



ERWEITERUNG RATHAUS ZEHLENDORF

Ergebnisprotokolle der Kolloquien



Bezirksamt
Steglitz-Zehlendorf

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN



Städtebauliches Gutachterverfahren

Erweiterung Rathaus Zehlendorf

Berlin Steglitz-Zehlendorf

Protokolle der Kolloquien

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Verfahrensleitung Gutachterverfahren

Matthias Below
Dipl.-Ing. Architekt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Koordination und Moderation

Dietsch Architekten, Berlin

Titelbild

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Inhaltsverzeichnis

ARBEITSKOLLOQUIUM

1.	Arbeitskolloquium am 08. Juni 2021	7
1.1	Begrüßung der Teilnehmer:innen / Anwesenheit	7
1.2	Konstituierung der Jury und Eröffnung des Arbeitskolloquiums	7
1.3	Einzelpräsentationen	8
1.4	Individuelle Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung	9
1.5	Allgemeine Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung	9
1.6	Schließen der Sitzung	9
2.	Empfehlungen.....	10
2.1	Individuelle Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung	10
	ISSS Grieger Harzer	10
	Winkelmüller Studio RW	12
	Octagon Nuwela	13
	MLA+ Lohrengel.....	14
	kklf agu goldmann	16
2.2.	Allgemeine Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung	18

ERGEBNISKOLLOQUIUM

1.	Ergebniskolloquium am 22. September 2021	21
1.1	Begrüßung der Teilnehmer :innen / Anwesenheit	21
1.2	Konstituierung der Jury und Eröffnung des Ergebniskolloquiums	21
1.3	Ergebnis der Bürgerbeteiligung	23
1.4	Einzelpräsentationen	24
1.5	Diskussion und schriftliche Beurteilungen der Jury	24
1.6	Diskussion und Empfehlung der Jury für die weitere Bearbeitung	25
1.7	Schließen der Sitzung	25
2.	Schriftliche Beurteilungen der Jury	26
	Winkelmüller Studio RW.....	26
	ISSS Grieger Harzer.....	27
	Octagon Nuwela.....	28
	MLA+ Lohrengel.....	29
	kklf agugoldmann.....	30

Arbeitskolloquium

1. Arbeitskolloquium am 08. Juni 2021

Arbeitskolloquium als online Video-Konferenz mit zeitweiser Zuschaltung der einzelnen Teams in der Zeit von 13:00 Uhr - 20:15 Uhr.

1.1 Begrüßung der Teilnehmer:innen / Anwesenheit

Aufgrund der Corona-Bestimmungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen muss das Zwischenkolloquium als reine Online-Veranstaltung durchgeführt werden. Matthias Below, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, eröffnet die Videokonferenz und erläutert den Ablauf und das Ziel des Arbeitskolloquiums. Frau Cerstin Richter-Kotowski, Bezirksbürgermeisterin Steglitz-Zehlendorf, begrüßt die Teilnehmenden und erläutert die Erwartungen an das Verfahren aus Sicht des Bezirks. Alle Teilnehmenden stellen sich mit der jeweiligen Funktion im Verfahren kurz vor.

1.2 Konstituierung der Jury und Eröffnung des Arbeitskolloquiums

Die Vollständigkeit der Jury wird festgestellt. Demnach hat die Jury folgende Zusammensetzung:

Stimmberechtigte Jurymitglieder

- Cerstin Richter-Kotowski, Bezirksbürgermeisterin, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Maren Schellenberg, Bezirksstadträtin Immobilien, Umwelt und Tiefbau, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- René Rögner-Francke, Bezirksverordnetenvorsteher, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Susanne Walter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Städtebau und Projekte, Referatsleiterin, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Als Jurymitglieder ohne Stimmrecht sind anwesend:

Stellvertretende Jurymitglieder

- Sabine Lappe, Leiterin Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Sebastian Dosch, Leiter Service Einheit Facility Management, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Martin Kromm, Stellvertretender Bezirksverordnetenvorsteher, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Unabhängige externe Expert:innen

- Petra Vondenhof-Anderhalten, Architektin, Berlin
- J. Miller Stevens, Stadtplaner, Berlin
- Barbara Hutter, Landschaftsarchitektin, Berlin

Sachverständige

- Christoph Noack, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Dr. Jörg Rüter, Untere Denkmalschutzbehörde, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Martin Müller-Ettler, Straßen- und Grünflächenamt, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Oliver Finck, Steuerungsdienst, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weiterhin waren folgende Gäste anwesend:

Gäste

- Norbert Buchta, Bezirksverordnetenversammlung, SPD-Fraktion, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Carsten Berger, Bezirksverordnetenversammlung, Fraktion von Bündnis 90 / Die Grünen, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Rolf Breidenbach, Bezirksverordnetenversammlung, FDP-Fraktion, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, im Wechsel mit
- Mathia Specht-Habbel, Bezirksverordnetenversammlung, FDP-Fraktion, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Anja Kotlan, Referentin für Wettbewerbe, Architektenkammer Berlin

sowie

Verfahrensleitung

Matthias Below, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Koordination des Verfahrens und Moderation

Birgit Dietsch, Architektin
Dietsch Architekten, Berlin

1.3 Einzelpräsentationen

Ab 13:30 Uhr werden die fünf teilnehmenden Teams jeweils einzeln zur Videokonferenz zugelassen. Die Teams stellen ihren Arbeitsstand und die Zwischenergebnisse digital vor und erläutern ihre Entwurfskonzeptionen:

13:30 Uhr Präsentation und Diskussion:

ISSS research | architecture | urbanism mit
GRIEGER HARZER Landschaftsarchitekten

14:45 Uhr Präsentation und Diskussion:

Winkelmüller Architekten mit
STUDIO RW Stadtplanung + Landschaftsarchitektur

15:55 Uhr Präsentation und Diskussion:

Octagon Architekturkollektiv mit
NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur

16:10 - 16.20 Uhr Pause

17:20 Uhr Präsentation und Diskussion:

MLA+ mit Lohrengel Landschaft

18:35 Uhr Präsentation und Diskussion:

kleyer.koblitz.letzel.freivogel architekten mit
agu | Goldmann Landschaftsarchitektur

Im Anschluss an jede Präsentation besteht die Möglichkeit zur gemeinsamen Erörterung der Konzeption und Beantwortung von Fragen mit den Teams.

1.4 Individuelle Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung

Zur Festlegung der Empfehlungen für die weitere Bearbeitung wurden die Arbeiten im Anschluss an die Einzelpräsentation von der Jury, Sachverständigen und Gästen in einer internen Diskussion kritisch erörtert und diskutiert.

1.5 Allgemeine Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung

Abschließend diskutiert die Jury sämtliche Präsentationen noch einmal im Vergleich, um gegebenenfalls allgemeine Erkenntnisse für die weitere Bearbeitung abzuleiten.

1.6 Schließen der Sitzung

Frau Richter-Kotowski bedankt sich bei den Teilnehmenden für die engagierte Mitarbeit und den konstruktiven Ablauf des Arbeitskolloquiums. Herr Below schließt die Sitzung mit einem Dank an alle Beteiligten.

Ende des Arbeitskolloquiums: 20:15 Uhr.

