Protokoll

über die 3. öffentliche Sitzung des Ausschusses
zur Weiterentwicklung der Steglitzer Schloßstraße
am 18.12.2003

Beginn: 16.30 Uhr Ende: 18:30

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Die Vorsitzende begrüßt alle anwesenden Mitglieder des Ausschusses und eröffnet die Sitzung.

Die Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll der letzten Sitzung am 28.11.2003 in der nächsten Sitzung im Januar 2004 angesprochen wird, da eine Diskrepanz in der Anwesenheitsliste vorliegt.

TOP 1 – Positiver Status der Schloßstraße

Gespräch mit den Vertretern

a) der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen

b) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

c) des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg

Vertreter der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen konnten der kurzfristigen Einladung nicht folgen.

Als Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist Herr Tonndorf erschienen. Zwei Vertreter des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Frau Rekow für den Fachbereich Tiefbau und Herr Kroll als LuV-Leiter des Amtes Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, konnten der Einladung ebenfalls folgen.

Die Vorsitzende begrüßt die anwesenden Gäste und bittet Herrn Tonndorf die Meinung der Senatsverwaltung zur Stadtentwicklungsplanung der Schloßstraße vorzutragen.

Herr Tonndorf leitet das Referat Stadtentwicklungsplanung und Bodenwirtschaft und führt in sein Arbeitsgebiet ein. Im ersten Teil seines Vortrages stellt er die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung dar:

- Nach dem Fall der Mauer rasante Zunahme der Verkaufsflächen (VKF): Von 1990 bis 2003 Zuwachs um 1,7 Mio. qm VKF von 2,3 Mio. auf 4,0 Mio. qm VKF
- Berlin hat gegenwärtig eine Einzelhandelsflächenausstattung von ca. 1,18 m² VKF/EW und liegt damit noch hinter vergleichbaren Großstädten wie Hamburg (ca. 1,35 m²/ EW) oder München (ca. 1,21 m²/EW).
- Berlin hat immer noch eine deutlich geringere Kaufkraftzentralität als andere bundesdeutsche Großstädte (Berlin: 103, München: 128, Hamburg: 112). Dies ist auch geographisch bedingt, da das Kaufkraftpotential im Umland deutlich geringer ist.
- Es wird eingeschätzt, dass sich der Verkaufsflächenzuwachs zwar etwas langsamer, aber trotzdem kontinuierlich bis 2015 fortsetzen wird,

- SenStadt geht davon aus, dass sich der Verkaufsflächenumfang von gegenwärtig ca. 4 Mio. m² Verkaufsfläche bis 2015 auf ca. 4,5 – 4,6 Mio. m² VKF erhöhen wird (ca. 1,32 m²/EW),
- Der Flächenzuwachs in Berlin ist z. Zt. insbes. durch folgende Entwicklungen gekennzeichnet:
    - Neue Einzelhandelsprojekte in den City-Bereichen (z. B. „Banane“)
    - Ansiedlungsdruck im Möbeleinzelhandel
    - Konzentration mit verbundener Flächenerweiterung im Lebensmitteleinzelhandel (Kaufland, Lidl, Aldi usw.)
    - Umstrukturierung in Verbindung mit Flächenerweiterung bei traditionellen Kauf- und Warenhausanbietern (Bsp.: Karstadt Schloßstraße)

- Bei der Ausstattung mit Shopping-Center-Fläche in den Städten Europas (Spannbreite zwischen 34 und 616 m²/1.000 EW) liegt Berlin mit ca. 150 m²/1.000 EW im unteren Mittelfeld
- Bezüglich der Leerstandsquote in Shopping Centern liegt Berlin mit ca. 2,1% noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von ca. 2,6% (Bulwien AG, Juni 2003)

Stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist es , die polyzentrische Struktur Berlins zu erhalten und weiterzuentwickeln (Gleichgewicht zwischen den Zentren - Zentrenkonzept). Zentren werden nicht nur durch Einzelhandel, sondern auch durch Komplementärnutzungen wie Verwaltung, Kultur, Freizeit und Gastronomie geprägt.

