seiner Funktionen.

Gewerbehafen Neukölln (L2)

Der Hafen Neukölln liegt in zentraler Lage zwischen Grenzallee und Lahnstraße, dicht an der BAB und am Wasser; er hat eine Bedeutung als Mittelpunkt, als "erste Adresse" des Industriegebietes Neukölln-Südring. Die Erhaltung und Qualifizierung als Gewerbestandort ist deshalb ein wesentlicher Beitrag für den Stadtumbau im Gebiet.

Schritte sind:

- Wiedernutzung z.T. leer stehender Fabrikations- und Bürogebäude,
- schrittweise Herstellung der Zugänglichkeit der Ufer,
- Ansiedlung neuer, höherwertiger Nutzungen, verbunden mit einer städtebaulichen Fassung.

Insgesamt geht es darum, dem Raum als modernen Gewerbe- und Industriestandort neu zu entwickeln und in Wert zu setzen.

Als inhaltliche Ansatzpunkte sind möglich:

- Ausbau der bestehenden Recyclingbetriebe (Kompetenzzentrum Recycling); Intensivierung und Qualifizierung der bestehenden Flächen und Betriebe;
- Schrittweise Verlagerung der Metall-/Schrottlagerung und -Verladung als Voraussetzung für die baulich intensivere Nutzung im Kernbereich für eine - ggf. neu zu formulierende - gewerbliche Nutzung (Die BEHALA als Eigentümerin hat allerdings darauf hingewiesen, dass längerfristige Mietverträge vorliegen. Es bestünde deshalb die Notwendigkeit, einen geeigneten und akzeptablen Verlagerungsstandort zu finden. Es sollte geprüft werden, ob die Bemühungen hierzu mit den Aktivitäten für die Verlagerung des ALBA-Standortes kombiniert werden können.

Abb. 9 Qualifizierung des Gewerbehafens Neukölln



Der erste Ansatz zielt darauf ab, dass die Bedeutung der Recyclingwirtschaft aufgrund umweltpolitischer Vorgaben und der partiellen Rohstoffverknappung ständig zunimmt. Mit dem ansässigen, international agierenden Unternehmen Remondis ist am Standort ein starker Partner vertreten, der im Rahmen der Voruntersuchungen auch seine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft erklärt hat.

Das vorgeschlagene Gewerbenetzwerk für das Industriegebiet Neukölln ist geeignet, diese Aufgabe in Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln bzw. anderen Stellen des Landes Berlin wirkungsvoll zu unterstützen.

Wirkungsebenen vorrangig:

- Stärkung des Raumes Neukölln-Südring,
- Stärkung des Teilraumes und seiner Funktionen.

Teilraum Karl-Marx-Straße (K)

In diesem Raum gilt es, den südlichen Eingangsbereich der Karl-Marx-Straße deutlich aufzuwerten:

- als Übergangsraum zwischen äußerer und innerer Stadt
- als zweiter Schwerpunkt des Zentrums Karl-Marx-Straße.

Im Mittelpunkt steht zunächst die Aufwertung des öffentlichen Raums. Die funktionale Verbesserung des Bahnhofs Neukölln und die standortadäquate Entwicklung der Güterbahnhofs-Flächen stellen weitere Handlungsfelder dar. Schlüssel- bzw. Startprojekte dazu sind:

"Neuköllner Tor" (K1)

Die Karl-Marx-Straße ist im Abschnitt zwischen BAB-Südring und der Ringbahn ein undefinierter Zwischenraum zwischen der Innenstadt und der "Vorstadt". Die Gestaltung und Instandhaltung des öffentlichen Raumes ist vernachlässigt, die Funktion schwebt undefiniert zwischen der verlängerten Einkaufsstraße mit Wohnanteil und vorstädtischer Gewerbenutzung.

Abb. 10 Aufwertung des Schnittpunktes zwischen Bahn und Karl-Marx-Straße



Die Möglichkeiten der kurzfristigen Intervention auf privaten Flächen sind begrenzt: Entwicklungspotenziale zur gestalterischen Aufwertung lägen in der baulichen (Wieder-)Nutzung von Baulücken (Karl-Marx-Straße 244, 267 und 269, 281), eine kurzfristige Umsetzung erscheint aber schwierig. Größere Chancen für einen kurzfristigen Anstoß werden der nachhaltigen Aufwertung des öffentlichen Raumes beigemessen. Zwar sind Maßnahmen auf-

grund des unter der Straße liegenden U-Bahn-Tunnels Grenzen gesetzt (z.B. Baumpflanzungen), eine künstlerische Auseinandersetzung, die folgende Elemente umfasst, ist aber vielversprechend:

- Konzeption für Beleuchtungskörper,
- Licht/Farbe/Rhythmus,
- Aufwertung der Elemente des Straßenprofils durch Erneuerung der Gehwegbereiche, punktuelle Querungshilfen und Gehwegvorstreckungen.

Schwerpunkte sollen die Knoten zwischen BAB und Braunschweiger Straße sein.

Die Einbeziehung der Anlieger ist hinsichtlich folgender Aspekte anzustreben:

- Erhaltungszustand und Farbgestaltung der Fassaden nach einem abgestimmten Konzept,
- Gestaltung und Nutzung der Ladenzone.

Rechtliche Ansatzpunkte für eine Beteiligung in finanzieller Form werden nicht gesehen. Eine freiwillige Beteiligung (mit u.U. ohnehin vorgesehenen bzw. notwendigen Maßnahmen) ist, eingehende Beratung vorausgesetzt, aber wahrscheinlich - und ist als privater Beitrag zur Gestaltung des öffentlichen Raumes zu werten.

Abb. 11 Aufwertung der südlichen Karl-Marx-Straße



Durch geeignete Gestaltung sollen folgende positive Effekte erzielt werden:

- Die diffuse Übergangszone wird zu einem attraktiven "Eingangs- und Übergangsraum" (Nord-Süd-Richtung - übergeordnete Funktion).
- Die Knotenpunkte ins Gebiet, insbesondere Richtung Osten werden erkennbarer ausgebildet und erleichtern so die Orientierung; die Umsetzung der geplanten Blockdurchwegung in Höhe der Karl-Marx-Straße 267 ist dazu eine wichtige Ergänzung.
- Die Tore (BAB und S-Bahn-Brücke) werden aufgewertet.
- Einfassung des Straßenraumes, insbesondere am Knoten Walterstraße mit seiner für die Orientierung unübersichtlichen Richtungsänderung.

Die Ergebnisse eines unter Beteiligung von Straßenbauingenieuren und in der Gestaltung des öffentlichen Raumes versierten Künstlern durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sollen zunächst für den benannten Raum erarbeitet werden. Eine Übertragbarkeit nach Süden, insbesondere aber auch nach Norden, ins Zentrum der Karl-Marx-Straße erscheint möglich und sollte Bestandteil der Verfahrensanforderungen sein. Der Stadtumbau wird so zum Impuls für weitere Schritte zur Aufwertung des Hauptzentrums; er kann mit dortigen Aktivitäten verbunden werden.

Wirkungsebenen vorrangig:

- Stärkung des Bezirkes,
- Stärkung des Teilraumes und seiner Funktionen.

3.2 Weitere bzw. längerfristige Maßnahmen

Neben den Schlüssel- bzw. Startprojekten gibt es weitere Vorschläge, mit deren Umsetzung der Raum schrittweise im Sinne des Leitbildes entwickelt werden soll. In Kapitel 4 (Projektblätter) sind diese Projekte im Einzelnen dargestellt. Hier erfolgt deshalb nur eine Aufzählung und Charakterisierung durch ein Schlagwort.

Teilraum Sonnenallee (S)

Aufwertung öffentlicher Raum Sonnenallee (S4)

Im Zuge der funktionalen Aufwertung der Dienstleistungsspanne Sonnenallee ist der öffentliche Raum zwischen den S-Bahnhöfen Sonnenallee und Köllnische Heide gestalterisch besonders zu akzentuieren. Dabei sind von besonderer Bedeutung:

- Knotenpunkte mit Wasser und Straßen,
- die Unterführungen,
- die geplante Anschlussstelle der BAB.

Weiterentwicklung der Uferzone zum Kiehlufer (S5)

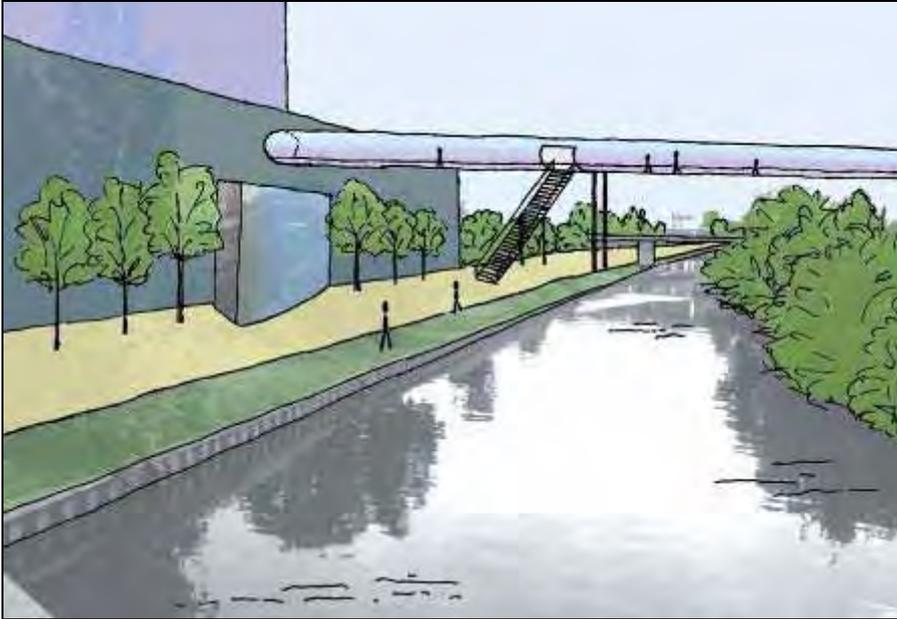
Die Wiedernutzung des attraktiven Bürogebäudes des ehemaligen Finanzamtes und der angrenzenden Uferzone ist ein Beitrag zur Qualifizierung der Uferzone vis-a-vis zum ESTREL. Durch Fortsetzung und schrittweise Einbeziehung des Raumes am Fernheizwerk Neukölln wird dieser bislang abgehängte Bereich in die Entwicklung der Dienstleistungsspanne an der Sonnenallee einbezogen.

Skywalk (S6)

Die vorgesehene Verbindung zwischen der geplanten ESTREL-Erweiterung und dem S-Bahnhof Sonnenallee soll zu einem öffentlich nutzbaren Bauwerk, das zum neuen Wahrzeichen des Gebiets werden kann, ausgebaut werden. Dieses Bauwerk überhöht die ohnehin schon große Prägung des

Raumes durch die verschiedenen Ebenen des Verkehrs - S-Bahn, Autobahn, Straße, Schiene, Schiff - und wird zu einer neuen Landmarke.

Abb. 12 Verbindungsgang "Skywalk"



Ergänzungsraum Güterbahnhof. Treptow (S7)

Der Güterbahnhof. Treptow und die angrenzenden Kleingärten bieten perspektivisch erhebliche Entwicklungspotenziale für (über)regional relevante Nutzung. Überlegungen aus den letzten Jahren für eine "Skihalle" oder ein Kfz-Logistikzentrum haben die grundsätzliche Standortqualität bereits bewiesen. Der Bau der BAB-Stadtring bis in den Raum S-Bahnhof Treptow/Spreequerung (einschließlich der möglichen Anlage eines neuen S-Bahnhofs Kiehlufer oder Mergenthaler Ring) und die Aktivitäten des Stadtumbaus an der Sonnenallee werden die Adresse und die Erschließung deutlich verbessern. Neue Nutzungen, etwa im Veranstaltungs-/Dienstleistungsbereich, erhalten dadurch eine Ansiedlungsperspektive.

Teilraum Lahnstraße (L)

Grünes Netz Industriebahn (L3)

Abb. 13 Umnutzung von ehemaligen Bahntrassen zu Grünverbindungen



Die Gleise der Industriebahn Neukölln können im Fall der Aufgabe der Bahnnutzung genutzt werden,

- den "missing link" zwischen den übergeordneten Grünzügen Teltowkanal und Landwehrkanal herzustellen,
- die kleinräumliche lokale Vernetzung und Aufenthaltsqualität zu verbessern,
- das Umfeld des Dienstleistungsstandortes ESTREL und seiner geplanten Erweiterung zu verbessern.

Auch bei einer Weiternutzung der Bahnanlagen sind Aufwertungsmaßnahmen für die verkehrlich genutzten Räume möglich.

Öffentlicher Raum Lahnstraße (L4)

Die Lahnstraße ist Erschließung und Adresse für den Gewerbehafen; jetziger Bauzustand und die Querschnittsgestaltung entsprechen dieser Bedeutung nicht.

Kleingewerbezentrum Naumberger Straße/Lahnstraße (L5)

Der Standort der Halle nördlich OBI an der Lahnstraße bietet sich für eine gewerbliche Nachnutzung an. Eine Wiedervermietung bzw. ein Verkauf der Halle war in den letzten Jahren nicht möglich. Durch das Programm Stadtumbau West könnte die Fläche in Abstimmung mit dem Eigentümer für eine kleinteilige gewerbliche Nachnutzung nach Vorbild des Gewerbedreiecks

Neukölln vorbereitet werden. Der Abriss der alten Halle, die Parzellierung und Herstellung der Erschließung sind die dafür notwendigen Schritte.

