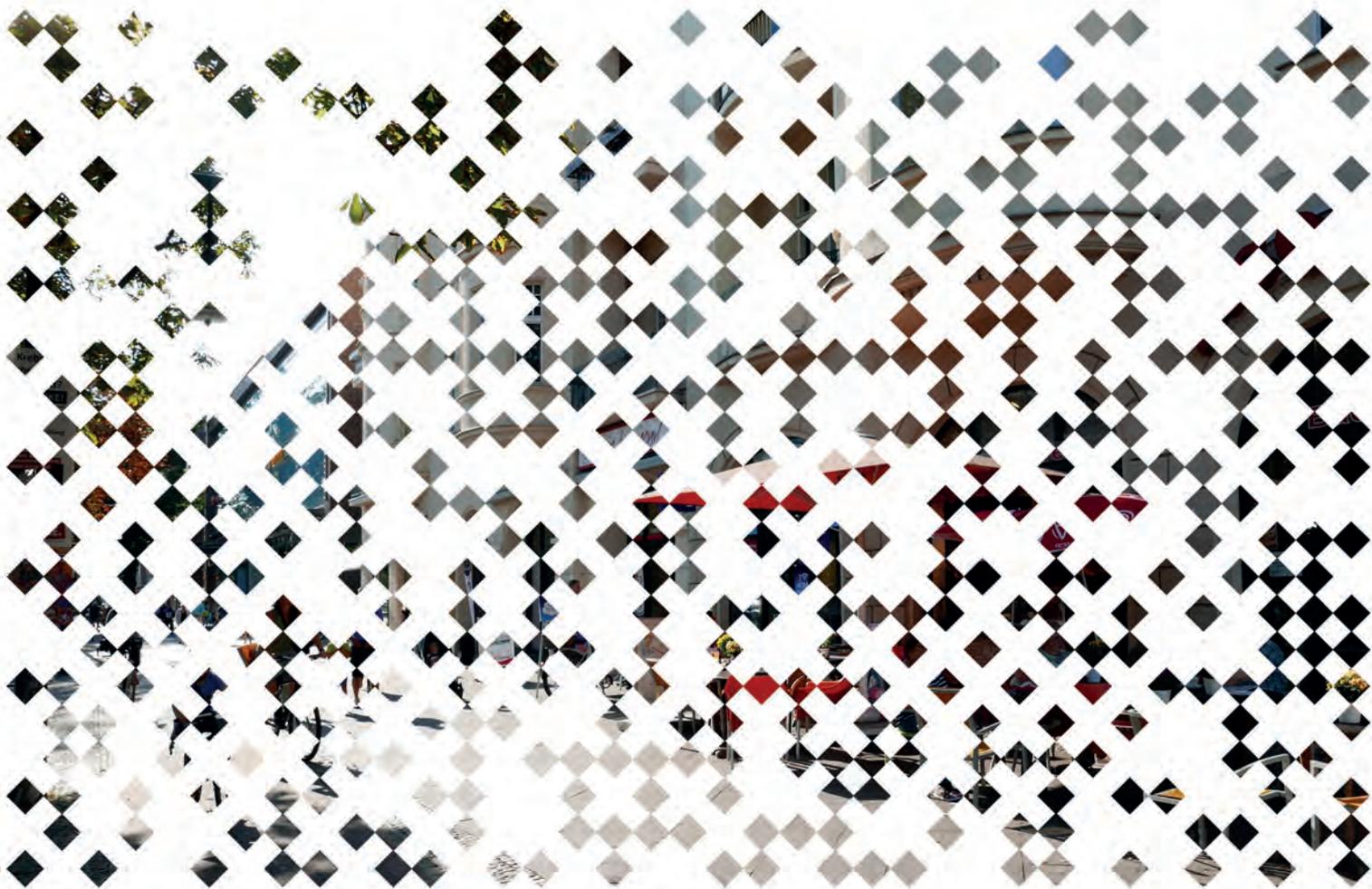


Der Urban INDEX Shopping: **Urbane Mitte Pankow**

Risiken und Potentiale einer handelsorientierten Stadtentwicklung

Urban INDEX® – Stadtqualität vor Augen

Gutachten erstellt im Auftrag der DI Deutsche Immobilien Gruppe



Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Der Planungsprozess zur zukünftigen Nutzung des Rangierbahnareals in Pankow wird von handelsökonomischen Zielen geprägt. Im Fokus sind Lage, Größe und Art zusätzlicher Verkaufsflächen sowie die zu erwartenden Effekte auf den ‚zentralen Versorgungsbereich‘. Das vorliegende Gutachten stellt diesen eingeschränkten planerischen Ansatz prinzipiell in Frage, denn: Das Planungsareal ist von überragender Bedeutung für die wachsende Metropole Berlin und spielt eine Schlüsselrolle für die Zukunft des Bezirks Pankow. Das Gutachten reflektiert die Qualitäten der Lage, klärt die Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Entwicklung für Stadt und Handel in Zeiten der Digitalisierung. Vor allem entwickelt es eine explizit städtebauliche Alternative für eine ‚Urbane Mitte Pankow‘. Ein anschauliches Leitbild führt Stadtqualität vor Augen. Und eine Modellrechnung zeigt, wie Pankow gewinnt.

01 Inhalt

02 Zur Lage

- 02 Pankow: Zur Zukunft von Stadt und Handel
- 04 Urban INDEX Methode: Check-up, Leitbild und Szenario

06 Vorgaben Check-up

- 08 Städtebau
- 10 Einzelhandel
- 12 Pankower Tor
- 14 Bewertung

16 UIS Check-up

- 18 Markt
- 20 Lage
- 24 Gewebe
- 28 Puls
- 30 Vitalität
- 34 Partitur
- 36 Raum

38 Leitbild: Urbane Mitte Pankow

- 40 Szenario
- 48 **Fazit**
- 50 Impressum

Pankow: Zur Zukunft von Stadt und Handel

In einer Gründerzeit werden stets die Weichen für die Zukunft gestellt. Im Eisenbahnzeitalter strömte alles in die Stadt. Im Autozeitalter auf die grüne Wiese. Und heute geht's zurück nach innen. Lebensqualität wird wieder mit Urbanität verknüpft. Welche Folgen hat das für Pankow?

Die ‚Renaissance der Mitte‘ treibt heute die Stadtentwicklung an. Nach einem Jahrhundert der Sehnsucht nach ‚Licht, Luft und Sonne‘ und dem Ideal des Einfamilienhauses mit Garten, ist der mit fast 20.000 Einwohner pro Quadratkilometer dichtest besiedelte Stadtteil Deutschlands, der ‚Prenzlauer Berg‘, weit über Berlin hinaus zum Synonym für ein Leben am Puls der Zeit geworden. Das zeigt, privilegiert ist heute, wer digital im Netz und analog in der Stadt zuhause ist!

Zugleich treibt die Digitalisierung den Handel mit Macht ins Internet. Nichts bleibt, wie es ist, wenn Link vor Lage kommt. Nicht nur die Handelsformate des 20. Jahrhunderts sind endgültig Geschichte, obsolet werden auch die entsprechenden Analyse- Bewertungs – und Planungsformate. Im Mittelpunkt der Zeitenwende steht der Begriff der Zentralität. Noch immer gilt: Je mehr lokale Kaufkraft an einem Ort gebunden wird, desto höher dessen Zentralität. Weitere Zentralitätsindikatoren sind Größe und Art der Verkaufsflächen, Ausstattung mit bestimmten Sortimenten, sowie die Frequenz der Passanten in der Laufage. Die methodisch notwendige Voraussetzung für das Messen von traditioneller Zentralität ist in jedem Fall die Bindung des Einzelhandels an Orte, Flächen und Räume. Damit macht die Digitalisierung Schluss!

In Pankow zeichnet sich heute der ‚zentrale Versorgungsbereich‘ durch die Konzentration des Einzelhandels auf das Rathaus-Center und eine Boulevardatmosphäre entlang der Breite Straße aus. Es existiert keine Fußgängerzone der üblichen und mittlerweile austauschbaren Art. Eine solche handelsoptimierte Verkaufsplattform hätte wahrscheinlich in der Vergangenheit die Handelsmitte gestärkt, allerdings mit Sicherheit auf Kosten von geliebter Urbanität und lokaler Identität.

Die Pankower Mitte fällt schon auf den ersten Blick aus dem Rahmen des Üblichen. Den offensichtlichen Defiziten auf Seiten des Einzelhandels stehen erlebbare Stärken auf Seiten des Städtischen gegenüber. Die überfällige Bebauung brachliegender bzw. provisorisch genutzter Flächen an der Breite und der Berliner Straße werden auf jeden Fall eine Richtungsentscheidung für den Bezirk Pankow bedeuten. Dies betrifft vor allem die mögliche Erweiterung des Zentrums südlich der Bahntrasse für den großflächigen Einzelhandel.

Zur Debatte steht eine Bebauung in Gestalt von Auslaufmodellen des Handels aus der Blütezeit der Suburbanisierung: Das ‚Pankower Tor‘ genannte Shopping Center entspricht der amerikanischen Mall-Typologie der 1960er Jahre. Die geplanten Möbelhäuser implantieren die ‚Grüne Wiese‘-Typologie in Reinkultur an den Endpunkt der A114. Beide Entwicklungsstrategien sind prinzipiell umso erfolgreicher, je größer die Flächen für Shopping und Parken angeboten, je introvertierter und perfekter die Innenräume als Erlebniswelten inszeniert werden können. Die Kundinnen und Kunden sollen so lange wie möglich im Haus verweilen. Der Kontext, also Pankow, spielt keine Rolle. Was zählt, ist allein die verkehrstrategische Lage in der Metropolregion Berlin.

Das vorliegende Gutachten plädiert für eine zeitgemäße Perspektive auf die Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung des Pankower Zentrums.



↑ Wer noch selbst zur Ware geht, braucht dafür immer öfter einen guten Grund: Rathaus-Center und Breite Straße in Pankow.



↑ Der Online-Handel kennt nur den Kunden als 'Zentrum': Ohne Umweg über die Mitte.



↑ 1 Historisches Rathaus 2 Die Pfarrkirche aus der Zeit des Angerdorfs markiert heute den Wechsel von der Berliner zur Breite Straße. 3 Die Florastraße ist typisch für das Zentrum in Pankow: Handel, Dienstleistungen und Gastronomie sind zusammen mit Wohnen Garanten urbaner Atmosphäre. 4 Die Herausforderung ist: Das Zentrum erweitern, mit einen neuen Handelsschwerpunkt und gleichzeitig die Mitte um die Breite Straße stärken.

Urban INDEX Methode: Check-up, Leitbild und Szenario

Inhalt und Aufbau des Gutachtens folgen der Urban INDEX Shopping-Methode: Der Stand der Planung wird anhand offen zugänglicher Informationen analysiert. Die Mitte Pankows wird mit Hilfe ausgewählter UI-Indikatoren parzellenscharf untersucht. Die Erkenntnisse werden in einem Leitbild veranschaulicht. Die Empfehlungen des Gutachtens werden abschließend in einem 3D-Szenario zur städtebaulichen und handelstypologischen Zukunft der Mitte Pankows dargestellt.

I. Check-up Stadtplanung: Bezirk Pankow und Senat Berlin

Das Zentrum Pankows ist 2010 verstärkt im Fokus bezirklicher Planung und privater Investoren. Das Interesse spiegelt sich in gutachterlichen Untersuchungen, Entwicklungsstrategien und öffentlichen Debatten:

1. Stadterneuerung in Berlin-Pankow 1994-2011, 2011
2. Planwerk Nordostraum Berlin, 2006
3. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, 2014
4. Berlin Strategie. Stadtentwicklungskonzept 2030, 2015
5. Flächennutzungsplanung Berlin, Änderung des FNP 2016
6. Städtebauliche Studie Breite Straße / Berliner Straße, 2011
7. Fachmarktkonzept Berlin, 2013
8. Stadtentwicklungsplan Zentren 3 Statusbericht 2016
9. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Bezirk Pankow, 2016

II. Check-up Projekt Pankower Tor: Krieger Grundstück GmbH

Das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs ist Gegenstand einer privaten Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt Handel. Mit weitreichenden Auswirkungen auf das existierende Bezirkszentrum.

III. Check-up Stadtqualität: Urban INDEX Indikatoren

Stadtqualität ist messbar: Indikatoren basierte Analyse prägender baulich-räumlicher, funktionaler und urbanistischer Eigenschaften der Pankower Mitte.

IV. Empfehlung: Leitbild URBANE MITTE PANKOW

Die bislang erfolgreich praktizierte Innenentwicklung soll mit einer quartiersorientierten Handelsentwicklung gesichert und gestärkt werden.

V. Strukturkonzept: SZENARIO BAHNSTADT

Für das Rangierbahnaerial wird eine urbane Entwicklungsperspektive skizziert, die sowohl für die traditionelle Mitte

des Einzelhandels, als auch für die benachbarten gemischt strukturierten Wohnviertel vielfältige Synergieeffekte auslösen könnte.

Publikationen von Prof. Wolfgang Christ zu Stadt und Handel. Eine Auswahl:

Die Stadt, der Handel und das Internet.

In: T. Korzer et al (Hrsg.): stationär und online - HANDEL IN DER STADT', Cottbus 11/2016, S. 8-10 (Christ. SHI)

Zukunft Innenstadt – Atmosphäre, Authentizität, Aura.

Interview

In: TextilWirtschaft, Heft 41/2016, S. 84-92. (Christ. AAA)

Stadt hinter Glas.

In: Deutsches Architektenblatt, 02/2015, S. 12-16 (Christ. SHG)

Innenstadt reloaded. Entweder die Fußgängerzone schafft den Neustart, oder sie ist Geschichte.

In: Handelsjournal. 2/2015, S. 48. (Christ. IR)

Mitte_Mall_Media: Architektur und Städtebau des Handels im Prozess der Moderne.

In: J. Ringel et al (Hrsg.): Innenstadt Handel/n - Retail Urbanism. Detmold 2014, S. 110-142. (Christ. MMM)

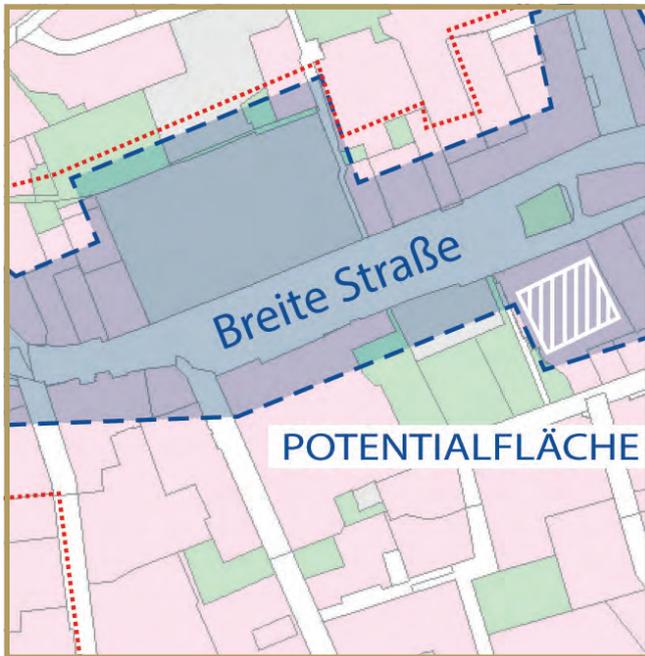
Stadt-Center: ein neues Handelsformat für die urbane Mitte.

Hrsg. mit Franz Pesch, Detmold 2013 (Christ. SC)

Konsumkultur und Raumstruktur. Aktuelle Entwicklungen in den USA und Großbritannien.

In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2014

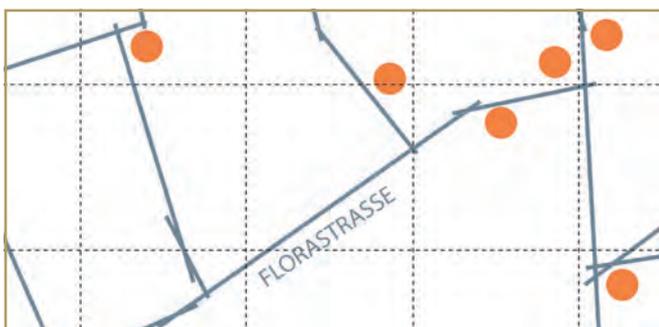
Info: www.ui-institut.de/personen-beirat/ (Christ. ICR)



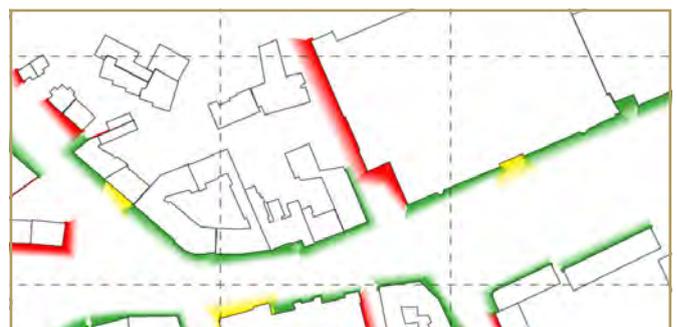
↑ Zentraler Versorgungsbereich: Ausschnitt



↑ Indikator RAUM: Rathaus-Center in der Parkstadt Pankow



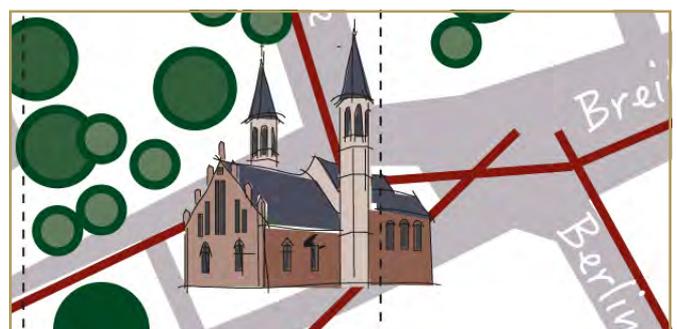
↑ Indikator GEWEBE



↑ Indikator VITALITÄT



↑ Indikator PULS



↑ Indikator PARTITUR

Vorgaben Check-up

Für das vorliegende Gutachten wurden folgende Dokumente ausgewertet:

1. Wohnen im Zentrum. Stadterneuerung in Berlin-Pankow 1994-2011
Sanierungsgebiet Pankow-Wollkanstraße
Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung, 06/2011 (WZ)

2. Planwerk Nordostraum Berlin. Leitbilder, Konzepte, Strategien
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 12/2006 (PNB)

3. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 07/2014 (SW 2025)

4. Berlin Strategie. Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 03/2015 (BSSB 2030)

5. Flächennutzungsplanung Berlin, Änderung des FNP 2016
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2016 (FNP)

6. Städtebauliche Studie zur Aktivierung von Entwicklungschancen des Hauptzentrums Breite Straße / Berliner Straße, Berlin-Pankow, 2011
Architekturbüro Meyer Große Hebestreit Sommerer Greifswalder Straße, 910405 Berlin (SSBS)

7. Fachmarktkonzept Berlin. Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Thematische Vertiefung des Stadtentwicklungsplans Zentren 3. Vom Senat beschlossene Fassung, 11/2013, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Bearb.: Junker und Kruse Stadtforschung _ Planung, Dortmund (FMK)

8. Stadtentwicklungsplan Zentren 3 Statusbericht 2016
Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
In Zus. mit Junker und Kruse Stadtforschung _ Planung, Dortmund (SEZ)

9. Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow - Endbericht vom 25.04.2016
Stadt+Handel - Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Leipzig (EZP)

10. Projekt Pankower Tor: Krieger Grundstück GmbH (PT)

PROJEKT PANKOWER TOR. Alter Güterbahnhof Pankow. Prospekt www.pankower-tor.de
PANKOWER TOR – DAS PROJEKT. Imagebroschüre http://www.pankower-tor.de/downloads/Imagebroschuere_BVV.pdf
-Städtebauliches Strukturkonzept Pankower Tor, 26.02.2016
Abb.: Verein für Pankow am 08.03.2016, <https://www.florakiez.de/wp-content/uploads/2016/03/Plan160226.pdf>

→ **Städtebau**

Das auffälligste Merkmal der Pankower Mitte ist die stadtbildprägende Kraft des Wohnens. Die gründerzeitliche Baukultur erweist sich im digitalen Zeitalter als Modell urban gemischter Dichte.



