



DSSW-Materialien

**Unterstützung der Marzahner
Promenade bei der Entwick-
lung zum besonderen
Stadtteilzentrum**

Nutzungskonzept Marzahner
Promenade – Szenarien für Profil /
zukünftige Nutzungsstruktur

DSSW-Materialien

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft
im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.

DSSW-Materialien
Unterstützung der Marzahner Promenade bei der Entwicklung zum besonderen
Stadtteilzentrum
Nutzungskonzept Marzahner Promenade – Szenarien für Profil / zukünftige
Nutzungsstruktur
DSSW-Materialien, Berlin 2006

Herausgeber
(Alle Rechte vorbehalten)

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) im
Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
Nollendorfsplatz 3-4, 10777 Berlin
Fon: (030) 24 34 60 – 0, Fax: (030) 24 34 60 – 15
E-Mail: info@dssw.de, Internet: www.dssw.de

Bearbeitung/Redaktion

Heike Zuhse, Martin Pricken
Geschäftsstraßenmarketing Marzahner Promenade
Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW)

Das DSSW ist eine Initiative der Bundesregierung und der Deutschen Wirtschaft zur Revitalisierung der ostdeutschen Innenstädte. Sie wird aus Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie finanziert.



Unterstützung der Marzahner Promenade bei der Entwicklung zum besonderen Stadtteilzentrum

Nutzungskonzept Marzahner Promenade

Heike Zuhse, Martin Pricken (Geschäftsstraßenmarketing Marzahner Promenade)

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

8. Februar 2006





Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Szenarien für die Marzahner Promenade

Szenario 1: Abschnittsbezogene Nutzungen (1. Abschnitt Facheinzelhandel, 2. Abschnitt Nahversorgung, 3. Abschnitt ergänzende Dienstleistungen zum FFM, zur TLG)

Szenario 2: Thema/Motto für die gesamte Promenade (z. B. Büchermeile, Künstlermeile, Gastromeile, Ostalgiemeile)

Szenario 3: Ich fühl mich wohl, Angebote und Versorgung, Service und Beratung für 50+

Szenario 4: Einkaufen und Erholen im Marzahner Promenadenpark

Szenario 5: Gesundheit, Wellness, Sport und Freizeit

Szenario 6: Gewerbe und Handwerk

Szenario 7: „Bürgerzentrum“



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Szenarien für die Marzahner Promenade

- Szenario 8: Reine Nahversorgung
Promenade zu lang, zu einseitiges Angebot
- Szenario 9: Nur Billiganbieter
entspricht nicht dem Gedanken „Besonderes Stadtteilzentrum“
- Szenario 10: Nur mittel- bis höherwertiger Einzelhandel
Promenade als reiner Einzelhandelsstandort unrealistisch, da Eastgate einen großen Teil des Angebotes abdeckt
- Szenario 11: Rückbau
kommt zur Zeit nicht in Frage, da weiterhin Nachfrage an Gewerbeflächen im 3. Abschnitt besteht



Szenarien 8-11 nicht zu empfehlen



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 1: „Abschnittsbezogene Nutzungen“

- Ansiedlung von Fach-/ Einzelhandel des mittleren und gehobenen Niveaus in Ergänzung zum Eastgate (Marzahner Promenade 8-28)
(Sport, Kurzwaren/Stoffe, Heimtextilien, Natur- u. Feinkost, Vinothek)
- Etablierung eines Nahversorgungsangebots mit Einzelhandel und Dienstleistungen für die Marzahner Bevölkerung (Marzahner Promenade 31-39)
(Fleischer, Obst u. Gemüse, regionale Produkte, Wochenmarkt)
- Bildung eines Schwerpunkts im Dienstleistungsbereich, v.a. Sport, Freizeit und Kultur in Ergänzung zum Freizeitforum, auch Wellness/Gesundheit in Kooperation mit Freizeitforum und Ärztehaus denkbar (Marzahner Promenade 40-49)
(Fahrradladen, Sanitätshaus, Internetcafe, Teak-Won-Do Sportverein)
- Auch andere Schwerpunkte (z.B. betreutes Wohnen, „Bürgerzentrum“) innerhalb dieses Konzeptes im 3. Promenadenabschnitt vorstellbar