Abb. 14 Kleingewerbezentrum an der Lahnstraße

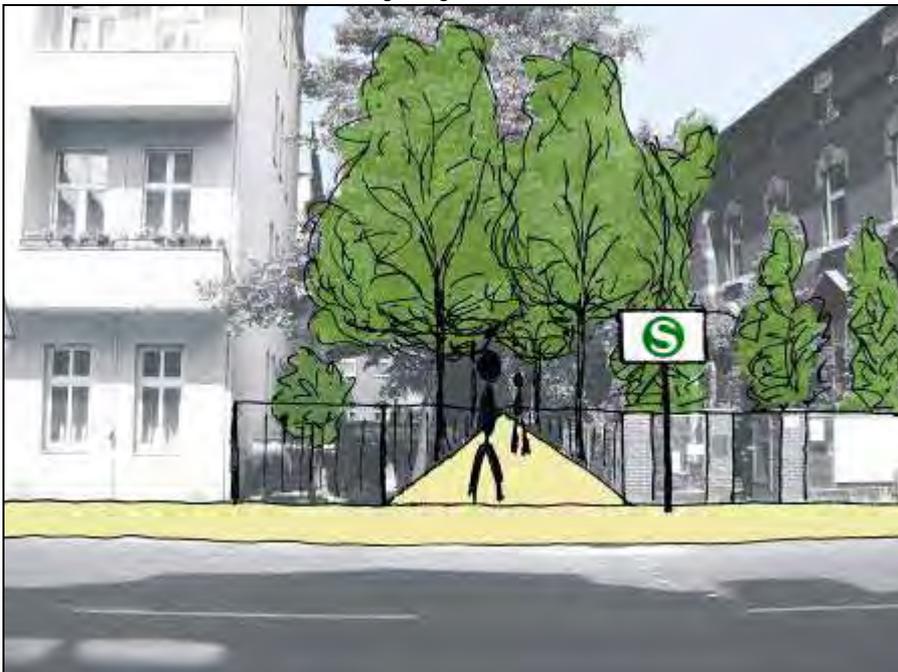


Teilraum Karl-Marx-Straße (K)

Östlicher Ausgang S-Bahnhof Neukölln (K2)

Ein neuer südöstlicher Zugang zum S-Bahnhof verkürzt erheblich die Wege und erhöht die Erschließungsqualität des Gewerbegebietes Lahnstraße.

Abb. 15 Zusätzlicher Zugang zum S-Bahnhof Neukölln



Zentrumsnutzung auf dem Güterbahnhof Neukölln (K3)

Der GBf. Neukölln ist das zentrale Potenzial, Versorgungsdefizite für das Umfeld (Freizeit und Kultur) abzubauen und zugleich am südlichen Ende der Karl-Marx-Straße neue Attraktionen im Sinne einer Weiterentwicklung der Zentrumsfunktion zu schaffen. Die Untersuchungen zur Erweiterung der QM-Kulisse in den angrenzenden Wohngebieten zeigen den dringenden Bedarf hierfür.

Nachnutzung BEWAG-Sportplatz (K4)

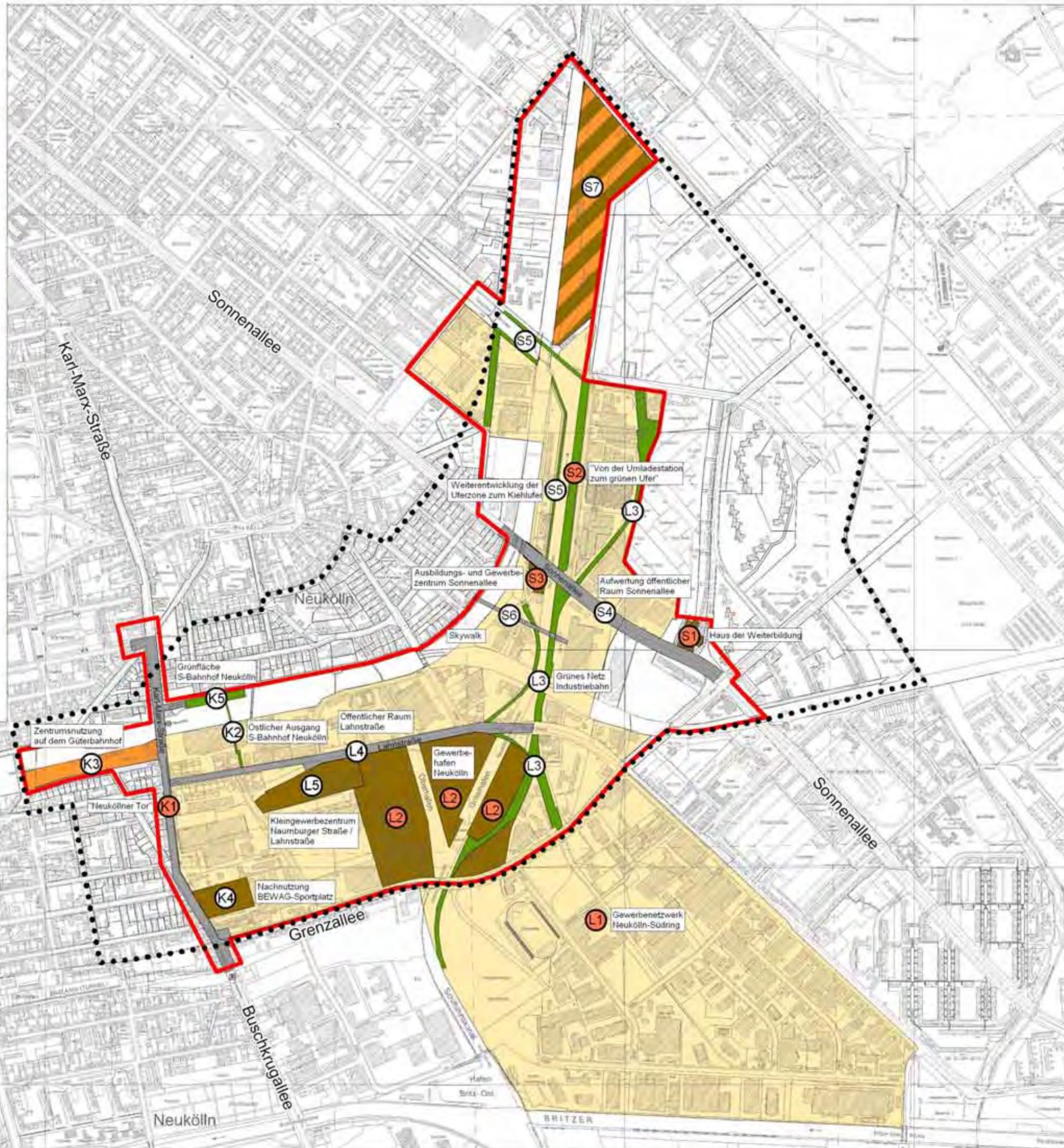
Die bauliche (Wieder)Fassung der Ostseite der Karl-Marx-Straße zwischen Grenzallee und Lahnstraße ist ein weiterer Beitrag zur Reparatur dieses wichtigen Stadtraumes. Darüber hinaus sind natürlich (s.o., K3) die bestehenden Defizite der angrenzenden Wohngebiete zu berücksichtigen. In den Kontext dieser Entwicklung wäre auch die im Rahmenplan für das Gebiet formulierte zusätzliche Durchwegung des Blockes zwischen Karl-Marx-Straße und Naumburger Straße einzuordnen.

Beide Maßnahmen - K3 und K4 - sind grundsätzlich auch für temporäre Nutzungen geeignet, für die ein geeigneter Träger (Sportverein, Träger der Jugendarbeit) einbezogen werden sollte.

Grünfläche am S-Bahnhof Neukölln (K5)

Bahndamm und grüne Restflächen sind der südliche Eingangsraum in das Wohnquartier Richardplatz. Die "grüne Kante" bedarf deshalb der gestalterischen Aufwertung.

Projekte für den Stadtumbau



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet
Neukölln-Südring

Maßnahmen

- Maßnahmentypen
- S1** Projekt mit Förder entsprechend Projektziell/Projektübersicht, Bezeichnung nach Maßnahmenkürzel
 - S - Sonnenallee
 - L - Lahnstraße
 - K - Karl-Marx-Straße
 - Schlüsselprojekt
 - Sonstige, längerfristige Maßnahme

- Handlungsfelder
- Wirtschaft, Arbeitsplätze
 - Öffentlicher Raum, Grünraum
 - Verkehrsinfrastruktur
 - Kultur, Freizeit
 - Managementverfahren
 - Stadtumbaugebiet
 - Abgrenzung Voruntersuchungsgebiet



Datum: 18.01.2008

Bearbeitung: **REGIOCONSULT**
Dipl. Pol. Uwe Lippold
Pantzer Straße 7, 10713 Berlin

Planer: **Planer** gemeinschaft
Hannes Dubach, Uta Kohlberger
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architektinnen
Kiefersbühnen 35, 10718 Berlin

Kartengrundlage: Karte von Berlin 1:5.000 (IK5), Oktober 2003, SenStadt III C

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I A, IV C

3.3 Mitwirkungsbereitschaft und Abstimmungsstand

Neben der Durchführung der Informations- und Diskussionsveranstaltung am 9. Juni 2005 wurden mit einer Vielzahl unterschiedlicher (potenzieller) Akteure im Raum Gespräche geführt.

Im Regelfall wurden dabei die Grundlagen des Programms Stadtumbau West erläutert und die gegenwärtigen Nutzungen der Flächen/Einrichtungen sowie die Entwicklungsperspektiven diskutiert. Die Gesprächspartner wurden dabei auch über Projektideen informiert und hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft befragt. Über die Gespräche wurden Vermerke angefertigt (siehe Anlage).

Ergebnisse:

- Alle Gesprächspartner formulierten die Notwendigkeit, den Raum Neukölln-Südring gestalterisch aufzuwerten und ihm eine klarere funktionale Entwicklungsperspektive zu geben. Hierzu wurden viele Ideen entwickelt, die ihren Niederschlag in den Projektvorschlägen fanden. Allerdings wurde auch das Handeln des Landes Berlin z.T. kritisch kommentiert.
- Unternehmen erwarten von Politik und Verwaltung eine klarere Profilierung für den Raum. Das Thema Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und Schaffung verbesserter Voraussetzungen für ihre weitere Entwicklung standen dabei im Vordergrund. Hierbei wurde immer wieder auf die gesamtwirtschaftliche Situation und die großen gesellschaftlichen Herausforderungen, die sich bei der Integration des hohen Migrantenanteils in Neukölln stellen, hingewiesen.
- Zu den mit den Gesprächspartnern erörterten Projektideen wurde i.d.R. eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft erklärt.
- Als besonders konkret sind zu benennen:
 - Verlagerung des ALBA-Umschlagplatzes an der Ziegrastraße in Abstimmung mit dem Bezirksamt und dem ESTREL-Hotel.
 - Mitwirkungsbereitschaft der Agentur für Arbeit beim Aufbau eines "Hauses der Möglichkeiten" als Zentrum für Aus- und Weiterbildung im Rahmen der Arbeitsmarktförderung.

Für beide Projekte bestehen konkrete Entwicklungsvorstellungen der Beteiligten.

Zusammenfassend ist bei der Bewertung der Mitwirkungsbereitschaft folgendes zu bedenken:

Bislang gab es im Untersuchungsgebiet keine koordinierten Entwicklungsansätze oder informellen Netzwerke (etwa von Unternehmen). Die heterogene Nutzungsstruktur und die unterschiedlichen Interessenlagen haben dies nicht erlaubt. Das große Interesse an den Voruntersuchungen zum Stadtumbau und die geführten Gespräche haben aber gezeigt, dass hierfür ein Bedarf besteht. Damit verbunden ist die Erwartung, dass das schon erfolgende

private Engagement der Unternehmen - für Steueraufkommen und für den Arbeitsmarkt - in öffentlichem Handeln für die Verbesserung der lokalen Rahmenbedingungen - durch den Stadtumbau - seine Entsprechung findet. Hier wird also partnerschaftliches Vorgehen erwartet. Die vorhandene Bereitschaft, gemeinsam etwas für den Raum Neukölln-Südring zu tun, wird deshalb insgesamt als eine günstige Grundlage für die Umsetzung des Stadtumbaus, als ein erster Erfolg des Prozesses eingeschätzt.

3.4 Verfahren und Instrumenteneinsatz

Für die Steuerung und Unterstützung der Entwicklung steht aus dem allgemeinen und besonderen Städtebaurecht grundsätzlich ein großes Spektrum von Instrumenten bereit.

Voraussichtlich nicht zur Anwendung kommen werden Sanierungsmaßnahmen nach § 142 ff BauGB. Zwar lassen sich durchaus städtebauliche und funktionale Missstände nach § 136 BauGB konstatieren. Umfang und Komplexität mögen ausreichend gravierend erscheinen, ob sie zur Festlegung eines Sanierungsgebietes ausreichen und ob die anderen Anforderungen des § 136 (1) BauGB erfüllt werden können, erscheint aber strittig. Um die privaten Investitionen anzustoßen bzw. zu erleichtern, die notwendig sind das Gebiet nachhaltig zu stärken, werden die harten Instrumente des besonderen Städtebaurechtes (Teil 1) nicht als geeignet angesehen, die Mitwirkungsbereitschaft und das aktive Handeln der lokalen Akteure zu befördern. Diese Einschätzung wird durch die begrenzten öffentlichen Ressourcen zur Steuerung und Unterstützung der Entwicklung noch verstärkt. Auch für eine Entwicklungsmaßnahme oder eine Erhaltungsverordnung werden deshalb keine Ansatzpunkte bzw. kein Bedarf gesehen.

Für das öffentliche Interesse, die vorhandenen Missstände abzubauen und die Entwicklung im Sinne der stadtentwicklungsplanerischen Ziele einschließlich des formulierten Leitbildes voranzubringen, ist es deshalb erforderlich

- auf konsensuale Verfahren zwischen öffentlicher Hand und privaten Eigentümern zu setzen,
- den Einsatz privaten Kapitals anzuregen (statt zu "verschrecken"),
- den Instrumenteneinsatz auf das wirklich notwendige Maß zu begrenzen.

