

Geschäftsstraßenkonzept

für das Gebiet BadPankStraße

2025

IMPRESSUM

Auftraggeber:in

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt – FB Stadtplanung – Sanierungsverwaltungsstelle

Müllerstraße 146
13353 Berlin

Tel.: (030) 9018-45846
stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Auftragnehmer:in

LOKATION:S
Gesellschaft für Standortentwicklung mbH
Frankfurter Allee 53
10247 Berlin

E-Mail: badpank@lokation-s.de
Telefon: +49 30 49 90 51 80

Bearbeitung: Destina Ergin, Jonna Höhn, Katharina Knaus, Susann Liepe

Stand: 10.07.2025

GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT FÜR DAS GEBIET BADPANKSTRASSE

JULI 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	7
Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStrasse.....	7
Geschäftsstraßenmanagement.....	7
Geschäftsstraßenkonzept.....	8
Abgrenzung des Untersuchungsbereiches	8
Planerische Rahmenbedingungen	9
2. STANDORTBEDINGUNGEN	13
Räumlich-funktionale Struktur	13
Öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität	13
Verkehr	15
Schlüsselnutzungen / Frequenzbringer	16
Erkenntnisse aus der Umfrage	20
Zusammenfassung Standortbedingungen.....	24
3. NUTZUNGSSTRUKTUR DES STADTTEILZENTRUMS	27
Sortiment des Einzelhandels.....	28
Erkenntnisse aus der Umfrage	32
Zusammenfassung Nutzungsstruktur	33
4. KUND:INNENPOTENZIALE	35
Sozio-Demographische Struktur	35
Zusammenfassung Kund:innenpotenziale	37

5. STANDORTIMAGE UND -IDENTITÄT	39
Stakeholder:innen und weitere lokale Akteur:innen im Gebiet	39
Das sagen die Gewerbetreibenden	40
Einschätzung der Kund:innen.....	41
Erkenntnisse aus der Umfrage	41
Gespräche mit lokalen Akteur:innen	43
Auftaktveranstaltung GSM.....	45
Zusammenfassung Standortimage und -identität.....	45
6. ZUSAMMENFASSENDE ANALYSE	46
7. STRATEGIE	48
Übergeordnetes räumliches Leitbild: vielfältig, vernetzt, erlebbar	48
Handlungsbedarfe und Ziele.....	49
8. HANDLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMEN	53
Handlungsfeld 1: Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität	53
Handlungsfeld 2: Vermarktung und Vernetzung	57
Handlungsfeld 3: Aktivierung von größeren Leerständen	60
Handlungsfeld 4: Beratung und Unterstützung	62
9. QUELLENVERZEICHNIS	66
10. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	66



Pankstraße
62 - 53

Badstraße
51-48

F16

Wasser Nr 98253

150

1. EINLEITUNG

FÖRDER- UND SANIERUNGSGEBIET BADPANKSTRASSE

Seit 2021 ist das Gebiet BadPankStraße im Bezirk Mitte von Berlin Teil des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ)“ und ist als Förder- und Sanierungsgebiet festgelegt. Innerhalb dieses Fördergebiets sind zwei Teilbereiche (Böttgerblock und Gerichtsblock) als Sanierungsgebiet definiert worden.

Das vom Bezirk beauftragte Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement (KoSP) ist für die Gebietsbetreuung zuständig, d.h. es unterstützt die Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirkes bei der Entwicklung des Förder- und Sanierungsgebietes und bei der Steuerung und Umsetzung von Maßnahmen. Grundlage für die Steuerung aller Prozesse und Maßnahmen im Förder- und Sanierungsgebiet ist das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), welches in einem iterativen Prozess seit 2023 erarbeitet wird und zeitnah beschlossen werden soll. Eine zentrale Maßnahme ist die Installati-

on eines Geschäftsstraßenmanagements (GSM) zur Qualifizierung und Stärkung des Stadtteilzentrums Badstraße und zur Bearbeitung von gewerblichen Themen und Fragestellungen im gesamten Fördergebiet.

GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT

Im Rahmen einer Ausschreibung wurde vom Bezirk Mitte das Büro LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH mit der Durchführung des Geschäftsstraßenmanagements beauftragt. Im Juli 2024 hat das GSM seine Arbeit vor Ort aufgenommen und ist bereits mit einer Vielzahl an Akteur:innen vor Ort ins Gespräch gekommen. In den kommenden Jahren soll im engen Austausch mit den Gewerbetreibenden, Eigentümer:innen und weiteren Interessierten vor Ort Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, die zur Qualifizierung des Stadtteilzentrums mit Fokus auf die Geschäftsstraße Badstraße und auf die Gewerbestandorte im Fördergebiet beitragen.

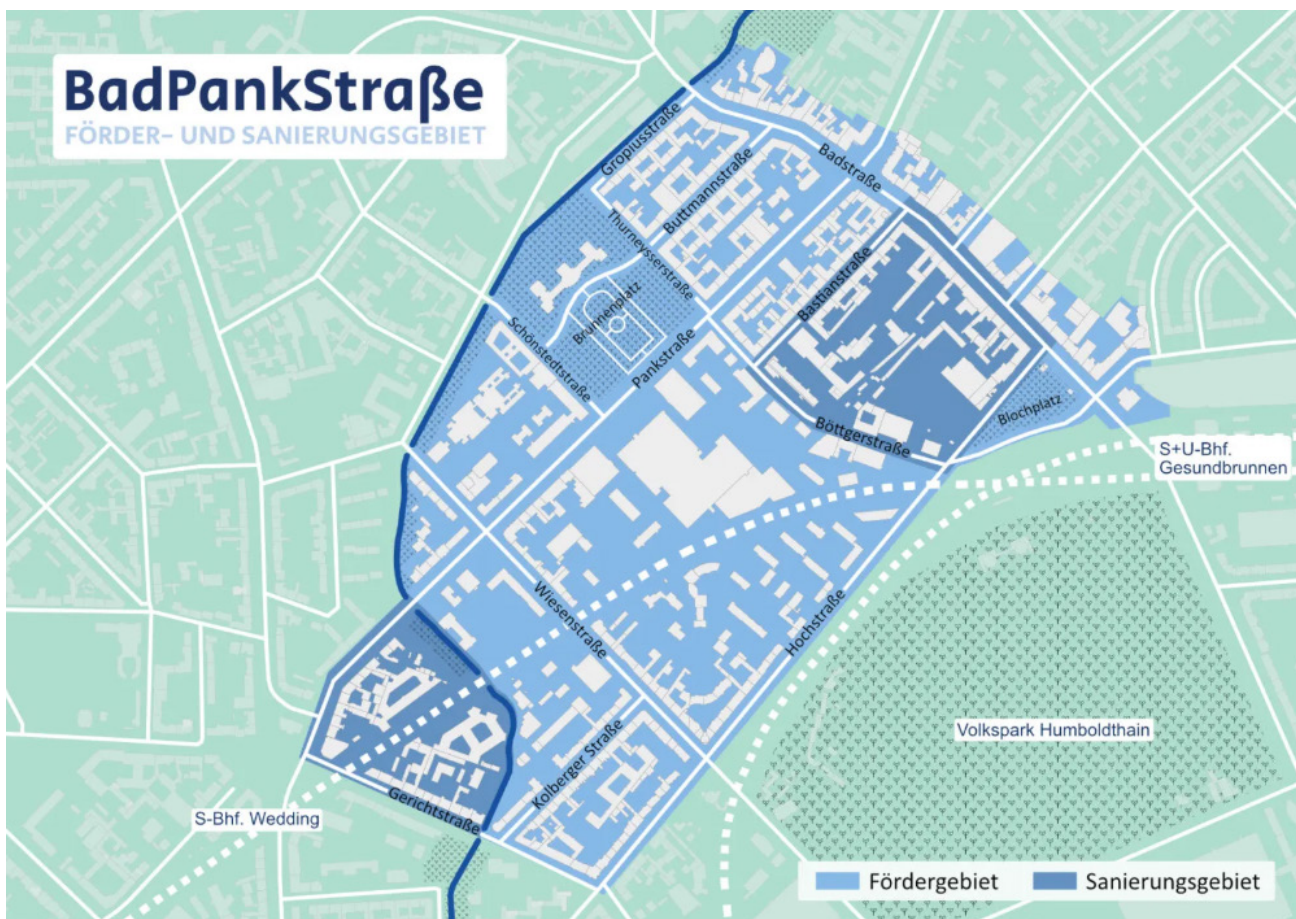


Abbildung 1: Fußgängerampel, Kreuzung Bad- und Pankstraße, KoSP 2024 (S. 6)
Abbildung 2: Lageplan Förder- und Sanierungsgebiet, KoSP 2024

GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT

Grundlage für die Entwicklung des Stadtteilzentrums bildet das hiermit vorliegende Geschäftsstraßenkonzept. Die Handlungsfelder und Maßnahmen bilden das Gerüst für die Arbeit des GSM.

Zu Projektbeginn hat das Projektteam eine umfassende Bestandsaufnahme und Kartierung des GSM-Gebiets durchgeführt¹. Hierbei wurden verschiedene Standortfaktoren in den Themenbereichen Verkehr, Öffentlicher Raum und Nutzungen untersucht. Parallel dazu erfolgten im Sommer Gespräche mit Gewerbetreibenden, die eine wichtige Perspektive auf die Bedürfnisse und Herausforderungen des Stadtteilzentrums boten. Zusätzlich wurden Gespräche mit weiteren Schlüsselakteur:innen, wie zum Beispiel Vertreter:innen von lokalen Bildungseinrichtungen, geführt. Über einen Zeitraum von drei Monaten (September bis November 2024) wurde außerdem eine digitale Befragung der Öffentlichkeit durchgeführt. Sie bietet aufschlussreiche Einblicke in die Wahrnehmung und Bedürfnisse verschiedener Personengruppen, die im Gebiet leben, einkaufen, arbeiten oder sich dort regelmäßig aufhalten.

Auf Grundlage der gesammelten Informationen wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der konkrete Handlungsansätze zur Verbesserung des Stadtteilzentrums enthält.

In einer ersten Auftaktveranstaltung am 5. Dezember 2024, zu der vorrangig Gewerbetreibende, Eigentümer:innen und weitere interessierte

Personen aus dem Untersuchungsgebiet geladen waren, wurden die Ergebnisse rückgekoppelt, um die Maßnahmen zu finalisieren.

In folgendem Geschäftsstraßenkonzept werden die finalen Handlungsansätze und der Arbeitsplan mit groben Schritten und Zeitrahmen für die Umsetzbarkeit der Maßnahmen zusammengefasst.

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES

Das Geschäftsstraßenkonzept bezieht sich auf den in der Abbildung 4 gekennzeichneten Bereich und greift damit über das festgelegte Stadtteilzentrum in Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinaus. Aus räumlich funktionalen Gründen werden zusätzlich zum Stadtteilzentrum die Straßenzüge Gropiusstraße, Buttmanstraße, Pankstraße/Prinzenallee, Bastianstraße, Thurneysserstraße und Böttgerstraße sowie Teile der Stettiner und Grüntaler Straße in die Untersuchung mit einbezogen. In diesen Straßen befinden sich weitere Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie sowie medizinische und soziale Angebote, die hier mitbetrachtet werden sollen (siehe auch Planerische Rahmenbedingungen). Der Blockinnenbereich des Böttgerblockes wird dabei nicht betrachtet, da dieser im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umstrukturiert und aufgewertet wird. Innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgt eine Unterteilung in den Bereich der Geschäftsstraße Badstraße mit angrenzenden Nebenstraße und der Pankstraße (T1) sowie die Teilbereiche Gesundbrunnen-Center (T2) und Bahnhof Gesundbrunnen und Kaufland (T3).

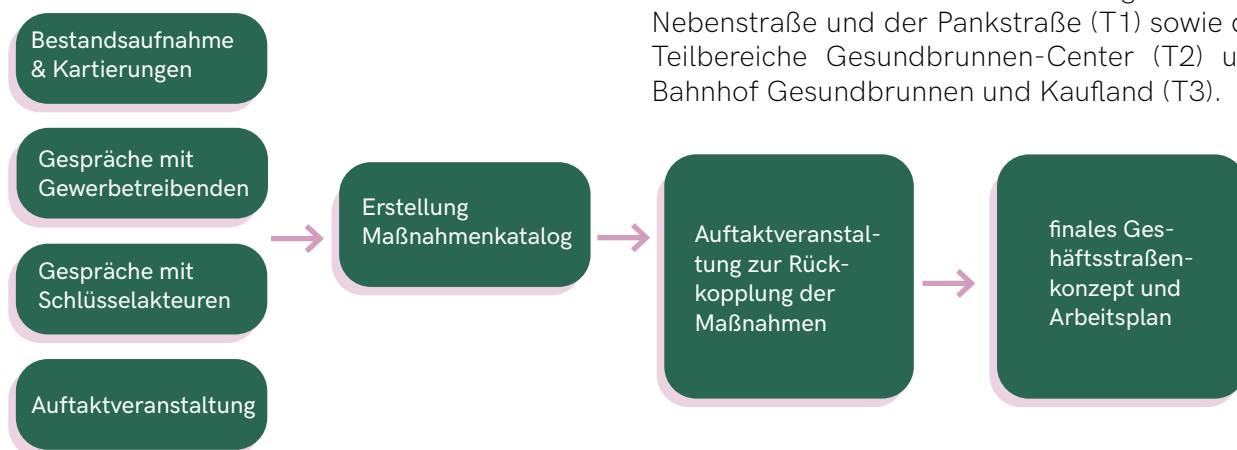


Abbildung 3: Methodik der Erarbeitung des Geschäftsstraßenkonzeptes

¹ Aus räumlich-funktionalen Gründen geht das Untersuchungsgebiet des Geschäftsstraßenkonzeptes teilweise über die Grenzen des Stadtteilzentrums hinaus.

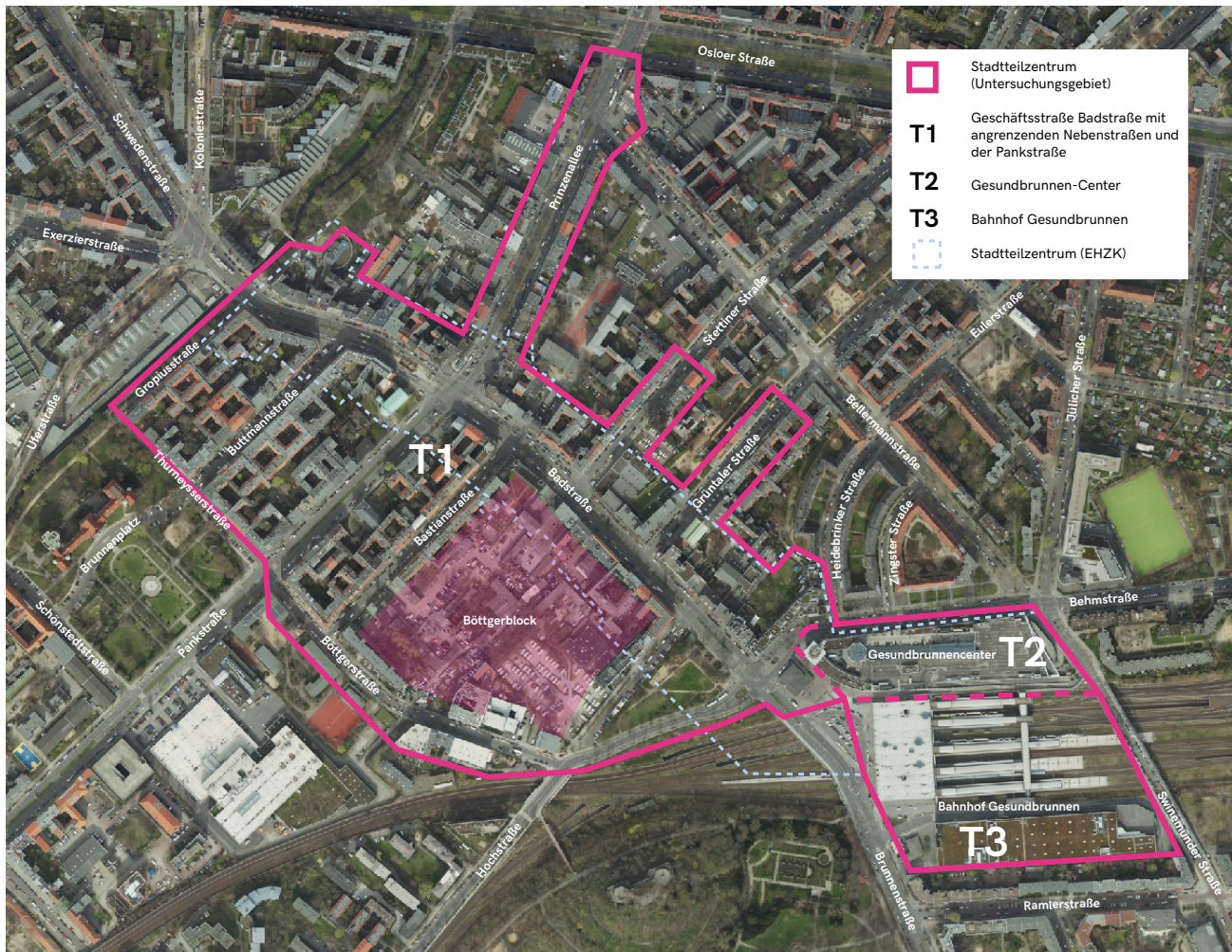


Abbildung 4: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (kurz: StEP Zentren 2030) wurde 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Der StEP Zentren trifft Aussagen zu den Berliner Versorgungszentren und ordnet diese in eine Zentrenhierarchie ein. Die Badstraße wird im StEP Zentren 2030 als Stadtteilzentrum eingestuft.

Der StEP 2030 hebt hervor, dass das Stadtteilzentrum Badstraße einen mittleren städtebaulichen Handlungsbedarf aufweist. Der Fokus der Versorgungsfunktion liegt hauptsächlich auf der Nahversorgung und der Versorgung mit täglichen Bedarfen; hier wird der Handlungsbedarf als gering eingestuft.

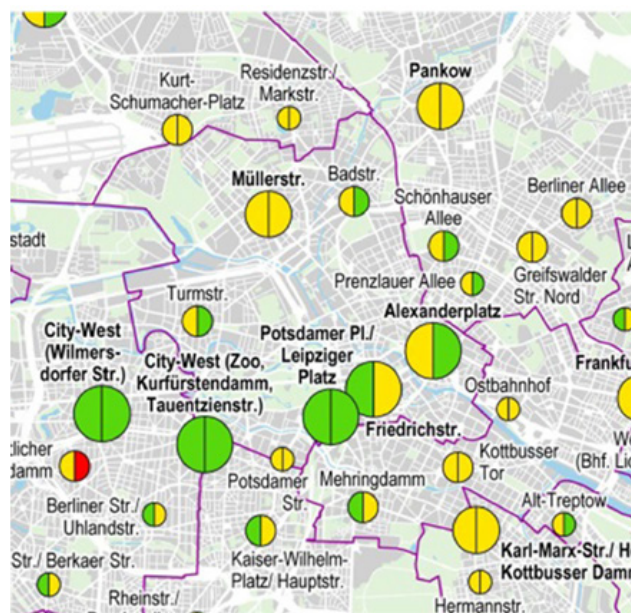


Abbildung 5: Auszug Stadtentwicklungsplan Zentren 2030: Handlungsbedarfe in Zentren



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Mitte

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte wurde im Jahr 2021 beschlossen und konkretisiert die Ziele des StEP Zentren 2030. Das Konzept dient der langfristigen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen und der städtischen Zentren im Bezirk und bildet die Handlungsgrundlage für planerische Steuerungsprozesse innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ab. Wichtige Maßnahmen im Stadtteilzentrum Badstraße umfassen die Stärkung der Nahversorgung, die Profilierung mit spezialisierten Einzelhandels- und Gastronomieangeboten sowie die Vermeidung weiterer Wettbüros. Zudem wird eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere für Rad- und Fußverkehr, vorgeschlagen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept BadPankStraße

Das Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept BadPankStraße (ISEK BadPankStraße) ist ein städtebauliches Planungskonzept, welches die zentralen Entwicklungsziele für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße zusammenfasst. Es bildet die Grundlage für alle kommunalen und privaten Bauvorhaben im Gebiet. Die Förderperiode beträgt dabei 15 Jahre. In 5 Handlungsfeldern (Städtebau und Wohnen, Nahversorgung und Gewerbe, Straßenraum und Mobilität, Grünflächen und Stadtnatur, soziale und kulturelle Infrastruktur) werden Maßnahmen für die Entwicklung des Gebiets vorgeschlagen. Eine wesentliche Maßnahme zur Stärkung des Stadtteilzentrums ist die Entwicklung der Geschäftsstraße Badstraße.



