



# ISEK STADTUMBAU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

# SCHÖNEBERG SÜDKREUZ

April 2018



Impressum

Auftraggeber:

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Frau Carrasco  
Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy-Platz  
10825 Berlin  
Tel.: 030 – 90277-6523  
e-mail: [stadtentwicklungsamt@ba-ts.berlin.de](mailto:stadtentwicklungsamt@ba-ts.berlin.de)

in Zusammenarbeit mit:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung IV B – Soziale Stadt, Stadtumbau, Zukunftsinitiative Stadtteil  
Frau Pirch  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
Tel.: 030 – 90139-4800  
e-mail: [poststelle@sensw.berlin.de](mailto:poststelle@sensw.berlin.de)

Verfasser, Konzeption, Layout:

roedig . schop architekten PartG mbB  
Obentrautstraße 72  
10963 Berlin  
Christoph Roedig, Ulrich Schop  
Mitarbeit: Christoph Alff, Annette Haubner, Dominik Schad  
Piotr Wrzalkowski, Johanna Pütz  
Tel.: 030 – 2196266-10  
e-mail: [info@roedig-schop.de](mailto:info@roedig-schop.de)

Redaktion:

Veronika Brugger Kommunikationsberatung

© 2018 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Stand 25.04.2018

alle Rechte vorbehalten

Beschlossen durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
am 03.07.2018



**Inhalt**

<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
<b>Ausblick und Empfehlung</b>	<b>11</b>
<b>Bestandsplan</b>	<b>13</b>
<b>1 Analyse und Sachstand</b>	<b>15</b>
<b>1.1 Einbindung in die Gesamtstadt</b>	<b>15</b>
<b>1.1.1 Gesamtstädtische Perspektive</b>	<b>15</b>
<b>1.1.2 Entwicklungsperspektiven Wohnen</b>	<b>18</b>
<b>1.1.3 Entwicklungsperspektiven Gewerbe</b>	<b>21</b>
<b>1.2 Planungen im Stadtumbaugebiet</b>	<b>22</b>
<b>1.2.1 Das Gebiet in übergeordneten Planwerken</b>	<b>22</b>
<b>1.2.2 Bezirkliche Planungen für das Stadtumbaugebiet und seine Teilbereiche</b>	<b>27</b>
<b>1.3 Handlungsfeld Wohnen / Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>36</b>
<b>1.4 Handlungsfeld Gewerbe, Wirtschaft und Tourismus</b>	<b>39</b>
<b>1.5 Handlungsfeld Verkehrliche Einbindung</b>	<b>43</b>
• Schienengebundener Nah- und Fernverkehr (Bahn und S-Bahn) – Bahnhof Südkreuz	43
• ÖPNV	43
• Straßen und Autobahn	44
• Fahrradverkehr und Fußwege	45
<b>1.6 Handlungsfeld Grün und öffentlicher Raum</b>	<b>47</b>
• Das Stadtumbaugebiet in der gesamtstädtischen Perspektive	47
• Das Untersuchungsgebiet in der bezirklichen Perspektive	48
• Die Grünstruktur und der öffentlicher Raum im Untersuchungsgebietes	48
<b>1.7 Handlungsfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>	<b>49</b>
• Geschichte des Ortes	49
• Schulen und Sport	50
• Kirchen und sonstige gemeindliche Einrichtungen	51
<b>Rahmenplan</b>	<b>53</b>
<b>2 Schärfung des Standortprofils – Standort Südkreuz weiterentwickeln</b>	<b>55</b>
<b>2.1 Qualifizierung für Wohnen und die gemischte Stadt</b>	<b>55</b>
<b>2.2 Entwicklungspotenziale Gewerbe, Wirtschaft und Tourismus</b>	<b>59</b>
<b>2.3 Entwicklungspotenziale Kultur und Sport</b>	<b>62</b>

<b>Maßnahmenplan</b>	<b>65</b>
<b>3 Projektematrix und Projektblätter</b>	
<b>A Teilgebiet Flaschenhals</b>	
A1.1b Yorckstraße, Konzept und Umbau Straßenraum	67
A1.3 a–d Yorckbrücken, Sanierung	69
A2 Stadtbalkon, Museumsbahn und Querung	71
A10 Johannes-Schule, Campus Schöneberg, Neubau Sporthalle	73
A11 Geschichtsparcours Yorckbrücken	75
A12 Verbindungsweg Monumentenstraße zur Geßlerstraße	77
<b>B Teilgebiet Gewerbegebiet Naumannstraße</b>	
B10 Geschichtsparcours Inseltour (Naumannstraße)	79
<b>C Teilgebiet Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße</b>	
C1.5d Bahnhofsvorplatz Ost, Umgestaltung Werner-Voß-Damm	81
C1.8 General-Pape-Straße, Gesamtkonzept Entwicklungsstudie	83
C1.9 General-Pape-Straße, Verkehrsplanung und Bau	85
<b>D Teilgebiet Schöneberger Linse</b>	
D2.4.1/2 Tempelhofer Weg, Straßenbau, 1. BA, Abschnitt Hedwig-Dohm-Straße bis Gotenstraße einschließlich Kreuzungsbereich, mit Dreiecksplatz, ohne Flächenankäufe	87
D2.5 Tempelhofer Weg, Straßenbau, 2. BA, Abschnitt Planstraße EUREF bis Gotenstraße, ohne Kreuzungsbereich, ohne Dreiecksplatz, ohne Flächenankäufe	89
D3 Grünzug vom Cherusker Park bis zum Priesterweg (Sportinsel)	91
D6 Westzugang zur Schöneberger Linse, zum Tempelhofer Weg und zur Torgauer Straße vom S-Bahnhof Schöneberg aus (bspw. Querung Sachsendamm)	93
D9 Teske-Schule, Baufeldfreimachung und Rückbau Sportplatz	95
D10 Teske-Schule, Campus Gesamtplanung	97
D11 Teske-Schule, Sportflächen	99
D12 Teske-Schule, Sanierung Altbau und Erweiterung Neubau zur 2-zügigen Grundschule einschließlich Schulfreiflächen (Pausenhof)	101
D13 Teske-Schule, öffentlicher Spielplatz	103
D14 Werdauer Weg, Qualifizierung für den Fuß- und Radverkehr	105
D15 Innovatives, integriertes, nahezu CO <sub>2</sub> -freies und dezentrales Energie- und Mobilitätskonzept für die Schöneberger Linse	107

**E Teilgebiet GASAG-Gelände**

E7	Freiflächen Crellestraße	109
----	--------------------------	-----

**X Teilgebietsübergreifend (Südkreuz gesamt)**

X1.10/11	Gebietsbeauftragung	111
X3.12c	Schöneberger Schleife, Torgauer Straße, Umgestaltung öffentliche Straße, nördlich Bahndamm, westlich EUREF-Erschließung	113
X3.19a	Schöneberger Schleife, Vorplätze Yorckbrücken (West)	115
X3.23	Schöneberger Schleife, Monumentenbrücke, fahrradgerechter Umbau	117
X3.23a	Schöneberger Schleife, Monumentenbrücke, fahrradgerechter Umbau Südseite Brücke	119
X3.24	Schöneberger Schleife, Bahnhof Südkreuz, Radverkehrsführung	121
X3.25	Schöneberger Schleife, Yorckplätze bis Cheruskerpark, Radverkehrsführung auf öffentlichem Straßenland	123
X3.26	Schöneberger Schleife, Bewässerungsanlagen für öffentliche Grünflächen	125
X6	Anlage von Parkhäusern Bahnhof Südkreuz	127
X7	Standortsuche für Infrastruktureinrichtungen auf Grundlage von Fehlbedarfen aus dem SIKO	129
X8	Herstellung barrierefreier Querungsstellen im öffentlichen Raum	131

**Z Angrenzend an das Stadtumbaugebiet Südkreuz**

Z1	Dominicusstraße, Qualifizierung für Fuß- und Radverkehr	133
Z2	Schöneberger Schleife, Anbindung an den Heinrich-Lassen-Park	135
Z3	Kolonnen-/Dudenstraße, Qualifizierung für Fuß- und Radverkehr	137
Z4	Ost-West-Grünzug, Fortführung für Fuß- und Radverkehr zum Tempelhofer Feld, einschließlich Spielplatz	139
Z5	Werner-Voß-Damm, Fortführung für Fuß- und Radverkehr zum Tempelhofer Feld	141
Z6	Bildungs- und Kulturzentrum Ortsteil Schöneberg / Jugendfreizeiteinrichtung, Discounter-Aufstockung aus dem SIKO (Soziale-Infrastrukturkonzept)	143
Z7	Werdauer Weg, Anschluss für Fuß- und Radverkehr zur Rubensstraße	145

**Südkreuz Projektübersicht nach Prioritäten****Südkreuz Projektübersicht nach Prioritäten / Durchführungszeiträume**



## Einleitung

Der Stadtumbau lebt davon, dass seine Planungsinstrumente die Veränderungen ihres Raumes mitschreiben. Das Gebiet Schöneberg Südkreuz wurde im Jahr 2005 in die Förderkulisse Stadtumbau aufgenommen. Seitdem haben sich die Parameter und Themen maßgeblich verändert. Heute legen wir ein aktualisiertes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vor, in dem wir die veränderte Situation darstellen, die Zielsetzungen anpassen und die Maßnahmen fortschreiben.

Im November 2005 beschloss der Senat die Festsetzung des Fördergebietes Südkreuz. Zentrales Planungselement und Entscheidungsgrundlage bildete die im gleichen Jahr erstellte Voruntersuchung. Damit war die Basis für die nunmehr dreizehnjährige erfolgreiche Arbeit im Stadtumbaugebiet geschaffen. Mit unserem Entwicklungskonzept knüpfen wir an diese Vorarbeiten an.

Vor allem die berlinweit anhaltende Zunahme der Bevölkerung verändert die Prioritäten im Quartier Schöneberg Südkreuz. Der Neubau von Wohnungen und die dafür erforderliche Infrastruktur gewinnen an Bedeutung. Flächen, die bis vor kurzem noch im Dornröschenschlaf verharrten, gewinnen jetzt an Attraktivität für den Wohnungsbau und werden reaktiviert.

Zwei Teilgebiete innerhalb des Stadtumbaugebietes stehen im Zentrum unserer Betrachtungen. Die Schönberger Linse, westlich des Bahnhofs Südkreuz, entwickelt sich mit hoher Dynamik zu einem lebendigen urbanen Quartier. Gemäß dem Leitbild der gemischten Stadt sind hier unterschiedliche Projekte für Wohnen und Gewerbe in der Planung bzw. stehen vor der Realisierung. Östlich des Bahnhofs Südkreuz liegt das zweite Teilgebiet, das von besonderem Interesse für die neue Zielsetzung ist. Die historischen Kasernen an der General-Pape-Straße sind als attraktives innerstädtisches Quartier für Gewerbe und Wohnen ins Blickfeld der Akteure gerückt. Hier sollen noch ruhende Potenziale für Gewerbebetriebe geweckt werden. Für die langfristig positive Entwicklung beider Gebiete ist vorgesehen, die Nutzer\*innen vor Ort in den Prozess einzubinden.

Die Voruntersuchung legt einen Schwerpunkt auf die Vernetzung der Teilgebiete und den Barriereabbau zwischen den Ortsteilen. Auch der 2006 eröffnete Fernbahnhof Südkreuz musste in das städtische Umfeld integriert werden. Diese Maßnahmen zielten auf eine Förderung des Standorts entsprechend den demografischen und wirtschaftlichen Anforderungen.

Erfolgreich wurde das Gewerbegebiet Naumannstraße unter Beteiligung der verschiedenen Akteure entwickelt. Öffentliche Grünflächen entstanden auf freigewordenen Flächen und nicht genutzten Bahnanlagen. Das Schlüsselprojekt, die Schöneberger Schleife, ein Fuß-, Rad- und Skaterweg, ist in weiten Teilen realisiert bzw. befindet sich im Bau.

In ähnlichen Dimensionen, in denen sich die Gesamtstadt verändert, verändern sich auch die Ausgangsbedingungen für die Ziele des Stadtumbau-Gebiets. Herrschte zu Beginn bis Mitte des letzten Jahrzehnts in Berlin noch stadtweiter Leerstand sowohl bei Wohnungen als auch bei Büro- und Gewerbeflächen und die Bevölkerungsentwicklung stagnierte, erlebt die Stadt seit einigen Jahren durch anhaltenden Zuzug einen enormen Bevölkerungszuwachs. Dieser Zuwachs steht in Wechselwirkung mit einem wirtschaftlichen Aufschwung, der vor 15 Jahren noch nicht absehbar war.

Flächen, die vor Jahren noch brach lagen, sind heute von privaten und öffentlichen Bauherren und Investoren stark nachgefragt. Der dringend benötigte Wohnungsbau steht in Konkurrenz zum (Klein-)Gewerbe, das befürchten muss, durch steigende Kosten von zentralen Flächen verdrängt zu werden. In den beiden großen Teilgebieten (Schöneberger Linse und General-Pape-Straße) steht noch erhebliches Flächenpotenzial zur Verfügung. Der verstärkte Wohnungsbau zieht einen Bedarf an sozialer Infrastruktur und entsprechenden Verkehrswegen nach sich. Die Anpassung der verkehrlichen Erschließung und der Neubau und die Reaktivierung von sozialer Infrastruktur sind daher ein wesentlicher Teil der neuen Ziele im Stadtumbaugebiet.

Die hier umrissene Entwicklung erfordert eine Anpassung, teilweise auch eine Neuausrichtung der Ziele für das Gebiet Südkreuz. Mit dem hier vorgelegten ISEK nehmen wir diese Aktualisierung vor. Die städtebaulichen, funktionalen und sozialräumlichen Defizite sind identifiziert und konkrete Maßnahmen zur Behebung benannt. Nachdem die zuständigen Abteilungen in Senat und Bezirk das ISEK diskutiert und inhaltlich abgestimmt haben, ist ein Beschluss durch das Bezirksamt geplant. Im Gebiet Südkreuz, welches sich in die fünf Teilgebiete Flaschenhalspark, Gewerbegebiet Naumannstraße, Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße, Schöneberger Linse, Gasag-Gelände gliedert, gibt es Potenzialflächen für den Wohnungsbau und für gewerbliche Nutzungen, mit denen die erarbeiteten Zielsetzungen realisiert werden können.

## Ausblick und Empfehlungen

Die neue Situation, die wachsende Stadt, wirkt sich auch auf die planerischen Rahmenbedingungen aus. Die Ziele für das Stadtumbaugebiet müssen auf die neuen Gegebenheiten ausgerichtet werden. In den vergangenen 13 Jahren konnten zahlreiche Projekte zur Vernetzung von Grünräumen umgesetzt werden. Jetzt werden die Baugrundstücke im Gebiet beplant, und es rücken Maßnahmen für die Erschließung und die soziale Infrastruktur in den Fokus einer Förderung. Mit den das ISEK abschließenden Empfehlungen führen wir noch einmal die Analysen und Ansätze der vorhergehenden Seiten zusammen. Wir benennen die aus unseren Untersuchungen und Erfahrungen gewonnenen Erkenntnisse und die Themen, die die zukünftigen Aktivitäten des Stadtumbaus bestimmen sollten.

Das urbane und zukunftsfähige Quartier, das in den kommenden Jahren im Fördergebiet entsteht, nimmt seinen Ausgang am Bahnhof Südkreuz. Hier entsteht eine innerstädtische Dichte, die Voraussetzung für die Umsetzung des Leitbilds der Stadt der kurzen Wege ist. Der Bahnhof stellt dazu alle Formen einer nachhaltigen Mobilität bereit. Von hier aus erreicht man mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln schnell alle Orte in der Stadt und Region, man ist aber auch schnell auf dem Weg zu internationalen Zielen. Im Kiez gelangt man bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad an den Wohnort, die Arbeitsstelle, zur Schule und zu Freizeitangeboten.

„Berlin soll mobiler, sicherer und klimafreundlicher werden.“<sup>1</sup> So fordert es das Mobilitätsgesetz für Berlin, das zur Zeit im Senat beraten wird. Im Anschluss wird es im Abgeordnetenhaus debattiert und verabschiedet. Das Gesetz unterstützt ausdrücklich den Umweltverbund von Fußverkehr, Radverkehr und ÖPNV.

Große Potenziale sehen wir vor allem in den Teilgebieten Schöneberger Linse und Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße. Wegen ihrer zentralen Lage direkt am Bahnhof Südkreuz und ihrer zurzeit noch bestehenden Unternutzung stehen die beiden Areale im Mittelpunkt unserer Betrachtungen. Mit aktivierenden Projekten für die Infrastruktur kann der Stadtumbau eine Nutzungsmischung und Verdichtung anstoßen. Unternehmen aus dem Bereich der Umwelt, der Mobilität und der Energie finden hier ein hervorragendes Umfeld für ihre Arbeit. So kann ein lebendiges urbanes Quartier entstehen, ganz so, wie Berlin und der Bezirk es mit dem Leitbild der gemischten Stadt anstreben.

Das Südkreuz hat große Chancen, sich mit dem eingeschlagenen Weg der nachhaltigen Stadtentwicklung dynamisch zu entwickeln. Für unabhängig erachten wir darum die Fortführung der Vernetzungsarbeit zwischen den vielfältigen kleinen und großen Akteuren. Diese Moderation muss von der öffentlichen Hand initiiert und getragen werden. Damit die Entwicklung zielorientiert unter Einbindung eines Stadtentwicklungsmanagements verfolgt werden kann, müssen die Akteure Leitbilder formulieren und verabreden. Die Öffentlichkeit muss in offenen und transparenten Beteiligungsverfahren in die Prozesse eingebunden werden. Klare gemeinsame „Spielregeln“ bilden die Grundlage für eine kooperative Arbeitsweise und müssen die Belange aller Akteure widerspiegeln. Die Vereinbarung gemeinsamer Leitbilder und Regeln definiert auch das Verhält-

<sup>1</sup> <https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/mobilitaetsgesetz/>; zuletzt geprüft am 13.01.2018

nis von Partikularinteressen und dem Gemeinwesen verpflichteten Entwicklungszielen.