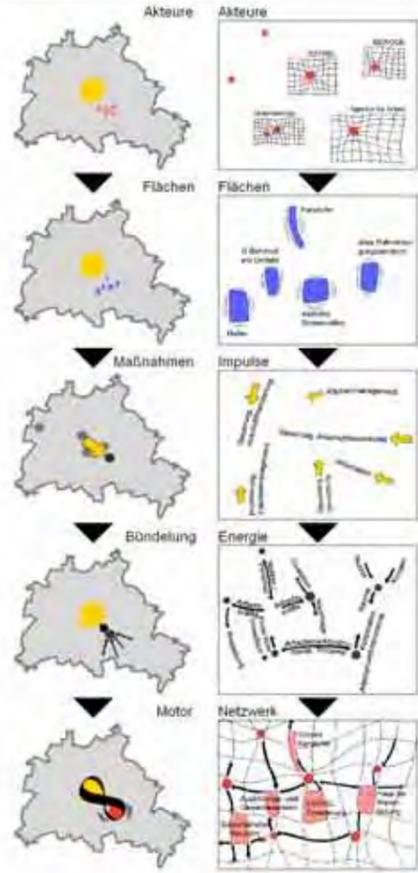
Hierzu wird vorgeschlagen:

- Beschluss eines zusammenhängenden Stadtumbaugebietes nach § 171 b als Willensbekundung, den Raum zu einer gemeinsamen Schwerpunktaufgabe öffentlichen und privaten Engagements zu machen. (vgl. Kapitel 2.6)
- Kennzeichnung von Räumen, die für den Einsatz von städtebaulichen Verträgen (nach § 171 c) besonders vordringlich erscheinen, um konkrete Projektideen anzugehen ("Leuchttürme/Schlüsselprojekte"),

- Installierung eines zeitlich begrenzten Managementverfahrens nach dem Vorbild der Berliner Sanierungsbeauftragten. Dadurch wird die kontinuierliche und intensive Verfolgung der Entwicklungsziele sichergestellt. Die Bearbeitungskulisse sollte im Kontext mit dem Stadtumbaugebiet auch die Profilierung/Vitalisierung des Gewerbestandortes zwischen Lahn- und Nobelstraße betreiben, d.h. stark wirtschaftlich ausgerichtet sein. Hierfür werden Kooperations- und Kofinanzierungsmöglichkeiten mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen möglich sein.
- Politische Willensbekundung des Bezirksamtes bzw. der BVV, den Raum zu einem Handlungsschwerpunkt bezirklicher Aktivitäten zu machen (z.B. durch Prioritätensetzung bei investiven bzw. unterhaltenden Maßnahmen).
- Flankierung des Stadtumbaus durch
 - B-Planverfahren (soweit nicht bereits im Verfahren),
 - Sicherung von Durchführungsmaßnahmen nach § 171 d.
- Neben dem Einsatz des besonderen Städtebaurechts (3. Teil; Quartiersmanagement) in den gründerzeitlichen Wohnquartieren und dem sozialen Wohnungsbau sowie des allgemeinen Städtebaurechts (B-Pläne) werden folgende weitere Maßnahmen für wichtig erachtet:
 - Informelle Planungen wie
 - (Ufer-/Wegekonzept),
 - städtebauliche Konzepte für den Hafen Neukölln und für die Bahnflächen (ehemalige Güterbahnhöfe) als Grundlage für Verträge nach § 11 BauGB und Bebauungsplanverfahren,
 - Maßnahmen in Kooperation mit der Agentur für Arbeit (Arbeitsmarktförderung).

Der Stadtumbau ist in eine Kommunikationsstrategie einzubetten, die die unterschiedlichen Maßnahmen in der Stadtumbau-Kulisse auch in Beziehung zu anderen stadtentwicklungsplanerischen Aktivitäten im Bezirk bzw. im benachbarten Umfeld setzt. Durch diese Strategie soll öffentliches Handeln stärker als ganzheitliche Strategie wahrgenommen werden (können). Dies gilt insbesondere im Kontext mit den Stabilisierungs- und Entwicklungsaktivitäten in den drei Wohngebieten des nahen Umfeldes durch das Programm "Soziale Stadt". Die Abstimmung von Planungszielen, Projekten und weiteren Aktivitäten in gemeinsamen Steuerungsrounds ist die notwendige Basis hierfür.

Arbeiten am Zentrum Energiefeld im Aufbau



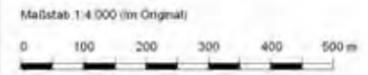
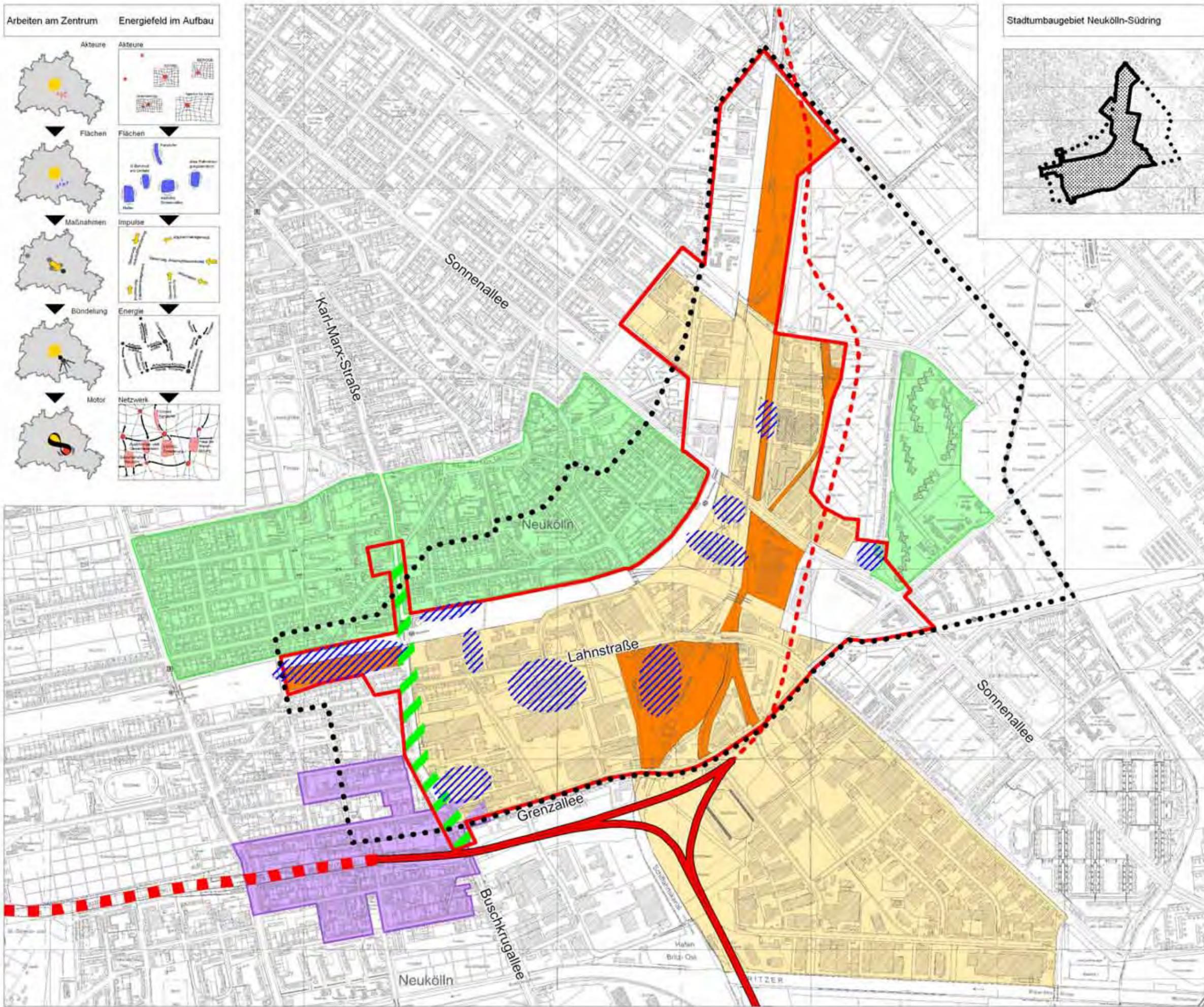
Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet
 Neukölln-Südring
 Stadtumbaugebiet

- Instrumenten- und
 Maßnahmenvorschläge
- Abgrenzungsvorschlag Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring
 - Raum für städtebaulichen Vertrag
 - Managementverfahren
 - B-Plan-Verfahren
 - Gestaltungs Wettbewerb
- Nachrichtliche Informationen
- Gebiet im Programm Soziale Stadt "Quartiersmanagement"
 - Sanierungsgebiet Wedderstraße
 - BAB Bestand
 - BAB Bestand Trazekaterführung
 - Fachplanung - Planfeststellung für BAB-Verlängerung
 - Abgrenzung Voruntersuchungsgebiet



Datum: 18.01.2006
 Bearbeitung: REGIOCONSULT
 Dipl. Pol. Uwe Lüpold
 Paritzke Straße 7, 10713 Berlin
 Planer gemeinschaft
 Hannes Dubach, Uta Kohlbrener
 Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
 Kiefernstr. 35, 10719 Berlin
 Kartengrundlage: Karte von Berlin 1:5000 (KS), Oktober 2003, SenStadt III C
 Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I A, IV C

4 Projektblätter

Die Projektblätter geben in einheitlicher Form einen Überblick über die wichtigsten Ziele, Fakten und Daten zu den geplanten Projekten.

Zum Verständnis der Aussagen sind folgende Informationen wichtig:

Zeile Grundstück:

- Die Informationen sind der Datenbank zur ALK entnommen;
- Die Datenbank ist nicht für alle Flächen aktuell; soweit möglich/erforderlich, wurden die Ungaben zu den Eigentümern durch Informationen des Bezirksamtes aktualisiert.
- Für einzelne Projekte sind keine grundstücksscharfen Angaben möglich oder zweckmäßig.

Zeile Restriktionen:

- Angaben soweit schon jetzt möglich.

Zeile Stand der Planung:

- Allgemeine Einschätzung nach Gesprächen und Abstimmungen mit den Akteuren.

Zeile Zeitplanung:

- Eigene Einschätzung nach Einstufung in Bedeutung, soweit nicht bereits Fakten durch konkretes Projekt vorliegen.

Zeile Mitwirkungsbereitschaft:

- Einschätzung i.d.R. nach Gespräch mit den potenziellen Akteuren (vgl. Anhang).

Zeile Kosten:

- Konkrete Summe, nur soweit bereits bekannt oder nach Durchschnittswerten (z.B. Erneuerungskosten/Quadratmeter) abzuschätzen.
- Nicht benannt sind Kosten/Kostenannahmen für ausschließlich aus privatwirtschaftlichem Interesse betriebene Projekte, die ohne Programmmittel zu realisieren sind; auf sie wird ggf. aber in der Gesamteinschätzung hingewiesen.

Zeile Finanzierung:

- Einschätzung von Anteilen bzw. Kofinanzierungsmöglichkeiten nach Erfahrungswerten/Richtlinien/Leitfaden zum Programm Stadtumbau West.

Stadtumbau West

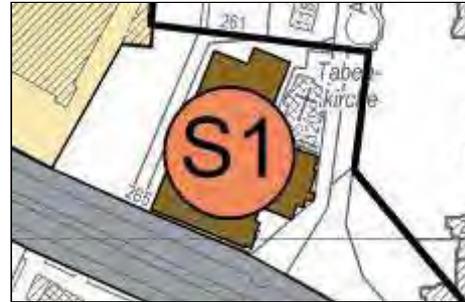
**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S1**

Projekttitlel **Haus der Weiterbildung**

(Schlüsselprojekt)



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Sonnenallee 267-273 (ehem. Nahversorgungszentrum), Flächengröße: 4.800 m ² Eigentümer: BEWOGÉ vertreten durch IHZ Alternativen: - ehem. Finanzamt Sonnenallee 223, - Lahnstraße 11-15, - Neubau auf dem Standort Sonnenallee/Grenzallee (Jacobs)
Projektbeschreibung	Konzeption und Einrichtung eines "Hauses der Weiterbildung" : Ansiedlung von Bildungsträgern unter einem Dach in räumlicher Nähe zum Arbeitsamt, Kooperations- und Kommunikationskonzept, erforderliche bauliche Maßnahmen.
Ziele der Maßnahme	Stärkere Nutzung der Bildungsangebote der Arbeitsagentur für Neukölln, Vernetzung mit anderen Angeboten, so etwa mit soziokulturellen Angeboten zur Integration von Migranten
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	- Verbesserung der Wirtschafts- und Sozialstruktur in einem Brennpunktbereich Berlins - Stärkung des für den gesamten Berliner Süden bedeutsamen Standorts für Bildung und Arbeit - städtebauliche Aufwertung des Raumes Sonnenallee - Verbesserung des Images des Raumes
Risiken / Restriktionen	Wirtschaftlich tragfähiges Umsetzungskonzept Geeignetes und verfügbares Objekt
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Konzeptionsphase, erste positive Resonanzen. Städtebau: Befürwortung durch Bezirksamt
Zeitplanung	Bis Mitte 2006: Betriebskonzept Bis Mitte 2007: Anmietung der Räume und Umbaumaßnahmen Bis Ende 2009: begleitete Startphase
Akteure (privat und öffentlich)	Agentur für Arbeit, IHZ, Bildungsträger
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Agentur für Arbeit: Hohe Mitwirkungsbereitschaft (finanziell und immateriell) - Kofinanzierung von (Um-)Baumaßnahmen eines geeigneten Gebäudes, etwa durch eine Vergabe-ABM, - Ansprache der Bildungsträger, sich in eine solche Institution einzubringen - Kooperation mit der neuen Einrichtung nach deren Etablierung. IHZ: Hohe finanzielle Mitwirkungsbereitschaft durch Vermietung zu günstigen Konditionen Bildungsträger: Mitwirkungsbereitschaft (immateriell) nach Aussagen der Agentur für Arbeit vorzusetzen.