2. Empfehlungen

2.1 Individuelle Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung

Für die weitere Bearbeitung gibt die Jury den Teams folgende individuelle Empfehlungen:

ISSS research | architecture | urbanism mit GRIEGER HARZER Landschaftsarchitekten

Konzeption:

Bei der Entwurfskonzeption werden die unterschiedlichen vorgefundenen Strukturen und Nutzungsbereiche durch eine Bebauungsstruktur ergänzt und verbunden, die die Raumkanten des Blocks vervollständigt und eine Durchwegung zwischen den Eingängen an der Nord-West-Ecke und am Teltower Damm ausbildet. In die sich ergebende Struktur werden Solitäre als Atrium-Gebäude eingestellt, die jeweils einer bzw. mehreren Nutzungen zugeordnet sind. Die Solitäre sind untereinander nicht verbunden, mit Ausnahme der ‚Rathaus-Erweiterung‘, die über Stichgänge an Bauteil A (Altbau) andockt.

Die Höhenentwicklung staffelt sich von 4-5 Geschossen im südlichen Bereich bis zu einem Hochpunkt mit bis zu 12 Geschossen gegenüber der Pauluskirche.

An der Kirchstraße wird eine Promenade als verkehrsberuhigte ‚Platzspange‘ mit Einbahnverkehr ausgebildet. Im Blockinnenbereich sollen unterschiedliche Atmosphären als ‚Perlenkette im Freiraum‘ angeboten werden (Freie Mitte, Hof der Ruhe, wildes Grün etc.).

Drei Solitäre sind unterkellert mit Tiefgaragen für Fahrräder und PKWs.

Die BGF wurde mit ca. 40.000 m² auf dem Rathausblock angegeben.

Empfehlungen:

- Der Campus-Charakter/Bebauung des Baufeldes mit dicht stehenden, urban anmutenden Bausteinen (Solitären) und dem multifunktionalen freien Platz wird positiv gesehen.
- Die Kleinteiligkeit/Vielzahl der Zugänge ist evtl. verwirrend. Die Adressierung /Adressenbildung ist in Verbindung mit der Erschließung zu bedenken. Die Adressierung muss insgesamt stärker herausgearbeitet werden.
- Die Gasse zwischen Bauteil A und dem Erweiterungs-Solitär scheint sehr eng; die Belichtung der Giebelwände wird stark eingeschränkt.
- Freistehende Gebäude/Solitäre sind aus verwaltungstechnischer Sicht prinzipiell machbar. Von Seiten der Nutzer:innen gibt es noch kein festgelegtes Meinungsbild hierzu. Die ausgewiesenen öffentlichen Nutzungen in der EG-Zone und auch die Nutzungsmischung werden positiv gesehen. Das Potential der Solitäre zur Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten wird als qualitativvoll erachtet. Die Lage der Bibliothek ist unter Umständen nicht prominent genug.
- Die überwiegende Höhenentwicklung mit vier bis fünf Geschossen wird positiv bewertet. Der Hochpunkt mit zwölf Geschossen ist zwar einerseits als Pendant zur Pauluskirche durchaus selbstbewusst, wirkt aber im Verhältnis zum Bestand von Bauteil A viel zu dominant.
- Zum Co-working Space auf dem Ergänzungsbereich sollten noch detailliertere Aussagen getroffen werden. Eine Nutzung für flexible Arbeitsplätze ist prinzipiell gut vorstellbar. Das zugeordnete Café scheint zu weit abgelegen und zu wenig angebunden.
- Bei der Ausbildung der Platzspange ist bei der Einbahnstraßenregelung auch die Anbindung an den ÖPNV zu beachten.

- Die Durchwegung im Innern mit der Perlenkette schafft attraktive Räume, die aber unter Umständen die Kirchstraße und die Martin-Buber-Straße schwächen.
- Eine bauliche Verbindung der vier Neubauten untereinander, z.B. durch Brücken ist zu prüfen.
- Es sollte eine Aussage zur Einbindung des Bürgersaals mit dem Zugang am Teltower Damm (Vorplatz) getroffen werden.
- BGF und GFZ sind gemäß den allgemeinen Empfehlungen der Jury zu überprüfen.

Winkelmüller Architekten mit STUDIO RW Stadtplanung + Landschaftsarchitektur

Konzeption:

Durch Ausloten des Baufeldes wird eine Großform (Variante 4) vorgeschlagen, die hinter der Rückseite des Rathauses geradlinig durchläuft und die Baugrenzen an der Martin-Buber-Straße sowie der östlichen Grundstücksgrenze aufgreift. Zwischen den östlichen und westlichen Baugrenzen wird mit einer zweifach abgewinkelten Gebäudeform vermittelt. Bei einer gleichbleibenden Gebäudetiefe entsteht im Innern ein großer, polygonaler Innenhof. An der Westseite ragt ein zweigeschossiges Sockelgebäude in den Innenhof.

Die Höhenentwicklung ist differenziert mit vier Geschossen an der Südseite sowie jeweils fünf Geschossen im Osten und Westen und sechs Geschossen am Bestandsgebäude (Bauteil A).

Für den Ergänzungsbereich wird ein dreigeschossiges Gebäude vorgeschlagen.

Im Rathausblock werden für die Erweiterungsbauten 28.700 m² BGF ausgewiesen sowie 2.000 m² BGF im Ergänzungsbereich.

Empfehlungen:

- Die sehr überzeugende Analyse der Bestandssituation wird noch nicht gleichermaßen überzeugend in die Entwurfskonzeption übersetzt. Die Setzung des Baukörpers ist eher schematisch hergeleitet und weist noch zu wenig Eigenständigkeit auf.
- Die bauliche Großform kann sich durchaus mehr gestalterische „Selbstständigkeit“ erlauben. Die Massivität des Baukörpers mit zum Teil sehr langen Fassaden sollte stärker gegliedert werden.
- Die Vernetzung mit der Umgebung soll stärker herausgearbeitet werden. Insgesamt vermittelt das Gebäude noch einen zu hermetischen Eindruck.
- Die Sichtachsen und Bezüge zur umgebenden Bebauung sind noch nicht ausreichend aufgenommen, wobei hier mit gezielten Öffnungen und Perforierung Potential für die weitere Bearbeitung gesehen wird.
- Der Umgang mit dem Bestandsgebäude wirkt sehr unvermittelt und abstrakt. Hier sollte stärker auf den Bestand eingegangen werden.
- Die Zugangssituationen sind im Stadtraum noch nicht sehr präsent und ablesbar.
- Grundsätzlich wird die Idee eines gemeinsamen Hauses aus Sicht der Nutzer:innen begrüßt. Bei dem präferierten, sehr großen Baukörper soll die Orientierung innerhalb des Gebäudes für Nutzer:innen und Besucher:innen bedacht werden.
- Die Durchwegungen innerhalb des Blocks und zu den umgebenden Bereichen sollen aufgezeigt werden.
- Die in der Analyse erwähnten Aspekte wie der Vorbereich des Bürgersaals am Teltower Damm sollen sich im Konzept wiederfinden.
- Durch den großmaßstäblichen Baukörper wird eine Höhenentwicklung ermöglicht, die grundsätzlich als angemessen angesehen wird.