Städtebau- und Architekturwettbewerbe sind der Weg, die Ressourcen der Fachleute in eine zielorientierte Entscheidungsfindung für ein Projekt einzubinden. Die fachlichen Beiträge aus den Auswahlverfahren wären ein substanzieller Beitrag für die öffentlichen Diskussionen und sorgten so auch für die Sicherung der Qualität der Baukultur. Um den Blickwinkel zu öffnen und die Diskussionen zu beleben, könnte ein Teilgebiet wie z. B. die General-Pape-Straße Aufgabenstellung in einem europäer-Wettbewerb sein. Die Beteiligung an MakeCity - Das Festival für Architektur & Andersmachen unter dem Motto „Berlin Remixing | Stadt neu gemischt“ ist eine weitere Möglichkeit, einen breit gestreuten fachlichen und öffentlichen Diskurs zu führen.

Eines der vorrangigsten Ziele des Stadtumbaus ist es, qualifizierte öffentliche Räume und Infrastrukturen zu schaffen. In einem solchen Umfeld gelingt es, private Investitionen und Neugründungen von Unternehmen und Initiativen anzuziehen.

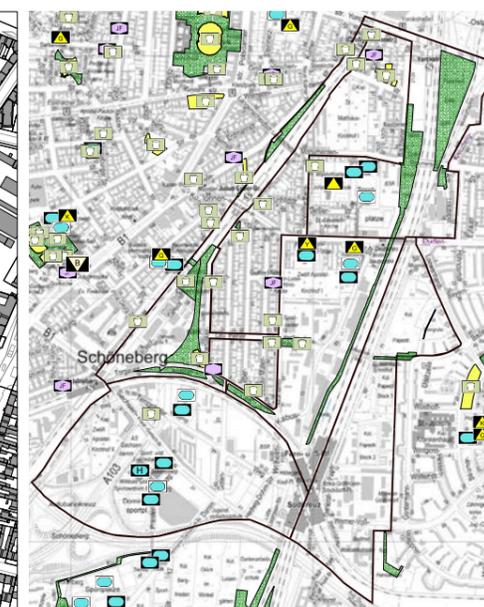
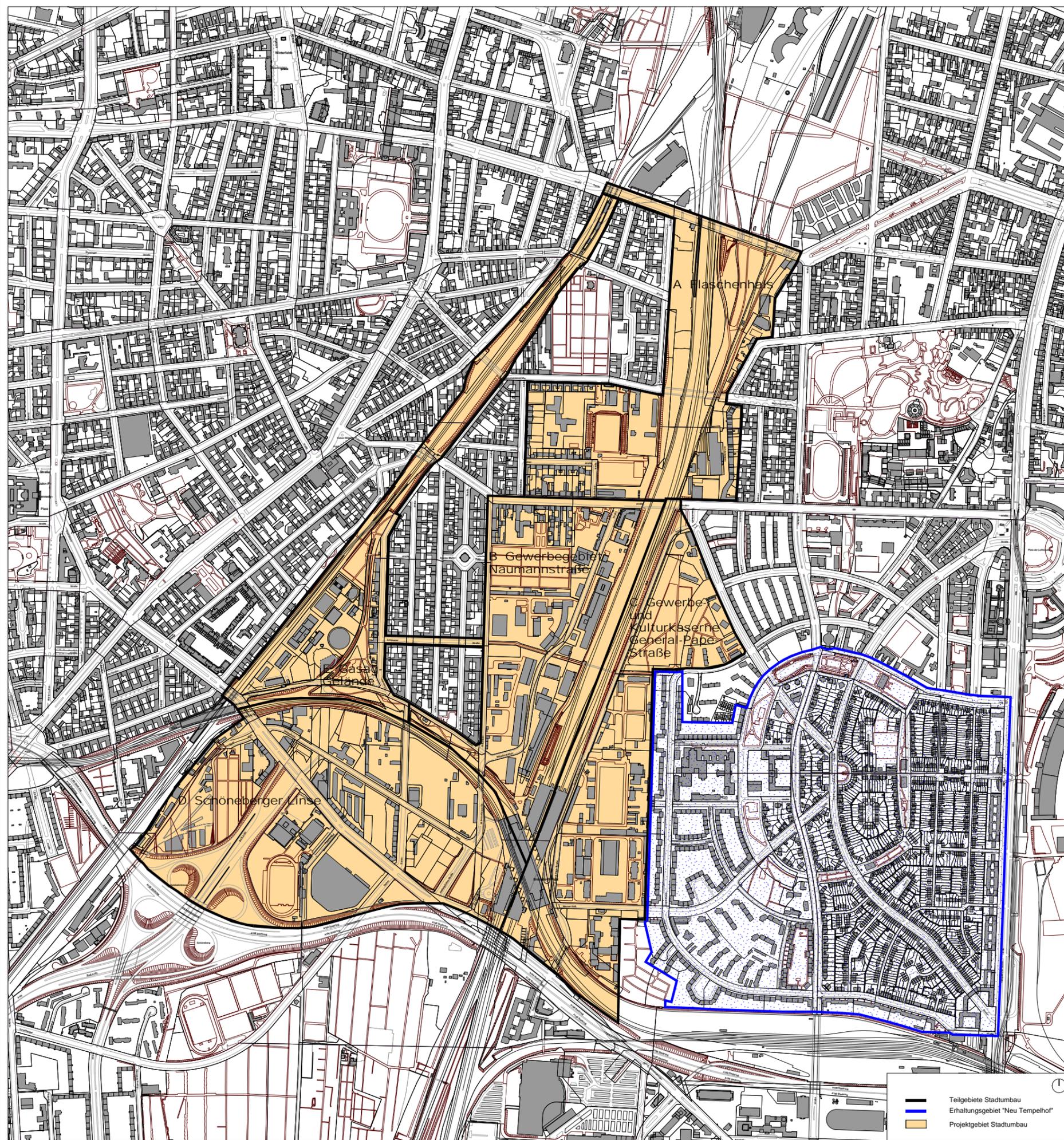
Für die laufenden Projekte für die Programmjahre 2015, 2016, 2017 und 2018 sind derzeit insgesamt 7,4 Millionen Euro an Fördergeldern im Stadtumbaugebiet Schöneberg Südkreuz bewilligt. Für Maßnahmen ab Programmjahr 2019 besteht darüber hinaus ein Bedarf von rund 18 Millionen Euro Fördermitteln und für die außerhalb des Projektgebiets liegenden Projekte Z1-Z7 von weiteren circa 10 Millionen Euro.

Für weitere öffentliche Maßnahmen (zum Beispiel Schulsanierung und -neubau Teske-Schule, Straßenbau Tempelhofer Weg u. a. m.) liegt der Bedarf aus anderen öffentlichen Mitteln bei rund 44 Millionen Euro.

Ein professionelles Management sollte Kofinanzierungen aus anderen Fördertöpfen (z. B. GRW, SIWA, SIWANA) mit privaten Investitionen prüfen und in die Durchführung der Maßnahmen einbauen.

Mit den Fördergeldern aus Stadtumbau in Kombination mit anderen Förderungen besteht das Potenzial, große private Investitionen anzuschieben.

Der Standort Südkreuz ist für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von enormer Bedeutung. Sein Wirkungsraum erstreckt sich in die gesamte Region Berlin-Brandenburg bis hin in nationale und internationale Dimensionen. Ziel der Entwicklung sind lebendige Quartiere mit einer hohen Identifikation und Bindung seiner Bewohnerschaft und Gewerbetreibenden. Unter dem Leitbild der gemischten Stadt entsteht am Südkreuz die Berliner Mischung aus Arbeit, Kultur und Wohnen.



- Legende**
- Kindertagesstätte
  - Grundschule
  - Integrierte Sekundarschule
  - Gymnasium
  - Schule mit sonderpäd. Förderschwerpunkt
  - gedeckte Sportanlage
  - Hallenbad
  - ungedeckte Sportanlage
  - Freibad / Sommerbad
  - Einrichtung für Kinder und Jugend
  - Jugendfreizeiteinrichtung
  - Spielplatz
  - Bibliothek
  - Grünflächen
  - Fläche Spielplatz

## Aktualisierung ISEK

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

# Schöneberg-Süd-Kreuz

## Bestandsplan 2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy Platz  
10820 Berlin

Datengrundlage:  
ALKIS  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg  
Amt für Geoinformation und Vermessung  
Stand: Juni 2017

Maßstab im Original 1:4000  
Stand: 25.04.2018  
Blattgröße: 841x1189  
Gezeichnet: PW, CA, JP

Bearbeitung: roedig - schop architekten  
Obentrautstraße 72  
10963 Berlin  
T 030 - 21 96 266 - 10  
F 030 - 21 96 266 - 29  
info@roedig-schop.de  
www.roedig-schop.de

## 1 Analyse und Sachstand

### 1.1 Einbindung in die Gesamtstadt

#### 1.1.1 Gesamtstädtische Perspektive

Berlin wächst. Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt, und die Wirtschaftsleistung nimmt zu. Ablesbar ist diese Dynamik am Bruttoinlandsprodukt ebenso wie an den Beschäftigungszahlen. Die Zahlen der Touristen schnellen in die Höhe. In der Folge dieser Dynamik wächst das Verkehrsaufkommen. Entwicklungsdruck gibt es also überall, hier nun die Zahlen und Fakten zu den genannten Themen.

Jährlich wächst Berlin um circa 50.000 Bewohner\*innen. 3,69 Millionen Menschen lebten im ersten Halbjahr 2017 in Berlin.<sup>2</sup> Um die neuen und alten Berliner\*innen mit Wohnungen zu versorgen, braucht es nach aktuellen Zahlen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen pro Jahr 20.000 neue Wohnungen (Stand November 2017). Nicht nur die Quantität der neuen Wohnungen spielt eine Rolle, die Wohnungen müssen auch bezahlbar sein.

Das starke Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) begann 2005 und liegt im Jahr 2016 bei 124,6 Milliarden Euro, das ist ein Zuwachs von 22,7 Prozent im genannten Zeitraum. Im Bundesdurchschnitt liegt dieser Wachstumsparameter bei 14,7 Prozent. Das Dienstleistungsgewerbe, das 80 Prozent der Bruttowertschöpfung ausmacht, und die IT-Branche sind die Motoren der Berliner Entwicklung.

Die Berliner Wirtschaft zieht mit vielen Standortvorteilen Unternehmen an:

- die hervorragende Berliner Forschungslandschaft
- die hohe Dichte an qualifizierten Fachkräften
- die zahlreichen vielversprechenden Unternehmensgründungen
- der „Hauptstadtbonus“
- die besondere Lebensqualität, die Berlin als Zentrum urbanen Lebens bietet.<sup>3</sup>

So entsteht ein Kreislauf: Attraktive Rahmenbedingungen wie kulturelle Angebote und gute Einkaufsmöglichkeiten ziehen qualifizierte Arbeitskräfte an. In der Folge gewinnt die Stadt an Attraktivität für Gewerbesiedlungen und auch für den Tourismus. Die Ausgaben für Kultur- und Freizeitdienstleistungen liegen in Berlin mit 28 Prozent an erster Stelle im Bundesvergleich (Stand 2013).<sup>4</sup>

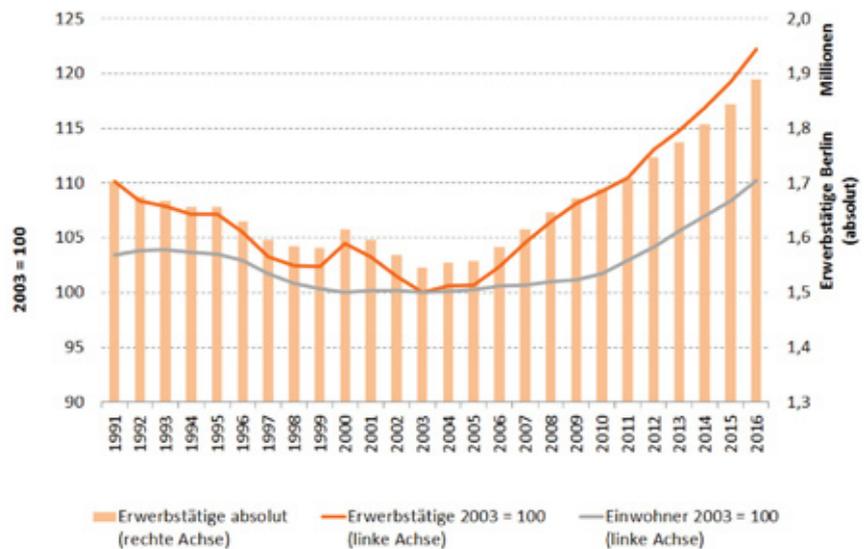
---

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Statistischer Bericht. Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin, August 2017

<sup>3</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: Wirtschaftsentwicklung in Berlin: Szenario 2013, 2013

<sup>4</sup> <http://www.bpb.de/nachschlagen/datenreport-2016/226876/private-ausgaben-fuer-freizeitaktivitaeten>;  
zuletzt überprüft am 25.01.2018

Die Beschäftigtenzahlen steigen seit 2005 stetig, entsprechend sinken die Arbeitslosenzahlen. Im November 2017 lag die Arbeitslosenquote bei 8,5 Prozent.<sup>5</sup> In Tempelhof-Schöneberg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2017 bei 8,2 Prozent.<sup>6</sup> Im Bundesdurchschnitt (5,3 Prozent, Stand November 2017) zählt Berlin allerdings nach wie vor zu den Bundesländern mit den höchsten Arbeitslosenzahlen.<sup>7</sup> Die spezifische Situation der geteilten Stadt mit der Insellage Westberlins und der damit verbundenen Abwanderung der Industrie, der Strukturwandel nach der Wiedervereinigung und die dadurch verlorenen Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe sind beendet. Der aufstrebende Dienstleistungssektor sorgt für steigende Beschäftigungszahlen. Die IHK Berlin möchte die gewerbliche Entwicklung in Berlin weiter fördern und hat die dazu notwendigen Faktoren untersucht. Hierzu gehört auch eine sinnvolle Moderation des Flächenbedarfs für Wohnen, Tourismus und Industrie durch das Stadtentwicklungsmanagement. Im Stadtumbaugebiet wurden der EUREF-Campus und das Südkreuz<sup>8</sup> als zukunftssträchtige Gewerbestandorte identifiziert. Mehr zu den Chancen dieser Standorte in Kapitel 1.4.



Entwicklung der Bevölkerung und Erwerbstätigkeit in Berlin seit 1991<sup>9</sup>

5 <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Berlin-Nav.html>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

6 <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/SGBII-Traeger/Berlin/Tempelhof-Schoeneberg-Nav.html>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

7 [https://www.ihk-berlin.de/politische-positionen-und-statistiken\\_channel/ZahlenundFakten/Highcharts\\_Berliner\\_Wirtschaft\\_in\\_Zahlen/arbeitsmarkt\\_einkommen/3440524](https://www.ihk-berlin.de/politische-positionen-und-statistiken_channel/ZahlenundFakten/Highcharts_Berliner_Wirtschaft_in_Zahlen/arbeitsmarkt_einkommen/3440524); zuletzt überprüft am 25.01.2018

8 IHK Berlin: Berliner Standorte für die Industrie von morgen. Kriterien und Vorschläge für ein Gesamtkonzept, Februar 2016

9 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG in Kooperation mit empirica ag, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, 24.05.2017

Dass der Tourismus zunimmt, ist im Stadtbild nicht zu übersehen. Die Zahl der Übernachtungen steigt beständig an, in 2015 waren es mehr als 30 Millionen. Damit finden auch immer mehr Menschen eine Arbeit im Gastgewerbe. Die meisten Besucher\*innen kommen aus Deutschland (16,6 Millionen Übernachtungen in 2015), den nächsten Platz nehmen die Gäste aus Großbritannien ein. 45 Prozent der Besucher\*innen kommen aus aller Welt, zunehmend auch aus China und Taiwan.<sup>10</sup>

Pro Kopf und Tag geben Tourist\*innen inklusive Übernachtung 64,89 Euro aus (Stand 2016), das ist gegenüber 2014 eine leichte Steigerung um 0,49 Prozent. 235.000 Berliner\*innen leben vom Tourismus- und Kongressgeschäft.<sup>11</sup> Am stärksten profitiert das Gastgewerbe mit 47,9 Prozent der Brutto-Umsätze, es folgen der Einzelhandel mit 32,3 Prozent und Dienstleistungen mit 19,8 Prozent. Der Gesamtumsatz liegt bei 11,576 Milliarden Euro (Stand 2016).<sup>12</sup>

Der Autoverkehr gehört ebenso zu den Wachstumsbereichen. Die zunehmende Luftverschmutzung und Lärmbelastung und die damit einhergehende gesundheitliche Belastung der Bewohner\*innen Berlins sind die Folgen von immer mehr Verkehr. Der Entwurf eines Mobilitätsgesetzes befindet sich seit Dezember 2017 im Senat in der Abstimmung. Ziel ist, dass Berlin „mobiler, sicherer und klimafreundlicher“ wird.<sup>13</sup> Dies soll über eine Stärkung des Umweltverbundes, also des Rad-, Fuß- und öffentlichen Nahverkehrs gelingen, so dass mehr Menschen auf Bus, Bahn oder Rad umsteigen. Elementar ist die Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei der Nutzung des öffentlichen Raums. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die verkehrliche Entwicklung der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Um die Pendler zwischen Berlin und Brandenburg gut an den innerstädtischen Nahverkehr anbinden zu können, hat der Bahnhof Südkreuz eine große Bedeutung.

Der Bahnhof Südkreuz ist Teil des Projektgebiets. Im sogenannten Pilzkonzept der Bahn ist er nach dem Hauptbahnhof und dem Ostbahnhof der drittgrößte Fernbahnhof<sup>14</sup> und steht für innovative Mobilitäts-, Informations- und Energiekonzepte. Mit der geplanten Eröffnung des Flughafens BER Berlin Brandenburg 2020 (Stand Dezember 2017)<sup>15</sup> wird der ÖPNV des Bahnhofs Südkreuz mit der Linie S45 und der Regionalbahn (Airport-express) verstärkt zur An- bzw. Abreise zum und vom Flughafen genutzt. Inwieweit der Bahnhof Südkreuz die Eingangsfunktion für das untersuchte Gebiet übernimmt und ob das Gebiet von den steigenden Tourismuszahlen profitiert, wird in Kapitel 1.4 näher dargestellt.