Kosten	<p>1. Phase / Betriebskonzept und Koordination der Akteure: 100.000 Euro 2. Phase / Anmietung der Räume und Umbaumaßnahmen: (bei Objekt Sonnenallee: 2500 qm à 1500 EUR: 3,75 Mio. EUR 3. Phase / begleitete Startphase: 50.000 Euro.</p>
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	<p>1. Phase: 100 % Stadtumbau West 2. Phase: 60 % Stadtumbau West, 30 % Agentur für Arbeit (ABM), 10 % Bildungsträger 3. Phase: 80 % Stadtumbau West, 20 % Bildungsträger</p>
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Realisierungschance)	<p>Schlüsselprojekt mit sehr hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Die zentrale Herausforderung des Bereichs – Bildung und Arbeit - werden gemeinsam mit einem der wichtigsten Akteure angegangen. Große Effekte werden mit eher geringem Mitteleinsatz erzielt. Aufgrund der großen Bereitschaft der Beteiligten sind die Realisierungschancen hoch.</p>

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S2**

Projekttitle **Von der Umladestation zum grünen Ufer**

(Schlüsselprojekt)



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Ziegrastraße 2/48, am Neuköllner Schifffahrtskanal, Sonnenallee 225 Flächengröße: ca. 1,2 ha insgesamt, davon rund 8000 qm durch Stellplätze und Umladestation belegt Eigentümer: ALBA (überwiegend)
Projektbeschreibung	Freimachung, Begrünung und öffentlicher Zugang zum Kanaluferstreifen. Dazu sind ein den betrieblichen Anforderungen (Wasser- und Verkehrsanschluss etc.) entsprechender Ersatzstandort sowie organisatorische/finanzielle Unterstützung des Unternehmens zur Aufwandsminimierung erforderlich.
Ziele der Maßnahme	Erstellung einer privaten Grünfläche mit Gastronomie/Freizeitbereich und öffentlicher Grünverbindung am Ufer unmittelbar vor dem ESTREL-Hotel zur Aufwertung des Umfelds im Sinne des Standortes am Wasser bzw. des B-Plans.
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	Diese Maßnahme wird einerseits zur Stärkung des gesamtstädtisch einmaligen Tourismus- und Freizeitstandortes beitragen, gleichzeitig aber auch eine erhebliche Qualifizierung des öffentlichen Raumes mit positiver Imagewirkung für den gesamten Bereich Sonnenallee bewirken. Darüber hinaus wird die Fläche einen zusätzlichen grünen "Trittstein" entlang den Kanalufersonnenalleeparzellen des Berliner Südens bilden.
Risiken / Restriktionen	Ein adäquater Ersatzstandort muss gefunden und von der Alba akzeptiert werden. Lösung wahrscheinlicher Altlastenbelastungen auf dem Standort.
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Das Bezirksamt ist in engem Kontakt mit der ALBA auf der Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort. B-Plan im Verfahren.
Zeitplanung	Bis Ende 2005: Auswahl eines Ersatzstandortes und Abschluss der Verhandlungen mit der ALBA Bis Ende 2006: Verlagerung der Alba und Freimachung des Grundstücks Bis Ende 2007: Fertigstellung Grünfläche und Nutzungsbeginn
Akteure (privat und öffentlich)	ALBA, Bezirksamt Neukölln, ESTREL
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Hohe Mitwirkungsbereitschaft bei allen Akteuren ist vorhanden. ALBA: immateriell durch Umzugsbereitschaft. ESTREL: Immateriell durch Unterstützung der Neugestaltung, finanziell durch Erwerb und Gestaltung der Fläche.
Kosten	1. Phase: Abhängig von der Qualität des Ersatzstandortes. 2. Phase: ca. 700.000 Euro (Kostenansatz 50 Euro/m ² + 20%) Kosten für Altlastensanierung/Sicherung können zzt. nicht benannt werden.
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	1. Phase (Unternehmensverlagerung): 50 % SUW, 50 % Alba 2. Phase (Freimachung und Begrünung): 75 % ESTREL, 25 % SUW
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Realisierungschance)	Schlüsselprojekt mit sehr hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Aufgrund der herausragenden Bedeutung des ESTREL für den Gesamttraum sind große Effekte zu erwarten. Die Realisierungschancen sind hoch.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S3**

Projekttitle **Ausbildungs- und Gewerbezentrum Sonnenallee**

(Schlüsselprojekt)



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Sonnenallee 224 Flächengröße: 3.000 m ² Eigentümer: Land Berlin
Projektbeschreibung	Einrichtung eines überbetrieblichen Ausbildungs- und Gewerbezentrums zur Qualifizierung von Arbeitskräften für den lokalen Markt und zur Ansiedlung ergänzender Dienstleister im Umfeld der Agentur für Arbeit. Einbindung sowohl der anässigen Unternehmen wie auch der Arbeitsagentur/des Jobcenters bzw. entsprechender Arbeitsmarktinstrumente.
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines Ausbildungsangebots in enger Vernetzung mit dem örtlichen Gewerbe - Minderung des Mangels an qualifizierten Arbeitskräften - hochwertige Nutzung und ansprechende städtebauliche Gestaltung eines Schlüsselgrundstücks im Raum Sonnenallee
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Gewerbebestandsorts Neukölln - Verbesserung der Wirtschafts- und Sozialstruktur im Gebiet - Städtebauliche Aufwertung des Raumes Sonnenallee - Verbesserung des Images des Raumes
Risiken / Restriktionen	Verfügbarkeit und Preis des Grundstücks
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: mit den Akteuren abgestimmt Grundstück: erste Gespräche mit dem Liegenschaftsfonds, verbindliches Angebot der Fa. Kleinschmidt an den Liegenschaftsfonds (LF) Städtebau: Übereinstimmung mit den bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Bis Ende 2005: Abschluss der Verhandlungen mit dem LF Bis Ende 2006: Nutzungskonzept und verbindliche Abstimmung mit den Akteuren Ab 2007: Beginn der Bauarbeiten
Akteure (privat und öffentlich)	Agentur für Arbeit, Fa. Kleinschmidt, Liegenschaftsfonds, weitere Unternehmen, Bildungsträger,
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Agentur für Arbeit: Hohe Mitwirkungsbereitschaft in Form von: <ul style="list-style-type: none"> - Kofinanzierung von (Um-)Baumaßnahmen eines geeigneten Gebäudes, etwa durch eine Vergabe-ABM, - Kooperation mit Unternehmen und IHK bzw. HK bei der Vermittlung von neuen Auszubildenden bzw. Auszubildenden nach Abschluss der Lehre. Fa. Kleinschmidt: Hohe Mitwirkungsbereitschaft, konkretes Interesse am Grundstückserwerb, verbindliches Angebot liegt vor. Liegenschaftsfonds: hohe Mitwirkungsbereitschaft bei Scheitern der Verhandlungen mit anderen Bewerbern.

<p>Kosten</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Phase (Grundstückserwerb): ca. 1.500.000 Euro 2. Phase (Konzeption eines Ausbildungs- und Gewerbe zentrums): ca. 100.000 Euro zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie 3. Phase: (Bau des Ausbildungs- und Gewerbe zentrums): zu beziffern erst nach Abschluss der Konzeption, erste Schätzungen: 2.000.000 Euro
<p>Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Phase (Grundstückserwerb): 90 % durch Fa. Kleinschmidt, ca. 10 % Stadtbau-West zur Kompensation der Grundstückssanierungskosten 2. Phase (Konzeption eines Ausbildungs- und Gewerbe zentrums): ca. 50 % durch Fa. Kleinschmidt in Form von immateriellen Leistungen, ca. 50 % aus Stadtbaumitteln zur Unterstützung der Machbarkeitsstudie 3. Phase: (Bau des Ausbildungs- und Gewerbe zentrums): Zuschuss aus Stadtbaumitteln gemäß Richtlinien des SUW, Rest Fa. Kleinschmidt <p>Der Einsatz von EFRE-Mitteln erscheint möglich.</p>
<p>Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Realisierungschance)</p>	<p>Schlüsselprojekt mit sehr hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Das Projekt liefert einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Raumes und damit zur Verbesserung der Anbindung des ESTREL. Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung von Ausbildungskapazitäten ein Beitrag zur Verbesserung eines zentralen Strukturproblems des Raumes geleistet. Große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Aufgrund der großen Bereitschaft der Beteiligten sind trotz der hohen Ambitionen des Projektes durchaus Realisierungschancen vorhanden.</p>

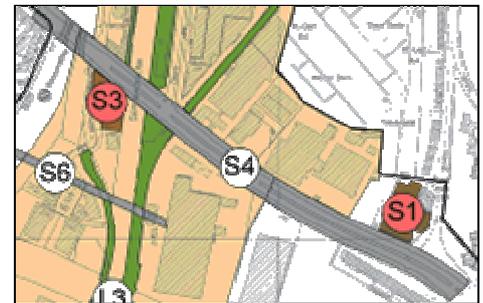
Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S4**

Projekttitlel **Aufwertung öffentlicher Raum Sonnenallee**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Sonnenallee zwischen S-Bahn-Ring und Kreuzung mit der Grenzallee bzw. S-Bahn-Verbindung Neukölln-Baumschulenweg Flächengröße: ca. 2,5 ha Eigentümer: Land Berlin
Projektbeschreibung	Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum zwischen den Bahnhöfen Sonnenallee und Kölnische Heide
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der räumlichen Bezüge der Anlieger der Sonnenallee zu den Bahnhöfen - Aufwertung des öffentlichen Raums in zentralem Abschnitt der Sonnenallee - Minimierung des durch den Bau der BAB zu erwartenden räumlichen Einschnittes
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des gesamtstädtisch bedeutenden Tourismus-/ Dienstleistungsstandorts ESTREL durch bessere ÖPNV-Erreichbarkeit - positive städtebauliche Imagewirkung für den Raum Sonnenallee.
Risiken / Restriktionen	Berücksichtigung der Planungen für die BAB-Verlängerung
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projektidee
Zeitplanung	Bis Mitte 2006: Konzeption und Vorplanung. Bis Ende 2008: Fertigstellung (soweit nicht im Bereich der BAB).
Akteure (privat und öffentlich)	Land Berlin/Bezirksamt, DB AG, ESTREL, Agentur für Arbeit
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Mitwirkungsbereitschaft der Akteure ist vorhanden.
Kosten	ca. 2,5 Mio. Euro (Kostenansatz 100 EUR/m ²)
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	80 % SUW, 10 % Agentur für Arbeit, 10 % Anlieger
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Wichtiges Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt, gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die Auswirkungen des Baues der BAB auf Funktionsfähigkeit des Raumes, Stadtbild und Umweltsituation müssen bedacht werden; gleichzeitig sind die BAB-Planungen unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven des Raumes durchzuführen. Hohe Realisierungschancen.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S5**

Projekttitlel **Weiterentwicklung der Uferzone zum Kiehlufer**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Uferzone Neuköllner Schiffahrtskanal/Sonnenallee221/223, Ederstraße/Nordabschnitt. Flächengröße: insgesamt ca. 7.200 m ² Eigentümer: Land Berlin, Novetta Nahrungsmittel GmbH, A. Guttman (Nachf.)
Projektbeschreibung	Fortführung der grünen Vernetzung im Bereich Kiehlufer durch Ermöglichen der Zugänglichkeit und gestalterische Aufwertung in drei Abschnitten entsprechend ihrer Bedeutung: 1.BA Kanal-Nordufer 2.BA Ederstraße 3.BA Kanal-West/Südufer
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der vis-a-vis des ESTREL gelegenen Uferzone - Anschluss des Raumes Kiehlufer an die Dienstleistungsspanne Sonnenallee und den Tourismusstandort - Herstellung des "missing link" im Grünsystem in Fortführung des Abschnitts entlang der Ziegrastraße
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der gesamtstädtischen Funktionen des Gebiets - weit reichende Imagewirkung - kurz- bis mittelfristig sichtbarer Effekt
Risiken / Restriktionen	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer für 3. BA
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt; Projektidee Städtebau: entspricht bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	1. und 2. BA bis Ende 2008 (unmittelbar anschließend an S1) 3. BA danach bis 2010
Akteure (privat und öffentlich)	Land Berlin, ggf. Nutzer Ederstraße, ggf. Eigentümer 3. BA
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	private Eigentümer: immateriell durch Überlassungsvertrag
Kosten	insgesamt ca. 440.000 Euro (Kostenansatz 60 Euro/m ²) 1 .BA ca. 90.000 Euro , 2. BA ca. 150.000 Euro, 3. BA ca. 200.000 Euro
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	überwiegend Stadtumbau West, ggf. bis zu 10% durch Eigentümer
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Wichtiges Projekt mit Bedeutung für die Entwicklung des Gesamtraums. Effekte werden mit geringem Mitteleinsatz erzielt, gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Realisierungschancen vorhanden.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S6**