Octagon Architekturkollektiv mit NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur

Konzeption:

Die Planung sieht eine orthogonale, winkelförmige Bebauungsstruktur vor, die an den Bestandsbau (Bauteil A) andockt und mittels Vor- und Rücksprüngen gegliedert wird. Die Höhenentwicklung ist gestaffelt von zwei Geschossen im Süden bis zu einem Hochpunkt mit 16 Geschossen als landmark gegenüber der Pauluskirche. Im Blockinnenbereich ist an der östlichen Durchwegung ein fünfgeschossiger Solitär mit öffentlichen Nutzungen (Bibliothek, Musikschule, VHS und Café) vorgesehen.

Die Bestandsbibliothek erfährt eine partielle Erweiterung mittels einem viergeschossigen Kubus.

Die Kirchstraße ist als ‚shared space‘ mit Rathaus Platz geplant. Im Blockinnern sind eine großzügige lebendige Mitte („Herz“) und differenzierte Freiraumangebote vorgesehen.

Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich im südlichen Bauteil an der Martin-Buber-Straße.

Die BGF wird im Rathausblock mit ca. 47.000 m², im Ergänzungsareal mit rund 2.500 m² angegeben.

Empfehlungen:

- Die Orthogonalität der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur vermittelt sehr gut zwischen den vorhandenen Strukturen und schafft eine abwechslungsreiche Gliederung der einzelnen Bauteile und Baukörper. Insgesamt wirkt die Bebauung aufgrund der starken Überschreitung der geforderten BGF jedoch zu massiv. Hier soll eine deutliche Reduzierung der BGF auf das geforderte Maß vorgenommen werden.
- Der Hochpunkt weist zwar die gleiche Höhe wie der Kirchturm auf, wirkt aber im Vergleich zum filigranen Turm wesentlich massiver. Auch im Verhältnis zum Bauteil A wird die Höhe sowie die Verschiebung des oberen Bereiches Richtung Bauteil A als nicht angemessen angesehen. Die vorgeschlagene Gebäudehöhe sollte deutlich reduziert werden.
- Die Anordnung der öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in einem freistehenden Gebäude im Inneren des Blocks stellt die gewünschte räumliche „Überlagerung“ bzw. Verknüpfung dieser Nutzungen mit den Verwaltungsnutzungen grundsätzlich in Frage. Gleichwohl trägt das Gebäude zu einer guten Beispielbarkeit der offenen Mitte bei und stellt einen attraktiven Anlaufpunkt dar, was positiv gesehen wird. Der wechselseitige Nutzungsgewinn trotz der räumlichen Trennung sollte noch stärker herausgearbeitet werden.
- Die Fuge zwischen Bestand (Bauteil A) und BVV ist zu schmal.
- Die vorgeschlagene bauliche Erweiterung des Bibliotheksgebäudes wird positiv bewertet (siehe hierzu auch die allgemeinen Empfehlungen).
- Im Blockinnenbereich ergibt sich durch die Gebäudestellung eine interessante Ausrichtung nach Süden. Diese Besonderheit des Konzeptes kann weiter ausgearbeitet werden.

MLA+ mit LOHRENGEL LANDSCHAFT

Konzeption:

Es wird ein ‚Zehlendorfer Bogen‘ gespannt zwischen dem Auffakt am Rathausplatz gegenüber der Pauluskirche und der Durchwegung / Eingang am Teltower Damm. Durch die Bogenform wird die bauliche Ausformulierung der westlichen Bebauung vorgegeben, die sich zwischen Martin-Buber-Straße und dem Bogen aufspannt, und durch radiale Passagen gegliedert wird. An der Ostseite wird sie ergänzt durch winkelförmige Zeilen entlang der Grundstücksgrenze. Die Höherentwicklung steigt von Süden (zwei bis drei Geschosse) nach Norden mit bis zu sieben Geschossen an.

Die EG-Zone im Blockinnern ist mit den öffentlichen Nutzungen belegt, die auch fließend ineinander übergehende Nutzungsmischungen aufweisen sollen.

Im Zentrum des Ensembles ist der multifunktionale Rathausplatz (Außengastronomie, Boule, Veranstaltungen) mit einem Baumhain verortet. Ergänzt wird er durch kontemplative Rückzugshöfe. Die Passagen werden als ‚Einladungsräume‘ konzipiert.

Die Kirchstraße wird verkehrsberuhigt mit Anlieger- und Busverkehr. Die TG-Zufahrt erfolgt von der nördlichen Martin-Buber-Straße. In der Präsentation werden keine Aussagen zur Gesamt-BGF getroffen.

Empfehlungen:

- Der Zehlendorfer Bogen überzeugt als konzeptioneller und räumlicher Ansatz, der die im Subtraktionsprinzip entwickelten Gebäudetypologien (Blöcke, Zeilen, Solitäre) zusammenhält und am Standort schlüssig wirkt. Im Blockinnern ist die Gestaltung sehr formalistisch vom Bogen abgeleitet und könnte durchaus etwas freier interpretiert werden.
- Das Konzept soll hinsichtlich der Einhaltung der Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze angepasst werden. Entlang der Martin-Buber-Straße ist eine zurückweichende Bauflucht analog zu den benachbarten Villen gefordert. Bei der weiteren Entwicklung des Konzeptes ist zu prüfen, inwiefern ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie noch eingehalten werden kann (siehe Allgemeine Empfehlungen).
- Bei der Anordnung der Neubauten im „Bogen“ ist die räumliche und funktionale Beziehung zu den bestehenden Villen im Süden/Südwesten (back-to-back) zu klären.
- Die Höhenentwicklung wird insgesamt als angemessen beurteilt. An der Kirchstraße soll der Rücksprung und auch die Höhenentwicklung sehr präzise definiert bzw. überprüft werden.
- Die Treppe zwischen Plenarsaal/BVV und Bauteil A generiert einen respektvollen Abstand zum Bauteil A, der ausreichend dimensioniert ist.
- Der Rathausplatz als ‚urbaner Dorfplatz‘ wird als sehr gutes Angebot an die Nutzer- und Bürgerschaft gesehen, der mit seinen vielfältigen und überzeugenden Nutzungsmöglichkeiten genug Attraktivität besitzt, um den Blockinnenbereich zu bespielen. Diskutiert wurden die unterschiedlichen Tag-/Nachtsituationen und ob das Angebot im Blockinnenbereich den umgebenden Straßen das ‚Wasser abgraben‘ könnte bzw. sie zur ‚Rückseite‘ degradiert.
- Die Verzahnung und die Durchlässigkeit werden positiv bewertet, insbesondere die gut proportionierten Gassen zum Platz sowie dessen Anbindung an Kirchstraße und zum Teltower Damm. Die Form des inneren Freibereiches ergibt sich aus der Bogenform. Es ist zu prüfen, ob diese nicht differenzierter aus dem Platz heraus entwickelt werden kann.

Zu klären wäre, ob der Rathaus Platz für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend dimensioniert ist. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass die kleineren Plätze/Rückzugshöfe zu ‚Angsträumen‘ werden.