Im zweiten Teil stellt Herr Tonndorf die Situation im Südwest-Raum und insbes. in der Schlossstraße dar:

Situation im Südwestraum
- insgesamt gutes Einzelhandels-Ausstattungsniveau im Südwestraum
- Teilraum mit der höchsten Kaufkraft je Einwohner
- Ein Hauptzentrum (Schloßstraße), ein besonderes Stadtteilzentrum (Zehlendorf Mitte), fünf Ortsteilzentren und diverse Streulagen gewährleisten ein flächendeckende Versorgung

Hauptzentrum Schloßstraße
- das Hauptzentrum Schloßstraße ist nach der City-West z. Zt. die attraktivste Einkaufslage Berlins und mit heute ca. 100.000 m² VKF auch das quantitativ größte Hauptzentrum nach den beiden Zentrumsbereichen City-West und Alte Mitte
- Charakteristika der Schloßstraße:
    - historisch gewachsenes Zentrum,
    - Einzugsbereich mit überdurchschnittlicher Kaufkraft,
    - Hohe Passantenfrequenz – fast so hoch wie am Kudamm
    - Verfügt über ergänzende kommunale und Dienstleistungsnutzungen
    - Ausgewogene Branchenstruktur, wenig Billigangebote und Leerstand,
- das urbane Umfeld, die gute Erreichbarkeit und das städtebauliche Grundgerüst der Schloßstraße sind wichtige Standortfaktoren für eine noch attraktivere Außendarstellung,
- Defizit: Verkehrsproblematik
- im Vergleich zu anderen Zentren in Berlin: Start auf relativ hohem Niveau
- modernisierungsbedürftige veraltete Strukturen befinden sich besonders im durch Kaufhäuser geprägten Nordteil

- ergänzende Entwicklungspotenziale mehr im südlichen Bereich (z.B. Rathausumfeld)
- sinnvolle Ergänzungen im Freizeit-und Sportbereich denkbar
- Verkaufsflächenzuwachs von mehr als ca. 40.000 m² VKF bei Umsetzung der Projektvorstellungen möglich;

BV Ehrhardt (FDP) stellt die Frage nach einer Förderung der Entwicklung der Schloßstraße.

Herr Tonndorf stellt dar, dass SenStadt sich auf die Vorgabe des planerischen Rahmens beschränkt. Entscheidend bei der Weiterentwicklung der Schloßstraße sei vor allem die weitere Verbesserung des qualitativen Angebots. Durch die Einordnung im Zentrenkonzept als Hauptzentrum dokumentiert SenStadt den hohen Stellenwert der Schloßstraße im gesamtstädtischen Gefüge und wird die Bemühungen zur weiteren Angebotsverbesserung unterstützen.

Übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist die Stärkung des Einkaufsstandortes Berlin durch die zwei strategischen Handlungsfelder

- Stärkung der Zentrumsbereiche City West und Alte Mitte (Zielgruppe Einkaufstourismus)
- Zurückholen der an das Umland verlorengegangenen Kaufkraft durch verträgliche Entwicklung ergänzender Einzelhandelsstandorte.

Frau BV Martienßen (CDU) fragt, ob es Untersuchungen zwischen SenWiArbFrauen und SenStadt betr. der geographischen Eingrenzung gibt. Sie fragt, ob in den Senatsverwaltungen weitere größere Projekte bekannt seien, die die Schloßstraße betreffen.

