

Geschäftsstraßenkonzept

für das Gebiet BadPankStraße

2025



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Bezirkamt
Mitte

BERLIN



INHALTE

DAS GSM	1
DAS GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT	2
BÜRGERBETEILIGUNG	4
ANALYSEERGEBNISSE	6
ENTWICKLUNGSPOTENZIALE, HERAUSFORDERUNGEN & DEFIZITE	7
STRATEGIE	8
HANDLUNGSBEDARFE UND ZIELE	10
HANDLUNGSFELDER	12
AKTIONEN DES GSM	14

WAS IST DAS GSM?

Das Geschäftsstraßenmanagement (kurz gesagt GSM) fördert seit Sommer 2024 die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums und der Gewerbestandorte im Gebiet BadPankStraße. Dabei geht es vor allem um die Aufwertung rund um die Geschäftsstraße Badstraße aber auch um die Pankstraße und die Nebenstraßen (wie z.B. die Buttmanstraße, Bastaianstraße, Hochstraße, ...). Auch die Bereiche um die Gerichtstraße (Werkstätten des Nordens und Gerichtshöfe) sind wichtig.

ZIEL DES GSM

Das Zentrum soll zu einem lebendigen und attraktiven Ort zum Einkaufen, Verweilen und Arbeiten werden. Dafür arbeitet das GSM mit den Menschen vor Ort im Gebiet zusammen.

DAS GSM HAT MEHRERE AUFGABEN

Das GSM bringt Ladenbesitzer:innen, Gastronom:innen, Vereine und Institutionen, Anwohner:innen und Kund:innen sowie weitere aktive und interessierte Akteure im Gebiet zusammen.

Gemeinsam mit den Menschen vor Ort will das GSM herausfinden, was die Bewohner:innen und Besucher:innen im Zentrum brauchen und wie es sich in Zukunft entwickeln soll. Zusammen werden Aktionen und Veranstaltungen umgesetzt, um das Zentrum zu beleben und zu verschönern.

DAS GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT

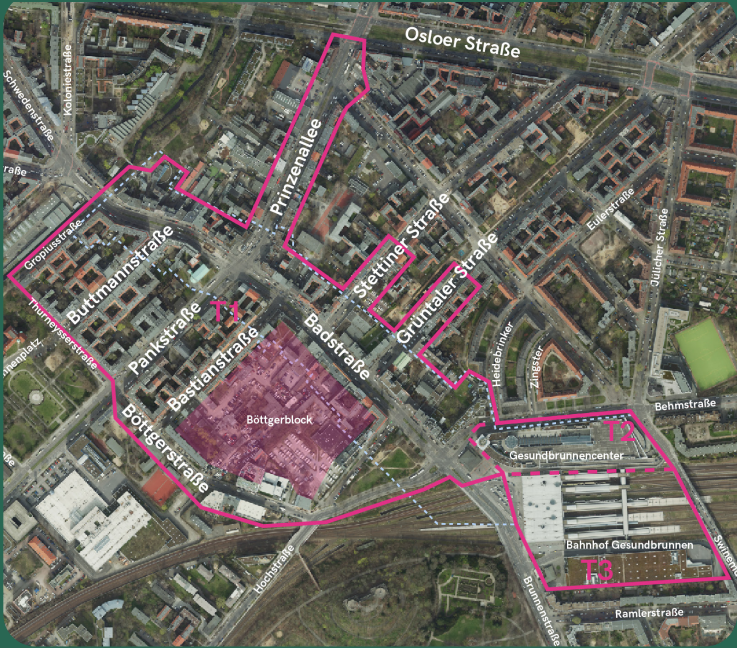
Das Geschäftsstraßenkonzept ist die Grundlage für die Arbeit des GSMs. Es fasst die Ziele und Ideen für das Zentrum BadPankStraße zusammen.