→ **Einzelhandel**

Das Rathaus-Center bietet etwa Zweidrittel der Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereichs. Für die Entwicklung weiterer Großflächen werden gutachterlich hohe Anforderungen definiert.



→ **Pankower Tor**

Die ‚Pankower Tor‘ genannte Projektentwicklung platziert eine langgestreckte Shopping Mall, ein Wohnbauviertel und ein großflächiges Möbelzentrum zwischen die Bahnhöfe Pankow und Pankow-Heinersdorf.



Vorgabe ↳ Städtebau

Ziel: "Ein Bedeutungsgewinn für das Hauptzentrum"

Die projektierte Bebauung des ehemaligen Rangierbahna-reals wird weitreichende städtebauliche und urbanistische Auswirkungen auf die Pankower Mitte haben. Das ist unstrittig. Im bisherigen Planungsprozess wurden 2006 (PNB) und 2011 (SSBS) für jeweils räumlich und thematisch begrenzte Teilbereiche ansatzweise Ideen und Konzepte zur baulich-räumlichen Entwicklung vorgelegt. Auch das unter dem Titel ‚Pankower Tor‘ bekannte Investorenkonzept nimmt nicht für sich in Anspruch, eine städtebaulich integrative Planung der zukünftigen Pankower Mitte darzustellen.

Das vorliegende Gutachten verfolgt daher erstmals das Ziel, die Entwicklung des Rangierbahngeländes im stadt-räumlichen Kontext zwischen Rathaus und Prenzlauer Allee städtebaulich differenziert zu betrachten. Vorhandene stadt-planerische Aussagen von Bezirk und Senat lassen folgendes erkennen:

Das Besondere an der städtebaulichen Struktur der Mitte Pankows ist die Mischung eines vielschichtigen historischen Erbes mit den Versatzstücken der Moderne: Angerdorf, Villenvorort, Großstadtarchitektur, Werkstätten und Fabriken, genossenschaftliche Baukultur, Plattenbauten und zeitgenös-sische Arrondierung der Blockstruktur. Eingebettet ist eine Vielzahl an Schulen, Kunst- und Kultureinrichtungen und ein gartenstädtisches Grün. Und: die Mitte ist bewohnt! Bis auf das Rathaus-Center sind Handel und Dienstleistung integra-tiver Bestandteil der prägenden Wohn-Geschäftshausstypologie. Fazit: Der parzellenbasierte kleinteilige Maßstab und die gestalterisch moderierte Diversität des gebauten und landschaftlichen Raumes fügen sich in Verbindung mit einer



↓ Die Breite Straße ist der Boulevard im Zentrum. Das Rathaus-Center fügt sich in die Wohn- und Geschäftshausbebauung des 19. Jahrhunderts ein.

hervorragenden verkehrlichen Lage am Rand der ‚Inneren Stadt‘, zu einer außergewöhnlich reizvollen Stadtidentität.

Komplexität und Vielfalt eröffnen heute Chancen für individuelle Lebensstile, zum Beispiel im ‚Florakiez‘, für Start-up-Unternehmen und neue Wohnprojekte. (SW 2025, S42). Die Mitte Pankows entspricht in vielerlei Hinsicht dem, was im Jahr 2025 als Ziel für alle Berliner Bezirke angestrebt wird: Die Stadt der kurzen Wege, sozial und funktional gemischt, in der Innenentwicklung vor Außenentwicklung geht, Wohnen und Arbeiten eng vernetzt sind, Wege vermieden oder stadtv-träglich durchgeführt werden. (SW, S.19)

Die Pankower Stadtqualität ist ganz wesentlich ein Verdienst der Stadterneuerung nach der Wende: „Die historisch gewachsene Eigenart des Ortes sollte gesichert und gleichzeitig die vorhandenen Flächenreserven für den Zentrumsausbau aktiviert werden. Das Pankower Zentrum sollte aber nicht nur der Grundversorgung mit Waren dienen, sondern auch ein Ort der Identifikation und des kulturellen Geschehens sein.“ (WZ, S.10)

Die zukünftige Nutzung des Bahnareals sollte im besten Fall die erreichte Qualität des Zentrums fortschreiben. Unter der Überschrift ‚Den Stadtkörper sorgfältig weiterentwickeln‘ heißt es in der ‚BerlinStrategie 2030‘: „Orientiert an der Berliner Bautypologie, an der Geschichte der Stadt und ihrer Identität werden durch innovative und experimentelle Ansätze, sowie durch anspruchsvolle Architektur, sichtbare baukulturelle Akzente gesetzt“. Und unter ‚Qualitätsvolle Innenentwicklung vorantreiben‘: „Berlin setzt im Rahmen des Wachstums auf eine Verdichtung des vorhandenen Stadtkörpers mit Um- und Nachnutzung und ermöglicht so quartiers-verträgliche, neue urbane Qualitäten und Identitäten.“ (BS 2030, S.45)

In der Begründung zur Änderung des FNP lautet die Forderung: „Auf der Grundlage der in verschiedenen Werkstattverfahren, einschließlich der Beteiligung von Öffentlichkeit und Bezirk, erarbeiteten Grundsätze für die Nachnutzung des Rangierbahnhofs Pankow, soll hier ein urban durchmischtes Stadtquartier nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entstehen und eine städtebaulich qualitätsvolle Verbindung der Pankower Bereiche nördlich und südlich der verbleibenden Bahntrasse und insgesamt ein Bedeutungsgewinn für das Hauptzentrum Breite Straße erreicht werden“ (FNP 05/16).



↓ Pankows Orte

- 1 Rathaus Pankow 2 Rathaus-Center 3 Breite Straße 4 Markt Pankow 5 Bleichröderpark 6 alte Pfarrkirche Pankow
 7 Berliner Straße 8 ehem. Garbáty Zigarrenwerk 9 Janusz-Korczak-Bibliothek 10 Platanus-Schule 11 Bahnhof Pankow
 12 Maria Heimsuchung Caritas Klinik Pankow 13 ehem. Rangierbahnareal 14 Sportplatz Kissingenstraße 15 Güterbahnhof Pankow
 16 Bahnhof Pankow-Heinersdorf 17 Freibad Pankow 18 Schlosspark 19 Schloss und Schlossgarten Schönhausen

1. „Vorgärten sowie baumbestandene Straßen prägen das Ortsbild. Die Vielfalt der baulichen Struktur wurde als wesentliches Potential für den Wohn- und Gewerbestandort Pankow erkannt und in diesem Sinne unter Berücksichtigung der besonderen Charakteristik des Gebietes gefördert und entwickelt.“ (WZ, S.6)

2. „Freie Gebäude und Grundstücke an der Breiten Straße, in der Nähe des Bahnhofs und im Umfeld müssen genutzt werden, um Lücken in der räumlichen Kontinuität des Zentrums zu schließen und durch ergänzende Nutzungen, ...die urbane Vielfalt des Angebots zu erweitern...Die künftige Nutzung des Bahnhofsareals soll zur Stärkung des Ortskerns beitragen.“ (PNB, S.25)

4. „...ein ausreichendes Bauflächenangebot für Wohnungsneubau bereitzustellen, vorzugsweise in städtebaulich integrierten und durch öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Lagen. Dabei gilt es, die Wohnquartiere in stadtvträglicher Verdichtung ... für breite Bevölkerungsschichten mit einem attraktiven und sicheren Wohnumfeld in stabilen sozialen Nachbarschaften weiterzuentwickeln.“ (SW, S.21)

3. „Mit den Bahnhöfen S+U Pankow und S Pankow-Heinersdorf, sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien, ist sie mit dem ÖPNV hervorragend erschlossen. Die Fläche soll daher neu genutzt und mit den benachbarten Stadträumen verknüpft werden. Im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen ist die Fläche als einer der großen Wohnungsbaustandorte ausgewiesen,...“ (FNP)

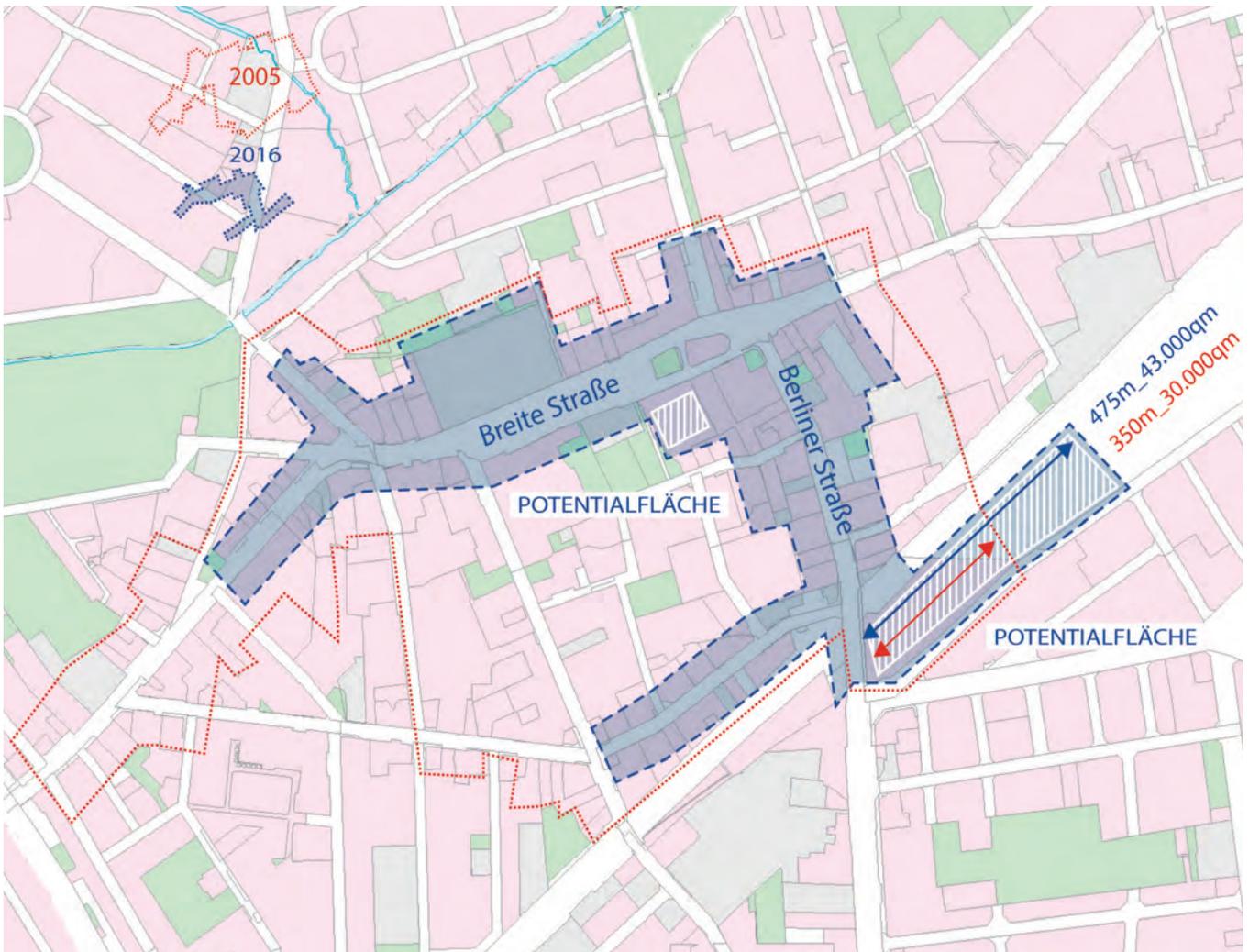
Vorgabe

↳ Einzelhandel

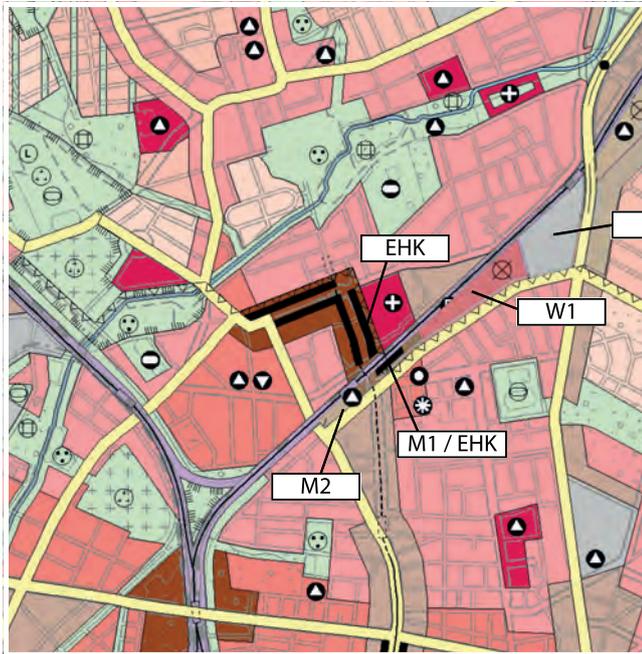
Ziel: "Ein möglichst innovatives Konzept"

Die raumordnungspolitische Strategie von Senat und Bezirk stuft die Breite und Berliner Straße als Rückgrat des zentralen Versorgungsbereichs für den Einzelhandel ein, mit dem Potential eines Hauptzentrums für Pankow (PNB,S.25). Doch die Anziehungskraft des Handels und/oder des Standorts ist offensichtlich immer noch relativ schwach (EZP, S.75). Brachliegende und suboptimal genutzte Flächen machen zwar ein quantitatives und qualitatives Verkaufsflächenwachstum von z. Zt. etwa 33.000qm auf Bezirkszentren adäquate 50 bis 60.000qm möglich. Gleichwohl wird auch dann die Mitte Pankows als Alleinstellungsmerkmal keine der üblichen 1a-Adressen für ‚Shopping‘ anbieten können. Allein die Trennung in zwei stadträumlich und handelstypologisch bislang kaum integrierte Abschnitte, sowie die Ausdehnung auf mehr als 800 Meter Länge vom Rathaus bis zur S-Bahnbrücke, werfen die Frage auf, ob der stationäre Handel im Zeitalter der Digi-

talisierung tatsächlich die dominierende Funktion als ‚Motor der Mitte‘ für Pankow ausüben kann. Denn im Kern geht es um die Folgen der sichtbaren Auflösung der ‚topologischen Bindung‘ von Stadt und Handel (Christ, IZR,2013). Offen ist, was stattdessen deren traditionelle Dualität revitalisieren und für Kunden wieder anziehend machen könnte. Das vorliegende Gutachten bekräftigt daher die prinzipielle Forderung des „gezielten Einsatz(es) der von Einzelhandelsansiedlungsvorhaben ausgehenden Entwicklungsimpulse im Sinne der Stadtentwicklung“ (EZP, S.17). Vor allem sollte gelten: „Das Einkaufszentrum (Pankower Tor) soll der Qualifizierung des Hauptzentrums Pankow zugutekommen, dem Zentrum ermöglichen, seine ihm zugeordnete Versorgungsfunktion wahrzunehmen und daher eine entsprechende Strahlkraft zu entwickeln. Daher ist ein möglichst innovatives Konzept anzustreben.“ (EZP, S.71)



↑ Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Pankow. Quelle: Stadt + Handel 2016.



↑ Flächennutzungsplan, 2016



↑ Die Herausforderung ist: Das Zentrum mit einem neuen Handelsschwerpunkt erweitern und gleichzeitig die Mitte um die Breite Straße stärken!