- Insgesamt sind die öffentlichen Nutzungen, Verwaltung und BVV gut verbunden und platziert. Die multifunktionalen Nutzungen mit fließenden Übergängen in den EG-Zonen der Blöcke werden positiv gesehen. Demgegenüber sind die singulären Nutzungen in den Solitären naturgemäß weniger gut angebunden. Hier könnten noch Überlegungen zu einer verbesserten Einbindung angestellt werden.
- Die Lage der Tiefgaragen-Zufahrt wird kritisch gesehen und sollte nochmals überprüft werden. Die Fahrradstellplätze sollen dargestellt werden.
- Hinsichtlich der Gottfried-Benn-Bibliothek wird eine präzisere Aussage gewünscht (siehe auch Allgemeine Empfehlungen).

**kleyer.koblitz.letzel.freivogel architekten mit
agu | Goldmann Landschaftsarchitektur**

Konzeption:

Das ‚Rathaus an einem Standort‘ sieht zwei Blöcke unterschiedlicher Ausformung vor, die durch ein mittiges Foyergebäude verbunden werden. Der westliche, polygonale Block greift im Norden die Bauflucht des Bestandes auf. Der östliche, orthogonale Block dockt direkt an den Bestandsbau an. Beide Blöcke bilden jeweils einen Innenhof aus. Zwischen den Blöcken liegt das zentrale Foyer mit weit zurückliegenden Zugängen im Norden und Süden.

Um das zentrale Foyer gruppieren sich die öffentlichen Nutzungen mit der BVV gegenüber der Pauluskirche und der Bibliothek an der Südseite. Die Blöcke sind als Fünf-Geschosser mit einem sechsgeschossigen Hochpunkt an der Nordspitze vorgesehen.

Das Foyergebäude ist viergeschossig. Die derzeitige Bibliothek soll z. B. für Zwischenutzungen zur Verfügung stehen.

Die Tiefgarage befindet sich unter dem westlichen Block und dem Foyer mit einer Zufahrt von der Martin-Buber-Straße in Höhe der Hohenzollernstraße.

Die Freiraumplanung sieht eine durchgängige Pflasterung als Klammer um alle Bereiche vor. Die Kirchstraße ist als ‚shared space‘ mit ÖPNV-Nutzung und Regengärten gedacht. Im Süden sind u.a. eine grüne Insel und die Stellplätze für die Bücherbusse geplant.

Es werden keine Aussagen zur BGF getroffen; die Erfüllung des Raumprogramms scheint realistisch.

Empfehlungen:

- Die Idee eines gemeinsamen Gebäudes für alle Nutzungsbereiche als ‚Weiterbauen des Bestandes‘ ist als konzeptioneller Ansatz interessant. Die Herangehensweise ist zu wenig analytisch und die Herleitung der Setzung des Baukörpers wird nicht nachvollziehbar.
- Das zentrale Foyer ermöglicht eine gemeinsame Eingangssituation mit dem Altbau, die allerdings sehr weit in den Blockinnenbereich zurückgesetzt ist und im Straßenraum bzw. vom Teltower Damm wenig präsent ist. Inwiefern der BVV-Bereich im Norden als ‚eyecatcher‘ fungieren kann, ist ebenso wie die Dimensionierung des Zugangs genauer zu überprüfen.
- Die räumliche Qualität sowie die Gestaltung der Fugen - insbesondere des Eingangsbereichs zwischen Kirchstraße und dem Foyer - sollte in der weiteren Entwicklung des Konzeptes noch stärker herausgearbeitet werden.
- Die funktionale Ambivalenz des Foyers als neuer Haupteingang und Verteiler sowie Durchgangsbereich in Nord-Süd-Richtung scheint - auch in Verbindung mit dem bestehenden Haupteingang - noch nicht sinnfällig gelöst. Die räumliche Qualität des Foyers ist noch nicht überzeugend dargestellt. Das Foyer steht in Konkurrenz zum alten Haupteingang und die Hierarchisierung der Eingänge erscheint nicht ausreichend geklärt.
- Die Erschließung aller Nutzungsbereiche ausschließlich über das Foyer ist konsequent, erzeugt aber lange Wege. Weitere Zugangsmöglichkeiten könnten die Einbindung und Vernetzung verbessern und sollten überprüft werden.
- Die Innenhöfe sind ggf. zu klein, um eine gute Belichtungssituation zu gewährleisten.
- Der BVV-Bereich wirkt als Gegenpol zur Pauluskirche durchaus selbstbewusst.
- Da der BVV-Bereich tagsüber aber eher selten genutzt wird, erzeugt die Nutzung an dieser wichtigen Stelle unter Umständen nur wenig Attraktivität.

- Durch die kompakt angeordneten Baukörper im Norden ergibt sich eine große zusammenhängende Freifläche, die nach Süden jedoch nicht gefasst ist. Sie ist noch nicht ausreichend definiert und wirkt eher als Appendix der Bibliothek. Die Bücherbusstellplätze sind an der vorgeschlagenen Stelle deplatziert. Detaillierte Vorschläge zur Nutzung (z.B. Café am Platz) und Gestaltung sollten in der weiteren Bearbeitung getroffen werden. Die Ost-West-Passage sollte noch qualifiziert werden.
- Für die Ergänzungsfläche (derzeitige Gottfried-Benn-Bibliothek) soll ein Nutzungskonzept aufgezeigt werden.
- Die Höhenentwicklung ist angemessen.
- Der Dachstuhl des Bestandes kann aus denkmalrechtlicher Sicht nicht überformt werden. Gleichmaßen ist keine Durchwegung durch das Bauteil am Teltower Damm zum Blockinnenbereich möglich.
- BGF und GFZ sind hinsichtlich der allgemeinen Empfehlungen der Jury zu überprüfen.

2.2 Allgemeine Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung

Als Ergebnis der Abschlussdiskussion gibt die Jury folgende allgemeine Empfehlungen für alle Teams:

- Eine Hauptaufgabe des städtebaulichen Gutachtens ist es, die verträgliche städtebauliche Dichte auszuloten. Der Nachweis des geforderten Raumprogramms mit 40.500 m² führt zwangsläufig zu einer sehr hohen Dichte auf dem Rathausblock. Der Ergänzungsbereich (derzeitige Bibliothek) soll deshalb unbedingt für den Flächennachweis des Raumprogramms genutzt werden.

Es soll von folgender Aufteilung der BGF-Flächen des Raumprogramms ausgegangen werden:

Rathaus-Block:	29.500,00 m ²
Bauteil A:	9.000,00 m ²
Ergänzungsgrundstück:	2.000,00 m ²
Summe	40.500,00 m ²

Im Sinne einer noch verträglichen Dichte erachtet es die Jury aufgrund der Ergebnisse des Zwischenkolloquiums nicht für sinnvoll, darüber hinaus gehende Flächen nachzuweisen. Eine diskutierte Reduzierung der Verwaltungsflächen ist aufgrund der benötigten Programmflächen nicht realisierbar. Für die geforderte Berechnung der GFZ im Rathausblock sind 10.280 m² für den Bestandsbau (Bauteil A) anzusetzen, da neben den 9.000 m², die für Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen, noch weitere 1.280 m² vorhanden sind, die nicht durch das Raumprogramm belegt werden können (z.B. Bürgersaal und Sitzungssäle).