Abbildung 6: Stadtteilzentrum Badstraße (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept des Bezirks Mitte 2021, S. 100)

E1

Geschäftsstraßenmanagement für Gewerbebereiche (Fokus Badstr.)

Adresse Badstraße und Gerichtsblock	Priorität hoch
Grundstücksgröße	Kostenschätzung 100.000 € pro Jahr
aktuelle Bebauung/Nutzung -	Finanzierung Städtebauförderungsmittel (LZO)
Übergeordneter Leitsatz HFE Stärkung der Funktionalität der Zentren	Eigentum/ Zuständigkeit überwiegend privat
	Beteiligungsmöglichkeiten Umfrage mit Gewerbetreibenden und Kund:innen



Projektbeschreibung

Projektziel/ Erfordernisse

- das Geschäftsstraßenmanagement (GSM) steuert und koordiniert die Entwicklung der Gewerbebestandorte und vernetzt Gewerbetreibende im Gebiet
- Grundlage dafür ist das Geschäftsstraßenkonzept mit Schwerpunkt der Profilierung des Stadtteilzentrums Badstraße und angrenzenden „Böttgerblock“
- Stabilisierung und Profilierung der Geschäftsstraße sowie der weiteren Gewerbebereiche

Stand der Maßnahme

- in Durchführung
- seit Juni 2024 beauftragtes Planungsbüro LOKATION:S
- Bestands- und Kontaktaufnahme mit Gewerbetreibenden sowie Erstellung des Geschäftsstraßenkonzepts laufen seit 2024

Synergien mit weiteren Projekten

- Blockentwicklungskonzepte (A1 und A3), Umgestaltung Badstraße (B3), Wegeleitsystem Bibliothek am Luisenbad (D2)

Beitrag zur Klimaanpassung/ Klimaschutz

- Sensibilisierung der Gewerbetreibenden für Begrünung der Außenbereiche und Information zu Programmen zur Förderung der Energieeffizienz

Zielkonflikte

- Verlagerung gewerblicher Nutzungen im Inneren des Böttgerblocks, Akzeptanz von Veränderungen

Erfordernisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

- Badstraße als Geschäftsstraße mangelt es an Aufenthaltsqualität, Schankvorgärten gewünscht
- Es fehlen mehr (hochwertige) Cafés und Restaurants



Badstraße Ecke Pankstraße



Erdgeschosszone Badstraße

Stand Okto



2. STANDORTBEDINGUNGEN

RÄUMLICH-FUNKTIONALE STRUKTUR

Das Stadtteilzentrum befindet sich im Bezirk Mitte von Berlin, im Ortsteil Gesundbrunnen und hat eine Größe von ca. 30 ha.

Insgesamt weist das Stadtteilzentrum eine dichte Bebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe sowie unterschiedlichen Typologien mit zum Teil unterschiedlichen Bauhöhen auf. Insbesondere eine gründerzeitliche Blockrandbebauung ist charakteristisch etwa in der Badstraße, Buttmanstraße und Bastianstraße. Entlang der Badstraße bis zur Kreuzung Prinzenallee zeigt sich ein Mix aus Nachkriegsarchitektur und gründerzeitlichen Gebäuden, wobei im unmittelbaren Kreuzungsbereich vor allem Nachkriegsbauten dominieren. Dieser Bereich weist zudem kleinere Platzsituationen mit Zugängen zum U-Bahnhof Pankstraße auf. Aufgelockert wird die Blockrandbebauung durch prägende Gebäude wie die Bibliothek am Luisenbad, das Mitte Museum sowie die St. Paul-Kirche. Das Gesundbrunnen-Center, der Bahnhofsvorplatz sowie der Kaufland-Bereich bilden mit ihrer Struktur und modernen Architektur einen Kontrast zur gründerzeitlichen Bebauung.

Westlich angrenzend an das Stadtteilzentrum befinden sich große bauliche Ensembles, wie das Amtsgericht Wedding mit dem dazugehörigen Brunnenplatz sowie die Fachmarkttagglomeration Pankstraße mit dazugehörigem Parkhaus.

Der Fokus des Stadtteilzentrums liegt auf der lokalen Nahversorgung vor allem mit Angeboten für den täglichen Bedarf, geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen. Weitere für das Zentrum prägende Einrichtungen, wie beispielsweise die Badstraße 10 mit diversen sozialen Nutzungen, ergänzen das Angebot und tragen zur funktionalen Vielfalt des Stadtteilzentrums bei. Die Badstraße übernimmt dabei die Rolle einer zentralen Versorgungsachse, während angrenzende Nebenstraßen ergänzende Funktionen übernehmen. Zugleich bestehen fließende Übergänge zu angrenzenden, über-

wiegend wohngeprägten Quartieren.

Die breiten Straßenräume der Badstraße und Pankstraße zergliedern das Zentrum jedoch räumlich und beeinträchtigen insbesondere Fußgänger:innen und Radfahrer:innen, wodurch das Zentrum nur bedingt als zusammenhängende Einheit nutzbar ist.

Das Angebot wird zusätzlich durch das Gesundbrunnen-Center sowie den Kaufland-Komplex ergänzt, wobei das Gesundbrunnen-Center eine überregionale Versorgung übernimmt und mittel- und langfristige Bedarfe abdeckt. Aufgrund seiner in sich geschlossenen Struktur weist das Gesundbrunnen-Center nur einen geringen räumlich-funktionalen Bezug zu den Lagebereichen entlang der Badstraße auf.

ÖFFENTLICHER RAUM & AUFENTHALTSQUALITÄT

Die Ausstattung des Stadtteilzentrums mit öffentlichen Räumen zum Verweilen ist unzureichend. Öffentliche Freiräume sind nur am Blochplatz sowie entlang der Panke (Pankegrünzug), v.a. an der Bibliothek am Luisenbad, am Rande des Zentrums vorhanden. Der Pankegrünzug fungiert jedoch mehr als Transitraum, oft entstehen Konflikte zwischen Radfahrenden und Fußgänger:innen. Der Blochplatz wird ebenfalls vorwiegend zur Durchquerung genutzt und ist zunehmend einer sehr hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Die Nutzung beider Orte wird durch fehlende Pflege und unzureichende Ausstattungen eingeschränkt. Sie werden oft von Personen mit Suchtproblemen aufgesucht, was dazu führt, dass andere Gruppen die Plätze meiden. Weitere Freiräume zum Verweilen sind im unmittelbaren Stadtteilzentrum nicht vorhanden.

Es mangelt insgesamt an einer Begrünung im Straßenraum. Stadtbäume sind kaum vorhanden, vor allem auf der Badstraße und der Pankstraße. Im südlichen Teil der Badstraße ist ein Grünstreifen als Mittelstreifen vorhanden, der Potenzial für eine Bepflanzung bietet.

Die relative Nähe zum angrenzenden Volkspark Humboldthain als bedeutende innerstädtische

Grünanlage wird positiv bewertet, wobei durch die eingeschränkte Zugänglichkeit aufgrund der zu überquerenden Bahntrassen eine wahrnehmbare Barriere zum Park besteht und der Zugang vom Stadtteilzentrum weite Wege voraussetzt. Eine weitere an den Untersuchungsbereich angrenzende Grünfläche ist der Park am Brunnenplatz vor dem Amtsgericht Wedding. Die unter Denkmalschutz stehende Parkanlage ist zum Teil ungepflegt und daher in der Funktion als Aufenthaltsraum eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet ist mit wohnungsnahem Freiraum insgesamt unterversorgt bis schlecht versorgt (siehe Abb. 9).

Trotz der hohen Reinigungsfrequenz durch die BSR, etwa mit bis zu zehn Reinigungen pro Woche auf der Badstraße, ist eine deutliche Vermüllung zu beobachten. Mögliche Ursachen liegen in der hohen Nutzungsintensivität und dem

Fehlen von Mülleimern im öffentlichen Raum. Die Bürgersteige auf der Badstraße sind schmal und zugestellt und bieten wenig Raum, beispielsweise für Außengastronomie.

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, der durch eine dichte Bebauung, große Straßenräume und wenig Grünräume zustande kommt. Dies betrifft insbesondere die Badstraße und die Pankstraße. Somit ist ein hoher Wärme-Insel-Effekt zu verzeichnen.

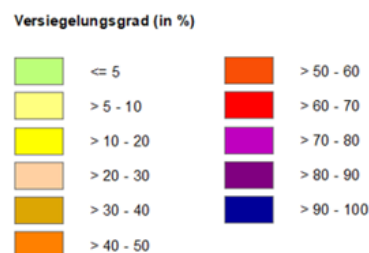
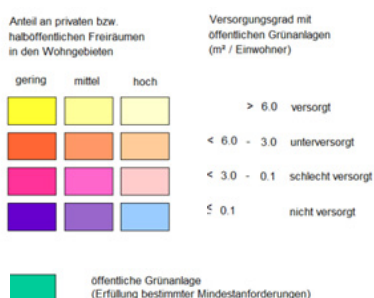
Insgesamt leidet das Stadtteilzentrum unter einer niedrigen Aufenthaltsqualität, die durch hohes Verkehrsaufkommen, den hohen Versiegelungsgrad, fehlende Verweilräume und einen ungepflegten Eindruck geprägt ist.



Abbildung 9: Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum (Umweltatlas 2020)



Abbildung 10: Versiegelungsgrad (Umweltatlas 2020)



VERKEHR

Die Badstraße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung dar und verbindet das Stadtteilzentrum Richtung Süden mit der Berliner Innenstadt. Die Pankstraße ist ebenfalls eine wichtige Querverbindung und schafft eine Verbindung zwischen der Reinickendorfer Straße und Pankow. Beide Straßen sind einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt, zum einen durch starken Durchgangsverkehr und zum anderen durch einen hohen Parkdruck. Oft wird in zweiter Reihe geparkt, darunter regelmäßig auch der Lieferverkehr. So registriert die Badstraße rund 30.001 bis 40.000 Kfz pro Tag und die Pankstraße 20.001 bis 30.000 Kfz pro Tag (Umweltatlas Berlin 2020).

Dazu führen regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitungen, auch in den Nebenstraßen, zu einem fehlenden Sicherheitsgefühl im Verkehr, insbesondere für Radfahrende und Fußgänger:innen (trotz flächendeckender Tempo-30-Zone) (ISEK BadPankStraße).

Radverkehrsanlagen sind auf den Hauptstraßen nicht vorhanden. Eine Besonderheit stellt der

Pankeweg entlang des Pankegewässers dar, jedoch ist diese Verbindung im Bereich der Badstraße unterbrochen und diese nur mit einem großen Umweg überquerbar.

Im an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bellermannkiez entstand der erste Kiezblock im Bezirk Mitte. Das Vorhaben soll insgesamt zu einer Verkehrsberuhigung führen und Fußgänger:innen sowie Radfahrende bevorzugen. Allerdings ist auch hier zu beobachten, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung stark überschritten und somit die Funktion eines Kiezblocks in vielen Bereichen geschwächt wird.

Das Stadtteilzentrum ist insgesamt umfassend an den ÖPNV angeschlossen. Der Bahnhof Gesundbrunnen ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit Anbindung an den Fern-/Regional- und Nahverkehr (S41, S42, S1, S2, S25, S26 sowie U8). Darüber hinaus ist der U-Bahnhof Pankstraße (U8) eine zentral gelegene Haltestelle im nördlichen Bereich. Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es zwei Buslinien (M29, 247) die das Gebiet zusätzlich erschließen.



Abbildung 11: Lieferverkehr in der Badstraße



Abbildung 12: Pankstraße, Blick vom Parkhaus, KoSP 2024



Abbildung 13: Kreuzung Badstraße / Pankstraße



Abbildung 14: Bahnhof Gesundbrunnen

SCHLÜSSELNUTZUNGEN / FREQUENZBRINGER

Im Stadtteilzentrum und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Nutzungen und Einrichtungen, die vor allem überörtliche Bedeutung haben und verschiedene Kundengruppen anziehen.



HAUS DER VOLKSBILDUNG

Das denkmalgeschützte Haus der Volksbildung wurde Ende 2019 nach umfangreichen Renovierungen wiedereröffnet und ist seitdem ein wichtiger Bildungs- und Begegnungsort im Stadtteil. Es beherbergt verschiedene Einrichtungen wie das Sprachförderzentrum Berlin Mitte, den Jugendclub Badstraße, die Sprachfördereinrichtung SOCIUS – Schillerfalter sowie die Stadtteilmütter. Damit bietet es vielfältige (bezirkliche) Angebote für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen.

Abbildung 15: Haus der Volksbildung



ST. PAUL-KIRCHE

Die St.-Paul-Kirche wurde 1832 gegründet, im zweiten Weltkrieg vollständig zerstört und 1957 nach dem Wiederaufbau neu eingeweiht. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist seit dem 1. Januar 2025 Teil der neuen evangelischen Kirchengemeinde am Gesundbrunnen.

Abbildung 16: St.-Paul-Kirche



BERLINER UNTERWELTEN

Das Stadtteilzentrum ist ein bedeutender Standort der Berliner Unterwelten. Mehrere historische Bunkeranlagen befinden sich am Gesundbrunnen-Center und entlang der Badstraße. Außerdem befindet sich das Berliner Unterwelten-Museum im U-Bahnhof Gesundbrunnen. Die Anlagen ziehen täglich große Touristengruppen ins Gebiet.

Abbildung 17: Eingang Berliner Unterwelten



MITTE MUSEUM

Das Mitte Museum auf der Pankstraße ist seit 2001 der Standort des Regionalgeschichtlichen Archivs des Bezirks Mitte. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und beherbergt eine umfangreiche Sammlung zur Geschichte des Bezirks. Insbesondere Schulen profitieren von den pädagogischen Angeboten des Museums, die sich darauf konzentrieren, historisches Wissen anschaulich und altersgerecht zu vermitteln.

Abbildung 18: Mitte Museum

BIBLIOTHEK AM LUISENBAD

Die Bibliothek am Luisenbad ist ein historisch prägendes Gebäude gelegen am Pankegrünzug und ein wichtiger bezirklicher Kulturstandort. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude war einst ein Kur- und Badehaus und dient heute mit seiner baulichen Erweiterung als Bibliothek und Veranstaltungsstandort und wichtiger Bezugspunkt im Stadtteilzentrum.

Abbildung 19: Bibliothek am Luisenbad



GESUNDBRUNNEN-CENTER

Das Gesundbrunnen-Center befindet sich zwar außerhalb des Fördergebiets, liegt jedoch im Stadtteilzentrum Badstraße und übernimmt eine wichtige überbezirkliche Versorgungsfunktion. Es deckt mittel und langfristige Bedarfe ab und wird zusammen mit dem Kaufland-Komplex als bedeutender Frequenzbringer wahrgenommen. Innerhalb des Gesundbrunnen-Centers befinden sich zwei Bürogebäude, die hauptsächlich von medizinischen Dienstleister:innen genutzt werden und eine hohe Nachfrage erfahren. Das angeschlossene Parkhaus ist derzeit nicht vollständig ausgelastet und bietet Potenzial für zusätzliche Nutzungen.

Abbildung 20: Gesundbrunnen-Center



BAHNHOF GESUNDBRUNNEN (NORDKREUZ)

Der Bahnhof Gesundbrunnen stellt einen zentralen Verkehrsknotenpunkt im Berliner Stadtgebiet und im Untersuchungsgebiet dar. Er bietet umfassende Anbindungen an den Fern-, Regional- und Nahverkehr. Zu den verkehrenden Linien gehören die S-Bahnlinien S41, S42 (Ringbahn), S1, S2, S25 und S26, die U-Bahn Linie U8 sowie diverse Regional- und Fernzüge, wodurch der Standort sowohl für Pendler:innen als auch für Anwohner:innen von überregionaler Bedeutung ist. Neben seiner verkehrlichen Funktion beherbergt der Bahnhof eine Vielzahl von weiteren Nutzungen, wie Bäckereien, einen Biomarkt, eine Apotheke, diverse Imbisse sowie eine öffentliche Toilette. Der Bahnhof verzeichnet täglich etwa 140.000 Fahrgäste der Berliner S-Bahn (2018).³ Detaillierte Daten, die die Fahrgastzahlen der U-Bahnlinie U8 betreffen, sind nicht zugänglich.

Abbildung 21: Bahnhof Gesundbrunnen



UFERSTUDIOS

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Stadtteilzentrum ist das denkmalgeschützte Areal der Uferstudios gelegen. Der Kultur- und Veranstaltungsort für zeitgenössischen Tanz beherbergt 17 Studios, ein Café, eine Mediathek, Büros und Gemeinschaftsräume.

Abbildung 22: Uferstudios



³ S-Bahn Berlin: <https://sbahn.berlin/aktuelles/artikel/s-bahn-erzielt-fahrgastrekord>

UFERHALLEN

Die denkmalgeschützten Uferhallen befinden sich westlich der Uferstudios und sind ein überörtlich und international bekannter Kunst- und Kulturproduktionsstandort. Das Areal befindet sich auf dem ehemaligen Gelände eines Straßenbahnunternehmens und ist geprägt durch unterschiedliche Backsteintypologien. Neben etwa 80 Ateliers und Atelierwohnungen, sind Tonstudios, Tanz- und Proberäume eine Ausstellungshalle sowie Gastronomie- und Veranstaltungsräume vorhanden.



Abbildung 23: Uferhallen, Geoportal Berlin

FACHMARKTAGGLOMERATION AN DER PANKSTRASSE

Die Fachmarkttagglomeration befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes, liegt aber unmittelbar westlich des Gebiets. Der großflächige Standort umfasst einen Möbelfachmarkt (Möbel Kraft), einen Einzelhandelsstandort (Rewe), einen Elektronikfachmarkt (Media Markt) und ein Sportstudio (Crunch-Fit). Zusätzlich besteht ein Parkhaus mit etwa 600 Parkplätzen. Der Komplex bricht mit seiner Struktur die charakteristische Blockrandbebauung des Gebiets ohne Bezug zum Gebiet und öffentlichen Raum zu nehmen. Ein direkter funktionaler Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum besteht nicht.