Projekttitle **Skywalk**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Noch kein exakter Standort bestimmt, verläuft etwa zwischen Erweiterungsfläche ESTREL (Sonnenallee) über das "Gewerbedreieck" zum südlichen Bahnsteigende S-Bf. Sonnenallee. Flächenbedarf gering. Eigentümer: verschiedene
Projektbeschreibung	Eine Fußgängerbrücke "Skywalk" soll den südlich der Sonnenallee vorgesehenen ESTREL-Erweiterungsbau mit dem S-Bahnhof Sonnenallee verbinden, eine neue städtebauliche Landmarke bilden und die Wegebeziehungen auch für die Öffentlichkeit verbessern.
Ziele der Maßnahme	Durch den Skywalk soll das ESTREL noch stärker in sein Umfeld integriert werden. Gleichzeitig wird dieser imageträchtige Baukörper Teil des öffentlichen Raumes und künftiger Grünverbindungen am Kanalufer.
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des gesamtstädtisch bedeutenden Tourismus-/ Freizeitstandortes ESTREL durch bessere ÖPNV-Erreichbarkeit - Verbesserung der Einbindung des ESTREL in seine Umgebung - Aufwertung und Ergänzung der öffentlichen Wegeverbindungen, Potenzial für weitere Wegeverbindungen entlang Kanalufer - Attraktives Bauwerk als Imageträger für das gesamte Gebiet
Risiken / Restriktionen	Umsetzbarkeit ist an Realisierung der ESTREL-Erweiterung gekoppelt.
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Erste Pläne zum Bau von Erweiterungsbau und Skywalk fertig gestellt. Städtebau: B-Plan im Verfahren
Zeitplanung	Frühestens Ende 2008: Abhängig von Realisierung des Erweiterungsbaus
Akteure (privat und öffentlich)	ESTREL, DB AG/S-Bahn GmbH, Land Berlin, ggf. weitere Einzeleigentümer
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	ESTREL: Hohe immaterielle Mitwirkungsbereitschaft. DB AG: Mitwirkungsbereitschaft (immateriell).
Kosten	2 Mio. Euro
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	100 % Stadtumbau West
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Wichtiges Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Hohe Realisierungschancen, da die Umsetzung in Verbindung mit der ESTREL-Erweiterung im dringenden Interesse der Akteure ist. Das privat finanzierte Projekt der ESTREL-Erweiterung mit zusammen rund 40.000 qm Hotel-, Veranstaltungs- und Handelsflächen soll im Jahr 2006 begonnen werden und ein Gesamtvolumen von rund 80 Mio. EUR haben.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Sonnenallee**

Projektblatt **S7**

Projekttitlel **Ergänzungsraum Güterbahnhof Treptow**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Gbf. Treptow (ohne S-Bahntrasse und Durchfahringleise des Güterringes), ggf. ergänzt um angrenzende Kleingartenflächen
Projektbeschreibung	Städtebaulich hochwertige Nutzung des ehemaligen Gbf. Treptow und angrenzender Kleingartenflächen
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Inwertsetzung einer innerstädtischen, untergenutzten Fläche - Nutzung der verkehrlichen Lagegunst
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des nördlichen Neuköllns durch ergänzende Funktionen für den Bestand oder eine neuen Funktion mit Ausstrahlungskraft <p>Dementsprechend kann die Bedeutung regional oder sogar gesamtstädtisch sein.</p>
Risiken / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> - geringes Investitionsinteresse - Vermeidung von Konkurrenzen zum Bestand erforderlich
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Es liegen verschiedene städtebauliche Konzepte und B-Plan-Entwürfe vor. Unmittelbar umsetzbare Projekte sind nicht bekannt.
Zeitplanung	Grundsätzlich kann die Planung kurzfristig beginnen; es scheint jedoch zweckmäßig, das Stadtumbaukonzept für den Raum Neukölln-Südring insgesamt noch weiter zu vertiefen, um größere Sicherheit für die Ziele in diesem Bereich zu erhalten.
Akteure (privat und öffentlich)	DB AG bzw. die verschiedenen mit der Vermarktung von Bahnimmobilien betrauten Institutionen; Land Berlin
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	nicht überprüft, kann bei Vorliegen eines wirtschaftlich interessanten Projektes vorausgesetzt werden
Kosten	Kann zurzeit noch nicht benannt werden.
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu klären. Realisierungskoten sind als überwiegend privat anzusetzen. Vorbereitung und Anschubfinanzierung u.U. durch öffentliche Mittel.
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Eine hochwertige Nachnutzung würde diesen früheren Randbereich erheblich aufwerten und eine funktionale Verbindung im ehemaligen Grenzbereich zwischen Neukölln und Treptow herstellen. Es ist deshalb ein wichtiges Projekt mit Wirkung voraussichtlich für den Gesamt- raum, u.U. auch darüber hinaus.

Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:

Neukölln-Südring
Lahnstraße

Projektblatt L1

Projekttitel **Gewerbenetzwerk Neukölln-Südring**

(Schlüsselprojekt)

Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	kein unmittelbarer Grundstücksbezug, lediglich kleiner temporärer Bürostandort erforderlich, denkbar wären das Gebäude der ehem. Desinfektionsanstalt oder Räume bei einem Unternehmen im Gebiet (angemietet)
Projektbeschreibung	Aufbau eines Netzwerks von im Gebiet Neukölln-Südring ansässigen Gewerbebetrieben , Regionalmanagement und Ansiedlungsagentur.
Ziele der Maßnahme	Stärkung des Gewerbestandorts durch <ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung der Kooperation und Vernetzung der Gewerbebetriebe, - Verbesserung der Außendarstellung und Vermarktung des Gebietes durch Imagebildung und Profilierung, - Entwicklung eines Ansiedlungskonzeptes für flughafenaffine Unternehmen mit Innenstadtbezug - Durchführung eines lokalen Flächenmanagements
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Aufwertung eines der wichtigsten Berliner Gewerbestandorte - Qualifizierung und Unterstützung der ansässigen Unternehmen - Sicherung und Schaffung produktionsgeprägter Arbeitsplätze - Bündelung öffentlicher und privater Mittel - wesentlicher Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets und zur aktiven Begleitung des Strukturwandels - besonders hohe Anschubwirkung für privatwirtschaftliche Investitionen
Risiken / Restriktionen	Keine
Stand der Planung	Projekt: An anderen Gewerbestandorten bewährte Konzeption liegt vor.
Zeitplanung	Ende 2005: Konzeption und Kick-off. Ende 2006: Konzeptionelle Arbeit, Entwicklung von Marketingstrategie Ende 2008: Projektarbeit, Institutionalisierung, Flächenmanagement (Gesamtlaufzeit 3 Jahre).
Akteure (privat und öffentlich)	Unternehmen, Senatswirtschaftsverwaltung, bezirkliche Wirtschaftsförderung, Agentur für Arbeit, Dienstleister
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Bezirkliche Wirtschaftsförderung, Senatswirtschaftsverwaltung, Unternehmen: Gespräche deuten auf eine sehr hohe (immaterielle) Mitwirkungsbereitschaft. Agentur für Arbeit: Sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft, Unterstützung durch ABM.
Kosten	Gesamtkosten einschl. Vor-Ort-Büro und Ansiedlungsagentur ca. 200.000 Euro pro Jahr einschl. Marketing und Ansiedlungsagentur, Gesamtkosten ca. 600.000 Euro
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	SUW-Mittel: ca. 70 %, Eigenleistung der Akteure 10 %, Grundstückseigentümer ca. 20%. Kombination mit GA/EFRE-Mitteln denkbar.
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Schlüsselprojekt mit sehr hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Es liefert einen wichtigen Beitrag zur Begleitung des Strukturwandels im Gebiet. Sehr große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Aufgrund fehlender Restriktionen sehr hohe Realisierungschancen.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Lahnstraße**

Projektblatt **L2**

Projekttitlel **Gewerbehafen Neukölln**

(Schlüsselprojekt)



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Grundstücke im Bereich Ober- und Unterhafen: Grenzallee 36/44, Lahnstraße 1/23 und 31, Neuköllnische Allee 2/4, Unterhafen 4, Am Oberhafen 1/2. Flächengröße: insgesamt ca. 12 ha. Eigentümer: BEHALA, Rethmann Entsorgungswirtschaft (Remondis), Nicola Clüßerath GmbH & Co. KG, Allround Rüstungen GmbH, M. Mahnke, IGB, Land Berlin
Projektbeschreibung	Anstoß bzw. Unterstützung der Entwicklung des Hafens Neukölln zu einem hochwertigen Gewerbebestandort durch Konzipierung und schrittweise Umsetzung von Verbesserungen bei Erschließung, Nutzung der Wasserlage, Qualifizierung der Nutzungen und Gestaltung.
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung des hohen wirtschaftlichen und imagebezogenen Standortpotenzials von Hafen und Kanal - Sicherung bzw. Qualifizierung der ansässigen Unternehmen unter Berücksichtigung bestehender Vertragsbindungen - Anstoß privater Investitionen durch öffentliche Infrastrukturmaßnahmen
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifizierung des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbebestandsorts - besonders hoher Anstoßeffekt auf die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets - Bündelung öffentlicher und privater Mittel und Anschub selbsttragender Investitionen
Risiken / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage aus dem gewerblichen Bereich nach Wasserlagen - bestehende Mietverträge
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: grundsätzliches Einvernehmen hergestellt mit Eigentümer BEHALA Städtebau: entspricht bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Bis Ende 2006: Machbarkeitsstudie, Konzeption und Initiierung des Projektes mittel-/langfristig: Schaffung der Voraussetzungen und Realisierung.
Akteure (privat und öffentlich)	BEHALA und weitere ansässige Unternehmen (Remondis u.a.),
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	BEHALA: Aufgrund des eigenen wirtschaftlichen Interesses ist eine sehr hohe – auch finanzielle - Mitwirkungsbereitschaft vorhanden.
Kosten	1.Phase / Machbarkeitsstudie, Konzeption, Initiierung und B-Plan: 100.000 Euro. 2. Phase / Realisierung: abhängig vom Ergebnis der Studie.
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	1. Phase: Stadtumbau West ca. 80 %, BEHALA ca. 20 % bzw. weitere Unternehmen 2. Phase: Private 80 %, Stadtumbau West 20%
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Realisierungschance)	Schlüsselprojekt mit sehr hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Das Projekt liefert einen sehr wichtigen Beitrag zur Begleitung des Strukturwandels im Gebiet und zur Aufwertung des gesamtstädtisch wichtigen Gewerbebestandsorts. Sehr große Effekte werden mit geringem Mitteleinsatz erzielt. Aufgrund der hohen Mitwirkungsbereitschaft der Akteure Realisierungschancen vorhanden.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Lahnstraße**

Projektblatt **L3**

Projekttitle **Grünes Netz Industriebahn**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Industriebahngleise der Industriebahn-Gesellschaft Berlin IGB Flächengröße: insgesamt ca. 4 ha Eigentümer: IGB
Projektbeschreibung	Konzeption und Erstellung eines Netzes an Grünverbindungen , zugänglichen Wegeverbindungen oder extensiven "grünen Linien" entlang der stillgelegten Industriebahngleise
Ziele der Maßnahme	Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums durch Nutzung brachliegender Flächen. Sichtbarmachung der Industriebahn als wesentliches Element in der Entwicklung des Gewerbestandorts Neukölln.
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Aufwertung des Gebietsimages - Anstoßeffekt für weitere Aktivitäten insbesondere im Umfeld des ESTREL - Unterstützung entsprechender Bemühungen des ESTREL als Voraussetzung für weitere Investitionen - Beitrag zur Schließung des "missing link" zw. Teltowkanal und Landwehrkanal
Risiken / Restriktionen	Betriebsanforderungen zur Weiternutzung der Industriebahn
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt und Grundstück: Erste Gespräche mit der Industriebahn. Städtebau: Übereinstimmung mit den bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Bis Mitte 2006: Nutzungs- und Realisierungskonzept, Erstellung der Planung Bis Ende 2007: Fertigstellung 1. Bauabschnitt Neuköllnische Allee - Grenzallee (bereits teilweise außer Betrieb) Bis Ende 2010: Fertigstellung 2. Bauabschnitt Sonnenallee - Grenzallee
Akteure (privat und öffentlich)	Land Berlin, IBG, ESTREL, Agentur für Arbeit
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Bezirk. Planungsabteilung und ESTREL: Hohe Mitwirkungsbereitschaft (immateriell) IGB: Erste Gespräche mit der IGB lassen Mitwirkungsbereitschaft erkennen. Agentur für Arbeit: Hohe Mitwirkungsbereitschaft (immateriell).
Kosten	1. Phase (Bestandsaufnahme, Konzept und Vorplanung): 75.000 Euro 2. Phase (Umsetzung): 2.400.000 Euro
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	1. Phase (Erstellung des Konzeptes): 75 % SUW, 25% Agentur für Arbeit (ABM) 2. Phase (Umsetzung): 60% Stadtumbau West, 20% ESTREL, 20% Agentur für Arbeit
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Wichtiges Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Das Projekt liefert einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Raumes. Es unterstützt entsprechende Bemühungen des ESTREL und unterstützt damit den Ausbau des gesamtstädtisch bedeutsamen Freizeitstandorts. Große Effekte werden mit eher geringem Mitteleinsatz erzielt. Aufgrund der großen Bereitschaft der Beteiligten sind die Realisierungschancen sehr hoch.

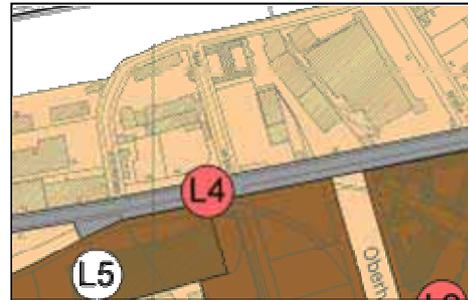
Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Lahnstraße**

Projektblatt **L4**

Projekttitle **Öffentlicher Raum Lahnstraße**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Lahnstraße einschließlich angrenzender Gleisanlagen Flächengröße: ca. 2,4 ha Eigentümer: Land Berlin, ggf. IGB
Projektbeschreibung	Sanierung und Umbau des Straßenraums Lahnstraße , Aufhebung nicht mehr genutzter Abschnitte der Gleisanlage, Neuordnung des Straßenraums bzw. der Erschließung der Anliegergrundstücke.
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines hochwertigen öffentlichen Raums als zentraler Bereich für den Gewerbe- und Dienstleistungsstandort - Verbesserung der Erschließung des Gebiets sowie der Gewerbegrundstücke
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Anstoßeffekt für höherwertige gewerbliche Nutzungen im Gebiet - kurzfristige sichtbare Effekte mit Außenwirkung/Imageverbesserung
Risiken / Restriktionen	Nutzungsanforderungen Gleisanlagen, Sicherung der Finanzierung
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt, IGB
Zeitplanung	Bis Jahresende 2006: Abstimmung und Planung. Bis Jahresende 2007: Fertigstellung der Baumaßnahmen.
Akteure (privat und öffentlich)	Bezirksamt, IGB, Anlieger
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Bezirksamt Neukölln: Sehr hohe immaterielle Mitwirkungsbereitschaft. IBG: In ersten Gesprächen wurde bei insgesamt kritischer Beurteilung der kurzfristigen Realisierungsmöglichkeiten Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.
Kosten	ca. 2,4 Mio. Euro (Kostenansatz 100EUR/m ² entspr. Angabe Tiefbauamt)
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	Öffentliche Mittel (Stadtumbau West, Bezirksamt Neukölln)
Gesamtschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Wichtiges Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Das Projekt liefert einen wichtigen Beitrag zur Begleitung des Strukturwandels im Gebiet und zur Aufwertung des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbebestands. Große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Aufgrund der hohen Mitwirkungsbereitschaft der Akteure sind Realisierungschancen vorhanden.

