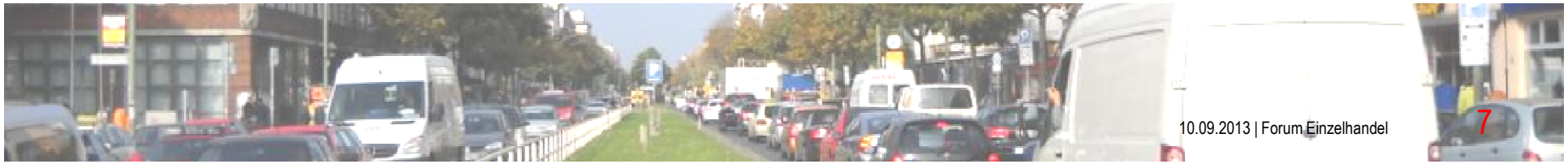
Planergemeinschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

Geschäftsstraßenmanagement Müllerstraße

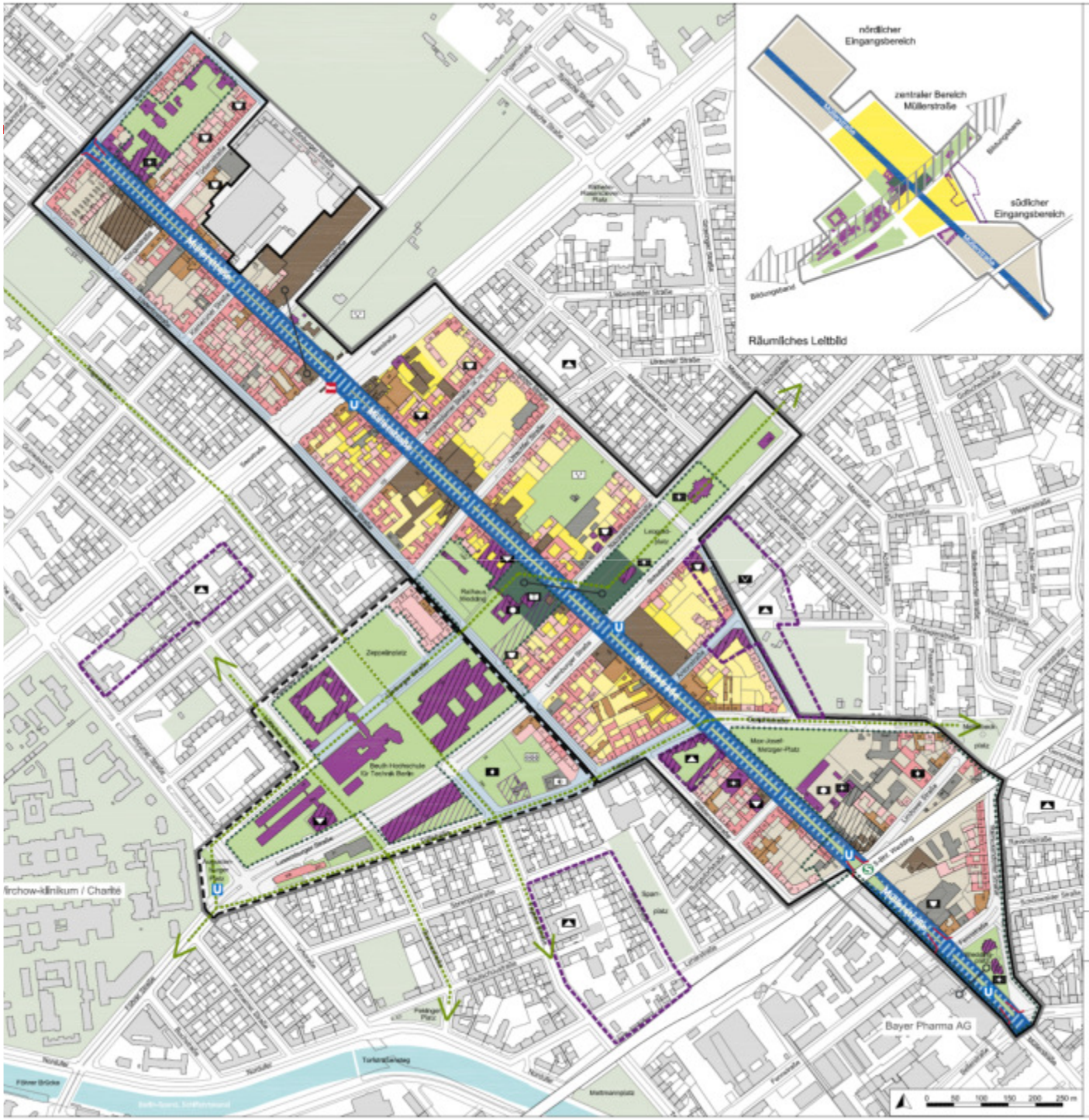
Branchenmix an der Müllerstraße
Daten und Fakten

Gabriele Isenberg-Holm
Winfried Pichierri



Profil des Untersuchungsraumes

- Hervorragende ÖPNV- und MIV-Erschließung
- Historisch gewachsene Stadtstruktur
- Angebotsvielfalt, Verkaufsfläche, öffentliche Einrichtungen
- Traditionsreicher Standort für Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen,
- Industrie und Unterhaltungskultur
- Netzwerk aktiver Akteure vor Ort, traditionelle Veranstaltungen



be Berlin

Rahmen- und Entwicklungskonzept

Nutzungen / Bestand

- reine Wohnnutzung / Wohnnutzung unterlagert mit Gewerbe im Erdgeschoss (Schaufensterfront)
- Mischnutzung (Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbe oberhalb Erdgeschoss)
- Handels- / Dienstleistungsnutzung (kerngebietstypisch)
- gewerbliche Nutzung
- Gemeinbedarf
- öffentlich und öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen

Entwicklungsschwerpunkte / Planung

- Zentrum stärken in Hauptlagen / in Nebenlagen
- Eingangsbereiche sichern (Nahversorgung und gewerbliche Nutzung)
- Bildungsband - Stärkung der bildungsorientierten Infrastruktur
- Bildungsschwerpunkte stärken
- Wohnen im Zentrum erhalten

Maßnahmen

- Neuordnung: Erarbeitung von Strukturkonzepten; Umbau und Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- Gestaltung zentraler Plätze mit Anker- und Ausstrahlungsfunktion
- Weiterentwicklung grüner Wege- und Freiflächenverbindungen
- Aufwertung der Hauptverkehrsstraße / der Nebenstraßen
- Neuordnung des Straßenraums, Umbau von Kreuzungsbereichen und Aufwertung des Mittelstreifens
- Modernisierung und Erweiterung von Gebäuden; Nachverdichtung
- Generelle Überprüfung aller Gebäude bzgl. energetischer Sanierung.
- Funktionale Beziehungen ausbauen
- Eingänge gestalten

- Programmkulisse Aktives Zentrum
- Sanierungsgebiet nach umfassendem Verfahren
- Sanierungsgebiet nach vereinfachtem Verfahren

- Verwaltung
- Volkshochschule
- Schule
- Kindertagesstätte
- Jugendfreizeit
- Bibliothek
- kulturelle Einrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Friedhof
- Kleingärten
- technische Infrastruktur

- S- und U-Bahnhöfe

Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße

im Auftrag von

erarbeitet durch
JAHN, MACK & PARTNER
architekten und stadtplanung

Quelle Inhalte:
VO Müllerstraße (Februar 2010), Zweite Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 31.03.2011 (Veröffentlicht: GVBl. Nr. 9 S. 98)