- Der Bestandsbau der Bibliothek auf dem Ergänzungsareal weist eine überbaute Fläche von rund 1.000 m² und eine BGF von ca. 1.656 m² auf. Er hat schon jetzt eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,48 und übersteigt das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,2 / GFZ 0,4. Unter Abwägung der planungsrechtlichen Vorgaben und der jetzigen Situation kann von maximal 2.000 m² BGF (entspricht einer GFZ von rund 0,6) ausgegangen werden. Es können maximal bis zu drei Geschossen vorgesehen werden, jedoch ohne weitere Staffelungen, ausgebaute Dachgeschosse oder ähnliches. Bei einem Erhalt des vorhandenen Gebäudes kann die überbaute Fläche nur noch minimal größer werden. Bei einem Neubau (mit drei Vollgeschossen) ist die GRZ von 0,2 einzuhalten, bei weniger Geschossen entsprechend etwas mehr GRZ. Die Anbindung zum Rathausblock soll noch detaillierter aufgezeigt werden.
- Es steht den Teams frei, die Bibliothek auch auf dem jetzigen Standort zu belassen. Dann wäre eine geringfügige Erweiterung der BGF von den vorhandenen 1.656 m² auf 2.000 m² BGF möglich. Die BGF der Bibliothek würde in diesem Falle deutlich reduziert werden. Falls die Bibliothek in die Erweiterungsbauten im Rathausblock integriert wird, soll die im Raumprogramm ausgewiesene BGF von 3.982 m² angesetzt werden.
- Die Neubauten sollen sich an der Höhe des zu erhaltenden und denkmalgeschützten Bauteils A orientieren. Auch wenn eine gewisse Überhöhung möglich ist, soll die Höhe der Pauluskirche (Turmspitze) nicht als Maßstab herangezogen werden.
- Die Stelle des heutigen ‚Brunnenplatzes‘ vor Bauteil E ist von besonderer Bedeutung, da hier immer auch einer der Hauptzugänge zum Gebäude bzw. zum Blockinnenbereich verortet sein wird. Die räumliche Ausbildung der Erweiterungsbauten soll zwischen einem gewissen Respekt gegenüber der Pauluskirche, aber auch einer Behauptung gegenüber Bauteil A vermitteln. Darüber hinaus soll der Neubau jedoch auch vom Teltower Damm aus erkennlich sein.

Eine präzise Setzung, insbesondere im Verhältnis zur Bauflucht von Bauteil A, scheint hier besonders wichtig.

- Die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans sollen hinsichtlich der Baugrenzen (insbesondere 5 m zur östlichen Nachbarbebauung) eingehalten werden. Die Vorgartenzone entlang der Martin-Buber-Straße ist ebenfalls zu beachten, wobei die angegebene Tiefe hier maßvoll verringert werden könnte. Die Abstandsflächen sollen –auch bei den Gebäuden untereinander – nachgewiesen werden.
- Der räumlich-funktionale Bereich des ‚welcome desks‘ ist als der zentrale Anlaufpunkt gedacht, um den verschiedene weitere Angebote angeordnet sind.
- Eine Aufteilung auf mehrere Gebäude bzw. Bauteile erschwert die Umsetzung dieser Anforderung.
- Die Räume der Musikschule und der Volkshochschule scheinen im Verhältnis zu den nachzuweisenden Raumprogrammflächen etwas zu stark im Fokus der Planung zu stehen. Diese Räume sollen im Sinne von Ergänzungsflächen der Musikschule bzw. Volkshochschule genutzt werden. Sie sind nicht im räumlichen Zusammenhang mit der schon bestehenden Musikschule bzw. Volkshochschule zu planen und sollen diese auch nicht ersetzen. Die Hinweise in der Aufgabenstellung sind weiterhin zu beachten. Der Schwerpunkt des Raumprogramms liegt auf der Verwaltung mit ihren Bürger:innendienstleistungen.
- Bei der Planung der Kirchstraße ist eine Einbahnstraßenregelung durchaus denkbar, aber verkehrlich schwierig. Die Erreichbarkeit des Rathauses mit dem ÖPNV (Haltestelle in Eingangsnähe) und die Nutzbarkeit der Kirchstraße durch Busse sollen berücksichtigt werden.
- Die Einbindung des Bürgersaals mit seinem Zugang am Teltower Damm soll in der Freiraumplanung verstärkt mit bedacht werden. Eine Durchwegung durch das Gebäude zum Blockinnenbereich ist aufgrund des Denkmalschutzes schwer vorstellbar.
- Dachbegrünungen können nur als intensive Begrünung einen ökologischen Beitrag leisten.

Ergebniskolloquium

1. Ergebniskolloquium am 22. September 2021

Ergebniskolloquium in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin mit zeitweiser Anwesenheit der einzelnen Teams in der Zeit von 09:00 Uhr - 18:30 Uhr.

1.1 Begrüßung der Teilnehmer:innen / Anwesenheit

Unter Einhaltung der Corona-Bestimmungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird das Ergebniskolloquium als Präsenz-Veranstaltung durchgeführt.

Matthias Below, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, eröffnet die Sitzung und erläutert den Ablauf und das Ziel des Ergebniskolloquiums. Alle Teilnehmenden stellen sich mit der jeweiligen Funktion im Verfahren kurz vor.

1.2 Konstituierung der Jury und Eröffnung des Ergebniskolloquiums

Die Vollständigkeit der Jury wird festgestellt. Demnach hat die Jury folgende Zusammensetzung:

Stimmberechtigte Jurymitglieder

- Cerstin Richter-Kotowski, Bezirksbürgermeisterin, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Maren Schellenberg, Bezirksstadträtin Immobilien, Umwelt und Tiefbau, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- René Rögner-Francke, Bezirksverordnetenvorsteher, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Sibel Hubig, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Städtebau und Projekte, Gruppenleiterin, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Als Jurymitglieder ohne Stimmrecht sind anwesend:

Stellvertretende Jurymitglieder

- Sabine Lappe, Leiterin Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Sebastian Dosch, Leiter Service Einheit Facility Management, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Unabhängige externe Expert:innen

- Petra Vondenhof-Anderhalten, Architektin, Berlin
- J. Miller Stevens, Stadtplaner, Berlin
- Barbara Hutter, Landschaftsarchitektin, Berlin

Sachverständige

- Christoph Noack, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Dr. Jörg Rüter, Untere Denkmalschutzbehörde, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Oliver Finck, Steuerungsdienst, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weiterhin waren folgende Gäste anwesend:

Gäste

- Norbert Buchta, Bezirksverordnetenversammlung, SPD-Fraktion, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Carsten Berger, Bezirksverordnetenversammlung, Fraktion von Bündnis 90 / Die Grünen, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Volker Graffstädt, Bezirksverordnetenversammlung, AfD-Fraktion, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Mathias Gruner, Bezirksverordnetenversammlung, Fraktion Die Linke, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, im Wechsel mit
- Mathia Specht-Happel, Bezirksverordnetenversammlung, FDP-Fraktion, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

sowie

Verfahrensleitung

Matthias Below, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Koordination des Verfahrens und Moderation

Birgit Dietsch, Architektin
Dietsch Architekten, Berlin

1.3 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Ab 09:15 Uhr stellt Birgit Dietsch den Ablauf und die Auswertung des Partizipationsverfahrens vor, das in der Zeit vom 28. Juli 2021 bis zum 29. August 2021 durchgeführt wurde.

