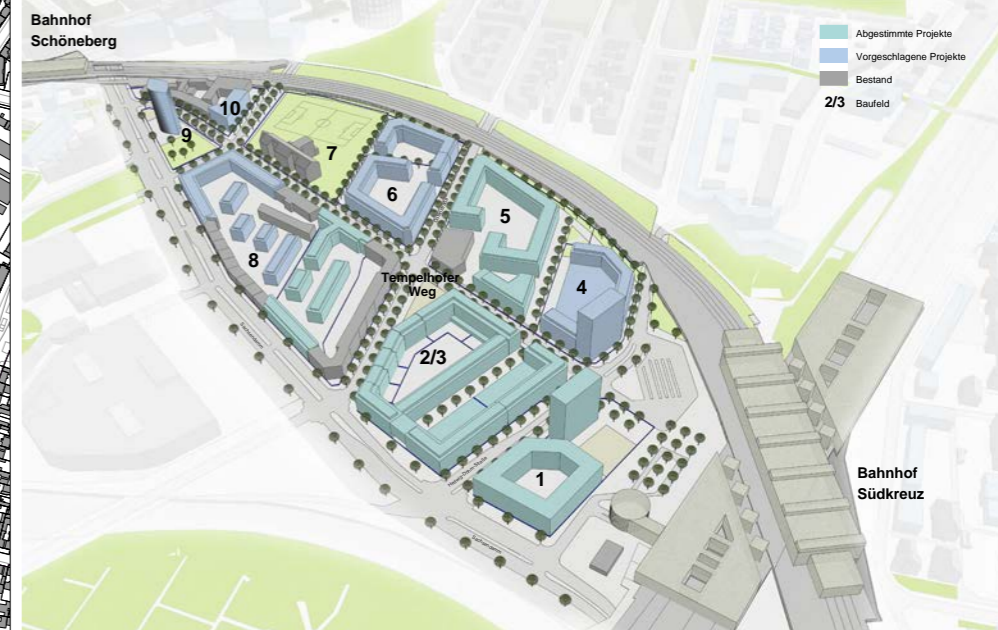
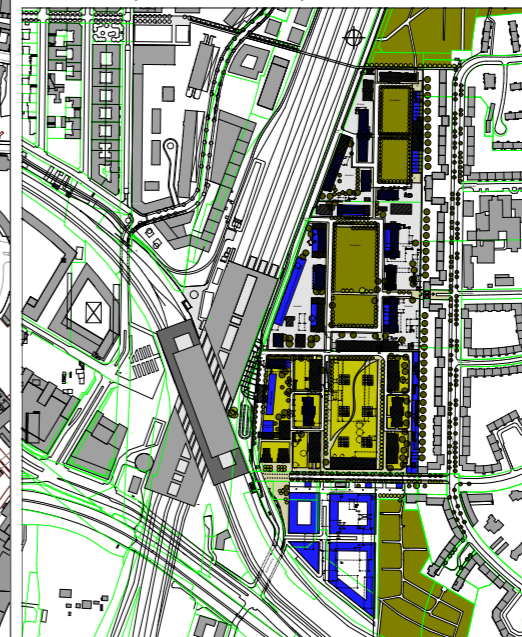