Quelle Kartengrundlage:
ALK-Karte 2009
Amt für Planen, Beurteilung, Vermessung
Bezirksamt Mitte von Berlin

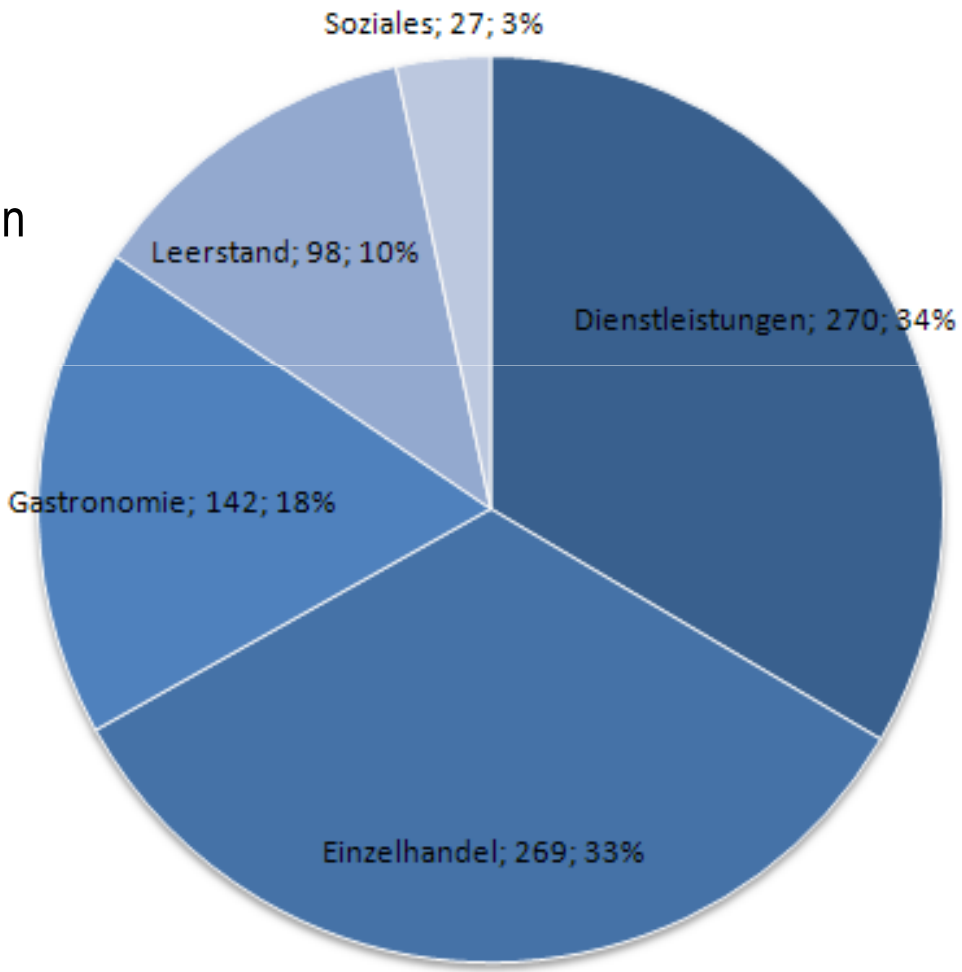
Maßstab: 1 : 1.000 (A2)

Stand März 2012

Darstellung des Branchenmixes

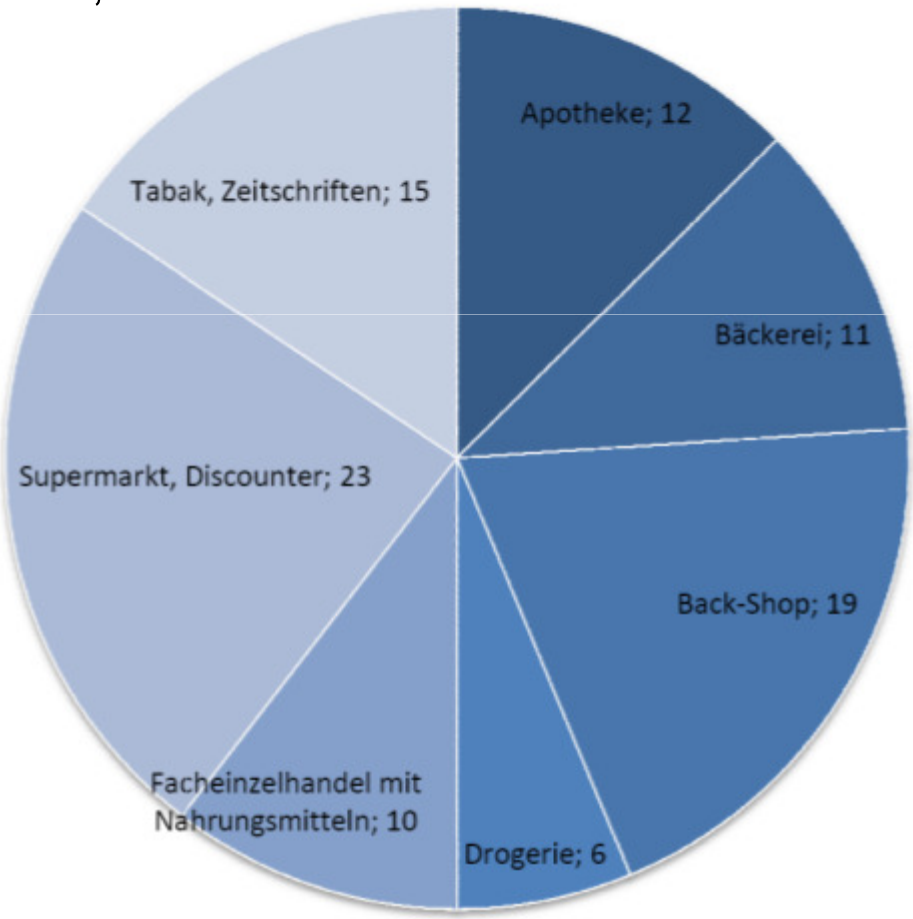
Müllerstraße und Seitenstraßen

Kategorisierung gemäß der
Waren- und Gruppensortimente für Berlin



Zentrenrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)

- Konzentration an Supermärkten/Discounter,
- Backshops,
- Tabak/Zeitschriften
- Apotheken

