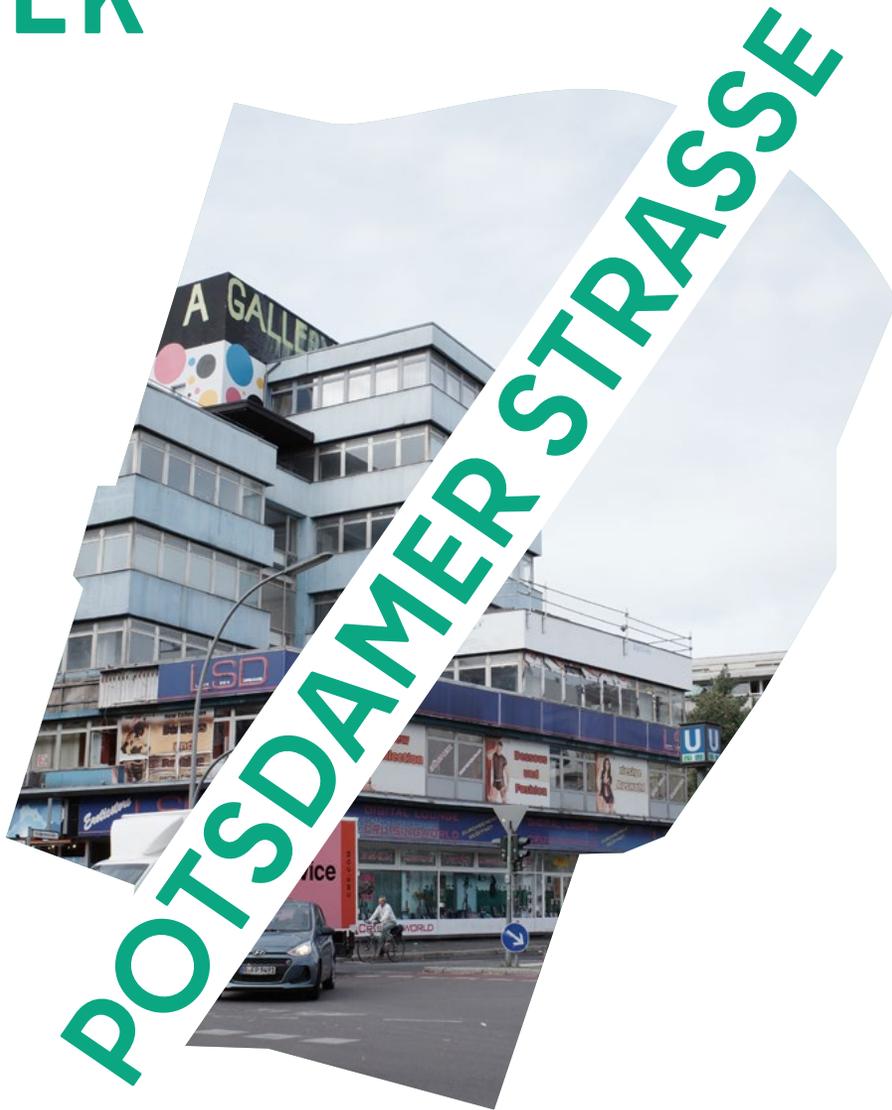


# ISEK



# BERICHT ZUM PROJEKTSTAND

Ausschuss für Stadtentwicklung  
BVV Tempelhof-Schöneberg

12.03.2025

Anna Bernegg, Philip Schläger



# INHALT

1) Warum ein ISEK? Anlass, Zielstellung, Ablauf

2) Status Quo - erste Analyseergebnisse

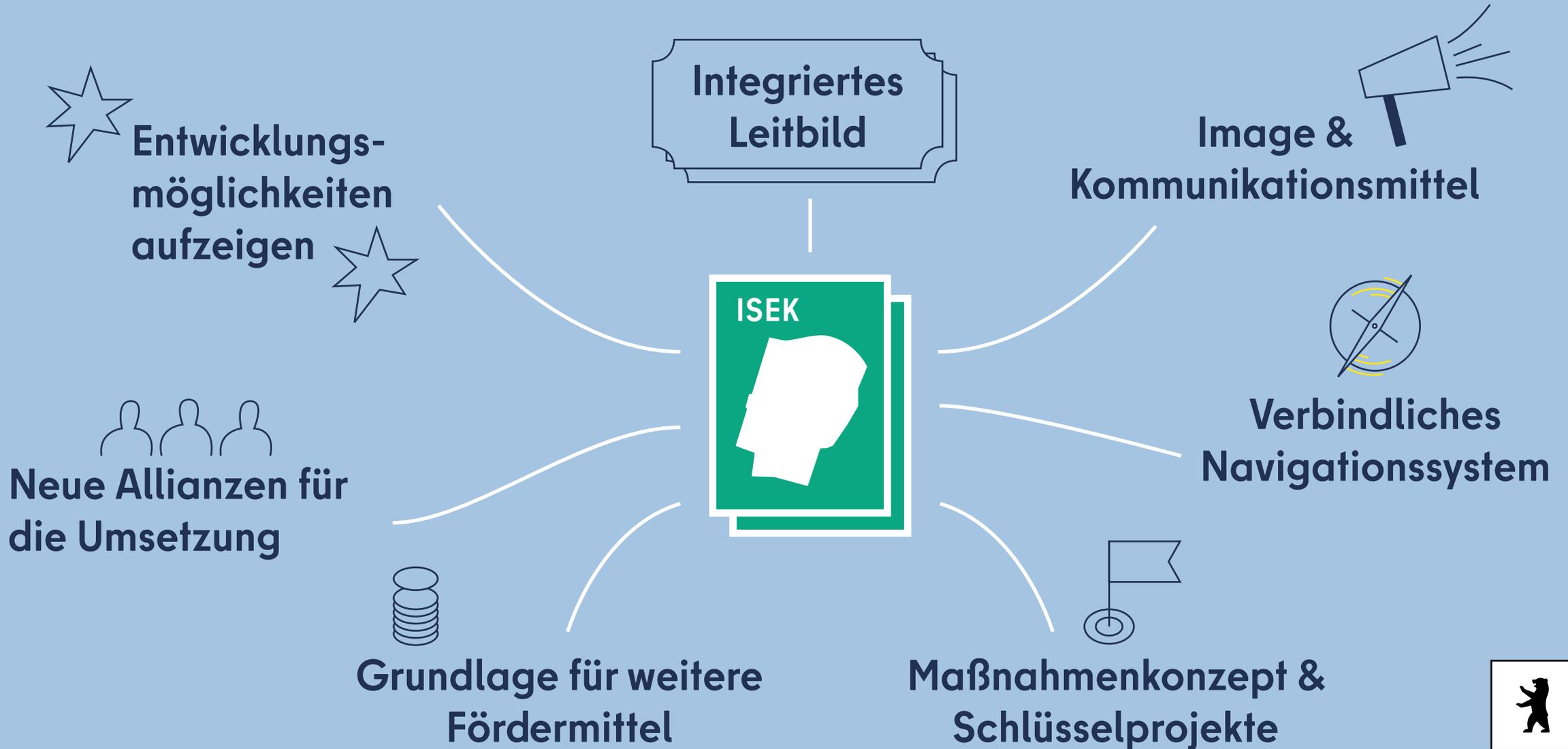
3) Ausblick und nächste Schritte



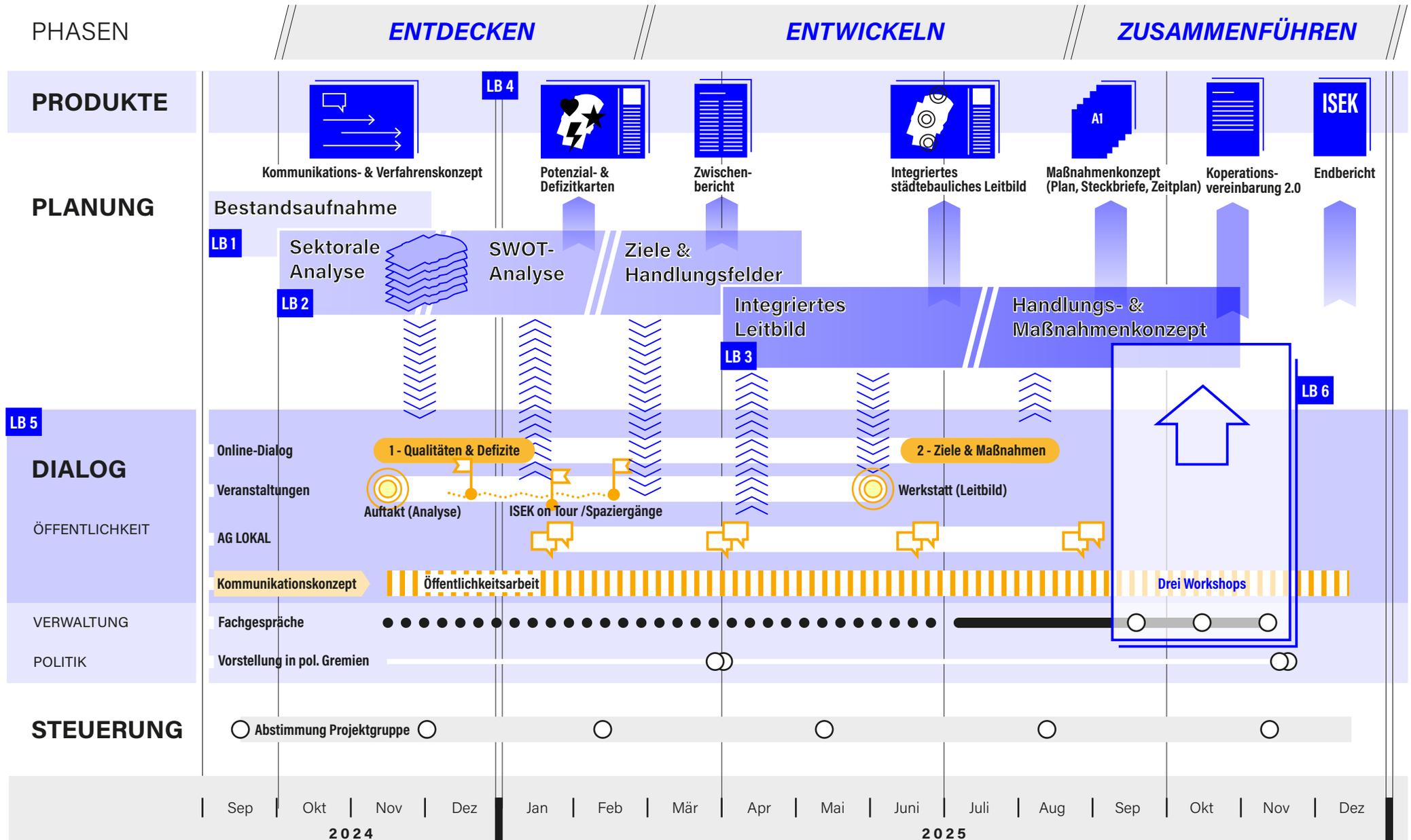