Herr Tonndorf sagt, dass mit der IHK, GdE zusammengearbeitet wird. Es wird die gleiche Position wie in der Wirtschaftsverwaltung vertreten. Neue Projekte, die zur Schloßstraße vorgestellt wurden, stehen im Einklang mit den gesamtstädtischen planerischen Vorstellungen. Der Grenzwert der verträglichen Entwicklung ist noch nicht erreicht. Bezüglich der Zentrenabgrenzung erwähnt Herr Tonndorf den Zentrenatlas. Die Schloßstraße reicht als funktionale Einheit im Süden bis zum Schlosspark-Theater. Der zentrale Bereich liegt zwischen Hertie und dem Rathaus Steglitz. Zur Aufwertung gehört die Anreicherung mit anderen Nutzungen (Freizeitnutzungen, Verwaltung, Kino, Kultur).

Mit einer Ausstattung von ca. 140 qm VKF je 1.000 Einwohner mit Shopping Center-Flächen liegt Berlin nur leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Aus dem Ausschuss kommen noch folgende Fragen:

Gelöscht: Seitenumbruch

- Wieviel VKF verträgt die Schloßstraße?
- Was kann der Senat für die Schloßstraße tun – Förderung/Unterstützung?

Herr Tonndorf erklärt, dass die bei Realisierung aller z.Z. im Vorbereitung befindlichen Projekten Gesamtsumme von 140.000 qm VKF in der Schloßstraße mit der gesamtstädtischen Zentrenplanung noch verträglich wäre. Antwort zur Frage 2 ist im Vortrag von Herrn Tonndorf bereits beantwortet worden.

Frau BV Martienßen (CDU) möchte wissen, welche Kriterien werden zum Vergleich der Zentren angesetzt und bittet um Überlassung von Unterlagen zu den Untersuchungen des Kaufkraftabflusses.

Herr Tonndorf benennt als Kriterien u.a. Einbindung in die Siedlungsstruktur, Kaufkraft im Umfeld, historische Entwicklung, Nutzungsstruktur, verkehrliche Erreichbar-

keit. Der Leerstand in den Zentren bezogen auf Gesamtberlin wird auf zwischen 5 und 10 % geschätzt. In der Schloßstraße ist kaum Leerstand bekannt. Herr Tonndorf sagt die Zusendung von Unterlagen zur Kaufkraftbindung zu (s. Anlage).

Zur Förderung der Kaufkraft in Berlin ist der Tourismus ebenfalls ein Thema; Schwerpunkte liegen allerdings doch eher in Mitte und der City-West.

Die qualitative Aufwertung der Schloßstraße liegt in der Zuständigkeit des Bezirks, sie ist kein Aufgabenziel der Senatsverwaltung. Für die „kleineren“ Zentren ist ebenfalls der Bezirk zuständig (z.B. Stadtteil-, Orts-, und Nahversorgungszentren). Die Senatsverwaltung gibt den Bezirken hierbei Unterstützung.

Die Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Tonndorf.

Sie bittet Herrn Kroll (Planungsbereich Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) zum Thema Schloßstraße (Walther-Schreiber-Platz) um seine Ausführungen. Herr Kroll teilt mit, dass intensive Kontakte zwischen den Bezirken aufgrund vorgesehener Umbauplanung des Walther-Schreiber-Platzes stattgefunden haben. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für das Hertie-Areal ist das BA Steglitz-Zehlendorf als TÖB beteiligt worden. Die Umgestaltung des Walther-Schreiber-Platzes ist in einer großen Runde unter Leitung von Herrn Bezirksbürgermeister Weber abgestimmt worden. Dieses Abstimmungsergebnis ist Grundlage der weiteren Planung. Er ist auch dafür, dass die Handelsentwicklung in den Zentren bleiben soll. Es gibt zwei aktuelle Vorhaben in der Schloßstraße, Schöneberg betreffend, 1. Ebbinghaus und die Neuplanung des Hertie-Kaufhauses mit Auswirkungen auf den Walther-Schreiber-Platz.