Abbildung 24: Möbel Kraft



Abbildung 25: Schlüsselnutzungen und Frequenzbringer im Stadtteilzentrum und der Umgebung (eigene Darstellung LOKATION:S)

Ferstudios



Bibliothek
am Luisenbad



Gesundbrunnen-
Center



Mitte Museum



Eingang
Berliner
Unterwelten



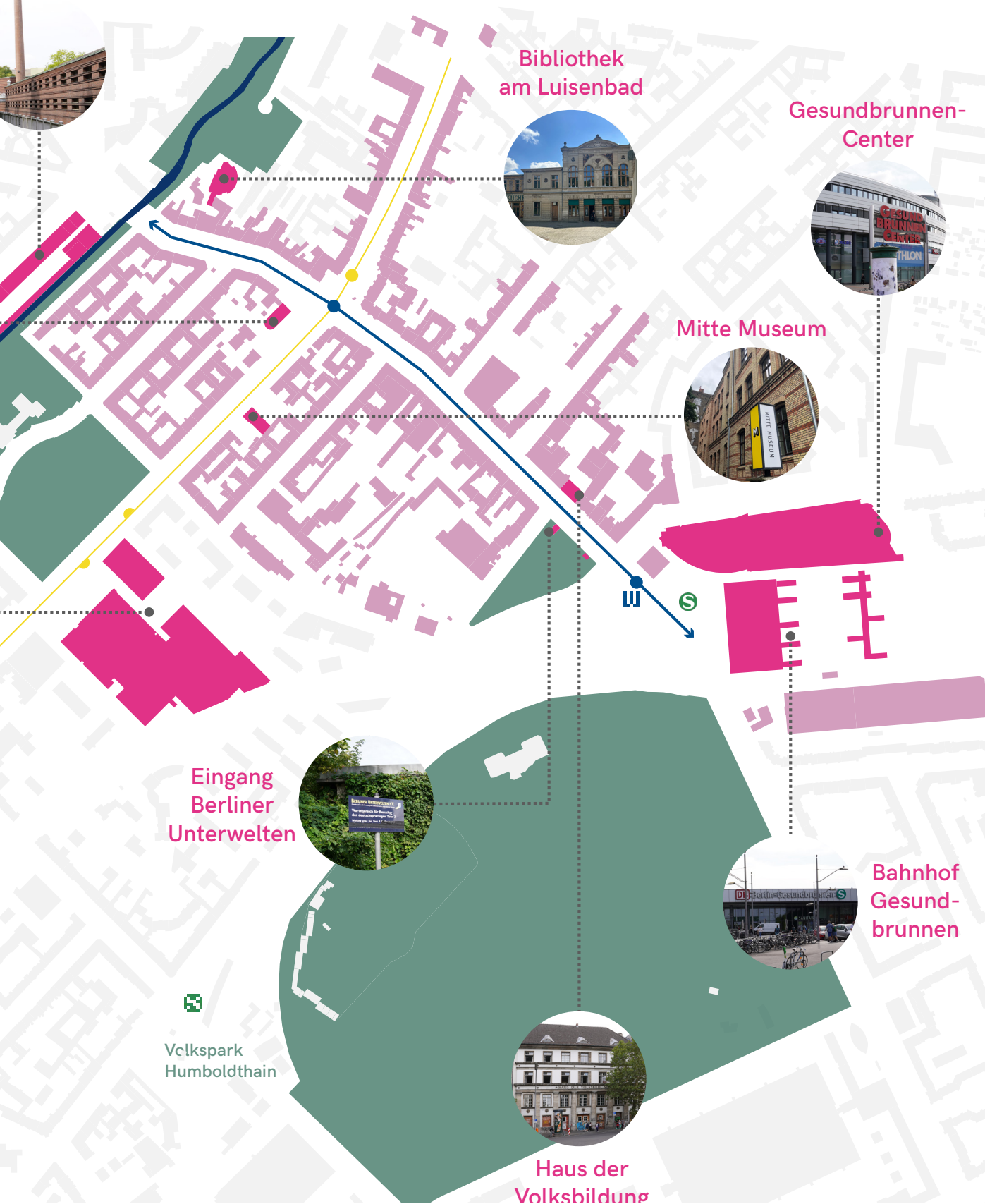
Volkspark
Humboldtthain



Haus der
Volksbildung



Bahnhof
Gesund-
brunnen





ERKENNTNISSE AUS DER UMFRAGE

Über einen Zeitraum von drei Monaten (September bis November 2024) wurde eine digitale Befragung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Umfrage liefert wertvolle Einblicke in die Wahrnehmung und Bedürfnisse verschiedener Personengruppen, die im Gebiet wohnen und einkaufen, sich dort aufhalten oder arbeiten. Insgesamt haben 230 Personen an der Umfrage teilgenommen. Nicht alle Teilnehmenden haben jede Frage beantwortet.

Die Bewerbung der Umfrage erfolgte über unterschiedliche lokale und digitale Multiplikatoren.

Die Umfrage wurde digital auf der Seite des Förder- und Sanierungsgebietes BadPankstraße, auf der Webseite des Bezirksamt Mitte und auf der Webseite von LOKATION:S beworben. Zudem erfolgte eine analoge Bewerbung mittels Flyer. Diese wurden im Gebiet bei den Gewerbetreibenden ausgelegt.

75 % der Befragten sind eher unzufrieden mit dem Gebiet als Aufenthaltsort

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE IM ALLGEMEINEN MIT DER BAD- UND PANKSTRASSE ALS AUFENTHALTSORT?

220 von 230 Antworten

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme spiegeln sich auch in den Umfrageergebnissen wieder. Ein Großteil der Befragten zeigt sich unzufrieden bis sehr unzufrieden mit dem Stadtteilzentrum (ca. 75 %), während nur etwa 10 % angeben, mit dem Gebiet als Aufenthaltsort zufrieden oder eher zufrieden zu sein.

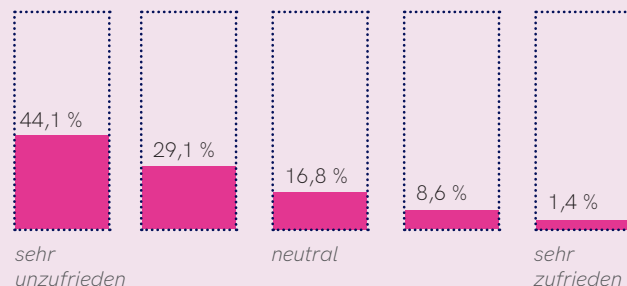


Abbildung 26: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit als Aufenthaltsort

WIE HAT SICH DAS GEBIET IHRER MEINUNG NACH IN DEN LETZTEN JAHREN VERÄNDERT?

227 von 230 Antworten

Bei der Frage nach Veränderungen im Gebiet geben knapp 50 % der Befragten an, dass sich das Stadtteilzentrum weder zum Positiven noch zum Negativen entwickelt hat. Etwa 40 % bewerten die Veränderungen im Stadtteilzentrum eher negativ bis stark negativ. Dies bestätigt auch die Wahrnehmungen des Teams des GSM aus den Gesprächen mit Akteur:innen vor Ort.

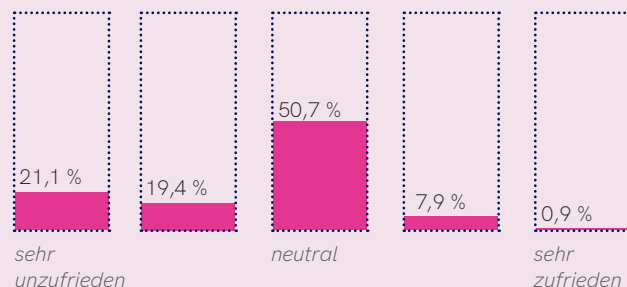


Abbildung 27: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Veränderung des Gebiets



ERKENNTNISSE AUS DER UMFRAGE

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DER SAUBERKEIT, DER AUFENTHALTSQUALITÄT UND MIT DEM ERSCHEINUNGSBILD DER STRASSEN?

219 von 230 Antworten

Vor allem wird die Sauberkeit im öffentlichen Raum kritisiert, so geben über 90 % an eher unzufrieden bis unzufrieden zu sein. Dies wirkt sich insgesamt negativ auf die Wahrnehmung des Erscheinungsbilds aus, über 85 % bewerten dieses negativ.

LIEBLINGSORTE IM GEBIET

207 von 230 Antworten

Zu den beliebtesten Grünflächen zählen unter den Befragten der Volkspark Humboldthain, der Brunnenplatz/Park am Brunnen sowie der Pankegrünzug. Jedoch erwähnen auch viele, dass gleichzeitig Orte zum Verweilen fehlen bzw. schlecht mit Stadtmobiliar ausgestattet sind. Außerdem wird angemerkt, dass sowohl öffentliche Toiletten als auch Mülleimer im Gebiet fehlen. Ebenfalls wird die Ausstattung mit Spielplätzen bemängelt.

WO SEHEN SIE VERBESSERUNGSMÖGLICHKEITEN?

189 von 230 Antworten

Ein Großteil der Befragten sieht Verbesserungsbedarf beim Thema Begrünung im öffentlichen Raum. So geben etwa 70 % an unzufrieden bis eher unzufrieden mit dem öffentlichen Raum zu sein. Nur knapp 6 % geben an zufrieden bis sehr zufrieden zu sein.

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE IM MIT FOLGENDEN ASPEKTEN UND ANGEBOTEN?

220 von 230 Antworten

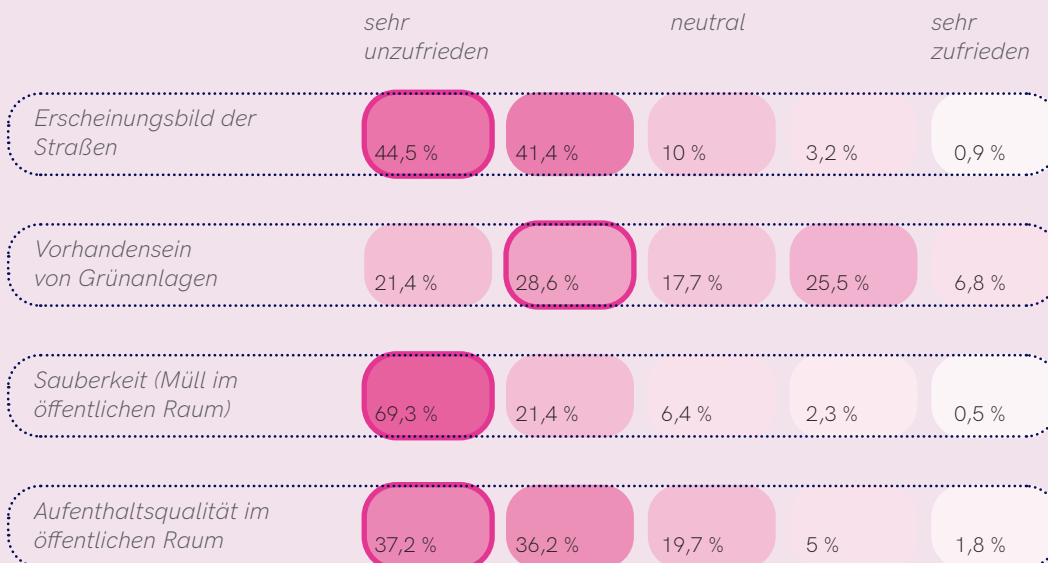


Abbildung 28: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit dem Erscheinungsbild der Straßen, der Sauberkeit und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum



ERKENNTNISSE AUS DER UMFRAGE

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE IM MIT FOLGENDEN ASPEKTEN UND ANGEBOTEN?

220 von 230 Antworten

Die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Nahverkehr wird sehr positiv bewertet. Knapp 67 % der Befragten geben an zufrieden bis eher zufrieden mit der Erreichbarkeit des Gebiets zu sein.

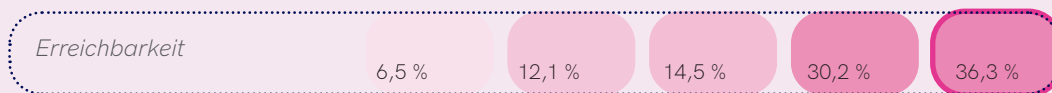


Abbildung 29: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DER VERKEHRLICHEN SITUATION (ZUSAMMENSPIEL VON RAD- UND FUSSVERKEHR, ANBINDUNG AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTEL ETC.)?

228 von 230 Antworten

Die Befragten geben zum Großteil an, unzufrieden mit der verkehrlichen Situation zu sein (ca. 60 %). Nur 7 % sind zufrieden und 12 % eher zufrieden, 18 % sind neutral gestimmt.

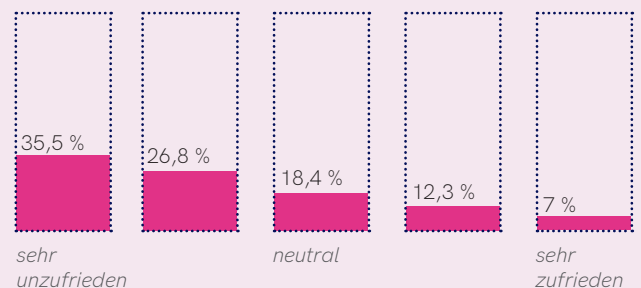


Abbildung 30: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit der verkehrlichen Situation

WO SEHEN SIE VERBESSERUNGSPOTENZIAL?

189 von 230 Antworten

Am häufigsten wird in Bezug auf das Thema Verkehrssicherheit das Fehlen von Radwegen und weiterer Fahrradinfrastruktur im Untersuchungsgebiet genannt (85 Nennungen). In der Umfrage fällt weiter auf, dass der Kfz-Verkehr im Gebiet stark dominiert und andere Verkehrsteilnehmende sich dadurch eingeschränkt fühlen.



Abbildung 31: Straßenflucht Pankstraße mit Blick Richtung Badstraße

WIE KOMMEN SIE INS GEBIET?

205 von 230 Antworten (Merhfachantwort möglich)

Die meisten Befragten erreichen das Stadtteilzentrum zu Fuß, dicht gefolgt von den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Fahrrad. Nur etwa 21 % geben an das Gebiet mit dem Auto oder anderen Sharing-Angeboten zu erreichen.

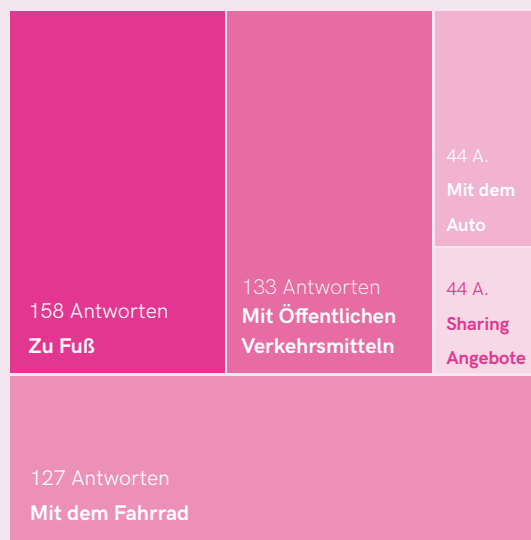


Abbildung 32: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Erreichbarkeit

ZUSAMMENFASSUNG STANDORTBEDINGUNGEN

+ Räumlich-funktionale Struktur

- Die charakteristische gründerzeitliche Blockrandbebauung prägt das Stadtteilzentrum und wird durch Nachkriegsbauten und moderne Architektur ergänzt (z.B. Gesundbrunnen-Center).
- Einzelne, z. T. denkmalgeschützte Gebäude(-komplexe), wie die Bibliothek am Luisenbad, die St. Paul Kirche und das Mitte Museum, weisen frequenzbringende Nutzungen auf und bilden kulturelle Ankerpunkte im Gebiet.
- Die Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in den EG-Bereichen trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

+ Öffentlicher Raum

- Es sind öffentliche Räume vorhanden, die gut angebunden und innerhalb des Stadtteilzentrums gut erreichbar sind.



Abbildung 33: Badstraße 64, KoSP 2024

- Räumlich-funktionale Struktur

- Die breiten Straßenräume auf der Bad- und Pankstraße zergliedern das Zentrum und erschweren die einfache Querung (Barrierewirkung).
- Durch die in sich gekehrte Struktur des Gesundbrunnen-Centers fehlt ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen der Badstraße und dem Center.

- Öffentlicher Raum

- Das Untersuchungsgebiet ist in der Ausstattung mit Grünflächen unterversorgt.
- Die vorhandenen Grünflächen sind ungepflegt und unattraktiv gestaltet. Es fehlen oft Sitzmöglichkeiten.
- Die Stadtteilzentrum ist stark durch Verkehrslärm beeinträchtigt.
- Eine Vermüllung des öffentlichen Raums ist zu verzeichnen, auch aufgrund fehlender Mülleimer.
- Es ist außerdem ein hoher Versiegelungsgrad festzustellen.



Abbildung 34: Fußgänger:innenweg entlang der Panke mit Blick auf die Uferstudios, KoSP 2024

+ Verkehr

- Das Untersuchungsgebiet ist durch die Anbindung an das S- und U-Bahnnetz sowie den Anschluss an Fern- und Regionalverkehr sehr gut erschlossen und kann sowohl aus der Innenstadt als auch von Stadtrandgebieten gut erreicht werden. Ergänzend wird das Gebiet durch Buslinien erschlossen.
- Punktuell verfügbare Fahrradabstellanlagen ermöglichen das Abstellen von Fahrrädern.
- Der Weg entlang der Panke bietet eine wichtige Fußwegverbindung, wird jedoch durch die Badstraße unterbrochen.

- Verkehr

- Der Autoverkehr prägt das Stadtteilzentrum stark und beeinflusst somit die Lebens- und Aufenthaltsqualität.
- Die Badstraße und die Pankstraße sind sehr stark durch Verkehr belastet und stellen Barrieren dar. Die Überquerung der Straßen ist nur an geeigneten Übergängen möglich.
- Das Radfahren auf der Badstraße und der Pankstraße ist aufgrund von fehlenden Radwegen unangenehm und wird durch in Zweiter-Reihe-parkenden Autos zusätzlich erschwert.
- In den Seitenstraßen wird das Radfahren ebenfalls durch fehlende Radwege und zum Teil Pflasterstraßen erschwert.
- Der starke Verkehrslärm und schnell fahrende Fahrzeuge schaffen eine unangenehme und unsichere Verkehrssituation, insbesondere für Fußgänger:innen und Radfahrende.
- Ein starker Lieferverkehr beeinträchtigt ebenfalls den Fußgänger:innen- und Radverkehr.



Abbildung 35: Bahneingang U-Pankstraße



Abbildung 36: Blochplatz, KoSP 2024

KIOSK
GETRÄNKE **SÜSSWAREN**
LOTTO

DHL
PAKETSHOP
 ANNAHME VON
 Päckchen
 Pakete
 Retouren
 VERKAUF VON
 Briefmarken
 Porto für DHL
 Päckchen & Pakete
 Faxen Kopieren Scannen

M&M Textilien
 Geschenke - Taschen
 Haushaltswaren

LINKA TAILLES

ortel MOBILE
 Justa - sportsport - Lotto
 12GB 10,00€
 30GB 15,00€
 40GB 18,00€
 100GB 24,00€
 20GB 12,00€
 100GB 32,00€
 100GB 39,00€
 30GB 30,00€
PREPAID SIM-KARTEN

IQOS PARTNER
Red Bull
IQOS PARTNER
ortel MOBILE
INTERNET FLATS
ORTEL MOBILE



Park
 auto
 Park
 hier
 Handy
 10

THA
 LINEER
 PORT-
 UB

3. NUTZUNGSSTRUKTUR DES STADTTTEILZENTRUMS

Das Untersuchungsgebiet mit dem Stadtteilzentrum Badstraße liegt im Herzen des Ortsteils Gesundbrunnen. Die zentralen Achsen bilden die Badstraße und die Pankstraße. Das Zentrum erfüllt seine Funktion als Stadtteilzentrum und bietet eine wichtige Versorgungsstruktur für die umliegende Bevölkerung.