Dafür wurde das Gebiet zu Beginn untersucht und viele Gespräche mit Akteur:innen geführt. Der aktuelle Zustand der Geschäftsstraße wurde erfasst und in Karten dargestellt. Dabei hat das GSM verschiedene Themen betrachtet: den Verkehr, den öffentlichen Raum sowie die vorhandenen Nutzungen, beispielsweise Geschäfte und Dienstleistungen.

So haben wir das Konzept erstellt:



DAS ZENTRUM BADPANKSTRASSE



Stadtteilzentrum
(Untersuchungsgebiet)

T1

Geschäftsstraße Badstraße mit
angrenzenden Nebenstraßen und
der Pankstraße

T2

Gesundbrunnen-Center

T3

Bahnhof Gesundbrunnen



Stadtteilzentrum (EHZK)

BÜRGERBETEILIGUNG

Um die wichtigsten Handlungsbedarfe zu identifizieren und konkrete Maßnahmen zu entwickeln, führte das GSM 2024 verschiedene Umfragen vor Ort und digital durch:

Von September bis November 2024 fand eine digitale Befragung der Öffentlichkeit statt. Menschen, die im Gebiet wohnen, arbeiten, einkaufen oder sich dort regelmäßig aufhalten, hatten die Möglichkeit, ihre Meinung zu teilen. Die Befragung zeigt, wie das Stadtteilzentrum wahrgenommen wird und welche Bedürfnisse bestehen. Es haben insgesamt rund 300 Personen bei der Umfrage mitgemacht.

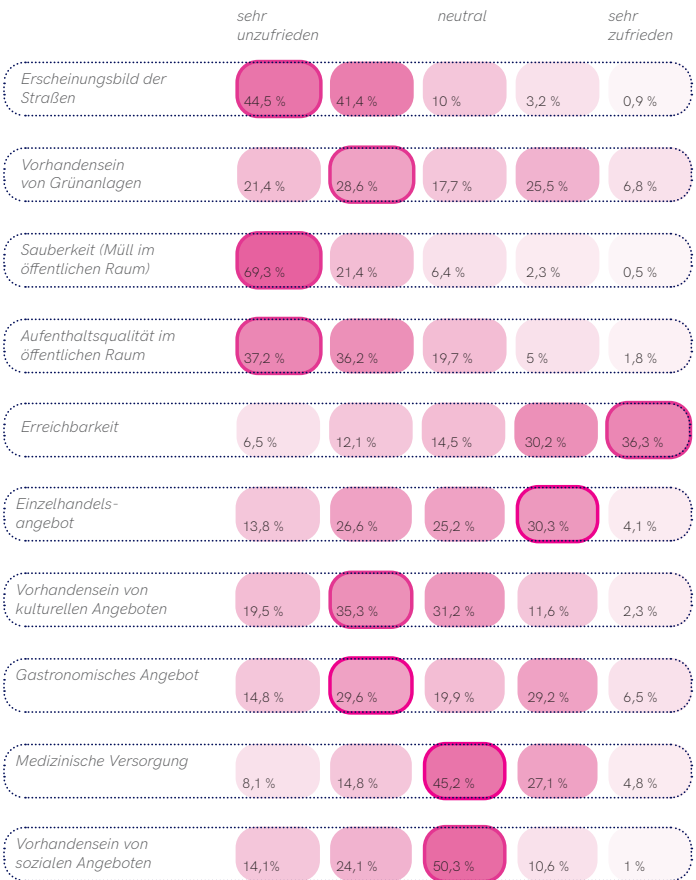
Im Sommer 2024 hat das GSM außerdem Gespräche mit Gewerbetreibenden vor Ort geführt. Diese berichteten, was gut funktioniert und wo es Probleme gibt. Zusätzlich gab es Gespräche mit weiteren wichtigen und aktiven Akteur:innen im Stadtteil, wie zum Beispiel soziale Vereine.

Alle gesammelten Informationen wurden im Geschäftsstraßenkonzept zusammengeführt.

