

WOHN- UND GESCHÄFTSQUARTIER BREITE STRASSE - BERLIN MITTE

Werkstattverfahren - Abschlussbericht

Werkstattverfahren

Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße

Berlin Mitte

Abschlussbericht

Herausgeberin und Verfahrensdurchführung

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

Verfahrensleitung

Annika Falkstedt M.Sc. Architektur
und Friederike Rischmann, M.Plan
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

**Durchführung und Koordination des Werkstattverfahrens
Konzept, Umsetzung und Auswertung der öffentl. Beteiligung
Koordination der Vorprüfung**

Dipl.-Ing. Ulrike Kurz, Architektin, Berlin
Bundesring 8, 12101 Berlin
mail@ulrikekurz.de

Vorprüfung Städtebau | Architektur

Ulrike Kurz, Architektin

Vorprüfung Tragwerk

Christoph Piotti, ahw-ingenieure, Tragwerksplaner

Titelbild

Luftbild 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Druck

G.R.I.M.M Copy Plot & Digidruck

Inhaltsverzeichnis

1.	Ergebnisprotokoll des Abschlusskolloquiums am 26.11.2021	7
1.1	Begrüßung der Teilnehmenden Anwesenheit	7
1.2	Konstituierung der Jury	7
1.3	Einführung	8
1.4	Vorprüfung	10
1.5	Einzelpräsentationen	10
1.6	Schriftliche Beurteilung der Arbeiten	10
1.7	Ergebnisse	13
1.8	Geplante Ausstellungsformate	14
1.9	Weitere Schritte	14
1.10	Abschluss der Sitzung	14
1.11	Teilnehmende Planungsteams - 2. Bearbeitungsphase	15
1.12	Anwesenheitslisten Abschlusskolloquium	16
2.	Bericht der Vorprüfung - 2. Bearbeitungsphase	21
2.1	Vorlauf	21
2.2	Empfehlungen für die zweite Bearbeitungsphase	22
2.3	Einlieferung der Teilnehmerbeiträge	24
2.4	Vollständigkeit der Arbeiten	24
2.5	Vorprüfung	25
2.6	Einzelberichte	29
3.	Ergebnisprotokoll des Zwischenkolloquiums am 30.09.2021	43
3.1	Begrüßung der Teilnehmenden Anwesenheit	43
3.2	Konstituierung der Jury	43
3.3	Einführung	44
3.4	Einzelpräsentationen	45
3.5	Allgemeine Empfehlungen	45
3.6	Teilnehmende Planungsteams - 1. Bearbeitungsphase	48
3.7	Anwesenheitslisten Zwischenkolloquium	49

4.	Bericht der Vorprüfung - 1. Bearbeitungsphase	53
4.1	Vorlauf	53
4.2	Einlieferung der Teilnehmerbeiträge	53
4.3	Vollständigkeit der Arbeiten	54
4.4	Vorprüfung	54
4.5	Einzelberichte	57
5.	Auswertung der öffentlichen Beteiligung - 1. Bearbeitungsphase	71
5.1.	Einleitung	71
5.1.1	Projektkurzbeschreibung	71
5.1.2	Beteiligungsschritte	71
5.2	Beteiligungsverfahren	72
5.2.1	Online-Beteiligung auf mein.berlin.de	73
5.2.2	Zaunausstellung	75
5.3	Auswertung in Zahlen	76
5.4	Inhaltliche Auswertung	76
5.4.1	Frage zur Lebendigkeit	77
5.4.2	Frage zu Versorgungsangeboten	78
5.4.3	Entwürfe der Planungsteams	78

1. Ergebnisprotokoll des Abschlusskolloquiums am 26.11.2021

in den Räumlichkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, Wettbewerbsraum (Raum 4151), 4. Obergeschoss
von 09:20 Uhr bis 16:55 Uhr.

1.1 Begrüßung der Teilnehmenden | Anwesenheit

Manfred Kühne, Abteilungsleiter Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin begrüßt die Sitzungsteilnehmenden.
Susanne Walter, Referatsleiterin Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin erläutert die Sondergenehmigung und die in diesem Zusammenhang zu beachtenden Abstands- und Hygieneregeln, die die Durchführung des Abschlusskolloquiums als Präsenzveranstaltung unter 2G-Plus-Bedingungen möglich machen.
Friederike Rischmann, Verfahrensleitung, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin stellt die Anwesenheit der Sitzungsteilnehmenden (siehe Anwesenheitsliste) fest.

1.2 Konstituierung der Jury

Ephraim Gothe, Bezirksamt Mitte von Berlin wird vormittags durch Kristina Laduch und ab 14:00 Uhr durch Alois Wortmann vertreten. Patricia March vertritt Christina Geib, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. Julia Dahlhaus, Architektin wird durch Nadja Letzel, Architektin vertreten und ab 15:15 Uhr Johannes Kuehn, Architekt durch Nils Buschmann, Architekt.