1. „Die Entwicklung des Einkaufszentrums sollte mit den restlichen Lagebereichen des Hauptzentrums – insbesondere dem Einkaufszentrum Rathauscenter abgestimmt werden, um entstehende Konkurrenzeffekte zu minimieren“. (EZPS,17)

2. „Die Wechselwirkungen mit den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen sind zu beachten. Dabei ist eine Entwicklung des Einkaufszentrums in einer Dimensionierung anzustreben, dass die benachbarten Zentren auch weiterhin ihrer Funktion gerecht werden können“. (EZPS,71)

4. „...ein ausreichendes Bauflächenangebot für Wohnungsneubau bereitzustellen, vorzugsweise in städtebaulich integrierten und durch öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Lagen. Dabei gilt es, die Wohnquartiere in stadtverträglicher Verdichtung ... für breite Bevölkerungsschichten mit einem attraktiven und sicheren Wohnumfeld in stabilen sozialen Nachbarschaften weiterzuentwickeln.“ (SW, S.21)

3. „Die konkrete Ausgestaltung der Projektentwicklung in einer für die Zentrenstrukturen des Bezirks Pankow, insbesondere das Hauptzentrum Pankow, verträglichen Dimensionierung und Sortimentierung ist dagegen im Rahmen einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung (ggf. ergänzt um eine Potentialbetrachtung mit vertiefender Fokussierung auf die Strukturen des Hauptzentrums Pankow) zu ermitteln.“ (EZP,S.70)

Vorgabe

↳ Pankower Tor

Ziel: "Eine Qualifizierung des Pankower Zentrums"

Das vorliegende Gutachten nimmt Bezug auf die von ‚Krieger Grundstück GmbH‘ (KGG) im Internet öffentlich zugänglich gemachten Informationen: ‚Städtebauliches Strukturkonzept‘ (SKK) vom 26.02.2016, unter <http://pankower-tor.de/projekt.html> abrufbare Informationen/Pläne, sowie ‚Prospekt Pankower Tor‘. Der Prospekt zeigt eine Erweiterung des Pankower Zentrums über einen großzügig bemessenen Berliner Platz, einen Mix aus Wohn- und Geschäftshausbebauung, Schule und Park, sowie anschließend etwa zwischen Miltenberger Weg und Prenzlauer Allee eine Center- und Fachmarkttagglomeration. Die aktuelle Version zeigt den überarbeiteten Entwurf mit dem Center an der westlichen Spitze und der Widmung des mittleren Planungsbereichs als Wohnbaufläche. Der aktuelle Flächennutzungsplan in der Änderung vom August 2016 erlaubt prinzipiell die Realisierung des von KGG vorgelegten Strukturkonzepts 02/2016.

Das Strukturkonzept gliedert den Planungsbereich zwischen der Berliner Straße und der Prenzlauer Allee in drei scharf voneinander getrennte Nutzungsbereiche: Shopping Center, Wohnquartier und Fachmarktzentrum. Für das vorliegende Gutachten mit dem Fokus auf die Pankower Mitte ist der Bereich um den Loksuppen westlich der Prenzlauer Allee nicht von Bedeutung. Die städtebaulich-urbanistische Dimension des Projekts ‚Pankower Tor‘ und die zu erwartenden Wechselwirkungen mit dem städtischen Kontext und insbesondere mit dem Zentrum als ‚Markt und Mitte‘, werden wie folgt eingeschätzt:



↑ Maßstabsvergleich: Pankower Tor und Breite Straße.

1. Das geplante Shopping Center ist ca 420 Meter lang und 80 Meter breit. Zum Vergleich: Das ‚Alexa‘ am Alexanderplatz hat die Maße 265m x 90m. Damit wäre das ‚Pankower Tor‘ ca. 150 Meter länger als das ‚Alexa‘. In Pankow würde das Center in der jetzigen Form (SSK) den gesamten Stadtraum der Breite Straße zwischen Rathaus/Mühlenstraße und Pfarrkirche/Berliner Straße einnehmen. Der Marktplatz würde in der Länge ca. zweimal in die Mall passen.
2. Vier Geschosse Parken und 2400 Stellplätze werden von der Granitzstraße in Höhe Neumannstraße und vor allem von der A114 und der Prenzlauer Allee kommend über eine ca 1.4 km lange (private?) Zufahrtstraße erreicht. Kalkuliert man je Parkplatz einen PKW-Wechsel von 4 bis 5 pro Tag mit je 1,5 bis 2 Personen, dann würde dies zwischen 14.000 und 24.000 Personen ergeben. Damit ist bei einer angenommenen Verkaufsfläche von ca. 30.000 qm das ‚Pankower Tor‘ auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet.
3. Struktur und Form des Shopping Centers mit zweieinhalb Geschossen Verkaufsfläche sind nach innen orientiert. An der Berliner Straße befindet sich der Haupteingang für Fußgänger. Am gegenüber liegenden Ende für PKW. Die Visualisierung des Centers zeigt die Standardversion einer klimatisierten Mall. Das EG an der südlichen Längsseite entlang der Granitzstraße dürfte mehr oder weniger geschlossen sein. Mit 2 Vollgeschossen wäre der Baukörper etwa halb so hoch wie die Randbebauung des Kissingenviertels.
4. Das geplante Wohnviertel grenzt an drei Rückseiten/Barrieren: im Westen an das Center, im Norden an die Centerzufahrtsstraße/Bahntrasse und im Westen an die Fachmarktbauten. Die skizzierte Blockstruktur orientiert sich an der Bebauung der Gründerzeit bzw. der 1920er Jahre.
5. Das Fachmarktzentrum wird von drei großvolumigen Soltärbauten mit den dazugehörigen ebenerdigen Parkplatzflächen (ca. 500) geprägt. Üblicherweise sind die Gebäude nahezu fensterlos. Der größte Bau (Höffner IV) hat eine Grundfläche von mehr als 2 Hektar und ist 20 Meter hoch. Das entspricht etwa dem sechsfachen Volumen der von den beiden parallel stehenden Bürozeilen gebildeten Zentrale der DB-Netz AG an der Granitzstraße. Die baulich-räumliche Struktur des Möbel- und Fachmarktzentrums, flankiert von neuem Wohnviertel, Kissingenviertel und Prenzlauer Allee und in direkter Nachbarschaft zum Pankow-Heinersdorfer S-Bahnhof, ist identisch mit peripheren Standorten auf der ‚Grünen Wiese.‘



↑ Simulation: Projekt ‚Pankower Tor‘ im städtebaulichen Kontext. Quelle: Verein für Pankow, 08.03.2016



↑ Berliner Straße: keine Flaniermeile zwischen ‚Pankower Tor‘ und Rathauscenter.



↑ Hier endet das Zentrum: Die Unterführung trennt mehr, als dass sie verbindet.



↑ Beste Lage und Mobilität mit dem Umweltverbund: Blick vom S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf: Blick in die Zukunft.



↑ Das ehemalige Rangierbahnanreal hat das Kissingenviertel zum Nachbarn.

Bewertung

Die Zukunft der Stadtmitte in Pankow wird von Art und Maß der Bebauung des ehemaligen Rangierbahnareals abhängen. In jedem Fall wird die Stadtstruktur auf unabsehbare Zeit infrastrukturell und städtebaulich festgeschrieben. Die möglichen Konfliktlinien zwischen privatem und öffentlichem Interesse müssen offen benannt werden. Kommunale Planungshoheit heißt in diesem Fall, eine Richtungsentscheidung zu treffen. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird von diesem Geist getragen.

Zur Lage:

1 HAUPTZENTRUM

Zwei Drittel der Verkaufsfläche des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ entfallen mit ca. 25.500 qm auf das Rathaus-Center. Etwa 120 an Straßen orientierte Läden teilen sich ein Viertel (EZP, S. 30/45). Mit ca. 30.000 qm Brutto-Grundfläche dürfte das ‚Pankower Tor‘ die VKF des Zentrums etwa verdoppeln. Das Ziel eines ‚ergänzenden Einzelhandelsbereichs‘ wäre verfehlt. Die Bildung eines neuen und konkurrierenden ZVB jenseits der Bahn wäre die Folge.

2 MITTE

Vier flankierende ‚Hauptstraßen‘ - Breite und Berliner Straße, Flora- und Mühlenstraße - formen eine kompakte ca. 20 Hektar große Mitte im Zentrum Pankows. Bis auf das Rathaus-Center ist der Einzelhandel integrativer Baustein des Wohnens. Prägendes Element der Mitte ist ein urbanes Spektrum an öffentlichem Raum, sowie eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen. Mit dem Handel jenseits der Bahn zu expandieren muss daher heißen, statt eine monofunktionale Großfläche zu implantieren, die Struktur und den Charakter der Mitte fortzuschreiben. Nur so kann der Lückenschluss zum Kissingenviertel gelingen.

3 INNENENTWICKLUNG

Eine Brachfläche, größer als die Pankower Mitte, ist in zentraler Lage erschlossen und potentiell verfügbar. In Zeiten des Klimawandels hat Innenentwicklung Priorität. Das dafür adäquate Stadtmodell ist das dichte, urban und sozial durchmischte Stadtquartier, parzelliert und feinmaschig eingebunden in das Raumgefüge der Stadt. Vor allem: erschlossen mit dem Umweltverbund. Die ‚Grüne-Wiese-Typologien‘ des Pankower Tor-Projekts stehen dazu in krassem Widerspruch.

4 ZENTRALITÄT

Der Online-Handel hebt die Gliederung in zentren- und ‚nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente‘ auf. Ort, Zeit, Sortiment, Preis und Kunde sind nicht mehr zu fixieren. Die ‚topologische‘ Typisierung ist als Planungsgrundlage überholt. Großfläche ist nicht mehr gleich Zentrum! Für Pankow heißt das: 1. Zentralität neu bestimmen; 2. Digitalisierungskompatible Handelsstrukturen ansiedeln; 3. Risiken minimieren mit einem robusten städtebaulichen Gerüst für flexible Nutzungsoptionen – auch für den Handel.

5 URBANITÄT

Urbanität ist im Zeitalter der Digitalisierung ein starker Standortfaktor in der Konkurrenz um Einwohner, Unternehmen, Arbeitskräfte und Touristen. Eine ‚lebendige‘ Mitte ist ein inspirierender Ort. Aufenthaltsqualität wirkt anziehend. Gerade was nicht digitalisierbar ist gewinnt heute an Wertschätzung. Die Urbane Mitte sollte die Blaupause für die Stadtentwicklung in Pankow sein. Deren Wertmaßstab ist Qualität statt Quantität, Komplexität statt Kulisse und Authentizität statt Austauschbarkeit: Urbanität ist die neue Zentralität.

6 STADTQUALITÄT

Absehbar ist, dass für den stationären Handel Kaufkraft in Zukunft immer stärker an Stadtqualität gebunden ist. Zugleich ist Berlin - insbesondere das dicht besiedelte Pankow - ein Hotspot der Online-Wirtschaft (Hermes PaketRadar 2016). Wer da noch selbst zur Ware kommt braucht gute Gründe. Brachflächen im Zentrum und an der Bahn sind ideale Standorte für ‚mehr Stadt‘ und für mehr Menschen in Pankow. Doch nur eine stadtorientierte Handelsentwicklung kann vom urbanen Potential profitieren.



↑ Blick vom Rathaus-Center über die Breite Straße bis zum Rangierbahndareal und Kissingen Viertel Kissingen Viertel



↑ Blick in die Berliner Straße mit ehem. Garbáty-Fabrik



↑ Blick in die Berliner Straße und Florastraße



↑ Blick auf das Kissingen Viertel mit Kissingenstraße



↑ Blick auf das Rangierbahndareal an der Granitzstraße

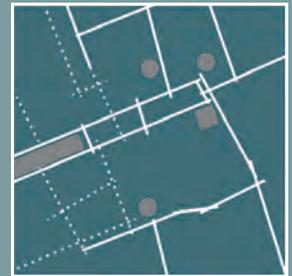
UIS Check-up

Mit dem UI Shopping-Instrumentarium analysiert das Urban INDEX Institut die aktuelle räumlich-funktionale Situation des Pankower Zentrums. Das Ziel des UIS Check-up ist die objektivierende Darstellung von Potentialen und Defiziten der Lage. Die Visualisierung der Befunde soll dabei helfen, Stadtqualität vor Augen zu führen. Die Lesbarkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist eine gute Basis für die Kommunikation mit der interessierten Öffentlichkeit und unterstützt die interdisziplinäre Zusammenarbeit. Aus der nebenstehenden Tabelle wird ersichtlich, welche UIS-Indikatoren für den Check-up ausgewählt wurden. Grundlegende städtebaulich-urbanistische Aspekte fließen damit in die Debatte um die Zukunft des zentralen Versorgungsbereichs und dessen projektierte Erweiterung ein. Die Indikatoren werden jeweils im programmatischen Maßstab eines Stadtquartiers dargestellt, d. h. in einem Analyserahmen von 1 km auf 1 km. Je nach Erfordernis wird dieser ikonografische Rahmen erweitert oder verkleinert.

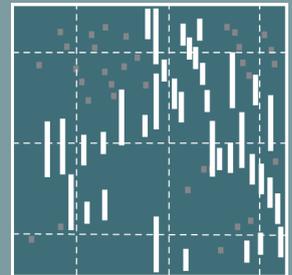
Ein Raster im Abstand von 125 Metern gliedert den Quadratkilometer in 64 Puzzlestücke. Damit wird eine einfache, an der individuellen lebensweltlichen Erfahrung orientierte Raumdimension, eingeführt. Die ‚grafische Intelligenz‘ der UIS-Methodik komprimiert inhaltliche Komplexität und macht sie dadurch für die Planungspraxis handhabbar. Der Nutzen des Indikatoren-Tableaus liegt neben den spezifischen Erkenntnissen, die aus den einzelnen unterschiedlichen inhaltlichen Schichten ermittelt werden können, nicht zuletzt in der Möglichkeit, die gewonnenen Analyseschichten des städtischen Raumes miteinander zu vergleichen und gezielt zu überlagern. Auf diese Weise werden neue Zusammenhänge sichtbar gemacht, werden Wechselwirkungen erkannt, können Risiken minimiert und Chancen identifiziert werden: Der UIS-Check up ist damit die Grundlage für nachhaltige Investitionen, sowohl im Projektmaßstab, als auch im Maßstab der Stadt.

→ **Gewebe**

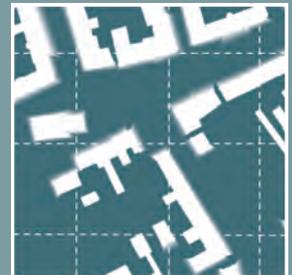
Ein Kontinuum an Wegen und Platzfolgen bildet die urbane Infrastruktur.

→ **Puls**

Stadtqualität braucht Funktionsmischung. Wir zeigen, wo Stadt vielfältig ist.

→ **Vitalität**

Erdgeschoss und öffentlicher Raum interagieren in der Stadtmitte. Wir messen, wie lebendig die Beziehung ist.

→ **Partitur**

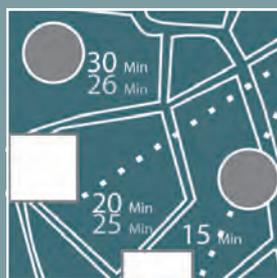
Ausdrucksstarke Bauten prägen die Identität einer Stadt.

→ **Raum**

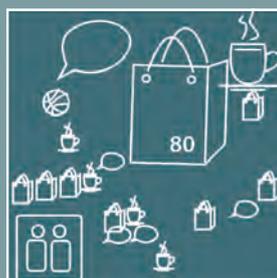
Stadt und Landschaft bilden die Lage. Wir zeigen, ob und wie Paumpotentiale wirken.

→ **Markt**

Der Einzelhandel kennt viele Verkaufsplattformen. Wir zeigen die Lagen des Marktes.

→ **Lage**

Läden mit einzigartigen Eigenschaften machen eine Mitte anziehend. Wir zeigen, wie vielfältig sich der ‚zentrale Versorgungsbereich‘ aufbaut.



Markt

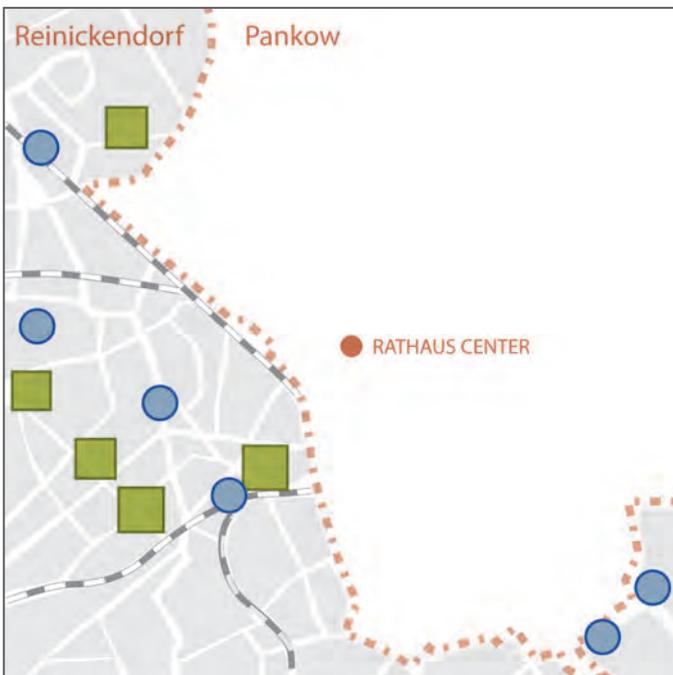
Die Analyse

Im großstädtischen Kontext von 10 x 10 km befinden sich z.Zt. 9 Shopping Center und 13 Fachmarktzentren. Sie sind mit ÖPNV oder PKW in max. 20 Minuten vom ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ Pankow erreichbar. Die ‚East Side Mall‘ wird 2018 mit knapp 40.000qm Verkaufsfläche und ca. 110 Geschäften hinzukommen. Die Grafik unten zeigt: Eine Abgrenzung des Einzelhandelsangebots auf Bezirksebene ist alltagsblind, denn Märkte und Mitten konkurrieren auf engstem Raum. Kaufkraft fließt in immer stärker sich ausdifferenzierende Vertriebskanäle. Verbraucher agieren ‚smart‘, d.h. zunehmend weniger marken- format- und standorttreu. Die auf statischen Informationen wie Kennziffern, Einzugsbereich, Warengruppen etc. basierende ‚Absatzwirtschaftliche Entwicklungsplanung‘ ist immer weniger in der Lage, die für den ‚Versorgungsauftrag‘ der Stadt erforderliche ‚Ziel-Zentralität‘ (EZP, S.86) zu garantieren.