# ISEK-Gebiet



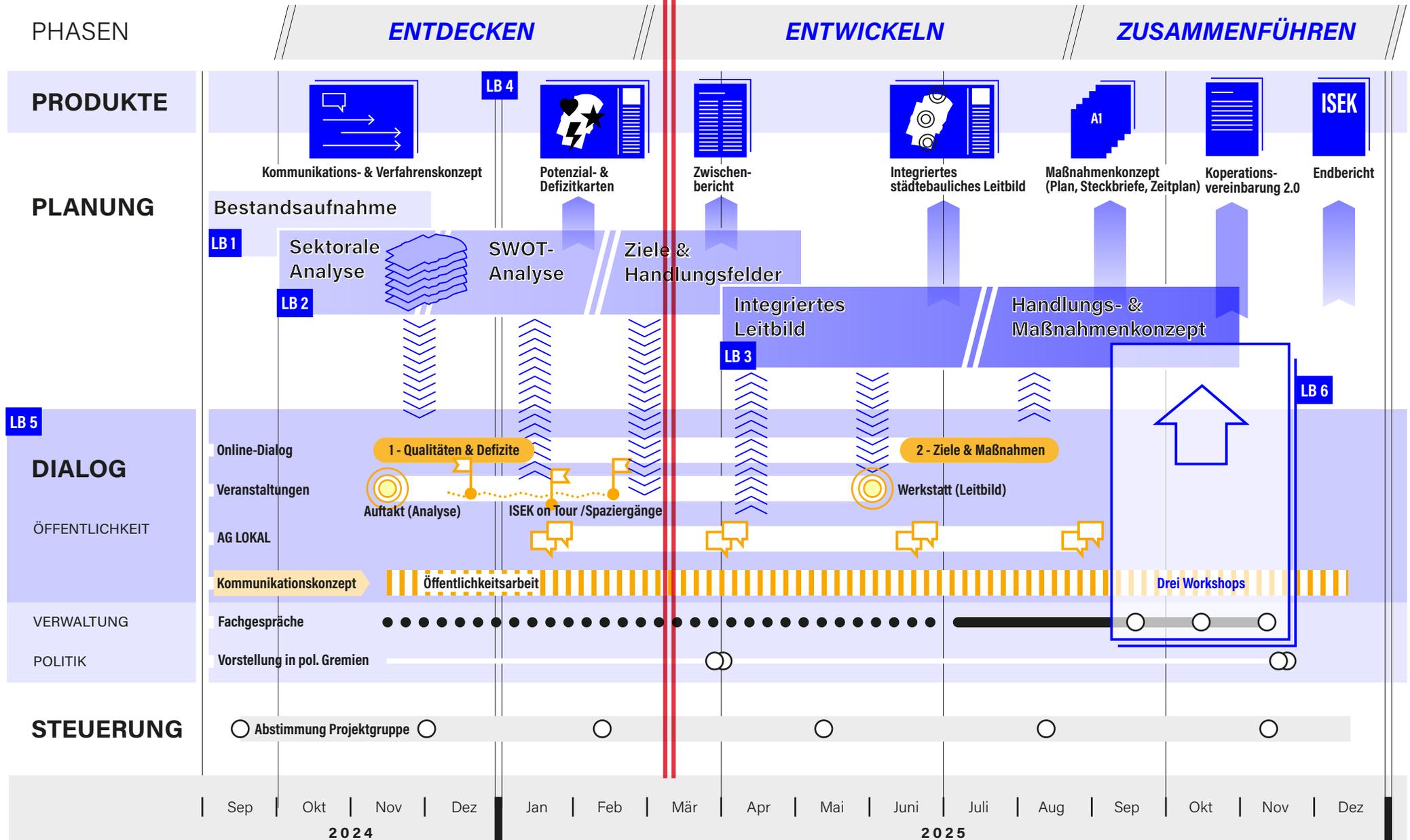
# WARUM EIN ISEK?



# PROJEKTABLAUF



# PROJEKTABLAUF



# DIALOG

**ÖFFENTLICHER AUFTAKT**  
06.11.2024



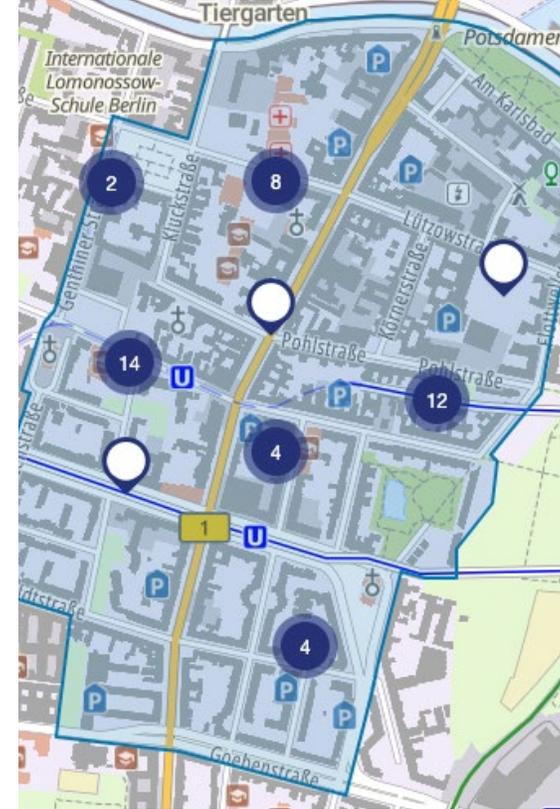
ca. 70 Teilnehmende  
106 räumliche Hinweise

**BÜRGERSTEIGGESPRÄCHE**  
11.12.2024



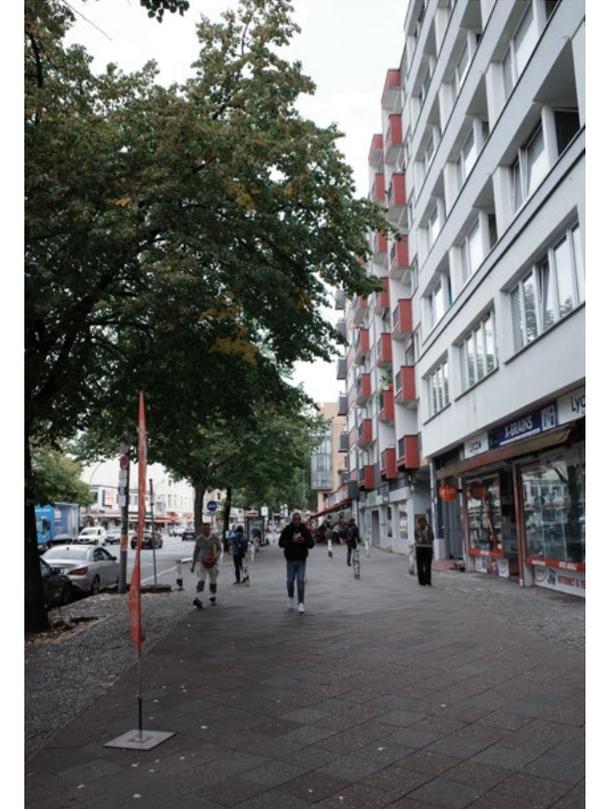
ca. 80 Gespräche  
81 räumliche Hinweise