In der Umfrage wurde unter anderem gefragt, wie zufrieden die Menschen mit verschiedenen Bereichen des Stadtteilzentrums sind.

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE IM MIT FOLGENDEN ASPEKTEN UND ANGEBOTEN?

220 von 230 Antworten



ANALYSEERGEBNISSE

Das Stadtteilzentrum Badstraße hat viele Stärken und ist ein wichtiger Versorgungsort für den Stadtteil. Es wird stark besucht, ist lebendig und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Besonders das Gesundbrunnen-Center sorgt dafür, dass auch Menschen aus anderen Teilen der Stadt hier einkaufen und Angebote nutzen.

Das Zentrum bietet eine breite Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie sowie sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen. Dazu gehört unter anderem die Bibliothek, das Haus der Volksbildung, das Mitte Museum und touristische Angebote wie die Berliner Unterwelten. Diese Vielfalt schafft gute Voraussetzungen für Zusammenarbeit und gemeinsames Marketing.

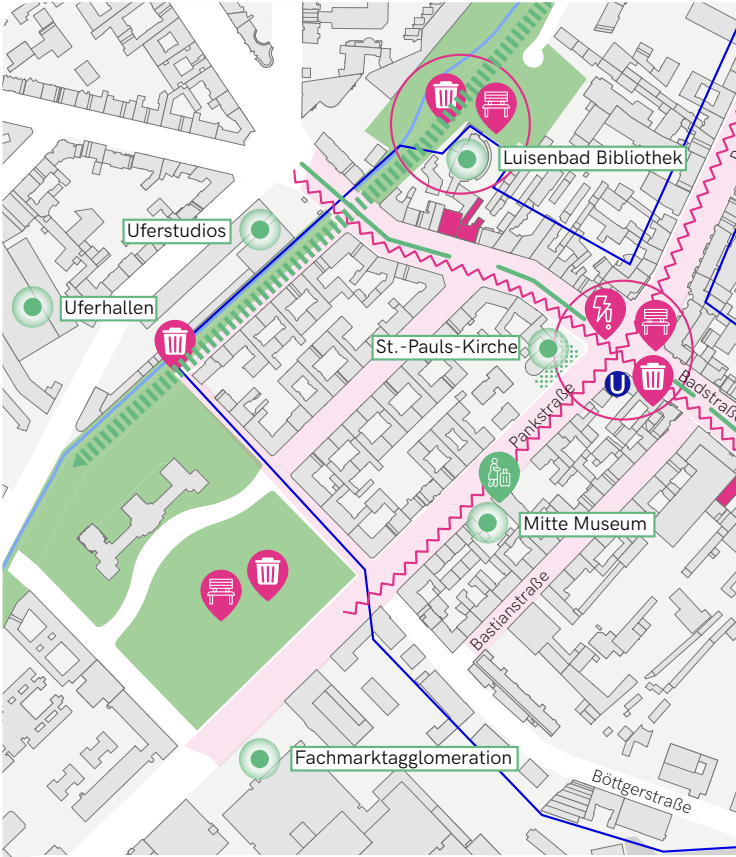
Gleichzeitig gibt es Herausforderungen, die die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen. Teilweise fehlt es an Sauberkeit, an Sitzmöglichkeiten und an einer angenehmen Aufenthaltsqualität. Auch gemeinschaftliche Aktionen der Händler:innen finden bisher kaum statt.

Im gastronomischen Bereich dominieren vor allem günstige Imbissangebote während Restaurants im mittleren und höheren Preissegment fehlen. Leerstehende Ladenflächen und eine sinkende Zufriedenheit der Kundschaft verschärfen die Situation. Zudem belasten hohes Verkehrsaufkommen, Lärm und Nutzungskonflikte auf den Gehwegen die Aufenthaltsqualität.

Um die Funktionen des Stadtteilzentrums langfristig zu sichern, sind gezielte Maßnahmen notwendig. Ziel ist daher die vorhandenen Stärken weiter auszubauen und bestehende Schwächen schrittweise zu verbessern.