Zunächst erläutert sie die hybride Beteiligung (Online und Vor-Ort-Beteiligung) mit einer dreiwöchigen Informationsphase vom 28. Juli bis 24. August 2021 und der anschließenden Beteiligungsphase vom 25. bis 29. August 2021. Der Auftritt der Online Beteiligung unter meinBerlin sowie die Präsentation der Entwürfe im Rahmen der Schaufenster-Ausstellung vor Ort werden vorgestellt.

Danach gibt Frau Dietsch einen Überblick über die zahlenmäßige Beteiligung mit der Anzahl der Seitenaufrufe im Rahmen der online-Information und der Videoaufrufe der Teams sowie des Grußwortes der Bezirksbürgermeisterin. Gerade in den Anfangstagen ist mit den gezählten Seitenaufrufen ein sehr hohes Interesse an den präsentierten städtebaulichen Entwürfen dokumentiert.

Anschließend werden die projektspezifischen und allgemeinen Fragestellungen im Rahmen der online und vor Ort durchgeführten Beteiligungsphase erläutert. Die Anzahl der Kommentare (Online und vor Ort) während der Beteiligung von mittwochs bis sonntags (25. bis 29. August 2021) war ebenfalls in beiden Formaten überdurchschnittlich hoch. Insgesamt kann sowohl zu den projektspezifischen Fragestellungen sowie zu den allgemeinen Fragen eine sehr hohe Beteiligung mit überwiegend konstruktiven Kommentaren konstatiert werden. Die jeweiligen Kommentare wurden wertungsfrei inhaltlich und numerisch erfasst und die Gesamtbewertungen zu den einzelnen städtebaulichen Konzeptionen grafisch dargestellt.

Das Ergebnis der allgemeinen Fragestellungen zum jetzigen Bestand sowie die Nutzungs-Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger für die weitere Planung werden ausführlich aufgezeigt, da sie für die weitere Beurteilung aller Entwürfe von großer Bedeutung sind. Die projektspezifischen Kommentare und deren Auswertung werden im Verlauf der Sitzung den jeweiligen Team-Präsentation vorangestellt.

Insgesamt lässt sich ein sehr hohes Interesse und eine sehr gute Beteiligung am Partizipationsverfahren feststellen. Die zahlreichen Kommentare vermitteln ein gutes Stimmungsbild. Sie bilden die Vor- und Nachteile der fünf Konzeptionen auch im Spiegelbild der öffentlichen Meinungsfindung sehr gut ab und stellen für die Entscheidung der Jury sowie den weiteren Planungsverlauf einen wichtigen Baustein dar. Die vollständige Auswertung der Beteiligung wird im Anschluss an das Ergebniskolloquium online unter mein.berlin.de eingestellt werden.

Sebastian Dosch, Leiter Service Einheit Facility Management, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, berichtet von der Beschäftigtenbeteiligung, die zeitgleich stattfand. Hier lag der Fokus weniger auf der städtebaulichen Konzeption, sondern auf den internen Abläufen und Funktionszusammenhängen. Das Ergebnis der Beschäftigtenbeteiligung soll in die Ausarbeitung des Raum- und Bedarfsprogramms einfließen.

1.4 Einzelpräsentationen

Ab 09:55 Uhr präsentieren die fünf Teams nacheinander jeweils einzeln ihre städtebaulichen Entwürfe und erläutern ihre Entwurfskonzeptionen. Vor jeder individuellen Präsentation gibt Frau Dietsch eine Zusammenfassung der jeweiligen Kommentare, die im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf abgegeben wurden. Auch die Gesamtbewertungen jeder städtebaulichen Konzeption wird mit Hilfe der entsprechenden Grafiken aufgezeigt.

09:55 Uhr Vorstellung der projektspezifischen Beteiligungsbeiträge sowie Präsentation des Teams:

Winkelmüller Architekten mit
STUDIO RW Stadtplanung + Landschaftsarchitektur

10:50 Uhr Vorstellung der projektspezifischen Beteiligungsbeiträge sowie Präsentation des Teams:

ISSS research | architecture | urbanism mit
GRIEGER HARZER Landschaftsarchitekten

11:45 Uhr Vorstellung der projektspezifischen Beteiligungsbeiträge sowie Präsentation des Teams:

Octagon Architekturkollektiv mit
NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur

12:40 - 13:10 Uhr Pause

13:10 Uhr Vorstellung der projektspezifischen Beteiligungsbeiträge sowie Präsentation des Teams:

MLA+ mit Lohrengel Landschaft

14:10 Uhr Vorstellung der projektspezifischen Beteiligungsbeiträge sowie Präsentation des Teams:

kleyer.koblitz.letzel.freivogel architekten mit
agu | Goldmann Landschaftsarchitektur

Im Anschluss an jede Präsentation besteht die Möglichkeit zur gemeinsamen Erörterung der Konzeption und Beantwortung von Fragen mit den Teams.

1.5 Diskussion und schriftliche Beurteilungen der Jury

Im Anschluss an die Einzelpräsentationen werden die Arbeiten von der Jury, Sachverständigen und Gästen in einer ausführlichen Diskussion kritisch erörtert und diskutiert.

Ab 17:10 Uhr werden die einzelnen Entwürfe von den Jurymitgliedern unter Beachtung der vorab diskutierten Punkte und der Ergebnisse der Beteiligung schriftlich beurteilt.

1.6 Diskussion und Empfehlung der Jury für die weitere Bearbeitung

Ab 18:00 Uhr werden die schriftlichen Beurteilungen verlesen und vergleichend erneut diskutiert.

Anschließend werden die stimmberechtigten Jurymitglieder um ein Votum gebeten hinsichtlich des Entwurfes, der als Grundlage für die weitere Bearbeitung dienen soll. Dabei ergibt sich folgendes Abstimmungsergebnis:

4 : 0 (Ja-Stimmen : Nein-Stimmen).

Im Ergebnis der Abstimmung empfiehlt die Jury einstimmig, die Arbeit von MLA+ mit Lohrengel Landschaft zur Grundlage der weiteren Bearbeitung und den anschließenden Realisierungswettbewerb zu machen.

Die Empfehlungen aus der schriftlichen Beurteilung des Entwurfes von MLA+ mit Lohrengel Landschaft sowie die Anregungen, Kritikpunkte und Wünsche aus der Beteiligung sollen dabei beachtet werden.

1.7 Schließen der Sitzung

Frau Richter-Kotowski bedankt sich bei den Teilnehmenden für die engagierte Mitarbeit und die konstruktiven Diskussionsbeiträge. Herr Below schließt die Sitzung mit einem Dank an alle Beteiligten.

Ende des Ergebniskolloquiums: 18:30 Uhr.

2. Schriftliche Beurteilungen der Jury

Winkelmüller Architekten mit STUDIO RW Stadtplanung + Landschaftsarchitektur

Der vorliegende Entwurf schlägt für die Erweiterung des Rathauses Zehlendorf eine kompakte und spannungsvolle, organisch anmutende Großform vor, die sich selbstbewusst und progressiv präsentiert, mithin aber einen atypischen städtebaulichen Baustein für den Ort darstellt. Trotz der räumlich exzellenten Einpassung des Volumens auf dem Grundstück wird diskutiert, ob die formal ungewöhnliche und sehr eigenständige entwurfliche Annäherung ausreichendes Identifikationspotential für Bürgerinnen und Bürger bietet.