### Schöneberger Linse Planung



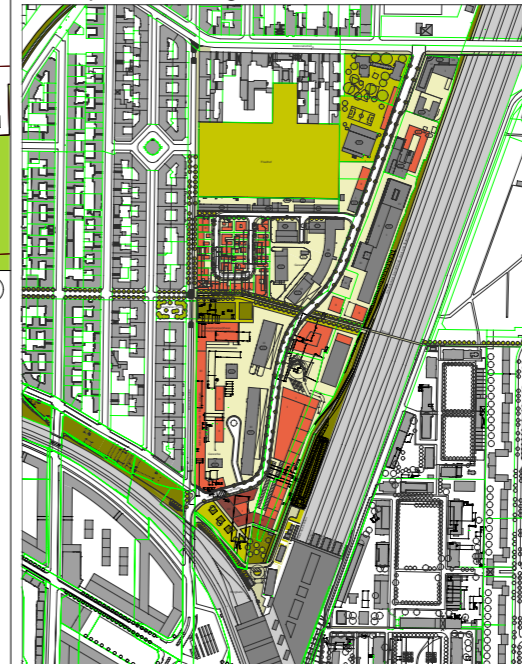
3D-Modell Baufelder 2016

### General-Pape-Straße Konzeptstudie



Variante C2 2008 - roedig\_schop architekten

### Masterplan Gewerbegebiet Naumannstraße



2008 - roedig\_schop architekten

#### Baustruktur und Flächennutzung

- Bestandsgebäude im Projektgebiet
- Abgestimmte Planungen
- Vorgeschlagene Planungen
- Überwiegend Gewerlich genutzte Flächen
- Wohnen in geschlossener Bauweise
- Wohnen in Siedlungs- und Einfamilienhausbebauung

#### Grünflächen und Wege

- Umbau und Qualifizierung des öffentlichen Raums
- öffentlich zugängliche Grünflächen und Parks
- Schul- und Sportflächen
- öffentlich zugängliche Friedhöfe und Kleingärten
- Böschungen
- Fahrradweg - teilweise zu qualifizieren

- Teilgebiete Stadtbau
- Erhaltungsgebiet "Neu Tempelhof"

## Aktualisierung ISEK Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Schöneberg-Südquerschnitt Rahmenplan 2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin,  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy Platz  
10820 Berlin

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

Maßstab im Original 1:4000  
Stand: 25.04.2018  
Blattgröße: 841x1189  
Gezeichnet: PW, CA, JP  
Bearbeitung: roedig\_schop architekten  
Obentrautstraße 72  
10963 Berlin  
T 030 - 21 96 266 - 10  
F 030 - 21 96 266 - 29  
info@roedig-schop.de  
www.roedig-schop.de

Gefördert durch die Europäische Union, die Bundesrepublik Deutschland und das Land Berlin im Rahmen des Programms "Zukunftsinvestive Städte" Teilprogramm "Stadtumbau"

## **2 Schärfung des Standortprofils – Standort Südkreuz weiterentwickeln**

### **2.1 Qualifizierung für Wohnen und die gemischte Stadt**

Der Standort Südkreuz wird gemäß dem Leitbild der gemischten Stadt weiterentwickelt. Die Vielfalt der Nutzungen, eine Voraussetzung für eine funktionierende gemischte Stadt, ist rund um den Bahnhof Südkreuz und in den angrenzenden Quartieren bereits vorhanden.

Im Norden des Bahnhofs ist die Schöneberger Insel, die „Rote Insel“, ein beliebtes alteingesessenes Wohnquartier, und mit dem Gewerbegebiet Naumannstraße gibt es einen Ort für Produktion, Dienstleistungen und Handwerk.

Im Osten liegt die ehemalige denkmalgeschützte Kasernenanlage General-Pape-Straße, ein bunt gemischtes Quartier für Gewerbe, Kunst und Wohnen. Daran grenzt der zentrale Versorgungsstandort der Berliner Wasserbetriebe an.

Südlich des Sachsendamms hat sich ein Areal für Fachmärkte etabliert, das für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen direkt an den Bahnhof Südkreuz angebunden ist.

Im Westen des Bahnhofs Südkreuz bietet das Gebiet der Schöneberger Linse Möglichkeiten, die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zu beantworten, die Entwicklungsrichtung hat sich entsprechend verändert.

#### **Schwerpunkt Schöneberger Linse**

Entlang des Tempelhofer Weges entsteht ein gemischt genutztes urbanes Quartier zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg. Zahlreiche Wohnungsbauprojekte von privaten Investoren sind auf den Weg gebracht und gehen in die Realisierung.

Am Vorplatz des Bahnhofs Südkreuz auf Baufeld 1, Baufeld 4 und dem östlichen Teil von Baufeld 2/3 sind Büro-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen mit ergänzendem Einzelhandel am Hildegard-Knef-Platz vorgesehen.