ENTWICKLUNGSPOTENZIALE, HERAUSFORDERUNGEN & DEFIZITE





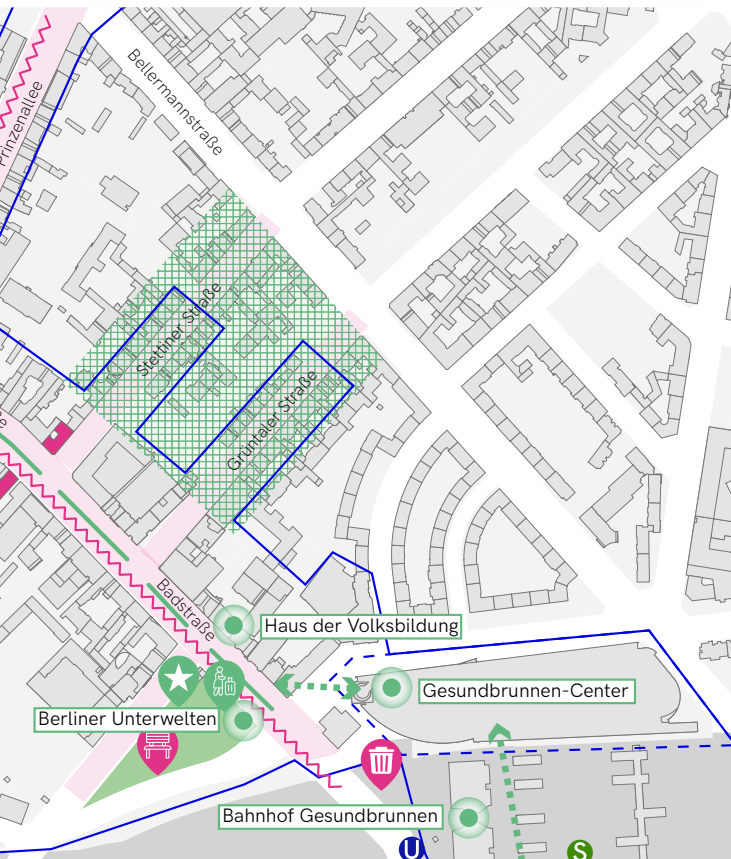
Entwicklungspotenziale


-  Pankegrünzug
-  Neugestaltung Blochplatz
-  Nähe zum Gesundbrunnencenter: Kooperation und Besucher:innenströme
-  Belebung und hohe Frequentierung durch Ankernutzungen
-  Hohe Frequentierung durch Tourist:innen
-  Pflege und ergänzende Bepflanzung des Mittelstreifens
-  möglicher Standort für Kiezfest (Kiezblock Bellermannstraße)

-  Nutzungspotenzial der Grünfläche der Kirche


Herausforderungen und Defizite

-  Barrierewirkung Bad- und Pankstraße zwischen den Straßenseiten und hohe Verkehrsbelastung
-  Zustand des öffentlichen Raums: Vermüllung und geringe Aufenthaltsqualität
-  fehlende Sitzmöglichkeiten und Erholungsbereiche
-  Nutzungskonflikte auf Gehwegen durch verschiedene Verkehrsteilnehmende



 großflächiger Leerstand mit Potenzial für Zwischennutzungen

 fehlende Mülleimer im öffentlichen Raum

 Untersuchungsgebiet

 Teilbereiche des Untersuchungsgebiets

Quellen: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 Geoportal Berlin: ÖPNV -Vorrangnetz
 Erstellt am: 31.02.2025
 Erstellt durch: LOKATION:S

STRATEGIE

Übergeordnetes räumliches Leitbild: vielfältig, vernetzt, erlebbar

Das Geschäftsstraßenkonzept basiert auf den Ergebnissen der Analyse sowie auf dem Leitbild des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das gesamte Fördergebiet. Dieses Leitbild dient als Orientierung für die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums. Ziel ist es, das Stadtteilzentrum rund um die Badstraße gezielt in ihren zentralen Qualitäten zu stärken, die Vielfalt zu erhalten, lokale Akteur:innen zu vernetzen und die Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzer:innen zu verbessern.