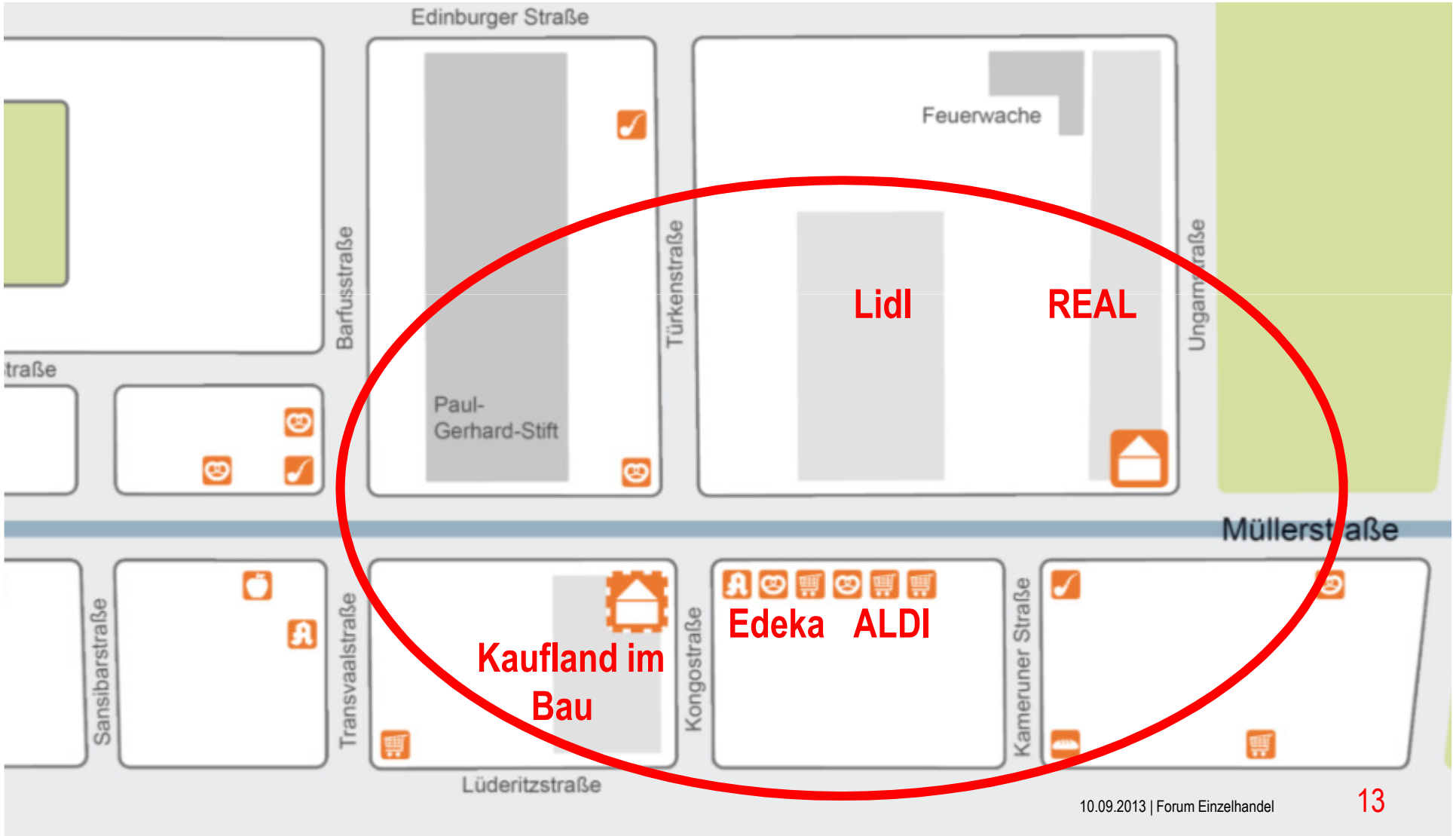


Zentrenrelevante Sortimente

- Apotheken
- Bäcker
- Backshop
- Drogerie
- Facheinzelhandel Nahrungsmittel
- Facheinzelhandel Nahrungsmittel
- Tabak/Zeitschriften
- Center
- Center im Bau

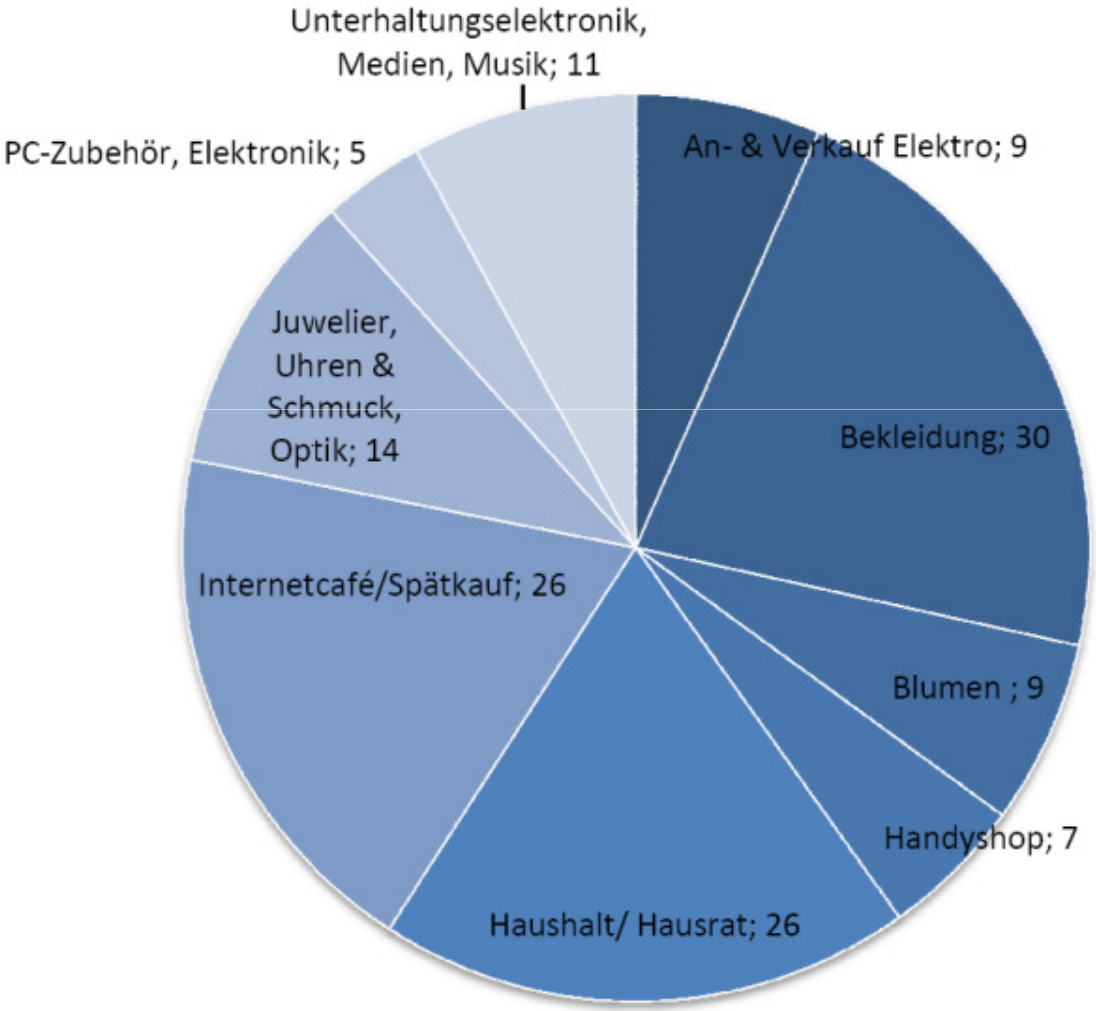
Zentrenrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)