**ONLINE-UMFRAGE**  
08.11.2024 - 05.01.2025



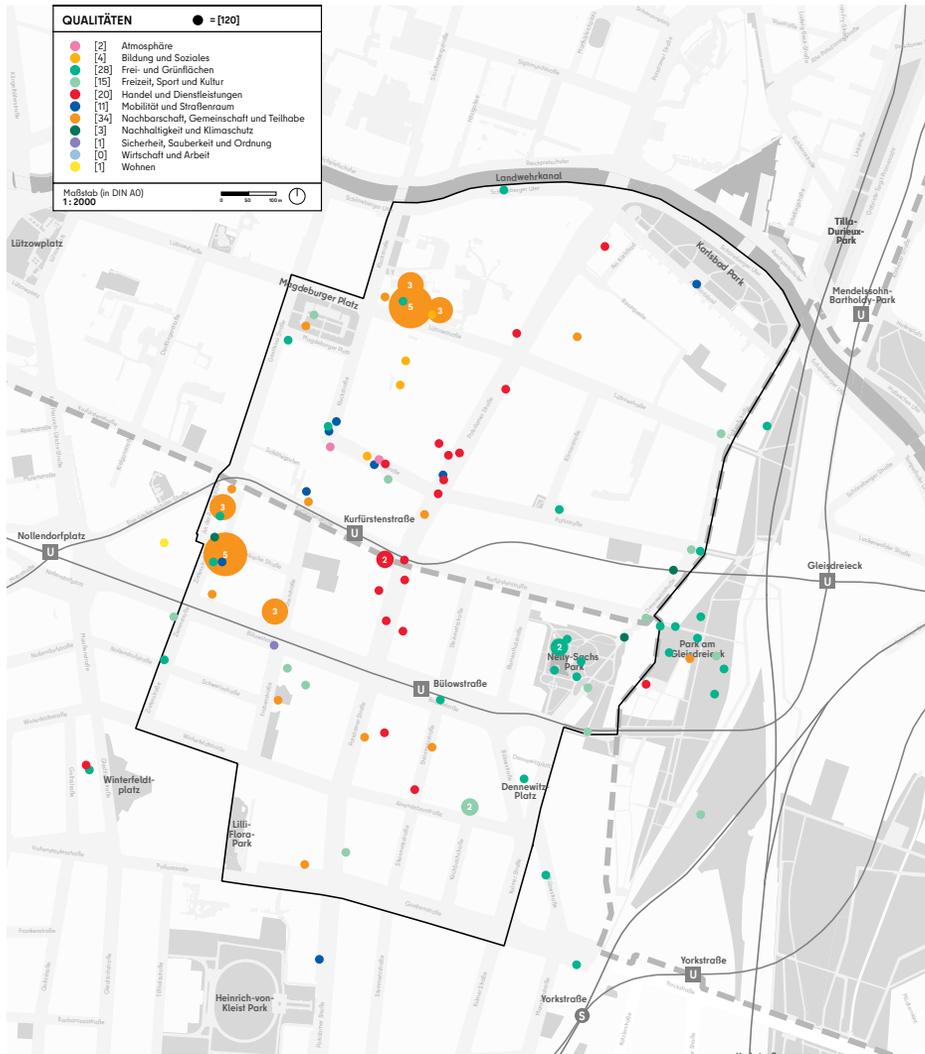
53 Teilnehmende  
152 räumliche Hinweise

**GEWERBE-UMRAGE**  
19.02.2025

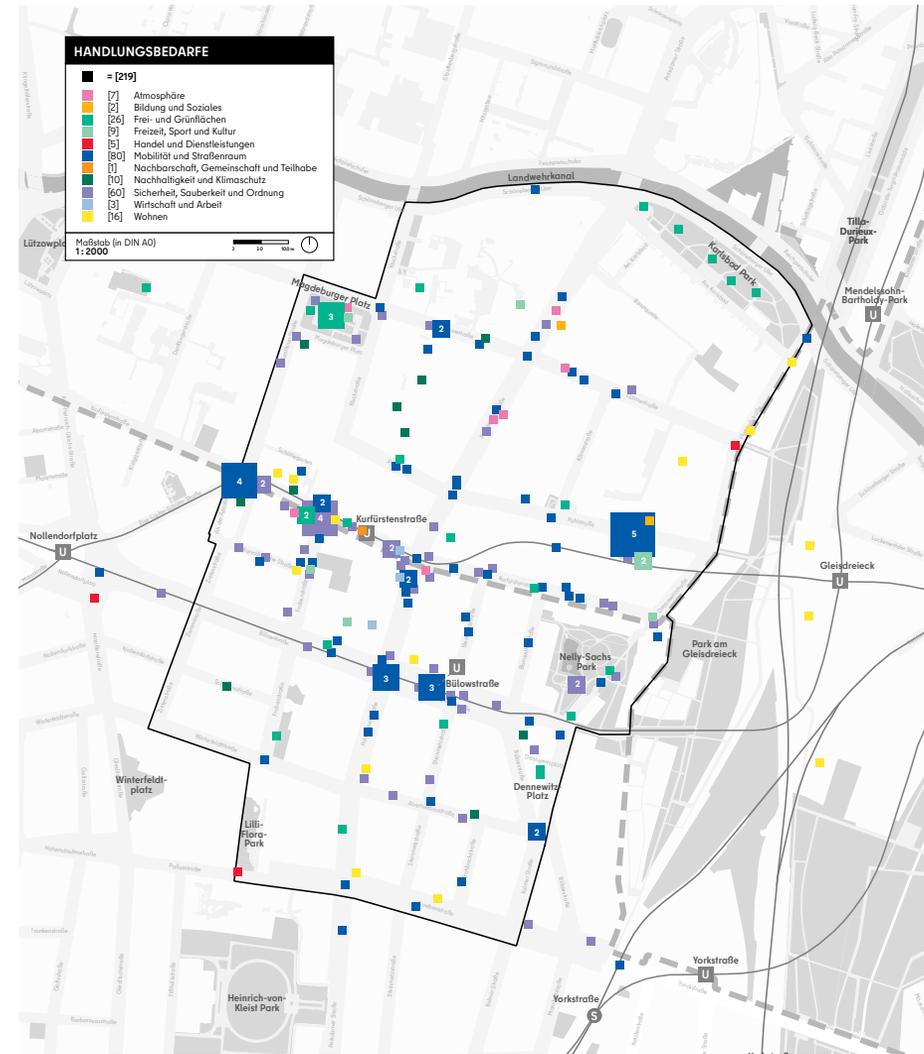


21 Kurzinterviews

# DIALOG



Qualitäten  
120 Hinweise



Defizite  
219 Hinweise

# ANALYSE - STATUS QUO

Wo liegen die Besonderheiten?

Wo liegen die Handlungsbedarfe?



# SEKTORALE ANALYSE



## INTEGRIERTE ANALYSE

# ANALYSE FAZIT

## 1. In Transit - Starke Wechselwirkung mit Umgebung

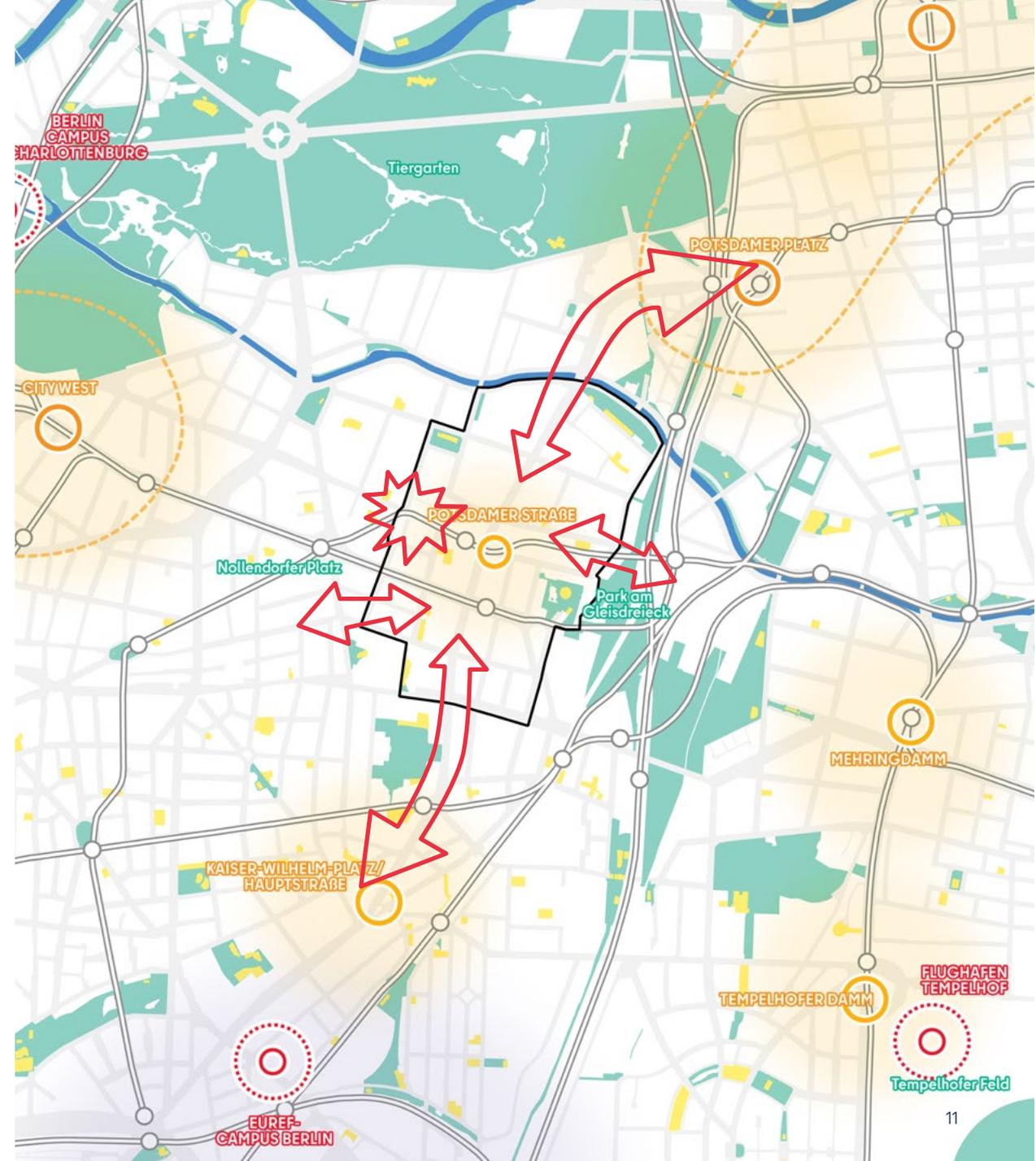
Das ISEK-Gebiet wird in besonderer Weise von umliegenden Stadträumen und Funktionen geprägt (Potsdamer Platz & Kulturforum; Park am Gleisdreieck, Quartier Nollendorfer Platz / Winterfeldplatz, etc.).