BadPankStraße

vielfältig, vernetzt, erlebbar

Lebenswertes Zentrum fördern

Anlassbezogene Vernetzung fördern,
Standortidentität entwickeln

Raum für Versorgung und Nutzungsvielfalt
erhalten und profilieren

Unterstützung bieten und Strukturen zur
Unterstützung aufbauen

Vielfältig

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass die Vielfalt des Standorts besonders geschätzt wird. Dazu zählen das gastronomische und einzelhandelsbezogene Angebot sowie die kulturelle Vielfalt. Dieses Zusammenspiel spricht eine breite Zielgruppe an und stellt ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums dar, das langfristig gesichert werden soll.

Vernetzt

Die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums kann nur gemeinsam mit den lokalen Akteur:innen gelingen. Gewerbetreibende, Kultur-, Sozial- und Bildungseinrichtungen prägen den Standort maßgeblich und sollen anlassbezogen stärker miteinander vernetzt werden. Ziel ist es, Synergien zu fördern und die Akteur:innen aktiv in die Arbeit des GSM einzubinden.

Erlebbar

Der öffentliche Raum und die Grünflächen im Stadtteilzentrum bieten großes Potenzial zur Aufwertung. Durch die Schaffung attraktiver Aufenthaltsorte sowie durch Begrünung und gestalterische Maßnahmen soll die Aufenthaltsqualität erhöht und das Stadtteilzentrum für verschiedene Zielgruppen besser erlebbar gemacht werden.

HANDLUNGSBEDARFE & ZIELE

• • • Lebenswertes Zentrum fördern

Die Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum wird als unzureichend bewertet. Gleichzeitig bestehen Potenziale durch angrenzende Grünräume im Gebiet. Durch gezielte Maßnahmen wie Begrünung, bessere Gestaltung des öffentlichen Raums und zusätzliche Sitzgelegenheiten kann das Zentrum deutlich aufgewertet werden.

Ziele

- Unterschiedliche Bedürfnisse der Nutzer:innen stärker in den Mittelpunkt rücken
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Ort des Verweilens und Ruhe fördern
- Vermüllung entgegenwirken

• • • Anlassbezogene Netzwerke etablieren, Standortidentität entwickeln

Die multikulturelle Vielfalt und das breite Angebot sind zentrale Stärken des Stadtteilzentrums. Um diese langfristig zu sichern, ist eine stärkere Vernetzung der lokalen Akteur:innen notwendig. Kooperationen und Standortmarketing sollen künftig gemeinsame Maßnahmen nachhaltig unterstützen.

Ziele

- Entwicklung einer Standortidentität, die die multikulturelle Vielfalt und das breite Angebot als zentrale Stärken kommuniziert.
- Organisation von Marketingaktionen und Veranstaltungen, die auf den Alleinstellungsmerkmalen des Gebiets aufbauen und Anwohner:innen sowie Besucher:innen ansprechen.

Raum für Versorgung und Nutzungsvielfalt erhalten und . . . profilieren

Obwohl es vergleichsweise wenige leerstehende Geschäfte im Zentrum gibt, ist die Wiederbelebung von Leerständen zentral. Ziel ist es, durch bedarfsgerechte Nachnutzungen und neue Konzepte die Attraktivität und Nahversorgungsfunktion des Zentrums zu stärken.