Der geplante Abriss des Hertie-Kaufhauses ist aufgrund der wirtschaftlichen Situation im Eigentümerkonzern zum Stillstand gekommen. Das Konzept war bis 2001 konkret (Mischkonzeption, Verkehrsproblematik, markanter Endpunkt an der Schloßstraße. Das Grundstück sollte erweitert werden. Dafür war eine Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenland erforderlich. Die entsprechende Anpassung des Straßenrechts an das Bauvorhaben macht den Umbau des Walther-Scheiber-Platzes erst möglich. Eine Planungseinstellung des Bauvorhabens kann sonst sämtliche städtebauliche Ziele für den Platzbereich hinfällig werden lassen. Frau Rekow (BA Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Tiefbau) unterstützt die Ausführungen von Herrn Kroll.

Frau Martienßen (CDU) fragt, ob es neue Konzepte zwischen den Bezirken gibt.

Herr Kroll teilt mit, das weitere Versuche unternommen worden sind, um mit dem jetzigen Eigentümer (Versicherungsgesellschaft) in Kontakt zu bleiben. Dies gestaltet sich schwierig, da ständig andere Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Es ist erklärter Wille der Versicherung, das Haus nicht verkommen zu lassen. Herr Kroll wird weiterhin versuchen etwas zu bewegen.

Herr Klimas (SPD/BD) hat Fragen zur Verkehrsführung (Taxi am Rand, Wegfall von Parkplätzen, Buslinie 176 – hin Schöneberger Straße zurück Feuerbachstraße).

Frau Rekow gibt Folgendes zur Kenntnis: Es ist geplant, die Taxen auf die Ostseite der Schloßstraße zu verschieben. Zur Frage der Buslinie 176 ist zu vermuten, das die geplante Führung bleibt und die Wendestelle in der Bundesallee sein wird. Dies ist aber noch zu klären.

Herr Drobisch (Stapl 22) erklärt die Verkehrsführung anhand einer Karte.

Entsprechend des im Rahmen der Beteiligung des Verkehrskonzeptes für einen umgestalteten Walther-Schreiber-Platz Sachstandes war vorgesehen, alle Buslinien

an einer Haltestelle vor dem Forum Steglitz zu konzentrieren. Die Streckenverkürzung der Linien 176 / x76 mit Führung über die Schöneberger Straße in beiden Richtungen lässt das Ziel der Haltestellenkonzentration nicht zu. Für X 76 / 176 müsste eine zusätzliche Haltestelle in der Bundesallee vor dem Knoten eingerichtet werden mit der Konsequenz langer Umsteigewege. Über diesen Punkt wird in einer weiteren Ausschusssitzung die BVG zu befragen sein.

Frau BV Köhne (SPD) bittet zu erklären, ob der Eigentümer bei einer Zusammenlegung der Häuser Wertheim und Karstadt eher die VKF erhöhen will oder ein Geschäftshaus in Art der Schloßgalerie plant?

Herr Kroll teilt mit, dass zu der o.g. Frage keine Entscheidungen vorliegen. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wird darauf achten, dass bei einer Neubebauung des Hertie-Areals auf die historischen Straßenfluchten Rücksicht genommen wird insbesondere auf den Erhalt der Sichtachse zum Titaniapalast.

Ferner gibt er zur Kenntnis, dass der Umbau des Walther-Schreiber-Platzes aus Landesmitteln nicht finanziert wird (ca. 3,8 Mio DM laut dem seit drei Jahren bestehenden städtebaulichen Vertrages). Der Investor ist aufgrund der baulichen Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenland verpflichtet, die Bordfluchten und Straßenachsen den veränderten Grundrissverhältnissen anzupassen. Das erst eröffnet die Möglichkeit den Walther-Schreiber-Platz nach städtebaulichen Kriterien mit einem Gewinn an Aufenthaltsqualität umzugestalten.

BauDez fragt, ob die m² reine VKF wären. Herr Kroll kann dies nicht bejahen, es handelt sich aber überwiegend um VKF, 10 % Wohnflächen und Büroflächen.

Frau BV Sunkel (FDP) bittet um Erläuterung zur Innenbegrünung und zu der Ausfahrt.