Welche Hebel liegen im Quartier?

## 2. Polarisiert - Berlin in a nutshell

Im ISEK-Gebiet treffen größtmögliche Gegensätze - Sozial, kulturell, funktional, ökonomisch - aufeinander.

Wie kann das ISEK damit umgehen?



# ANALYSE FAZIT

## 1. In Transit - Starke Wechselwirkung mit Umgebung

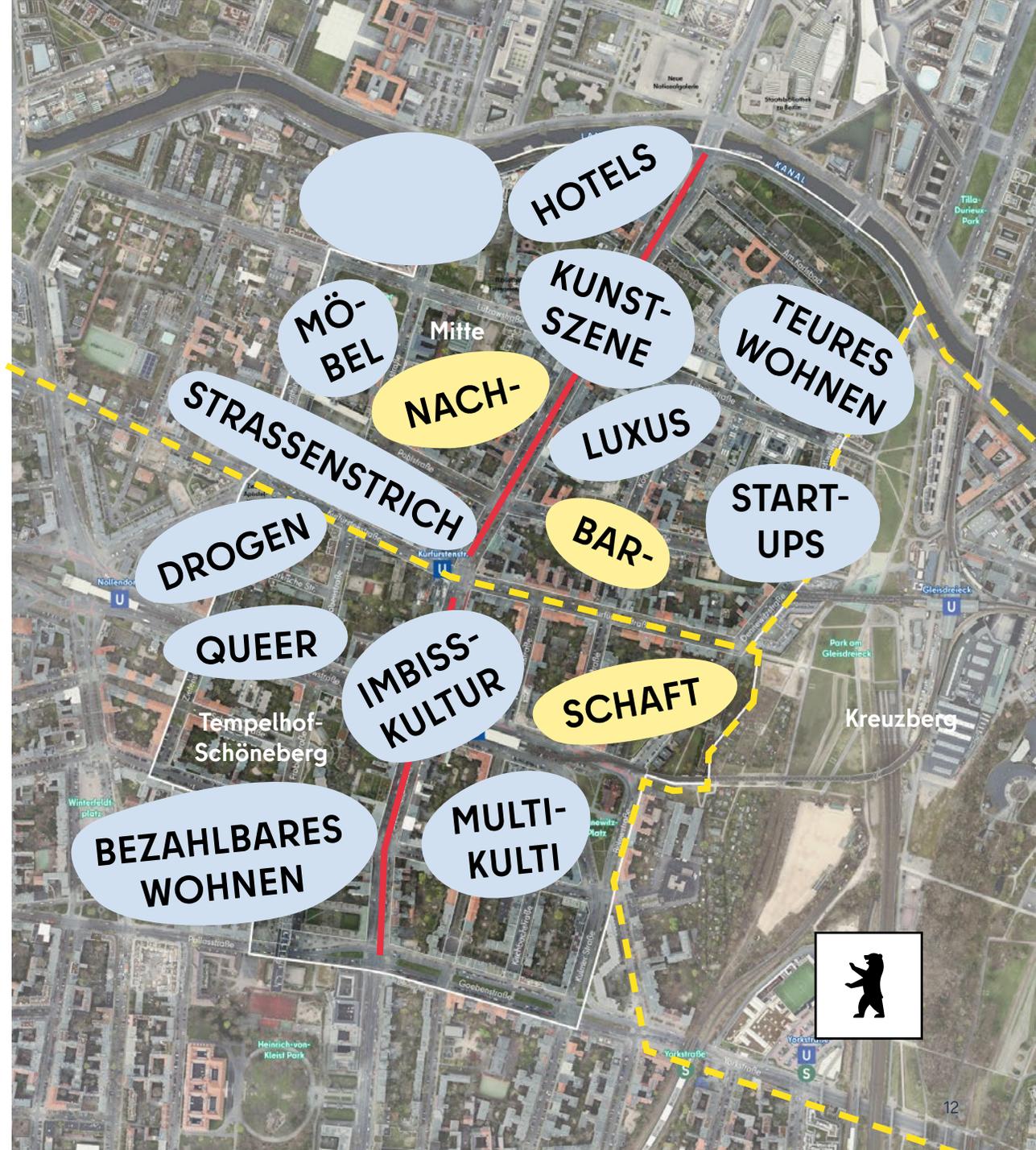
Das ISEK-Gebiet wird in besonderer Weise von umliegenden Stadträumen und Funktionen geprägt (Potsdamer Platz & Kulturforum; Park am Gleisdreieck, Quartier Nollendorfer Platz / Winterfeldplatz, etc.).

Welche Hebel liegen im Quartier?

## 2. Polarisiert - Berlin in a nutshell

Im ISEK-Gebiet treffen größtmögliche Gegensätze - Sozial, kulturell, funktional, ökonomisch - aufeinander.

Wie kann das ISEK damit umgehen?



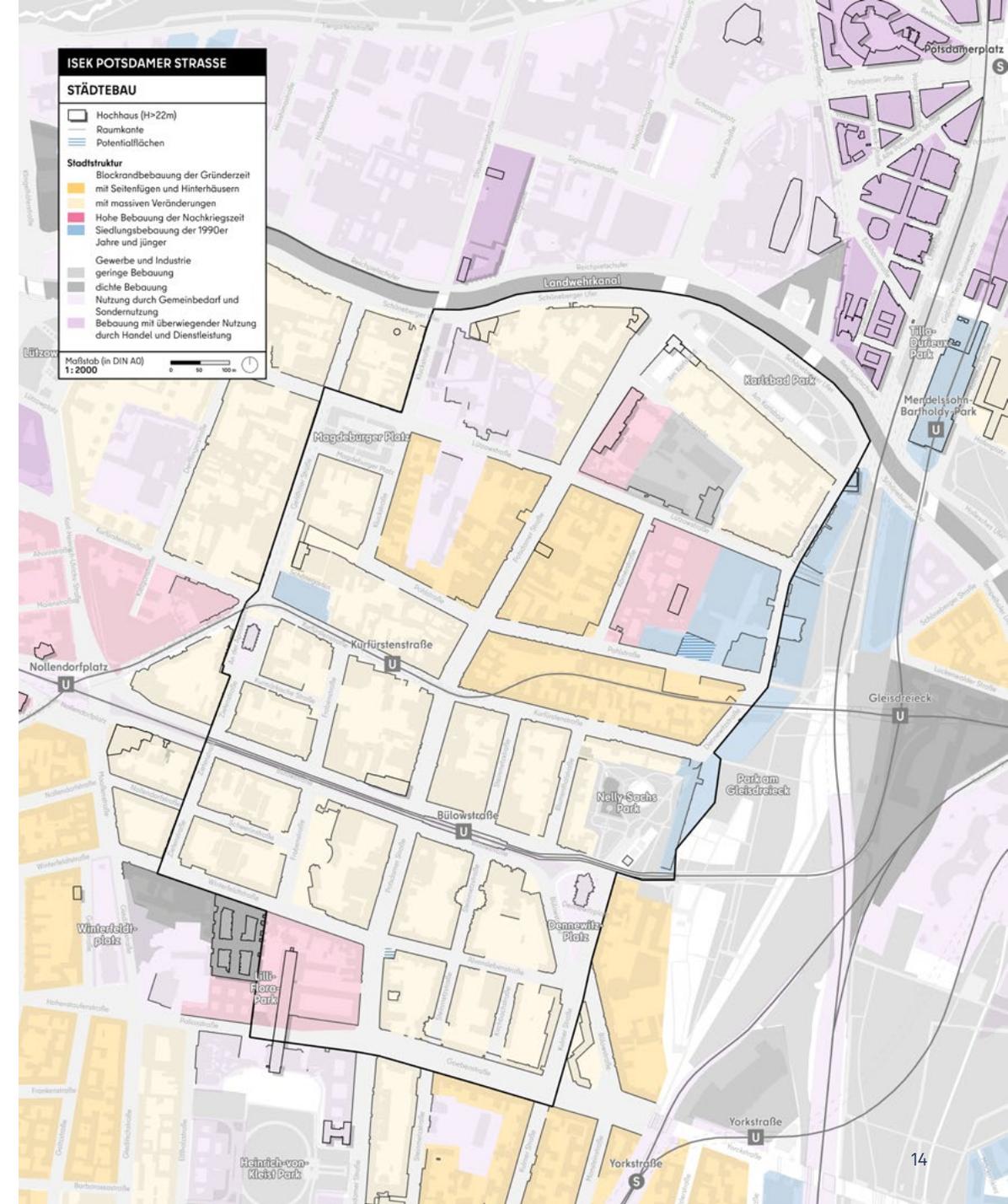
**„Eine tolle Mischung aus Kunst, Kultur, verschiedenen Geschäften für alle möglichen kulturellen Ausprägungen, von preiswert bis teuer sorgen für verschiedene Zielgruppen, hier ist die Welt lebendig und bunt!“**