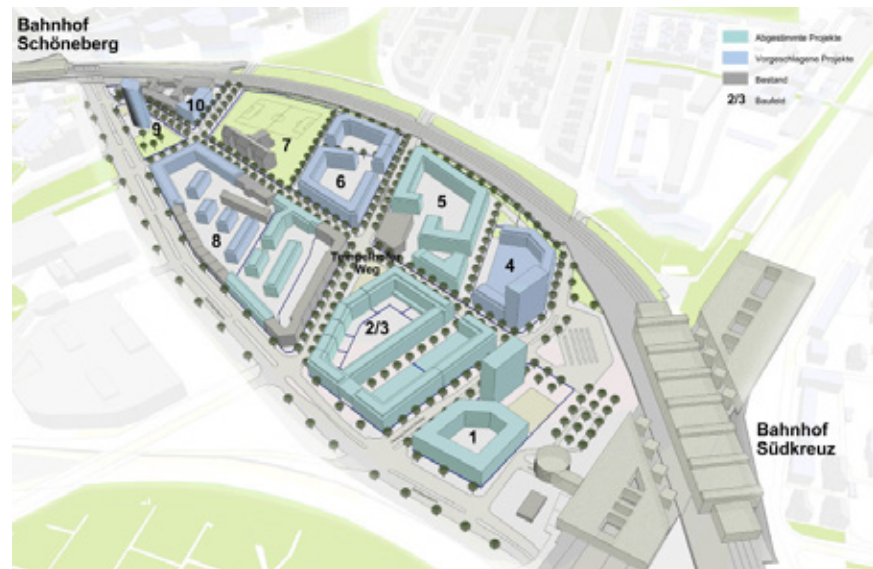
Baufeld 2/3, Baufeld 5, Baufeld 6 und Baufeld 8 sind für Mischnutzung mit hohem Wohnanteil, ergänzenden Kindertagesstätten sowie gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Angeboten ausgewiesen. Somit sind von den zehn Baufeldern allein vier Baufelder mit dem Schwerpunkt Wohnen belegt.

Die landeseigenen Flächen des Baufeldes 2/3 südlich des Tempelhofer Weges zwischen Hedwig-Dohm- und Gotenstraße wurden in einem Bieterverfahren für eine Nutzung als Kerngebiet an den Bestbieter vergeben.

Ein großer Flächenanteil im Zentrum des Baufeldes 2/3 wurde direkt an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft übertragen, um so die Versorgung mit bezahlbaren Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte zu sichern.

Für den östlichen Teil des Baufeldes 2/3 ist seit März 2016 ein Konzeptverfahren ausgeschrieben, das zum Ziel hat, an diesem innerstädtischen Standort die gemischte Stadt zu realisieren. Das Programm sieht einen

sozialen Träger, ein genossenschaftliches Projekt und zwei Baugruppen vor. Eine auf die Parzellen bezogene, differenzierte Eigentümerstruktur soll die Mischung gewährleisten. Nicht mehr das Höchstgebot allein zählt, sondern das Konzept ist wesentlicher Bestandteil für die Vergabe. Der Bezirk und die Senatsverwaltungen haben ein hohes Gestaltungs- und Mitspracherecht, bei ihnen liegt die Planungshoheit. Vergeben ist bisher nur ein Grundstück an die Genossenschaft urban coop berlin eg.



Schöneberger Linse 3D, 03/2016<sup>71</sup>

Die Durchführung dieses Konzeptverfahrens als Pilotprojekt in Berlin war von etlichen Herausforderungen begleitet. Zur Sicherung des Leitbildes der gemischten Stadt ist die Durchführung von Konzeptverfahren auch weiterhin dringend erforderlich, damit alle sozialen Gruppen mit gesicherten und bezahlbaren Wohn- und Arbeitsstandorten versorgt werden können. Das laufende Konzeptverfahren ist noch zu umständlich, langwierig und wenig transparent. Bis jetzt sind immer noch nicht alle Grundstücke vergeben. Viele potenzielle Bieter konnten wegen der komplizierten Verfahrensregeln und der damit verbundenen hohen Risikokosten nicht am Verfahren teilnehmen, etliche Bieter sind während des Verfahrens abgesprungen. Neue Konzeptverfahren müssten zielgerichtet, nachvollziehbar und zügig sein.