Für Pankow sind zwei weitere Aspekte relevant: In der Begründung zur Ausweisung des Fachmarktstandorts werden ‚Kaufkraftabflüsse insbesondere... in der Warengruppe Möbel‘ (EZP,

S.73) angeführt. Die geplante Verkaufsfläche ist jedoch auf Gesamt-Berlin ausgerichtet. Fachmärkte lassen sich in der Praxis kaum auf ‚nicht-zentrentypische‘ Sortimente festlegen. Zudem durchlaufen Fachmarkttagglomerationen tendenziell einen Transformationsprozess zum Shopping Center typischen ‚Hybrid-Center‘. Das projektierte Fachmarktzentrum an der Prenzlauer Allee würde von dieser Entwicklung geprägt.

Die Begründung für das Beibehalten der Zielgröße für Handelsflächen eines Hauptzentrums und damit der Verdoppelung der Ist-Situation, bezieht sich direkt auf das prognostizierte starke Bevölkerungswachstum in Pankow, das den zu erwartenden Verlust an VKF durch den ‚Distanz‘-Handel ausgleichen würde (EZP,S.98). Der Wegfall des Projekts ‚Elisabethen Aue‘ (5000 EW) schwächt diese Annahme. Für die Relation Einwohnerzahl-Kaufkraft ist jedoch in der Praxis folgenreicher, dass die Projektentwicklung ‚Pankower Tor‘ einen zeitlichen Vorlauf von 7-10 Jahren hat: Lang genug, um sich den vorhandenen ‚Nachfrage-Kuchen‘ mit dem Rathaus-Center und dem Bestand kleiner Läden teilen zu müssen.



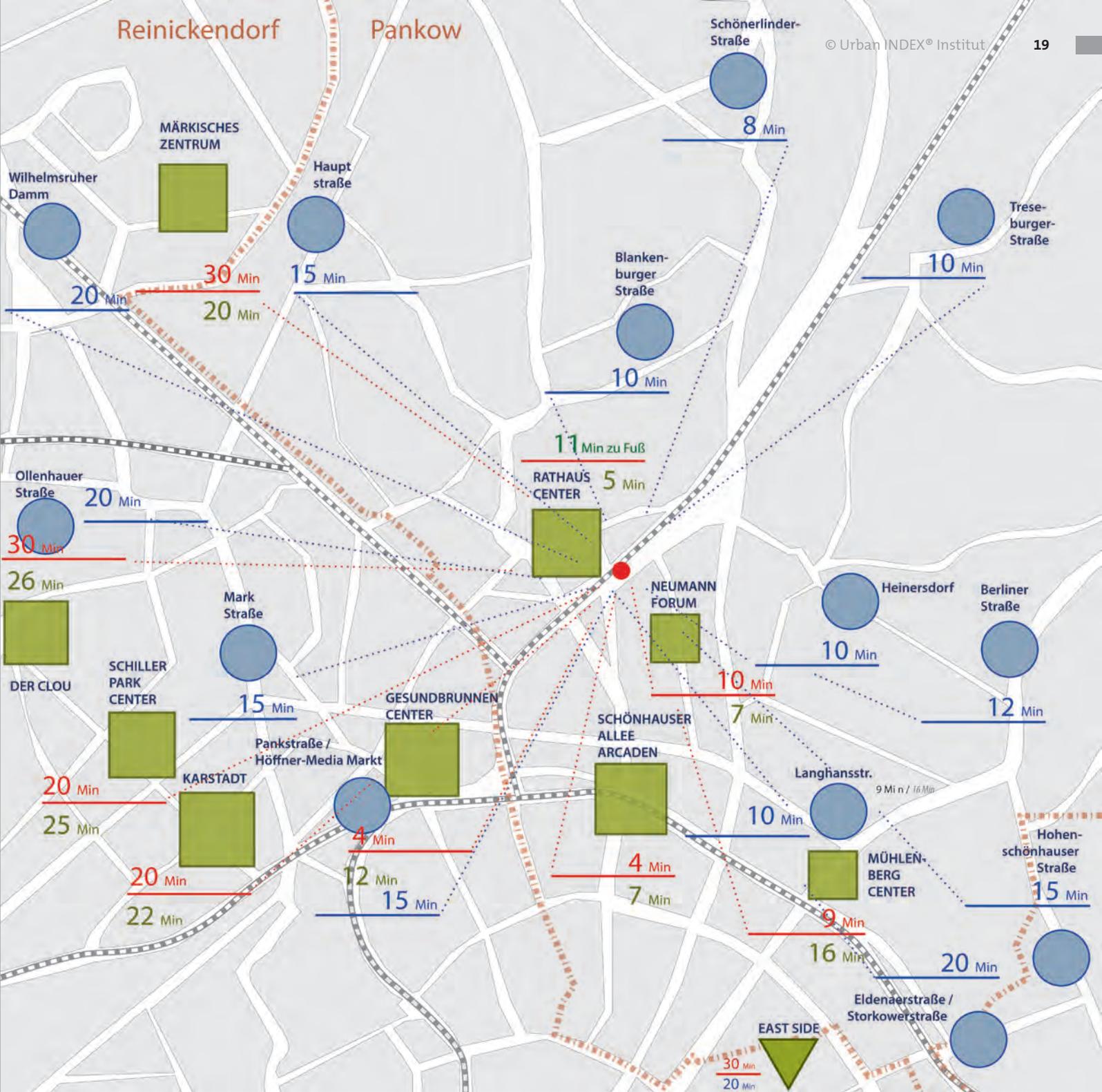
↑ In der Metropole Berlin haben die Bezirke Großstadtformat. Bezirksgrenzen sind im Alltag keine Marktgrenzen. Die Folge: Zentrale Versorgungsbereiche konkurrieren auf engstem Raum. Auch Pankow kann nur mit Alleinstellungsmerkmalen punkten.



↑ Die East Side Mall eröffnet 2018 an der Warschauer Straße.



↑ In Pankow wächst die Einwohnerzahl. Neubau im Bestand.



1 km



→ **Legende**

Bezirksgrenze

→ **Center**

Fachmarktzentren

Shopping Center

→ **Zeitangabe in Min.**

ab: S-Bahnhof Pankow

30 Min
ÖPNV

15 Min
Auto

25 Min
Fahrrad

Lage

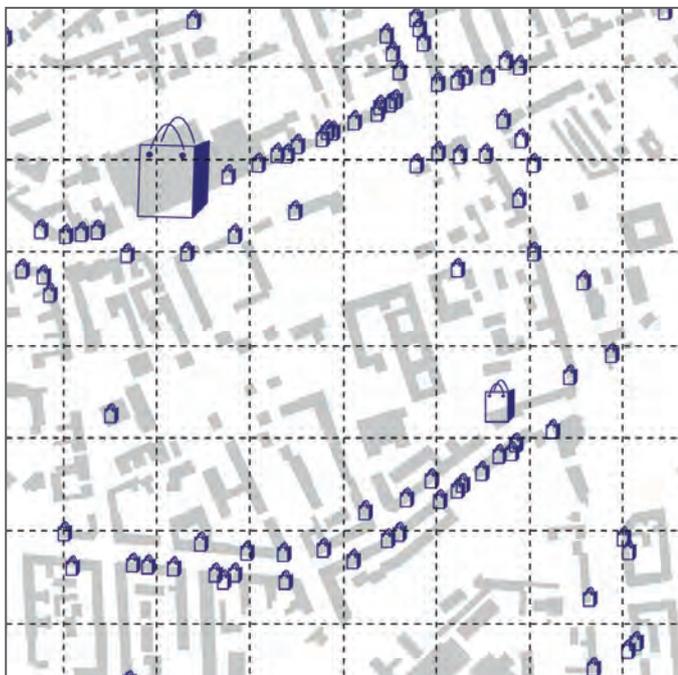
Die Analyse

Der Indikator ‚Lage‘ bildet die funktionalen Bausteine der Mitte parzellenscharf ab: Handel, Dienstleistung, Handwerk, Gastronomie, Stadtverwaltung, Schule, Bildung, Kultur, Sport. Auf diese Weise, wird eine differenziertere Interpretation entlang der Straßen und deren Seitenbesatz möglich. Folgende Aspekte lassen sich ablesen:

1. Das Rathaus-Center ist der große Anker für den kleinflächigen Einzelhandel im Zentrum Pankows. **2.** Die Breite Straße und die Florastraße sind die einzigen Lauflagen. Beide Straßen existieren nahezu isoliert voneinander. Die Berliner Straße stellt eine lückenhafte Verbindung her. **3.** Für die südliche Seite der Breiten Straße und die östliche Seite der Berliner Straße spielt Handel nahezu keine Rolle. Allein die Florastraße weist an beiden Seiten kontinuierlich und in nennenswertem Umfang Läden auf. **4.** Ein prägendes Merkmal des Zentrums ist die kleinteilig parzellierte und durchgängig anzutreffende Mischung aus Handel, Dienstleistung und vor allem Gastronomie. Allein dieser Mischung ist es zu verdanken, dass ein Kontinuum an urbaner Straßen-Atmosphäre spürbar ist.

5. Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist ein integraler Bestandteil der urban codierten Lauflagen und damit auch als Frequenzbringer wichtig. **6.** Die beiden in ihren Straßen wirksamen Einzelhandels-Anker, Rathaus-Center und Garbáty-Platz, sind jeweils an Knotenpunkten des ÖPNV angeschlossen. Bus, Straßenbahn, Rad- und Fußwege sind komfortabel ausgebaut. Handel und Stadt profitieren vom Umweltverbund. **7.** In der stark frequentierten Breite und Berliner Straße wirkt der Verkehr insgesamt als Barriere. Insbesondere die Berliner Straße hat dadurch eher den Charakter eines Transitraums ohne Aufenthaltsqualität.

Fazit: Das Pankower Hauptzentrum ist nach den Vorgaben der Zentrenplanung kein ‚zentraler Versorgungsbereich‘. Diese Rolle übernimmt allein das Rathaus-Center. Was dennoch ‚Mitte macht‘ ist die Vielfalt, Zuordnung und Lagequalität der urbanen Bausteine in der ‚Pankower Mischung‘. Für eine nachhaltige Entwicklungsstrategie müssen existierende Lücken (nur) adäquat geschlossen werden.



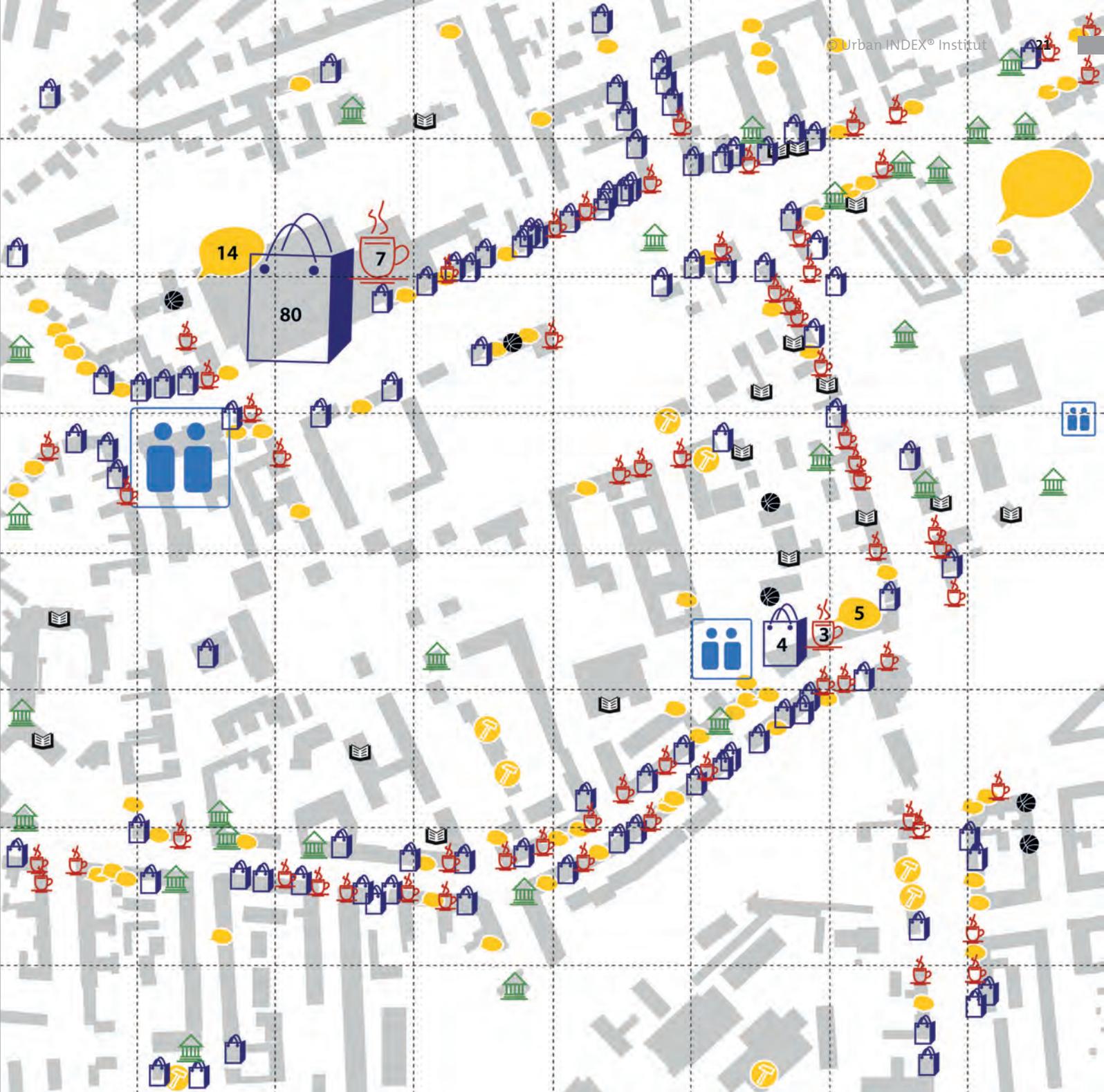
■ Kleine, oft Eigentümer geführte Läden, bestimmen das Bild des Zentrums. Rechnet man die ‚Lauflagen‘ zusammen, ergibt dies fast 2km. Nur das Rathaus-Center ist 1a-Lage.



↑ Das Rathaus-Center: Anker des Handels im Zentrum.



↑ Garbáty am Bahnhof Pankow: Anker in der Florastraße.



125 m



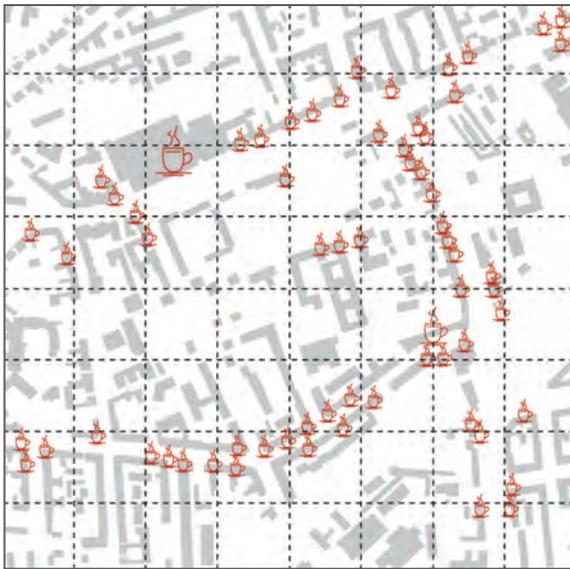
→ **Legende**

- Gastronomie
- Dienstleistung
- Handel
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Handwerk
- Bildung

→

- Café, Restaurant, Imbiss
- Reisebüro, Architekturbüro, Anwaltskanzlei
- Laden, Apotheke, Bankfiliale
- Sportverein, Fitnessstudio
- Museum, Galerie, Theater
- Rathaus, Ämter, Polizei
- Werkstatt, Reparaturen
- Kindergarten, Schule, VHS

Der Indikator Lage



125 m

Gastronomie als Bindeglied des Handels

Die Untersuchung bestätigt den Eindruck vor Ort, dass Gastronomie ein Bindeglied der Handels ist. Dies zeigt auch, wie stark mittlerweile in den drei Haupteinkaufsstraßen Essen und Trinken, sich Treffen und ‚Ausgehen‘ den ‚zentralen Versorgungsbereich‘ als ‚zentralen Freizeitbereich‘ prägen.



↑ Das Marktcafé Ecke Breite Straße - Ossietzkystraße.



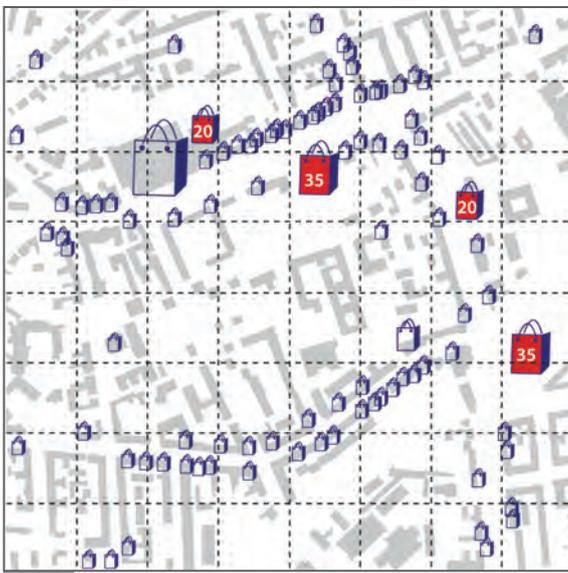
↑ Milchmanns: Kaffeehaus an der Ecke Berliner Str. - Hadlichstr.



↑ Tiriki Café in der Florastraße.



↑ Steak Company an der Ecke Schulstraße- Grunowstraße.



125 m

Eine Perlenkette des Handels.

Die Flächenpotentiale des Zentrums sollten vor allem in der EG-Zone für eine quantitative und qualitative Ausweitung der Einzelhandelsfläche genutzt werden. Die mögliche Anzahl der neuen Läden orientiert sich am Bestand des Rathaus-Centers (ca. 80). Das Ziel ist, das Zentrum so zu stärken, dass Berliner und Breite Straße eine ausgewogen attraktive Laufstraße bieten.