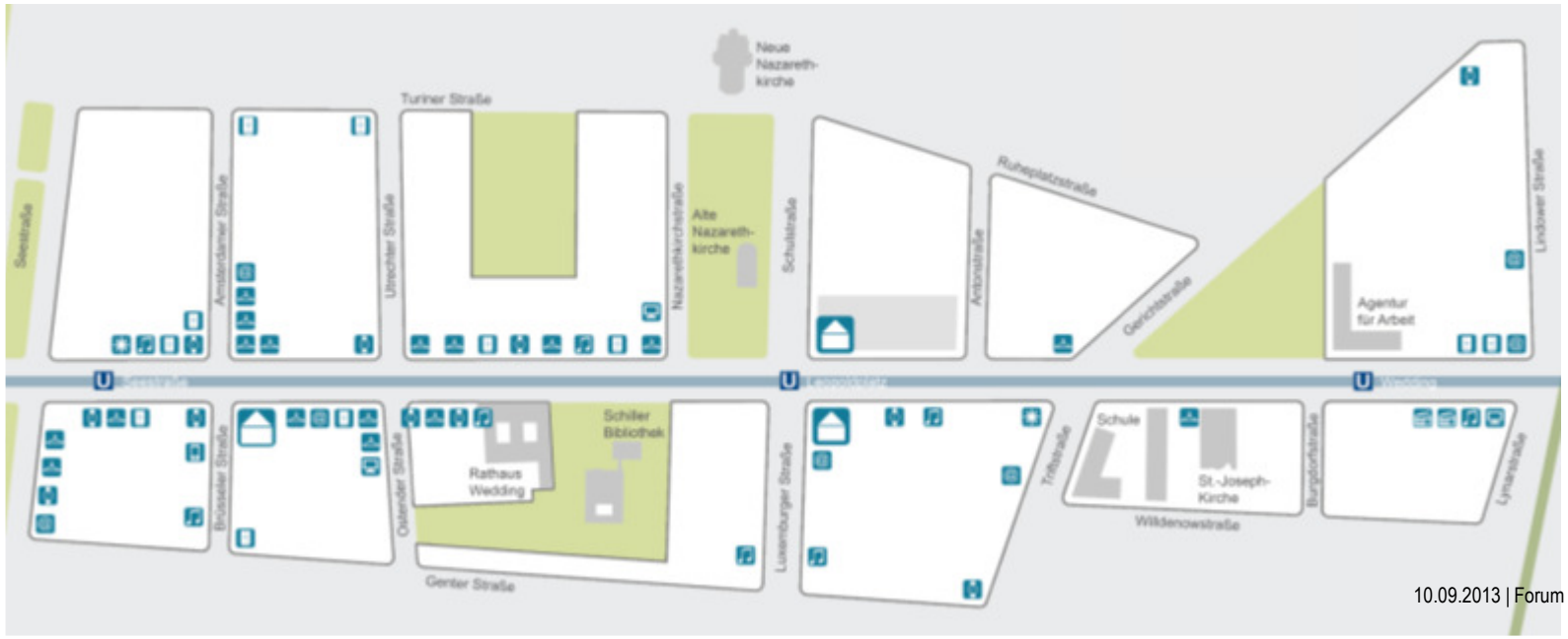
Beispiel Supermarkt/Discounter



Übrige zentrenrelevante Sortimente (mittel-langfristiger Bedarf)

- Konzentration an Bekleidung
- Haushalt/Hausrat,
- Internetcafes/Spätkauf
- Juweliere



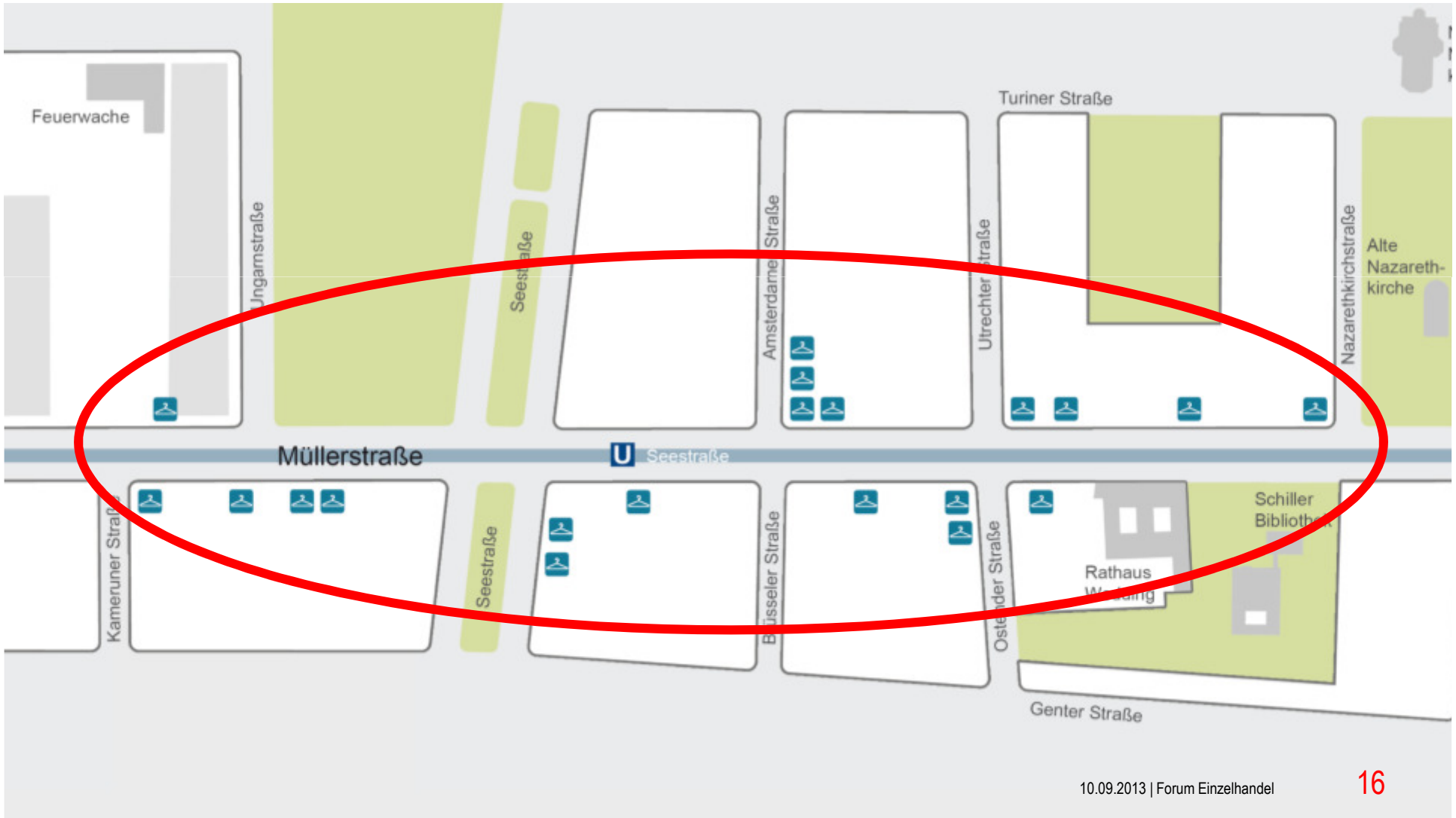


Übrige zentrenrelevante Sortimente

- An-/Verkauf Elektro
- Bekleidung
- Blumenfach-handel
- Handyshop
- Haushalt/ Hausrat
- Internetcafe Spätkauf
- Juwelier
- Unterhaltungselektronik Medien/Musik
- PC-Zubehör
- Center
- Center im Bau