Für das neue Quartier Schöneberger Linse müssen die Wege zu und in die Bahnhöfe sowie innerhalb des Gebietes verbessert werden. Die wesentlichen Ziele dieser Maßnahmen müssen der Abbau von Barrieren und die Stärkung des Rad- und Fußverkehrs sein. Das Schlüsselprojekt ist hier der Ausbau des gesamten Tempelhofer Wegs als zentrale Quartiersachse. In den zwei östlichen Bauabschnitten ist das Projekt bereits in der Planung und die Finanzierung über Stadtumbau bzw. SIWA gesichert.

<sup>71</sup> Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt: Schöneberger Linse 3D, roedig . schop architekten, 03/2016

Das Projektmanagement nimmt eine zentrale Funktion für den ersten Bauabschnitt ein. Die parallelen Baumaßnahmen für den Straßenbau, die Projekte für den Wohnungsbau auf Baufeld 2/3 und Baufeld 5 und die geplante Entwicklung der BSR auf Baufeld 4 müssen untereinander koordiniert werden. Eine frühzeitige intensive Abstimmung aller beteiligten Akteure ist unabdingbar. Für diese Aufgabe sollte ein professionelles Bau-Management eingesetzt werden.

Auch innerhalb des Baufeldes 2/3 empfehlen wir eine intensive Begleitung durch den Bezirk, um die Wohnungsbauprojekte abzustimmen. Die Gestaltungsvorgaben des Bezirks sollen für ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sorgen. Die Eigentümer mit ihren unterschiedlichen Vorstellungen sollen gestalterisch ein zusammenhängendes Stück neue Stadt entwickeln. Eine gestalterische Oberleitung kann dafür sorgen, dass die individuellen architektonischen Haltungen im Sinne der Gestaltungsvorgaben zu einem in sich schlüssigen Straßenbild führen und auch die Vorgaben für den gemeinsamen Innenhof eingehalten werden.



Tempelhofer Weg / Bahnhof Südkreuz  
Foto: roedig . schop architekten, 2017

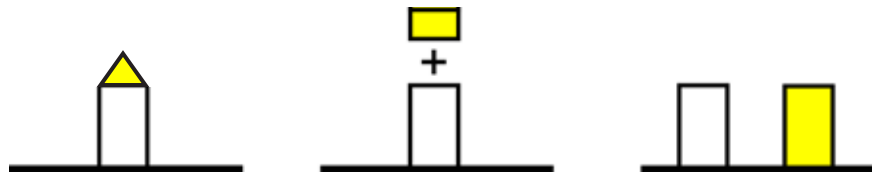
Der neu entstehende Wohnraum in den genannten Projekten zieht einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gebiet nach sich. Der Schulstandort Teske-Schule auf Baufeld 7 soll in Zukunft wieder als 2-zügige Grundschule in Betrieb genommen werden. Das Schulgebäude wie auch die Außen- und Sportanlagen haben einen hohen Sanierungsbedarf. Außer der Sanierung steht auch eine Erweiterung des Gebäudes an. Zusammen mit dem Ausbau der Schule müssen die Sportanlagen neu geplant werden. Die bestehenden Sportflächen sind nicht wettkampfgerecht, und die Umkleiden sind in einem sehr schlechten Zustand. Die Pausenflächen lagen mehrere Jahre lang brach und bedürfen dringend der Erneuerung. Die Finanzierung für diese öffentlichen Maßnahmen ist noch zu sichern. Nur für die Vorbereitung der weiteren notwendigen Maßnahmen, die Baufeldfreimachung, ist ein Projekt aus Mitteln des Stadtumbaus in Bearbeitung. Die Finanzierung des öffentlichen Kinderspielplatzes auf Baufeld 7 ist zwischen dem Bezirk und den Investoren der Wohnungsneubauten im Rahmen der städtebaulichen Verträge abgestimmt.