Online-Umfrage #1

Was macht das Gebiet um die Potsdamer Straße besonders?

# STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

- ✓ **Starker baulicher Charakter:** Sehr heterogene Bebauung (19. Jhdt; frühes 20. Jhdt im Norden, 1970er und 1980er Jahre im südlichen Teil) mit vielfältigen „baulichen Ikonen“ (s. Baudenkmale)
  - ✓ Südliches Tiergartenviertel als Demonstrationsgebiet der IBA Neubau 1987
  - ✓ Potsdamer Straße als **wichtige Wohn- und Geschäftsstraße**
- **Dichte Bebauung mit wenig Frei- und Grünräumen**  
→ **Geringe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten**



# WOHNEN

- ✓ **Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit**
- ✓ Multifunktionales Wohnumfeld
- ✓ **Hohe Zufriedenheit** mit Wohnstandort bei Befragten (Nur 3 von 53 „würden gern wegziehen“)

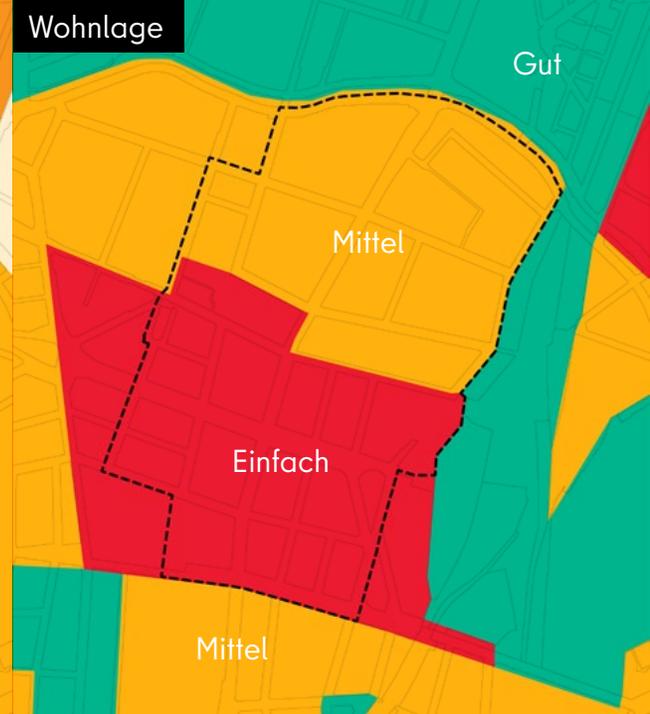
→ **Hohe Mietpreisdifferenzierung** zwischen Mitte und Tempelhof-Schöneberg (Siehe „Wohnlage“ und Angebotsmieten)

- ✗ Geringes Angebot an großen Wohnungen
- ✗ **Hohe Lärmbelastung**, die fast 39 % der Einwohner durch starkes Verkehrsaufkommen betrifft
- ✗ **Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls** durch Straßenprostitution, Drogenhandel und Kriminalität
- ✗ **Steigende Mieten und Gentrifizierungsprozesse** bereiten große Sorgen vor weiterer Aufwertung

Angebotsmieten



Wohnlage



Eigentum

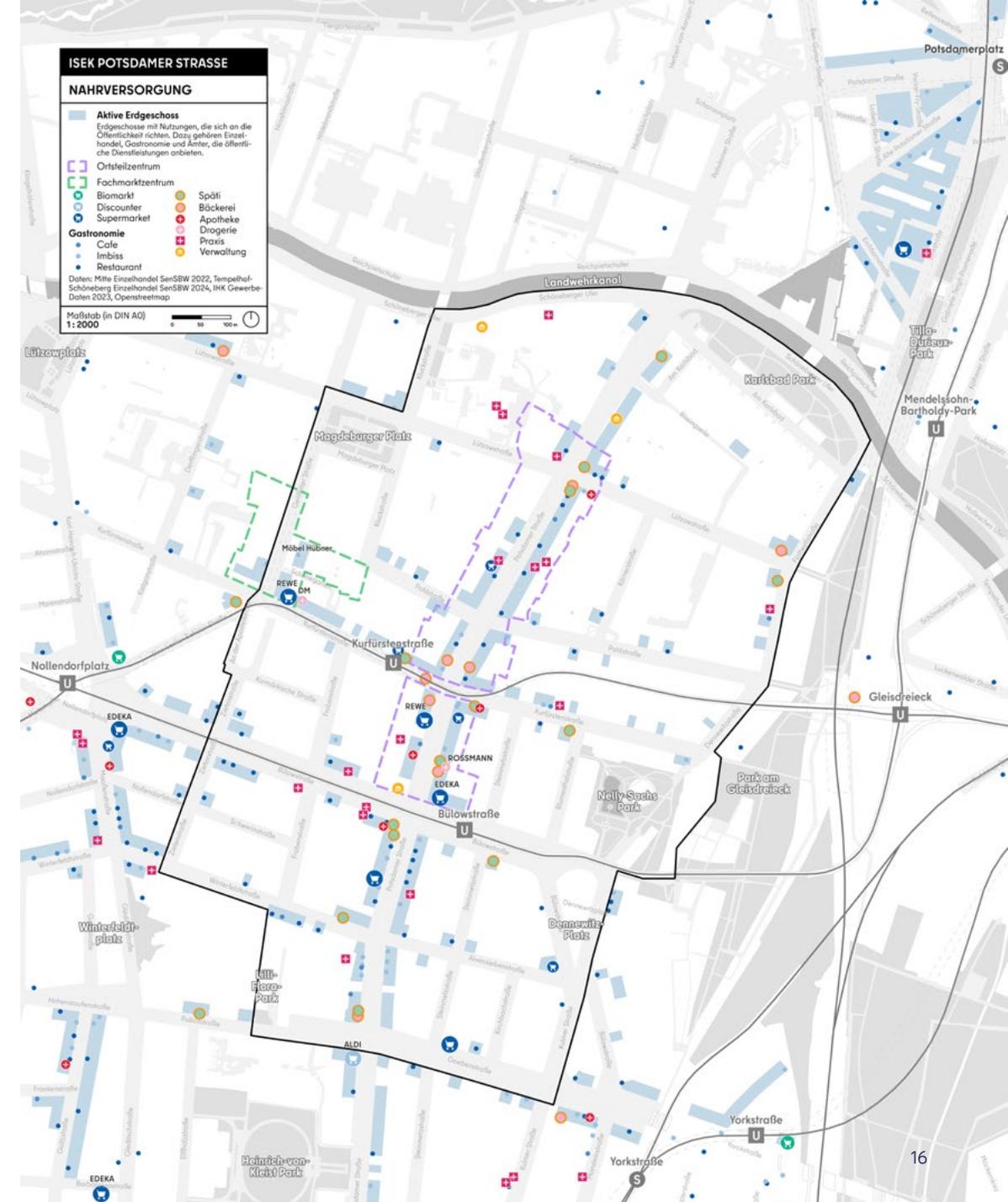


# ZENTRUMSFUNKTION

- Ortsteilzentrum mit ca. 6.800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fachmarkttagglomeration (um Möbel Hübner)
- Nähe zu Zentrumsbereichskern Leipziger Platz
- Versorgungsfunktion wird weitgehend erfüllt, geringer Anteil nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- Vorwiegend kleine Ladengrößen (bis 300m<sup>2</sup>)
- Straßenabschnitte sehr unterschiedlich geprägt

- Verschiede Zentrumsergänzende Nutzungen
- Angebote für sehr unterschiedliche Zielgruppen
- Teilweise spezialisierter, inhabergeführter Einzelhandel
- „Adresse“ für kulturelle und gastronomische Vielfalt

- Geringe Entwicklungsmöglichkeiten (fehlende Flächen und Nähe zu anderen Zentren)
- Belastung der Gewerbetreibenden durch hohe Mieten und erhöhte Nebenkosten
- Geringe Aufenthaltsqualität entlang Potsdamer Straße





# MOBILITÄT / VERKEHR

## ÖPNV

- Gute Anbindung mit S-, U-Bahn und Bus sowie Nähe zum Regionalverkehr (Potsdamer Platz)
- ★ Planung Tram: Potsdamer Platz - Rathaus Steglitz

## MIV

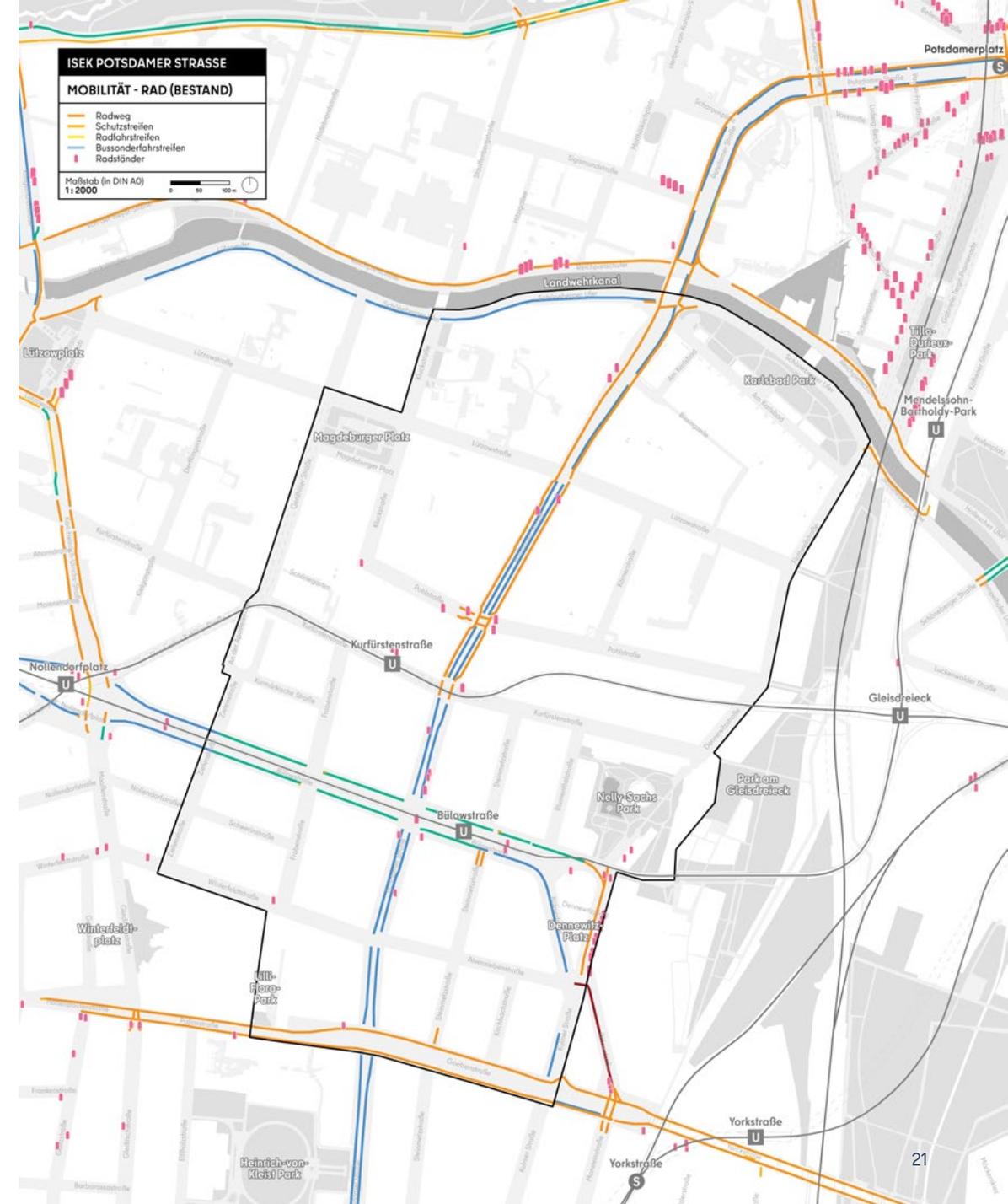
- Gute Erreichbarkeit / Hohes Stellplatzangebot
- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung / Raserei

## Radverkehr

- Große Defizite: Potsdamer Straße, andere Straßen und Kreuzungspunkte
- ★ Planungen in Mitte für Fahrradstraßen

## Fußverkehr

- Breite Gehwege als Qualität
- Defizite an Querungssituationen
- ★ Aktive Kiezblock-Initiativen



# KLIMA & UMWELT

- ✓ Größere klimawirksame Freiräume und zahlreiche baumbestandene (Wohn-)Innenhöfe
- ✓ Straßenbaumbestand wertvoll hinsichtlich Verschattung und Biodiversität
- ✓ Pohlstraße/Kluckstraße: Entsiegelung und Verbindung von Baumscheiben als Modellprojekt
- ✗ Hoher Versiegelungsgrad, insbesondere im Straßenraum und in (Gewerbe-)Innenhöfen, beeinträchtigt das Mikroklima und die Regenwasserversickerung
- ✗ Geringe Resilienz der Straßen- und Freiräume hinsichtlich Starkregenereignissen
- ✗ Hohe bioklimatische Belastung: Hitze, schlechte Luftqualität und Lärmemission v.a. entlang Bülowstraße und Potsdamer Straße
- ✗ Geringe Nutzung der Dach- und Fassadenflächen für Solarenergiegewinnung und Begrünung
- ✗ Teilweise schlechter Zustand der Straßenbäume