Positiv wird gesehen, dass der Baukörper alle Funktionen unter einem Dach vereint und zudem im Erdgeschoss ein sehr gutes Angebot an öffentlichen Nutzungen, nämlich Welcome Desk, Bibliothek, Kantine, Café und einen Mobility Hub, anbietet. Gleichzeitig ist die Erdgeschosszone durchlässig gestaltet und kann jederzeit von der Öffentlichkeit bespielt werden. Die verschiedenen Funktionen sind als Ensemble in unterschiedlichen Kubaturen untergebracht, die in freiem Spiel mit alternierenden Außenräumen und Höfen eine eindruckliche Erdgeschosslandschaft formen. Kritisiert wird allerdings, dass die Freiflächen durch ihre Ausformung und Größenordnung multifunktionale Nutzungen nur eingeschränkt zugelassen und damit als wenig bürgernah angesehen werden können.

Über dem Erdgeschoss schließt sich der Gebäudering im 1. Obergeschoss bzw. Richtung Norden im 2. Obergeschoss und gibt so der Verwaltung die Möglichkeit einer flexiblen und auf kurzem Weg gut zu erschließenden Raumzuordnung. Die vorgeschlagenen Loggien, die natürliche Belichtung in die Flurräume einbringen, treten als großzügige Fensterflächen in der Fassade in Erscheinung. Sie stellen eine Sichtbeziehung zwischen dem Außen und dem Innen her und werden in Verbindung mit dem Angebot der Dachgärten als benutzerfreundlich gesehen.

Die Anbindung des Bestandsgebäudes an den Neubau wird kontrovers diskutiert: einerseits soll durch eine Fuge ein respektvoller Abstand gewährleistet und der Altbau durch das neue Volumen eingerahmt werden, andererseits wird hier die starke Differenz der beiden Architektursprachen sehr deutlich. Eine räumliche Verbindung ist durch die unterschiedlichen Geschosshöhen nur für das 1. Obergeschoss dargestellt.

Die sensible Staffelung der Geschosse - von sechs Geschossen im Norden auf vier Geschosse im Süden - wird positiv gesehen, ebenso das Zurücktreten von der Baugrenze zur Martin-Buber-Straße, da die im südlichen Bereich liegenden Villen auf diese Weise in ihrer städtebaulichen Setzung in den Entwurf einbezogen werden. Die Arbeit berücksichtigt weiterhin, dass eine Zugänglichkeit in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke des Einzelhandels am Teltower Damm gewährleistet werden muss.

In der Kirchstraße werden die Arkaden des alten Zehlendorfers Rathauses durch Baumreihen fortgesetzt. Die Fahrspur ist verkleinert, um den Vorbereich des Rathauses und die neue Eingangssituation zu vergrößern, kann aber dennoch den Verkehr in beide Richtungen gewährleisten.

Die Erweiterung der Gottfried-Benn-Bibliothek ist von der städtebaulichen Struktur der umgebenden Villen abgeleitet und erscheint - ebenso wie der Erhalt des Bestands - plausibel und angemessen.

**ISSS research | architecture | urbanism mit
GRIEGER HARZER Landschaftsarchitekten**

Der Entwurf gliedert die erforderliche Baumasse der Rathuserweiterung in vier neue Baukörper, die um die sogenannte freie Mitte gruppiert werden. Dabei wird Bezug zu der Einzelhaus- bzw. Villenbebauung der Umgebung aufgenommen und für die Rathuserweiterung neu interpretiert. Dieser eigenständige Entwurfsansatz wird positiv beurteilt. Zugleich wirft der Entwurf Fragen zur Funktionalität hinsichtlich der Verwaltungsabläufe und der Bewegungen der Bürger:innen innerhalb des Areals auf, die im Gremium ausführlich diskutiert wurden. Auch wenn eine mögliche Verbindung der Verwaltungsbereiche der einzelnen Baukörper über Brücken möglich erscheint, wird dies wohl durch die großen Abstände zwischen den Bauten erschwert. Lediglich zwischen dem Bestandsgebäude des Rathauses (Bauteil A) und dem südlich angrenzenden Neubau wirkt die bauliche Verbindung plausibel.

Die Positionierung der Neubauten wird weitgehend positiv beurteilt. So wird z.B. das Zurücktreten des Baukörpers im Nordwesten und somit die Schaffung des Rathaus-Vorplatzes begrüßt. Auch die Berücksichtigung einer freien gärtnerischen Vorzone entlang der Martin-Buber-Straße wird positiv bewertet. Kritisch beurteilt wird der Hochpunkt an der Kirchstraße / Ecke Martin-Buber-Straße, der offensichtlich auf die programmatischen Flächen-Anforderungen (Bruttogrundfläche BGF) zurückgeht. Während die Positionierung des zwölfgeschossigen Bauteils gut gewählt erscheint, wurde in der weiteren Bearbeitung auf die Kritik an die Höhenentwicklung aus dem Zwischenkolloquium nicht weiter eingegangen.

Auch die Ausformulierung von drei der vier Neubauten als Atriumgebäude wurde kontrovers diskutiert. Während der nordöstliche Baukörper mit seinem Atrium den Bezug zum Innenhof des Bestandsgebäudes aufnimmt, bleibt die Frage zur genauen Gestaltung und zum Mehrwert der Atrien (geschlossenes Raumvolumen vs. offen).

Die Wegebeziehungen stellen einen wichtigen Entwurfsansatz dar. So wird auch z.B. der Standort der heutigen Bibliothek (künftig Co-Working und Büros) in das Gesamtkonzept gut eingebunden. Die Gebäudeanordnung am Rathaus unterstützt die Durchwegung und Durchlässigkeit des Areals.

Der Vorschlag für eine zentrale Freifläche als Freie Mitte wird positiv bewertet. Die Dimensionierung und folglich Nutzbarkeit dieser Freifläche wird jedoch kritisch gesehen; zum einen soll die Fläche als Verteiler für die Nutzungen in den vier Neubauten dienen, zum anderen soll sie eine öffentliche Bespielung ermöglichen. Hier bleibt der Entwurf hinter den Erwartungen zurück.

Der Entwurf stellt einen guten Beitrag zur Diskussion über die Erweiterung des Rathauses dar und liefert einen eigenständigen konzeptionellen Ansatz.

**Octagon Architekturkollektiv mit
NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur**

Die Planung entwickelt ein großes Ensemble zusammenhängender Baukörper, das sich mit dem Altbau verbindet. Das orthogonale Baukörpergefüge rückt fast vollständig „hinter“ den Altbau zurück und verspringt mehrfach entlang der Martin-Buber-Straße.

Durch ein Einrücken des Erdgeschosses wird dem Gehweg viel Raum gegeben. Nach Süden werden die Gebäude niedriger. Die südlich gegenüber dem Altbau angeordnete BVV ist gut dimensioniert und positioniert.

Die Verfasser:innen haben das Bauvolumen und damit die Höhenentwicklung entsprechend der Hinweise im Zwischenkolloquium reduziert, bleiben aber mit bis zu 10 Geschossen sehr hoch, was kritisch gesehen wird. Die intensiven Dachgärten sind eine gute Freiraumerweiterung für die Mitarbeiter:innen.