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 1: „Abschnittsbezogene Nutzungen“

- Den aktuellen Rahmenbedingungen auf der Marzahner Promenade angepasst, orientiert sich das Konzept an der aktuellen Angebotsstruktur, der aktuellen Nachfragesituation sowie des Interesses von Gewerbetreibenden an Ladenlokalen auf der Promenade
- Trotz verschiedener Nutzungsschwerpunkte, kann die Promenade als eine Einheit vermarktet und entwickelt werden, Schwerpunkte ergänzen sich
- Dieses Konzept ist bodenständig und bietet keine großen Neuerungen oder Attraktionen, mit denen sich die Promenade deutlich von anderen Einkaufsstraßen abhebt
- Flächengröße prüfen, ggf. Umbaumaßnahmen notwendig
- Kurz- bis mittelfristig realisierbar



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 2: „Thema/Motto für die gesamte Promenade“

(z. B. Büchermeile, Künstlermeile, Gastromeile, Ostalgiemeile)

- Einmalig in Berlin, kann Attraktivität der Promenade auch über die Stadtgrenzen hinaus steigern
- Überzeugendes, dem Standort angepasstes Motto fehlt
- Großer Zeitaufwand zur Etablierung einer solchen Meile sowie für die Akquisition themenbezogener Gewerbetreibender
- Hohe Vermarktungskosten und Einnahmeausfälle bis zur Etablierung einer solchen Meile sowohl für Vermieter als auch für Gewerbetreibende
- Evtl. Umbau-/Gestaltungsmaßnahmen auch im größeren Umfang notwendig
- Teilweise Kündigung bzw. Verlagerung der ansässigen Gewerbetreibenden



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 3: „Ich fühl mich wohl, Angebote und Versorgung, Service und Beratung für 50+“

(Im EG Service und Beratung, im OG betreutes Wohnen)

- Für einen Abschnitt oder Block interessant
- Erfordert gegebenenfalls Umbaumaßnahmen
- Mittel- bis langfristig umsetzbar
- Bedarf zielgruppenorientierter Vermarktungsstrategien



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 4: „Einkaufen und Erholen im Marzahner Promenadenpark“

- Parkgedanke positiv für verschiedene Zielgruppen (50+, Jugend, Familie)
- Positive Rahmenbedingungen für die Nutzungsthemen Erholung, Gesundheit, Wellness, Sport und Freizeit, altenbetreutes Wohnen
- Erfordert Investitionen von Seiten des Bezirks und der DEGEWO in die Grünanlagen sowie die Gestaltung der Aufenthaltsflächen, Mobiliar, Spiel- und Sportgeräte, Spielplätze
- Kurz- bis mittelfristig umsetzbar
- Eher übergeordnete Leitidee zur Attraktivitätssteigerung der Promenade insgesamt, vom Nutzungskonzept unabhängig realisierbar



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 5: „Gesundheit, Wellness, Sport und Freizeit“

(z. B. Sportverein, Fahrradladen, Sanitätshaus, Hörgeräte, Internetcafe, Spezialitäten, Wellnessprodukte)

- Ergänzende Angebote zum FFM, zur TLG und zum Eastgate
- Schaffung von Synergieeffekten, Kooperationen möglich
- Sowohl für einen Abschnitt/Block als auch für mehrere Blöcke interessant
- Bedarf einer themenbezogenen Vermarktungsstrategie



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 6: „Gewerbe und Handwerk“

- Nicht-störendes Gewerbe und Handwerk insbesondere im dritten Promenadenabschnitt möglich (Anlieferungsrampen vorhanden)
- Eventuell Themenschwerpunkt auswählen
- Bedarf gezielter Akquisition
- Umsetzung aus baurechtlichen Gesichtspunkten schwierig und im Einzelfall zu klären