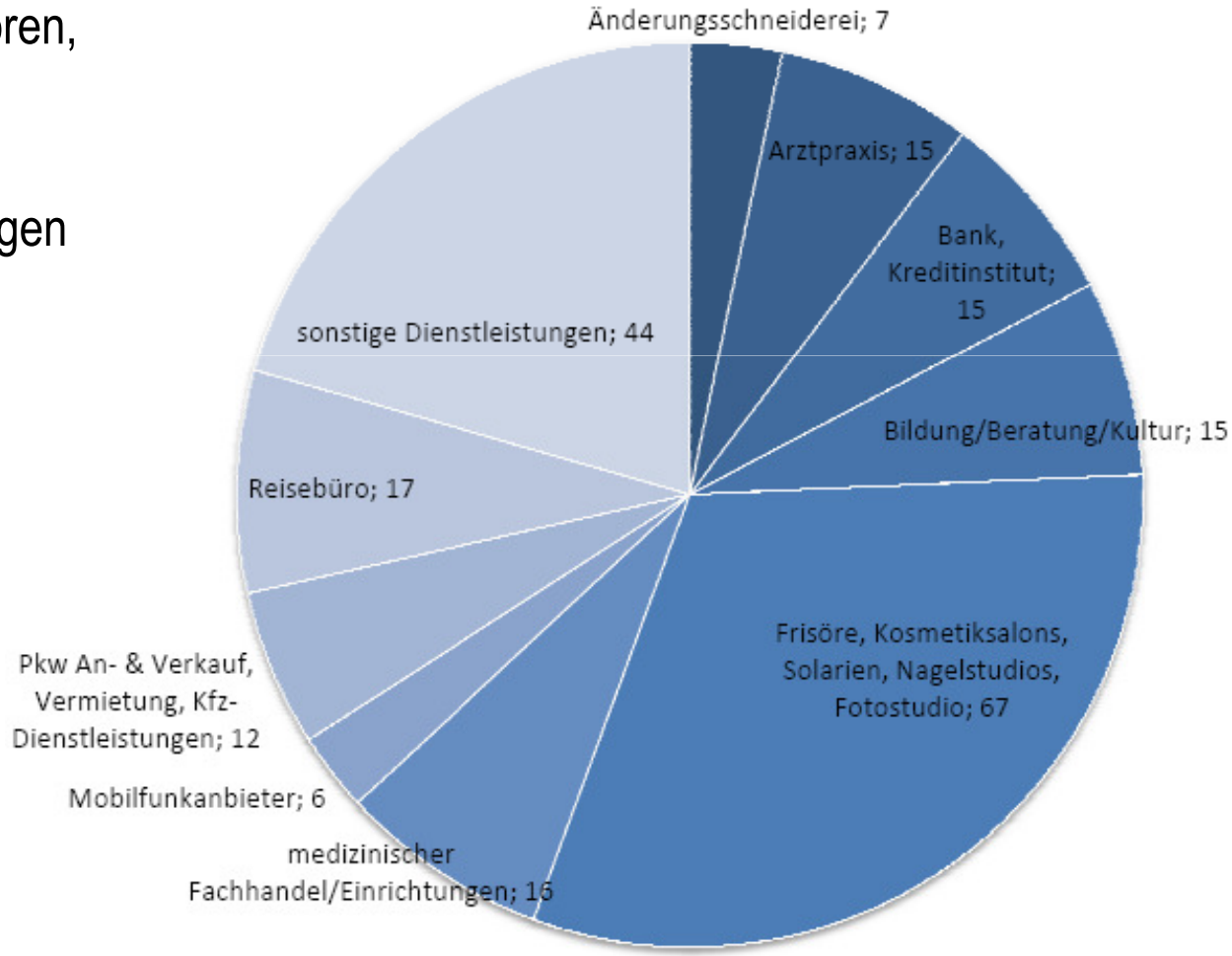
Übrige zentrenrelevante Sortimente (mittel-langfristiger Bedarf)