Grünflächen und Baumstandorte



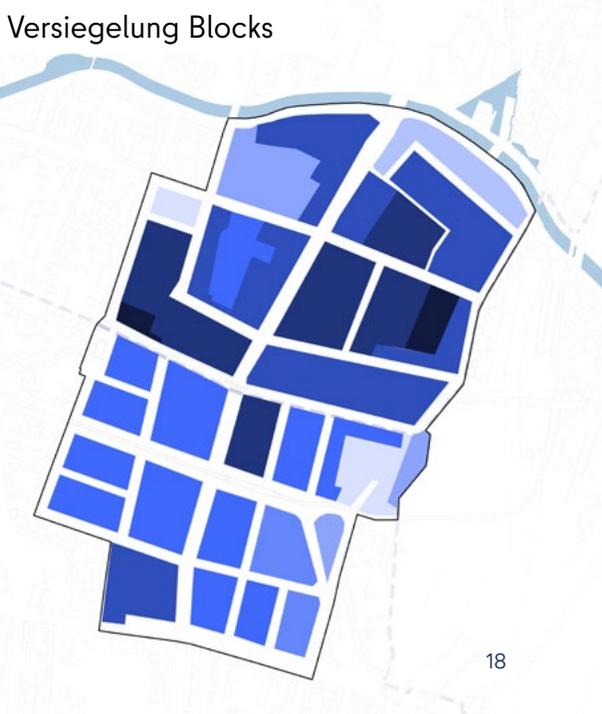
Starkregensimulation



Bioklimatische Situation

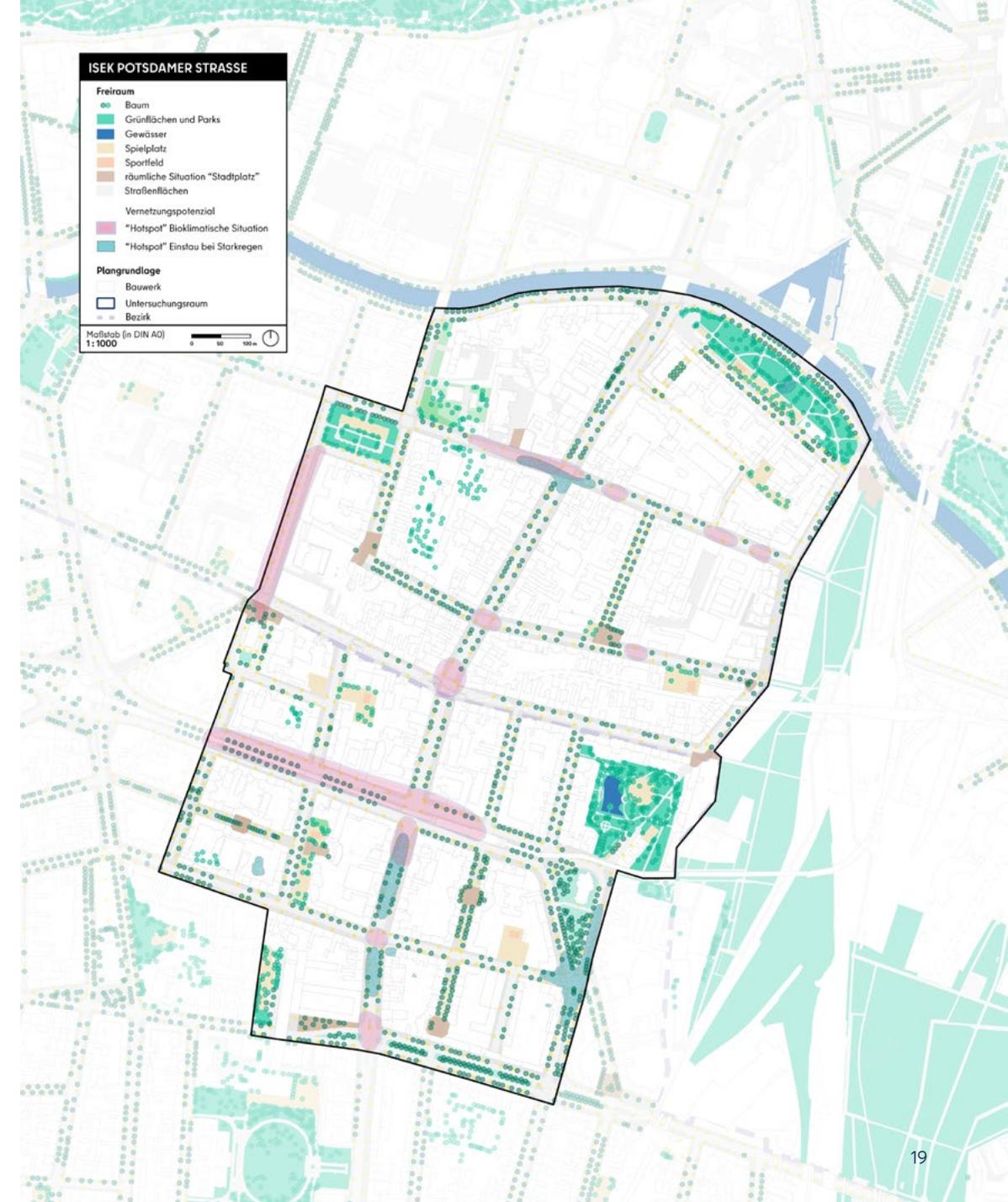


Versiegelung Blocks



# GRÜN- & FREIRÄUME

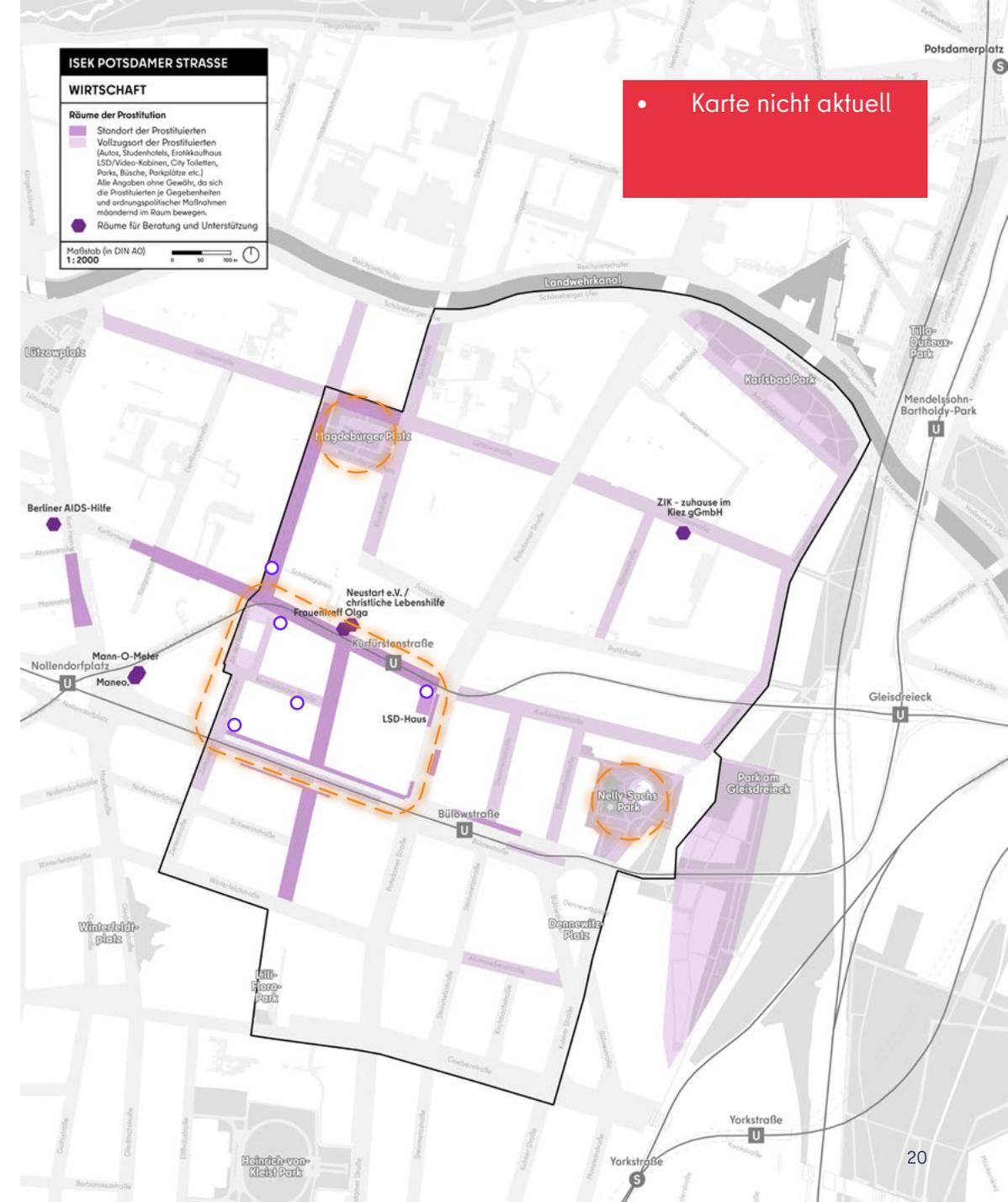
- ✓ Vorhandene Freiräume wertvolle Aufenthalts- und Erholungsräume
- ✓ Breite Fußwege und verkehrsberuhigte Bereiche in den Quartieren mit „Stadtplatz-Qualitäten“
- ✓ Gemeinschaftsgärten als soziale Infrastruktur und klimawirksame, biodiversitätsfördernde Freiflächen
- ✓ Begrünte Innenhöfe als wertvolle wohnungsnaher Grünräume
- ✓ Hohe Artenvielfalt, v.a. Gebäudebrüter und Insekten
- ✗ Vermüllung und Verwahrlosung öffentlicher Räume und Grünanlagen (Spritzenfunde, mangelnde Beleuchtung, Verrichtungsboxen)
- ✗ Spielplätze sind teilweise sanierungsbedürftig
- ✗ Fehlende Aufenthaltsqualität in vielen Straßenräumen (starke Verkehrsemissionen, fehlende Sitzgelegenheiten, Defizite in Gestaltung und Pflege)



# STRASSENSTRICH, DROGEN, OBDACH- LOSIGKEIT

- Gebiet um Kurfürstenstraße seit über 100 Jahren von Straßenprostitution/ Sexarbeit geprägt
- Intensive Wechselwirkungen mit Drogenkonsum und Obdachlosigkeit

- ✗ vielfältige Konflikte mit der Nachbarschaft und Beeinträchtigung schützenswerter Einrichtungen (insb. für Kinder- und Jugendliche)
- ✗ Zunehmende Verschärfung der Problemlage (weniger Raum für Sexarbeit, weniger Toleranz, mehr Armutsprostitution)
- ✗ Großer Bedarf nach Raum und Personal
- ✗ Viele Hinweise aus der Bevölkerung: Angsträume, Ruhstörungen, Verunreinigung, Spritzen im öffentlichen Raum



# FAZIT HANDLUNGSBEDARFE

## 1. Leitbild Zentrum Potsdamer Straße - Internationale Adresse & lokale Nahversorgung

- Große Vielfalt = Stärke und Herausforderung
- Norden/ Mitte: Wirtschaftliche Dynamik, Kunst & Kultur, „Adresse“, Gehobene Gastro
- Süden / T-S: Hoher Wohnanteil, Lokale Nahversorgung, Imbiss-Kultur, etc.