Das Stadtteilzentrum weist eine vielseitige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen auf, die eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt. Diese Nutzungsmischung ist typisch für vergleichbare Zentren in Berlin und spiegelt die urbane Vielfalt wider. Insgesamt wurden 443 Nutzungen erhoben, wobei Dienstleistungen den größten Anteil ausmachen, dicht gefolgt von Einzelhandelsbetrieben. Ergänzt wird das Angebot durch Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit und Soziales sowie gastronomische Angebote. (Vgl. Abbildung 38)

Die Erdgeschossbereiche des Untersuchungsgebietes umfassen 312 Nutzungen und bilden das pulsierende Herz des Gebiets. Obwohl der Einzelhandel zahlenmäßig nicht dominiert, bleibt er aufgrund von großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkten, Apotheken und spezialisierten Fachgeschäften wie Einrichtungs- oder Elektronikhändlern sowohl flächenmäßig als auch wirtschaftlich von hoher Bedeutung. Dienstleistungen und das Gastgewerbe, insbesondere durch eine Vielzahl von Imbissen, leisten ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität und Funktionalität des Zentrums. Zusammen machen diese drei Kategorien den überwiegenden Teil der Nutzungen aus. Darüber hinaus bereichern kulturelle und bildungsbezogene Einrichtungen wie die Bibliothek am Luisenbad, das Haus der Jugend oder das nahegelegene Mitte Museum die Funktionalität des Zentrums und stärken dessen Anziehungskraft. Hinzu kommen weitere Ansiedlungen aus den Bereichen Handwerk, Büronutzung, Gesundheit, Soziales und Kfz-Dienstleistungen. Gleichzeitig sind Leerstände im Gebiet sichtbar, die sich insbesondere im zentralen Abschnitt der Badstraße zwischen der Bastianstraße und der Stettiner Straße sowie in Teilen der Prinzenallee konzentrieren. Diese Leerstände prägen das städtische

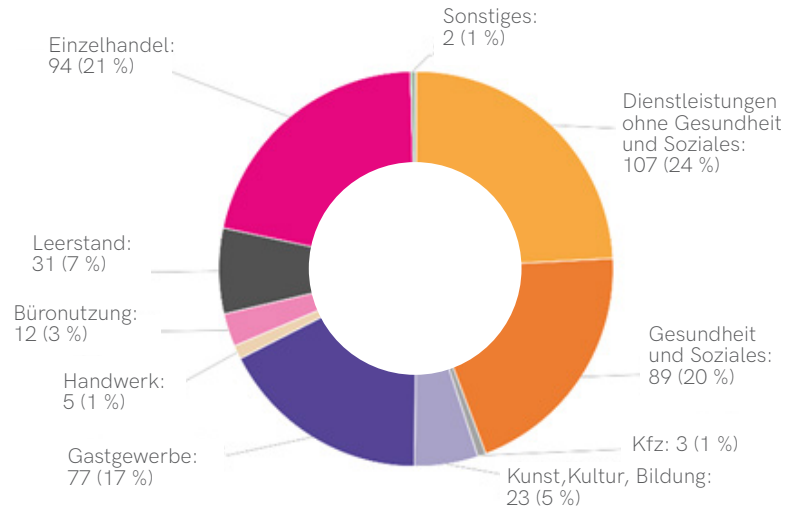


Abbildung 38: Nutzungen in der Geschäftsstraße Badstraße, angrenzenden Nebenstraßen und der Pankstraße gesamt

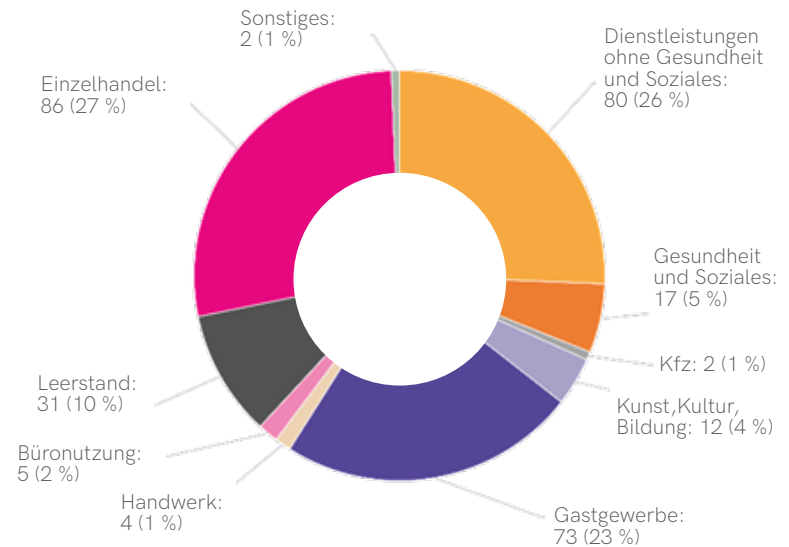


Abbildung 39: Nutzungen in der Geschäftsstraße Badstraße, angrenzenden Nebenstraßen und der Pankstraße im Erdgeschoss

Erscheinungsbild und weisen auf bestehende Herausforderungen hin, bieten jedoch auch Potenziale für zukünftige Entwicklungen.

Das am Rande des Stadtteilzentrums gelegene Gesundbrunnen-Center übernimmt nicht nur eine ergänzende Funktion, sondern steht zugleich in direkter Konkurrenz zur Geschäftsstraße, was die wirtschaftliche Stabilität einzelner Betriebe entlang der Badstraße potenziell schwächen kann.

zungsmischung eine eingeschränkte Angebotsvielfalt auf, da vor allem viele Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vergleichbare Leistungen bzw. Sortimente anbieten. Dies kann einen Trading-Down-Effekt begünstigen, der sich negativ auf die Attraktivität und Funktionsvielfalt des Stadtteilzentrums auswirkt.

SORTIMENT DES EINZELHANDELS

Das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsgebiet ist klar auf Produkte des täglichen Bedarfs ausgerichtet, wobei Nahrungs- und Genussmittel den größten Anteil ausmachen. Ergänzt wird dieses Angebot durch Bekleidungsgeschäfte, die eine wichtige Rolle in der lokalen Versorgung einnehmen, sowie Geschäfte für Elektrogeräte und Gesundheitsprodukte, darunter Apotheken und Sanitätshäuser. Uhren- und Schmuckläden sowie Anbieter von Lederwaren bieten spezialisierte Sortimente an. Auch Möbel- und Haushaltswaren sind vertreten, während Nischenangebote wie Gartenbedarf eine ergänzende, jedoch untergeordnete Rolle spielen. Die Angebotsstruktur entspricht damit grundsätzlich dem Profil eines Stadtteilzentrums, das eine ausgewogene Mischung aus Grundversorgung und ergänzenden Fachsortimenten aufweist.

Im Vergleich der Dienstleistungen in der Erdgeschosszone und den Obergeschossen des Stadtteilzentrums zeigen sich unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte. In den Erdgeschossbereichen stehen Dienstleistungen wie Schönheit und Pflege, Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen sowie Reparatur- und Vermietungsdienste im Vordergrund. Ergänzend sind auch wirtschaftsbezogene Angebote wie Banken und Versicherungen vertreten. Die Obergeschosse sind überwiegend durch gesundheitsbezogene Einrichtungen geprägt. Hier dominieren Arztpraxen sowie Flächen für therapeutische Angebote und medizinische Dienstleistungen, während freie Berufe und andere ergänzende Nutzungen eine geringere Rolle spielen.

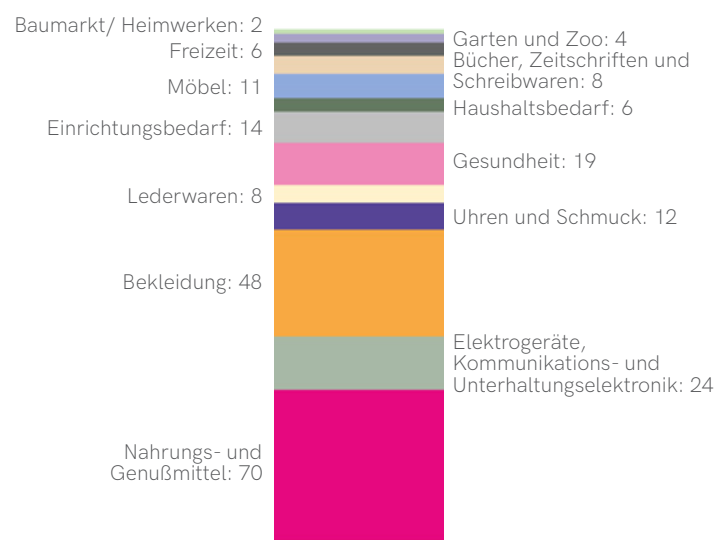


Abbildung 40: Sortiment des Einzelhandels

Das Stadtteilzentrum weist trotz der hohen Nut-



Abbildung 41: Bekleidungsgeschäft, Badstraße 65



Abbildung 42: AC Hotel Berlin Humboldthain Park, Hochstraße 3, KoSP 2024



Abbildung 43: Apotheke, Badstraße 11



Abbildung 44: Kfz-Betrieb im Böttgerblock (Ausblick Lobeblock), KoSP 2024

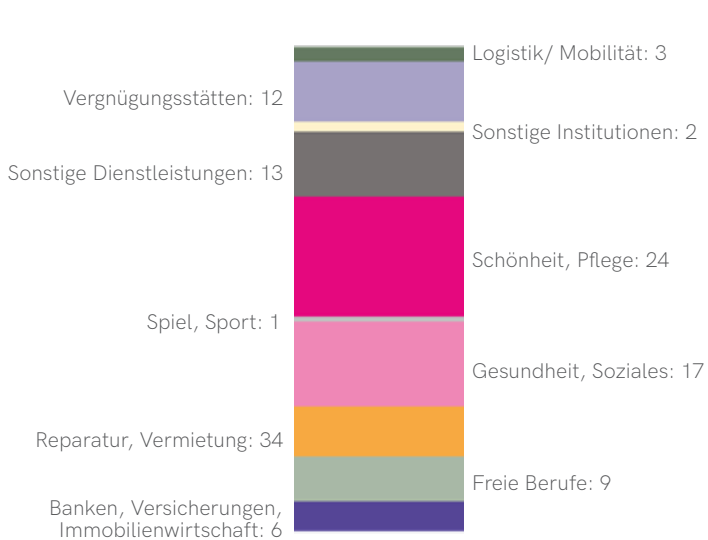


Abbildung 45: Dienstleistungen im Erdgeschoss

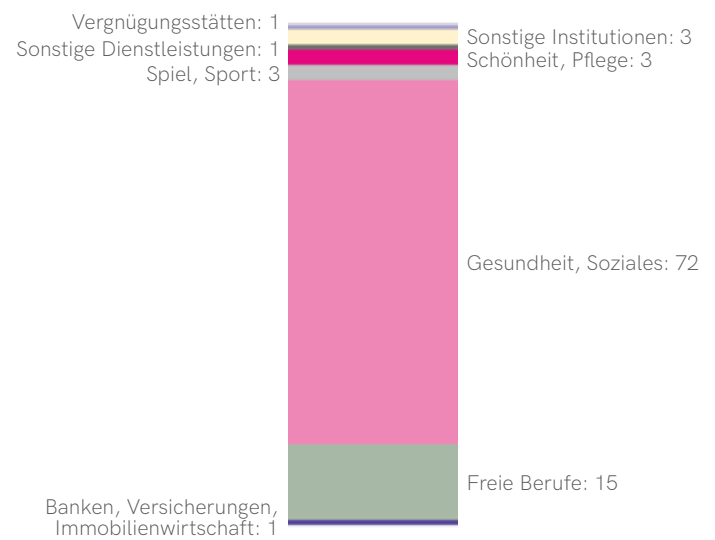
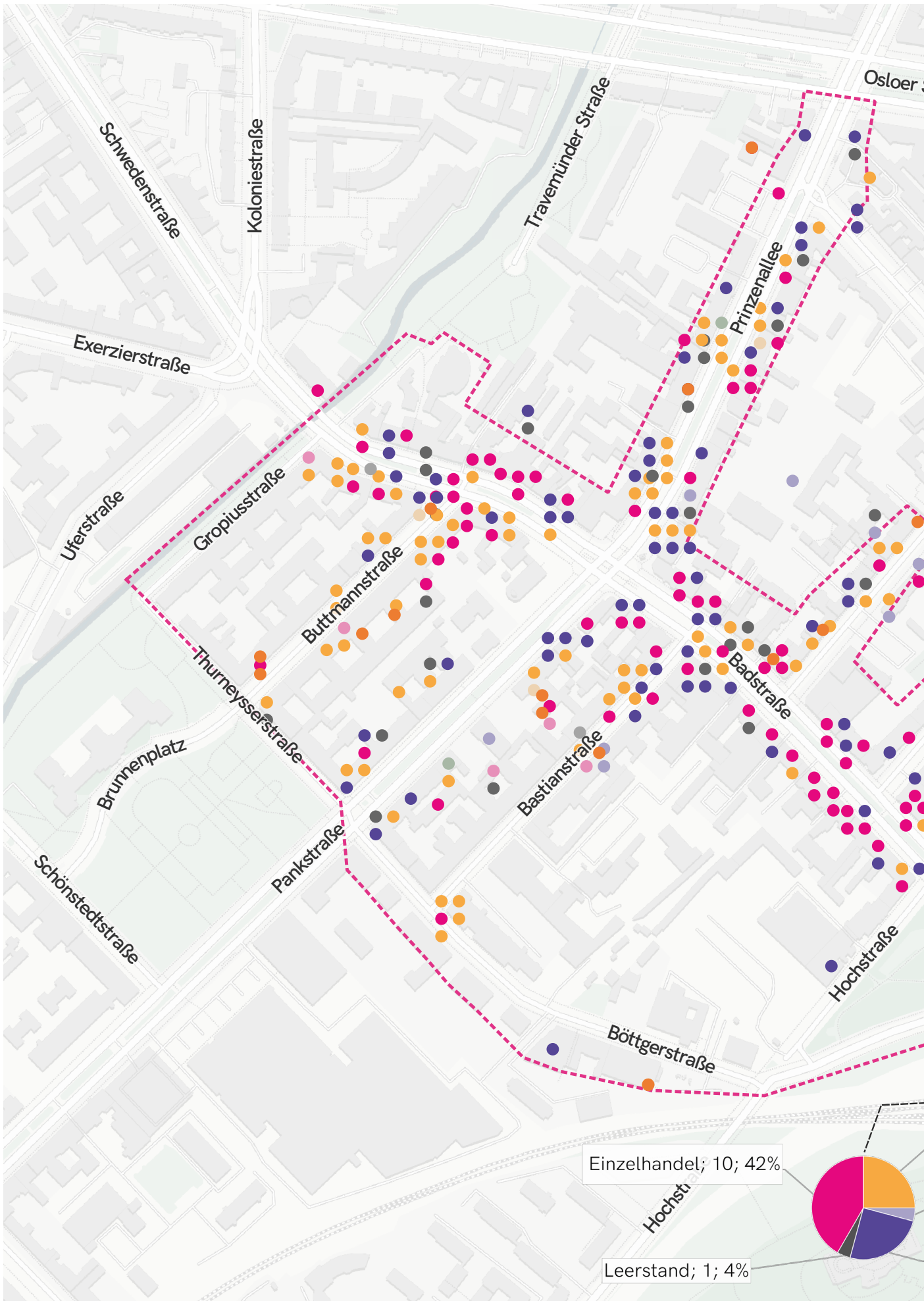
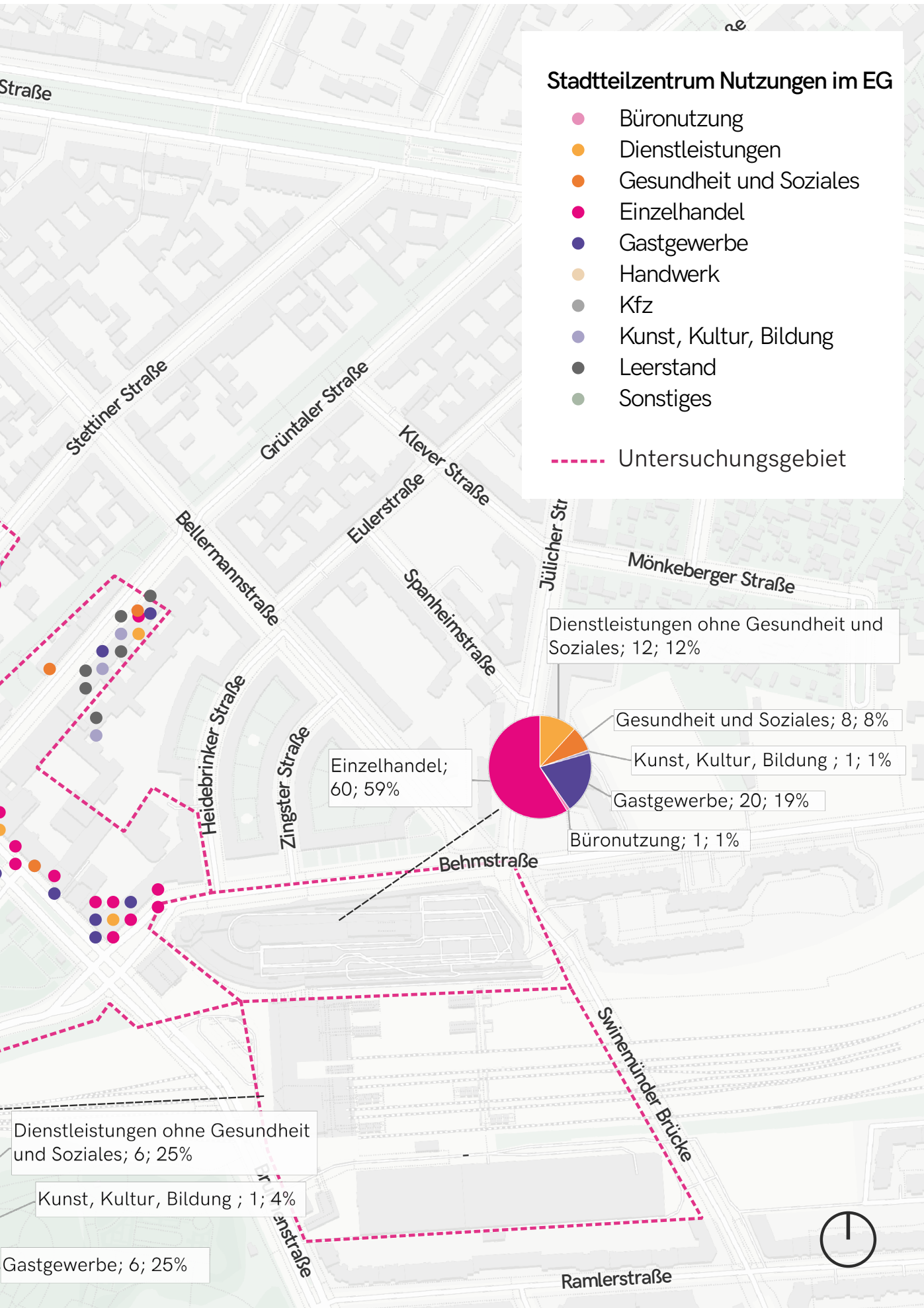


Abbildung 46: Dienstleistungen in den Obergeschossen







ERKENNTNISSE AUS DER UMFRAGE

WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DEN FOLGENDEN ASPEKTEN?

220 von 230 Antworten

Im Allgemeinen fällt in der Umfrage auf, dass die Zufriedenheit mit dem Stadtteilzentrum durchschnittlich bewertet wird. Dabei ist die Zufriedenheit als Einkaufsort höher als die Zufriedenheit mit dem Zentrum als Aufenthaltsort.