Unter privater Federführung und in Kooperation mit dem Bezirk bauen die Eigentümer des EUREF-Geländes die neue Erschließungsstraße vom Sachsendamm unter der Ringbahn bis auf den Campus. Die Kreuzung mit dem Tempelhofer Weg bildet eine wichtige Schnittstelle im Gebiet und für die Entwicklung. Der gesamte Bereich der Schöneberger Linse soll durch ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild qualifiziert werden. Dafür müssen im westlichen Teil von Baufeld 8, Baufeld 9 und Baufeld 10 die Ziele für die Nutzung geschärft, die Planungen fortgeschrieben und die Verteilung der Grundstücks- und Freiflächen definiert werden. Daraus ergeben sich neue Projekte für den Stadtumbau, die den öffentlichen Raum für die künftigen Anforderungen aufwerten und so private Investitionen auf den angrenzenden Grundstücken unterstützen. Der Abschnitt des Tempelhofer Wegs muss im Sinne der beiden ersten Bauabschnitte bis an den Bahnhof Schöneberg geführt werden. Auch hier sind die Baufelder für die Entwicklung zu definieren. Die Grünanlagen bedürfen einer der urbanen Lage entsprechenden Gestaltung.

### Ehemalige Kasernenanlage General-Pape-Straße

Das denkmalgeschützte Ensemble wird überwiegend gewerblich genutzt. Eine Nachverdichtung für Wohnen im Bestand durch Aus-, An-, Auf- und Neubauten ist im nördlichen Teil angedacht und weiter zu untersuchen. Auch temporäre und Doppelnutzungen von Bestand und Neubauten sollten in die Überlegungen einfließen, um auch in Zukunft flexibel mit Nutzungsmöglichkeiten umgehen zu können. Die Ausweisung von urbanen Gebieten am Bahnhof Südkreuz kann hier einen Anteil für die gemischte Stadt sichern.

In den anderen Teilgebieten Flaschenhals, Gewerbegebiet Naumannstraße und auf dem GASAG-Gelände sind auf den freien Bauflächen bereits Wohnungsbauprojekte gesichert beziehungsweise Neubauten im Bau. In den Bestandsquartieren ist zu prüfen, inwieweit Wohnraum durch die Nachverdichtung mit ergänzender Bebauung, Aufbauten und Dachausbauten geschaffen werden kann. Der Stadtumbau kann hierbei begleiten und unterstützen.



Köln, Wettbewerb Zukunft Wohnen: Wohnen „plug and play“, roedig . schop architekten, 2015

## 2.2 Entwicklungspotenziale Gewerbe, Wirtschaft und Tourismus

Mit der für 2020 erwarteten Eröffnung des Flughafens BER wird der Bahnhof Südkreuz die ihm zugeordnete Rolle als Tor zur Berliner Innenstadt übernehmen. Innerhalb der Stadt ist man mit Bahn und ÖPNV vom Bahnhof innerhalb kurzer Zeit am Ziel. Der Bahnverkehr bringt die Fahrgäste in alle Teile Deutschlands und an viele europäische Zielorte. München, Frankfurt und Prag sind in vier Stunden erreichbar, Hamburg in zwei Stunden und Leipzig ist nur eine Stunde entfernt. Das Gelände rückt damit noch stärker in den Entwicklungsfokus. Mehrere Hotelneubauten in Bahnhofsnähe sind bereits geplant, so wird das Südkreuz auch zu einer touristischen Destination.

Der Standort Südkreuz ist ebenso hervorragend für den Straßenverkehr (Autobahn sowie überörtliche und örtliche Straßen) erschlossen. Die Erschließungen sind jedoch noch nicht überall bis in die Teilgebiete hinein angemessen ausgebaut.