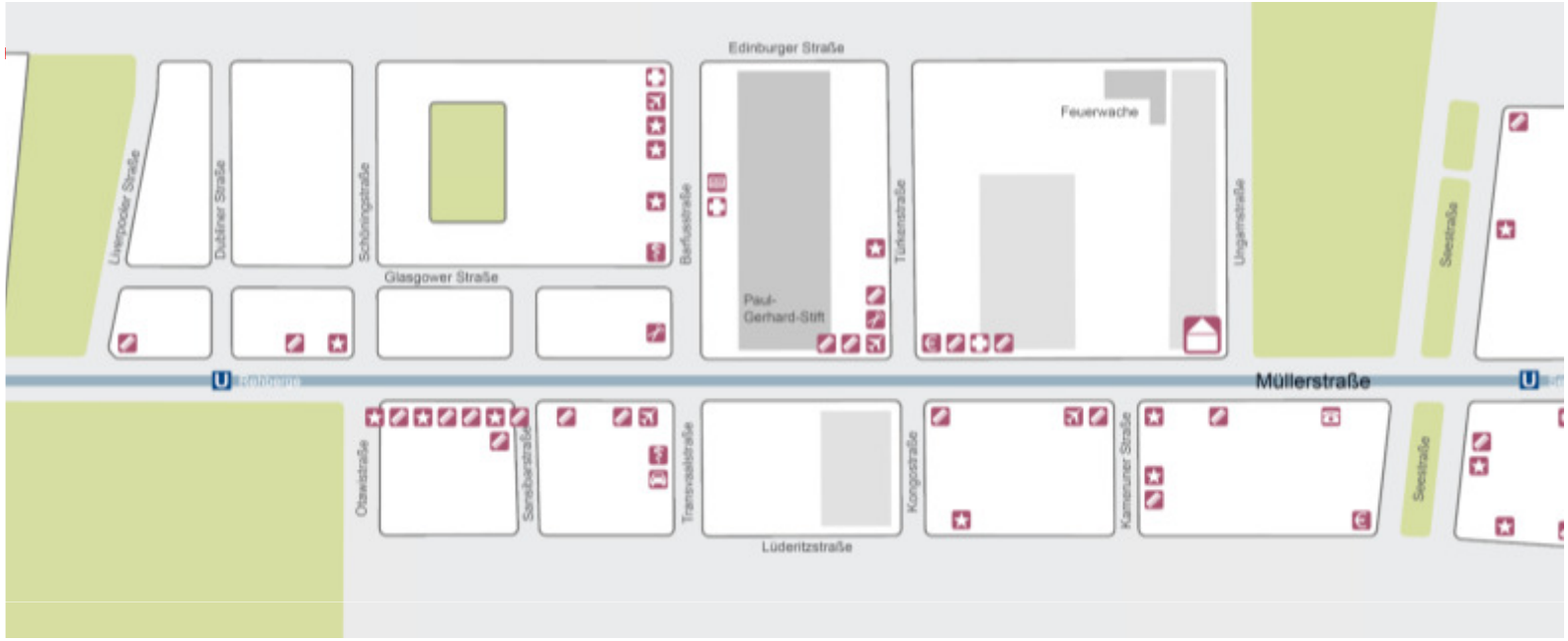
Beispiel Bekleidung

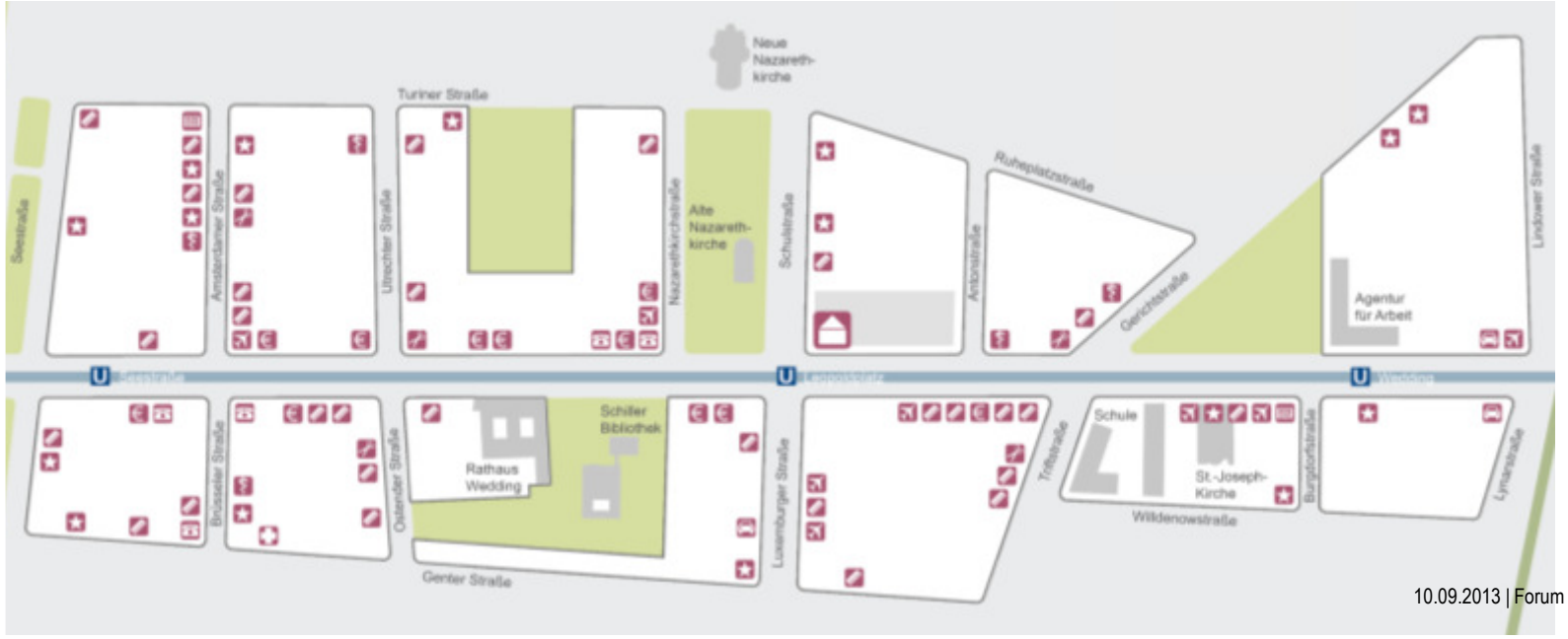


Dienstleistungen/sonstige Nutzungen

- Konzentration an Frisören, Kosmetiksalons, Solarien, Nagelstudios
- Sonstige Dienstleistungen







Dienstleistung/sonstige Nutzungen

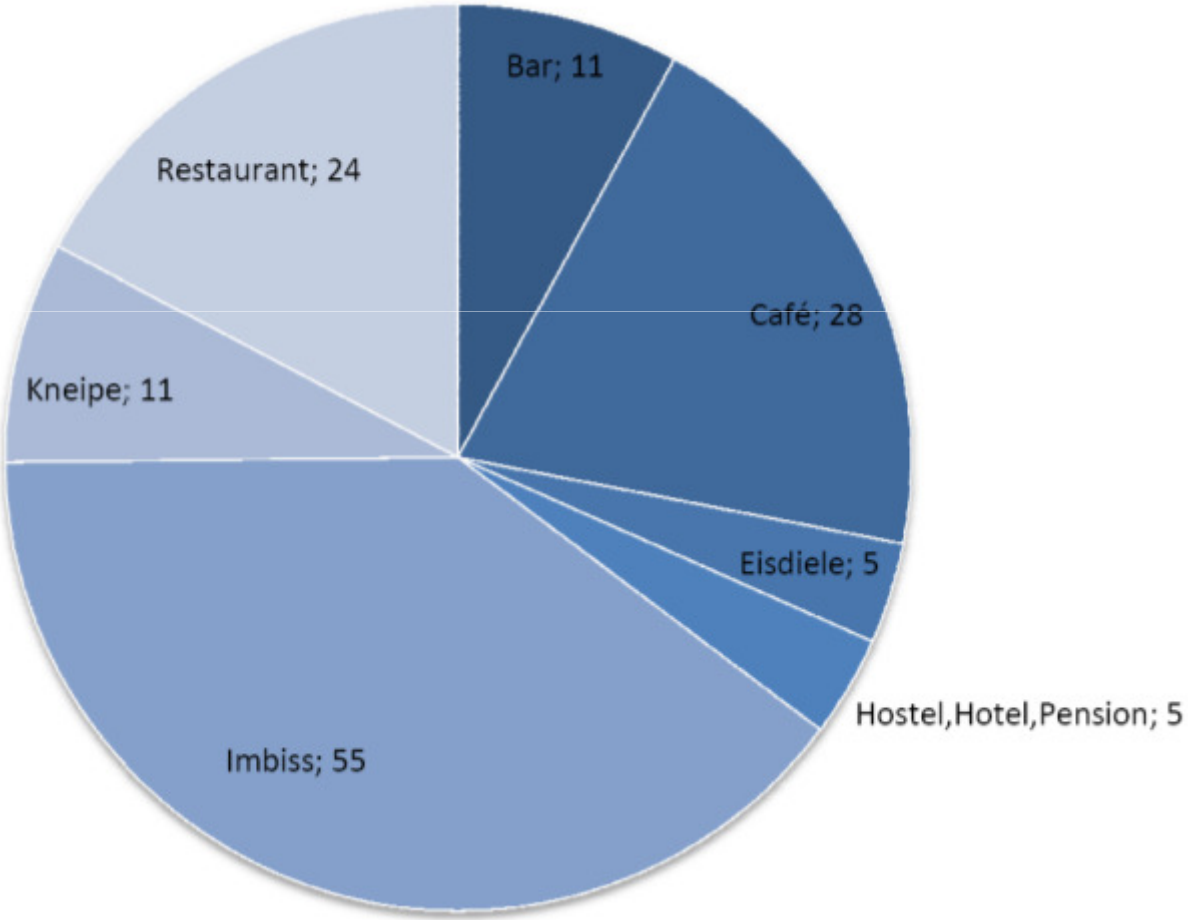
- Änderungsschneider
- Medizinischer Fachhandel
- Bank
- Bildung/Beratung/ Kultur
- Beauty
- Ärzte
- Mobilfunkanbieter
- Auto, An-/Verkauf
- Reisebüro
- Sonstiges