Ziele

- Aktivierung von Leerstandsflächen durch temporäre oder dauerhafte Nutzungen
- Erhalt von Ankernutzungen im Stadtteilzentrum
- Kreative Erprobung zentrumsergänzender Nutzungen
- Bindung neuer Zielgruppen

Unterstützung bieten und Strukturen zur Unterstützung . . . ausbauen

Eine gezielte Beratung lokaler Akteur:innen ist entscheidend für die nachhaltige Entwicklung des Stadtteilzentrums, da häufig Informationsdefizite zu Fördermöglichkeiten und Zuständigkeiten bestehen. Regelmäßige Vor-Ort-Sprechstunden, Förderung über den Gebietsfonds sowie ein Gestaltungshandbuch können Orientierung bieten und Projekte erleichtern.

Ziele

- Zugang zu individueller Beratung und praktischer Unterstützung erleichtern
- Eigeninitiative und Mitwirkung von Eigentümer:innen, Gewerbetreibenden und Anwohner:innen fördern
- Gestalterische Qualität im öffentlichen Raum sichern und Entwicklung einer einheitlichen Standortidentität unterstützen



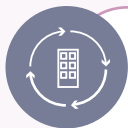
Handlungsfeld 1: Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

- Mehr Sauberkeit im Zentrum
- Neue Sitzgelegenheiten im Zentrum
- Grünflächen im Zentrum aufwerten und besser nutzbar machen

Handlungsfeld 2: Vermarktung und Vernetzung



- Eine gemeinsame Marke für das Geschäftszentrum entwickeln
- Werbung und Marketingaktionen für das Zentrum umsetzen
- Veranstaltungen und Aktionen im Zentrum organisieren
- Netzwerktreffen für Gewerbetreibende und Akteur:innen anbieten



Handlungsfeld 3: Aktivierung von Leerständen

- Leerstehende Geschäfte und Räume erfassen
- Neue Nutzungen für leere Räume fördern (Zwischennutzungen)
- Ein Konzept für Zwischennutzungen erstellen

Handlungsfeld 4: Beratung und Unterstützung



- Hilfe beim Beantragen von Fördergeldern aus dem Gebietsfonds
- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuch mit Tipps für die Gestaltung von Schaufenstern, Reklamen uvm.
- Vor-Ort-Beratungen und Sprechstunden für Gewerbetreibende: Die Sprechstunde findet ab März jeder erste und dritte Dienstag im Monat statt
Ort: Kiezraum, Gerichtstraße 13
Zeit: 16:00 bis 18:00 Uhr

AKTIONEN DES GSM

• • • Müllsammel-Aktion

Anlässlich des World Clean-up Days 2025 wurde zu einer Aufräumaktion am 18. September im Gebiet eingeladen. Kleine Gruppen sammelten rund um das Gesundbrunnen-Center und in Richtung Badstraße Müll, um ein Zeichen gegen Vermüllung und Umweltverschmutzung zu setzen. Die Aktion wurde gemeinsam mit dem Gesundbrunnen-Center organisiert und durchgeführt, sowie durch die BSR und die bezirkliche Kampagne MITTEMACHTSAUBER unterstützt.



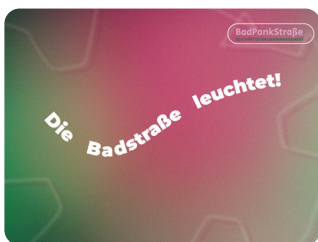
Impressionen der Clean-Up Aktion

Badstraße leuchtet

Im Dezember 2025 und Januar 2026 setzten Lichtinstallationen des Lichtkünstlers Amin Shahsavari entlang der Badstraße warme Akzente im Straßenraum. In ausgewählten Geschäften wurden Projektoren aufgestellt, welche sanft bewegte Lichtmuster auf die Gehwege projizierten und damit kleine Lichtinseln schafften. Die Aktion sollte in den dunklen Monaten zur Belebung der Badstraße beitragen und auf die Gewerbetreibenden vor Ort aufmerksam machen.