Herr Kroll hofft, die verkehrlichen Auswirkungen gering zu halten. Die Ausfahrt soll entsprechend den noch im Verfahren befindlichen B-Plans in die Bundesallee verlagert werden. Die heute noch notwendige Durchquerung des Wohnquartiers entfällt.

BauDez bittet um Ausführungen zum Ansatz des Schreibens des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg bezüglich der Überlegungen zum Fahrradverkehr.

Frau Rekow sagt hierzu, dass die Fahrradführung mehrere Verwaltungen betrifft. Es bedarf der Abstimmung, es gibt keine Beschlüsse und keine konkreten Vorgaben.

Für die Rheinstraße ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig, da es sich um eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße handelt.

Frau Grund bedankt sich für die Ausführungen.

TOP 2 – Anträge
Es liegen keine Ausschussanträge vor.

TOP 3 – Arbeitsplanung: Termine und Themen ab März 2004

Termine:	Montag,	29. März 2004
	Donnerstag,	29. April 2004
	Montag,	24. Mai 2004
	Donnerstag,	03. Juni 2004

Den o.g. Ausschussterminen wird zugestimmt.

Themen – Nutzergruppen

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, wie mit den Nutzergruppen umgegangen werden soll. Sollen sie zu Themenbereichen oder getrennt eingeladen werden.

BV Grund bittet zu bedenken, dass die Nutzergruppen keine Funktion haben; es soll das einkaufende Volk gefragt werden.

BV Ehrhardt (FDP) bittet darauf zu achten, dass in den Nutzergruppen keine Durchmischung stattfindet.

BV Sunkel (FDP) wiederholt, dass sie aufgrund der knappen Zeit, die Gefahr sieht, das die dem Ausschuss gestellten Aufgaben nicht zu schaffen seien.

BV Grund (SPD) erwidert darauf, dass die Möglichkeit besteht, die Anträge gleichzeitig mitzuberaten.

BV Martienßen (CDU) bittet die Fachinformationen abzuwarten. Danach sollten die Anträge eingereicht werden.

Nach kurzer Diskussion entscheidet der Ausschuss, dass pro Nutzergruppe jeweils zwei Vertreter eingeladen werden.

Zur nächsten Sitzung im Januar 2004 werden durch die Vorsitzende Vertreter der AG Schloßstraße, der anliegenden Geschäftsleute, des Einzelhandelsverbandes u.a. eingeladen.

BauDez teilt mit, dass das Karstadt-Konzept erst im März 2004 vorgestellt werden kann.

BV Kopp (CDU) bittet zum Thema Verkehr die Lokale Agenda nicht einzuladen. BV Hampel (Grüne) sieht dies nicht so, da die Lokale Agenda zusammen mit der AG Schloßstraße an einem Umweltkongreß teilgenommen hat und sich sehr stark für die verkehrlichen Belange einsetzt. BV Martienßen (CDU) stimmt BV Kopp (CDU) zu.

Aufgrund dessen bittet die Vorsitzende um Abstimmung, ob die Lokale Agenda eingeladen werden soll.

Der Ausschuss spricht sich mit 7 Ja-Stimmen zu 7 Nein-Stimmen gegen die Lokale Agenda aus.

BV Sunkel bittet den Nutzergruppen auch den Haus-und Grundbesitzerverein hinzuzufügen.

Vorsitzende:	Frau Grund
Schriftführer:	Herr Hampel
Protokoll:	Frau Andreas

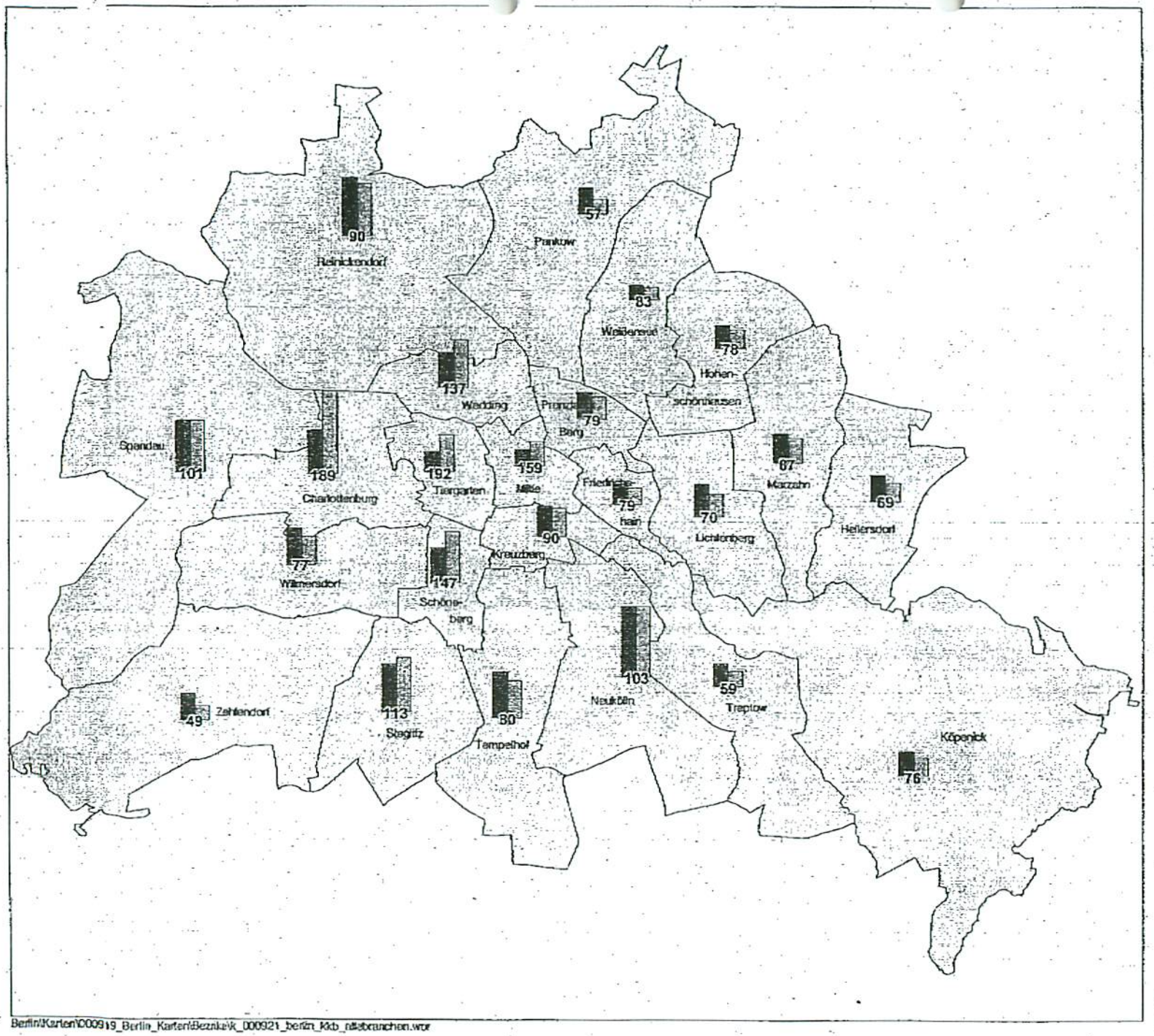
Karte 7

Berlin

Berlin

Kaufkraftbindung der Berliner Stadtbezirke

Alle Branchengruppen



Legende

3.600

Kaufkraftpotential in Mio DM

Umsatz in Mio DM

Kaufkraftbindung Berlin Gesamt 'Alle Branchengruppen' = 100

Städtevergleich:
Hamburg
Kaufkraftbindung: 117

© GfK Marktforschung
Stadt- und Standortmarketing
Nürnberg, September 2000

GfK MARKTFORSCHUNG

Berlin\Karten\000919_Berlin_Karten\Bezirke\k_000921_berlin_kkb_allebranchen.wor