Bahnhof Südkreuz mit Vorplatz  
Foto: roedig . schop architekten, 2013

10 Berlin Tourismus & Kongress GmbH, visitBerlin: Jahresbericht 2015

11 <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/neuer-rekord-tourismus-in-berlin---wer-kommt--was-das-bringt-und-wer-sich-aergert-28149670>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

12 Berlin Tourismus & Kongress GmbH, visitBerlin: Wirtschaftsbericht für Berlin, 2016

13 <https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/mobilitaetsgesetz/>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

14 DB Station und Service AG: Regionalbericht Ost, Stand Januar 2015

15 <http://www.tagesspiegel.de/berlin/hauptstadtflughafen-berlin-warum-die-ber-eroeffnung-im-oktober-2020-klappen-koennte/20734508.html>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

### 1.1.2 Entwicklungsperspektiven Wohnen

Seit 2012 ist Berlin um 243.500 Menschen gewachsen, die Prognosen rechnen mit einem weiteren Zuwachs um 180.000 Menschen bis zum Jahr 2030.<sup>16</sup>

Deshalb benötigt Berlin neuen Wohnraum, und zwar 194.000 Wohnungen bis 2030 – so der Stadtentwicklungsplan 2030 (vgl. Kapitel 1.2.1). Dieser Bedarf kann über eine Nachverdichtung im Bestand, Dachaufstockungen, die Bebauung ungenutzter Flächen und Baulücken sowie die Entwicklung neuer Quartiere als Stadterweiterung gedeckt werden. Die bislang identifizierten Flächen, die im Wohnbauflächen-Informationssystem des Senats ausgewiesen werden sollen, reichen nicht aus, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken.<sup>17</sup> Im Kapitel 1.3 wird das Potenzial des Stadtumbaugebiets näher untersucht.



Baustelle „Stadtquartier Bautzener Straße“  
Foto: roedig . schop architekten, 2018

Der rot-rot-grüne Senat beschreibt in den Richtlinien der Regierungspolitik von 2016 bis 2021 die BerlinStrategie als Leitbild für die Stadtentwicklung. Eine nachhaltige und partizipative Planung ist die Grundlage für die Entwicklung neuen Wohnraums. Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist es, die „Berliner Mischung“ zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei der Umsetzung des Programms sind nicht nur die privaten Investoren, sondern auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gefordert.<sup>18</sup> Die Schaffung neuer Wohnungen erfordert auch die Planung der Erschließung, den Umgang mit der Verdichtung, Konzepte für die Nutzung der öffentlichen Räume sowie den Erhalt des Bestands und dessen Weiterentwicklung. Diese umfassenden stadtentwicklungspolitischen Konzepte sollen von den Beteiligten entwickelt werden.

Der Senat hat die Forderung nach zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum aufgenommen, um Verdrängungsprozessen und steigenden Mieten entgegenzuwirken. Um diese Ziele zu erreichen, verfolgt er folgende Ansätze:

- Mit dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll der Bau von Sozialwohnungen sichergestellt werden: Wohnungsbaugesellschaften und private Investor\*innen müssen bei der Entwicklung von neuen Quartieren, in denen der Abschluss städtebaulicher Verträge zulässig ist, 30 Prozent der Geschossflächen als Sozialwohnungen erstellen.<sup>19</sup> Mit dieser Maßnahme soll auch dafür Sorge getragen werden, dass die Berliner Mischung erhalten bleibt.
- Mit der Mietpreisbremse müssen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen an der ortsüblichen Miete ausgerichtet werden. Das Bundesverfassungsgericht prüft derzeit die Rechtmäßigkeit dieses Gesetzes.<sup>20</sup>
- Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz soll verhindern, dass Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden. Auch hier bestehen

<sup>16</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Stadtforum Berlin. Rückblick wohnen!, Dezember 2017

<sup>17</sup> Ebd.

<sup>18</sup> <https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/richtlinien-der-politik/#3>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

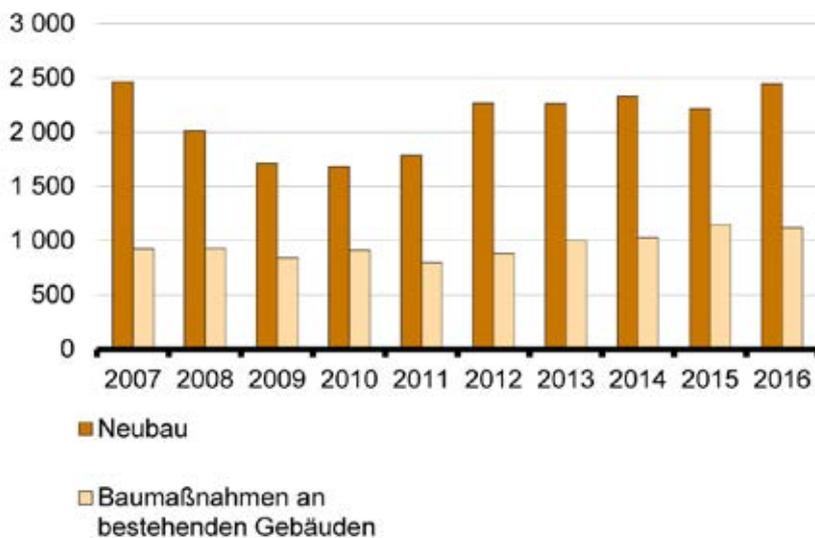
<sup>19</sup> Tagesspiegel, Berlin: „Berliner Entmischung“, 01.11.2017

<sup>20</sup> Tagesspiegel, Berlin: „Karlsruhe soll Mietpreisbremse prüfen“, 12.12.2017

Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes.<sup>21</sup>

- Alle zwei Jahre gibt der Senat den Mietspiegel als Orientierungsrahmen für Mieter\*innen und Vermieter\*innen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete heraus. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2016 nach Angabe von Marktforschern bei circa 9,00 Euro/m<sup>2</sup>, nach dem Mietspiegel liegt die Miethöhe von langjährigen Mietverträgen bei 6,39 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>22</sup>

Wegen der zurzeit niedrigen Zinsen sind Immobilienkäufe eine attraktive Anlagemöglichkeit, viele Menschen investieren in Wohnimmobilien. Die hohe Nachfrage lässt sowohl die Baulandpreise als auch die Baukosten stetig steigen. In Berlin liegt das mittlere Preisniveau von Eigenheim-Bauplätzen bei 280 Euro/m<sup>2</sup> und mehr, der Quadratmeter Wohnfläche kostet im Durchschnitt 3.900 Euro.<sup>23</sup> Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat für den Zeitraum von Januar bis September 2017 im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Anstieg der genehmigten Wohnungen auf 17.817 ermittelt. Davon entfallen 2.227 Wohnungen auf Bauen im Bestand, die restlichen sind Neubauvorhaben.<sup>24</sup> Gemessen am Bedarf bleiben diese Zahlen hinter den geforderten zurück. Für die letzten drei Quartale in 2017 liegen die Zahlen der Fertigstellung noch nicht vor. Folgende Tabelle zeigt die Fertigstellungen in den Vorjahren:



Baufertigstellungen in Berlin seit 2007<sup>25</sup>

21 Tagesspiegel, Berlin: „Großangriff auf den Mietspiegel“, 01.11.2017

22 Ebd.

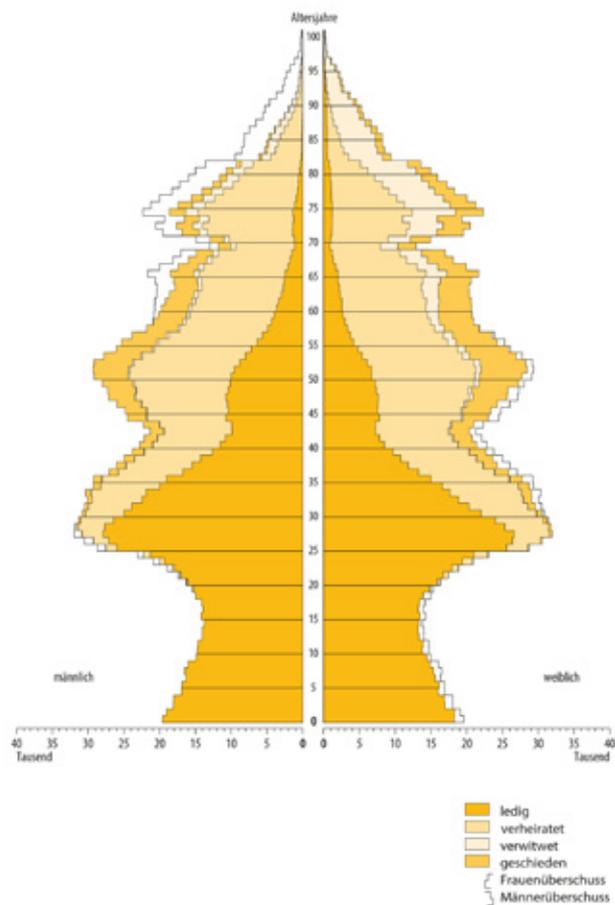
23 Tagesspiegel, Wirtschaft: „Wohnungen werden teurer. Eine Trendwende bei den Immobilienpreisen halten Gutachter 2018 für ausgeschlossen“, 13.12.2017

24 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung Nr. 281 vom 9. November 2017

25 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2016, Stand Juni 2017

Insgesamt verfügte Berlin Ende 2016 über 1.916.517 Wohnungen<sup>26</sup> für 3.520.031 Menschen.<sup>27</sup> Das Durchschnittsalter der Berliner\*innen liegt bei 42,7 Jahren, der Anteil der über 65-Jährigen beträgt fast 20 Prozent.<sup>28</sup> Mehr als die Hälfte aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte, ungefähr ein Viertel sind Zweipersonenhaushalte. Den geringsten Anteil machen Mehrpersonenhaushalte mit vier und mehr Personen aus.<sup>29</sup>

Die genannten Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Berlin benötigt neuen Wohnraum. Vor allem der Bedarf an Einzimmerwohnungen und altersgerechten Wohnungen wächst weiter. Wohnungen mit flexiblem Grundriss lassen sich den verändernden Bedürfnissen der Bewohner\*innen anpassen. Die Menschen und ihre Bedürfnisse sind auch hier die Maßgabe für eine qualitative, langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung.



Bevölkerung am 31. Dezember 2015 nach Alter und Familienstand<sup>30</sup>

<sup>26</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Pressemitteilung Nr. 145 vom 22. Juli 2017

<sup>27</sup> Statistisches Jahrbuch 2016

<sup>28</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Bevoelkerungsstand.asp?Ptyp=300&Sageb=12015&creg=BBB&anzwer=6>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>29</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Mikrozensus.asp?Ptyp=300&Sageb=12002&creg=BBB&anzwer=2>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>30</sup> Statistisches Jahrbuch 2016

### 1.1.3 Entwicklungsperspektiven Gewerbe

Auch wenn noch ein leichter Leerstand bei den Büroflächen in Berlin zu verzeichnen ist (492.000 Quadratmeter Leerstand im dritten Quartal 2017)<sup>31</sup>, spricht man dennoch bereits von einer Verknappung bei Büroflächen im Innenbereich Berlins. Ermittelt wurde ein Bedarf von 1,6 Millionen Quadratmetern Büroflächen bis zum Jahr 2020.<sup>32</sup> Nachgefragt werden die unterschiedlichsten Angebote, von kleinen Büro- und Ladenflächen bis zu Werkstätten. Ehemalige Industrieflächen eignen sich für neue Arbeitsformen wie beispielsweise Start-up-Unternehmen und Co-Working-Arbeitsplätze. Den höchsten Flächenbedarf generiert der Medien- und Kommunikationsbereich, gefolgt von der öffentlichen Verwaltung.

Ein Grund für den Mangel an Büro- und Gewerbeflächen ist, dass die meisten Firmen Standorte in Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain bevorzugen. Selten werden Büroflächen in den Randlagen der Stadt gesucht. Entscheidend für die Standortwahl sind die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Infrastruktur an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Die hohe Nachfrage nach zentralen Büro- und Gewerbeflächen lässt die Mieten steigen. 2016 lag die Nettokaltmiete in Spitzenlagen pro Quadratmeter und Monat bereits bei 26 Euro.<sup>33</sup> In den Nebenlagen hingegen wird ein Nachfrage- und damit verbundener Mietrückgang erwartet.<sup>34</sup> Insgesamt verfügt Berlin über 20,27 Millionen Quadratmeter Büroflächen (Stand drittes Quartal 2017).<sup>35</sup>

Der Masterplan Industriestadt Berlin 2010–2020 sowie seine Weiterentwicklung, der Masterplan Industriestadt Berlin 2.0, sollen die Rahmenbedingungen für die Industrie und deren Ansiedlung in Berlin weiter stärken. Mit der Kampagne „be Berlin“ wird der Wirtschaftsstandort Berlin beworben.<sup>36</sup>

Ab 2018 erarbeitet der Senat ein Gewerbeflächenkataster, in dem alle zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen erfasst sind.<sup>37</sup> Ziel ist, sowohl für das Gewerbe als auch für das Wohnen ausreichend Flächen auszuweisen.



Logo „Industriestadt Berlin“

31 Angermann: Büromarktbericht, 3.Quartal 2017

32 Engel und Völkers: Büroflächen, Marktreport 2016/2017

33 [www.ihk-berlin.de/produktmarkten/branchen/bauwirt/Brancheninformationen/Orientierungsrahmen](http://www.ihk-berlin.de/produktmarkten/branchen/bauwirt/Brancheninformationen/Orientierungsrahmen); zuletzt überprüft am 25.01.2018

34 Ebd.

35 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/244653/umfrage/bueroflaechengroesse-nach-deutschen-grossstaedten/>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

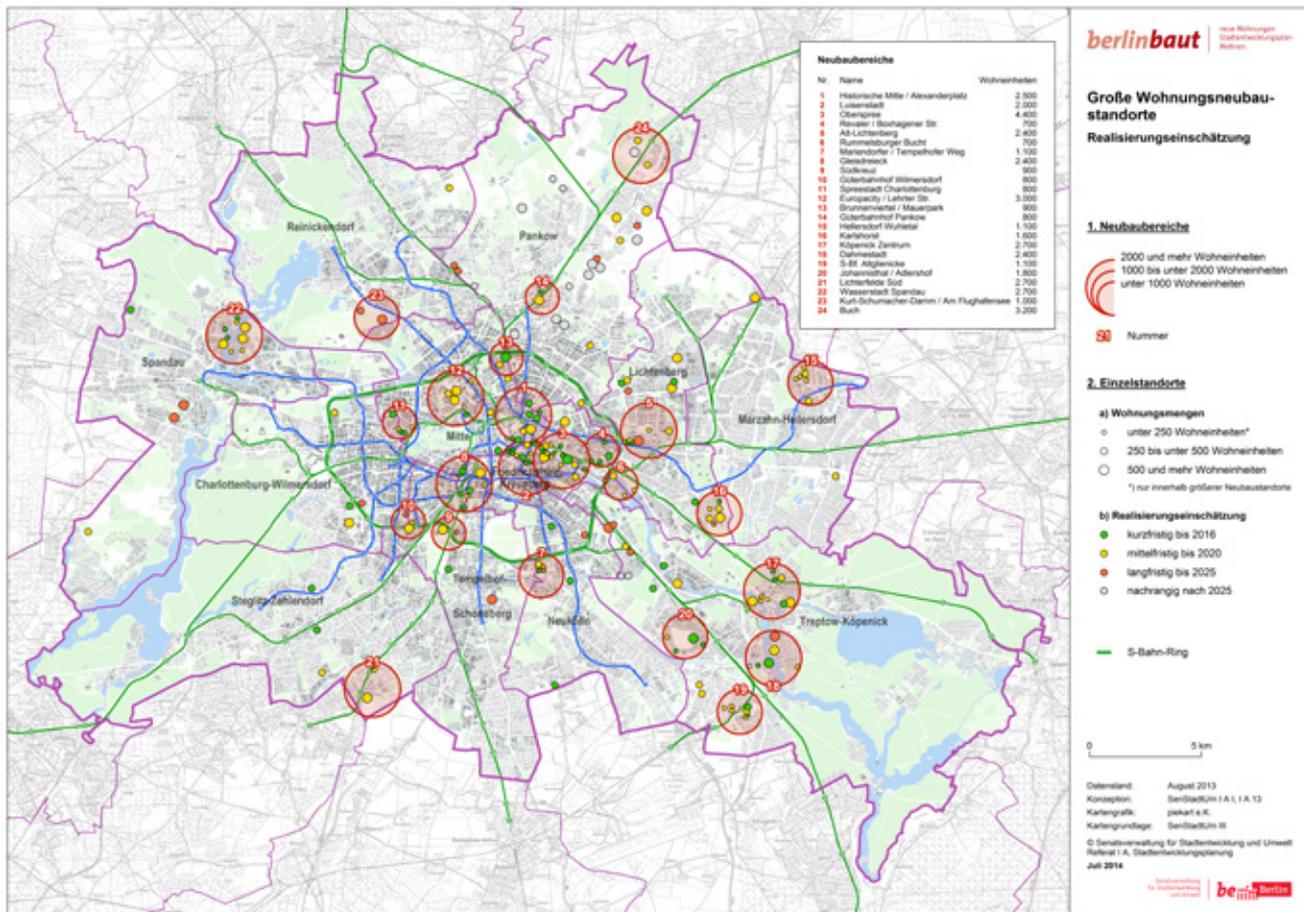
36 <https://www.berlin.de/industriestadt/industriepolitik/>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

37 <http://www.tagesspiegel.de/berlin/wirtschaftssenatorin-ramona-pop-wir-haben-nicht-genuegend-gewerbeflaechen/20298380.html>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

## 1.2 Planungen im Stadtumbauegebiet

### 1.2.1 Das Gebiet in übergeordneten Planwerken

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2025) führt den Bereich Südkreuz unter den 24 „großen Wohnungsneubaustandorten“ in Berlin. Mittel- (bis 2020) bis langfristig (bis 2025) rechnet die Planung mit einer Realisierung von 900 neuen Wohnungen.<sup>38</sup> 800 Wohneinheiten sind im Teilgebiet Schöneberger Linse, 100 Wohneinheiten im Teilgebiet General-Pape-Straße geplant.