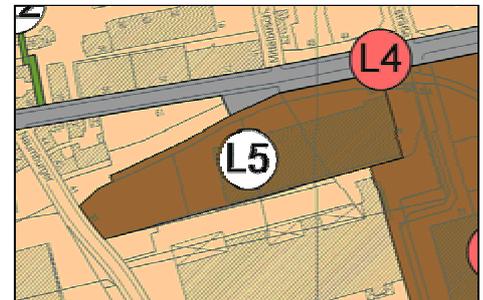
Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Lahnstraße**

Projektblatt **L5**

Projekttitlel **Kleingewerbezentrum
Naumberger Straße / Lahnstraße**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Naumberger Straße 37, Lahnstraße 33. Flächengröße: 2,3 ha Eigentümer: Grundstücksverwaltung Gewerbezentrum Berlin Lahnstraße GmbH & Co. KG, Grundstücksverwaltung Kreativzentrum Berlin
Projektbeschreibung	Abriss der leer stehenden Industriehalle, Parzellierung und Erschließung der Fläche für eine kleingewerbliche Nutzung
Ziele der Maßnahme	Stärkung des Gewerbebestands durch Verfügbarmachung einer seit Jahren brachliegenden Fläche und Verbesserung der Situation im öffentlichen Raum
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung eines der wichtigsten Berliner Gewerbebestände - Schaffung und Sicherung produktionsgeprägter Arbeitsplätze - Bündelung öffentlicher und privater Mittel - wesentlicher Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets und zur aktiven Begleitung des Strukturwandels - besonders hohe Anschubwirkung für privatwirtschaftliche Investitionen
Risiken / Restriktionen	Flächennachfrage nicht gesichert
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Konzept Städtebau: Entspricht den Planungszielen des Bezirkes und des Senats (EpB)
Zeitplanung	Bis Mitte 2006: Konzept, Vorplanung und Marktstudie Bis Ende 2007: Abriss, Parzellierung und Erschließung
Akteure (privat und öffentlich)	Eigentümer, Wirtschaftsförderung (Bezirk und Land)
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Eigentümer: Hohe immaterielle Mitwirkungsbereitschaft aufgrund von Interesse an wirtschaftlicher Nachnutzung
Kosten	1. Phase / Planung: 100.000 Euro. 2. Phase / Vorbereitung: Abriss ca. 1,4 Mio. Euro, Parzellierung und Erschließung erst nach konkretem Konzept bezifferbar
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	1. Phase: 80 % SUW, 20 % Eigentümer 2. Phase: 50 % SUW, 50 % Eigentümer ggf. auch Kofinanzierung durch EFRE-Mittel
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Wichtiges Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Mittlerer privater Anteil bei gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis. Hohe Realisierungschancen, da großes Interesse des Eigentümers.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Karl-Marx-Straße**

Projektblatt **K1**

Projekttitle **"Neuköllner Tor"**

(Schlüsselprojekt)



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Karl-Marx-Straße/Buschkrugallee zwischen BAB-Südring und S-Bahn-Ring bzw. Schierker Straße Flächengröße: ca. 2,9 ha. Eigentümer: Land Berlin
Projektbeschreibung	Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zur städtebaulichen Fassung und Gestaltung bzw. Neuordnung des Straßenraums einschließlich der Unterführung Karl-Marx-Straße im Umfeld des S-Bahnhofs Neukölln. Entsprechende Ausgestaltung einer geplanten baulichen Nutzung des Gbf. s Neukölln
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Eingangssituation Karl-Marx-Straße / Neukölln - Gestaltung des "Stadttores" Neukölln und eines erkennbaren Schwerpunkts im Straßenverlauf der Karl-Marx-Straße - Verbesserung der Verkehrssituation - Anstoßeffekt für Qualifizierung angrenzender EH/DL-Nutzungen
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung des gesamtstädtisch bedeutsamen Hauptzentrums Karl-Marx-Straße - Mobilisierung privater Investitionen
Risiken / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> - Grad der Beteiligung privater Akteure
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Überlegungen des Stadtplanungsamtes Neukölln Städtebau: entspricht bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Bis Ende 2006: Planung und Koordination Bis Ende 2010: Fertigstellung in mehreren Bauabschnitten
Akteure (privat und öffentlich)	Bezirksamt, Aurelis, Vivico, DB AG, Einzeleigentümer, u.a. BEWAG, Karstadt
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Bezirksamt: Hohe Mitwirkungsbereitschaft (immateriell). Aurelis, Vivico, DB AG: Mitwirkungsbereitschaft in ersten Gesprächen signalisiert.
Kosten	1. Phase (Planung und Koordination): 300.000 Euro 2. Phase (Umsetzung): Zu beziffern erst nach Abschluss der Planungen. Grober Schätzwert: bis zu 3 Mio. Euro bei Kostenansatz 100 Euro/m ²
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	1. Phase: 80 % Stadtbaumittel, 20 % bezirkliche Mittel. 2. Phase: 50 % Stadtbaumittel, 50 % Unternehmen.
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Schlüsselprojekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamtraums. Das Projekt liefert einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des gesamtstädtisch bedeutsamen Hauptzentrums Karl-Marx-Straße. Diese Verbesserung der Situation im öffentlichen Raum im Bereich des "Eingangstores nach Neukölln" bringt wichtige Impulse für eine nachhaltige Aufwertung des Images von Neukölln. Sehr große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Sehr hohe Realisierungschancen.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Karl-Marx-Straße**

Projektblatt **K2**

Projekttitel **Östlicher Ausgang S-Bahnhof Neukölln**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Teile der Grundstücke Lahnstraße 80/82 (alternativ: Lahnstraße 58/78) und Karl-Marx-Straße 231. Flächengröße: 1.000 m ² Eigentümer: A. Weinreich (alternativ: A. Beck Grundstücksverwaltung), Verbrauchermarkt Berlin-Neukölln KG, DB AG
Projektbeschreibung	Schaffung eines zusätzlichen S-Bahnhof-Ausgangs auf der östlichen Seite in das südlich gelegene Gebiet mit Anbindung an die Lahnstraße
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der ÖPNV-Erschließung im Gebiet Lahnstraße - Umgehung der Unterführung KM-Straße
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Impuls zur Qualifizierung des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbestandorts - Aufwertung des öffentlichen Raum, Verbesserung des Wegenetzes
Risiken / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> - Technische Realisierbarkeit - Eigentumsverhältnisse/Mitwirkungsbereitschaft
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Einverständnis mit Eigentümer grundsätzlich hergestellt, positive Beurteilung durch SenStadt Städtebau: entspricht bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Bis Ende 2006: Koordination und Planung Bis Ende 2009: Abstimmung und Fertigstellung.
Akteure (privat und öffentlich)	SenStadt, DB AG, Fa. Beck, weitere Anlieger
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Fa. Beck: Mitwirkungsbereitschaft vorhanden (immateriell und materiell)
Kosten	ca.1 Mio. Euro nach Angabe SenStadt
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung (teilweise) aus Mitteln des GVFG grundsätzlich möglich, jedoch in Konkurrenz zu anderen Projekten - Finanzierung durch eine oder mehrere Investoren ("PPP") würde hier eine Entscheidung wesentlich erleichtern - Über die Betriebs- und Instandhaltungskosten des zusätzlichen Zugangs müsste eine Einigung mit der DB AG herbeigeführt werden.
Gesamtschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten-Nutzen-Verhältnis, Realisierungschance)	Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Das Projekt liefert einen wichtigen Anstoß zur Unterstützung des Strukturwandels im Gebiet und zur Aufwertung des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbestandorts. Gleichzeitig wird der öffentliche Raum aufgewertet und die Anbindung des südlich der S-Bahntrasse gelegenen Teils des Gebietes deutlich verbessert. Große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Realisierungschancen sind trotz zahlreicher zu lösender Probleme vorhanden.

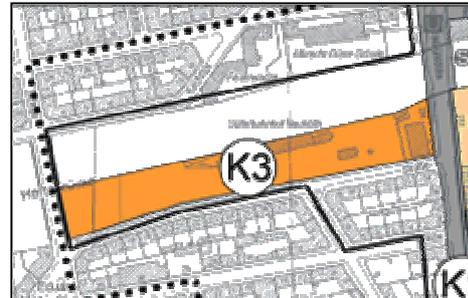
Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Karl-Marx-Straße**

Projektblatt **K3**

Projekttitlel **Zentrumsnutzung auf dem Gbf. Neukölln**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Teilbereich des ehem. Gbf. s Neukölln, Karl-Marx-Straße 234, Ringbahnstraße 2 Flächengröße: ca. 1,7 ha Eigentümer: Verwertungsgesellschaft Eisenbahnvermögen, DB AG bzw. Aurelis und Vivico
Projektbeschreibung	Planung und Durchführung von Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen als Voraussetzung zur baulichen Entwicklung. Während die Flächen an der Karl-Marx-Straße für Zentrumsnutzungen mit städtebaulicher Qualität entwickelt werden sollen, soll die westliche Teilfläche zur Erweiterung des Flächenangebots für die angrenzende Schule sowie für wohnungsnaher Erholung und Freizeitsport (auch kommerzielle Angebote) dienen. Option für Zwischennutzung im Bereich Erholung/Sport.
Ziele der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Zentrumsfunktion bei Vermeidung von Konkurrenz zur nördlichen Karl-Marx-Straße. - Qualitätsverbesserung im Bereich der sozialen Infrastruktur mit positiver Wirkung auf Image und soziale Situation im angrenzenden Wohngebiet
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	<ul style="list-style-type: none"> - nachhaltige Aufwertung und Imageverbesserung im Teilgebiet mit positivem Effekt auf die gegenseitigen Abhängigkeiten mit dem Gesamtgebiet - Bündelung öffentlicher und privater Investitionen - Defizitabbau bei Infrastruktur
Risiken / Restriktionen	<ul style="list-style-type: none"> - Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, - Erschließung von der Karl-Marx-Straße schwierig
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Investitionsabsicht des Eigentümers Städtebau: B-Plan notwendig
Zeitplanung	Bis Ende 2006: Planung. Bis Ende 2010: Realisierung
Akteure (privat und öffentlich)	Eigentümergeellschaften, Bezirksamt
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Immaterielle Mitwirkungsbereitschaft der Akteure hoch, finanzielle in Abhängigkeit von Einigung über Entwicklungsziele.
Kosten	ca. 400.000 Euro (Erschließungskosten für westliche Teilfläche) Übrige Kosten erst bei konkreten Konzepten ermittelbar.
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	Zwischennutzung: Finanzierung der Mindestvoraussetzungen (Zugang/Abgrenzung, Funktionsräume) für Nutzung durch Träger über Stadtumbau West Städtebauliche Lösung: private Finanzierung durch Projektentwicklung; bei einvernehmlicher Lösung für Entwicklungsziele öffentliche Finanzierung der Erschließung

<p>Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)</p>	<p>Projekt mit hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamtraums. Das Projekt ergänzt die Maßnahmen zur Zentrumsentwicklung in der Karl-Marx- Straße, baut Versorgungsdefizite ab und liefert einen wichtigen Anstoß zur Verbes- serung des Wohnstandortes. Große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Realisierungschancen aufgrund hoher Mitwirkungsbereitschaft bei den Akteuren.</p>
--	--

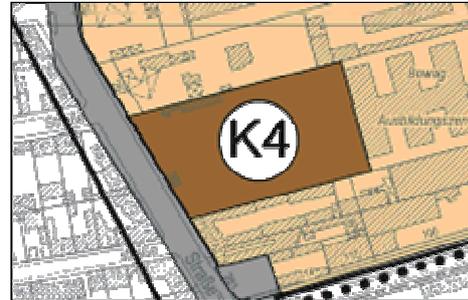
Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
 Teilraum:**

**Neukölln-Südring
 Karl-Marx-Straße**

Projektblatt **K4**

Projekttitel **Nachnutzung BEWAG-Sportplatz**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Karl-Marx-Straße 269 Flächengröße: 1,2 ha Eigentümer: BEWAG
Projektbeschreibung	Ermöglichen einer strukturell und städtebaulich angemessenen Nachnutzung des ehem. BEWAG-Sportplatzes. Berücksichtigung einer Blockdurchwegung zur Verknüpfung der Karl-Marx-Straße mit dem Gewerbegebiet um den Hafen. Option für Zwischennutzung im Bereich Sport/Freizeit.
Ziele der Maßnahme	Stärkung der Karl-Marx-Straße und Stärkung der Schnittstellenfunktion zum Gewerbegebiet Lahnstraße. Im Fall einer Zwischennutzung: Minderung von Infrastrukturdefizit bzw. Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Entwicklung.
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	- Anstoßeffekt für private Investition und Umstrukturierungs- bzw. Profilierungsprozess im Gebiet - Defizitabbau bei Infrastruktur
Risiken / Restriktionen	mangelnde Flächennachfrage für verträgliche Nutzung Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers bei Zwischennutzung und Blockdurchwegung
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Projektidee Städtebau: entspricht den bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Zwischennutzung: kurzfristig nach Vereinbarung mit geeignetem Träger (2006) Städtebauliche Lösung: unbestimmt
Akteure (privat und öffentlich)	BEWAG Träger für Zwischennutzung
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Eigentümer ist an wirtschaftlich tragfähiger Entwicklung interessiert, Abstimmungsbedarf hinsichtlich Nutzung und Gestaltung notwendig.
Kosten	erst nach Konzipierung zu beziffern
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	Zwischennutzung: Finanzierung der Mindestvoraussetzungen (Zugang/Abgrenzung, Funktionsräume) für Nutzung durch Träger über Stadtumbau West Städtebauliche Lösung: private Finanzierung durch Projektentwicklung
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Projekt mit Bedeutung für die Entwicklung des Teilraums. Das Projekt trägt zu einer Stabilisierung des Wohnstandortes bei (Zwischennutzung). Geeignete städtebauliche Entwicklung ergänzt die Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raums Karl-Marx-Straße. Effekte werden mit geringem Mitteleinsatz erzielt. Realisierungschancen vorhanden.