↑ Ca. 5000 qm Brachfläche an der Breite Straße.



↑ An der Berliner Straße klappt eine große Lücke.



↑ Blick von der Kissingenstr. und Granitzstr. auf den Planungsraum.



↑ Blick auf die Brachfläche und das Kissingenviertel.

Gewebe

Die Analyse

Die Raumfigur des Pankower Zentrums wird noch immer vom historischen Angerdorf und einer Mischung aus Villenvorort mit gründerzeitlicher Blockstruktur geprägt. Die Breite Straße übernimmt die Dimension des Angers als langgestreckter Stadtraum mit 60 bis 75 m Breite, 500 m Länge. Sie ist damit breiter als der Kurfürstendamm (50 m). Das Alleinstellungsmerkmal der Breite Straße ist ihre ‚Mall-Struktur‘. Es existieren nur zwei Haupteingänge: An den Kreuzungspunkten Mühlenstraße und Berliner Straße. Ansonsten gibt es auf der gesamten Länge keine querenden Straßen. Die Haupteinkaufsstraße mit Wochenmarkt und wechselnden Marktplatz-Events ist praktisch mit dem Zentrumsquartier nicht vernetzt. Existierende Fußwege wirken halböffentlich bis privat (nach Norden), oder provisorisch und unattraktiv (nach Süden).

Im Vergleich mit einem klassischen Stadtzentrum, das im Schnittpunkt vieler Wege und Richtungen liegt, ist die weit aufgespannte Breite Straße wenig zentrierend. Diese Wahrnehmung vor Ort bestätigt das dargestellte Straßen- und

Fußwegewebe: **1.** Drei bedeutende Straßenräume – Neue Schönholzer Straße, Mühlenstraße und Breite Straße - werden auf ca. 500 m Länge nicht gequert. Die Berliner Straße verfügt auf 350 m Länge mit der Schulstraße über eine Seitenstraße. **2.** Das auffallend grobmaschige Straßengewebe bietet Autofahrern und Radfahrern eine einfache und schnelle Übersichtlichkeit, ist aber für Fußgänger wenig komfortabel, insbesondere wenn die Breite und Berliner Straße das Ziel sind. **3.** Der Markt-Platz bietet den einzigen öffentlichen Platzraum im Untersuchungsausschnitt von 1km x 1km. Auch dies ist für ein Stadtzentrum eine außergewöhnliche Situation. **4.** Eine Vielzahl kleiner platzartiger Treffpunkte findet sich insbesondere im Bereich der gründerzeitlichen Blockbebauung. In der Regel handelt es sich mit Ausnahme der Ecke Berliner-Breite Straße um private, servicegestützte Angebote für den ‚Kiez‘. **Fazit:** Die grobmaschige Vernetzung des Zentrums ist für die Lauflagen kontraproduktiv und schwächt das Bild einer kompakten Stadtmitte. Jede Chance für mehr Netzdichte und mehr öffentliche Plätze sollte genutzt werden!



■ Eine typische Stadtmitte weist auf vergleichbarer Fläche ein Mehrfaches an Straßen- und Wegekrenzungen auf. Folge ist ein Defizit an ‚Bummelqualität‘. Ein engmaschiges Wegenetz ist ein Anreiz zu Fuß zu gehen, Neues zu entdecken oder wechselnde Atmosphären genießen zu können. Der Mangel an klassischen Platz-Lagen verstärkt die Problematik.



↑ Die Breite Straße am Rathaus-Center.



↑ Die Schulstraße: 2 Gehminuten von der Breite Straße.



125 m



→ **Legende**

→ **Wege**

-  Straßen
-  Fußwege

→ **Plätze**

-  Plätze
-  Sitzplätze

Der Indikator Gewebe



125 m

Kleine Treff-Punkte im Straßenraum

Im Pankower Zentrum lassen sich ein ganze Reihe kleiner Treffpunkte im Straßenraum („Sitzplätze“) lokalisieren. Sie sorgen dafür, dass der öffentliche Raum belebt wird, auch wenn es sich um private Angebote des Einzelhandels oder der Gastronomie handelt.



↑ Markplatz mit 'Viertelmondträgerin' von Trak Wendisch.



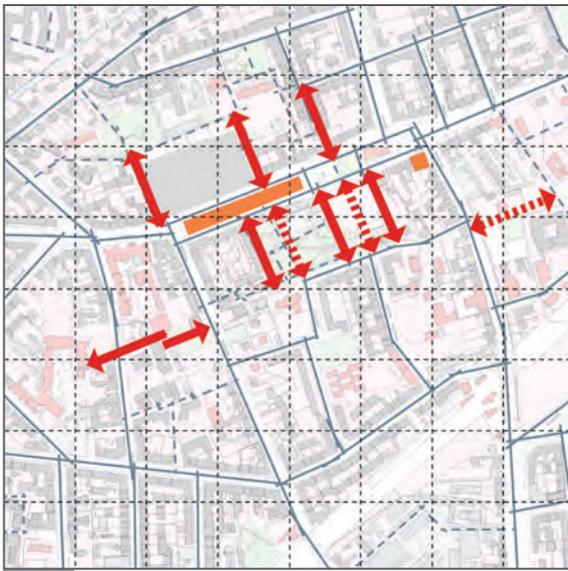
↑ Platznische am Garbátyplatz.



↑ Restaurant Café Nord, Ecke Grunowstraße - Schulstraße.



↑ Berliner Straße- Ecke Breite Straße: 'Kletternde Kinder' von Gerhard Thieme. Wand: 'Pankower Marktleben' von Dieter Gantz.



125 m

Vernetzung der Mitte

Die lineare Ausrichtung der Breite Straße (Mallstruktur) sollte vor allem im Zuge der Bebauung des ehem. Kaufhalleareals in Querrichtung deutlich erfahrbar ausgeglichener vernetzt werden. An der Berliner Straße wäre im Falle einer Lückenschließung ebenfalls eine fußläufige Anbindung nach Osten sinnvoll.



↑ Weg vom Wohnquartier Parkstraße am Rathaus-Center.



↑ Weg von der Breite Straße zur Pankgrafenstraße.



↑ Die Berliner Straße ist hier ein Nadelöhr für Fußgänger - und zukünftige Kundenströme.



↑ Fußweg zwischen Brache, Bistro Olivenbaum und Bleichröderpark.

Puls

Die Analyse

Wohnen ist die prägende städtebauliche Nutzung im Zentrumsbereich. Auch wenn in der Wahrnehmung der Fußgänger Handel, Dienstleistung und Gastronomie im Vordergrund stehen. Die nebenstehende grafische Darstellung zeigt die Anzahl der Nutzungen pro Parzelle. Im Regelfall bedeuten die mit kurzen Strichen hellblau markierten Orte, dass es sich dabei um reines Wohnen handelt. Daneben existieren auch andere monofunktional bebaute Parzellen, z.B. als Werkstatt, Museum oder Kindergarten. Je mehr Nutzungen sich jedoch pro Parzelle ‚stapeln‘, und je mehr davon in einer Reihe anzutreffen sind, desto urbaner ist die Lagequalität. Zum Beispiel: Einzelhandel im Erdgeschoss, eine Anwaltspraxis im 1. Obergeschoss, darüber eine Versicherungsagentur und schließlich Wohnen, induzieren Kunden- oder Besucherfrequenzen zu unterschiedlichen Tageszeiten und tragen auf diese Weise zur Belebung des öffentlichen Raumes bei. Die feinkörnige und vielfältige baulich-funktionale Mischung eines Quartier schafft Raum für soziale und kulturelle Verschiedenheit, und konstituiert damit

Stadt im traditionellen Sinn. Für Pankow und die anstehenden Projekte der Stadtentwicklung folgen aus der Untersuchung der Frage, wie der ‚Puls einer Stadt‘ schlägt, drei Erkenntnisse:

1. Breite Straße, Berliner Straße und Florastraße zeigen eine deutliche Konzentration von Mehrfachnutzungen. Lage und Form der Straßen lassen sich gut ablesen. Damit wird deutlich, dass die Bezeichnung dieser Raumabschnitte als ‚Zentraler Versorgungsschwerpunkt‘ und ‚Hauptzentrum‘ zu eindimensional gefasst ist.
2. In der Breite und Berliner Straße schlägt der Puls jeweils nur auf einer Seite ‚urban‘. Die Stärkung der Zentrumsfunktion durch Weiter-Bauen im Bestand heißt dann auch, auf jeden Fall drei und mehr Nutzungen parzellenorientiert zu stapeln.
3. Die angestrebte Arrondierung der Zentrums jenseits der Bahn sollte die auch dort ermittelte städtebauliche Mischung im Sinne von ‚Wohnen plus‘ fortschreiben.



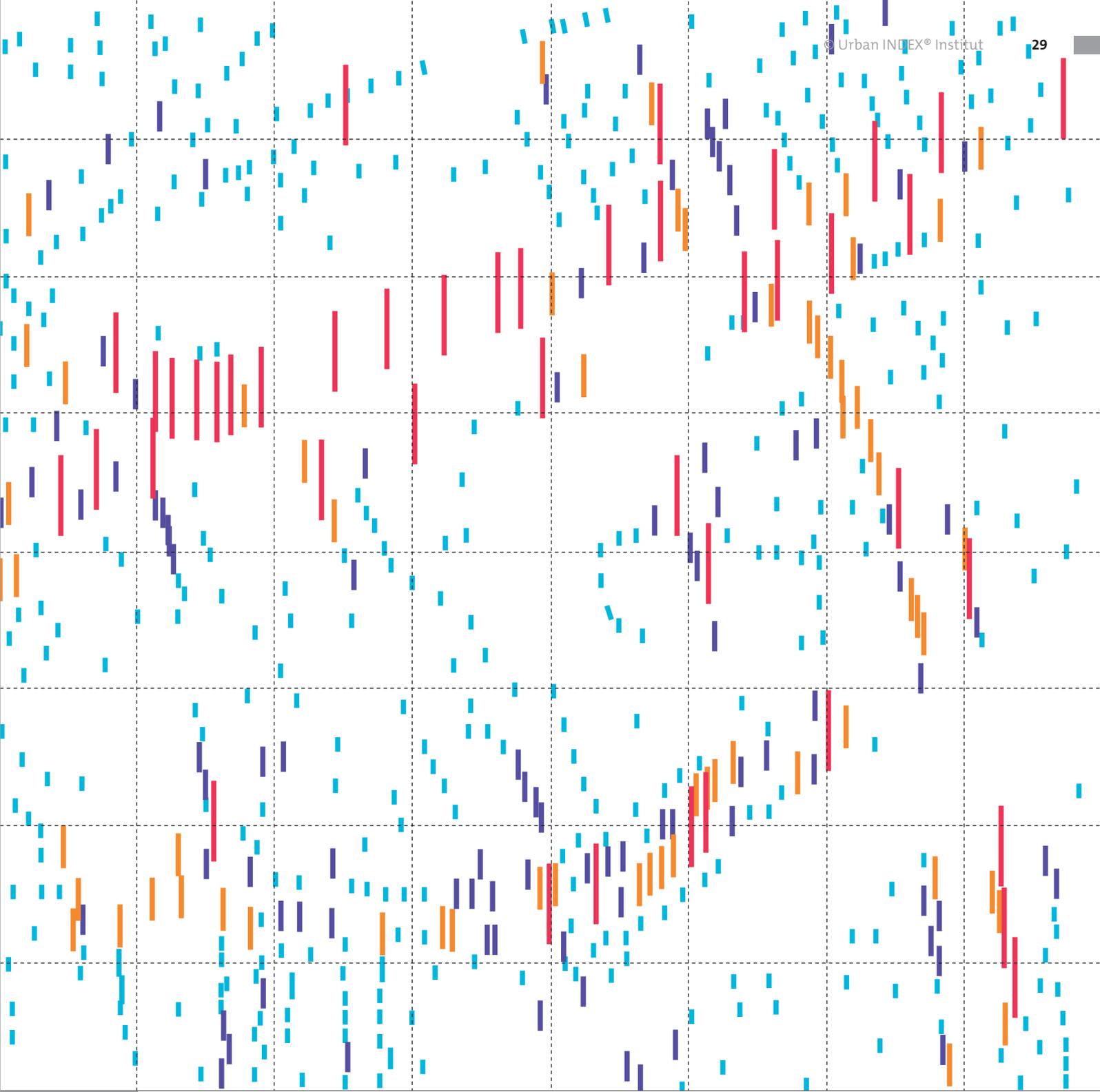
■ Die Anzahl der Funktionen innerhalb eines Hauses ist ein Hinweis auf den Charakter der Mitte als belebter Ort, jenseits von Einzelhandel und Dienstleistung. Mit der Pulsanalyse wird parzellenscharf Nutzungsmischung sichtbar gemacht. Europäische Stadtqualität braucht Funktionsmischung.



↑ Nutzungsmix im Rathaus-Center.



↑ Gründerzeitliche Geschäftshaustypologie in der Breite Straße.

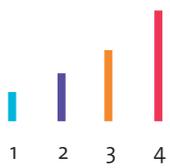


125 m



→ **Legende**

→ **Anzahl unterschiedlicher Nutzungsarten pro Parzelle**



Vitalität

Die Analyse

Der stationäre Handel ist im digitalen Zeitalter auf die Qualität der analogen Plattform Stadt angewiesen. Deren kommunikatives und soziales Netzwerk sind Straßen, Bürgersteige, Wege und Plätze mit allem, was sie räumlich und gestalterisch in der individuellen Wahrnehmung fassbar macht. Diese Lauflagen sollten das Bild eines intakten Netzes widerspiegeln. Kundinnen und Kunden suchen eine kohärente und konturierte Verkaufsplattform, so wie sie es mittlerweile vom Internet gewohnt sind. Im Idealfall kann sich mental und physisch-real eine Marke etablieren, die Kaufkraft wieder an Lage, statt an Link bindet. Für ein Handelszentrum heißt das, Lücken, Brüche, Leerstände etc. möglichst zu vermeiden. Was für ein Shopping Center gilt, sollte prinzipiell auch für Handel und Dienstleistungen in einem Stadtzentrum Erfolg bringen.

Der nebenstehend abgebildete Indikator ‚Vitalität‘ führt vor Augen, wie lebendig die Beziehungen zwischen einer Erdgeschossnutzung und dem öffentlichen Raum – normalerweise also der Bürgersteig – ist. Der Einzelhandel pflegt naturgemäß

die intensivsten Austauschbeziehungen, oft fehlt sogar die Schwelle zwischen Laden und Straße. Die grün gefärbten Abschnitte zeigen die permanente Wechselwirkung von innen und außen. Die gelb dargestellten Zonen sind ebenfalls nach außen orientiert und zeigen in der Regel eine Dienstleistung, z.B. eine Arztpraxis, an. Hier ist ein schwächerer Kontakt an der Tagesordnung. Die roten Zonen geben introvertierte Erdgeschosse an, etwa ein Büro oder in der Mehrzahl Wohnen.

In Pankow zeichnen sich die Einkaufsstraßen, deutlich grün und gelb gemischt, ab. Auffällig ist, wie weit verzweigt der urbane Straßencharakter ist. Damit ist keine Aussage bezüglich der Qualität oder der ‚Anziehungskraft‘ eines Frequenzbringers möglich. Doch der lange Straßenabschnitt ohne grün-gelbe Qualität an der Berliner Straße ist ein Alarmsignal hinsichtlich der zu erwartenden Folgen eines Shopping Centers jenseits der Bahn: Dieser Bruch der Auflage wird eine Anbindung an die Lage Breite Straße mit Sicherheit verhindern.



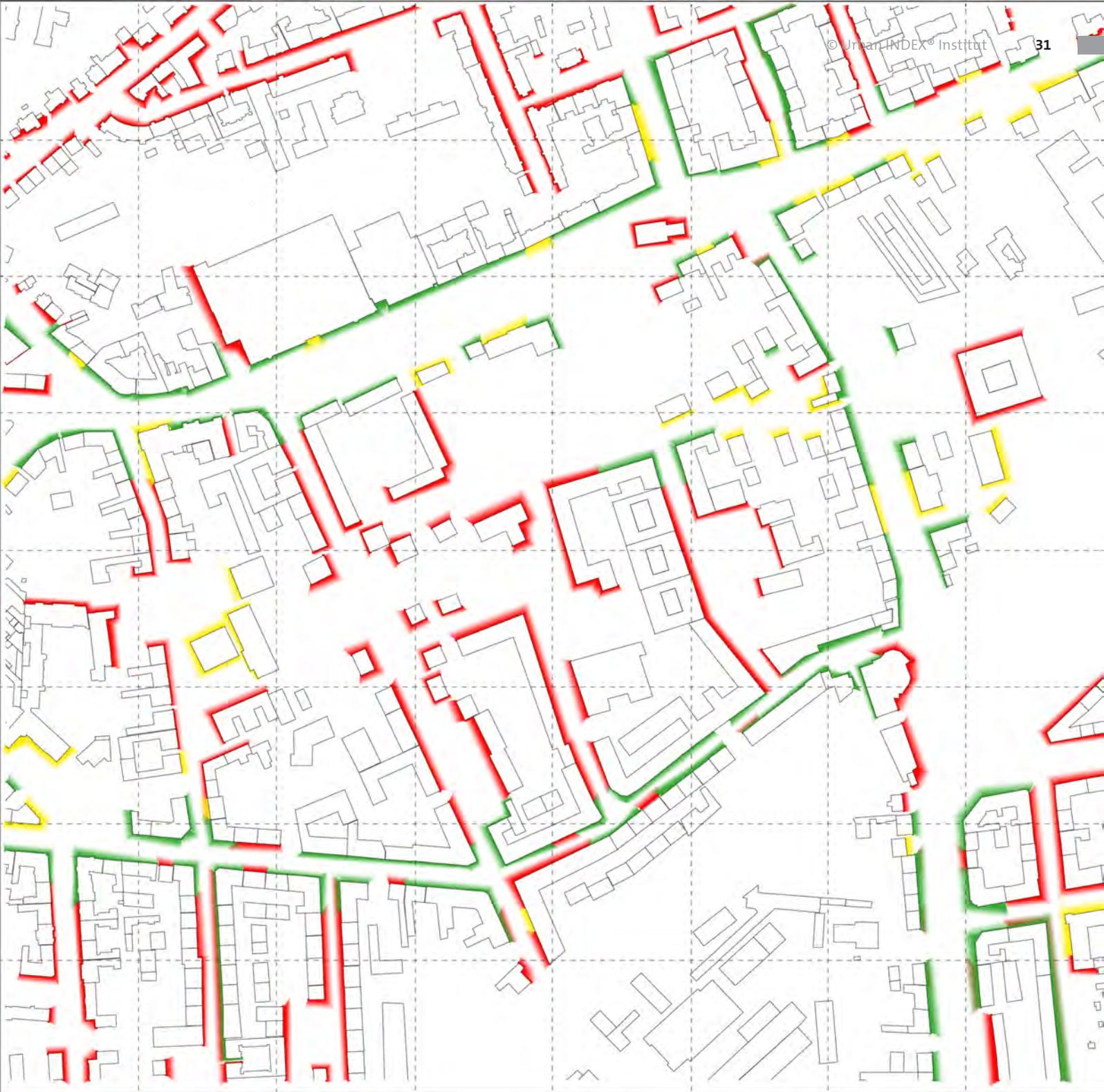
■ Erdgeschossnutzungen, die weder zu Einzelhandel noch Dienstleistung gehören, werden wie oben abgebildet als ‚introvertiert‘ klassifiziert. Problematisch ist dies nur, wenn in Laden-Straßen innerhalb eines Zentrum gehäuft ‚blinde‘ Schaufenster oder reine Wohnabschnitte existieren: Der Einkaufscharakter geht verloren.