*Impressionen der
Beleuchtungsaktion*



• • • Pflanzaktion - Die Badstraße wird bunt

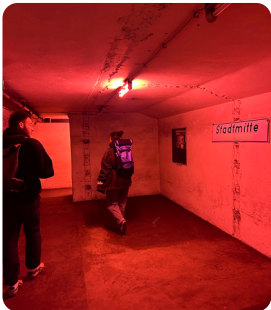
Gemeinsam mit engagierten Helfer:innen wurden im Winter 2025 rund 1.600 Tulpenzwiebeln auf dem Mittelstreifen der Badstraße gesetzt. Die Aktion soll einen Beitrag zur Aufwertung der Geschäftsstraße leisten und die Aufenthaltsqualität für Besucher:innen verbessern.



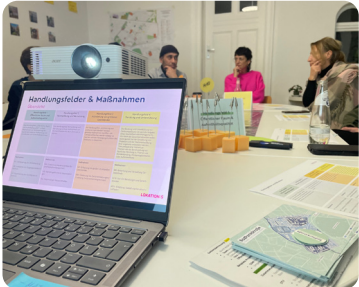
Impressionen der Pflanzaktion

Netzwerktreffen

Als Plattform für den Austausch der ansässigen Gewerbetreibenden, Anrainer:innen und weiteren Akteur:innen im Fördergebiet werden bedarfs- und anlassbezogene Vernetzungstreffen durchgeführt. Das Austauschformat dient zur Information über die Maßnahmen des Geschäftsstraßenmanagement und darüber hinaus, dass sich die Akteur:innen an der Umsetzung der Maßnahmen beteiligen können.



Netzwerktreffen in den Berliner Unterwelten mit anschließender Führung



GSM Auftaktveranstaltung

Interesse beim nächsten Treffen dabei zu sein?

Gerne einfach per E-Mail melden:
badpank@lokation-s.de

GEBIETSFONDS



Das Geschäftsstraßenmanagement (GSM) unterstützt Ihre Ideen, um das Gebiet BadPankStraße zu beleben. Dazu stellt es Geld aus dem Gebietsfonds bereit. Mit dem Geld können Sie zum Beispiel Ihre Läden oder das Umfeld schöner gestalten.

Gemeinsam wollen wir die Geschäftsstraße zu einem attraktiven Ort zum Einkaufen, Arbeiten und Verweilen machen.

Welche Projekte unterstützen wir?

Der Gebietsfonds unterstützt Geschäfte, Betriebe, Vereine, Anwohner:innen und Initiativen im Fördergebiet BadPankStraße. Sie können jetzt Geld für Ihre Projekte beantragen!

Unterstützt werden zum Beispiel:

- neue Markisen oder schönere Ladenfronten
- die Gestaltung der Flächen vor den Geschäften
- kreative Gestaltung der Hauswand
- Begrünung
- gemeinsame Aktionen, Feste oder kulturelle Veranstaltungen

Für weitere Informationen:



oder unter:

[https://badpank-mitte.de/
geschaeftsstrasse/gebiets-
fonds/](https://badpank-mitte.de/geschaeftsstrasse/gebietsfonds/)



Das Team des GSM beantwortet Ihre Fragen rund um die Entwicklung der Geschäftsstraße. Haben Sie Ideen oder wünschen Sie eine persönliche Beratung? Dann melden Sie sich gern bei uns per E-Mail oder in unserer Sprechstunde!



weitere Infos unter:
[www.badpank-mitte.de/
geschaeftsstrasse/](http://www.badpank-mitte.de/geschaeftsstrasse/)

KONTAKT

Geschäftsstraßenmanagement des Gebiets BadPankStraße

Destina Ergin (01556 1872281)
Annika Bange (0176 769 80784)
E-Mail: badpank@lokation-s.de

Sprechstunde GSM

jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, von 16 - 18 Uhr
Adresse: Kiezraum, Gerichtstraße 13, 13347 Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Josephine Templin-Kobayashi
Tel. 030 9018 -45768
E-Mail: Josephine.Templin-Kobayashi@ba-mitte.berlin.de



BadPankStraße
GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT