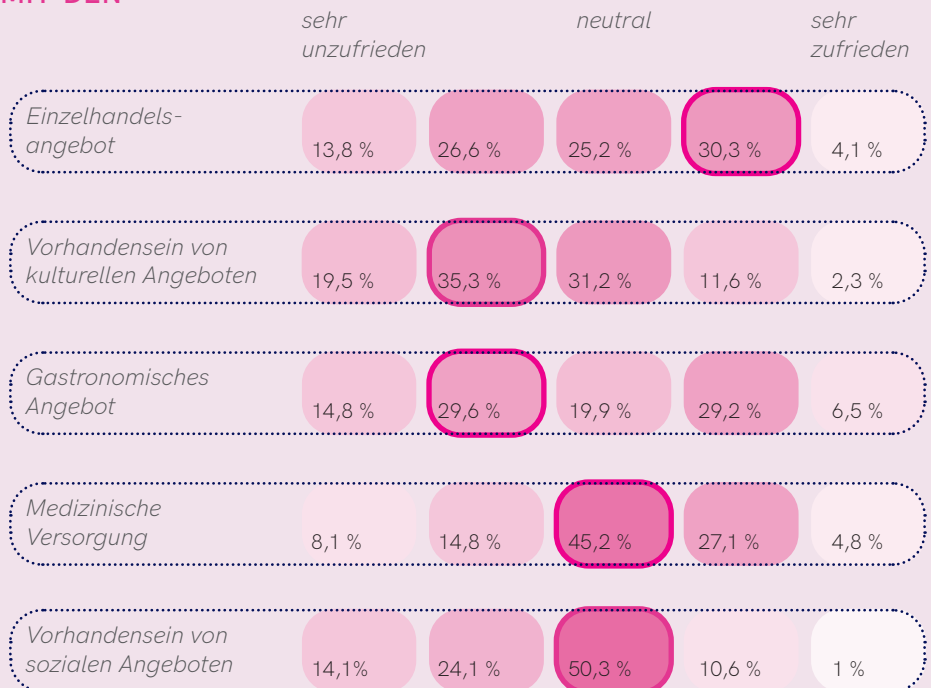


Abbildung 48: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit Nutzungen

WELCHE ANGEBOTE SCHÄTZEN SIE? WAS SIND IHRE LIEBLINGSGESCHÄFTE?

189 von 230 Antworten &

207 von 230 Antworten

Mit den vorhandenen Nutzungen sind die Befragten im Allgemeinen eher zufrieden. So geben 109 von 230 Personen an, die Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet zu schätzen. Dabei wird erwähnt, dass die Nähe der Geschäfte, die hohe Dichte an Angeboten des täglichen Bedarfs sowie die Lebendigkeit und Diversität (46 Nennungen) positiv auffallen. Zu den 5 Favoritengeschäften zählen DM, Rewe, Lidl, Akko und Eurogida.



Abbildung 49: Lidl auf der Badstraße



4. KUND:INNENPOTENZIALE

SOZIO-DEMOGRAPHISCHE STRUKTUR⁴

Altersstruktur

Im Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße lebten zum 31.12.2022 insgesamt 11.512 Menschen, darunter 1.097 im Sanierungsblock Böttgerblock und 664 im Gerichtsblock. Die Bevölkerung ist vergleichsweise jung, mit einem Durchschnittsalter von 36,2 Jahren (Mitte: 39,1 Jahre, Berlin: 42,8 Jahre). Die größte Gruppe sind 25- bis 35-Jährige, die 25 % der Bevölkerung ausmachen, gefolgt von der Gruppe der 35- bis 45-Jährigen.

Allerdings ist ein Zuwachs an Bevölkerung laut ISEK v. a. bei den über 65-Jährigen zu erwarten, wobei Berlin insgesamt einen Zuzug bei der jüngeren Bevölkerungsgruppe der 18 bis unter 30-Jährigen verzeichnet.

Haushaltsgrößen

Im Gebiet BadPankStraße sind insgesamt 6.582 Haushalte vorhanden, davon befinden sich 1.073 Haushalte im Sanierungsgebiet. Etwa 62 % aller Haushalte sind Ein-Personen-Haushalten, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten mit rund 19 %. Drei-Personen-Haushalte machen etwa 8 % aus, während Vier-Personen-Haushalte mit rund 11 % vertreten sind.

Wohndauer

Die Wohndauer im Gebiet BadPankStraße hat in den vergangenen Jahren zugenommen: Rund 60 % der Bewohner:innen wohnen im Durchschnitt länger als 5 Jahre an derselben Wohnadresse. Gegenüber der Wohndauer im Jahr 2012 ist ein Anstieg zu vermerken (45 – 55 %). In bestimmten Wohnblöcken, z. B. entlang der Pankstraße, ist dieser Anteil besonders hoch. Gleichzeitig gehören 37 % der Bewohner:innen mit über zehn Jahren Wohndauer zur alteingesessenen Bevölkerung.

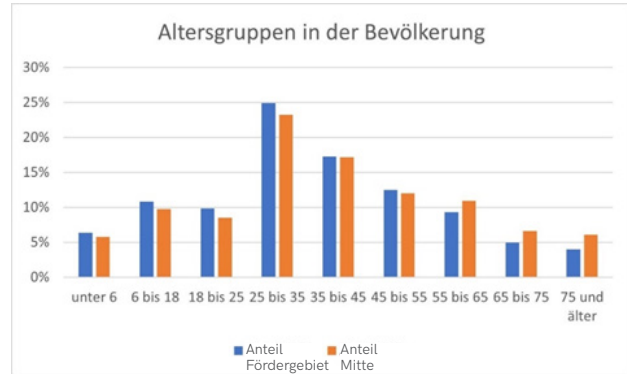


Abbildung 52: Altersgruppen in der Bevölkerung nach Raumebene (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)

Insgesamt	Ein-Personenhaus-halt	Zwei-Personenhaus-halt	Drei-Personenhaus-halt	Vier-Personenhaus-halt oder mehr
6.582	4.103	1.265	503	711

Abbildung 53: Haushaltsstruktur im Gebiet BadPankStraße (Stand: 31.12.2022) (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)

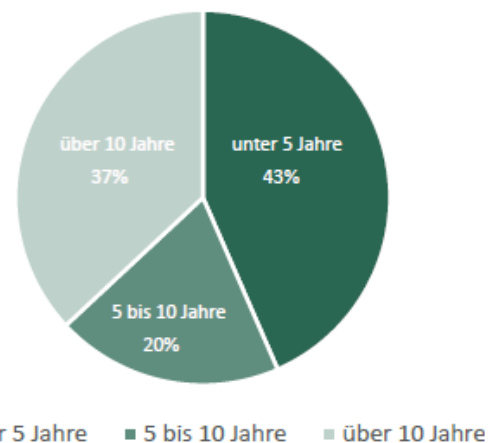


Abbildung 54: Wohndauer der Einwohner:innen im Gebiet BadPankStraße (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)

⁴Die Angaben im folgenden Abschnitt beziehen sich auf das gesamte Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße und sind aus dem ISEK BadPankStraße entnommen, soweit nicht anders gekennzeichnet. Die aktualisierten Zahlen vom Amt für Statistik von Ende 2024 zeigen kaum Veränderungen auf.

Mietspiegel

Die Mietpreise im Gebiet BadPankStraße, das insgesamt als einfache Wohnlage eingestuft ist, sind in allen Baujahrkategorien gestiegen, wobei der größte Anstieg bei Neubauten aus den Jahren 2003 bis 2017 in einfacher Wohnlage zu beobachten ist. In diesem Segment ist die Vergleichsmiete zwischen 2013 und 2023 um etwa 46 % gestiegen, was einer Erhöhung von bis zu 4,50 €/m² entspricht. In den anderen Kategorien liegt der Anstieg bei etwa 20 bis 30 %, was einer Erhöhung von bis zu 2 €/m² entspricht.

Angebotsmieten

In den vergangenen zehn Jahren sind die Angebotsmieten in Berlin stark gestiegen, sodass die mittlere Angebotsmiete heute bei 11,54 €/m² (Stand 31.12.22) liegt. Innerhalb des S-Bahn-Rings liegt sie fast flächendeckend bei 16 €/m². Die höchste Angebotsmiete weist der Bezirk Mitte mit durchschnittlich 15,46 €/m² auf. Zwischen 2015 und 2022 stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten um etwa 50 %. Das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße liegt unter dem bezirksweiten Mittel, jedoch nähert sich der Planungsraum Humboldthain Nordwest diesem Durchschnitt mit einer aktuellen Angebotsmiete von durchschnittlich 12,59 €/m². In den letzten sieben Jahren ist auch hier die durchschnittliche Angebotsmiete um etwa 50 % gestiegen, was einer Erhöhung von etwa 4,50 €/m² entspricht. Einen weniger starken Anstieg verzeichnen die Planungsräume Schwedenstraße und Gesundbrunnen mit einem durchschnittlichen Anstieg der Angebotsmiete von etwa 35 % (ca. 2,50 €/m²). Der Planungsraum Uferstraße weist mit etwa rund 19 % (ca. 1,65 €/m²) die geringste Steigerung auf.⁵

Bevölkerungszusammensetzung

Das Förder- und Sanierungsgebiet ist geprägt durch verschiedene Kulturen und Nationalitäten, insgesamt weist es einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Der Anteil an Bewohner:innen mit Migrationsgeschichte liegt bei 44 %. Der Anteil von Deutschen mit Migrationsgeschichte liegt bei etwa bei 24 % und der Anteil an Deutschen bei 32 %. Somit liegt der

62 % Single-Haushalte

hohe Wohndauer

Ø-Alter 36,2 Jahre

Berlin	2013	2019	2023 ²
Baujahr	Vergleichsmiete nettokalt (einfache Lage)	Vergleichsmiete nettokalt (einfache Lage)	Vergleichsmiete nettokalt (einfache Lage)
Bis 1918	6,66 bis 5,17 €/m ²	7,90 bis 6,23 €/m ²	8,42 bis 6,64 €/m ²
1919 - 1949	6,35 bis 5,48 €/m ²	7,80 bis 6,13 €/m ²	8,32 bis 6,53 €/m ²
1950 - 1964	5,52 bis 4,73 €/m ²	6,43 bis 5,58 €/m ²	6,85 bis 5,94 €/m ²
1965 - 1972	5,86 bis 4,28 €/m ²	6,80 bis 5,47 €/m ²	7,24 bis 5,83 €/m ²
1973 - 1990	6,33 bis 5,63 €/m ²	7,57 bis 7,19 €/m ²	8,06 bis 7,66 €/m ²
1991 - 2002	6,97 bis 6,70 €/m ²	8,36 bis 7,96 €/m ²	8,91 bis 8,48 €/m ²
2003 - 2017	8,44 bis 8,17 €/m ²	11,61 bis 11,95 €/m ²	12,37 bis 12,73 €/m ²

Abbildung 55: Entwicklung Berliner Mietspiegel 2013-2023 in einfacher Wohnlage; SenStadt 2023: Berliner Mietspiegel 2023

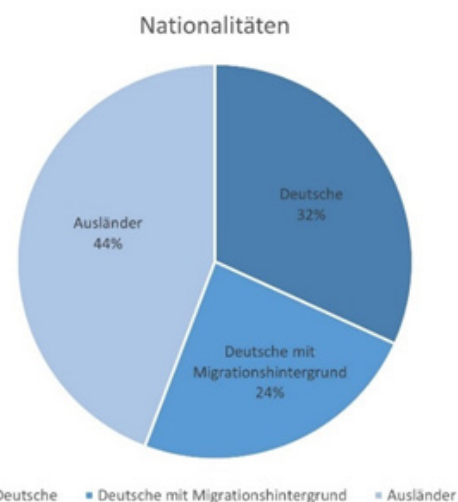


Abbildung 56: Nationalitäten im Gebiet BadPankStraße (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)

⁵CBRE 2023: Wohnmarktreport Berlin 2023

Anteil an Menschen mit Migrationsgeschichte über dem Berliner Durchschnitt.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose 2021–2040 für Berlin sieht steigende Einwohnerzahlen in allen Bezirken vor. In Mitte wird ein Zuwachs von 5,9 % bis 2040 erwartet, während in den Prognoseräumen Wedding und Gesundbrunnen bis 2030 geringere Anstiege prognostiziert werden. Gleichzeitig soll die Zahl der über 65-Jährigen deutlich zunehmen, während die der 18- bis 25-Jährigen zurückgeht.

Sozialstruktur und Kaufkraft*

Im Förder- und Sanierungsgebiet beziehen 3.116 Menschen Grundsicherung für Arbeitsuchende (Bürgergeld) nach SGB II. Daten zu Transferleistungsbeziehern nach SGB III (Leistungen zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt) auf Blockebene liegen nicht vor. Die Arbeitslosenquote liegt mit über 9,39 % deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Zudem ist der Anteil der erwerbstätigen Menschen, die Transferleistungen beziehen, ebenfalls überdurchschnittlich hoch.

Die Kaufkraft im Bezirk Mitte liegt mit einem Wert von 88 unter dem Berliner Durchschnitt (98). Auch im Stadtteilzentrum Badstraße zeigt sich eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft, die in einem Bereich von 85,1 bis 90 liegt.⁶ Eine unterdurchschnittliche Kaufkraft weist auf ein geringeres verfügbares Einkommen der Bewohner:innen hin, was sich in einer geringeren Konsumnachfrage ausdrücken kann.

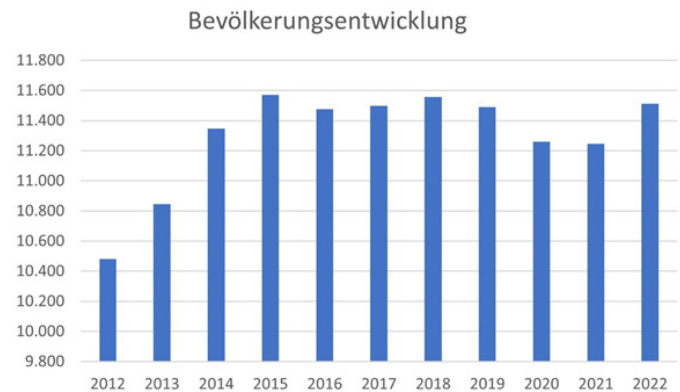


Abbildung 57: Bevölkerungsentwicklung im Förder- und Sanierungsgebiet (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)

ZUSAMMENFASSUNG KUND:INNENPOTENZIALE

+ Stärken

- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt mit 36,2 Jahren unter dem Berliner Durchschnitt von 42,8 Jahren.
- Die Wohndauer bei der Bevölkerung ist mit durchschnittlich über 5 Jahren hoch und bildet eine gute Grundlage zur Kunden:innenbindung.

- Schwächen

- Die Kaufkraft im Untersuchungsgebiet ist sehr gering und liegt weiter unter dem Durchschnitt der Berliner Bevölkerung. Das verfügbare einzelhandelsrelevante Einkommen ist geringer als an anderen Berliner Standorten.

⁶Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte, 2021

* Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohnerinnen und Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100)



5. STANDORTIMAGE UND -IDENTITÄT

STAKEHOLDER:INNEN UND WEITERE LOKALE AKTEUR:INNEN IM GEBIET

Insgesamt ist im Stadtteilzentrum eine breite Landschaft an Stakeholder:innen vorhanden. Als besonders wichtige lokale Akteur:innen sind das QM Badstraße sowie das QM Pankstraße zu benennen. Sie sind wichtige Ankerpunkte im Gebiet und bekannte Vernetzungs- und Koordinationsstellen und verfügen über eigene Gremien der Anwohnenden (Quartiersräte).

Die Stadtteilvertretung (StV) BadPankStraße ist eine Gremium engagierter Menschen, die im Gebiet BadPankStraße wohnen, arbeiten, Gewerbe betreiben oder Eigentum haben⁷. Im Rahmen der monatlich stattfindenden Stadtteilbeiratsitzungen werden gemeinsam mit Akteur:innen aus dem Bezirksamt Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Gebietsbetreuung des Förder- und Sanierungsgebietes sowie dem GSM aktuelle Themen diskutiert. Die StV wird bei allen Projekten des Förder- und Sanierungsgebietes beteiligt und tritt dafür auch in Kontakt mit der Lokal- oder Landespolitik.

Darüber hinaus gibt es ein hohes Maß an zivilgesellschaftlichem Engagement (z. B. Nachbarschaftsinitiative Litter Picker, Netzwerk Kiezbildung, „Umwelt im Quartier“, Wilde 17, ...) sowie Nachbarschaftsveranstaltungen (Buttmannstraßenfest, Panke Parcours, ehemaliges Seifenkistenrennen Badstraße), die auf eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Anwohnenden sowie eine hohe Standortidentität schließen lassen.

Einbindung von Gewerbetreibenden

Hauptziel des Geschäftsstraßenmanagements ist die Einbindung der ansässigen Gewerbetreibenden. Insbesondere die Bedarfe und Interessen dieser Gruppe sollen in die künftigen Projekte des GSM einfließen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und den zahlreichen Ortsbegehungen durch das Untersuchungsgebiet wurde Kontakt zu vielen Gewerbetreibenden im Gebiet aufgenommen. Die Kontaktaufnahme entstand durch persönliche Gespräche in den Geschäften vor Ort. Folgende Kernaussagen aus den Gesprächen können fest-

gehalten werden:

ZUSTAND DES ÖFFENTLICHEN RAUMS:

Die ansässigen Gewerbetreibenden berichten von einer starken Verschmutzung des öffentlichen Raums, was sich negativ auf das Erscheinungsbild des Gebiets auswirkt. Sie sehen einen großen Bedarf an Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, um das Gebiet attraktiver zu gestalten.

BEWERTUNG KUNDSCHAFT/ANGEBOTE:

Laut den Gewerbetreibenden besteht die Kundschaft hauptsächlich aus Anwohner:innen, die ihren täglichen Bedarf decken. Die angebotenen Produkte und Dienstleistungen befinden sich überwiegend im niedrigeren Preissegment.

VERNETZUNG/AKTIONEN:

Die Gewerbetreibenden geben an, dass der Kontakt zu benachbarten Betrieben nur begrenzt vorhanden ist und meist in einem kleinen Radius stattfindet. Oft sind Gewerbetreibende aus derselben Branche oder denselben Straßen miteinander vernetzt. Formelle oder gebietsübergreifende Netzwerke sind nicht bekannt. Zudem fehlen gemeinsame Veranstaltungen oder Aktionen, die die Vernetzung und Zusammenarbeit sowie das Standortmarketing fördern könnten.

Viele Gewerbetreibende berichten von einem ehemaligen Seifenkistenrennen, einer beliebten und wiederkehrenden Kiezaktion, die zuletzt vor über 10 Jahren auf der Badstraße stattgefunden hat.

VERKEHR:

Das Stadtteilzentrum, insbesondere die Badstraße, ist laut den Gewerbetreibenden stark vom Verkehr belastet. Parken in zweiter Reihe stellt ein wiederkehrendes Problem dar und betrifft vor allem die Badstraße. Außerdem fehlen gesicherte Radwege, was die Verkehrssituation weiter verschärft.

⁷Die StV hat sich aufgelöst. Ein neues Beteiligungsformat startet in 2026.

Abbildung 58: Grüntaler Straße mit Blick Richtung Badstraße (S. 38)

DAS SAGEN DIE GEWERBETREIBENDEN

Bewertung Kundschaft/Angebote

- Kundenkreis aus der Nachbarschaft/täglicher Bedarf
- Wenig Tourist:innen
- Angebote überwiegend im niedrigen Preissegment

Zustand des öffentlichen Raums

- Starke Verschmutzung des öffentlichen Raums wahrzunehmen
- Hoher Bedarf an Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Verkehr

- Starke Verkehrsbelastung der Badstraße
- Parken in zweiter Reihe fällt negativ auf (betrifft v. a. die Badstraße)
- Keine gesicherten Radwege auf Badstraße vorhanden

Vernetzung

- Z. T. wenig Kontakt mit benachbarten Gewerbetreibenden
- Keine gemeinsamen Veranstaltungen/Aktionen vorhanden



Abbildung 59: Zusammenfassende Übersicht der Befragung der Gewerbetreibenden (Eigene Darstellung LOKATION:S)

EINSCHÄTZUNG DER KUND:INNEN

Wie im Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) des QMs Badstraße beschrieben, identifizieren und organisieren sich die Bewohner:innen vor allem mit und in ihren unmittelbaren Kiezen (z.B. Buttmanekiez, Böttgerstraßenviertel, Bellermannkiez), die von den Hauptverkehrsstraßen (Bad-, Pank- und Prinzenstraße) unterteilt werden. Laut IHEK nimmt

der öffentliche Raum als Ort der nachbarschaftlichen Begegnung zu, leidet jedoch stark unter der zunehmenden Vermüllung.⁸

Das GSM hat im Sommer 2024 eine weitere Befragung der Kund:innen des Zentrums veranlasst, um einen Überblick über die Standortwahrnehmung zu erhalten:



ERKENNTNISSE AUS DER UMFRAGE

WIE HOCH IST IHRE IDENTIFIKATION MIT DEM GEBIET?

228 von 230 Antworten

Die Identifikation mit dem Stadtteilzentrum wird insgesamt neutral bis eher hoch bewertet. Die meisten Befragten bewerten die Frage mit einer 4 (25,9 %) oder 3 (24,6 %), was darauf schließen lässt, dass die Mehrheit eine neutrale bis positive Identifikation mit dem Gebiet empfindet. Ein geringerer Anteil bewertete die Identifikation als sehr hoch (15,4 %), während 21,0 % eine sehr niedrige und 12,3 % eine niedrige Identifikation angeben. Somit fühlt sich ein Großteil der Befragten eher verbunden.

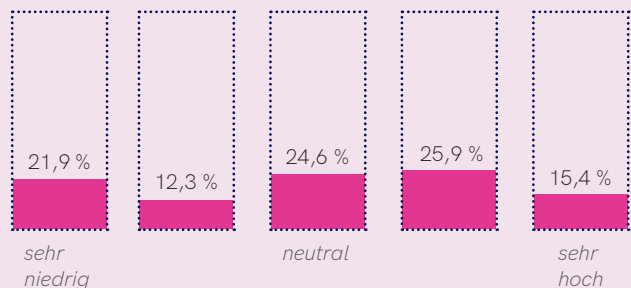


Abbildung 60: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Identifikation mit dem Gebiet

⁸Integriertes Handels- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2022-2025, L.I.S.T. - Lösung im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, 2022, S. 11

WELCHE STANDORTFAKTOREN SCHÄTZEN SIE BESONDERS?

189 von 230 Antworten

Die Befragten schätzen insgesamt die Vielfalt sowie kulturelle Gegebenheiten im Stadtteilzentrum. Weiterhin werden die Einkaufsmöglichkeiten sowie das Angebot an preiswertem und gutem Essen (109 Nennungen) geschätzt und häufig genannt. Ferner positiv bewertet werden die Lebendigkeit und die Atmosphäre des Zentrums (25 Nennungen) sowie die vorhandenen Grünflächen, insbesondere der Pankegrünzug.

Abbildung 61: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage positive Standortfaktoren



WAS SIND IHRE LIEBLINGSORTE?

207 von 230 Antworten

An erster Stelle steht das Panke-Ufer, das mit 60 Nennungen besonders für seine grünen Flächen, den Weg entlang des Flusses und die ruhige Atmosphäre geschätzt wird. Darauf folgen die Bibliothek am Luisenbad und der Humboldtthain mit 45 Nennungen, letzterer inklusive Sommerbad. Weitere erwähnte Orte sind die Uferstudios Hallen (22 Nennungen) und der Brunnenplatz (16 Nennungen).

In Bezug auf Geschäfte dominieren große Einzelhandelsketten: DM wird mit 48 Nennungen am häufigsten als Lieblingsgeschäft genannt, gefolgt von Rewe mit 31 Nennungen und Lidl mit 18 Nennungen. Akko (17 Nennungen) und Eurogida (13 Nennungen) sind ebenfalls oft genannt.



Abbildung 62: Diagramm Online-Umfrage: Lieblingsorte

WO SEHEN SIE VERBESSERUNGSBEDARF?

213 von 230 Antworten

Die Befragten sehen vor allem in den Bereichen Sauberkeit, Fahrradinfrastruktur und Verkehrsberuhigung das größte Verbesserungspotenzial.

Abbildung 63: Diagramm Online Umfrage: Was fehlt Ihnen im Gebiet?



GESPRÄCHE MIT LOKALEN AKTEUR:INNEN

Parallel zur Bestandsaufnahme wurden persönliche Gespräche mit ausgewählten Akteur:innen aus unterschiedlichen Bereichen geführt, die allesamt bedeutende Positionen und Rollen im Stadtteilzentrum einnehmen. Diese Gespräche ermöglichten einen wertvollen Austausch, der nicht nur zur Präsentation der Aufgaben und Ziele des GSM diente, sondern auch tiefere Einblicke in die spezifischen Abläufe, Herausforderungen, Potenziale und Ressourcen des Gebiets lieferte. Zu den Gesprächspartner:innen gehörten unter anderem:

Bildungseinrichtungen, Soziale Träger:innen, Vereine und Initiativen

- Bibliothek am Luisenbad
- Mitte Museum

- Stadtteilmütter Gesundbrunnen
- Evangelische Kirchengemeinde an der Panke
- Quartiersmanagement Badstraße
- Quartiersmanagement Pankstraße
- Büro Stadt.Menschen.Berlin

Unternehmen

- Berliner Unterwelten
- Gesundbrunnen-Center Management

Die Gespräche zeigten, dass die Akteur:innen zum Teil untereinander vernetzt sind und Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit dem GSM mitbringen. Dies kann künftig für die Umsetzung und Planung von Maßnahmen entscheidend sein.

St. Paul-Kirche (Pfarrer Jürg Wildner)

- Generationsübergreifende Arbeit: Ziel der Vernetzung der Menschen unabhängig von Kirchengemeindegliederung
- Laib und Seele jeden Samstag
- Austausch mit Moschee Bellermannstraße
- Idee der Umsetzung einer Gemeinschaftsküche
- Teil des QM Beirats Badstraße
- Kein/kaum Berührungspunkte zwischen sozialen Gruppen

Herausforderungen:

- Probleme mit Obdachlosen und Vermüllung auf halböffentlichem Bereich vor der Kirche → daher Öffnung der Fläche problematisch
- Regenwasserabführung
- Starke Lärm- und Luftbelastung

Bibliothek am Luisenbad

- Leiterin neu am Standort
- Interessiert an Zusammenarbeit und Kooperation
- Thema einer gewerblichen Nutzung in der Bibliothek ist Wunsch im Gebiet
- Wichtiger Veranstaltungsort

QM Badstraße

- Hoher Vernetzungsgrad mit verschiedensten Träger:innen vor Ort
- Kiezverein Badstraße e.V. in Gründung (kiezverein.de)
- Sehr diverse Bewohner:innenschaft
- Hohe Kriminalitätsrate in der Bezirksregion

Büro Stadt.Meschen.Berlin

- Verschiedene Gruppen/Communities im Gebiet die zum Großteil wenig Gemeinsamkeiten und Überschneidungen haben (auch räumlich)
- Die Bedeutung der Geschäftsstraße Badstraße ist für Teile der Communities sehr hoch, für andere weniger bedeutend (z.B. nur als Einkaufsanlaufstelle wichtig)

Stadtteilmütter

- Hoher Raumbedarf
- Viele Nationalitäten im Gebiet
- Bereits durchgeführte Aktionen:
- Sprachcafé, Yoga für Frauen, Gemeinsames Fastenbrechen (Iftar, Ramadan)
- Interesse an Festen und Aktionen im Kiez
- Verkehrsproblematik Badstraße: Radverkehr, parken in zweiter Reihe
- Gute Vernetzung mit soz. Träger:innen

Mitte Museum

- Schwerpunkt historische Forschung und Aufarbeitung
- Zusammenarbeit mit 28 Schulen aus Mitte (2024)
- Bezirksweite Ausstellungen
- Hochbeete: Nutzung durch Verein Wiese 30, „Essbarer Kiez“
- Raumnutzung für Veranstaltungen möglich
- Interesse an künftigem Austausch
- Gute Vernetzung mit Schlüsselakteur:innen

Berliner Unterwelten

- Gute Vernetzung im Gebiet
- Interesse an künftigem Austausch

Standorte im Gebiet:

- Blochplatz (zwei Eingänge)
- U-Bhf Pankstraße
- U-Bhf Gesundbrunnen
- Mittelstreifen Badstraße

Anforderungen Blochplatz:

- Mehr Busparkplätze (bisher drei öffentliche), Sammelfläche für Besucher:innen, mehr Aufstellflächen für z.B. Infotafeln, Regelmäßige VA im Gebiet (z.B. Lange Nacht der Museen)

Gesundbrunnen-Center Management

- Sehr hohe Kund:innenfrequenz (30.000/Tag)
- Hohe Anzahl an Stammkund:innen (65 %)
- 7 % touristische Besucher:innen
- Hoher Anteil arabische/türkische Community
- Geringer Leerstand, hohe Nachfrage nach Büroräumen (med. Dienstleister)
- *Beliebte Aktionen:*
 - Dekoration zu verschied. Feiertagen
- Geringe Auslastung des Parkhauses, Nutzung zum Teil möglich
- Raumnutzung für GSM möglich

Herausforderungen:

- Probleme mit Jugendlichen, daher Zusammenarbeit mit Streetworkern

AUFTAKTVERANSTALTUNG GSM

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme wurde im Stadtteilzentrum eine Auftaktveranstaltung durchgeführt, zu der alle Gewerbetreibenden, Eigentümer:innen und weitere Akteur:innen sowie interessierte Anwohner:innen eingeladen wurden. Ziel war es, zum einen das GSM samt seiner Aufgabenbereiche und Angebote vorzustellen und zum anderen die bisherige Arbeit zu präsentieren. Im Rahmen der Veranstaltung erfolgte die Vorstellung der Bestandsaufnahme, der Analyseergebnisse und ein Austausch über bestehende Problematiken im Gebiet. Anschließend stellte das GSM die erarbeiteten Handlungsfelder und Maßnahmen vor und diskutierte diese mit den Teilnehmenden. Angeregt wurde unter anderem zur Umsetzung eines Kiezfestes, zur Bespielung von Leerständen sowie zu gemeinsamen Aktionen zur Verbesserung der Sauberkeit im Gebiet. Die Erkenntnisse aus der Auftaktveranstaltung sind sowohl in die Analyse eingeflossen als auch in die Ausarbeitung der Maßnahmenideen.



Abbildung 64: Öffentliche Auftaktveranstaltung des GSM im November 2024, KoSP 2024

ZUSAMMENFASSUNG STANDORTIMAGE UND -IDENTITÄT

+ Stärken

- Es gibt interessierte Gewerbetreibende und andere Akteur:innen / Stakeholder:innen, die sich in Maßnahmen und Aktionen des GSM einbringen und vernetzen wollen. Damit gibt es ein Potenzial für eine erfolgreiche Arbeit des GSM.

- Schwächen

- Es gibt im Stadtteilzentrum keine Händler- oder andere Interessengemeinschaften von Gewerbetreibenden und anderen Nutzer:innen, die gemeinsame Aktionen oder Standortmarketing betreiben haben oder betreiben.
- Die Identifikation der Befragten im Gebiet ist neutral bzw. nicht sehr hoch.

6. ZUSAMMENFASSENDER ANALYSE

Das Stadtteilzentrum im Wedding zeichnet sich durch eine Reihe von Stärken aus, die seine Rolle als zentraler Versorgungsstandort unterstreichen. Gleichzeitig bestehen Herausforderungen, die die Entwicklung des Zentrums beeinflussen können.

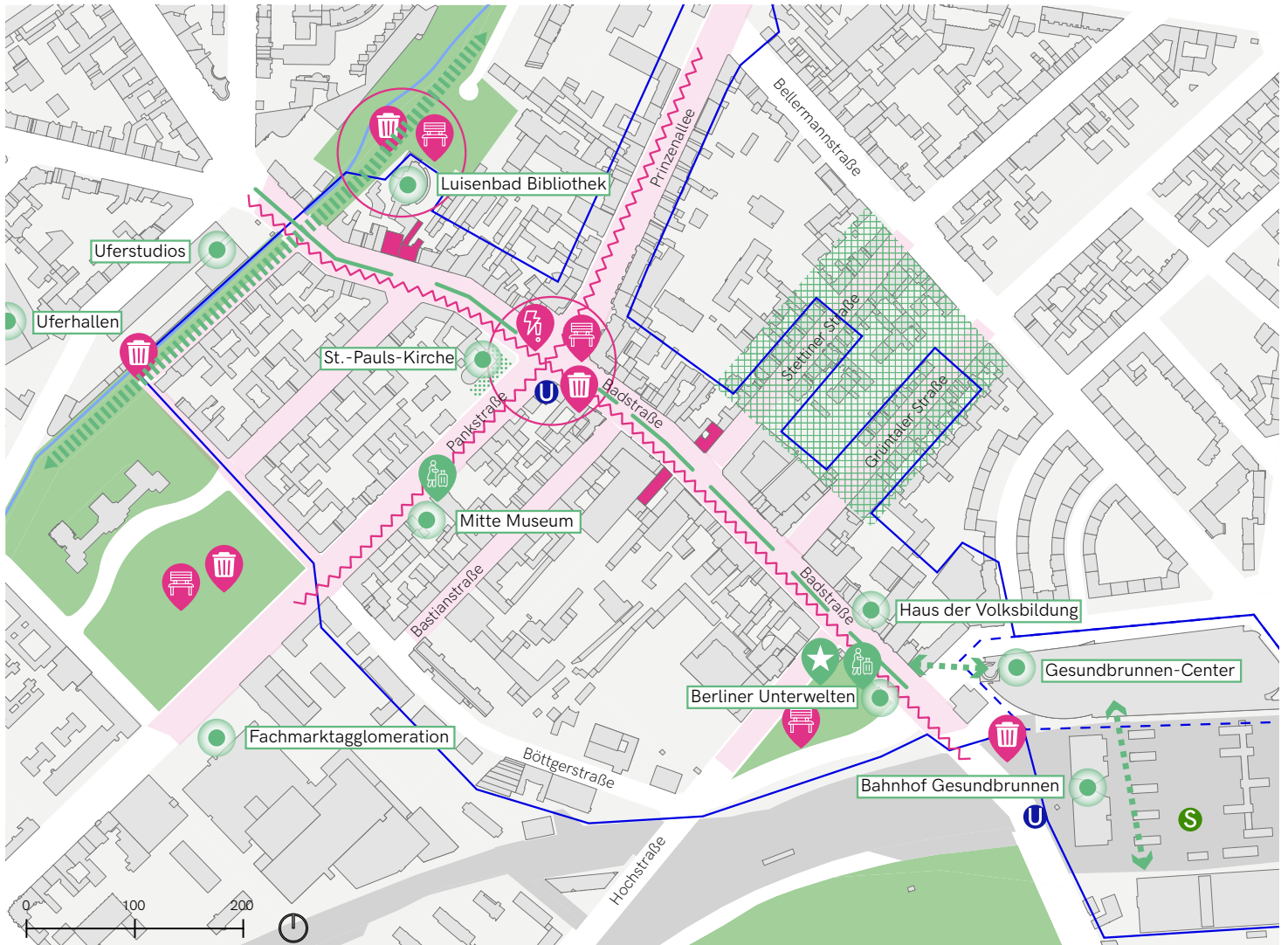
Das Stadtteilzentrum zeichnet sich durch eine hohe Frequentierung und ein lebendiges Umfeld aus, das sowohl die Anwohnenden als auch Besucher:innen aus angrenzenden Stadtteilen anspricht. Das Stadtteilzentrum übernimmt vor allem aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Gesundbrunnen-Centers eine gebietsübergreifende Versorgungsfunktion und profitiert von seiner sehr guten verkehrlichen Anbindung. Das Stadtteilzentrum bietet ein gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende Nahversorgung, die durch eine Vielfalt an Nutzungen ergänzt wird. Hierzu gehören soziale und kulturelle Ankerleistungen wie die Bibliothek, das Haus der Volksbildung, das Mitte Museum sowie Einrichtungen der Gesundheitsversorgung. Auch touristisches Potenzial ist durch Sehenswürdigkeiten wie die Berliner Unterwelten, Hotels und den Fern- und Nahverkehrsbahnhof Gesundbrunnen vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die Vielfalt des gastronomischen Angebots, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Anwohner:innen und Besucher:innen entspricht, sowie das breite Angebot an medizinischen und sozialen Einrichtungen, die eine wichtige Ergänzung der städtischen Infrastruktur darstellen. Diese vielfältigen Nutzungen bieten weitere Potenziale für Kooperationen in einem Standortmarketing und für die Nutzung von Besucherfrequenzen zur gezielten Bindung als Kund:innen.

Trotz seiner Stärken weist das Stadtteilzentrum jedoch deutliche Defizite auf, die die Attraktivität des Zentrums beeinträchtigen. Die starke Vermüllung beeinträchtigt das Erscheinungsbild erheblich und wird von Nutzer:innen als belastend empfunden. Die Aufenthaltsqualität ist durch fehlende Sitzgelegenheiten, Erholungsbereiche bzw. Freiräume und ein unzureichendes Stadtmobilium eingeschränkt. Es gibt keine gemeinsamen Aktionen einer Händler:innengemeinschaft, die das Stadtteilzentrum als Einheit stärken würden. Die Badstraße selbst wirkt als Barriere

zwischen den beiden Straßenseiten, was die Erreichbarkeit und Wahrnehmung einzelner Angebote einschränkt. Das Gesundbrunnen-Center fungiert nicht nur als Ergänzung, sondern stellt auch eine direkte Konkurrenz zur Geschäftsstraße dar, was die wirtschaftliche Stabilität einiger Betriebe entlang der Badstraße beeinträchtigen kann. Im gastronomischen Bereich zeigt sich eine starke Dominanz niedrigpreisiger Angebote wie Imbisse, während es an Restaurants im mittleren und hohen Preissegment fehlt. Dies kann langfristig die Attraktivität des Standortes für neue Zielgruppen beeinflussen. Weitere Herausforderungen sind größere Leerstände sowie eine abnehmende Zufriedenheit der Kund:innen, die sich negativ auf die Entwicklung des Zentrums auswirken könnten.

Ein weiteres Problem ist das hohe Verkehrsaufkommen auf der Badstraße und der Pankstraße, das zu starker Lärmemission und einer Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen führt, was die fußläufige Erreichbarkeit und die Nutzung des öffentlichen Raums erschwert. Hinzu kommen Nutzungskonflikte auf Gehwegen, die durch eine Mischung aus Fußgänger:innen, Rad- und Rollerfahrenden und Lieferverkehr entstehen. Die Zufriedenheit der Kund:innen hat in den letzten Jahren abgenommen, was auf eine zunehmende Wahrnehmung dieser Problempunkte zurückzuführen ist.

Das Stadtteilzentrum bietet eine Vielzahl von Potenzialen, die es zu fördern gilt, um seine Funktion als zentralen Versorgungsbereich bzw. als Stadtteilzentrum langfristig zu sichern. Gleichzeitig erfordern die bestehenden Schwächen gezielte Maßnahmen, um die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und die Attraktivität für Anwohner:innen, Besucher:innen und potenzielle Investor:innen zu erhöhen.



Entwicklungspotenziale, Herausforderungen und 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

Abbildung 65: Entwicklungspotenziale, Herausforderungen und Defizite (eigene Darstellung LOKATION:S)

7. STRATEGIE

ÜBERGEORDNETES RÄUMLICHES LEITBILD: VIELFÄLTIG, VERNETZT, ERLEBBAR

Das Geschäftsstraßenkonzept basiert zum einen auf den Ergebnissen der vorgestellten Analyse und orientiert sich zum anderen an dem Leitbild des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das gesamte Fördergebiet. Dieses Leitbild dient als rahmengebendes Element, das die Analyseergebnisse strukturiert und Orientierung bietet.

„Das lebendige und vielseitige Gebiet BadPank-Straße wird als ein Stadtteil weiterentwickelt, dessen unterschiedliche Facetten harmonisch miteinander vernetzt werden. Neue Wegeverbindungen entstehen, indem die Gestaltung von erlebnisreichen, qualitätsvollen Freiräumen den öffentlichen Raum erlebbarer und zugänglicher macht und die lokale soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und gestärkt wird. Die BadPank-Straße wird ein Ort, in welchem eine lebenswerte und urbanintegrierte Stadtstruktur gefördert wird und Raum für Entwicklung bleibt.“ (ISEK BadPank-Straße 2026)

Das Stadtteilzentrum soll, ebenso wie das gesamte Förder- und Sanierungsgebiet mit der Geschäftsstraße Badstraße im Kern, gezielt in seinen zentralen Qualitäten gefördert und gestaltet werden. Dies umfasst die Bewahrung und Stärkung seiner Vielfalt sowie die Vernetzung der lokalen Akteur:innen und Interessengrup-

pen. Darüber hinaus soll das Stadtteilzentrum besser erlebbar gemacht werden, indem die Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Besucher:innen verbessert wird.