↑ Ecke Ossietzkystraße - Breite Straße: "im grünen Bereich".



↑ Ecke Eintrachtstraße - Wolfshagener Straße: "transparent".



125 m



→ **Legende**

- **Fassaden**
- extrovertiert
- transparent
- introvertiert

Der Indikator Vitalität



125 m

Funktionale Vielfalt stärkt die urbane Nachbarschaft

Die Nutzung des Erdgeschosses für Dienstleistung, Handwerk oder eine soziale Einrichtung wie einen Kinderladen, steigert die funktionale Vielfalt einer Lage und des Zentrums als Ganzes. ‚Transparent‘ heißt in diesem Fall, dass eine Interaktion mit dem öffentlichen Raum jederzeit möglich ist. Die Nutzungen profitieren von der urbanen Nachbarschaft und stärken sie ihrerseits.



↑ Janusz-Korczak-Bibliothek an der Berliner Straße.



↑ Kinderladen Ecke Breite Straße-Eintracht Straße.



↑ Bankfiliale im Rathaus-Center.



↑ Anwaltskanzlei in der Eintracht Straße.



125 m

Einkaufsstrassen: Im grünen Bereich.

Die Laufwege leben vom extrovertierten Charakter des Einzelhandels. Umgekehrt braucht der Handel soviel Frequenz auf dem Bürgersteig wie möglich. Je lückenloser die zur Straße orientierten Erdgeschossnutzungen grün markiert sind, desto mehr spricht dafür, dass der öffentliche Raum intensiv belebt ist. In Großbritannien spricht man in diesem Fall von ‚active storefronts‘. In Pankow zeichnet sich auch das Rathaus-Center durch ‚aktive‘ Beziehungen zur Breite Straße aus. Standort prägend ist jedoch die kontinuierliche Abfolge einer Vielzahl von kleineren Läden und Lokalen. Dieser kurz getaktete Rhythmus von Breite Straße, Berliner Straße und Florastraße macht sie als Einkaufsstrassen attraktiv. Die sichtbaren ‚Leerstellen‘ schwächen dagegen eindeutig den Standort. Für die weitere Entwicklung des Hauptzentrums müssen diese Lücken in urbaner Qualität und möglichst schnell gefüllt werden.



↑ Floristik im Rathaus-Center an der Breite Straße.



↑ Bäckerei an der Breite Straße.



↑ Berliner Currywurst und Spätkauf an der Berliner Straße.



↑ An der Florastraße.

Partitur

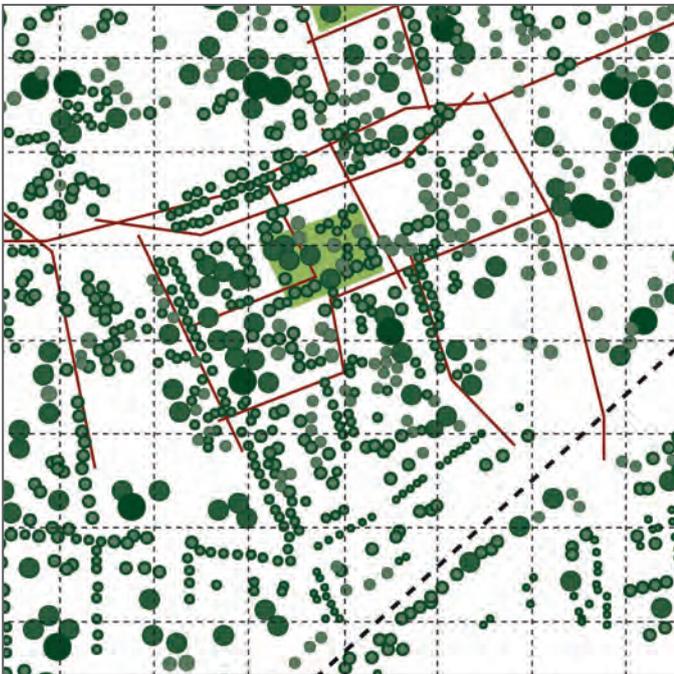
Die Analyse

Die sogenannten weichen Standortfaktoren unterscheiden letztendlich Lagen, Verkaufsflächen oder Markenauftritte voneinander. Waren und Dienstleistungen sind tendenziell überall und zu jeder Zeit verfügbar. Die geschichtliche, kulturelle und insbesondere baulich-gestalterische Prägung einer Stadtmitte ist heute das Startkapital des Einzelhandels für das Projekt Kundenbindung. Der stationäre und zugleich urban codierte Handel muss in der Konkurrenz mit den Standorten am Rand, auf der grünen Wiese und im Netz, ein vitales Interesse an Alleinstellungsmerkmalen haben, die nicht reproduzierbar sind. Damit rücken das Stadtbild und die lokale Eigenart des Zentrums in den Fokus der Stadtentwicklung mit dem Handel. Der Point of Sale (POS) ist nicht mehr nur der eigene Laden, sondern das Shopping-Quartier – also das ‚Hauptzentrum‘ – als Ganzes.

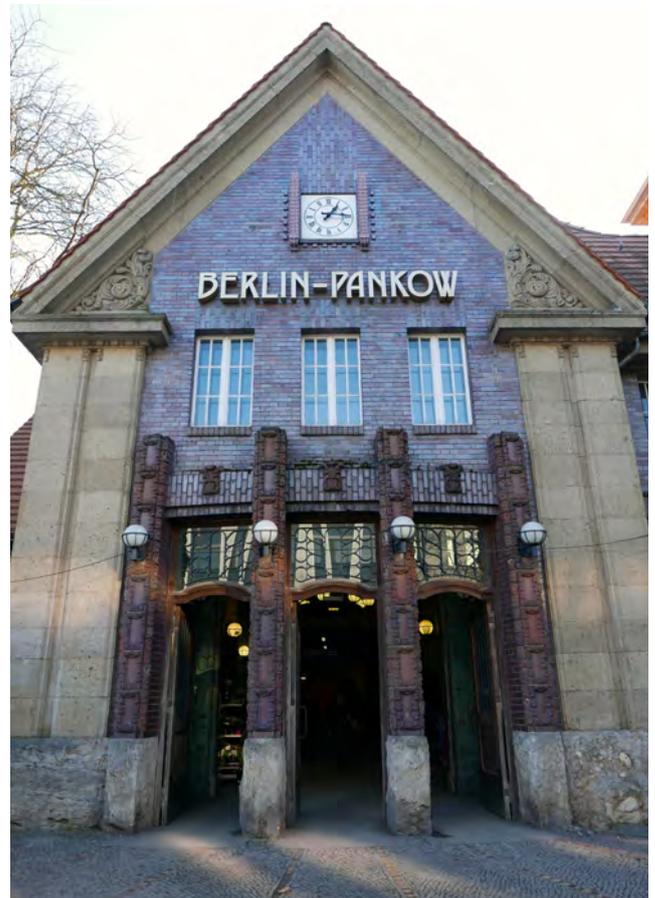
Städte unterscheiden sich potentiell in dem Maße, in dem Shopping Center sich gleichen. Daher ist für Projektentwickler mittlerweile erwiesen, dass es erfolversprechender ist, der Stadt einen neuen Baustein beizufügen, als umgekehrt (Christ,

SC, 2013). Zu diesem Zweck sollte man wissen, wie die Stadt ‚klingt‘. Die Herausforderung ist, die Aura und Atmosphäre einer Stadtmitte zu spüren. Ein hilfreiches Instrument kann dabei die mit dem Indikator ‚Partitur‘ visualisierte Collage aus ikonografischen Gebäuden, Naturelementen, Raumqualitäten und ablesbaren Geschichten sein.

In Pankow spielt der Handel im Bild der Stadt nur partiell die Hauptrolle. Was in der Vergangenheit ein klares Defizit war, ist zukünftig eher ein Standortvorteil, wenn es darum geht, Einkaufen in einen Mix aus etwas erleben, sich treffen, Unterhaltung, Community Feeling, sich inspirieren lassen etc., zu verwandeln. Zusammen mit dem Trend, am Besten mittendrin zu Wohnen, entwickeln sich urbane Stadtquartiere zu analogen Anker im digitalen (Waren)Meer. Der Startvorteil Pankows ist der sehr hohe Wohnwert in Verbindung mit landschaftlicher Identität, selbst im Zentrum. Und all das nachhaltig ÖPNV- vernetzt. Das Rangierbahndareal sollte dieser Stadtpartitur neue Seiten hinzufügen können.



■ Die großkronigen Bäume und Baumreihen vermitteln den Eindruck eines englischen Landschaftsparks. ‚Grün‘ ist integraler Teil einer überaus reizvollen ‚Partitur‘ lokaler Identität. Stadt und Handel sollten die Schönheit der Lage als Standortfaktor erschließen und ein Zentrum jenseits abgenutzter Standards weiterhin Schritt für Schritt maßvoll entwickeln.



↑ Bahnhof Pankow (Schönhausen), Architekt Carl Cornelius.



125 m



→ **Legende**

-  Stadtperlen
-  Spielplatz
-  existierende große Bäume

Raum

Die Analyse

Das Pankower Zentrum befindet sich in Berlin an der Nahtstelle zwischen innerer und äußerer Stadt, zwischen metropolita-ner Mitte und offener Landschaft. Es handelt sich also um eine bevorzugte Stadtlage. Bürgerpark und Schloßpark sind von der Breite Straße nur wenige Gehminuten entfernt. Innerhalb des Zentrums ist der Bleichröderpark ein Grünraum vor allem für Familien mit Kindern. Zusammen mit großkronigen Bäumen auf Schulhöfen, in Kindergärten, in Innenhöfen und der parkartig offenen Bebauung westlich und nördlich des Zentrums entsteht das Bild eines zu den Funktionen Handel, Verwaltung, Dienstleistung etc. komplementären Milieus.

Die angestrebte funktionale Stärkung des Hauptzentrums durch einen neuen Handelsschwerpunkt südlich der Bahntrasse sollte durch eine parallele Initiative der stärkeren Vernetzung mit den westlich und nördlich gelegenen Erholungsräumen begleitet werden. Zur Zeit ist die unmittelbare Nachbarschaft der Panke, und vor allem des Bürgerparks,

nicht erfahrbar. Lebensqualität ist das neue Merkmal von Stadtqualität: Das Zentrum Pankows besitzt eine Vielzahl an Qualitätsbausteinen für eine erfolgreiche Zukunft jenseits der immer fragwürdigeren Versatzstücke tradierter Handelswerte wie Erreichbarkeit, Parkplatzangebot, Warenfülle, Effizienz und Preis. In jedem Fall sollte ein Handelszentrum an der Bahn in einer dualen Art und Weise entwickelt werden: einerseits gilt es, die Sortiments- und Status/Markendefizite auszugleichen. Andererseits ist eine holistische Perspektive erforderlich, die das Zentrum zusammen mit den komplementären ‚Entspannungsräumen‘ im Blick hat. Nur eine integrale Strategie – zwischen Bürgerpark und Kissingenviertel – verspricht eine nachhaltige Entwicklung.



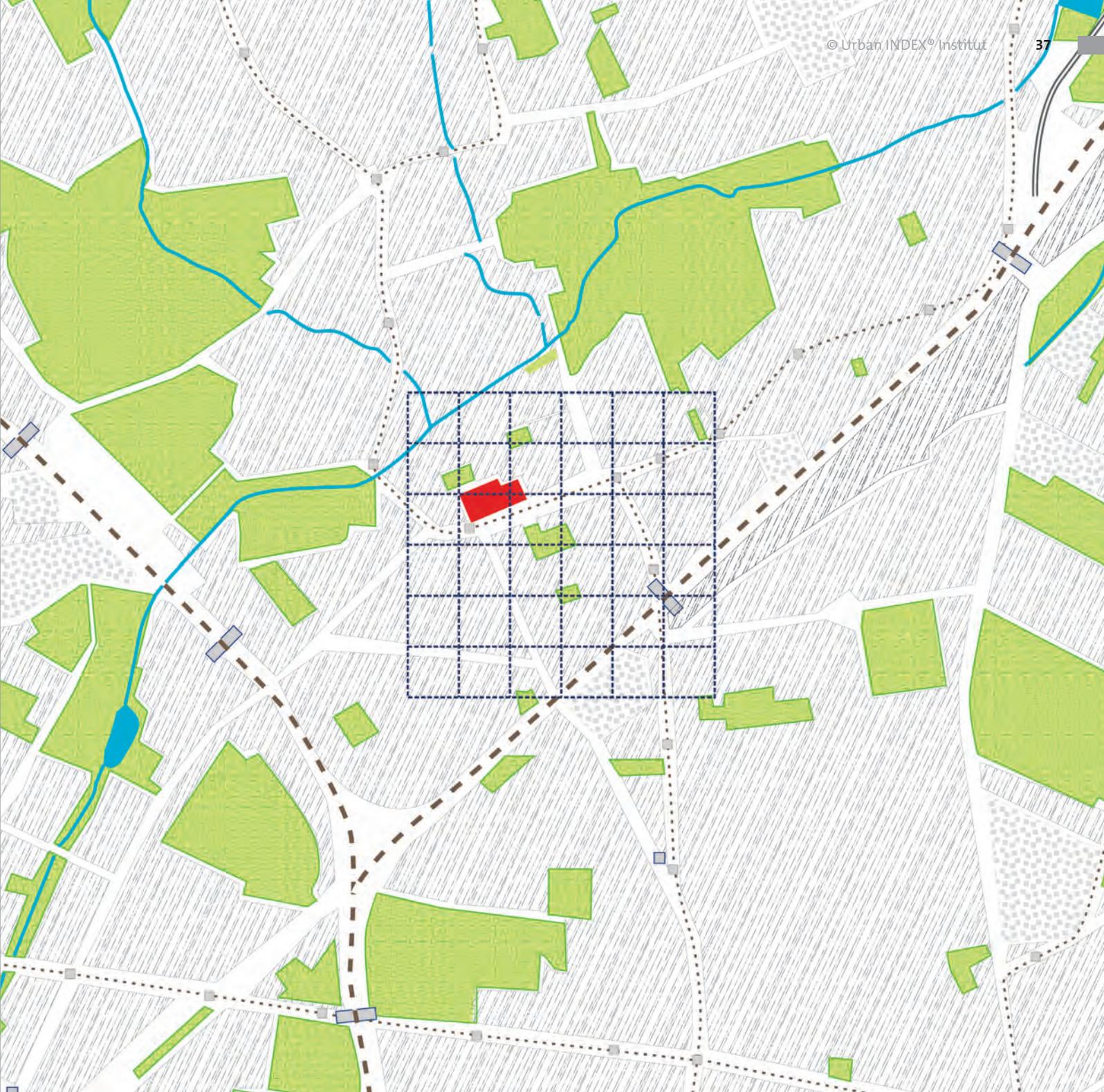
↑ Im Bürgerpark Pankow.



↑ Amalienpark an der Breite Straße.



↑ Unter der Ahorn-Allee der Kissingstraße.



500 m

→ **Legende**

-  Rathauscenter
-  Analyseraum Pankow

→ **Bebauung**

-  Siedlungsfläche
-  Gewerbegebiet
-  Grünfläche
-  Straßenbahn
-  S-Bahn
-  U-Bahn



Leitbild: Urbane Mitte Pankow

Ein einseitig geführter Diskurs um Einzelhandelsflächen, Kaufkraft und Sortimente wird ebenso wie eine allein auf das Rangierbahngelände fokussierte Bebauungsplanung den Herausforderungen der ‚wachsenden Stadt‘ nicht gerecht. Die Perspektive der Stadtentwicklung muss weit über den Horizont einer ‚Lage‘ hinausgehen. Sie muss die Zukunft des Einzelhandels unter dem Paradigma der Digitalisierung ebenso im Blick haben, wie die offensichtliche Renaissance des urban codierten Wohnens in Stadtquartieren mit unverwechselbarem Charakter. Und beides sollte der Geschichte, Gegenwart und Zukunft Pankows verpflichtet sein.

Der Urban INDEX Shopping ‚Fakten-Check‘ hat die Vorgaben der Planung des Berliner Senats und des Bezirks Pankow sowie städtebauliche und handelsstrukturelle Merkmale des Zentrums mit dem Konzept ‚Pankower Tor‘ abgeglichen: Der Bau eines Shopping Centers in der Dimension der Breite Straße und eines Fachmarktzentrums in Gestalt der grünen Wiese verfehlen alle entscheidenden Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung. 1000 Wohneinheiten und deren Positionierung sind keine Antwort auf die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft. Für eine heute urbanistisch, ökologisch und ökonomisch alternativlose Innenentwicklung brauchen Stadt und Handel dringend einen Neustart - und damit ein neues Leitbild: Die ‚Urbane Mitte Pankow‘.