An der Kirchstraße entsteht zwischen Empfangsgebäude und Kirche ein gut dimensionierter gemeinsamer Vorplatz. Hier liegt der Haupteingang des Rathauses und von hier erfolgt die innere Verteilung in die verschiedenen Bereiche. Die weitere Adressierung erfolgt entlang der Martin-Buber-Straße straßenseitig, was im Widerspruch zur Verteilung innen über den Haupteingang steht.

Im Blockinneren steht ein Solitär, der die öffentlichen gemeinschaftlichen Nutzungen – Bibliothek, Volkshochschule und Café – beherbergt. Rathausensemble und Solitär bilden einen großen Platz im Blockinneren, der nach Süden offen ist. Dieser wirkt isoliert, da eine allseitige Erreichbarkeit nur zu den Öffnungszeiten des Rathauses möglich ist. Darüber hinaus sind die Platzseiten in den Erdgeschossen des Rathauses nicht im ausreichenden Masse mit öffentlichen Nutzungen bespielt. Die Belebung des Platzes ginge damit ausschließlich vom Solitär aus, was sehr kritisch gesehen wird. Die gewünschte Überlagerung und Verknüpfung der Nutzungen wurde nicht aufgenommen, auch bedingt durch die Entscheidung, die Kantine in den obersten Geschossen des Empfangsgebäudes anzubieten. Der wechselseitige Nutzungsgewinn zwischen den Gebäuden konnte nicht herausgearbeitet werden.

Der Preis für den großen Platz ist auch die daraus folgende notwendige Höhe der Gebäude. Die vorgeschlagene Bebauung ist trotz der Reduktion zu massiv und wirkt im umgebenden Stadtraum wenig sensibel.

Positiv bewertet wird Erhalt und Erweiterung der alten Bibliothek, die damit neue Nutzungen erhalten kann.

MLA+ mit LOHRENGEL LANDSCHAFT

Die Arbeit von MLA+/LOHRENGEL zeigt eine gelungene Einzelkörpersetzung, die mit ihrer ausgewogenen Höhenentwicklung überzeugt. Der Altbau wird respektvoll gefasst, vom Eckgebäude mit dem Bürgersaal/BVV-Saal abgeleitet entsteht ein neuer Baukörper gegenüber der Kirche.

Zentraler Ort ist ein Platz in der Mitte des neuen Gebäudeensembles, von dem alle Nutzungen erschlossen werden. Die Wegeverbindung vom Teltower Damm zur Kirche zeichnet einen sinnfälligen Bogen, der alle Gebäude miteinander verknüpfend zum Platz hinführt. Der Platz ist multifunktional nutzbar. Alle Freiräume, Höfe und Wege sind grünplanerisch exzellent durchgearbeitet und bieten in die Zukunft gerichtete Anregungen für die wassersensible und klimagerechte Stadt.

Die Nutzungen wie Bibliothek, Gastronomie, Musikschul- und VHS- Räume sind in den Erdgeschossen am Platz für die Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar und leicht auffindbar, der „Welcome Desk“ des Rathauses hat am zentralen Platz eine sehr gute Adressbildung und stärkt die Funktion des Platzes auch als Dienstleistungsort der Verwaltung.

Das Gebäude der heutigen Gottfried-Benn-Bibliothek soll saniert und für Büros genutzt werden.

Die Arbeit besticht insgesamt durch ihre einfache und klar ablesbare Komposition; die für den Ort ein neues lebendiges Quartier anbietet.

Die Arbeit wurde nach dem Zwischenkolloquium weiter ausdifferenziert, was zu einer hohen Qualität im Detail bis hin zu ersten architektonischen Eindrücken des Ensembles geführt hat. Insbesondere die baulichen Ausformungen einiger Baukörper, z.B. die Anchrägung des Gebäudes zur Überleitung in den Bogenweg gegenüber der Kirche, wurden weiterentwickelt und auf die denkmalgeschützte Altbebauung zugeschnitten.

Die beiden kleineren Baukörper im Süden des Platzes sind nicht ganz schlüssig und stehen nahe an den privaten Nachbargärten. Hier wurden Reduzierungen oder Wegfall als mögliche Entspannung und Öffnung des Raumes erörtert.

Die beiden Baukörper an der Martin-Buber-Straße stehen direkt an der Grundstücksgrenze, es wird keine gärtnerische Vorzone ausgebildet. Im Kontext mit dem hochbaulichen Verfahren sind der Straßenraum und die mögliche Fassadengestaltung im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung der Gebäude an der Straße zu prüfen.

Einzelne Gebäude könnten durch Stege verbunden werden, falls dies aus Nutzersicht für erforderlich gehalten wird.

Die Arbeit setzt einen sehr guten Maßstab und bietet eine städtebaulich robuste Grundgestalt für die folgenden hochbaulichen Aufgaben.

**kleyer.koblitz.letzel.freivogel architekten mit
agu | Goldmann Landschaftsarchitektur**

Der Ansatz, alle Nutzungsbereiche in einem gemeinsamen Gebäude unterzubringen, wird begrüßt. Dabei entwickelt der Entwurf seine konzeptionelle Herangehensweise aus der Typologie eines historischen Rathauses, einem repräsentativen und funktionalen Verwaltungsgebäude. Die Anforderungen an das neu zu gestaltende Rathaus als einen Begegnungsort mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen findet aus Sicht der Jury im Konzept zu wenig Beachtung und Niederschlag.

Die Positionierung des Welcome Desk als „Verteilerfunktion“ zwischen den beiden Gebäudeteilen wird von der Jury funktional positiv bewertet, da hierdurch die geforderten kurzen Wege im Gebäude gut realisiert werden können. Die funktionale Ambivalenz des Foyers als neuen Verteiler und gleichzeitigen Durchgangsbereich in Nord-Süd-Richtung wurde jedoch räumlich nicht überzeugend gelöst. Bei einem (z.B. außerhalb der Öffnungszeiten) geschlossenen Foyer wird eine Verbindung der südlichen Freiflächen mit dem qualifizierten Freiraum (Shared Space) der Kirchstraße und einer damit einhergehenden Durchwegung verhindert.

Die städtebauliche Kubatur mit ihrer Höhenentwicklung sowie die Ausbildung der Gebäudekanten entlang der Martin-Buber-Straße überzeugen nicht. Der Anschluss an das U-förmige Rathaus geht aus Sicht der Jury nicht ausreichend auf das Bestandsgebäude ein.

Die Freiräume im Bereich der öffentlichen Nutzungen (Kantine/Bibliothek) sind durch die Überlagerung mit der Passage/Durchwegung nur eingeschränkt nutzbar und lassen wenig Aufenthaltsqualität sowie keinen wirklichen Begegnungsort erkennen.

Die Lage des BVV-Saals an der Kirchstraße gegenüber der Kirche wird als öffentlichkeitswirksame Setzung formal gelobt, jedoch wird das sehr weite Vorspringen in den Straßenraum - insbesondere für den Fall, dass kein Shared Space im Straßenraum vorgesehen wird - kritisch gesehen. Die Erschließung des BVV-Saals über den Bereich des Welcome Desk als allgemeinen Verteiler erscheint umständlich.

Die Notwendigkeit eines Ersatz-Neubaus der Gottfried-Benn-Bibliothek sowie dessen städtebauliche Kubatur ist nicht überzeugend.



Bezirksamt
Steglitz-Zehlendorf

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

BERLIN