- **Vielfältig:** Die Ergebnisse der Befragungen des GSM zeigen, dass die Vielfalt am Standort besonders geschätzt wird. Dies umfasst die gastronomischen Angebote und Einzelhandelsangebote, die durch ihre Diversität eine breite Zielgruppe ansprechen sowie die kulturelle Vielfalt, die das soziale und wirtschaftliche Leben prägt. Diese Vielfalt gilt als Alleinstellungsmerkmal des Stadtteilzentrums und soll langfristig erhalten bleiben.
- **Vernetzt:** Nur gemeinsam mit den Akteur:innen vor Ort kann das Stadtteilzentrum sinnvoll gestaltet werden. Gewerbetreibende, Kulturschaffende sowie soziale und Bildungseinrichtungen prägen das Stadtteilzentrum maßgeblich und haben bereits Interesse an der Mitgestaltung gezeigt. Ziel ist es, diese Stakeholder:innen enger miteinander zu vernetzen, Synergien zu fördern und aktiv in die Arbeit des GSM einzubinden.
- **Erlebbar:** Der öffentliche Raum und die Grünfläche im Stadtteilzentrum bieten großes Verbesserungspotenzial. Attraktivere Aufenthaltsorte sollen geschaffen werden, die Erholung und Begegnung fördern. Begrünung und Gestaltung von Freiräumen sollen nicht nur das Erscheinungsbild der Straßen verbessern, sondern auch die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen steigern.

HANDLUNGSBEDARFE UND ZIELE

1. Lebenswertes Zentrum fördern

Die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums sind entscheidend für das Image und die Attraktivität eines Geschäfts- und Stadtteilzentrums. Eine hohe Aufenthaltsqualität macht den öffentlichen Raum nicht nur funktional, sondern auch lebenswert und einladend, wodurch er über die reine Einkaufsfunktion hinaus zu einem Ort der Begegnung, des Verweilens und sozialer Interaktion wird.

Im Untersuchungsgebiet bewerten fast 75 % der Befragten die Aufenthaltsqualität als unzureichend. Besonders häufig wurden Müllprobleme genannt, die das Gesamtbild und die Attraktivität des Viertels beeinträchtigen. Zudem verfügt das Stadtteilzentrum über öffentliche Räume, die derzeit wenig zur Aufenthaltsqualität des Zentrums beitragen. Es gibt wenig Grün- und Erholungsflächen und durch das hohe Verkehrsaufkommen herrscht zudem eine hohe Lärm- sowie Feinstaubbelastung. Fehlende Sitzmöglichkeiten führen dazu, dass der öffentliche Raum selten zum Verweilen genutzt wird.

Die vorhandenen, vor allem großräumigen Grünräume, wie den Humboldthain oder den Pankegrünzug, die an das Gebiet anschließen, werden hervorgehoben. Im Gebiet gilt es, bereits vorhandenes Potenzial zu erschließen (z.B. Garten der Kirche an der Panke) sowie durch die Gestaltung des öffentlichen Raums vor den Geschäften (Terrassenbegrünung, Baumscheibenbepflanzung, Barrierefreiheit und Sitzmöglichkeiten) ein ansprechendes Umfeld zu schaffen.

Ziele:

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

Zur Erreichung der Ziele siehe Maßnahmen in Handlungsfeld 1 Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

2. Anlassbezogene Vernetzung fördern, Standortidentität entwickeln

Das Stadtteilzentrum zeichnet sich durch seine multikulturelle Vielfalt und ein breites Angebot aus. Dieses Alleinstellungsmerkmal ist nicht nur ein wichtiger Attraktivitätsfaktor, sondern auch eine Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Stadtteilzentrums. Um diese Vielfalt zu erhalten und weiter auszubauen, gilt es eine stärkere Vernetzung der verschiedenen Akteur:innen zu fördern. Der Austausch zwischen Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer:innen, Anwohner:innen und öffentlichen Institutionen schafft neue Synergien und stärkt das Stadtteilzentrum nachhaltig.

Aktuell fehlt es jedoch an einer organisierten Standortgemeinschaft, die sich aktiv für die Entwicklung und Gestaltung des Stadtteilzentrums einsetzt. Diese Lücke erschwert die gemeinschaftliche Durchführung und langfristige Verstetigung von Maßnahmen, die zur Gestaltung des Stadtteilzentrums beitragen könnten.

Durch gemeinsame Aktivitäten und ein Standortmarketing kann die Identifikation der Akteur:innen mit dem Gebiet erhöht werden.

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 Stadtteilzentrums aufbauen und sowohl Anwohner:innen als auch Besucher:innen ansprechen.

Zur Erreichung der Ziele siehe Maßnahmen in Handlungsfeld 2 Vermarktung und Vernetzung

3. Raum für Versorgung und Nutzungsvielfalt erhalten und profilieren

Leerstände, insbesondere größere Flächen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild eines Zentrums und lassen wertvolle Potenziale ungenutzt. Obwohl die Leerstandsquote im Stadtteilzentrum mit etwa 10 % (Stand 2024) noch im vertretbaren Rahmen liegt, stellen mehrere großflächige Leerstände eine Herausforderung dar. Besonders prägend ist die Schließungen von Rewe City, die eine bedeutende Ankernutzung und zentralen Versorgungspunkt für die Anwohnenden darstellte. Damit ist nicht nur die Attraktivität des Stadtteilzentrums gesunken, sondern auch dessen Funktion als zentraler Versorgungsstandort geschwächt.

Das Stadtteilzentrum übernimmt jedoch eine zentrale Rolle in der Nahversorgung, weshalb der Erhalt und die Wiederbelebung dieser Flächen wichtig sind. Ziel ist es, den Leerstand durch bedarfsgerechte Nachnutzungen zu reduzieren und gleichzeitig neue, kreative Konzepte zu fördern, die das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen.

Ziele:

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

Zur Erreichung der Ziele siehe Maßnahmen in Handlungsfeld 3 Vernetzung und Aktivierung von größeren Leerständen

4. Unterstützung bieten und Strukturen zur Unterstützung ausbauen

Die gezielte Beratung und Unterstützung lokaler Akteur:innen ist eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteilzentrums. Häufig bestehen Unsicherheiten über bestehende Fördermöglichkeiten, Gestaltungsspielräume oder Ansprechpersonen. Ohne ausreichende Informationen und Beratung können Potenziale ungenutzt bleiben und Entwicklungen ins Stocken geraten.

Mit der Einrichtung regelmäßiger Vor-Ort-Sprechstunden sowie der aktiven Bewerbung und der transparenten Verwaltung des Gebietsfonds kann den Akteur:innen ein direkter Zugang zu Unterstützung und Beratung geboten werden. Dies erleichtert nicht nur die Umsetzung konkreter Projekte, sondern trägt auch zur Entwicklung des Stadtteilzentrums bei.

Zudem kann ein Gestaltungshandbuch eine wichtige Orientierungshilfe für Maßnahmen im öffentlichen Raum bieten. Somit können verbindliche Gestaltungsgrundlagen bereitgestellt werden, die gleichzeitig Spielraum für individuelle Lösungen lassen. Ein Handbuch kann somit den Aufbau einer einheitlichen, wiedererkennbaren Markenidentität des Stadtteilzentrums unterstützen.

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

Zur Erreichung der Ziele siehe Maßnahmen in Handlungsfeld 4 Beratung und Unterstützung

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



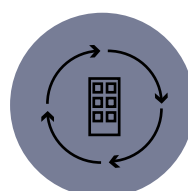
Handlungsfeld 1: Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

- Verbesserung der Sauberkeit
- Installation von Sitzgelegenheiten im Zentrum
- Qualifizierung der Grünflächen im Zentrum
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung



Handlungsfeld 2: Vermarktung und Vernetzung

- Entwicklung Markenidentität Geschäftszentrum
- Marketingaktionen und Veranstaltungen
- anlassbezogene Netzwerktreffen



Handlungsfeld 3: Aktivierung von Leerständen

- Erfassung von strukturellen Leerständen
- Förderung von Zwischennutzungen / Erstellung Zwischennutzungskonzept



Handlungsfeld 4: Beratung und Unterstützung

- Bewerbung und Verwaltung Gebietsfonds
- Vor-Ort-Beratungen und Sprechstunden
- Gestaltungshandbuch

Abbildung 66: Zusammenfassung Strategie des Geschäftsstraßenkonzepts (Eigene Darstellung LOKATION:S)



Tageszentrum Wiese 30
Kommunales Zentrum für Jugendberufhilfe
Gartengruppe

KBS & V

8. HANDLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMEN

HANDLUNGSFELD 1: ÖFFENTLICHER RAUM UND AUFENTHALTSQUALITÄT

Das Handlungsfeld „Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität“ umfasst Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit sowie zur Aufwertung von Grünflächen und Aufenthaltsbereichen.

MASSNAHME 1: VERBESSERUNG DER MÜLLENTSORGUNG



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Wilde Müllablagerungen stellen im Stadtteilzentrum ein wiederkehrendes Problem dar, das sowohl die Aufenthaltsqualität als auch das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinträchtigt. Zur Müllreduzierung soll auf mehreren Ebenen angesetzt werden:

Zum einen ist ein Austausch mit den Eigentümer:innen und Hausverwaltungen entlang der Bad- und Pankstraße vorgesehen. Gemeinsam sollen Möglichkeiten zur Umgestaltung der privaten und gewerblichen Müllsammelplätze erörtert werden, die die Nutzbarkeit für die Mieter:innen verbessert.

Zum anderen gilt es mit den Anrainer:innen Maßnahmen zu entwickeln, wie kurzfristig und niedrigschwellig die Sauberkeit der Straße, vor allem vor den Geschäften verbessert werden kann. Auch eine Sensibilisierung der Kund:innen und Passant:innen kann mit gemeinsamen Aktionen, z. B. zum Cleanup Day, hilfreich sein.

Darüber hinaus wird eine Kooperation mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) angestrebt, um zu prüfen, ob die Installation von zusätzlichen Mülleimern entlang der Bad- und Pankstraße erforderlich bzw. umsetzbar ist.

Zusätzlich ist eine Zusammenarbeit mit dem Müllmuseum Pankstraße an dieser Stelle vorgesehen, um gemeinsame Müllsammelaktionen durchzuführen und ggf. für das Thema zu sensibilisieren. Auch das Quartiersmanagement Badstraße soll als Kooperationspartner für das Anliegen gewonnen werden.

ZIEL

- Müllreduzierung im Untersuchungsgebiet
- Förderung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung des Erscheinungsbildes

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Eigentümer:innen und Hausverwaltungen
- BSR
- Müllmuseum Pankstraße
- Nachbarschaftsinitiative Litter Picker
- Quartiersmanagement Badstraße
- Gewerbetreibende und Anrainer:innen

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q2 2025

MASSNAHME 2: INSTALLATION VON SITZGELEGENHEITEN IM STADTTEILZENTRUM



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Das Stadtteilzentrum erstreckt sich vom Gesundbrunnen-Center bis zur Panke und ist durch stark frequentierte Gehwege sowie eine hohe Verkehrsbelastung geprägt. Aktuell mangelt es in diesem Bereich an Aufenthaltsqualität und Erholungsorten für Passant:innen und Anwohner:innen. Sitzgelegenheiten sind nur spärlich vorhanden.

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum durch die Installation zusätzlicher, ansprechender Sitzgelegenheiten zu erhöhen sowie vorhandene Instand zu setzen. Dadurch sollen sowohl Erholungsräume für Anwohner:innen und Besucher:innen geschaffen als auch die Attraktivität des öffentlichen Raums gesteigert werden. Eine Kooperation mit ansässigen Schulen und weitere soziale Einrichtungen, die die Bänke thematisch gestalten und Patenschaften übernehmen, wird angestrebt.

In enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt sollen mögliche Standorte für Bänke identifiziert werden. Vor allem der Platz vor dem U-Bahnhof Pankstraße soll in den Blick für weitere Aufenthaltsmöglichkeiten genommen werden.

Dabei können auch Pop-Up-Nutzungen eine Rolle spielen, um den Bedarf und die Annahme von Maßnahmen durch die Bewohner:innen und Kund:innen vorab spielerisch zu testen.

ZIEL

- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Identifikation erhöhen
- Verweilmöglichkeiten schaffen

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Straßen- und Grünflächenamt
- Tiefbauamt
- Sozialen Einrichtungen
- Ggf. Quartiersmanagement
- Partizipative Einbindung von Anrainer:innen und Stakeholder:innen

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab 2026

MASSNAHME 3: QUALIFIZIERUNG DER GRÜNFLÄCHEN IM STADTTEILZENTRUM



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Im Stadtteilzentrum mangelt es an attraktiven Grünflächen und Begrünungselementen. Zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Steigerung des Erscheinungsbilds und der Aufenthaltsqualität sollen verschiedene Begrünungsmaßnahmen umgesetzt sowie die vorhandenen Grünflächen aufgewertet werden.

Bepflanzung des Mittelstreifens

Der begrünte Mittelstreifen der Badstraße ist derzeit durch Baustelleneinrichtungen stark beeinträchtigt und vermittelt einen ungepflegten Eindruck. In Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachamt und lokalen Akteur:innen soll eine attraktive Neubepflanzung erfolgen. Denkbar wäre die Verwendung von Tulpen oder anderen Pflanzen, die in den Frühlingsmonaten blühen und dadurch zur Aufwertung des Straßenbildes und einer freundlicheren Atmosphäre beitragen. Diese Aktion könnte vor allem durch eine gemeinsame Durchführung mit Gewerbetreibenden und Anrainer:innen auch zur Erhöhung der Identifikation beitragen.

Öffnung des Kirchengartens

Der Garten der Kirche an der Panke (St. Paul Kirche) verfügt über ein großes Potenzial als Erholungsraum im Herzen des Stadtteilzentrums. Er könnte maßgeblich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Gemeinsam mit dem zuständigen Pfarrer sollen Möglichkeiten geprüft und Pilotmaßnahmen umgesetzt werden, um den Garten ggf. für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und als Grünfläche zu etablieren.

Baumscheibenbegrünung

In Kooperation mit dem Straßen- und Grünflächenamt wird geprüft, welche Baumscheiben im Untersuchungsgebiet für eine Begrünung geeignet sind. Im Anschluss wird das Geschäftsstraßenmanagement (GSM) Informationsmaterial erstellen, um potenzielle Pat:innen zu gewinnen. Dieses Material soll Tipps zur Gestaltung und

ZIEL

- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Erscheinungsbild verbessern
- Klimaschutz /-anpassung

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Straßen- und Grünflächenamt
- Tiefbauamt
- Pfarrer Hr. Wildner
- Soziale Einrichtungen
- Gewerbetreibende/Anrainer:innen
- Quartiersmanagement

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q4 2025

Pflege der Baumscheiben enthalten. Gewerbetreibende vor Ort könnten dabei gezielt für die Übernahme einer Patenschaft angesprochen werden, um die langfristige Pflege und Instandhaltung sicherzustellen.

Begleitung geplanter Maßnahmen sowie Informationsvermittlung

Einige Projekte zur Qualifizierung der Grünräume sowie Förderung des Stadtklimas sind bereits in Planung bzw. angedacht. Hierzu zählt die Umgestaltung des Blochplatzes, die Installation „grüner Gullys“ sowie die Initiative „Essbarer Kiez“. Das GSM wird diese Projekte unterstützen und vor allem bei der Umgestaltung des Blochplatzes auf die Wegeverbindung mit der Badstraße achten und sich einbringen. Zudem soll vom GSM eine Übersicht der „grünen Oasen“ im Stadtteilzentrum erstellt werden, die über Erholungsmöglichkeiten im Zentrum informiert und diese bekannter macht.

MASSNAHME 4: INSTALLATION VON FAHRRADABSTELLAN- LAGEN IM STADTTEILZENTRUM



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Der Untersuchungsbereich ist durch eine hohe Verkehrsbelastung und eine unzureichende Fahrradinfrastruktur geprägt. Abgesehen von einigen Abstellanlagen am Gesundbrunnen-Center und Bahnhof sowie an der Kreuzung Badstraße/Bastianstraße bestehen kaum geordnete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Viele Radfahrende stellen ihre Räder daher an Laternen, Straßenschildern oder anderen improvisierten Stellen ab.

Es wird vorgeschlagen, entlang der Badstraße und angrenzenden Nebenstraßen zusätzliche öffentlich zugängliche Fahrradabstellanlagen zu installieren. Ergänzend wird die Einrichtung einer öffentlichen Fahrrad-Reparaturstation im Gebiet angeregt, um das Angebot für Radfahrende funktional zu erweitern. Durch die Bereitstellung mehrerer Abstellanlagen und einer Reparaturstation durch den Bezirk soll der Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel gefördert werden.

Ziel der Maßnahme ist es, die Bedingungen für den Radverkehr im Gebiet deutlich zu verbessern und damit eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr zu stärken. Eine verbesserte Radinfrastruktur kann den Zugang zu den Angeboten der Geschäftsstraße verbessern und schafft geordnetere Verhältnisse im öffentlichen Raum. Damit trägt die Maßnahme auch zur funktionalen Aufwertung des Straßenraums und zur Förderung nachhaltiger Mobilität im Quartier bei.

ZIEL

- umweltfreundliche Verkehrsmittel fördern

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Straßen- und Grünflächenamt
- Tiefbauamt
- Partizipative Einbindung von Anrainer:innen und Stakeholder:innen

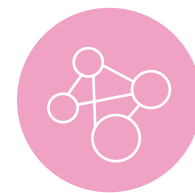
UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q1 2026

HANDLUNGSFELD 2: VERMARKTUNG UND VERNETZUNG

Das Handlungsfeld Vermarktung und Vernetzung umfasst Maßnahmen, die einerseits die Identifikation mit dem Stadtteilzentrum nach innen bei den ansässigen Akteur:innen und andererseits nach außen bei den Zielgruppen des Stadtteilzentrums (Kund:innen) stärken.

MASSNAHME 5: ENTWICKLUNG MARKENIDENTITÄT STADTTEILZENTRUM



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Zur Bewerbung der geplanten Angebote im Stadtteilzentrum ist die partizipative Entwicklung einer wiedererkennbaren Marke bzw. eines Logos für das Stadtteilzentrum geplant. Das Logo soll aus einem grafischen Element und einem Schriftzug (Wort-Bild-Marke) bestehen und durch verschiedene Merchandise-Artikel (bspw. Aufkleber, Plakate, Einkaufstaschen, Sattelschoner etc.) oder auch bei Festen und Aktionen im öffentlichen Raum als Marke vor Ort sichtbar und etabliert werden. Das Logo soll sich an die bestehenden CD-Vorlagen des Fördergebiets orientieren und in einem gemeinsamen Abstimmungsprozess mit den Gewerbetreibenden und Akteur:innen vor-Ort festgesetzt werden.

Ein ansprechendes Logo fördert die Identifikation mit den geplanten Maßnahmen sowie mit dem Stadtteilzentrum im Allgemeinen. Für die (Be-)Werbung im Zentrum sollen Multiplikatoren und Orte gefunden werden, die für die Verbreitung sorgen (z.B. Werbung in der Vitrine am U-Bhf. Gesundbrunnen).

ZIEL

- Identifikation mit dem GSM
- Förderung der Bekanntheit im Gebiet

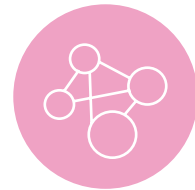
KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Gewerbetreibende / Anrainer:innen / Stakeholder:innen / Multiplikator:innen
- Gebietsbetreuung / Bezirksamt

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab 2026

MASSNAHME 6: MARKETINGAKTIONEN & VERANSTALTUNGEN



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Zur Steigerung der Bekanntheit der vielfältigen Angebote sowie zur Förderung der Vernetzung und des Zusammenhalts sind mehrere kleinteilige sowie größere Aktionen geplant.