Stadtumbau West

**Voruntersuchungsgebiet:
Teilraum:**

**Neukölln-Südring
Karl-Marx-Straße**

Projektblatt **K5**

Projekttitle **Grünfläche S-Bahnhof Neukölln**



Grundstück (Adresse, Lage, Flächengröße, Eigentumsverhältnisse)	Bahnbegleitende Grünfläche Saalestraße 72 Flächengröße: 3.600 m ² Eigentümer: Deutsches Reich (Reichseisenbahnvermögen)
Projektbeschreibung	Aufwertung und Nutzbarmachung der Grünfläche nördlich des S-Bahnhofs Neukölln
Ziele der Maßnahme	Aufwertung im öffentlichen Raum zur Stärkung des angrenzenden Wohngebiets
Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)	- nachhaltige Aufwertung des Image und Wohnwerts im Teilgebiet - Aufwertung des S-Bahnhofs-Umfeldes
Risiken / Restriktionen	Keine
Stand der Planung (Projekt und städtebaulich)	Projekt: Projektvorschlag Städtebau: entspricht bezirklichen Planungszielen
Zeitplanung	Bis Ende 2007
Akteure (privat und öffentlich)	Bezirksamt, DB AG, QM, Agentur für Arbeit
Mitwirkungsbereitschaft (immateriell und finanziell, Verbindlichkeit)	Mitwirkungsbereitschaft der Akteure gesichert
Kosten	ca. 220.000 Euro (Kostenansatz 60 Euro/m ²)
Finanzierung (privater und öffentlicher Anteil)	Stadtumbau (80 %), Agentur für Arbeit (20 %)
Gesamteinschätzung (Bedeutung, Effekte, Kosten- Nutzen-Verhältnis, Realisie- rungschance)	Projekt mit Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraums. Das Projekt trägt zu einer Verbesserung des Images des Wohnstandortes sowie zu einer Qualifizierung des öffentlichen Raums bei. Große Effekte werden mit mittlerem Mitteleinsatz erzielt. Sehr Große Realisierungschancen.

5 Projektübersicht

Stadtumbau West: Voruntersuchungsgebiet Neukölln-Südring												
Projektübersicht												
Nr.	Projekttitel	Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten	Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierungsanteile (in %)		Gesamteinschätzung	Bewertung
		Stadtumbau- gebiet	Gesamt- stadt	Planung	Umset- zung	Gesamt- kosten (Mio. Euro)	finanziell / immateriell	Verbind- lichkeit	privater Anteil / andere öff. Mittel	öffentlicher Anteil (SUW)	Bedeutung, Effekt, Realisierungs- Chance	
A) Schlüsselprojekte												
Maßnahmeraum Sonnenallee												
S1	Haus der Weiterbildung	hoch	hoch	2/06	2/07	3,9	fin./imm.	hoch	30	70	sehr hoch	4
S2	Von der Umladestation zum grünen Ufer	hoch	hoch	4/05	4/07	0,7 (2. Phase)	fin./imm.	hoch	65	35	sehr hoch	1
S3	Ausbildungs- und Gewerbezentrum	hoch	hoch	4/06	4/08	3,6	fin./imm.	hoch	90	10	sehr hoch	2
Maßnahmeraum Lahnstraße												
L1	Gewerbenetzwerk Neukölln-Südring	hoch	hoch	4/05	4/08	0,6	fin./imm.	mittel	30	70	sehr hoch	3
L2	Gewerbehaufen Neukölln (Vorbereitungsphase)	hoch	mittel	4/06	Offen	0,1 (1. Phase)	fin./imm.	mittel	20	80	sehr hoch	6
Maßnahmeraum Karl-Marx-Straße												
K1	"Neuköllner Tor"	hoch	hoch	4/06	4/10	3,3	fin./imm.	hoch	10	90	sehr hoch	5

Stadtbau West: Voruntersuchungsgebiet Neukölln-Südring												
Projektübersicht												
Nr.	Projekttitel	Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten	Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierungsanteile (in %)		Gesamtschätzung	Bewertung
		Stadtbau- gebiet	Gesamt- stadt	Planung	Umset- zung	Gesamt- kosten (Mio. Euro)	finanziell / immateriell	Verbind- lichkeit	privater Anteil/ andere öff. Mittel	öffentlicher Anteil (SUW)	Bedeutung, Effekt, Realisierungs- Chance	
B) Sonstige Projekte												
Maßnahmeraum Sonnenallee												
S4	Aufwertung öff. Raum Sonnenallee	hoch	mittel	2/06	2/08	2,5	fin./imm.	mittel	20	80	hoch	
S5	Weiterentwicklung der Uferzone zum Kiehlufer	mittel	mittel	4/07 (1.+ 2.	4/08 BA)	0,4	fin/imm.	hoch	20	80	mittel	
S6	Skywalk	mittel	mittel	4/08	3/09	2	imm.	hoch	0	100	hoch	
S7	Ergänzungsraum Gbf. Treptow	mittel- hoch	mittel- hoch	ab 2007	ab ca. 2008	nicht ab- schätzbar	fin.	mittel	80	20	Mittel	
Maßnahmeraum Lahnstraße												
L3	Grünes Netz Industrie- bahn	hoch	mittel	4/06	4/10	2,5	fin./imm.	mittel	30	70	hoch	
L4	Öffentlicher Raum Lahn- straße	hoch	mittel	4/06	4/07	2,4	imm.	hoch	0	100	hoch	
L5	Kleingewerbezentrum Naumburger/Lahnstr.	mittel	mittel	2/06	4/07	1,4	fin./imm.	mittel	40	60	hoch	
Maßnahmeraum Karl-Marx-Straße												
K2	Östlicher Ausgang S- Bahnhof Neukölln	hoch	mittel	4/06	4/09	1,0	fin./imm.	mittel	70	30	hoch	
K3	Zentrumsnutzung Gbf. (Infrastruktur)	mittel	mittel	4/06	4/08	0,4	imm.	hoch	0	100	hoch	
K4	Nachnutzung BEWAG- Sportplatz	mittel	mittel	-	4/06 (Zw. nutzung)	nicht ab- schätzbar	fin./imm.	mittel	-	-	mittel	
K5	Grünfläche S-Bahnhof Neukölln	mittel	mittel	4/06	4/07	0,2	fin/imm	mittel	20	80	mittel	

6 Fazit

Mit dem Stadtumbau werden in Neukölln-Südring Entwicklungsimpulse auf gesamtstädtischer, bezirklicher und lokaler Ebene ausgelöst.

Wichtige positive Effekte durch die Implementierung des Programms Stadtumbau sind:

Von der Implementierung des Programms Stadtumbau werden wichtige positive Effekte für den Raum Neukölln-Südring ausgehen:

- Stärkung des mit vielfältigen Entwicklungspotenzialen für Neukölln, die Stadt und die Region ausgestatteten Bereichs.
- Anstoß bzw. Unterstützung von umfangreichen privaten Investitionen sowie Begleitung von Projekten zur Berücksichtigung öffentlicher Belange.
- Unterstützung der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei Gewerbe und Dienstleistungen.
- Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung.
- Profilierung des bedeutenden Dienstleistungsstandortes mit überregionaler Ausstrahlungsfunktion.
- Vernetzung der Entwicklungsaktivitäten mit den auf die Stabilisierung der angrenzenden Wohnquartiere gerichteten Quartiersmanagementverfahren und Entwicklung von Synergien.
- Vorbereitung der Inwertsetzung wichtiger innerstädtischer Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung des erwarteten Flughafenausbaus.

Die Projekte des Stadtumbaus sind von unterschiedlicher Größenordnung und werden weitere Anstöße geben, sie werden also zu einer schrittweisen Entwicklung führen und unter Beachtung der finanziellen und personellen Spielräume realisiert werden können.

Es gibt nicht "einen Leuchtturm", sondern eine große Bandbreite von Projekten. Durch diese Vielzahl unterschiedlicher Projekte auf verschiedenen Themenfeldern und unter Beteiligung einer Reihe von Akteuren ist sichergestellt, dass der Stadtumbau zu erkennbaren und positiven Ergebnissen für den Raum führen wird.

Der Stadtumbau nutzt bestehende und in absehbarer Zeit noch ausgebaute Erschließungsqualitäten des Raumes. Er kann aus einer teilweise vergessenen innerstädtischen Randlage, aus der bislang nur das ESTREL-Convention-Center als isolierte Adresse herausragt, einen gesamtstädtisch wahrzunehmenden Entwicklungsraum zu machen, der einen Beitrag dazu leistet, ein zentrales gesellschaftliches Anliegen zu realisieren: die Schaffung von Arbeit.

Anhang

Festlegung von Stadtumbaugebieten gemäß § 171 b des Baugesetzbuchs

Bek. v. 29. 11. 2005 – Stadt IV C 2

Telefon: 9012-7424 oder 9012-0, intern 912-7424

(1) Auf Grundlage des § 171 b des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 29 a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauG) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), eingefügt durch Änderung – Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 27. Oktober 2005 – hat der Senat von Berlin mit Beschluss vom 29. November 2005 folgende Stadtumbaugebiete festgelegt:

- Stadtumbaugebiet Neukölln – Südring
- Stadtumbaugebiet Kreuzberg – Spreetfer

- Stadtumbaugebiet Schöneberg – Südkreuz
- Stadtumbaugebiet Tiergarten – Nordring/Hedestrad
- Stadtumbaugebiet Spandau – Falkenhagener Feld

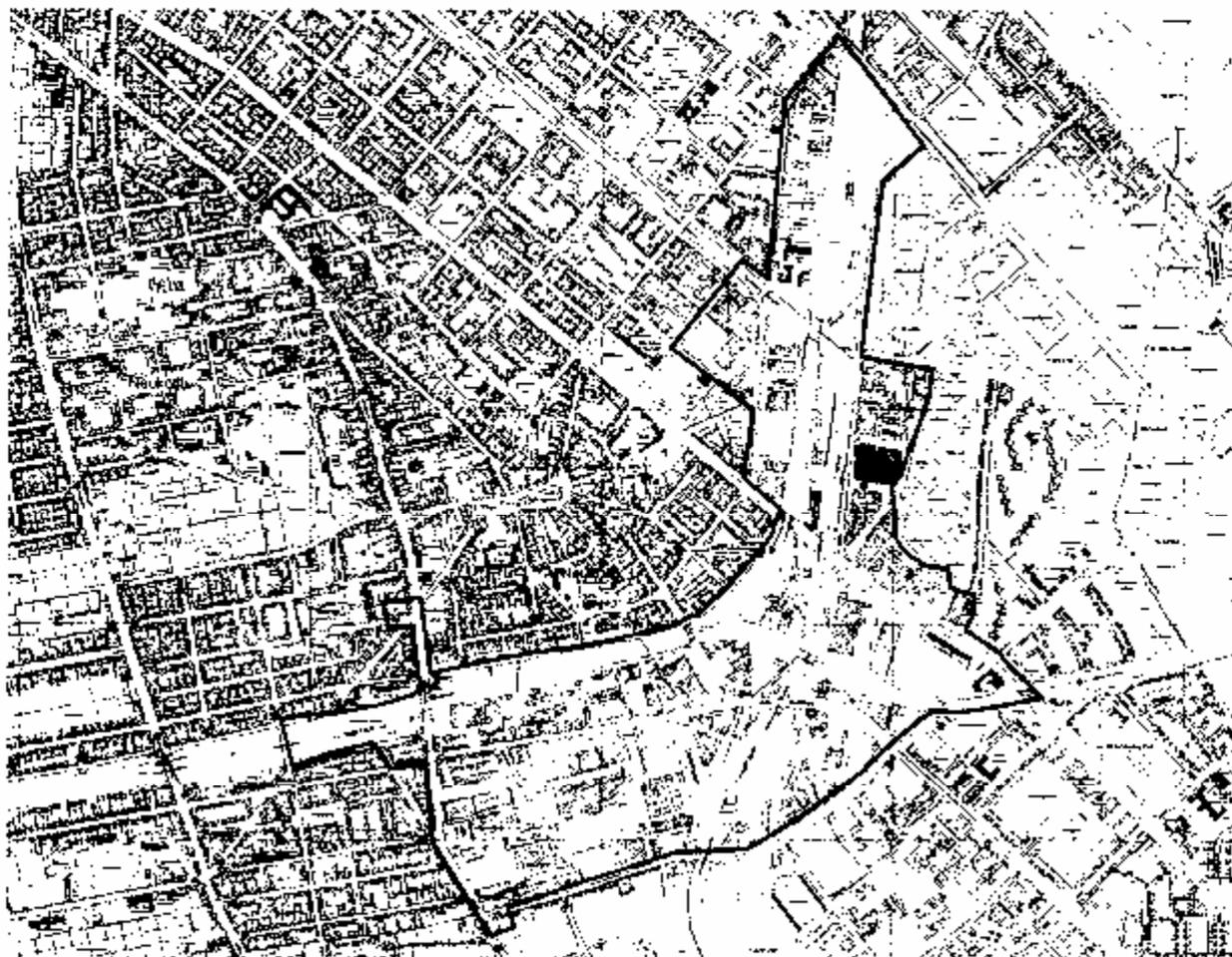
(2) Die Abgrenzung der Stadtumbaugebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1 bis 5 dargestellt. Die Karten stehen unter www.stadtentwicklung.berlin.de als Downloads zur Verfügung.