### Schwerpunkt ehemalige Kasernenanlage General-Pape-Straße

Die alleinige Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), strebt eine zielgerichtete, koordinierte Entwicklung in Kooperation mit dem Bezirk an. Der direkt am Bahnhof Südkreuz gelegene Bestand mit einer Mischung aus Gewerbe, öffentlichen Institutionen und Wohnen soll Ausgangspunkt für die Qualifizierung sein, die ihren Schwerpunkt bei der gewerblichen Nutzung setzt.

Das Denkmalensemble und die kulturellen Einrichtungen bieten ergänzend zu Gewerbe und Dienstleistern ein Potenzial für eine touristische Entwicklung. Diese Faktoren sollten in die Entwicklung des Standorts mit einbezogen werden. Zur Schärfung des Standortprofils empfiehlt es sich, hier neue Themenfelder zu besetzen. So ist die Ernährung ein vielschichtiges gesellschaftspolitisches Aufgabenfeld. Das Weingewölbe als gastronomische Einrichtung könnte durch weitere Gastronomie ergänzt werden. Unter dem Stichwort „urban food“ lässt sich der Standort für produzierende und dienstleistende Betriebe der Ernährungsbranche entwickeln. Mit dem dort ansässigen Robert-Koch-Institut mit der Abteilung für Epidemiologie und Gesundheitsmonitoring könnte eine Synergie zwischen Forschung und Praxis befördert werden.

Die Nähe zu Kreuzberg, zum Tempelhofer Feld und nach Schöneberg ist ein klarer Standortvorteil für die Erschließung mit Fahrrad und ÖPNV. Hier besteht die Chance für ein Modellprojekt nach den Maßgaben des Umweltverbands. Die Bereitstellung leistungsfähiger Straßen und Wege innerhalb des Gebiets ist Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Areals für gewerbliche Nutzungen. Dies muss von der öffentlichen Hand unterstützt werden. Straßenplanungen müssen im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung mit den Belangen aller Beteiligten, wie Eigentümern, Betrieben und Interessenvertretungen (zum Beispiel FUSS e.V. Fachverband Fußverkehr Deutschland, ADFC Berlin e.V. Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Berlin), abgestimmt werden. Wenn öffentliche und private Straßen gebaut werden, muss das immer mit einer qualitätsvollen kombinierten Erschließung für den Fuß- und Radverkehr einhergehen.



General-Pape-Straße / Bahnhof Südkreuz  
Foto: roedig . schop architekten, 2018

Für städtebaulich verträgliche Lösungen für den ruhenden Verkehr auf dem ehemaligen Kasernengelände gilt es, mit der Deutschen Bahn (DB) zu klären, inwieweit die Parkdecks auf dem nördlichen Dach des Bahnhofs Südkreuz aufgestockt werden können.

Für weitere gewerbliche Entwicklungen bietet die Liegenschaft noch enorme Potenziale. Um diese Ressourcen auszuschöpfen, gilt es, untergenutzte Flächenpotenziale zu eruieren und Ergänzungen vorzunehmen. Die gemeinsamen Ziele einer Entwicklung müssen BImA und Bezirk miteinander diskutieren und dafür klare Verabredungen treffen. Die Schaffung interner ggf. auch öffentlicher Erschließungen bietet Möglichkeiten, Grundstücke zu parzellieren und somit die Teilflächen zu veräußern.



Technische Universität München, Gewerbe & Stadt – Gemeinsam Zukunft gestalten<sup>72</sup>

Für die ehemalige Kasernenanlage General-Pape-Straße gilt es, die vorhandene Mischung zu erhalten, Wohnen zu ergänzen und die Attraktivität für Wirtschaft und Tourismus zu stärken. Stadtumbau ist geeignet, diesen Prozess zu begleiten. Auch hier müssen alle Akteure zusammengebracht werden, um gemeinsame und unterschiedliche Zielvorstellungen auszutauschen, zu diskutieren und im besten Falle eine gemeinsame Zielstrategie zu vereinbaren und umzusetzen.

### Gewerbegebiet Naumannstraße



Wilhelm-Kabus-Straße / Alfred-Lion-Steg  
Foto: roedig . schop architekten 2018

Die Wilhelm-Kabus-Straße wurde als neue Straße in öffentlich-privater Partnerschaft gebaut. Sie ist der leistungsstarke Anschluss für die Betriebe im Gewerbegebiet Naumannstraße an das übergeordnete und großräumige Straßennetz.

Das Gewerbegebiet hat noch Potenzial für seine weitere Entwicklung, die Bestandsbebauung erreicht noch nicht die vom rechtskräftigen B-Plan 7-17 vorgesehene Dichte. Entlang der Naumannstraße ist eine dreigeschossige Bebauung möglich. An der Zufahrt zum Bahnhof Südkreuz ist eine Bebauung mit mindestens 16 m bis zu 49 m Höhe zulässig. Um das

<sup>72</sup> Technische Universität München, Lehrstuhl für Raumentwicklung, Broschüre Werkzeugkasten Gewerbe & Stadt, STUDIO | STADT | REGION, 4architekten GbR, 11/2017

städtebauliche Erscheinungsbild am Nordzugang des Bahnhofs Südkreuz zu verbessern, befürworten wir die Entwicklung einer Bebauung an dieser Stelle. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung könnten hier auf den privaten Grundstücken neue Betriebe angesiedelt werden.

Die Entwicklungen auf dem privaten EUREF-Campus sind weit vorangeschritten. Eine flankierende Begleitung durch Stadtumbau ist an der Torgauer Straße und für die neue Erschließungsstraße geboten.

Die Schöneberger Linse ist im Sinne des Leitbilds der gemischten Stadt in einer dynamischen Entwicklungsphase. Die Ansiedlung des Hauptsitzes der BSR setzt ein Fanal am Südkreuz. Sechs von zehn Baufeldern sind vorrangig für Büro-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen mit ergänzendem Einzelhandel vorgesehen. Der Bahnhof Südkreuz dient hierfür als leistungsfähiger Zubringer von Beschäftigten und Kundschaft.



EUREF-Campus  
Foto: roedig . schop architekten, 2017



#### 2.3 Entwicklungspotenziale Kultur und Sport

Kunst, Kultur und Kreativszene sind wichtige Gewerbezweige für die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin. Das positive Image der Stadt wird international stark von diesen Branchen geprägt. Neben der Hochkultur bietet die Stadt Raum für ein weitgefächertes Spektrum an Alternativkultur. Das weltweite Interesse von Künstler\*innen für Berlin rührt auch daher, dass die Lebenshaltungskosten hier im internationalen Vergleich immer noch günstig sind.

#### Kultur-Schwerpunkt ehemaliges Kasernengelände General-Pape-Straße

Dieses Gelände lebt von seiner unmittelbaren Anbindung an den Bahnhof Südkreuz und einer charmanten über Jahrzehnte gewachsenen Mischung aus Gewerbebetrieben, Ateliers, Werkstätten, Laubenpiepern und Wohnen. In dem historischen Bauensemble haben auch Künstler\*innen geeignete Lebens- und Betätigungsstätten gefunden. Die Stimmung ist produktiv und kreativ.



General-Pape-Straße, Eingang Haus 54a  
Foto: roedig . schop architekten, 2018

Mit dem Haus 54a wurde ein wichtiger öffentlicher Gedenkort zur NS-Vergangenheit eingerichtet. Der Geschichtsparcours Gewerbe- und Kulturkasernen General-Pape-Straße macht die historischen und kulturellen Orte für ein breites Publikum erlebbar. An der Dudenstraße liegt mit dem Informationsort Schwerbelastungskörper ein wichtiges Zeugnis der Stadtbaugeschichte.