Große Wohnungsneubaustandorte 07/2014<sup>39</sup>

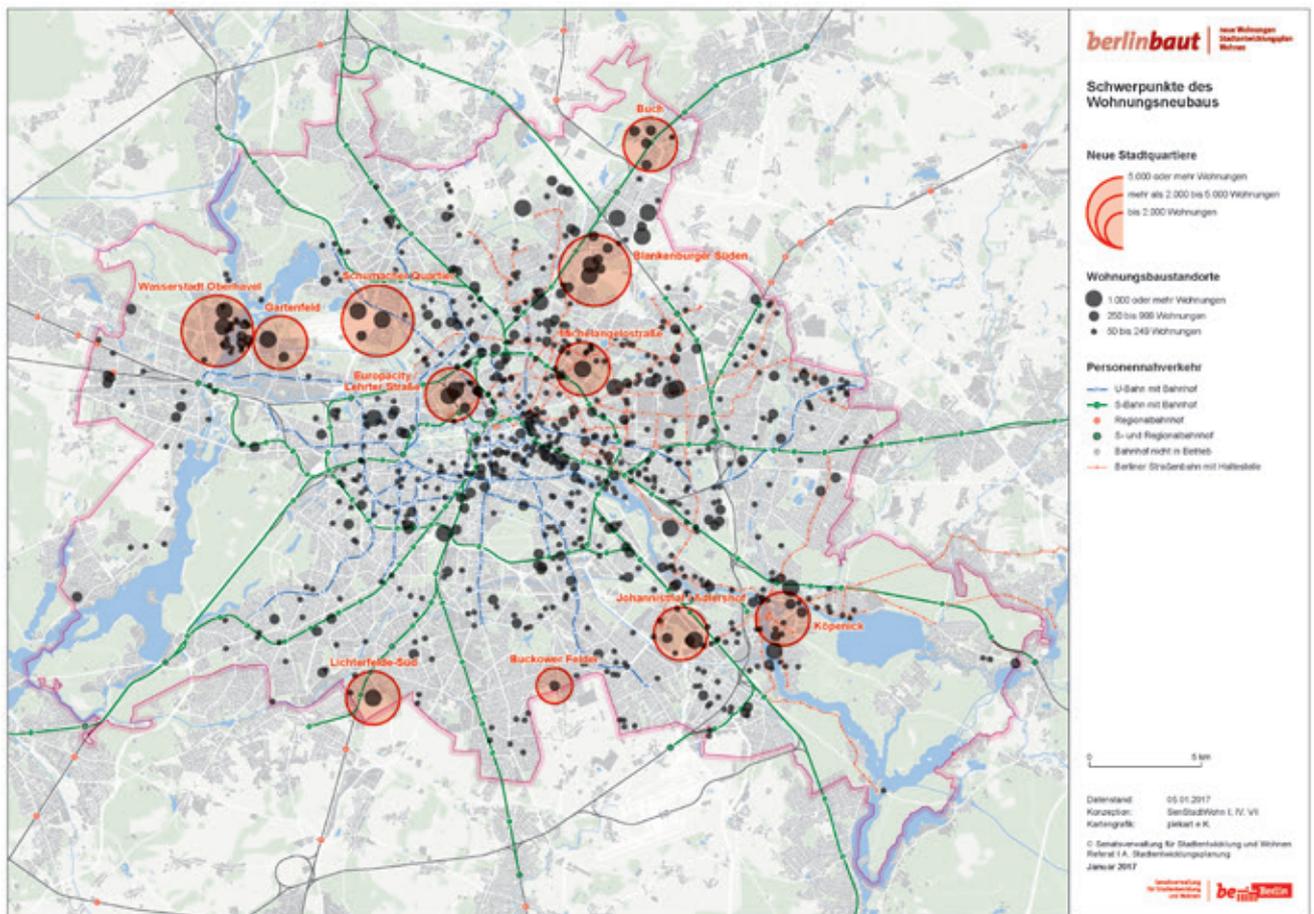
Im Januar 2017 beschloss der Senat, den StEP Wohnen zu aktualisieren. Damit wird der Plan an den gestiegenen Bedarf an Wohnungen und den angespannten Wohnungsmarkt angepasst. Der StEP Wohnen 2030 ist in Arbeit, er soll Ende 2018 vom Senat verabschiedet werden.<sup>40</sup>

In der Berlin Strategie 2.0, Arbeiten und Wohnen in einer offenen Stadtgesellschaft, wird das Südkreuz als Transformationsraum ausgewiesen.

38 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Stand 06/2014

39 Abb. aus StEP Wohnen 2025, Stand 07/2014

40 [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step\\_wohnen\\_2030\\_zwischen-bericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step_wohnen_2030_zwischen-bericht.pdf); zuletzt überprüft am 25.01.2018

Schwerpunkte des Wohnungsneubaus 01/2017<sup>41</sup>

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) beschreibt das Projekt S21, mit dem eine zweite Nord-Süd-Strecke der Berliner S-Bahn im inneren Stadtgebiet realisiert werden soll. Mit der neuen Strecke wird der Hauptbahnhof besser an den ÖPNV angebunden. Die vierte Ausbaustufe der Planungslinie S21 ist die „Cheruskerkurve“, die Verbindungskurve zwischen Julius-Leber-Brücke und Südkreuz, die mittelfristig wiederhergestellt werden soll.

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP Industrie und Gewerbe) von 2011 spielen die Gewerbegebiete rund um das Südkreuz eine untergeordnete Rolle. Das Teilgebiet Gewerbegebiet Naumannstraße wird als „kleinmaßstäblicher Standort im verdichteten städtischen Gefüge“, das Gewerbegebiet am Werdauer Weg als „kleinmaßstäblicher Inselstandort“ geführt. Die Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße wird in diesem Plan nicht erwähnt.

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, 08/2011) führt die Kleingartenanlagen Südgelände südlich vom Südkreuz sowie Teile der Schöneberger Linse als innenstadtnahes Kaltluftaustauschgebiet. Die Teilgebiete des Bereichs Südkreuz werden im Aktionsplan-Handlungskulisse als

41 [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/Karte\\_Schwerpunkte\\_des\\_Wohnungsneubaus.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/Karte_Schwerpunkte_des_Wohnungsneubaus.pdf) (Stand 01/2017); zuletzt überprüft am 25.01.2018

### 1. Analyse und Sachstand

„Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf“ im Handlungsfeld Bioklima geführt. Sie zählen in den Bereichen Wärmebelastung, Grün- und Freiflächen sowie Gewässerqualität zu den betroffenen Siedlungsräumen.

Im Zentrenkonzept des Landes Berlin (StEP Zentren, 06/2011) spielt der Bereich Südkreuz vor allem im Bereich Fachmarkttagglomeration (Alboinstraße, Sachsendamm) eine zentrale Rolle (Höffner Möbelhaus, Ikea, Bauhaus). Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Stadträumen mit ausgeprägter beziehungsweise höchster/hocher Urbanität, nämlich dem Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße. Das für den Einzelhandel relevante Kaufkraftniveau im Gebiet beträgt im Jahr 2009 90–94 (landesweiter Durchschnitt, 93,86).<sup>42</sup> Mit seiner hohen Passantenfrequenz wäre der Bahnstandsstandort Südkreuz für eine konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gut geeignet. Für das gesamtstädtische Zentrensystem wird eine Einzelhandelsentwicklung am Bahnhof Südkreuz allerdings als nicht verträglich angesehen.

Im Vergleich zum Flächennutzungsplan, Stand Juni 2005, gibt es im aktuellen Flächennutzungsplan mit Stand November 2017 geringfügige Anpassungen im Gebiet.

Der Teilbereich Schöneberger Linse wird westlich vom Bahnhof Südkreuz in gemischte Bauflächen M1 und M2 aufgeteilt. Nur das Gebiet direkt östlich vom Bahnhof Schöneberg ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Teilbereich General-Pape-Straße wurde von M1- und M2- zu ausschließlich M2-Flächen umgewandelt. Somit entfallen die gemischten Bauflächen M1 östlich des Bahnhofs Südkreuz.

Im Gebiet Naumannstraße wurden die gewerblichen Flächen beibehalten. Damit wird der gewerbliche Charakter der Fläche gestärkt. Eine gemischte Baufläche M2 verläuft weiterhin entlang der Naumannstraße.



Cheruskerpark  
Foto: roedig . schop architekten, 2014

Als Freiflächen sind im Flächennutzungsplan auch weiterhin die überörtlichen Grünzüge entlang der Ringbahn und der beiden Nord-Süd-S-Bahntrassen (Wannseebahn und Dresdner Bahn) ausgewiesen. Der Cheruskerpark wird als Parkanlage erweitert. Für die Sportflächen, Friedhöfe und Kleingärten sind keine Änderungen verzeichnet.

Wesentlich für das Stadtumbauegebiet ist die Beibehaltung der Bahntrassen der Wannseebahn (mit Stammbahn), der Dresdner Bahn (mit S-Bahn, Regional- und Fernverkehr) und der Ringbahn (mit S-Bahn und Regional-/Güterverkehr).

<sup>42</sup> Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Stand 06/2011



Flächennutzungsplan<sup>43</sup>

Der Bedarf an Berliner Friedhofsflächen ist seit Jahren rückläufig. Es wurde daher ein Friedhofsentwicklungsplan (FEP) aufgestellt, in dem Nutzungsänderungen von Friedhofsflächen kurz-, mittel- und langfristig untersucht werden. Der Friedhofsentwicklungsplan sieht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Projektgebiet den Erhalt aller Flächen für Bestattungen vor. Das betrifft die Flächen auf den beiden sich im Gebiet befindenden Friedhöfen (5133 Alter Zwölf-Apostel-Friedhof, 5135 Neuer Zwölf-Apostel-Kirchhof) sowie den an das Gebiet angrenzenden Friedhof (5131 Alter St.-Matthäus-Kirchhof).

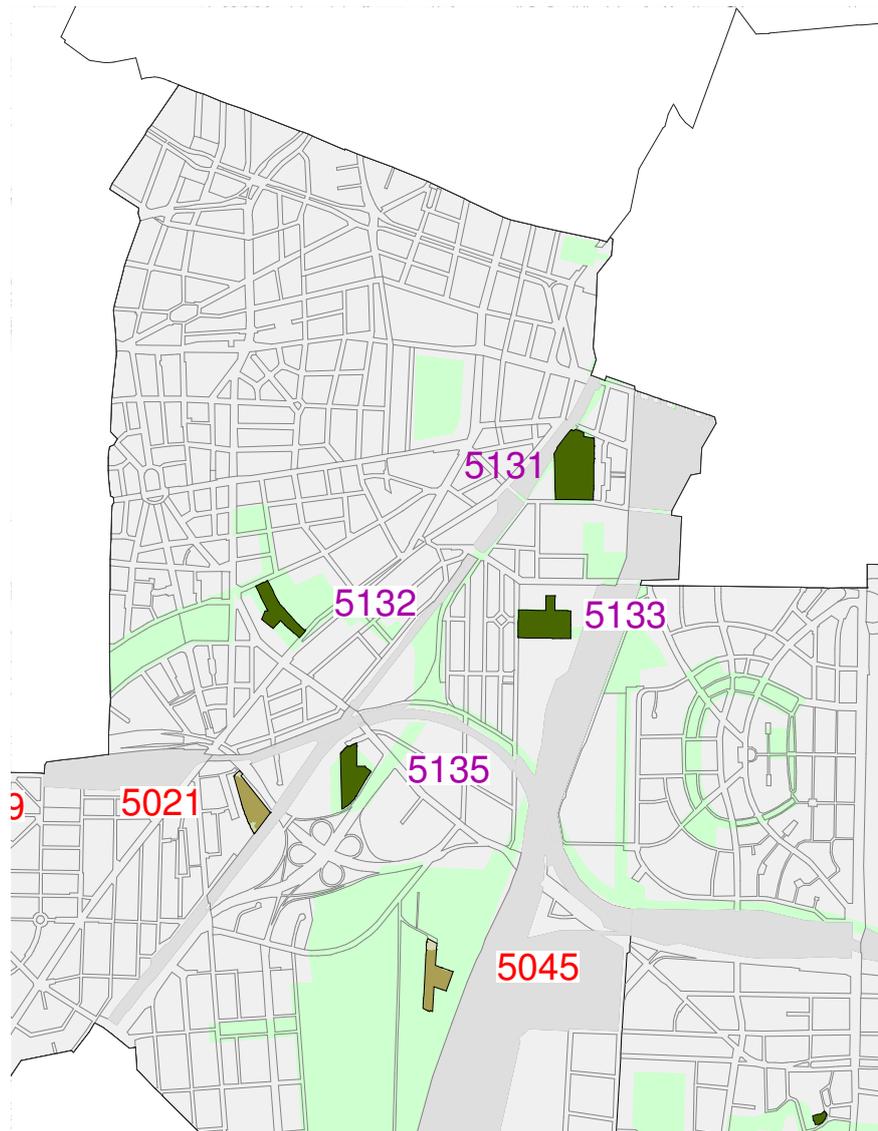
<sup>43</sup> Flächennutzungsplan, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand Dezember 2017

### Planung

-  Erhalt für Bestattungen
-  Erhalt als Friedhofspark
-  Umnutzung Grünfläche kurzfristig
-  Umnutzung Grünfläche langfristig
-  Sonstige Nutzung kurzfristig
-  Sonstige Nutzung langfristig

### Friedhofsträger

- 5001** landeseigene Träger
- 5101** evangelische Träger
- 5201** katholische Träger



Friedhofsentwicklungsplan<sup>44</sup>

Für das Tempelhofer Feld und die daran angrenzenden Quartiere wurde 2013 ein ISEK-Entwurf erstellt. Der Plan benennt Handlungsbedarfe und Maßnahmen, die die Anbindung der damals auf dem Feld vorgesehenen Bauflächen an die angrenzenden Stadtteile gewährleisten sollte. Als Ergebnis des Volksentscheids 2014 wurde eine Bebauung des ehemaligen Flugfeldes jedoch ausgeschlossen. Mit der Mitteilung vom 12.01.2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an den Bezirk ist das ISEK-Verfahren Tempelhofer Feld eingestellt. Ein Teil der Maßnahmen aus dem ISEK Tempelhofer Feld wurde in das vorliegende ISEK Schöneberg Südkreuz übernommen.

<sup>44</sup> Friedhofsentwicklungsplan Tempelhof-Schöneberg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dezember 2005

### 1.2.2 **Bezirkliche Planungen für das Stadtumbaugebiet und seine Teilbereiche**

Mit der Wiedervereinigung Berlins, der Entscheidung, den ehemaligen S-Bahnhof Papestraße zum bedeutenden Regional- und Fernbahnhof Südkreuz zu entwickeln, und dem Ringbahnkonzept rückte das Stadtquartier Südkreuz in das Blickfeld der bezirklichen Stadtplanung.

#### **Der Bezirk reagiert auf die neue Rolle des Bahnhofs Südkreuz**

Die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung konkretisierte die gesamtstädtischen Planungen (BEP Schöneberg Ost, Stand 1997, und BEP Tempelhof 1, Stand 2000). In städtebaulichen Wettbewerben und Werkstattverfahren wurden die städtebaulichen Ziele präzisiert und die Grundlagen geschaffen, die noch heute für die geplante Entwicklung maßgeblich sind.

Die Organisationseinheit Sozialraumorientierte Planungskoordination des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin erarbeitete Bezirksregionenprofile (BZRP 2017). Diese wurden durch die Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (AG SRO) am 16.11.2017 beschlossen. Das Stadtumbaugebiet Südkreuz ist Bestandteil der BZRP Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Friedenau und Tempelhof. Im Rahmen des ämterübergreifenden Workshops in der AG SRO diskutierten die Teilnehmenden die BZRP. Gemeinsam bestimmten sie für jede Bezirksregion die aus ihrer Sicht bestehenden Stärken und Schwächen und hielten diese protokollarisch fest.

Wegen seiner Lage und der guten Verknüpfung mit der Stadt soll Berlin Südkreuz das „Tor zum BER“ werden. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung des Standortes (BER, Fern- und Regionalverkehr, Ringbahn, Stadtautobahn) wird in den gemischten Bauflächen (Schöneberger Linse) die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angestrebt. Der immer weiter steigende Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum lässt dem Standort darüber hinaus eine wichtige Rolle für den Neubau von Wohnungen zukommen. Schöneberg Südkreuz soll als Ort zum Arbeiten und Leben weiterentwickelt werden. So stellen sich auch seine fünf Teilgebiete dar: A Flaschenhals, B Gewerbegebiet Naumannstraße, C Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße, D Schöneberger Schleife und E GASAG-Gelände.

#### **Potenziale für Wohnungsneubau und größere Neubauvorhaben im Bezirk**

In der Zusammenstellung der „Wohnungsbaupotenziale in Tempelhof-Schöneberg“<sup>45</sup> (Juni 2012) des Ausschusses für Stadtentwicklung werden in den Teilbereichen Flaschenhals, Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße sowie der Schöneberger Linse Potenzialflächen für (Wohnungs-)Neubaubereiche aufgezeigt:

In der Bautzener Straße (Ecke Yorckstraße) entsteht das sogenannte Stadtquartier Bautzener Straße. Auf einer Fläche von 50.000 m<sup>2</sup> baut hier ein privater Investor 252 Wohneinheiten.

---

<sup>45</sup> Zusammenstellung der „Wohnungsbaupotenziale in Tempelhof-Schöneberg“, Juni 2012, Ausschuss für Stadtentwicklung



Wohnbebauung und Spielplatz „Am Lokdepot“  
Foto: roedig . schop architekten, 2016

Eine ähnlich große Potenzialfläche stellt das Gebiet an der Kreuzbergstraße 39 dar. Im aktuellen FNP (Stand Dezember 2017) ist die Fläche als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen und wird momentan von zwei Lebensmitteldiscountern sowie einer Automobilwerkstatt genutzt.

Zwischen Monumenten- und Dudenstraße, entlang der Bahngleise, weist die Zusammenstellung ein Potenzial von 196 neuen Wohnungen aus. Aktuell wird unter dem Namen „Am Lokdepot“ der letzte Bauabschnitt von insgesamt 17 Wohnhäusern realisiert.