## 2. Wohnen - Eigentum im Neubau vs. Sozialwohnungen im Bestand

- Hoher Anteil an Mietwohnungen, insbesondere im Süden
- Mietsteigerungen und soziale Entmischung trotz Milieuschutz
- Widersprüchliche Wohnsituation: Hohe Nachfrage vs. soziale Problemlagen

## 3. Soziale Vielfalt & Konflikte

- Polarisierte soziale Lage: Aufwertung vs. soziale Spannungen
- Herausforderungen für vulnerable Gruppen (ältere Menschen, Jugendliche, Drogensüchtige, Sexarbeiter\*innen)
- Soziale & Bildungseinrichtungen als wichtige Orte der Begegnung und Vermittlung

## 4. Fokusraum „Kurfürstenkiez“ - Straßenprostitution und Drogen

- Seit langem zentraler Standort für Straßenprostitution
- Wachsenden Spannungen zwischen Anwohnerinteressen und sozialer Unterstützung
- Großer Bedarf nach integrativen und wirksamen Lösungsansätzen

## 5. Umbau der Potsdamer Straße

- Hohe Verkehrs- und Umweltbelastung
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Große Defizite in Radverkehrsinfrastruktur
- Anpassung an den Klimawandel durch Begrünung und hitzeresiliente Infrastruktur

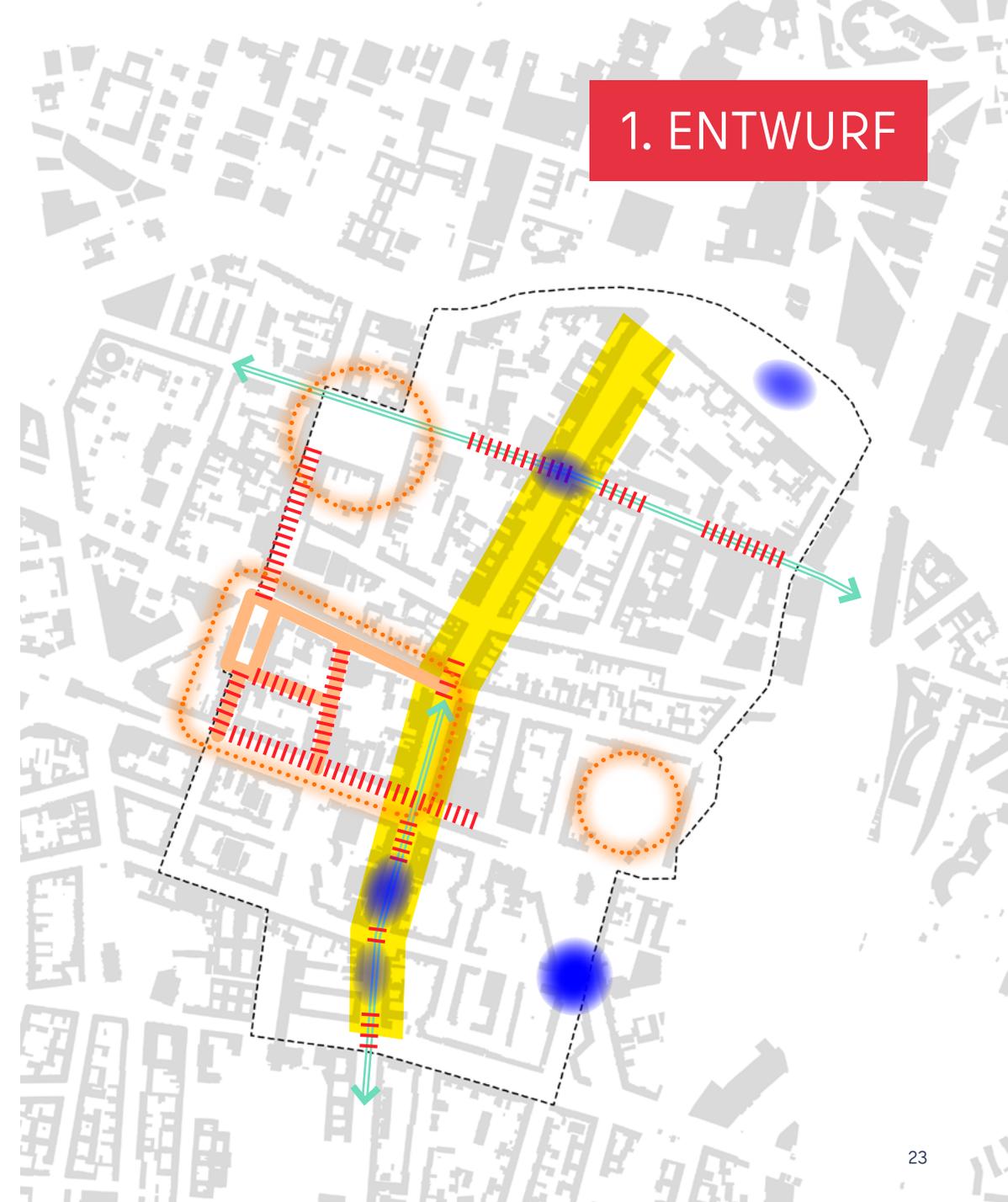
## 7. Lebenswerte und klimaresiliente Quartiere

- Starke Verkehrsbelastung mindert Durchwegung und Aufenthaltsqualität
- Mangel an zusammenhängenden, attraktiven Grün- und Freiräumen im Zentrum des Gebiets
- Verbesserungspotenziale: Begrünung, Aufenthaltsqualität, urbane Biodiversität, klimaresiliente Freiraumgestaltung

# DEFIZITE & HAND- LUNGSBEDARFE

-  Hot-Spots Belastung Starkregen
-  Hot-Spots Bioklimatische Belastung
-  Hot-Spots Konflikträume Sexarbeit & Drogen
-  Höchste Defizite Radverkehrsanlage
-  Defizit Aufenthaltsqualität

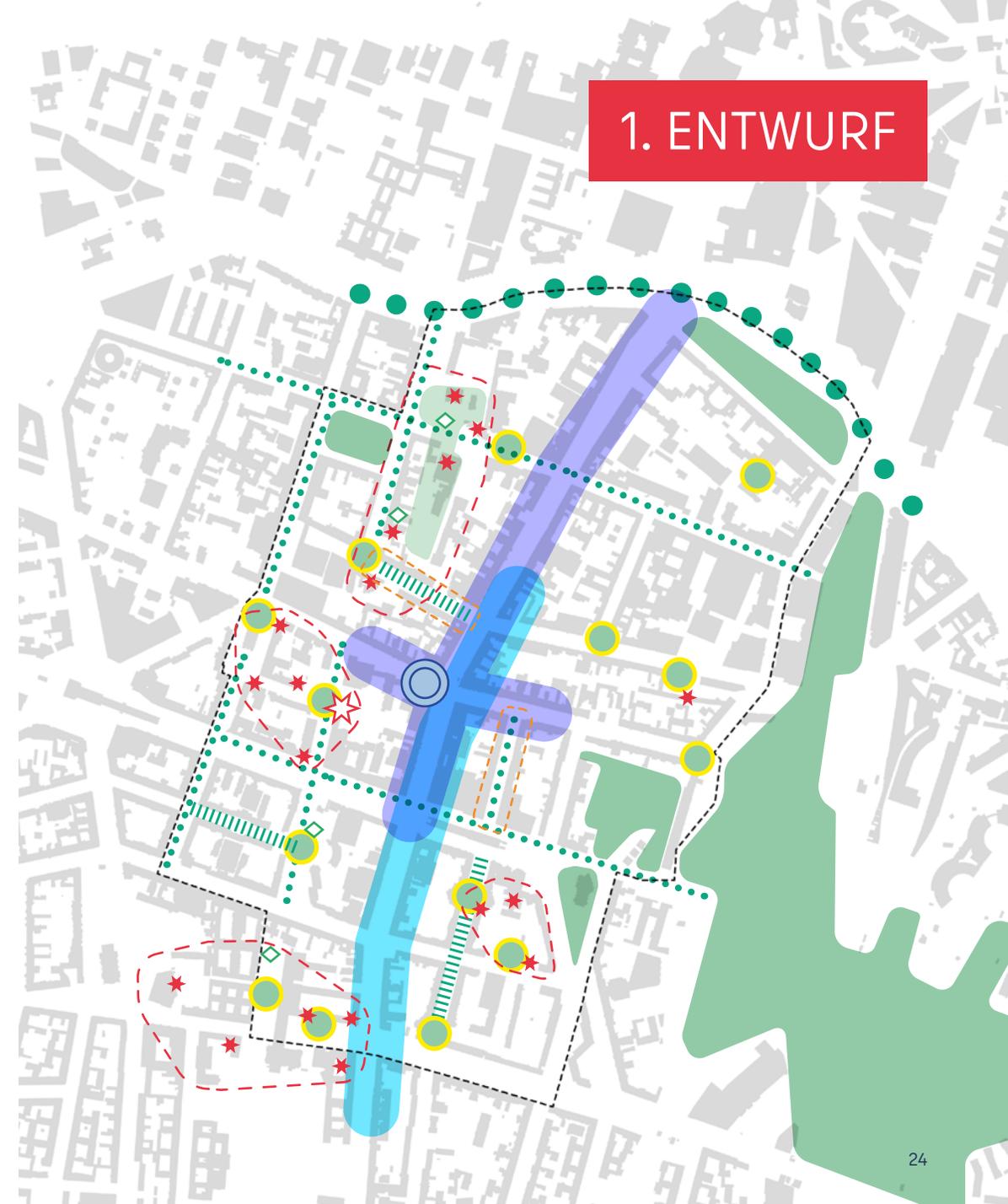
1. ENTWURF



# QUALITÄTEN & POTENZIALE

-  Vorhandene Grün- und Freiräume
-  Kleine Stadtplätze
-  Grüne und verkehrsberuhigte Straßen
-  Gemeinschaftsgärten
-  Potenzial grüne Vernetzung
-  Akteurscluster
-  Projekt Campus der Generationen
-  „Straßeninitiativen“
-  Potenzial baulich & funktionaler Impuls
-  Potenzial Kunst, Kultur, Arbeit
-  Potenzial lokales Gewerbe

1. ENTWURF



# AUSBLICK

Wie geht es weiter?

Ende März  
2. Quartal 25  
Juni / Juli

**Abschluss Analyse**  
**Leitbild entwickeln**  
**2. Öffentliche**  
**Werkstatt**



Mehr Infos auf  
[mein.berlin.de](https://mein.berlin.de)

# PROJEKTABLAUF