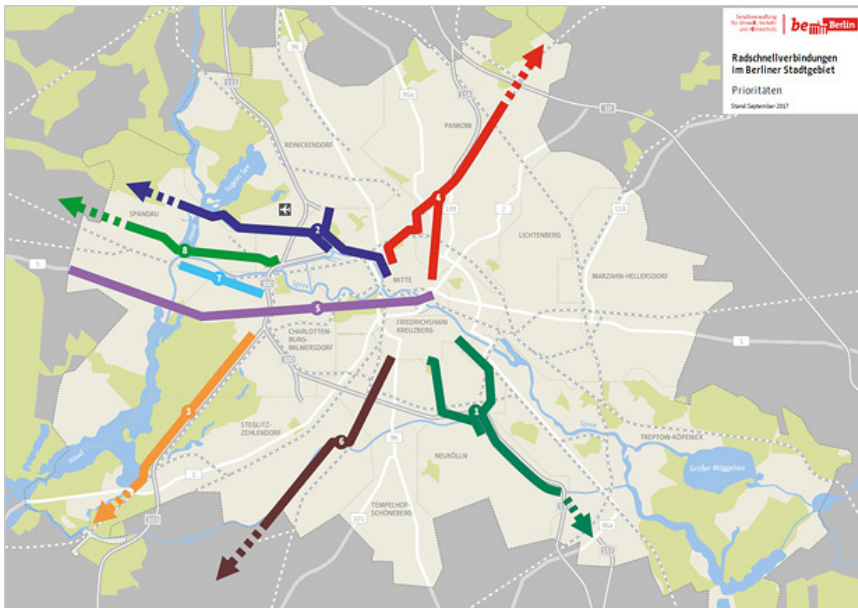
Auf jeden Fall gibt es hier noch Raum für die gesicherte Entwicklung weiterer zukunftsorientierter kultureller Institutionen. Nach einer Umstrukturierung ist hier Platz für Ateliers, Depots und Werkstätten. Auf dem Kasernengelände bietet sich ein synergetisches Miteinander von Kunstschaffenden und Gewerbe an. Auch ein Museum oder Konzerthaus als Ankerpunkt für eine neue Entwicklung sind hier vorstellbar.

Auch die Schöneberger Linse wird in ihrer weiteren Entwicklung neue kulturelle Akzente setzen. Das Konzeptverfahren für Baufeld 2/3 fordert explizit Räume für lokale Kulturnutzungen.

Auf dem EUREF-Campus bieten sich die bereits sanierten Denkmale und Neubauten als stimmungsvolle Orte für alle Arten von kulturellen Veranstaltungen sowie Seminare, Tagungen und Kongresse an. Ergänzt wird dies durch ein reichhaltiges gastronomisches Angebot.

#### Sport

Das denkmalgeschützte Sportzentrum am Sachsendamm liegt in der Schöneberger Linse. Der Komplex besteht aus Sporthalle, Schwimmbad, Verwaltungsgebäude, Casino, Tribüne und Turm. Es gibt einen Sportplatz, unterschiedliche Sportanlagen sowie die Sportschule des Landessportbundes Berlin. Ergänzt wird das Angebot durch private Sportanlagen für zeitgemäße Trendsportarten im Naumannpark: Indoor Golf Club, Boulderhalle, Fitnessstudio und Felder für Beachvolleyball.



Teltowkanal-Route (Nr. 6 mit dem Radfernweg Berlin-Leipzig), SenSW 09/2017<sup>73</sup>

Mit der Schöneberger Schleife wurde ein öffentlicher Multifunktionsweg für Fahrrad-, Skater- und Fußverkehr in die angrenzenden Quartiere geschaffen. Das Gebiet Südkreuz ist damit heute im Norden direkt an den Park am Gleisdreieck und nach Süden über den Radfernweg an Brandenburg und bis nach Leipzig angeschlossen. Nach Osten und Westen ist die fahrradgerechte Anbindung des Stadtumbaugebiets geplant. Die Stärkung des Fahrradverkehrs im Projektgebiet und darüber hinaus steht weiterhin ganz oben auf der Agenda.

Ein Ausbau solcher Verbindungen abseits des Straßenverkehrs ist insbesondere über Neutempelhof zum Tempelhofer Feld geplant. So entstehen im direkten Wohnumfeld der innerstädtischen Quartiere hervorragende niedrighschwellige Sport- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.

<sup>73</sup> [http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/rad/schnellverbindungen/index.shtml](http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/rad/schnellverbindungen/index.shtml); zuletzt geprüft am 13.1.2018