Ein Leitbild ist ein informelles Instrument der Planung. Es ist dabei behilflich, die strategisch entscheidenden Aspekte der Planung in ihrem Zusammenwirken anschaulich zu machen. Für Pankow heißt das: Mit der Art und Weise der Bebauung des im Vergleich mit dem Hauptzentrum nahezu doppelt so großen Rangierbahngeländes, ‚blüht‘ oder ‚stirbt‘ die Zukunft des Zentrums. Das vorliegende Gutachten schlägt daher eine duale Stadtentwicklungsstrategie vor:

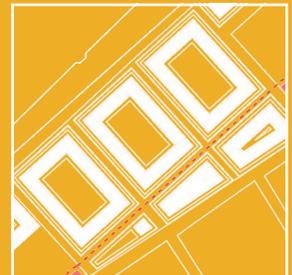
Erstens: Zwischen Berliner Straße und Prenzlauer Allee entsteht ein neues Stadtquartier. Es schreibt die Erfolgsgeschichte der ‚Pankower Typologie‘ des Städtebaus der Gründerzeit und der 1920er Jahre fort. Der neue Stadtteil könnte etwa 10.000 Einwohner, 5.000 Arbeitsplätze und die dazu passenden Handelsflächen haben. (Modellrechnung auf der Basis von 6-geschossiger Blockstruktur mit 14 m Gebäudetiefe)

Zweitens: Ein klassisch dichtes und zugleich grünes Quartier in Laufnähe zum Pankower Zentrum, feinmaschig vernetzt und erschlossen mit U-S- und Straßenbahn, ist die beste Voraussetzung zur Stärkung der Mitte zwischen Garbátyplatz und Rathaus. Dort müssen die Flächenreserven im Kontext der besonderen ‚Pankower Mischung‘ intensiv genutzt werden, um auf diese Weise ein ausgewogenes Stadtshopping-Erlebnis zu garantieren.

- **Stadtshopping**
Einzelhandel ist integrativer Baustein der Blockstruktur.



- **Stadtwohnen**
Parzellierung und Baugruppen könnten Stadt im traditionellen Sinne bauen.



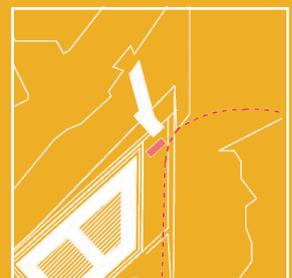
- **Stadtquartier**
Komplexität für Synergieeffekte und Raum für Individualität.



- **Nachbarschaft**
Die Straße als soziales Netzwerk und Plätze als ‚analoge Knoten‘.



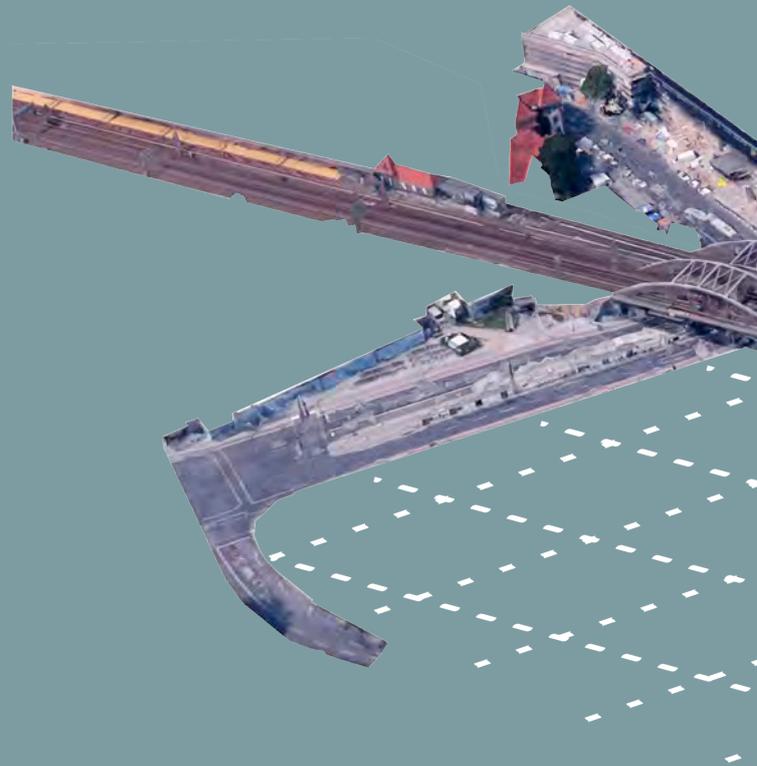
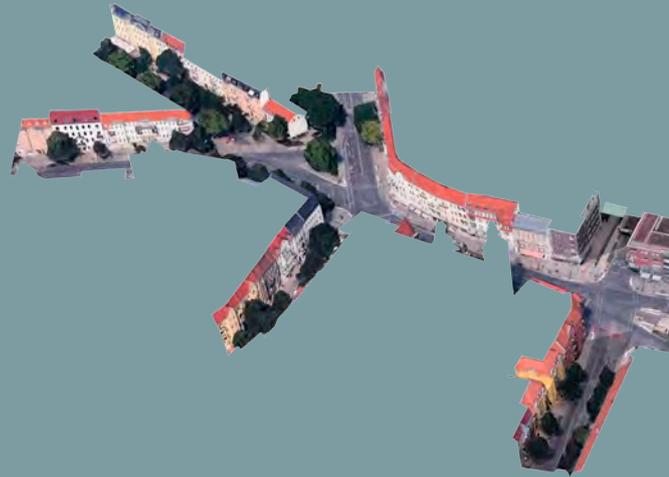
- **Umweltverbund**
Stadtentwicklung mit der Bahn und urbane Natur auf der Brache.

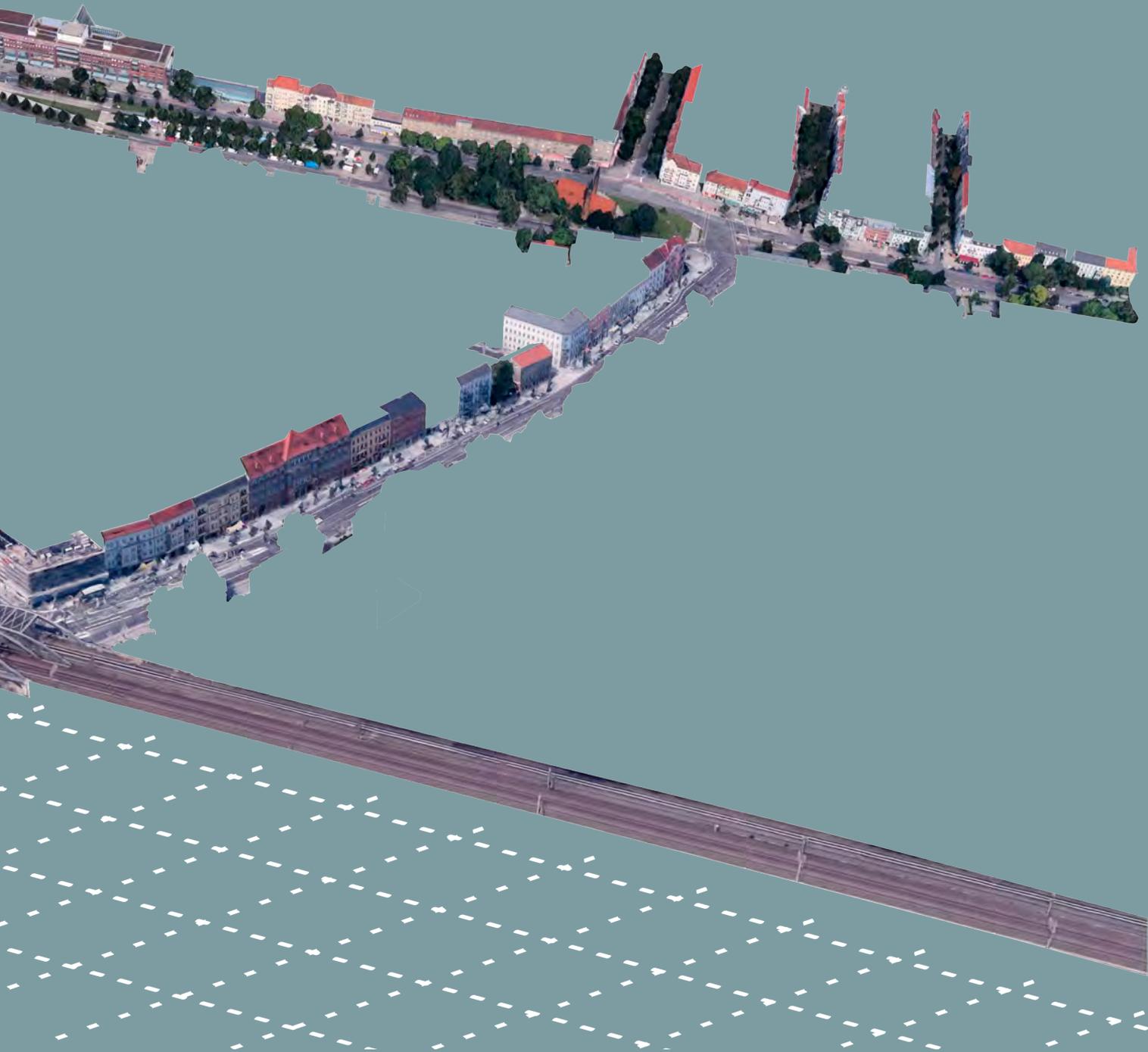


Szenario

Ein Szenario stellt sich immer der Frage: „Was wäre wenn?“ Dabei bedient es sich sinnvollerweise einer Bildersprache. Bilder sagen nicht nur mehr als tausend Worte, sie sind auch als Kommunikationsmittel unerlässlich, je komplexer und unübersichtlicher es zugeht. Das ist so in allen Phasen der Stadtentwicklung, insbesondere im urbanen Kontext einer Metropole wie Berlin.

Im folgenden geht es darum, Komplexität darzustellen und zugleich zu reduzieren. Aus diesem Grund handelt es sich um ein ‚typologisches Szenario‘ und keinen Städtebau: Wir entnehmen aus dem historischen Bestand im Umfeld des Pankower Zentrums Block-Bausteine, die sich durch eine hohe städtebauliche, architektonische und funktionale Qualität auszeichnen und fügen sie als Modellbausteine zu einem simulierten Stadtquartier zusammen.





Pankow Typologie

Das Programm

Die gründerzeitliche Blockstruktur ist heute in den Städten Europas und der USA Inbegriff der ‚Renaissance der Mitte‘. Keine andere städtebauliche Typologie der Moderne bringt so viele Begabungen für urbane Qualitäten mit: Trennung von öffentlichem und privatem Raum; Grün innen und Stadt außen; Nutzungsmix auf der Parzelle; Bauherren neben Investoren; das Miteinander von Klein- und Großstruktur, Kultur und Kapital, Handel und Gewerbe, Wohnen und Arbeiten. Allein ihre bauliche und funktionale Dichte ermöglicht die ‚Stadt der kurzen Wege‘ mit einem minimalen ökologischen Fußabdruck.

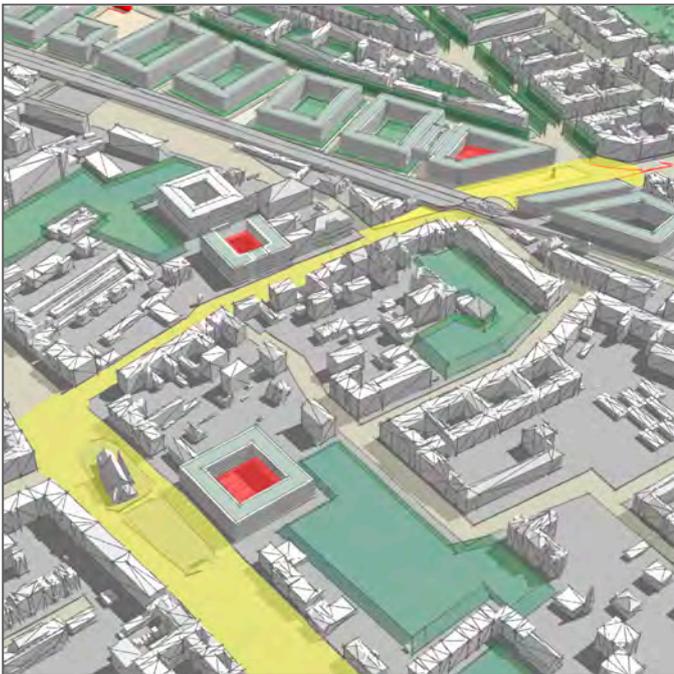
Der Rückgriff auf das gründerzeitliche Stadtmodell ist nicht nur der boomenden aktuellen Nachfrage geschuldet. Die wachsenden Anforderungen an hybride, fehlerfreundliche, für wechselnde Nutzungen offene und gleichwohl ‚resiliente‘ Stadtstrukturen sind auch eine Chance für den Handel im disruptiven Wandel: Die Annahme, dass ein starkes Bevölkerungswachstum den Verlust an Verkaufsflächen infolge des Online-Handels auszugleichen vermag, verkennt die Asymmetrie im zeitlichen Zusammenhang. Und leugnet die historische Erfahrung, dass neue Lebensstile stets neue Handelsformate provozieren. Die Blockstruktur kann beides zur Verfügung stellen: Stadt-Center und Pop-up-Store. In keiner deutschen

Stadt werden mehr Firmen gegründet und nirgendwo prägt die digitale Arbeitskultur ganze Stadtteile so stark wie in Berlin. Das ideale Biotop der Digitalisierung sind offensichtlich die ‚Berliner Höfe‘ des Industriezeitalters. Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit urbaner Kultur und Servicekomfort muss auch im 21. Jahrhundert machbar sein.

Die Modellrechnung

Das nebenstehend abgebildete Typologische Szenario zeigt ein Stadtquartier Pankower Prägung. Dem baulichen Gefüge liegt ein funktionsneutrales Raster zugrunde. Das erlaubt eine maximale Flexibilität und kleinteilige Anpassungsfähigkeit im Hinblick auf sich zunehmend wandelnde Anforderungen. Und zwar in gleichem Maß für Stadt und Handel! In Zahlen:

- 550.000 qm Bruttogeschossfläche insgesamt;
- 400.000 qm für Wohnen; d.h.: 4.000 Wohneinheiten und 10.000 Einwohner
- 100.000 qm für Büro, Gewerbe und Dienstleistung;
- 30.000 qm für Handel und Gastronomie;
- 20.000 qm für öffentliche Einrichtungen, z.B. Schule.
- Die Werte basieren der Einfachheit halber auf klassischen kategorialen Abgrenzungen.



- Ein 2000qm großer Platz an der Ecke Granitzstraße / Berliner Straße (‘Udo-Lindenbergl-Platz’) bildet den Auftakt der ‚Flaniermeile‘ zum Rathaus (Center). Der Platz muss unter der Bahn durchgesteckt werden, damit die alten und neuen Bausteine für Fußgänger erfahrbar zusammenfinden. Die bebauten Brachflächen wirken als Bindeglied des Stadtshopping bis zum Rathaus (Center).



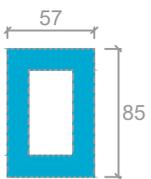
↑ Breite Straße: Pankow-Typologie Funktionsmischung



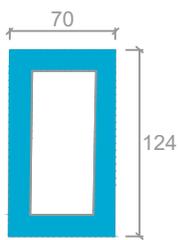
↑ Kavalierstraße: Pankow-Typologie Straßenraum.