(3) Die Festsetzung der Stadtumbaugebiete bewirkt keine rechtlichen Beschränkungen für Grundeigentümer, Bewohner, Behörden oder sonstige Personen und Institutionen, deren gebietsbezogene Belange berührt sein könnten.

(4) Eine Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 171 b Abs. 3 des Baugesetzbuchs erfolgen im Februar/März 2006. Auslegungsorte, Termine und Fristen wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin und in der Tagespresse bekannt geben.

Anlagen: Plandarstellungen der Stadtumbaugebiete

1. Stadtumbaugebiet: Neukölln – Südring



Anlage 3 zum Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:

Festlegung des Stadtumbaugebiets Neukölln-Südring

1. Beschluss zur Festlegung des Gebietes Neukölln-Südring als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b Absatz 1 Baugesetzbuch

Die räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus der als Anlage 2a beigefügten Plandarstellung.

2. Planerische Grundlage der Gebietsfestsetzung

Planerische Grundlage der Gebietsfestsetzung ist die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Neukölln – Abteilung Bauwesen – erstellte Voruntersuchung Stadtbau West, Neukölln-Südring „Arbeiten am Zentrum“ der Planergemeinschaft Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner vom 06.08.2005.

3. Öffentliches Interesse an der Festlegung als Stadtumbaugebiet

Das bei Fertigstellung der Stadtautobahnverbindung zum Flughafen Schönefeld großräumig und durch die bestehenden Straßen-, Schienen-, Wasserwege- und ÖPNV-Verbindungen innerstädtisch schon heute sehr gut erschlossene Gebiet weist sehr hohe Potenziale sowohl als zentrumsnaher Gewerbe- und Dienstleistungsstandort als auch – anknüpfend an den Standort des ESTREL-Hotels mit seiner internationalen Ausstrahlung – für touristische und Freizeitnutzungen auf.

Diese Potenziale sind jedoch bisher bei weitem nicht in dem erforderlichen Ausmaß genutzt, weil

- die innergebietlich verlaufenden Verkehrsstrassen in hohem Maße städtebauliche Zäsuren darstellen und die Isolierung von Einzelstandorten bewirken,
- der durch den wirtschaftlichen Strukturwandel bewirkte Wegzug von großen Industriebetrieben umfangreichen Gewerbeflächenleerstand zur Folge hatte,
- sowohl die meisten leer stehenden Flächen und Gebäude als auch viele der auf frei gewordenen Flächen angesiedelten gewerblichen Zwischennutzungen den ungeordneten Gesamteindruck des Gebietes verstärken,
- potenziell besonders attraktive Wasserlagen durch Lager- und Umschlagsnutzungen fehlgenutzt sind.

Die Erforderlichkeit der Festlegung des Gebietes als Stadtumbaugebiet besteht vor allem aus folgenden Gründen:

- a) Durch die Umstrukturierung des Gebietes im Zuge des Stadtumbaus sollen innerstädtische Arbeitsplatzpotenziale aktiviert werden, die angesichts der bestehenden hohen Arbeitslosigkeit vor allem in den nördlich angrenzenden Altbauquartieren, aber auch im gesamten Bezirk Neukölln, besonders dringlich benötigt werden.
- b) Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes, vor allem aber die Erschließung der für Tourismus- und Freizeitnutzungen im näheren Umfeld des ESTREL-Hotels vorfindbaren Potenziale stärkt die Entwicklungspotenziale des für die Metropole Berlin bedeutenden Tourismus- und Entertainment-Standortes.
- c) Durch die Festlegung des Stadtumbaugebietes können die sowohl im Bezirk als auch im Gebiet bestehenden und bewährten Kooperationsformen zwischen Unternehmen, Verwaltung und Agentur für Arbeit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Qualifizierung und Beschäftigung thematisch und räumlich auf Aktivitäten zur Gebietsentwicklung konzentriert werden.

4. Stadtumbaukonzept

Das im weiteren Verfahren noch zu vertiefende, für Teilräume zu differenzierende und durch Maßnahmenplanungen zu spezifizierende Stadtumbaukonzept muss die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Funktionen folgender innergebietlicher Teilräume aufnehmen und durch Stadtumbaumaßnahmen differenzieren:

4.1 Teilraum südliche Karl-Marx-Straße

Der innerhalb des Stadtumbaugebietes gelegene südliche Abschnitt der Karl-Marx-Straße ist einerseits durch die hohe städtebauliche Qualität seiner überwiegend gründerzeitlichen Blockrandbebauung, seine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und seine Nähe zum Bezirkszentrum um das Rathaus Neukölln positiv geprägt. Andererseits sind in diesem Abschnitt der Karl-Marx-Straße die sinkende Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes und die Anzeichen geringer Kaufkraft deutlich sichtbar. Das stark begrenzte Stellplatzangebot verringert die Konkurrenzfähigkeit gegenüber vergleichbaren Einkaufsstraßen.

Mit dem Leitmotiv „Handeln für Neukölln“ sollen im Rahmen des Stadtumbaus zusammen mit Eigentümern, Gewerbetreibenden und Anwohnern Möglichkeiten der Stabilisierung und Aufwertung des südlichen Geschäftsstraßenabschnittes und seines Umfeldes entwickelt und umgesetzt werden. Der Schwerpunkt der von der öffentlichen Hand zu finanzierenden Maßnahmen muss bei der Moderation entsprechender Bürgerforen und bei der anteiligen Finanzierung von Investitionen im öffentlichen Raum – insbesondere Parkraumkonzept und städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation zur Karl-Marx-Straße im Straßenabschnitt südlich der S-Bahn - liegen. Innovative Konzepte, die auf die Gewinnung von Kunden aus der Gesamtstadt sowie auf den Tourismusbereich abstellen, sind vor allem im Bereich „Erlebniseinkauf“ zu entwickeln. Hierzu könnte z.B. ein „orientalischer Basar“ mit hochwertigem interkulturellem Angebot zählen. Flächenpotenziale hierfür wären z.B. in der ehemaligen Kindl-Brauerei aktivierbar. Differenzierte Entwicklungspotenziale vorrangig für den innerbezirklichen Einzugsbereich dürften zudem im Sport- und Freizeitbereich vorhanden sein. Beide Aktivitätsfelder sind für Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen gut geeignet.

4.2 Teilraum Gewerbebestandort Lahnstraße - Neuköllnische Straße – Grenzallee

Das sehr gut erschlossene Gewerbegebiet weist – bedingt durch die Abwanderung großer Industriebetriebe – einen hohen Gewerbeleerstand auf. Die im Gebiet vorhandenen Umschlageinrichtungen von Hafen und Güterbahnhof Neukölln sind untergenutzt. Umstrukturierungstendenzen in Richtung auf eine stärker Dienstleistungs-geprägte Gewerbenutzung sind auf Teilflächen zu beobachten. Sie werden jedoch durch das überwiegend ungeordnete Umfeld und durch z.T. ungünstige – weil auf die Produktionsanforderungen der früheren industriellen Nutzer ausgerichtete – Grundstückszuschnitte erschwert.

Mit dem Leitmotiv „Arbeitsmarktmotor für Neukölln“ sind im Rahmen des Stadtumbaus die Aktivitäten für die gewerblich-industriell orientierte Nachnutzung (einschließlich produktionsorientierte Dienstleistungen) des Standortes stärker zu profilieren. Hierfür soll ein „Gewerbenetzwerk Neukölln“ gebildet werden, das die Ideen und Konzepte von Grundstückseigentümern, ansässigen Betrieben und interessierten Projektentwicklern zur Herausarbeitung eines neuen Standortimages und zur Gewinnung von Neuansiedlungen fördert. Das Standortimage soll möglichst auf Forschung, Qualifizierung, Technologieentwicklung und Anwendung gewerblich-industrieller Innovationen ausgerichtet sein.

4.3 Dienstleistungsspanne Sonnenallee

Der städtebaulich heterogene Bereich beidseits der Sonnenallee befindet sich in einer Umbruchsituation, die aktuell noch keine klare Richtung und Konturen erkennen lässt. Es besteht eine Mi-

schung aus einzelnen sehr leistungsfähigen Gewerbebetrieben mit modernen Betriebseinrichtungen neben untergenutzten und z.T. brachliegenden Flächen. Mit dem ESTREL-Hotel und Convention Center einerseits und dem Jobcenter der Bundesagentur für Arbeit andererseits befinden sich zwei zentrale Dienstleistungseinrichtungen mit unterschiedlicher Klientel im Gebiet, die zugleich das Spannungsfeld für die Stadtumbauaufgaben im Gebiet Neukölln-Südring prägnant charakterisieren.

Die Weiterentwicklung des Stadtumbaukonzeptes für den Teilraum Sonnenallee muss den Trassenverlauf der geplanten Autobahn 100 beachten, der in diesem Abschnitt die Sonnenallee kreuzt und langfristig enorme Entwicklungschancen für das Gebiet birgt. Im weiteren Stadtumbauprozess ist zu prüfen, inwieweit sich die von den Gutachtern vorgeschlagenen, sehr unterschiedlichen Leit motive

- „Tor zur Welt“ – bezogen auf die durch das ESTREL-Hotel bereits bewirkten und durch die A 100 zusätzlich erwarteten Effekte – und
- „Arbeit und Bildung für Neukölln“ – bezogen auf die Funktionen der Bundesagentur für Arbeit –

tatsächlich als Themen für die Ausrichtung eines einheitlichen Konzeptes für den Teilraum eignen.

Für das Umfeld des S-Bahnhofs Sonnenallee wird im Rahmen des Stadtumbaus eine stärkere Aufwertung, die Erschließung der Uferzone des Neuköllner Schifffahrtskanals bis zum Kiehlufer sowie möglicherweise die Schaffung einer Fußgängerbrückenverbindung („Skywalk“) zwischen S-Bahnhof Sonnenallee und dem geplanten Convention Center angestrebt.

Die in der Voruntersuchung vorgeschlagene Einrichtung eines „Hauses der Weiterbildung“ im Umfeld des Jobcenters der Bundesagentur für Arbeit ist hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit noch genauer zu überprüfen.

4.4 Güterbahnhof Treptow

Im Umfeld des in den 90er Jahren zu einem Güterverkehrssubzentrum ausgebauten Güterbahnhofs haben sich bisher einzelne Gewerbebetriebe – vorwiegend aus der Baubranche – sowie einige Großhandelsbetriebe mit großem Lageflächenanteil angesiedelt. Das Entwicklungspotenzial des Güterverkehrszentrums ist dadurch noch nicht ausgenutzt.

Auf der Grundlage hierzu bereits vorliegender Planungen und Projektideen sollte die Laufzeit der Stadtumbaus dazu genutzt werden, die Potenziale des Güterbahnhofs als Standort für einen differenzierteren und „hochwertigeren“ Branchenmix besser zu Geltung zu bringen.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadtumbaumaßnahmen im Gebiet sollen in 2006 begonnen und voraussichtlich bis Ende 2014 abgeschlossen werden. Mit Festlegung des Stadtumbauegebietes sind die Planungen für die einzelnen Teilräume noch weiter zu vertiefen, so dass für das Gebiet aktuell noch keine abschließende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt werden kann. Zu Lasten der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2005 sollen folgende vertiefende Untersuchungen und Anschubinvestitionen in Höhe von 250 T€ finanziert werden:

1	Dienstleistungsspanne Sonnenallee: Entwicklung von Grünverbindungen am Neuköllner Schifffahrtskanal
2	Aufbau eines Gewerbenetzwerkes Neukölln-Südring
3	Machbarkeitsstudie für Entwicklung des Hafens Neukölln zu hochwertigem Gewerbebestandort
4	Aufwertung des Eingangsbereichs der Karl-Marx-Straße

Die vertiefenden Planungen sollen der Vorbereitung von Einzelinvestitionen dienen und zur stärkeren Vernetzung der Akteure sowie zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft an den Standorten beitragen. Dabei ist abzuklären, in welchem Umfang und Zeitrahmen private Investitionen zur Standortentwicklung getätigt werden und welche Finanzierungsbeiträge die öffentliche Hand aufbringen muss.

Auszug aus dem Baugesetzbuch

Dritter Teil. Stadtbau

§ 171 a Stadtbaumaßnahmen. (1) Stadtbaumaßnahmen im Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Stadtbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. ¹ Besondere städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

(3) Stadtbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. ² Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. mehr oder weniger bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuzuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer inneren vertraglichen Zweckbestimmung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

§ 171 b Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept.

(1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtbaugebiet fest. ¹ Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

(2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171 a Abs. 3) im Stadtbaugebiet schriftlich darzustellen sind. ² Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.

(4) Die §§ 161a und 161b sind im Stadtbaugebiet entsprechend anzuwenden.

§ 171 c Stadtbauvertrag. ¹ Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 13 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern einzuführen. ² Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein:

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen unterhalb einer festgesetzten Frist und die Kostentragung für den Rückbau,
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 41,
3. der Ausgleich von Loten zwischen den berechtigten Eigentümern.

§ 171 d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen. (1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtbaugebiet (§ 171 b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürftig sind.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und öffentlich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen der Absätze 1 darf die Genehmigung nur erteilt werden, nur wenn den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellter städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 171 b Abs. 2) oder eines Sozialplans (§ 130) zu sichern. ¹ Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Abschieben von den Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zurechenbar ist.

(4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.