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 7: „Bürgerzentrum“

(Etablierung eines „Bürgerzentrums“ mit der Ansiedlung weiterer ergänzender sozialer, kultureller und öffentlicher Einrichtungen; Anwohnertreff, Kinderladen, Vereine, Internetcafe)

- Bürgeramt, Volkssolidarität, FAIR, Freizeitforum Marzahn, Frauentreff „Hellma“, Galerie M könnten Basis bilden
- Die Identifikation der Marzahner Bevölkerung mit der Marzahner Promenade als „ihr Zentrum“ könnte gestärkt werden
- Die Promenade würde mit dem Eastgate und Le Prom zusammen insgesamt ein sehr breites Angebot von Einkaufen (Nahversorgung sowie mittel- und langfristiger Bedarf), Freizeit, Sozialem und Kultur bieten, das alle Altersklassen anspricht



Szenarien für Profil / zukünftige Nutzungsstruktur

Bewertung Szenario 7: „Bürgerzentrum“

- Nahversorgungsbereich muss gestärkt werden
- Mit Mietausfall muss gerechnet werden
- Wer trägt die Kosten?



Vorzugsvariante

„Abschnittsbezogene Nutzungen“

- Im ersten Promenadenabschnitt (Marzahner Promenade 8-28) kann **(Fach-) Einzelhandel des mittleren und gehobenen Niveaus** in Ergänzung zum Eastgate angesiedelt werden (z.B. Sport, Kurzwaren/Stoffe, Heimtextilien, Natur- u. Feinkost, Vinothek)
- Ansiedlungen im zweiten Promenadenabschnitt (Marzahner Promenade 31-37) konzentrieren sich auf den Bereich der **Nahversorgung** mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, aufgrund seiner Kompaktheit und architektonischen Besonderheit ist in diesem Bereich auch eine Vermarktung unter einem bestimmten Motto denkbar
- Im 1. Teil des dritten Abschnitts der Promenade (Marzahner Promenade 40-44) sollen in Kombination mit der Schaffung von **Altengerechtem bzw. betreutem Wohnen** in den Obergeschossen der Wohngebäude, **ergänzende Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote** geschaffen werden



Vorzugsvariante

„Abschnittsbezogene Nutzungen“

- Zusätzlich zu diesen **Serviceangeboten für ältere Menschen** könnten in diesem Abschnitt auch **soziale und kulturelle Angebote oder Vereine** angesiedelt werden
- Den Schwerpunkt des 2. Teils des dritten Promenadenabschnitts (Marzahner Promenade 45-49) sollen **Angebote aus den Bereichen Gesundheit, Wellness, Sport und Freizeit** bilden, ergänzt wiederum mit **sozialen und kulturellen Angebote bzw. Vereinen**
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten ist generell in allen Promenadenabschnitten möglich, sollte sich aber an den hier vorgestellten Nutzungsschwerpunkten orientieren



Vorzugsvariante

„Abschnittsbezogene Nutzungen“

- Aufgrund der unterschiedlichen Qualität der einzelnen Promenadenabschnitte, der bestehenden Gewerbestruktur, der Kundenfrequenz, der Gewerberaumnachfrage und den finanziellen Rahmenbedingungen bildet das Szenario mit der Bildung abschnittsbezogener Nutzungen die bevorzugte Variante
- Die einzelnen Abschnitte der Marzahner Promenade werden entsprechend ihren Chancen und Risiken einer unterschiedlichen Nutzung zugeführt
- Trotz der unterschiedlichen Schwerpunkte wird die Promenade als eine Einheit und mit einem Logo als die Einkaufs- und Flaniermeile in Marzahn vermarktet
- Die Grünflächen auf der Promenade sollten neu und ansprechend gestaltet werden und so zu ihrer optischen Aufwertung beitragen und den Flaniercharakter der Promenade unterstützen („Promenadenpark“)