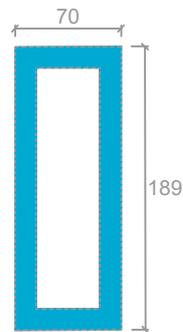
250 m



↑ Arkona Straße

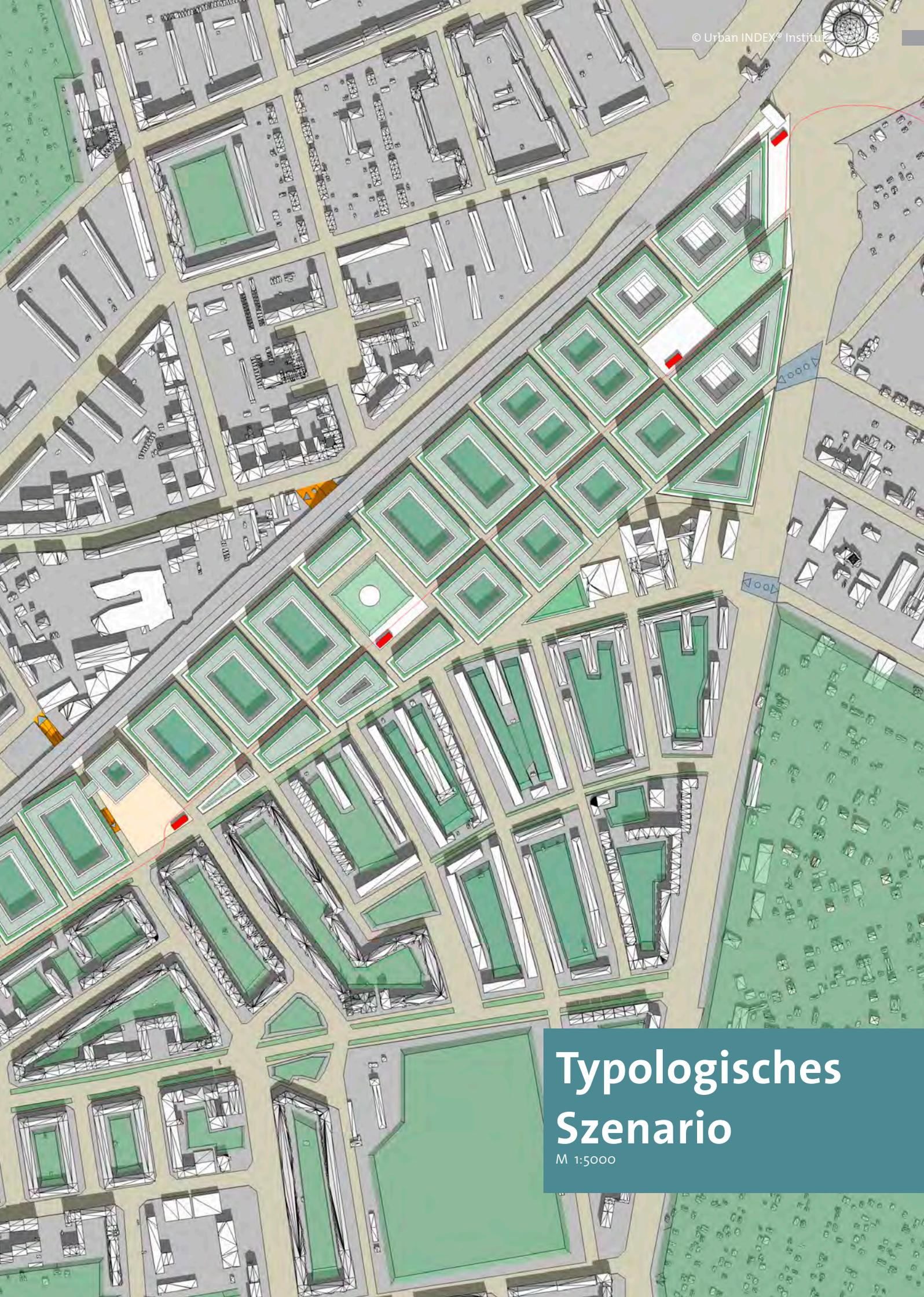


↑ Eintracht Straße



↑ Neumann Straße



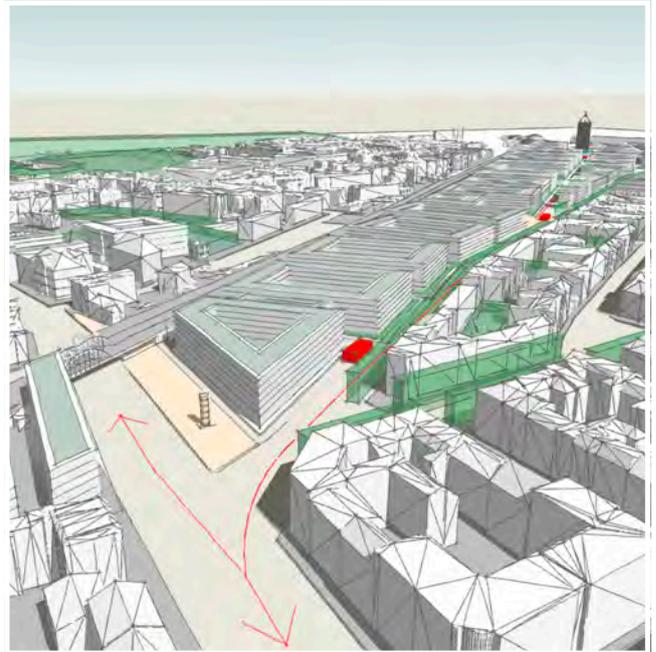


Typologisches Szenario

M 1:5000



↑ Das neue Stadtquartier an der Granitzstraße



↑ Auftakt an der Berliner Straße



↑ Das 'urbane Quartier' an der Brenzlauer Allee



↑ Die Straßenbahn erschließt das neue Pankower Quartier



125 m ↑ Typologisches Szenario URBANE MITTE PANKOW



Fazit

Vor dem Hintergrund des aktuellen Strukturwandels von Stadt und Handel wurde Stadtqualität in Pankow anhand von sieben ausgewählten UIS-Indikatoren analysiert. Geprüft und bewertet wurden gutachterliche Stellungnahmen, planerische Vorgaben von Bezirk und Senat, sowie die Investorenkonzepte für das Rangierbahnareal. Ein ‚Typologisches Szenario‘ hat die Stadtentwicklungspotentiale des vorgeschlagenen Leitbildes für eine ‚Urbane Mitte Pankow‘ anschaulich dargestellt und Nutzungsoptionen quantifizierbar gemacht. Das Ergebnis des Gutachtens lässt sich in vier programmatischen Handlungsempfehlungen für Pankow zusammenfassen:

Erstens: Die urbane Mitte ist ein Wettbewerbsvorteil.

Im Vergleich der Berliner Bezirke wird dem zentralen Versorgungsbereich in Pankow durchweg eine unzureichende VK-Flächenausstattung attestiert. Gemessen an einem abstrakten Kaufkraft-Flächen-Sortiment-Maßstab ist dies zutreffend. Das vorliegende Gutachten zeigt gleichwohl, dass das Quartier Breite Straße-Berliner Straße-Florastraße über ein standortadäquates Einzelhandelsangebot verfügt: Der vorhandene Mix aus Großfläche (Rathaus-Center), einer Vielzahl kleinerer, überdurchschnittlich noch von Eigentümern geführten Läden, oft handwerklich geprägten Dienstleistungsangeboten und als Bindeglied Gastronomie, durchweg mit Lokalkolorit. Pankow punktet in der Konkurrenz der Bezirkszentren mit einer handelsstrukturell standortspezifisch aufgestellten Mitte. Vieles spricht dafür, dass dies in Zukunft mehr denn je als ein Wettbewerbsvorteil gelten wird. Zusätzliche Einzelhandelsangebote versprechen, dann ein Gewinn für Pankow zu sein, wenn sie diesem lokal geprägten Kontext adäquate Facetten hinzufügen können.

Zweitens: Urbanität ist die neue Zentralität.

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung basiert immer noch auf den Kategorien des Vor-Smartphone-Zeitalters. Das exponentielle Wachstum des Online-Handels und die

damit einhergehende Digitalisierung der Handelskultur entwertet tendenziell alle Methoden und Instrumente der tradierten ‚Flächen-Nutzungs-Planung‘. Die Anstrengungen einer gezielten Lenkung von Formaten und Sortimenten an ‚zentrale Orte‘ laufen zunehmend ins Leere. Gleichwohl ist ein Stadtzentrum ohne ein standortadäquates Einzelhandelsangebot schwer vorstellbar. Für Pankow heißt das: Statt in überholten Modellen zu planen und zu bauen, deren gemeinsamer Nenner ein Denken in Verkaufsflächen ist, sollte der Schritt von der Quantifizierung der Handlungsoptionen zur Qualifizierung erfolgen. Denn wer in Zukunft noch selbst zur Ware kommt, braucht dafür einen guten Grund! Die große Chance für den Handel im Hauptzentrum Pankows gründet in dessen funktionaler Vielfalt, der inspirierenden Schönheit des Stadtbildes, der entspannten Geschäfts- und Wohnhausatmosphäre, der effizienten Vernetzung mit der Schiene und der Einbettung in eine großstädtische Parklandschaft. Urbanität sollte zukünftig der Indikator für Zentralität in Stadt und Handel sein.

Drittens: Alte Baulücken sind neue Chancen.

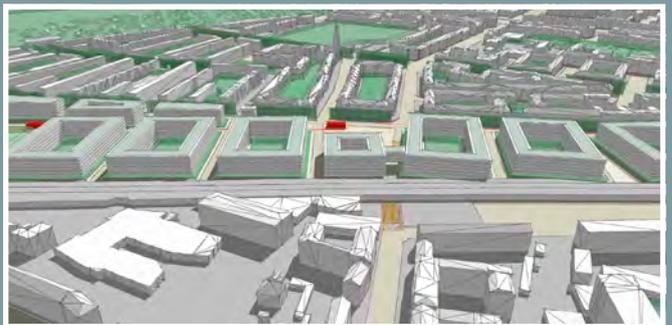
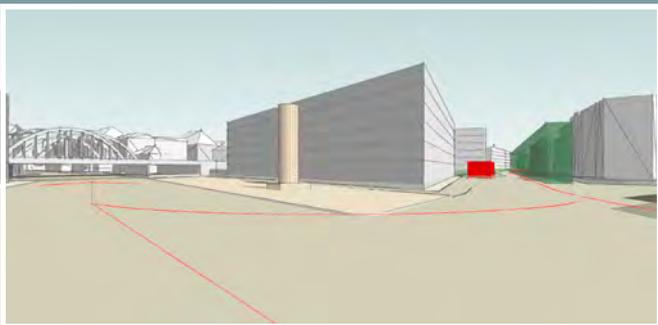
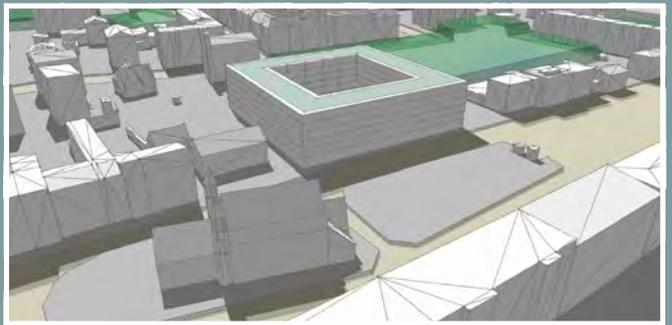
Ein überzeugender Anlass, stationär einzukaufen oder sich zu einem Treffen zu verabreden, statt miteinander via Smartphone zu kommunizieren, ist die Bummelqualität ‚vor Ort‘. Ein entscheidendes Erfolgskriterium in der Konkurrenz mit

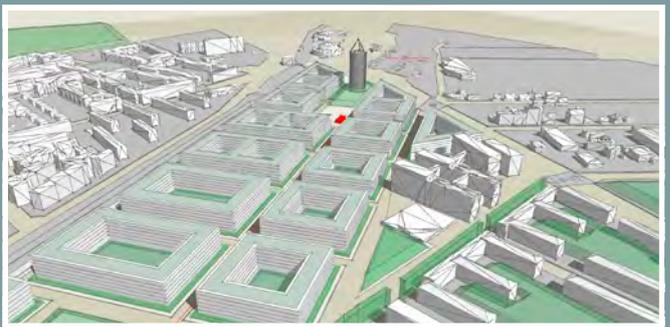
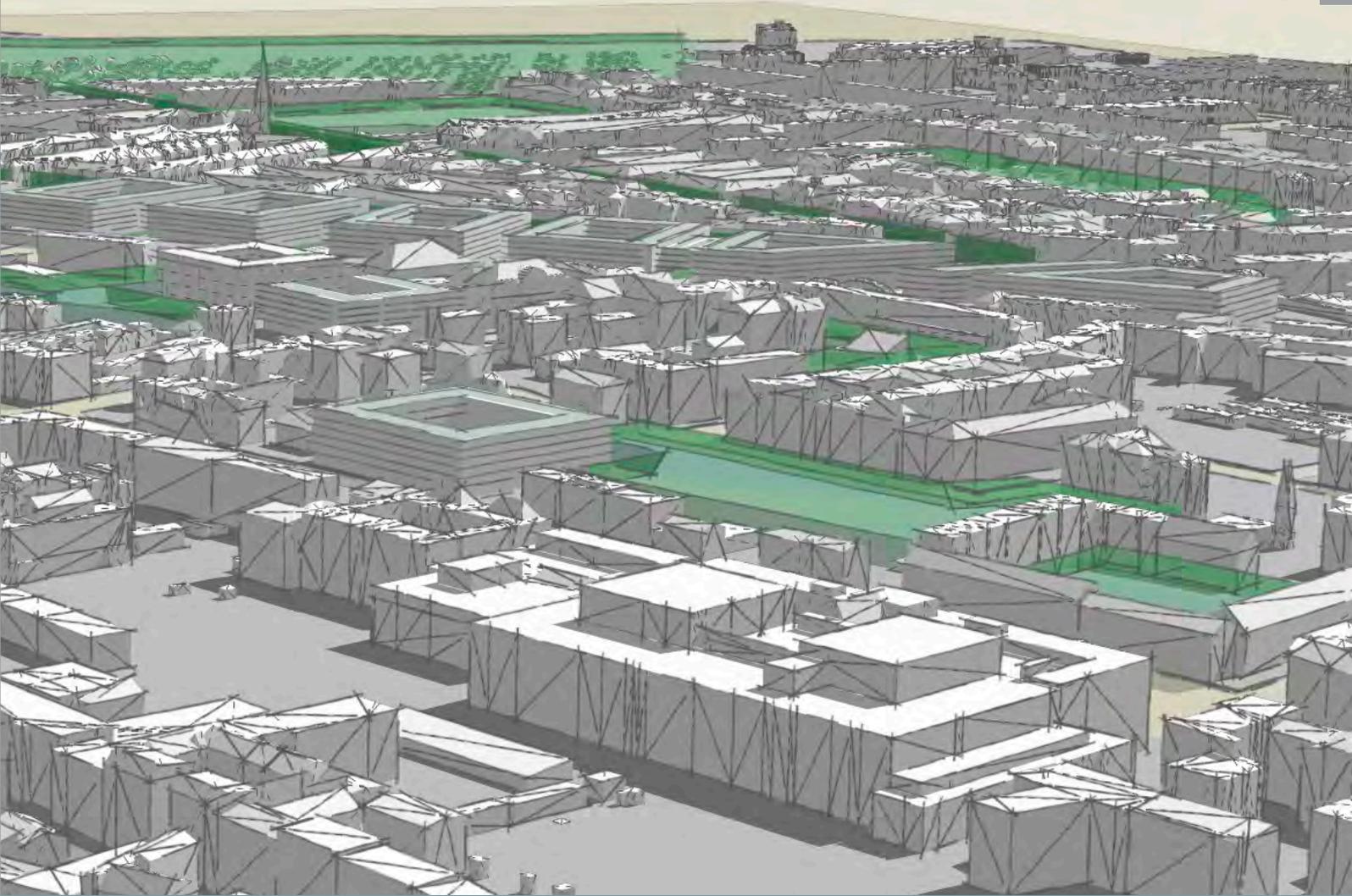
den virtuellen Marktplätzen im Netz, insbesondere jedoch mit den schnell und bequem erreichbaren Bezirkszentren, den permanent im Upgrade-Modus befindlichen Shopping-Malls und den immer mehr Aufenthaltsqualität bietenden Fachmarktzentren, ist die städtebauliche Kohärenz der Mitte. Nur wenn das baulich-funktionale Netz intakt ist und ein räumlicher Gesamteindruck besteht, wird ein Zentrum auch als integrierende Mitte wahrgenommen. Für Pankow heißt das: Lücken im Stadtbild zu schließen, das feinmaschige und größtenteils feinkörnige Raumgefüge zu arrondieren und damit auch die Leerstellen im stationären Handelsnetz zu füllen. Geradezu ideale Bedingungen für einen urbanen Neustart bieten das ehemalige Kaufhallenareal an der Breite Straße und die Fläche vor der ehemalige Garbáty-Fabrik an der Berliner Straße. Der Stadthandel braucht zukünftig diese neuen Shoppingadressen als Bindeglied zwischen Bahnhof Pankow und Rathaus.

Viertens: Ein urbanes Stadtquartier als Tor in die Zukunft.

Nach der Wende wurde die bauliche und städtebauliche Substanz der Pankower Mitte behutsam saniert. Neue Anforderungen etwa in verkehrlicher Hinsicht, die Konversion von Fabrikanlagen, aber auch der Neubau des Rathaus-Centers als lokaler Handelsanker, wurden durchaus kontextsensibel eingefügt. Berliner Senat und Bezirk verlangen die weitere

Stabilisierung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums im Falle einer baulichen Entwicklung des Rangierbahnaareals. Mit dem Leitbild der ‚Urbanen Mitte Pankow‘ verfolgt das Gutachten dieses Ziel. Nach dem Vorbild gründerzeitlicher Stadtquartiere, die vielerorts in Pankow um einen erlebbaren Parkcharakter angereichert wurden, wäre es in kürzester Zeit möglich, eine Stadterweiterung nach innen in Gang zu setzen. Anstelle einer handelsorientierten Stadtentwicklung, die zum ‚Pankower Tor‘ führt, würde eine stadtorientierte Handelsentwicklung dem Handels-Bestand der Mitte einen weiteren, stadtverträglich dimensionierten Baustein hinzufügen. Nicht mehr und nicht weniger. Ein urbanes Stadtquartier für ca. 10.000 Einwohner und 5.000 Arbeitsplätze könnte in ‚besten Lage‘ und bereits weitgehend verkehrlich erschlossen, entstehen. Mit Straßenbahnanchluss, 2-3 neuen Bahnquerungen und der fußläufigen Nähe zu Berliner und Breite Straße, würde der ‚zentrale Versorgungsbereich‘ direkt angebunden – und eine vitale Mitte wäre garantiert.





Impressum

Urban INDEX Institut GmbH
Goebelstraße 21, 64293 Darmstadt
Tel.: +49 (0) 6151 428 58 76
Fax: +49 (0) 6151 428 58 77
info@ui-institut.de
www.ui-institut.de
Urban INDEX® – Stadtqualität vor Augen
ist eine eingetragene Marke in Deutschland und Europa.

Auftraggeber

DI Deutsche Immobiliengruppe
Kölnstraße 89
52351 Düren
www.di-gruppe.de
info@di-gruppe.de

Bearbeitung

Prof. Wolfgang Christ
Dipl. Ing. Heike Weihrauch
B. A. Bas Kahlert

Abbildungen

Seite 3 Bild 1: http://www.tagesspiegel.de/images/berlin_p8/10974226/2-format1012.jpg
Sofern nicht anders angegeben Karten, Grafiken und Fotos:
Urban INDEX Institut GmbH. 2016/2017

Daten

Sofern nicht anders angegeben: eigene Erhebungen und
Berechnungen der Urban INDEX Institut GmbH 2016/ 2017

Urheberrecht

Die in diesem Dokument enthaltenen Gedanken, Ideen, Konzepte und Grafiken sind geistiges Eigentum der Urban INDEX Institut GmbH und unterliegen den gesetzlichen Urheberrechtsbestimmungen. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Urban INDEX Institut GmbH weiterzugeben. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe dieses Dokumentes und dessen Inhalte - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Urban INDEX Institut GmbH möglich.

Urban INDEX Institut GmbH
www.ui-institut.de

Urban INDEX® – Stadtqualität vor Augen
ist eine eingetragene Marke in Deutschland und Europa.