Dienstleistungen/sonstige Nutzungen

Beispiel Frisöre, Kosmetiksalons, Solarien, Nagelstudios

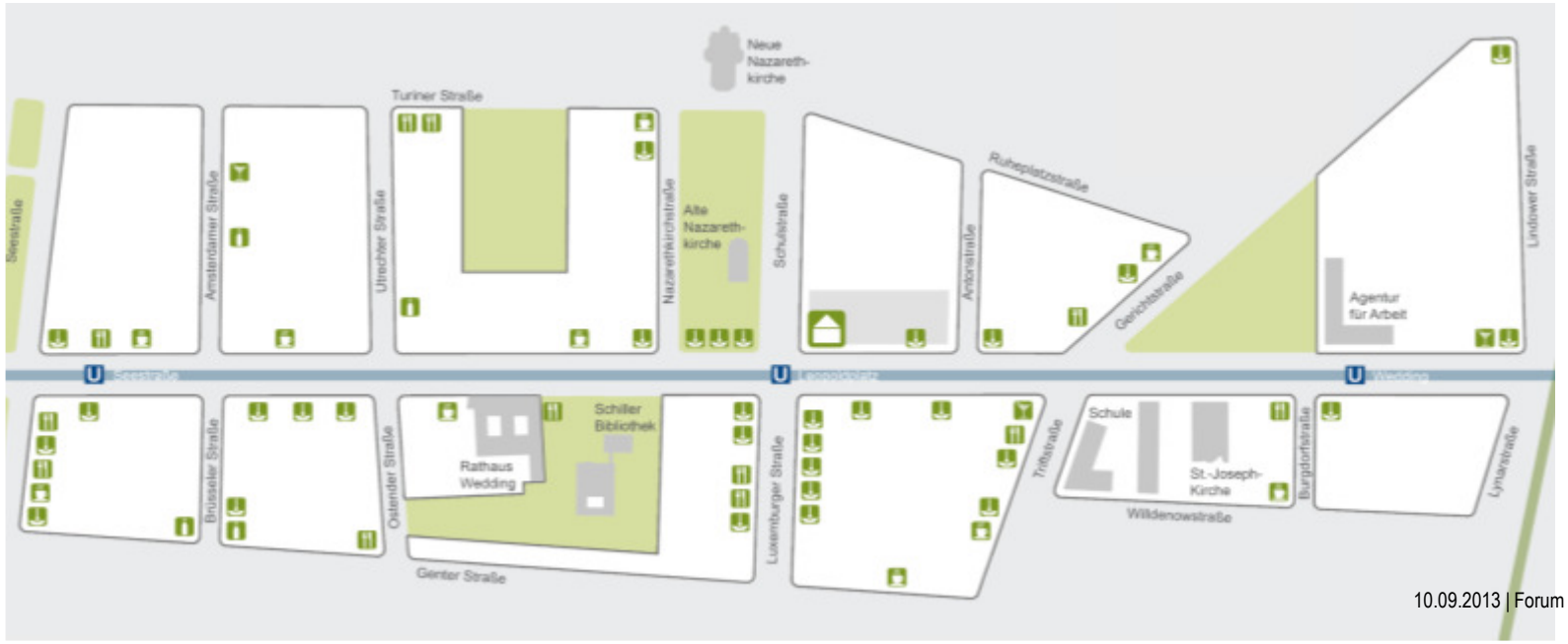
Gastgewerbe

- Konzentration an Imbissen
- Cafés
- Restaurants



Gastgewerbe

- Imbiss
- Restaurants
- Kneipe
- Bar
- Café
- Center

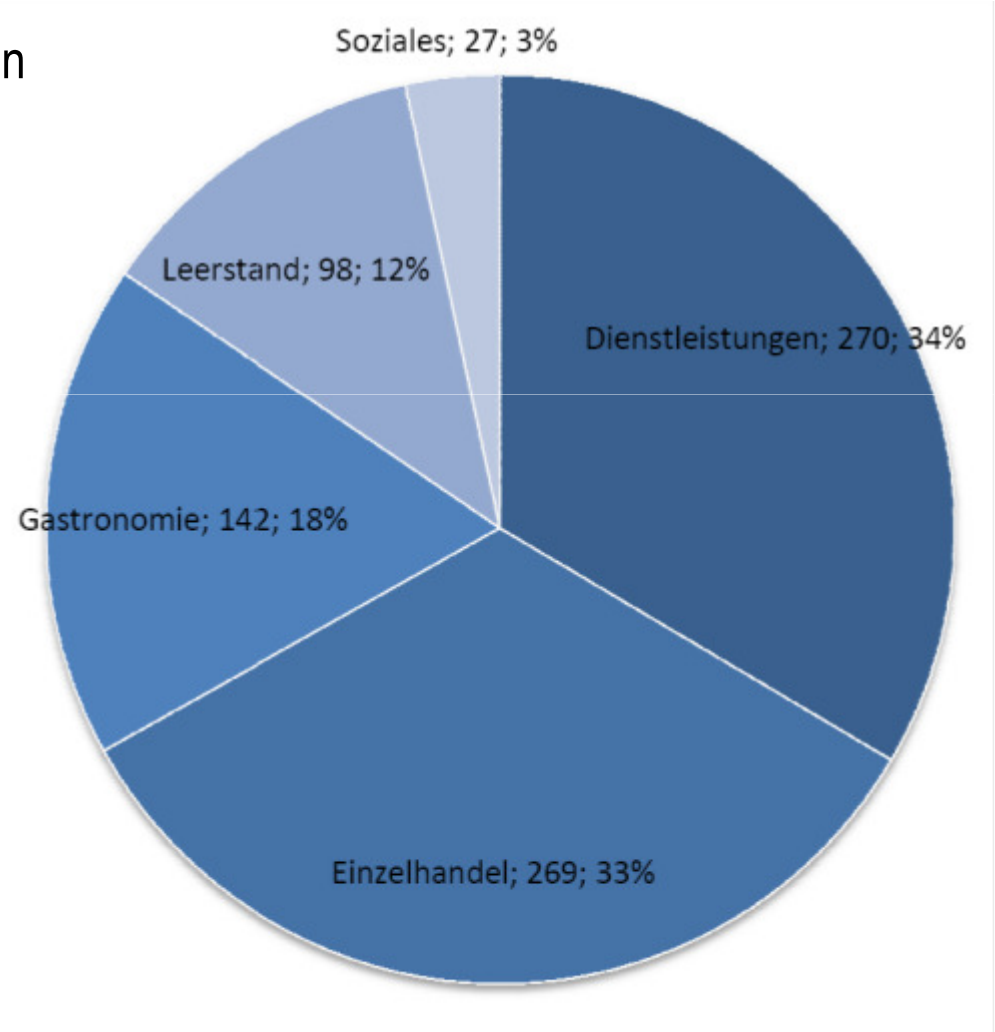


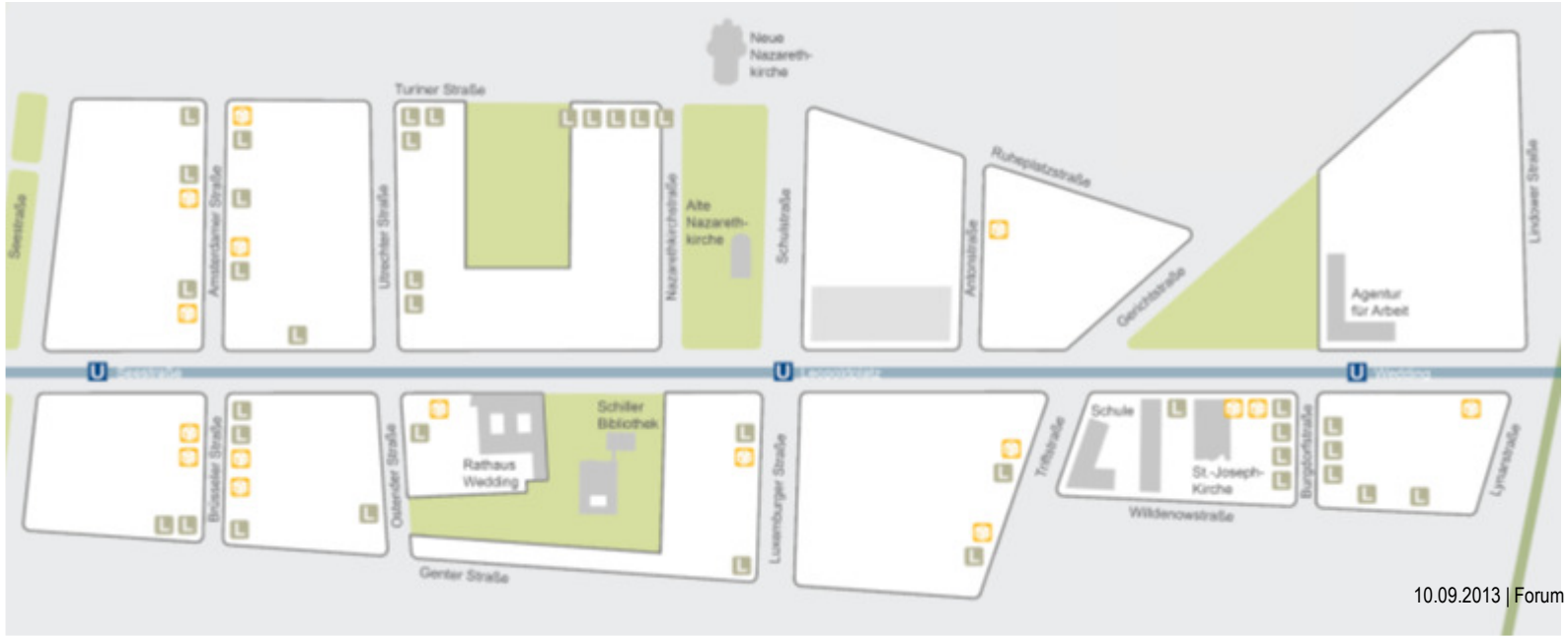
Gastgewerbe

Beispiel Imbiss

Spielhallen/Leerstand

- Konzentration des Leerstandes in den Seitenstraßen





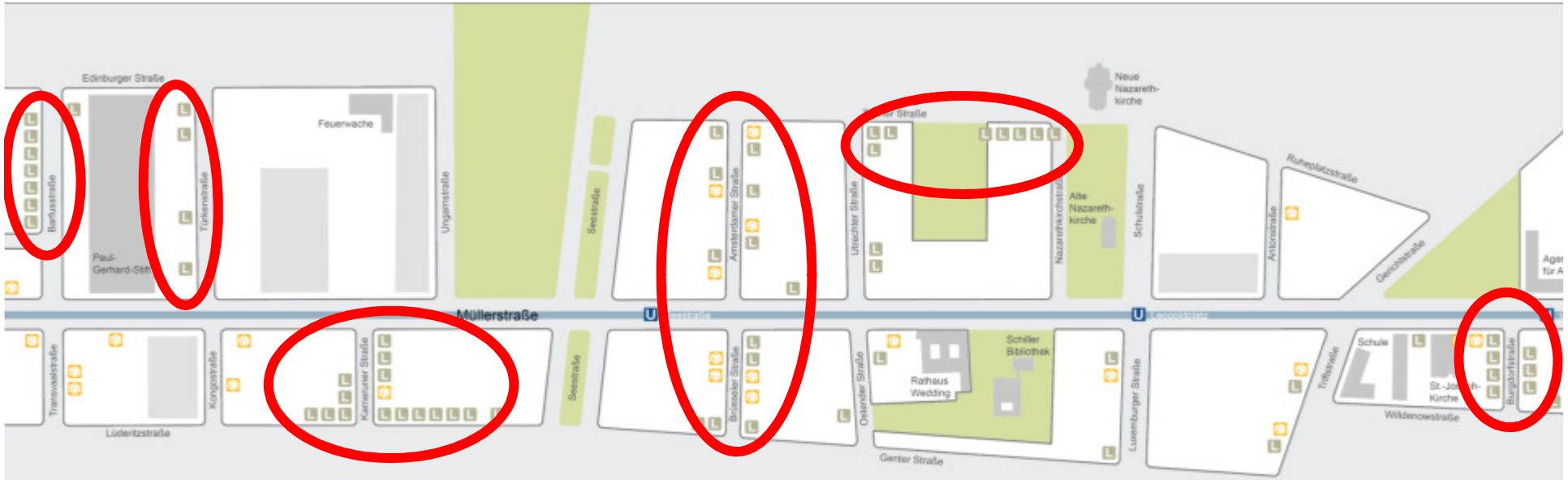
Gastgewerbe

Spielhallen

Leerstand

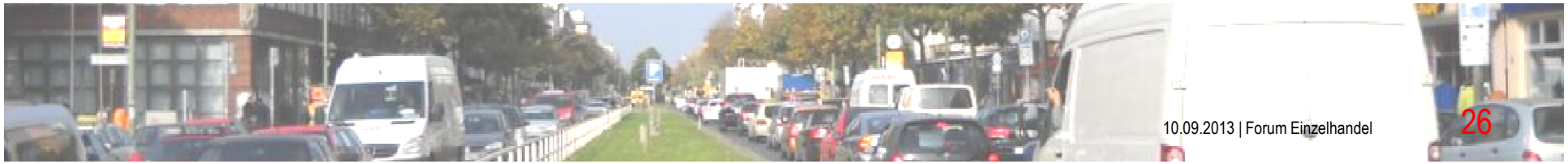
Spielhallen/Leerstand

Beispiel Leerstand



Zusammenfassung

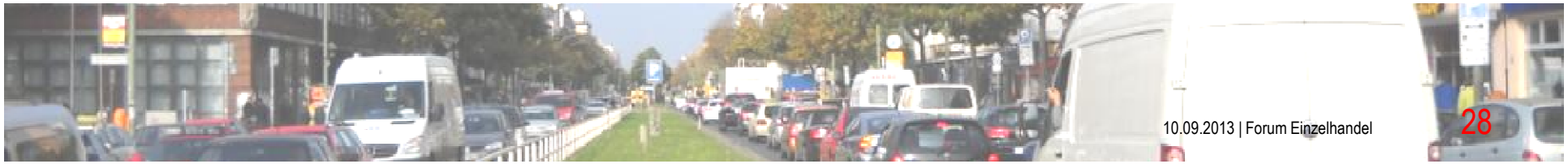
- Auffällige Konzentration an Supermärkten/Discounter, Backshops,
- Auffällige Konzentration an Bekleidung, Haushalt/Hausrat, Internetcafés
- Auffällige Konzentration an Frisören, Kosmetiksalons, Solarien, Nagelstudios
- Auffällige Konzentration an Imbissen
- Auffällige Konzentration an Leerstand und Spielhallen in den Seitenstraßen
- Auffällig Konzentration an Ärztehäusern und Gesundheitszentren, Arztpraxen, therapeutische Dienstleister im mittleren Abschnitt



Zielsetzung

- Gestalterische Aufwertung, Steigerung der Aufenthaltsqualität (AZ)
- Verkehrsplanerische Maßnahmen (AZ)
- Verbesserung des Organisationsgrades und der Vernetzung der Gewerbetreibenden (StandortGemeinschaft e. V.)