Saisonale Aktionen

Vor allem zur Kund:innenbindung und zur Vernetzung sollen kleinteilige saisonale Veranstaltungen und Kiezaktionen durchgeführt werden. Denkbar wären bspw. die Durchführung von Schaufenstersuchaktionen (z.B. zum Zuckerfest oder Weihnachten) oder die Förderung von Kunstprojekten im öffentlichen Raum in den Sommermonaten.

Die Ausarbeitung der konkreten Aktionen erfolgt in Zusammenarbeit mit den ansässigen Gewerbetreibenden sowie ggf. weiteren Partner:innen wie Schulen, Kitas und dem Quartiermanagement sowie geeigneten Institutionen vor Ort (z.B. Unterwelten, Museum, Bibliothek).

Seifenkistenrennen Badstraße

In der Vergangenheit gab es auf der Badstraße Seifenkistenrennen, die von lokalen Gewerbetreibenden unterstützt wurden und sich einer großen Beliebtheit erfreuten. Das GSM plant an dieser Tradition anzuknüpfen und in dem Förderzeitraum neu zu konzipieren und umzusetzen. Lokale Gewerbetreibenden, Schulen und Anrainer:innen sollen hier als Unterstützer vor Ort gewonnen und aktiv in die Planung miteinbezogen werden.

Vernetzungsmaßnahmen mit Gesundbrunnen-Center

Um das Gesundbrunnen-Center stärker mit der Geschäftsstraße zu vernetzen, sollen gemeinsame Aktionen von den Gewerbetreibenden und dem Centermanagement entwickelt, gefördert sowie umgesetzt werden und sowohl im Center als auch auf der Geschäftsstraße stattfinden. Zusätzlich soll geprüft werden, ob Dienstleistungen aus der Umgebung, wie Reinigungen, Schneider:innen oder Handwerker:innen in das Angebot des Shoppingcenters integriert werden könnten und ob sich die Wegeverbindung zwischen dem Gesundbrunnen-Center und der Geschäftsstraße deutlicher gestalten lassen (z. B. durch Beschilderungen).

ZIEL

- Förderung der Vernetzung und Vermarktung der Angebote
- Förderung der Kundenbindung und des Austauschs
- Förderung des Zusammenhalts

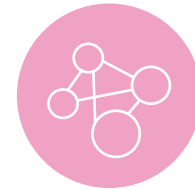
KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Gewerbetreibende/Anrainer:innen
- Gebietsbetreuung
- Centermanagement
- Ggf. Partner:innen aus Sozialbereich, den Museen oder anderen Kultur- bzw. Bildungsinstitutionen

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q2 2025

MASSNAHME 7: NETZWERKTREFFEN



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Als Plattform für den Austausch der ansässigen Gewerbetreibenden, Anrainer:innen und weiteren Akteur:innen im Stadtteilzentrum soll ein bedarfs- und anlassbezogenes Vernetzungsformat etabliert werden. Wobei der Fokus auf der konkreten Umsetzung geplanter Maßnahmen liegt.

Das Austauschformat soll dazu dienen, dass sich die Gewerbetreibenden und weitere Akteur:innen am Standort kennenlernen und stärker vernetzen sowie sich an der Umsetzung von Maßnahmen beteiligen.

Angestrebt wird ein niedrigschwelliges, offenes Austauschformat der Gewerbetreibenden nach Ladenschluss in deren Geschäften im Stadtteilzentrum. Bei Bedarf können Weiterbildungsangebote als Input integriert werden.

Im Q1 2025 wurde mit einem Besuch in den Berliner Unterwelten der Auftakt gelegt.

ZIEL

- Förderung der Vernetzung
- Verantwortungsübernahme der Gewerbetreibenden sowie weiterer Akteur:innen
- Weiterbildung der Anrainer:innen

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Gewerbetreibende/
Anrainer:innen

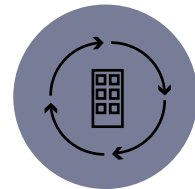
UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q1 2025

HANDLUNGSFELD 3: AKTIVIERUNG VON GRÖßEREN LEERSTÄNDEN

Im Handlungsfeld „Aktivierung von größeren Leerständen“ werden gezielte Maßnahmen ergriffen, um Leerstandsflächen wieder nutzbar zu machen und die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums zu bewahren. Dabei geht es vor allem um die strukturellen Leerstände, d. h. um Leerstände, die längere Zeit schon ohne Nutzung sind, die durch ihre Größe zu einem Attraktivitätsverlust im Stadtteilzentrum führen oder bei denen aus verschiedenen Gründen eine Nachvermietung schwierig ist.

MASSNAHME 8: ERFASSUNG VON GROSSEN STRUKTURELLEN LEERSTÄNDEN



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Das GSM erfasst in einem ersten Schritt die problematischen Leerstandsflächen mit den entsprechenden Eckdaten (Größe, Preis, Zustand etc.) im Gebiet und stellt Kontakt zu den Eigentümer:innen her, um in einen ersten Austausch zu kommen. Dabei werden vor allem Entwicklungsabsichten der Eigentümer:innen, mögliche Probleme bei Nachvermietung und Vorstellung für künftige Vermietungen erfasst.

Nach der Erfassung werden die Leerstände hinsichtlich ihrer Nachnutzungsmöglichkeiten systematisiert und priorisiert. Nachnutzbare Leerstände werden für mögliche Zwischennutzung vermarktet. Bei problematischen Leerständen wird gemeinsam mit Eigentümer:innen, Bezirksamt und weiteren Beteiligten nach Lösungen zur Verbesserung der Situation gesucht.

ZIEL

- Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen
- Erfassung der Leerstandsdaten
- Lösungsmöglichkeiten zur Behebung identifizieren

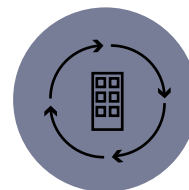
KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Eigentümer:innen
- Stadtentwicklungsamt Mitte

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q2 2025

MASSNAHME 9: FÖRDERUNG VON ZWISCHENNUT- ZUNGEN / ERSTELLUNG ZWISCHEN- NUTZUNGSKONZEPT



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Zur Belebung leer stehender Flächen sollen kreative und zentrumsrelevante Zwischennutzungen unterstützt werden. Hierfür soll ein zu erstellendes Zwischennutzungskonzept als Grundlage dienen, das verschiedene Strategien zur Aktivierung von Leerständen und die Erprobung neuer Nutzungsideen umfasst.

Das Konzept wird potenzielle Zwischennutzungsarten sowie die damit verbundenen Vorteile und Chancen für Eigentümer:innen übersichtlich darstellen. Es soll flexibel auf unterschiedliche Immobilien anwendbar sein und als Gesprächsgrundlage für den Austausch mit Eigentümer:innen dienen. Das übergeordnete Ziel besteht darin, Zwischennutzungen als effektives Instrument zu etablieren, um Leerstände schnell und flexibel zu reduzieren.

Neben der Darstellung möglicher Zwischennutzungen ist die Identifizierung von potenziellen Zwischennutzer:innen wichtig. Diese werden einerseits im Gebiet bei den vielfältigen Akteur:innen, andererseits bei bereits durchgeführten Pop-up-Nutzungen o. a. professionellen Anbieter:innen gesucht und in einem Dokument zusammengestellt. Potenzielle Nutzer:innen werden kontaktiert.

Aufbauend auf diesem Konzept werden interessierte Immobilieneigentümer:innen und potenzielle Zwischennutzer:innen gezielt angesprochen und aktiv bei der Umsetzung ihrer Projekte durch das GSM unterstützt.

ZIEL

- Bespielung des Leerstands
- Identifikation von potenziellen Nutzer:innen
- Erprobung neuer Nutzungen

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Eigentümer:innen
- Hausverwaltungen
- Zwischennutzer:innen

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q2 2025

HANDLUNGSFELD 4: BERATUNG UND UNTERSTÜTZUNG

Die Beratung und Unterstützung von Akteur:innen im Stadtteilzentrum ist zentrale Aufgabe eines Geschäftsstraßenmanagements. Vor allem die Gewerbetreibenden sollen dabei gezielt bei der Umsetzung von Projekten und der Weiterentwicklung ihrer Angebote unterstützt werden.

Dies umfasst eine Vielzahl an Themen wie die Bereitstellung von fachlicher Beratung zu Themen wie Kundenbindung, Fördermöglichkeiten oder Außenwerbung.

MASSNAHME 10: BEWERBUNG UND VERWALTUNG GEBIETSFONDS



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Zur Förderung lokaler Projekte und Initiativen steht im Gebiet der Gebietsfonds in einer jährlichen Höhe von 10.000 Euro zur Verfügung. Das Geschäftsstraßenmanagement (GSM) wird diesen aktiv bewerben und Interessierte umfassend bei der Antragstellung, der Umsetzung sowie der Abrechnung unterstützen.

Zunächst werden verständliche und zugängliche Informations- und Bewerbungsunterlagen erstellt, darunter Flyer, Antragsformulare, Merkblätter und Leitfäden. Anschließend erfolgt eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit über verschiedene Kanäle sowie die Zusammensetzung einer Jury, die über die Anträge abstimmt.

Das GSM begleitet die Antragsteller:innen nicht nur bei der Einreichung ihrer Anträge, sondern steht auch während der gesamten Projektdurchführung beratend zur Seite. So wird sichergestellt, dass die Förderbedingungen eingehalten werden.

Ein Gestaltungsleitfaden (s. Maßnahme unten) kann den Gewerbetreibenden als Anregung durch Praxisbeispiele und der Jury als Entscheidungsgrundlage dienen.

Abgeschlossene Projekte werden umfassend dokumentiert und auf der Webseite des Fördergebiets veröffentlicht. Ziel ist es, die Erfolge sichtbar zu machen und andere Akteur:innen zur Nachahmung zu motivieren.

ZIEL

- Unterstützung von lokalem Engagement
- Förderung von Investitionen in das Stadtteilzentrum
- Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Gewerbetreibende/ Anrainer:innen/ Eigentümer:innen im Fördergebiet
- Gebietsfondsjury

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab Q1 2025

MASSNAHME 11: VOR-ORT BERATUNGEN UND SPRECHSTUNDEN



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Das GSM wird zu festgesetzten Zeiten im Stadtteilbüro des Fördergebiets Sprech- und Beratungszeiten anbieten sowie die Gewerbetreibenden vor-Ort in aufsuchenden Gesprächen über anstehende Maßnahmen informieren.

Inhalte der Beratungen erstrecken sich von Kommunikation mit den Fachbereichen des Bezirksamts, über Informationen zu Fördermöglichkeiten und -mitteln bis hin zu Beratungen im Bereich Kundenbindung und Schaufenstergestaltung oder Weiterbildungen.

Zusätzlich werden die Maßnahmen des ISEKs fortlaufend an die Gewerbetreibenden kommuniziert und ihre Belange und Perspektiven an die Gebietsbetreuung für das Gebiet BadPankStraße zurückgespielt. So wird sichergestellt, dass die Perspektive der Gewerbetreibenden in die geplanten ISEK-Maßnahmen einfließen.

ZIEL

- Beratung von Gewerbetreibenden zur Sicherung der Nutzungen und Angebote im Stadtteilzentrum
- Förderung von effektiver Kommunikation mit dem Bezirksamt
- Förderung von Marketingaktivitäten und Weiterbildungen

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Gewerbetreibende/Anrainer:innen
- Fachämter des Bezirksamts
- Externe Partner:innen (z.B. IHK oder andere Stakeholder:innen)
- Gebietsbetreuung

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab 2026

MASSNAHME 12: ERSTELLUNG GESTALTUNGSHAND- BUCH / LEITFADEN



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME

Das Erscheinungsbild der Geschäftsstraße wird stark durch die Außendarstellung der gewerblichen Angebote geprägt. Als Orientierungshilfe für Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer:innen wird ein Gestaltungsleitfaden für die Erdgeschosszonen der Badstraße entwickelt. Dieser Leitfaden enthält anhand einfacher Skizzen und Beispielfotos grundlegende Gestaltungsprinzipien für den Einzelhandel, Dienstleister, Handwerker:innen und die Gastronomie.

Die Gestaltungsprinzipien beziehen sich auf den Außenbereich (Warenpräsentation, Sondernutzungen, wie Werbeanlagen etc.) sowie die Fassaden- und Schaufenstergestaltung. Ggf. kann das Thema Baumscheibenbepflanzung ebenfalls thematisiert werden um eine Anleitung für eine sinnvolle und mit dem SGA abgestimmte Bepflanzung zu liefern. Alle Maßnahmen werden mit guten Beispielen anschaulich illustriert.

ZIEL

- Schaffung einer Orientierungshilfe zur Erdgeschossgestaltung
- Steigerung der optischen Attraktivität des Stadtteilzentrums
- Schaffung einer Grundlage für Förderungen aus dem Gebietsfonds

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN

- Eigentümer:innen/ Anrainer:innen
- Stadtentwicklungsamt Mitte
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Ggf. externe Agentur

UMSETZUNGSZEITRAUM

- ab 2026

9. QUELLENVERZEICHNIS

- *Bezirk Mitte von Berlin (2021): Einzelhandelskonzept des Bezirks Mitte von Berlin. Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung. Berlin.*
- *CBRE (2023): Wohnmarktreport Berlin 2023. CBRE GmbH und Berlin Hyp AG, Berlin.*
- *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Berliner Mietspiegel 2023. Berlin.*
- *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße. Berlin.*
- *L.I.S.T. – Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2022): Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2022-2025. Im Auftrag des Bezirksamts [bitte Bezirk ergänzen, falls bekannt], S. 11.*
- *S-Bahn Berlin GmbH (o. J.): S-Bahn erzielt Fahrgastrekord. Online unter: <https://sbahn.berlin/aktuelles/artikel/s-bahn-erzielt-fahrgastrekord31> (Zugriff: 10.05).*

10. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

*Sofern nicht anders angegeben, stammen alle Abbildungen und Fotos von Bearbeiter:innen des Konzept des Büros LOKATION:S.

Abbildung 1: Fußgängerampel, Kreuzung Bad- und Pankstraße, KoSP 2024	7
Abbildung 2: Lageplan Förder- und Sanierungsgebiet, KoSP 2024	7
Abbildung 3: Methodik der Erarbeitung des Geschäftsstraßenkonzepts	8
Abbildung 4: Abgrenzung Stadtteilzentrum als Betrachtungsgebiet des Geschäftsstraßenkonzepts	9
Abbildung 5: Auszug Stadtentwicklungsplan Zentren 2030: Handlungsbedarfe in Zentren	9
Abbildung 6: Stadtteilzentrum Badstraße (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept des Bezirks Mitte 2021, S. 100)	10
Abbildung 7: Maßnahmensteckbrief Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße: Geschäftsstraßenmanagement für Gewerbebereiche, KoSP 2024	11
Abbildung 8: Badstraße, Blick Richtung Panke (nördlicher Teilbereich)	13
Abbildung 9: Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum (Umweltatlas 2020)	14
Abbildung 10: Versiegelungsgrad (Umweltatlas 2020)	14
Abbildung 11: Lieferverkehr in der Badstraße	15
Abbildung 12: Kreuzung Badstraße / Pankstraße	15
Abbildung 13: Pankstraße, Blick vom Parkhaus, KoSP 2024	15
Abbildung 14: Bahnhof Gesundbrunnen	15
Abbildung 15: Haus der Volksbildung	28
Abbildung 16: St.-Paul-Kirche	28
Abbildung 17: Eingang Berliner Unterwelten	28
Abbildung 18: Mitte Museum, KoSP 2024	28
Abbildung 19: Bibliothek am Luisenbad	29
Abbildung 20: Gesundbrunnen-Center	29
Abbildung 21: Bahnhof Gesundbrunnen	29
Abbildung 22: Uferstudios, KoSP 2024	29
Abbildung 23: Uferhallen, Digitale Orthofotos, Geoportal Berlin, 2026	30
Abbildung 24: Möbel Kraft, KoSP 2024	30
Abbildung 25: Schlüsselnutzungen und Frequenzbringer im Stadtteilzentrum und der Umgebung	30
Abbildung 26 Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Veränderung des Gebiets	15
Abbildung 27: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit als Aufenthaltsort	15
Abbildung 28: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit dem Erscheinungsbild der Straßen, der Sauberkeit und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	16
Abbildung 29: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit	18
Abbildung 30: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit der verkehrlichen Situation	18

Abbildung 31: Straßenflucht Pankstraße mit Blick Richtung Badstraße	19
Abbildung 32: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Erreichbarkeit.....	19
Abbildung 33: Badstraße 64, KoSP 2024.....	24
Abbildung 34: Fußgänger:innenweg entlang der Panke mit Blick auf die Uferstudios, KoSP 2024.....	24
Abbildung 35: Bahneingang U-Pankstraße	25
Abbildung 36: Blochplatz, KoSP 2024	25
Abbildung 37: Gewerbe auf der Badstraße	26
Abbildung 38: Nutzungen im Stadtteilzentrum gesamt.....	23
Abbildung 39: Nutzungen im Stadtteilzentrum im Erdgeschoss.....	23
Abbildung 40: Sortiment des Einzelhandels.....	28
Abbildung 41: Bekleidungsgeschäft, Badstraße 65.....	29
Abbildung 42: Apotheke, Badstraße 11.....	29
Abbildung 43 AC Hotel Berlin Humboldthain Park, Hochstraße 3, KoSP 2024	29
Abbildung 44: Kfz-Betrieb im Böttgerblock (Ausblick Lobeblock), KoSP 24	29
Abbildung 45: Dienstleistungen im Erdgeschoss	29
Abbildung 46: Dienstleistungen in den Obergeschossen	29
Abbildung 47: Nutzungen im Erdgeschoss.....	30
Abbildung 48: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Zufriedenheit mit Nutzungen.....	32
Abbildung 49: Lidl Badstraße, KoSP 2024.....	32
Abbildung 50: Diagramm Online Umfrage: Abfrage Welche Angebote fehlen Ihnen?.....	33
Abbildung 51: Blochplatz, KoSP.....	34
Abbildung 52: Altersgruppen in der Bevölkerung nach Raumebene (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße).....	35
Abbildung 53: Haushaltsstruktur im Gebiet BadPankStraße (Stand: 31.12.2022) (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)	35
Abbildung 54: Wohndauer der Einwohner:innen im Gebiet BadPankStraße (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)	35
Abbildung 55: Entwicklung Berliner Mietspiegel 2013-2023 in einfacher Wohnlage; SenStadt 2023: Berliner Mietspiegel 2023.....	36
Abbildung 56: Nationalitäten im Gebiet BadPankStraße (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße).....	36
Abbildung 57: Bevölkerungsentwicklung im Förder- und Sanierungsgebiet (Entwurf ISEK für das Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße)	37
Abbildung 58: Grüntaler Straße mit Blick Richtung Badstraße.....	38
Abbildung 59: Zusammenfassende Übersicht der Befragung der Gewerbetreibenden.....	40
Abbildung 60: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage Identifikation mit dem Gebiet.....	41
Abbildung 61: Diagramm Online-Umfrage: Abfrage positive Standortfaktoren.....	42
Abbildung 63: Diagramm Online Umfrage: Was fehlt Ihnen im Gebiet?	42
Abbildung 62: Diagramm Online-Umfrage: Lieblingsorte.....	42
Abbildung 64: Öffentliche Auftaktveranstaltung des GSM im November 2024, KoSP 2024.....	45
Abbildung 65: Entwicklungspotenziale, Herausforderungen und Defizite.....	47
Abbildung 66: Zusammenfassung Strategie des Geschäftsstraßenkonzepts	51
Abbildung 67: Hochbeete Mitte Museum, KoSP 2024.....	52