Im Bereich der Schöneberger Linse ist auf drei Baufeldern ein Potenzial von 500 neuen Wohneinheiten vorhanden.

Das ehemalige Kasernengelände an der General-Pape-Straße hat ein Potenzial von 100 neuen Wohneinheiten (vgl. StEP Wohnen 2025: insgesamt 900 Wohneinheiten).

-  Entwurf
-  Planung außerhalb des Untersuchungsgebietes
-  Denkmal
-  Bestand
-  Potenzial Neubau (kurzfristig ab 2020)
-  Potenzial Neubau (langfristig ab 2020)
-  Potenzial Umbau



Wohnungsbaupotenzialstudie General-Pape-Straße, Entwurfsszenario 2020<sup>46</sup>

### Wohnen in zwei Teilgebieten des Stadtumbauebiets

Für die beiden Teilbereiche Schöneberger Linse und Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße wurde 2014 vom Stadtentwicklungsamt eine vertiefende Studie in Auftrag gegeben. Anlass für die Studie ist die aktualisierte Zielvorstellung, die sich vom weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Gewerbes hin zu einer verstärkten Entwicklung von Wohnraum

<sup>46</sup> Wohnungsbaupotenzialstudie Tempelhof-Schöneberg, General-Pape-Straße, ContextPlan mit büro urbane prozesse im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes, Februar 2015

verschoben hat. Im Februar 2015 wurden die beiden Wohnungsbaupotenzialstudien herausgebracht.

### Teilgebiet Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße

Aus gutachterlicher Sicht ist der ehemalige Militärstandort General-Pape-Straße, gemessen an seiner Lagegunst, untergenutzt und weist offensichtliche städtebauliche Mängel auf. Zur Weiterentwicklung des Gebietes erarbeitete der Bezirk Tempelhof-Schöneberg konzeptionelle Überlegungen, die jedoch noch nicht umgesetzt sind. Mit dem Gutachten liegt ein stufenweise umsetzbares Baukonzept vor. Unter Berücksichtigung der denkmalschutzrelevanten Belange sowie des ansässigen Gewerbes könnten bei einem Wohnanteil von 50 Prozent circa 600 neue Wohneinheiten<sup>47</sup> entwickelt werden (vgl. StEP Wohnen 2025). Die Weiterentwicklung des Gebietes böte zudem die Chance, städtebauliche Missstände zu beseitigen.

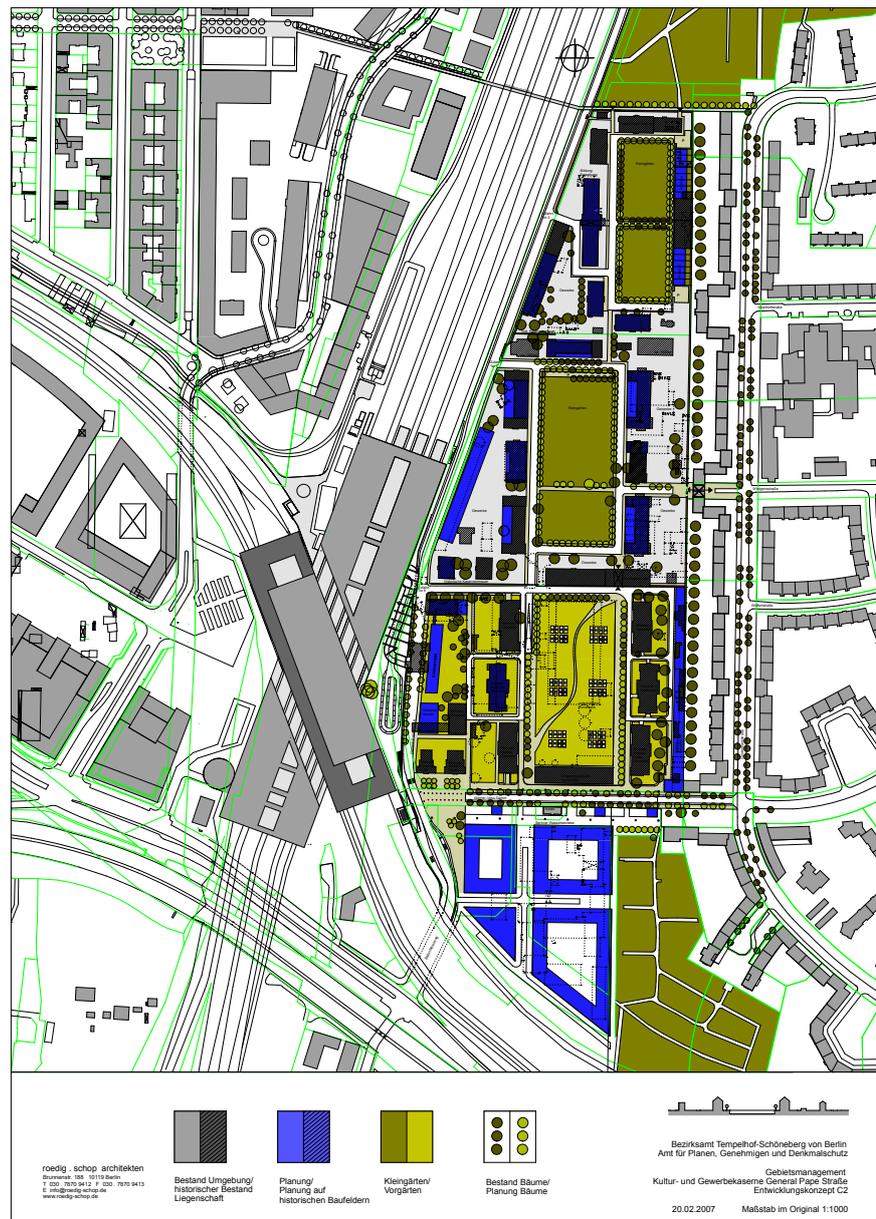


Gebäude der Gewerbe- und Kulturkaserne  
General-Pape-Straße  
Foto: roedig . schop architekten, 2009



Gebietsmanagement General-Pape-Straße, Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg /  
roedig . schop architekten 2007

<sup>47</sup> Wohnungsbaupotenzialstudie Tempelhof-Schöneberg, General-Pape-Straße, ContextPlan mit büro urbane prozesse im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes, Februar 2015

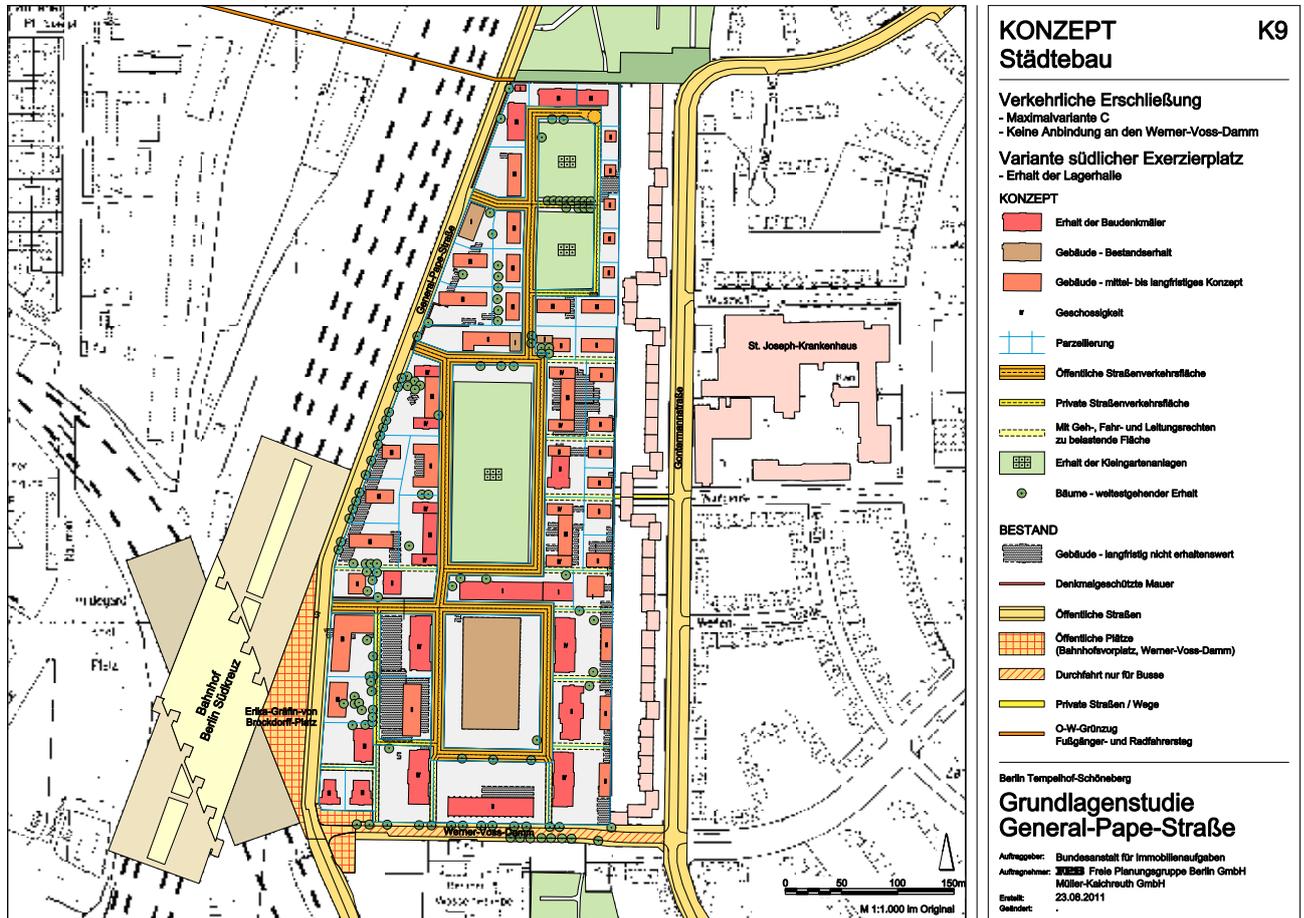


Gebietsmanagement General-Pape-Straße, Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg / roedig . schop architekten 2007

Für das Teilgebiet der Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße wurde bereits 2005 bis 2006 mit einem Planungsmanagement versucht, an die guten Erfahrungen mit der Entwicklung der Naumannstraße anzuknüpfen. Die Gewerbetreibenden sollten auf der Grundlage eines ausgeklügelten Parzellierungskonzepts die Grundstücke für ihre Betriebe erwerben und erweitern können. Untergenutzte Flächen sollten nachverdichtet werden. Unterschiedliche Szenarien wurden entwickelt, trotzdem gelang es zu diesem Zeitpunkt nicht, alle Gremien für die Entwicklung zu begeistern. Auch der Impuls, den das Planungsmanagement mit seiner Arbeit setzte, stieß bei der Eigentümerin der BIWA nicht auf Resonanz.

Die BIWA beauftragte 2010 eine Grundlagenstudie, die 2015 fertiggestellt war. Die Zielrichtung der Untersuchung war, eine vermarktungsfähige Parzellierung und ein öffentliches Straßennetz in der Liegenschaft. Grundlage

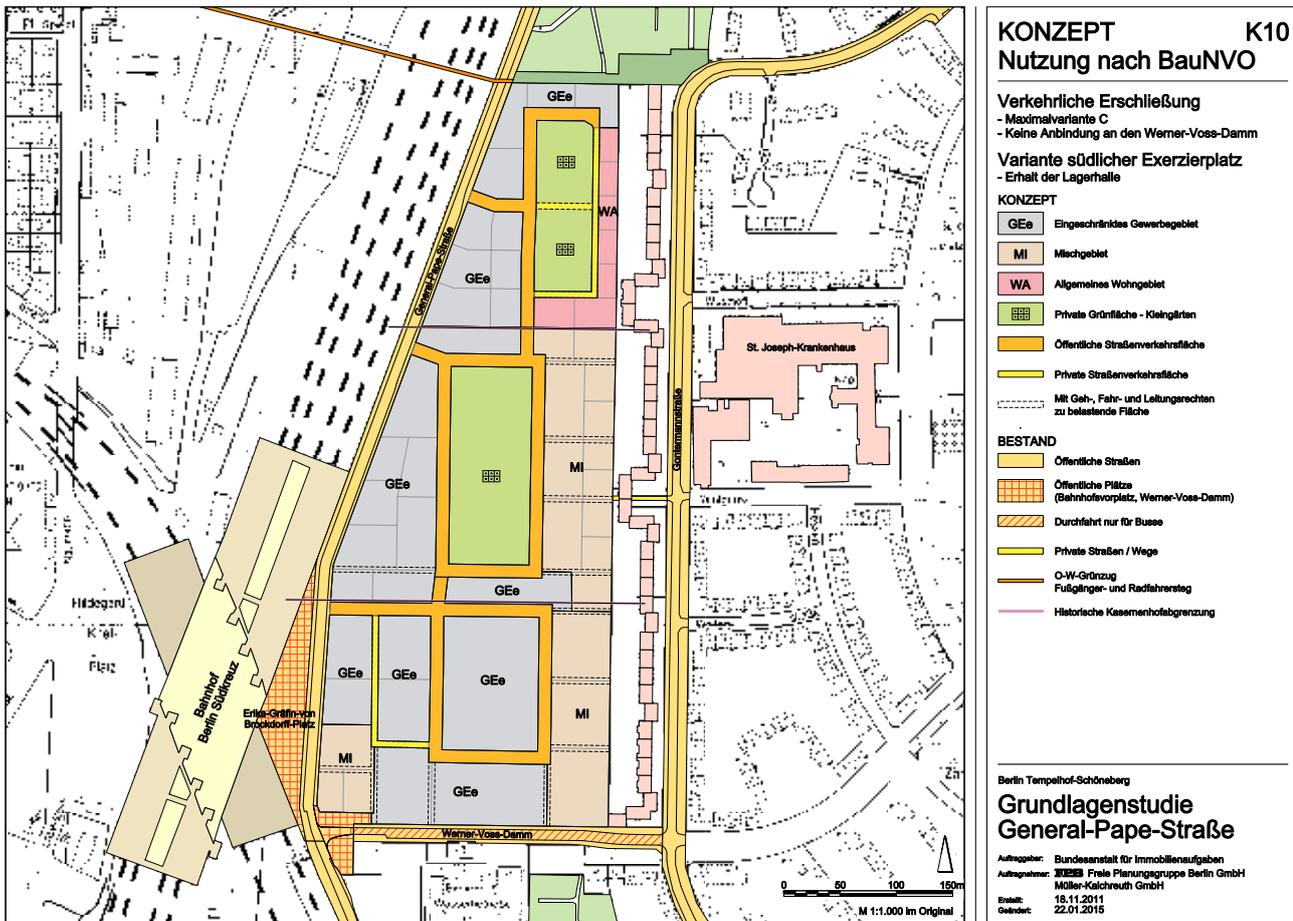
für die Entwicklung waren die Sicherung des Gewerbes im Bestand und die Schaffung von neuen Flächen bzw. Baufeldern für weitere gewerbliche Nutzungen.



Grundlagenstudie General-Pape-Straße, Konzept K 9, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH im Auftrag der BlMA, 13.02.2015

Aktuell werden Gespräche zwischen Bezirk und BlMA mit dem Ziel geführt, eine koordinierte Entwicklungsstudie für die Liegenschaft zu erarbeiten. Mit dem Bezirksamtsbeschluss vom 13.12.2017 wurden die bezirklichen Ziele, das Gelände als Gewerbe- und möglichen Wohnstandort zu entwickeln, festgeschrieben.

Die BlMA spricht davon, die bisherigen Verkaufsabsichten nach der Parzellierung der gesamten Liegenschaft nicht mehr als die alleinige Zielrichtung für eine Entwicklung anzustreben. Vielmehr soll geprüft werden, ob auf bestimmten Flächen Wohnungsbau für eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft untergebracht wird. Daher ist auch die BIM (Berliner Immobilien Management) in die Gespräche eingebunden. Geeignete Flächen und Gebäude für eine eventuelle Nutzung durch Bundesbehörden bzw. -institutionen will die BlMA in ihrem Bestand halten. Wenn eine neue Erschließungsplanung (Verkehr und Medien) vorliegt, ist auch eine Veräußerung von Teilflächen durch die BlMA möglich.



Grundlagenstudie General-Pape-Strasse, Konzept K10, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH im Auftrag der BImA, 13.02.2015

**Erhaltungsgebiet Gartenstadt Neu Tempelhof**



In direkter Nachbarschaft zum Projektgebiet östlich angrenzend an das Gelände der ehemaligen Kaserne General-Pape-Strasse liegt das Erhaltungsgebiet der Gartenstadt Neu-Tempelhof. Die Siedlung wurde in den 20er Jahren nach sozialreformerischen Grundsätzen geplant und realisiert. 1991 wurde für dieses Gebiet eine Erhaltungsverordnung erlassen, die die baulichen Anlagen und die städtebaulichen Eigenart sichert.

- Erhaltungsgebiet Neu Tempelhof, Abb. BA TS,  
A - Gartensiedlung der 20er Jahre  
B - Wohnanlagen der 20er Jahre  
C - Wohnanlage der 50er und 60er Jahre  
D - Prägende Einzelbauten

**Teilgebiet Schöneberger Linse**

Das Teilgebiet Schöneberger Linse gehört aufgrund des Fernbahnanchlusses, der S-Bahnverbindungen sowie der Direktanbindung an das Stadtautobahnnetz zu den verkehrlich bestangebundenen Quartieren Berlins. In einem Werkstattverfahren entstand 2009/2010 ein sogenannter Konsensplan für das nach wie vor untergenutzte Gebiet. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses wurde die Schöneberger Linse auf



Schöneberger Linse, Stadtentwicklungsamt / roedig . schop architekten, März 2016

ihre Eignung als potenzieller Wohnstandort untersucht und bestätigt. Im Zuge der Wohnungsbaupotenzialstudie wurde anhand verschiedener Testentwürfe eine voraussichtliche Anzahl von 1.200 potentiellen Wohneinheiten ermittelt. Legt man aktuell durchgeführte B-Planverfahren zu Grunde, ergibt sich ein Wohneinheitenpotenzial von circa 1.850 Wohneinheiten<sup>48</sup> (vgl. StEP Wohnen 2025). Die Bebauung der Schöneberger Linse ist laut Gutachten und auf Basis des geltenden Planungsrechts in der vorgeschlagenen Dichte nicht möglich.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine Weiterentwicklung der heterogenen städtebaulichen Gemengelage zu einem lebendigen städtischen Quartier mit einer Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Wohnfunktionen vor. Der Tempelhofer Weg bildet die zentrale Quartiersachse. Städtebauliche Hochpunkte markieren die Eingänge an den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg.

## Gewerbestandorte im Stadtumbaugebiet

### EUREF-Campus

Auf dem ehemaligen GASAG-Gelände wird seit 2008 schrittweise ein moderner Büro- und Wissenschaftsstandort entwickelt. Auf dem sogenannten EUREF-Campus (Europäisches Energieforum) haben sich seitdem internationale Unternehmen und Forschungseinrichtungen angesiedelt, die in engem Austausch an intelligenten Lösungen für die Stadt der Zukunft arbeiten. Bis zu 25 Gebäude (Bestands- und Neubauten) bilden das Stadtquartier, den Campus-Charakter schafft ein Frei-, Park- und Grünflächenkonzept. Der Entwicklungsplan des EUREF-Campus sieht drei Phasen vor. Die Anfangsphase (2008 bis 2012), die Ausbauphase (2013 bis 2017) und die Endphase (ab 2018). Die Nachnutzung des Gasometers ist noch nicht abschließend geklärt.



Cheruskerpark und Gasometer  
Foto: roedig . schop architekten, 2014

<sup>48</sup> Wohnungsbaupotenzialstudie Tempelhof-Schöneberg, Schöneberger Linse, Februar 2015

### Lageplan

Die Objekte auf dem EUREF-Campus im Überblick

#### ⚙️ Anfangsphase und Fertigstellung bis 2012

**Magazingebäude 3**  
 | Büro  
 | Ca. 1.050 qm GF\*

**EUREF-Campus 12-13**  
 | Büro  
 | Ca. 15.200 qm GF  
 | Vollständig vermietet

**Schmiede 15**  
 | Restaurant  
 | Ca. 370 qm GF  
 | Für bis zu 200 Gäste

**Green Garage 15a**  
 | Büro  
 | Ca. 350 qm GF

**Produktion TV 15b**

**Messelbau 16**  
 | Büro/Ausstellung  
 | Ca. 3.950 qm GF  
 | Vollständig vermietet

**Wasserturm 18-19**  
 | Sitz des TU-Campus EUREF  
 | Café & Restaurant Wasserturm  
 | Ca. 1.900 qm GF  
 | Vollständig vermietet

**Schleusenhaus 20**  
 | Info-Point  
 | Ca. 50 qm GF

**Ladestation für insg. 50 Elektrofahrzeuge 24**  
 | Betrieben mit regenerativer Energie  
 | Öffentlich nutzbar

**Öffentlicher Park an der Nordspitze 25**

**Cheruskerpark 27**

#### 🚧 Ausbauphase bis 2015

**EUREF-Campus 10-11**  
 | Büro  
 | Ca. 12.000 qm GF  
 | Baugenehmigung liegt vor

**EUREF-Campus 14**  
 | Büro  
 | Ca. 7.000 qm GF

**EUREF-Campus 21-22**  
 | Büro/Ladenfläche  
 | Ca. 12.000 qm GF

**EUREF-Campus 23**  
 | Büro  
 | Ca. 12.900 qm GF  
 | Baugenehmigung liegt vor

**Reglerhaus 25**  
 | Restauration/Veranstaltung  
 | Ca. 90 qm GF

**Zufahrt zur A 100 (geplant ab 2015) 26**

#### 🏠 Endphase bis 2018

**EUREF-Campus 1-2**  
 | Büro/Hotel  
 | Ca. 11.600 qm GF  
 | Positiver Vorentscheid liegt vor

**EUREF-Campus 4-5**  
 | Büro/Ausstellung/Infrastruktur  
 | Ca. 18.500 qm GF

**EUREF-Campus 6-7**  
 | Büro  
 | Ca. 12.700 qm GF

**EUREF-Campus 8-9**  
 | Büro  
 | Ca. 11.400 qm GF

**Gasometer 17**  
 | Veranstaltungen/Wohnen/Science-Center  
 | Ca. 30.000 qm GF

**EUREF-Campus 24**  
 | Büro  
 | Ca. 12.150 qm GF

\* Geschossfläche



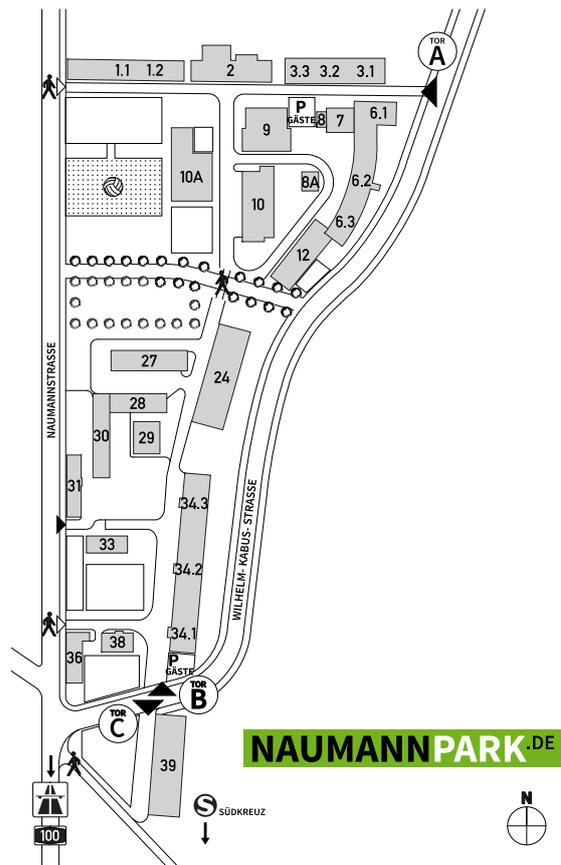
Entwicklungsplan EUREF-Campus, EUREF-Campus Informationsbroschüre, Stand 07/2014

### Naumannpark



Bistro Naumannküche in Haus 10  
 Foto: roedig . schop architekten, 2018

Im Jahr 2013 wurde das circa 80.000 m<sup>2</sup> große Gewerbegebiet Naumannstraße vom bisherigen Eigentümer, der bundeseigenen Anstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), an die Holding von Nicolas Berggruen verkauft. Mit dem Verkauf ging ein struktureller Wandel einher: steigende Mieten (bis zu 100 Prozent), Mieterwechsel und die Umbenennung des Gewerbegebiets Naumannstraße in „Naumannpark“. Eine Nutzungsänderung wird es nicht geben. Das Gebiet ist im Bebauungsplan weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Übersichtsplan Naumannpark<sup>49</sup>

### Südkreuz als zukünftiges Stadtteilzentrum?

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg definiert das Südkreuz als perspektivisches Stadtteilzentrum. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (vgl. dazu auch StEP Zentren 3)<sup>50</sup> wird eine Einzelhandelsentwicklung des Standortes als nicht verträglich für das gesamtstädtische Zentrensystem angesehen. Im Einzelhandelskonzept des Bezirks ist das Südkreuz als Entwicklungsbereich ausgewiesen.<sup>51</sup> Eine für den Einzelhandel relevante Entwicklung des Standortes Südkreuz hat bis dato noch nicht stattgefunden.

Das Gesamtgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße. Mit der Kolonnenstraße erstreckt sich ein Seitenarm des Versorgungsbereichs in das Quartier.

49 [www.naumannpark.de](http://www.naumannpark.de), Stand 01/2018

50 Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Stand 06/2011

51 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin 04/2015, BVV Beschluss vom 13.12.2017

### 1.3 Handlungsfeld Wohnen und Bevölkerungsentwicklung

Am 31. Dezember 2016 waren 3.883 Personen im Projektgebiet gemeldet.<sup>52</sup> In der langfristigen Betrachtung sind das 452 Personen oder 13 Prozent mehr im Vergleich zu Ende Dezember 2011. Dieser Bevölkerungsanstieg von jährlich 2,6 Prozent liegt damit im allgemeinen Trend der Hauptstadt (vgl. Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke, Prognose 2015–2030)<sup>53</sup>. Der starke Anstieg vom Jahr 2014 auf 2015 kann auch mit der Fertigstellung der etwa 300 Wohneinheiten in der Bebauung „Am Lokdepot“ und der zeitweisen Unterbringung von Flüchtlingen in der ehemaligen Teske-Schule zusammenhängen.

2011	2012	2013	2014	2015	2016
3.431	3.414	3.454	3.522	3.822	3.883

Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl im Stadtumbaugebiet Südkreuz<sup>54</sup>

Die Prognoseräume Schöneberg Nord und Süd, in denen das Stadtumbaugebiet liegt, verzeichnen eine zu differenzierende Bevölkerungsentwicklung. Für Schöneberg Nord ist bis 2030 ein Bevölkerungsanstieg um 0,6 Prozent prognostiziert, für Schöneberg Süd liegt der erwartete Wert bis 2020 bei 0,8 Prozent. Danach sollen die Bevölkerungszahlen bis 2030 im Vergleich zu 2015 wieder um 1,2 Prozent sinken.<sup>55</sup>

Das Projektgebiet Südkreuz ist allerdings nur ein Ausschnitt der Prognoseräume Schöneberg Nord und Süd. Bei der Realisierung von größeren Wohnungsbauvorhaben in der Schöneberger Linse ist in jedem Fall mit einer steigenden Einwohnerzahl zu rechnen. Bis 2025 ist die Fertigstellung von bis zu 1.200 Wohneinheiten geplant.

Deswegen wird für das Stadtquartier Schöneberger Linse auch mit einem steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur wie Kindergärten, gedeckten und ungedeckten Sportflächen und einer Grundschule gerechnet. Die Investoren und Bauträger werden anteilig an der Finanzierung dieser Maßnahmen beteiligt.

Auch die Bestandsquartiere bieten durch behutsame Nachverdichtung sowie Dachaus- und -aufbau Potenziale für neue Wohnungen. Damit einhergehen muss auch hier die Ausweitung des Angebots wohnungsnaher Grünflächen und sozialer Infrastruktur. Geplant ist zum Beispiel die Entwicklung der Freiflächen an der Crellestraße, die der Bezirk im Zuge der Fuß- und Radwegeplanung im Wannseebahngraben von der Bahn angekauft hat. Weitere Flächen, insbesondere für soziale Infrastruktur sind zu identifizieren und zu prüfen. Hierfür ist eine Studie geplant (Projektnummer X7).

Um die Bewohner\*innen der umliegenden Quartiere vor der Verdrängung in Folge der Aufwertung ihrer Wohnung zu schützen, wurde für folgende

<sup>52</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>53</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>54</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>55</sup> Soziales Infrastrukturkonzept (SIKO) Tempelhof Schöneberg, Stand Dezember 2017

sieben Quartiere eine soziale Erhaltungsverordnung beschlossen:

- Kaiser-Wilhelm-Platz, 11.09.2014<sup>56</sup>
- Barbarossaplatz / Bayerischer Platz, 11.09.2014
- Schöneberger Insel, 01.06.2015<sup>57</sup>
- Bautzener Straße, 11.09.2014<sup>58</sup>
- Schöneberger Norden, 11.03.2018
- Schöneberger Süden, 11.03.2018
- Tempelhof, 08.04.2018

Für ein weiteres Gebiet hat das Bezirksamt die Einleitung des für die Ausweisung notwendige Verfahren beschlossen:<sup>59</sup>

- Grazer Platz (rund 11.000 Einwohner\*innen)

Kleinere Wohnbauvorhaben entstehen rund um die Monumenten-, Hohenfriedberg- und Geißlerstraße. Bereits erwähnt wurden die beiden größeren privaten Wohnungsbauvorhaben im Teilgebiet Flaschenhals. Die Wohnbebauung „Am Lokdepot“ mit rund 300 Wohneinheiten auf einer ehemaligen Bahnfläche schließt eine offene Stadtkante zu einem Block. Ebenso auf einer Bahnfläche entsteht an der Bautzener Straße Ecke Yorckstraße ein Quartier mit rund 250 Wohnungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss.

Wie jeder Bezirk ist auch Tempelhof-Schöneberg von der Hauptverwaltung aufgefordert, mindestens zwei geeignete Standorte für die Errichtung von Modulbauten für Obdachlose und Flüchtlinge zu benennen. Der Bezirk hat als eine mögliche Fläche im Stadtumbaugebiet Teile des Kasernen-Geländes an der General-Pape-Straße benannt. Die Eigentümerin BlmA ist an einer Entwicklung des vorrangig von Gewerbe genutzten Gebiets grundsätzlich interessiert. Die gesamte Infrastruktur ist jedoch stark sanierungsbedürftig und es bestehen denkmalpflegerische Auflagen für die Gebäude und das Gesamtensemble. Durch den nunmehr gestiegenen Druck auf innerstädtische Potenzialflächen ist damit zu rechnen, dass eine Gesamtkonzeption für die Entwicklung in den kommenden Jahren erarbeitet wird. In Folge des Bezirksamtsbeschlusses zur städtebaulichen Entwicklung des Geländes vom 13.12.2017 ist für diesen Ort eine vertiefende Machbarkeitsstudie geplant, die von der BlmA finanziert werden soll (vgl. Kapitel 1.2.2).

<sup>56</sup> <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/soziale-erhaltungs-vo/artikel.344182.php>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>57</sup> <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/soziale-erhaltungs-vo/artikel.344194.php>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>58</sup> <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/soziale-erhaltungs-vo/artikel.344142.php>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>59</sup> <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/aktuelles/pressemitteilungen/2017/pressemitteilung.599509.php>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

Mittlerweile sind die Entwicklungen im Quartier Schöneberger Linse schon zu sehen, auf mehreren Baufeldern stehen Bauvorhaben kurz vor der Ausführung. Nach der Fertigstellung des Bahnhofs Südkreuz nahmen die Vorhaben nur zögerlich Fahrt auf. Das Quartier war anfänglich als Büro- und Gewerbestandort geplant. Trotz der verkehrlich optimalen Lage waren damals in Anbetracht des hohen Leerstands im Bürosegment Investitionen in Büro- und Gewerbeimmobilien nicht rentabel.

Die Zeiten haben sich gewandelt. Heute konkurrieren Büro- und Wohnungsbau miteinander. Um eine ausgewogene Mischung in der Schöneberger Linse zu schaffen, wurde 2016 Teile des Baufelds 2/3 in einem Konzeptverfahren von der BIM ausgeschrieben.<sup>60</sup> Ausschlaggebend sollten dabei nicht ausschließlich die Höhe des Angebots der Bieter, sondern auch die inhaltlichen Konzepte sein. Jetzt bauen hier demnächst eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, ein sozialer Träger, eine Genossenschaft sowie private Bauherren in Baugruppen.

Ein zentrales Projekt des Stadtumbaus Südkreuz stellt die grundlegende Umgestaltung des Tempelhofer Weges mit der Anlage eines Stadtplatzes an der Kreuzung Gotenstraße dar.

Auch der Bahnhof Südkreuz bietet noch Flächen. Gemäß Planfeststellung ist auf dem nördlichen und südlichen Dach eine Aufstockung der Parkdecks mit bis zu drei Geschossen möglich. Eine temporäre Alternativnutzung bis zu deren Realisierung könnte ein weiteres Stadtumbauprojekt sein.

---

<sup>60</sup> <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/zukunft-planen/gebietenentwicklung/artikel.458341.php>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

## 1.4 Handlungsfeld Gewerbe, Wirtschaft und Tourismus

### Gewerbestandorte im Stadtumbaugebiet

Vor allem Flächen für gewerbliche Nutzungen prägen das Stadtumbaugebiet neben den Flächen für Verkehrsinfrastruktur. Nach wirtschaftlichen Sektoren betrachtet, beanspruchen verarbeitendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen den größten Anteil der Flächen. Es haben sich hier überwiegend kleinere und mittlere Unternehmen angesiedelt. Am Sachsen-damm haben sich mit drei großen Möbelhäusern aber auch Fachmärkte etabliert.

Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung ist der Bahnhof Südkreuz. Dieser Knotenpunkt der öffentlichen Verkehre leistet zusammen mit der Stadtautobahn die hervorragende verkehrliche Anbindung des Gebiets.

Der Stadtumbau ermöglichte es, Gewerbebetriebe an der Torgauer und der Bautzener Straße umzusiedeln und so Flächen für neue öffentliche Grünflächen zu schaffen. Die Wirtschaftsförderung des Bezirks begleitete die Betriebsverlagerungen – mehrheitlich auf Ersatzstandorte innerhalb des Bezirks.

Auch am Südkreuz blieb der in den 1990er Jahren prognostizierte Bau-boom bei Büroflächen weitestgehend aus. Die entlang des Innenstadtrings geplanten sogenannten Cityentlastungsstandorte fanden wegen der bereits hohen Leerstandszahlen in Bürobauten keine Investoren. In den letzten Jahren hat sich die Konjunktur belebt, und Büroraum ist wieder nachgefragt. Die Leerstandsquoten sinken stadtweit und betragen 2016 nur noch 3,1 Prozent.<sup>61</sup> Im westlichen Bahnhofsumfeld Südkreuz sind derzeit mehrere Bürogebäude und ein Hotel geplant. Entlang des Tempelhofer Wegs existieren bereits zahlreiche Gewerbeansiedlungen. Das Gelände bietet jedoch noch erhebliches Entwicklungspotenzial.

Für das Gewerbegebiet Naumannstraße nördlich des Bahnhofs Südkreuz setzte das Stadtentwicklungsamt 2005 ein Gebietsmanagement ein. In Kooperation mit den verschiedenen Eigentümern (BlmA, DB und Private) entwickelte diese Koordinationsstelle einen Masterplan. Darauf aufbauend konnte 2008 der Bebauungsplan 7-17 festgesetzt werden. Wesentlicher Bestandteil des Masterplans war die Umverteilung der Grundstücksflächen. Der Masterplan ermöglichte die Umverteilung der Grundstücke, so dass eine neue Erschließungsstraße, die heutige Wilhelm-Kabus-Straße, gebaut werden konnte. Eine öffentlich-private Partnerschaft und GRW-Mittel finanzierten den Straßenbau.

---

<sup>61</sup> Büromarktreport 2016/2017, Engel & Völkers



Masterplan Gewerbegebiet Naumannstraße, Stadtentwicklungsamt / roedig . schop architekten, 2008

Zwei weitere Gewerbegebiete im Stadtumbaugebiet sind die ehemaligen Kasernen an der General-Pape-Straße und das Gelände südlich des Sachsendamms entlang des Werdauer Wegs. Die im Kapitel 1.1 beschriebene wirtschaftliche Belebung in ganz Berlin gilt insbesondere auch für das Stadtumbaugebiet. Seit 2005 hat die wirtschaftliche Entwicklung einen fulminanten Wandel vollzogen. Laut Auskunft der BlmA sind die verfügbaren Flächen und Gebäude im ehemaligen Kasernengelände voll vermietet. Das städtebauliche Erscheinungsbild und der Gesamtzustand der Liegenschaft sind jedoch in einem schlechten Zustand. Die Grundlagenstudie von 2015<sup>62</sup> beschreibt die Unternutzung des Geländes und den hohen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf an der Infrastruktur und an den Gebäuden. Alle Medien und hier besonders die Abwasserversorgung bedürfen der Sanierung. Um diese Aufgaben sinnvoll wahrnehmen zu können, muss dringend ein Gesamtkonzept aufgestellt werden, das es

<sup>62</sup> Grundlagenstudie für die Liegenschaft General-Pape-Straße, FPB im Auftrag der BlmA, 2015

ermöglicht, die gewerblichen Nutzungen, aber auch Wohnungen in verträglichem Maße zu gewährleisten. Durch die Ausweisung von Flächen als urbanes Gebiet gemäß Baugesetzbuch kann hier zukünftig eine verträgliche Kombination von Wohnen, Dienstleistung, Handel und Gewerbe realisiert werden.

Das Gewerbegebiet am Werdauer Weg ist vollständig belegt und weist gegenwärtig keinen Handlungsbedarf auf.

Große Hoffnungen liegen auf den sogenannten Zukunftsbranchen aus dem Dienstleistungssektor, Forschung und Bildung. Der EUREF-Campus auf dem früheren GASAG-Gelände hat sich im Stadtumbaugebiet als Forschungsstandort etabliert. Mit seiner Mischung aus Forschung, Dienstleistung, Event, Entertainment und Start-ups ist er einer der zehn Zukunftsorte<sup>63</sup> Berlins. Damit das Gelände weiterentwickelt werden kann, ist die Realisierung der Planstraße, eine Erschließung vom Sachsensdamm mit einer Unterquerung der Ringbahn nötig.



EUREF-Campus, Nordspitze  
Foto: roedig . schop architekten, 2017

### **Tourismus – sxberlin**

In der Studie zur Tourismuskonzeption Südkreuz sxberlin<sup>64</sup> aus dem Jahre 2010 wurden unterschiedliche Ansätze untersucht. Das große Potenzial des Standortes Südkreuz sxberlin sieht die Studie in der Anbindung an alle Verkehrsmittel. Besonders hervorgehoben wurde die zukunftssträchtige umweltfreundliche Erschließung per Fern- und S-Bahn sowie durch das Fernradwegenetz.

Mit den Impulsen vom Flughafen BER Berlin Brandenburg, dem EUREF-Gelände und der Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße sollte sich Südkreuz sxberlin als touristische Destination zwischen Flughafen und Stadt entwickeln – als gateway sxberlin.

Der Besucher des gateway sxberlin ist schnell überall in der Stadt: als Städtetourist bei den klassischen Sehenswürdigkeiten, als Kongressbesucher im ICC, als Berlinstammgast im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und als Stopover-Fluggast abends in der Stadt und am Morgen auf dem Flughafen.

Während an vielen Orten der Stadt die Hotelbauten aus der Erde wachsen, ist das Stadtumbaugebiet mit seiner guten Verkehrsanbindung noch kein Hotelstandort. Grund dafür ist die ökonomische Logik der Hoteliers. Ein Hotelneubau ist teuer und rentiert sich nur in Lagen, in denen alle Bedingungen für einen erfolgreichen Betrieb gegeben sind. Die Eröffnung des BER, die von Jahr zu Jahr verschoben wird, wäre ein positiver Impuls. Negativ bewertet wird das Bahnhofsumfeld, das keine ausreichende touristische Infrastruktur bietet. Restaurants, Ausgehmöglichkeiten und Einzelhandel fehlen so gut wie ganz im näheren Umfeld. Einzig vorstellbar sind Budget-Unterkünfte oder Kongress- und Veranstaltungshotels, die die fehlende Infrastruktur intern bereitstellen.

<sup>63</sup> <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/technologiezentren-zukunftsor-te/artikel.109346.php>; zuletzt überprüft am 25.01.2018

<sup>64</sup> Tourismuskonzeption Südkreuz sxberlin, roedig . schop architekten im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg, 2011

Der Tourismus wird auch zukünftig eine große Bedeutung für die Entwicklung in der gesamten Stadt haben. So auch am Südkreuz. Mit der Qualifizierung des Umfelds des Bahnhofs Südkreuz und der angrenzenden Quartiere entsteht ein neuer, auch für Touristen interessanter Ort in der Stadt. Die Belange des Tourismus sind in das weitere Nachdenken und Planen einzubeziehen und zu beachten.

## 1.5 Handlungsfeld Verkehrliche Einbindung

### Schienegebundener Nah- und Fernverkehr (Bahn und S-Bahn) – Bahnhof Südkreuz

Im Mai 2006 wurde der Fern- und Regionalbahnhof Berlin Südkreuz eingeweiht. Mit dem sogenannten Pilzkonzept der Bahn aus dem Jahre 1992 wurde die Neuplanung der Bahnstrecken in der wiedervereinigten Stadt beschlossen. Darin ist der Bahnhof Südkreuz als der zweitwichtigste Bahnhof nach dem Hauptbahnhof geplant. Bei den Passagierzahlen, die liegen aktuell bei täglich 105.000 Reisenden und Besuchern\*innen,<sup>65</sup> ist noch mit einer Steigerung zu rechnen.

Auf der Nord-Süd-Strecke verkehren am Südkreuz Fernbahnen, Regionalverkehr und die S-Bahn. In Ost-West-Richtung fährt die S-Bahn auf der Ringbahn. Der Flughafen BER Berlin Brandenburg International wird nach seiner Fertigstellung direkt an die Fern- und Regionalbahn angebunden sein. Die Eröffnung des Bahnhofes gab auch den Startschuss für die Entwicklung des Gebietes Südkreuz zum Wohn- und Gewerbestandort.

Im bzw. rund um das Stadtumbaugebiet sind weitere S-Bahnstationen erreichbar. Eine Station weiter westlich auf der Ringbahn liegt der Bahnhof Schöneberg. Er ist Umsteigebahnhof für die S-Bahnlinien der Ringbahn und der Wannseebahn. 2008 eröffnete an der Julius-Leber-Brücke der gleichnamige S-Bahnhof, er ist bereits als Umsteigebahnhof für die geplante S21 ausgelegt. Die S21, die in mehreren Abschnitten gebaut werden soll, ist die Verbindung nach Norden zum Hauptbahnhof. Nach Süden soll die S21 laut Planung mit der Verschwenkung der Cheruskerkurve auf die Ringbahn stoßen. An der Yorckstraße liegen die gleichnamigen S-Bahnstationen der S1 und S2. Der S-Bahnhof der S2 verfügt lediglich über einen Zugang von der nördlichen Yorckstraße. Ein südlicher Ausgang mit einer Unterquerung für Fußgänger ist mit dem Wohnungsbauvorhaben an der Bautzener Straße geplant.

Die wachsende Stadt hat die Planungen zur Wiederinbetriebnahme der Stammbahnstrecke für die Regionalbahnverbindung nach Potsdam wieder auf die Agenda gesetzt. Diese Linie wird als Ausweichstrecke für die bereits stark ausgelastete Stadtbahn diskutiert. Auf Grund der entsprechenden politischen Entscheidung wurde mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 07.07.2017 das Projekt Schöneberger Schleife im Wannseebahngraben aufgehoben.

### ÖPNV

Auch die U-Bahnstation Yorckstraße liegt im Stadtumbaugebiet, sie ist ein Umsteigepunkt zur S-Bahn. Auf den großen Ost-West-Straßen Yorckstraße, Kolonnenstraße und dem Sachsendamm verkehren Buslinien der BVG. In Nord-Süd-Richtung fahren Busse in der Leberstraße. Insgesamt ist das Gebiet durch zahlreiche Bahn-, S-Bahn-, U-Bahn- und Buslinien gut an den Nahverkehr angeschlossen.

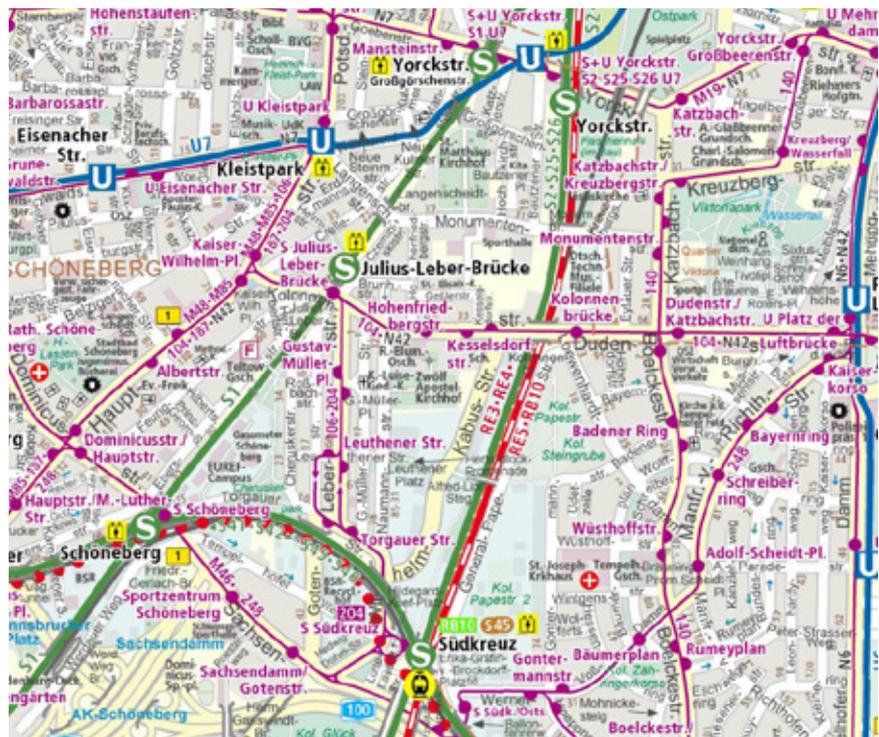


Pilzkonzept  
Abb.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Wannseebahngraben  
Foto: roedig . schop architekten, 2013

<sup>65</sup> DB Station und Service AG, Regionalbericht Ost, Stand Januar 2015



Ausschnitt Linienplan BVG, <http://www.bvg.de/de/>, Stand 01/2018

### Straßen und Autobahn

Die in den 1960er Jahren geplante „Westtangente“ endet heute als A 103 mit der Autobahnauffahrt am Sachsendamm. Ursprünglich sollte sie entlang des Wannseebahngrabens nach Norden weitergeführt werden, aufgrund der massiven Bürgerproteste in den 1970er Jahren wurde dieser Plan jedoch aufgegeben. Das Projektgebiet wird von drei übergeordneten Ost-West-Verbindungen durchzogen. (Yorckstraße, Kolonnenstraße, Sachsendamm). Die südliche Grenze des Stadtumbaugebiets bildet die Stadtautobahn A 100. Wie in allen Innenstadtlagen verursacht der zunehmende motorisierte Individualverkehr Probleme. Entgegen den proklamierten politischen Zielen steigen die PKW-Zahlen in Berlin von Jahr zu Jahr.

Jahr	2008	2010	2012	2014	2016
EW	3.424.638	3.446.972	3.375.222	3.469.849	3.520.031
PKW	1.091.164	1.105.732	1.135.704	1.154.106	1.178.417
PKW / EW	318	320	336	332	334

EW<sup>66</sup> PKW<sup>67</sup>

Die Folgen davon sind auch im Stadtumbaugebiet zu beobachten: hohe Feinstaubbelastung, Flächenverbrauch durch parkende Fahrzeuge und Lärmbelastung. Seitdem 2013 der Fernbusverkehr dereguliert wurde, hat dieses Transportmittel rapide zugenommen. Der westliche Bahnhofsvor-

66 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

67 Kraftfahrt-Bundesamt Flensburg

platz Südkreuz fungiert als hochfrequentierter Bushaltepunkt für Fernbusse, was auf den Zubringerstraßen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen geführt hat.

Wichtigstes Projekt im Stadtumbaugebiet Südkreuz ist in der Schöneberger Linse die Qualifizierung des Tempelhofer Wegs zur neuen Quartiersachse. Das Projekt wird derzeit in zwei Bauabschnitten geplant. Der erste Abschnitt, vom Vorplatz des Bahnhofs Südkreuz an der Wilhelm-Kabus-Straße Ecke Hedwig-Dohm-Straße bis zur Gotenstraße, wird aus Mitteln des Stadtumbaus finanziert. Der zweite Abschnitt, von der Gotenstraße bis zur EUREF-Planstraße, wird aus Mitteln des SIWA (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt) finanziert. Der dritte Abschnitt des Tempelhofer Wegs von der EUREF-Planstraße bis zum Bahnhof Schöneberg/Sachsensdamm wird Thema der weiteren städtebaulichen Entwicklungen für diesen Bereich sein. Die Finanzierung ist noch zu klären.

Das EUREF-Areal wird zurzeit nur über die Torgauer Straße erschlossen. Die Kapazitäten für den motorisierten Verkehr sind auf der kleinen Kopfsteinpflasterstraße ausgeschöpft. Eine neue Planstraße soll weiteres Verkehrsaufkommen ermöglichen. Die neue Straße soll nach Süden mit einem Durchstich unter der Ringbahn, einer Kreuzung mit dem Tempelhofer Weg und einem Anschluss an den Sachsensdamm und so an die Stadtautobahn gebaut werden. Die Finanzierung ist aus GRW-Mitteln geplant. Das Planungsrecht soll über den B-Plan 7-29 gesichert werden, der notwendige Erschließungsvertrag zwischen Bezirk und Projektentwickler ist derzeit noch nicht geschlossen.

Auch die Entwicklung der ehemaligen Kaserne an der General-Pape-Straße wird Auswirkungen auf die anliegenden Straßen haben. Ein gesondertes Projekt zur Verkehrsplanung und zu deren Finanzierungsmöglichkeiten (zum Beispiel GRW, SIWA, SIWANA) ist geplant.

## Fahrradverkehr und Fußwege

Schon heute werden 44 Prozent der Wege in der Stadt mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt.<sup>68</sup> Es gibt keine expliziten Zahlen für das Stadtumbaugebiet, es kann davon ausgegangen werden, dass auch in dieser Innenstadtlage der Anteil dieser Verkehre noch größer ist. Bis 2025 soll der Anteil des Fahrradverkehrs in der Stadt auf 18 bis 20 Prozent<sup>69</sup> ansteigen. Dafür muss die Fahrradinfrastruktur zügig und umfassend ausgebaut werden. Sobald das Angebot von sicheren Fahrradwegen vorhanden ist, sind auch mehr Menschen bereit, auf das Fahrrad umzusteigen.

Das Schlüsselprojekt im Stadtumbau Südkreuz ist die Schöneberger Schleife. Große Teile dieser grünen Fuß- und Radwegeverbindung wurden in den vergangenen Jahren fertiggestellt. Heute läuft oder fährt man auf dem östlichen Teilstück entlang der Dresdner Bahn vom Potsdamer Platz über den Gleisdreieckpark, den Flaschenhalspark und die Monumentenbrücke barrierefrei und abseits großer Verkehrsstraßen bis zum Bahnhof Südkreuz und weiter nach Süden in den Hans-Baluschek-Park.



Fuß- und Radwegeverbindung „Schöneberger Schleife“ im Teilbereich Flaschenhals  
Foto: roedig . schop architekten, 2015

<sup>68</sup> [http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/zahlen\\_fakten/wussten\\_sie/index.shtml](http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/wussten_sie/index.shtml); zuletzt geprüft 25.01.2017

<sup>69</sup> [https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/rad/strategie/download/radverkehrsstrategie\\_senatsbeschluss.pdf](https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/rad/strategie/download/radverkehrsstrategie_senatsbeschluss.pdf)

Die Route ist eine Teilstrecke des Fernradwegs von Berlin nach Leipzig.

Zahlreiche ehemalige Bahn- und Brachflächen konnten durch die Grünvernetzung für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar gemacht werden. Nachdem die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz am 07.07.2017 den Ausbau des westlichen Teilstücks der Schöneberger Schleife im Wannseebahngraben abgesagt hat, kann die Vernetzung auf den ehemaligen Bahnflächen nicht wie geplant abgeschlossen werden. Grund für die Absage ist die Wiederaufnahme des Regionalverkehrs auf der Stammbahnstrecke. Das Interesse, das Projekt erfolgreich abzuschließen, ist nach wie vor hoch. Hierfür ist jetzt eine neue Planung nötig, die das fehlende Teilstück über öffentliches Straßenland führt.

Neben der Schöneberger Schleife wurden zahlreiche weitere Grünverbindungsprojekte realisiert: der Alfred-Lion-Steg und die Hertha-Block-Promenade, die Erweiterung des Leuthener Platzes sowie die Querung der Wannseebahn an der GASAG-Nordspitze, die sogenannte Ost-West-Spange. Insgesamt schaffen diese Projekte eine grüne Ost-West-Verbindung durch das Stadtumbaugebiet. Eine Verbesserung der Anbindung an das Tempelhofer Feld im Osten und den Volkspark Wilmersdorf im Westen sind angestrebt.



Alfred-Lion-Steg über die Dresdner Bahn  
Foto: roedig . schop architekten, 2012

Um das Stadtumbaugebiet gesamtstädtisch besser zu vernetzen, wird der Maßnahmenplan 2017–2030 Möglichkeiten für neue verkehrliche Anbindungen durch Grün-, Fuß- und Radwege aufzeigen.

Im Südwesten wird angestrebt, die Schöneberger Schleife über die Verbindung der Grünräume mit dem Volkspark Schöneberg-Wilmersdorf (Projekt Z1) sowie dem Heinrich-Lassen-Park (Projekt Z2) zu vernetzen. Weiter südlich ist eine Fuß- und Radwegeverbindung in Fortsetzung des Werdauer Wegs geplant (Projekt Z7).

Entlang der Kolonnenstraße und im weiteren Verlauf der Dudenstraße ist die Qualifizierung für den Radverkehr vorgesehen. (Projekt Z3)

Eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Tempelhofer-Feld im Osten des Gebiets soll den Ost-West-Grünzug im Anschluss an die Hertha-Block-Promenade über die Gontermannstraße (Projekt Z4) sowie den Werner-Voß-Damm weiterführen (Projekt Z5).

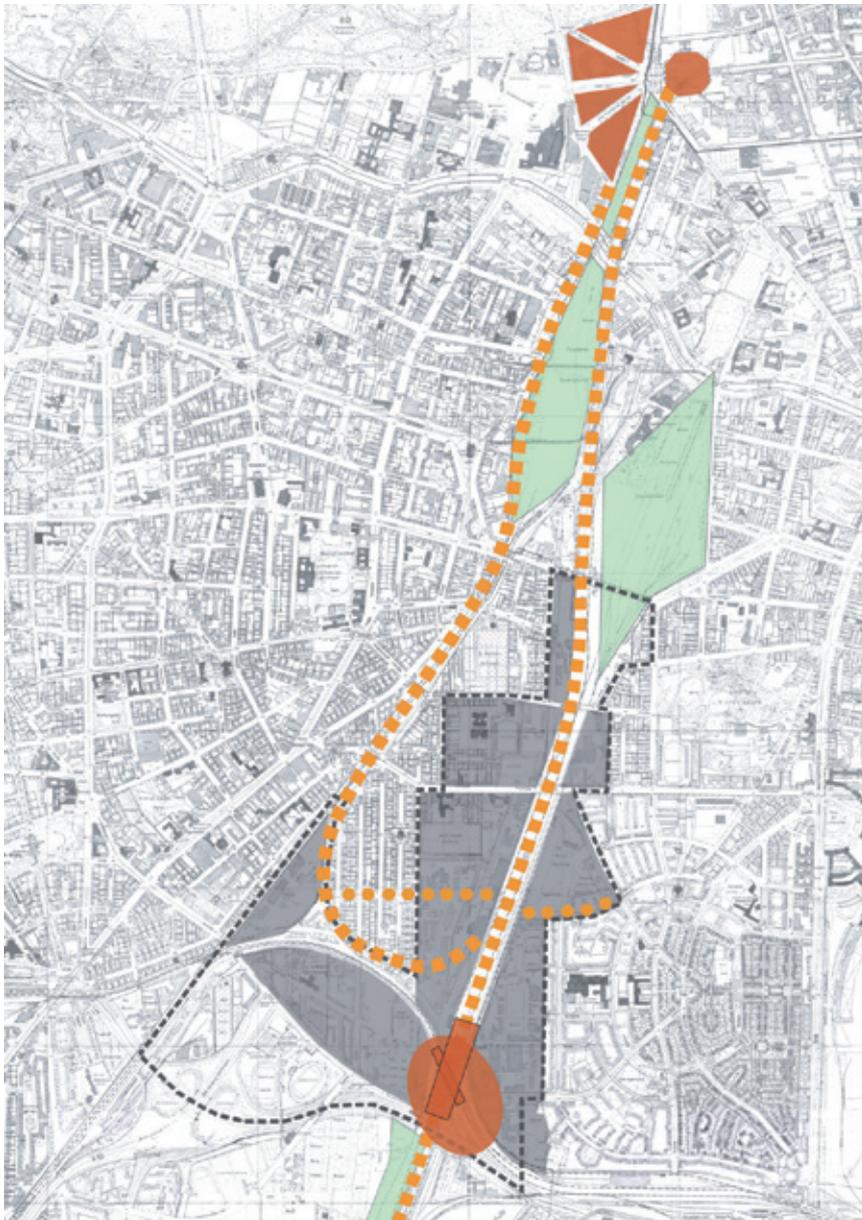
Die Umsetzung einiger Projekte steht allerdings noch aus. An der Monumentenbrücke fehlt noch der Umbau der Ampelanlage zur Querung der Straße für den Radverkehr. Am Bahnhof Südkreuz ist die Weiterfahrt, von der Schöneberger Schleife kommend in Richtung Süden, auf dem Fernradweg Berlin-Leipzig auf der Wilhelm-Kabus-Straße und einer Radwegführung über den westlichen Bahnhofsvorplatz geplant. Die Torgauer Straße wurde lediglich bis zum Eingang des EUREF-Campus umgebaut, der Umbau der Kopfsteinpflasterung bis zur Einmündung in den Sachsen-damm soll folgen (vgl. Abschnitt Straßen und Autobahnen in diesem Kapitel). Grünverbindungen über den Sachsen-damm hinaus, am Werdauer Weg und über die Sportinsel zum Priesterweg sind ebenfalls noch in der Planung.

Im gesamten Stadtumbaugebiet besteht ein dringender Bedarf an der Herstellung barrierefreier Querungsstellen. Daher sollen über ein eigenes Projekt konkrete Maßnahmen identifiziert, geplant und gebaut werden (Projekt X8).

## 1.6 Handlungsfeld Grün und öffentlicher Raum

### Das Stadtumbaugebiet in der gesamtstädtischen Perspektive

Das Stadtumbaugebiet liegt in einer innerstädtischen Lage. Bahnflächen, Gewerbeansiedlungen und zum Teil untergenutzte Flächen ehemaliger Versorgungsunternehmen und Kasernenanlagen prägen seinen Charakter. Im Osten, Westen und teilweise von ihnen umschlossen grenzt es an dicht bebaute Wohnquartiere. Im Norden schließt sich der im Jahre 2011 eröffnete Park am Gleisdreieck an. Im Süden dehnen sich die Grünflächen des Südgeländes mit dem Hans-Baluschek-Park und Kleingartenanlagen aus. Diese Nord-Süd-Grünachse bildet eine stadtweit wichtige Frisch- und Kaltluftleitbahn. Unweit des Projektgebiets befindet sich das Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof, das Tempelhofer Feld. Es ist mit 355 ha die größte Grün- und Freifläche innerhalb des Innenstadtrings.



Leitbild Schöneberger Schleife, Voruntersuchung Jahn, Mack und Partner 2005

#### Das Untersuchungsgebiet in der bezirklichen Perspektive



Grünzug / Spielplatz Bautzener Straße  
Foto: roedig.schop architekten, 2014

Durch die in den letzten Jahren realisierten Grünanlagen ist das Stadtumbaugebiet insgesamt gut mit öffentlichen Freiflächen versorgt.<sup>70</sup> Betrachtet man das Gebiet jedoch großräumlicher, tritt ein deutliches Gefälle zu den umliegenden dicht bebauten Wohnquartieren auf. Insbesondere westlich des Stadtumbaugebiets weisen die Quartiere einen erheblichen Mangel an wohnortnahen Grünanlagen auf. Durch den Beschluss, den Wannseebahngraben nicht als Grünraum auszubauen, wird sich das Angebot nicht verbessern. Eine Teilfläche, die im Rahmen des Projekts Schöneberger Schleife vom Bezirk bereits angekauft wurde, soll der Bevölkerung als wohnortnahe Freifläche zur Verfügung gestellt werden.

#### Die Grünstruktur und der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Grünanlagen und grüne Wegeverbindungen fertiggestellt. Somit ist das Potenzial für weitere Grünflächen weitgehend ausgeschöpft.

Der große Nutzungsdruck auf die bereits realisierten Grünanlagen hat teilweise zu einer sichtbaren Abnutzung geführt. Besonders in den Sommermonaten sind die Rasenflächen bis auf die Grasnarbe heruntergetreten. Eine nachträglich geplante Bewässerungsstrategie, auch über eine Regenwassernutzung, könnte hier Abhilfe schaffen.

Im Stadtumbaugebiet liegen zwei Friedhöfe, in dem vom Stadtumbaugebiet umschlossenen Quartier der Roten Insel noch ein weiterer. Laut Friedhofsentwicklungsplan bleiben diese in ihrem Umfang erhalten und stehen als naturnaher Rückzugsraum zur Verfügung.

Im Teilgebiet Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße befinden sich mehrere Kleingartenkolonien. Die gärtnerische Nutzung der Flächen in und um die Kaserne hat einen historischen Bezug; bereits im 19. Jahrhundert wurde den stationierten Angehörigen des preußischen Eisenbahnregiments hier der Anbau von Obst und Gemüse zur Eigenversorgung gestattet.

<sup>70</sup> Soziales Infrastrukturkonzept (SIKO) Tempelhof Schöneberg, Stand Dezember 2017

## 1.7 Handlungsfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur

### Geschichte des Ortes

Über das Stadtumbaugebiet verteilt finden sich nicht nur viele Baudenkmäler, es finden sich auch historische Spuren, die durch Stadtumbauprojekte erhalten und erlebbar gemacht werden. Diese Geschichten des Ortes bergen wichtige Informationen für die Identitätsbildung des Standortes Schöneberg Südkreuz.

#### Gewerbe- und Kulturkaserne Haus 54a

In den ehemaligen Eisenbahnkasernen entlang der General-Pape-Straße wurde 2011 der Gedenkort Haus 54a eröffnet, das Gebäude wurde während des frühen Nationalsozialismus als SA-Gefängnis genutzt. Seit 2013 zeigt eine Dauerausstellung die Geschichte des Ortes.

#### Schwerbelastungskörper

Der Schwerbelastungskörper ist seit 2009 zugänglich und macht die großen wahnhaften städtebaulichen Planungen und Bodenbelastungsversuche der Nationalsozialisten räumlich erfahrbar. Der Belastungskörper wurde saniert und um einen Aussichtsturm und einen Informationspavillon ergänzt.

#### Geschichtsparcours Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße

Anhand von 14 Stationen mit Schautafeln wird seit 2008 die Geschichte des denkmalgeschützten Kasernengeländes entlang der General-Pape-Straße erläutert: von der Nutzung durch die Eisenbahn und das preußische Militär über die NS-Zeit bis heute.

#### Geschichtsparcours Inseltour

Für das Gebiet der Roten Insel ist ein Parcours geplant, der die Teilgebiete Gewerbegebiet Naumannstraße, Schöneberger Linse und GASAG-Gelände mit einschließt. Der Parcours wird in 2018 mit circa 20 Stationen als Rundkurs realisiert und aus dem Stadtumbau finanziert. (Projekt B10)

#### Yorckbrückenensemble

Das denkmalgeschützte Ensemble aus 30 Brücken dokumentiert ein Stück Berliner Eisenbahngeschichte in der Zeit von 1873 bis 1995. Eine schrittweise denkmalgerechte Instandsetzung der Brücken begann 2012 mit der Brücke Nr. 5. Die Sanierung weiterer Brücken erfolgt in den kommenden Jahren auch außerhalb des Stadtumbauprogramms. Ende 2012 wurde die Illumination von sieben ausgewählten Brücken realisiert. Ein Beleuchtungskonzept für die Yorckstraße liegt bereits vor. Um der geschichtlichen Bedeutung dieses Denkmalensembles gerecht zu werden,



Schwerbelastungskörper und Aussichtsturm /  
Infopavillon  
Foto: roedig . schop architekten, 2009

soll auch hier ein Geschichtsparcours erarbeitet werden. Die Planung soll 2018, die Realisierung in 2019 erfolgen. Der Stadtumbau finanziert das Vorhaben. (Projekt A11)

#### Landmarke Gasometer

Die EUREF AG entwickelte in den vergangenen Jahren den ehemaligen GASAG-Standort zu einem nachhaltigen Büro- und Wissenschaftscampus, in dem der Austausch zwischen Wissenschaft und Lehre gefördert wird. Neubauten sind errichtet worden und zahlreiche Mieter bereits eingezogen. Die Sanierung der denkmalgeschützten Bauten von Alfred Messel ist abgeschlossen. Die denkmalgerechte Sanierung des Gasometers ist geplant. Die Nutzung ist noch nicht abschließend geklärt.

#### Schulen und Sport

Im Stadtumbaugebiet befinden sich drei Schulen: die Havelland-Grundschule, das Robert-Blum-Gymnasium und die Johannes-Schule. Mit der Wiederaufnahme des 2-zügigen Schulbetriebs in der Teske-Schule am Tempelhofer Weg ist eine vierte Einrichtung geplant.

Die Freiflächen der Havelland-Grundschule an der Kolonnenstraße Ecke Wilhelm-Kabus-Straße wurden 2009 mit Mitteln des Stadtumbaus qualifiziert.

Im Robert-Blum-Gymnasium, ebenfalls in der Kolonnenstraße, sind derzeit keine Maßnahmen geplant.

Die Johannes-Schule ist ein privater Schulcampus mit Kindergarten, Hort, allgemeinbildender Schule und Berufsschule. Der erste Bauabschnitt mit Kindergarten, Hort und der Schule ist fertiggestellt. In einem zweiten Bauabschnitt entsteht das Bildungszentrum. Neben der Sporthalle ist eine Aula vorgesehen. Die neue Einfeldsporthalle für die Johannes-Schule ist derzeit in Planung. Diese wird aus Mitteln des Stadtumbaus finanziert und vom privaten Träger und der Stiftung der Schule kofinanziert. Mit dem Bezirk wurde eine Vereinbarung geschlossen, die Sporthalle teilweise öffentlich zu nutzen.

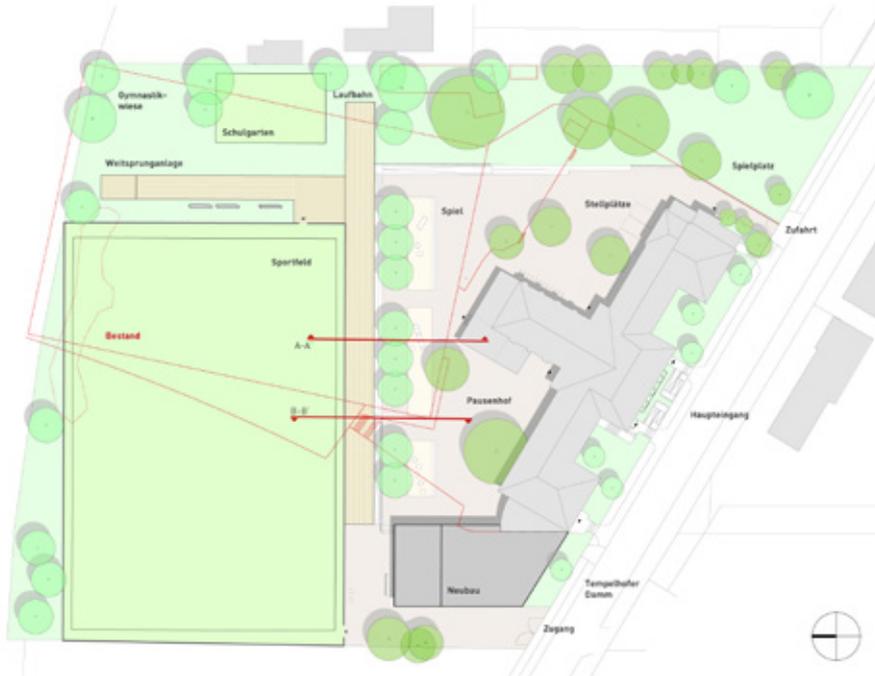


Teske-Schule Tempelhofer Weg Richtung Bahnhof Südkreuz / Osten

Foto: roedig . schop architekten, 2017

Mit den neuen Wohnbauten auf der Schöneberger Linse wird die Einwohnerzahl steigen, und es muss mit einem zunehmenden Bedarf an einer wohnortnahen Grundschule gerechnet werden. Daher wird seit 2016 die Wiederinbetriebnahme der Teske-Schule geplant.

Der Altbau soll ertüchtigt und um einen Neubau ergänzt werden. In diesem Erweiterungsbau werden auch die Umkleiden und Duschen für den Sportplatz untergebracht. Das bestehende Spielfeld an der Teske-Schule ist im Zuge der Neuordnung des Schul- und Sportstandortes wettbewerbsgerecht zu ertüchtigen.



Machbarkeitsstudie und übergeordnetes Gestaltungs-konzept, FB Grünflächen, Studio RW, 11.12.2017

Für den gesamten Bereich Teske-Schule ist die Finanzierung der Außenanlagen und Gebäude aus Mitteln des Stadtumbaus zu prüfen.

Weitere gedeckte und ungedeckte Sportflächen befinden sich im Projektgebiet an den Schulstandorten zwischen Monumentenstraße und Geißlerstraße und an der Kolonnenstraße. Auf dem Gelände des Landessportbundes e.V. südlich des Sachsendamms gibt es weitere Sportflächen inklusive einer Lehrschwimmhalle. In geringer Entfernung zum Stadtumbaugebiet befinden sich Sportflächen, auf Kreuzberger Seite Richtung Osten an der Dudenstraße sowie mehrere Spielflächen am Vorarlberger Damm südlich der Stadtautobahn. Unbebaute Freiflächen im Besitz des Bezirkes für die Ausweitung von Sportflächen stehen im Projektgebiet nicht mehr zur Verfügung. Vorstellbar ist eine Nutzung von Dachflächen oder Parkplatzüberbauungen als Kleinspielfelder, sowie im Yorckdreieck (Kreuzberg) auf dem Baumarkt.

### **Kirchen und sonstige gemeindliche Einrichtungen**

Im Projektgebiet an der Kolonnenstraße liegt die katholische Kirche St. Elisabeth. Auf der Roten Insel, dem Quartier, das vom Projektgebiet umschlossen ist, betreibt die Evangelische Königin-Luise-und-Silas-Kirchengemeinde die Kita Königin Luise in der Cheruskerstraße 30/31 und die Kita Silas in der Großgörschenstraße 10.