- Gemeinschaftliche Vermarktung des Standorts mit seiner ethnischen und kulturellen Vielfalt als Standortfaktor (Logos)
- Ausbau an zentrenrelevanten/überwiegend zentrenrelevanten Sortimente am S-Bahnhof Wedding (Blockkonzepte, Eigentümergespräche)
- Ausbau des Sortiments Unterhaltungselektronik (Mediamarkt)
- Vermeidung von Konkurrenzen durch gezielte Ansiedlungsstrategien/-politik
- Erschließung neuer Käufer- und Nutzergruppen, Stärkung des Freizeit- und Kulturstandorts und der Gemeinwesenarbeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Profil der Geschäftsstraße

- Länge ca. 2,7 Km
- Überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur (westlicher Abschnitt / angrenzende Seitenstraßen)
- Großflächiger Einzelhandel im mittleren Abschnitt (Karstadt, Woolworth, Hennes&Mauritz, CiTTiPOiNT, Schillerpark-Center, im Bau: Kaufland)
- Gute Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (zentrenrelevante und überwiegend zentrenrelevante Sortimente)
- Hoher Anteil von Geschäftsinhabern mit Migrationshintergrund, Ausrichtung an Konsumgewohnheiten der Anwohner
- Geringe Leerstandsquote an der Müllerstraße, hohe in den Nebenlagen
- Stadtteilzentrentypische öffentliche Einrichtungen Rathaus, Bürgeramt, Bezirksbibliothek, Volkshochschule, Musikschule