Demnach hat die Jury folgende Zusammensetzung:

Stimmberechtigte Jurymitglieder

Manfred Kühne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Patricia March, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dr. Christoph Rauhut, Landesdenkmalamt
Kristina Laduch, Bezirksamt Mitte von Berlin bis 14:00 Uhr
Alois Wortmann, Bezirksamt Mitte von Berlin ab 14:00 Uhr

Stellvertretende Jurymitglieder

Anina Böhme, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Dr. Karin Wagner, Landesdenkmalamt

Beratende Architekt:innen

Johannes Kuehn, Architekt, Berlin, ab 10:00 Uhr bis 15:15 Uhr
Nadja Letzel, Architektin, Nürnberg
Nils Buschmann, Architekt, Berlin

Sachverständige

Karoline Scharpf, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Georg Raiser, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, ab 9:45 Uhr

Jan-Niklas Wolf, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Frank-Michael Starke, Bezirksamt Mitte von Berlin
Felix Ross, Bezirksamt Mitte von Berlin
Dr. Jens Henker, Landesdenkmalamt
Karin Irmischer, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Philip Gehrke, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Daniela Brauser, Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Jost Haberland, Haberland Architekten
Susanne Walter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Dr.-Ing. Arne Siegler, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Gäste

Heidrun Hendricks, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Yvonne Krohn, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Sonja Kreitmair, Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Verfahrensleitung

Friederike Rischmann, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Moderation und Vorprüfung

Ulrike Kurz, Architektin, Berlin

Vorprüfung Tragwerk

Christoph Piotti, ahw-ingenieure, Tragwerksplaner, Berlin

1.3 Einführung

Ulrike Kurz, Koordinatorin des Werkstattverfahrens stellt die bereits erzielten Ergebnisse des Werkstattverfahrens vor.

Ziel des Werkstattverfahrens war es, anhand von Entwürfen und Visualisierungen, die bis dahin noch ungelösten Punkte diskutieren und überprüfen zu können, um konkrete Vorgaben für einen folgenden Realisierungswettbewerb zu erhalten.

Zahlreiche Anforderungen an diese komplexe Aufgabenstellung wurden von den Planungsteams bereits in der 1. Bearbeitungsphase veranschaulicht. Anhand der teils unterschiedlichen Lösungsansätze konnten zum Zwischenkolloquium erste Festsetzungen getroffen werden, die in die Empfehlungen für die 2. Bearbeitungsphase eingeflossen sind.

Folgende Punkte wurden vereinbart / geklärt:

Archäologie

- Der Erhalt der Fundstelle eh. BRS 18 - Erweiterung des Kaufhaus Hertzogs - ist trotz Verortung einer Tiefgarage umsetzbar.
- Die Fundstelle eh. BRS 11 - Ermelerhaus - ist aktiv als Gastronomie zu nutzen.
- Die Fundstellen eh. BRS 15 und 18 sind mit musealer Einsehbarkeit außerhalb der thermischen Hülle zu planen.
- Die barrierefreie Erschließung der Erdgeschosszone und der Fundstellen ist umsetzbar.
- Die Integration der Teilfundstellen, die in den Hof ragen, ist z. B. durch eine Teilhofüberbauung umsetzbar.

Wohnen

- Der Lärmschutz laut Bebauungsplan kann für alle Wohnungen nachgewiesen werden (Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen entlang der Breite Straße, der Scharrenstraße sowie der Neumannsgasse mit mindestens einem notwendigen Fenster zu einem Blockinnenbereich hin ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen (siehe Bebauungsplan textliche Festsetzung Pkt. 18). Weiter sind aus Schallschutzgründen die textlichen Festsetzungen 17, 20 und 21 laut Bebauungsplan einzuhalten).
- Die mögliche Anordnung von ausschließlich 1-4 Zimmerwohnungen wurde nachgewiesen.
- Der vorgegebene Wohnungsschlüssel ist nachrangig zu betrachten, bevorzugt sind 2-3 Zimmer Wohnungen zu planen.

Erschließung

- Die Anlieferung auf dem eigenen Grundstück kann mittels eines Kleintransporters von der Scharrenstraße und Neumannsgasse erfolgen. Eine Anlieferung von der Breite Straße ist weiterhin ausgeschlossen.
- Eine Anlieferung ist ebenerdig und / oder über die Tiefgarage möglich.
- Alle geforderten Fahrradstellplätze ebenerdig und / oder im Untergeschoss angeordnet werden.
- Die Hofanbindung aller Treppenhäuser wird nicht mehr gefordert, stattdessen sind die Höfe für Wartungszwecke über den öffentlichen Raum zu erschließen.

Freiraum

- Der Überbauung bzw. Teilüberbauung beider Höfe wird zugestimmt.

Die Kommentare und Anregungen aus der öffentlichen Beteiligung auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin mein.berlin.de im Vorfeld des Zwischenkolloquiums sind ebenso in die Empfehlungen für die Planungsteams miteingeflossen. Insbesondere die Wünsche nach Differenzierung in einzelne Parzellen, einer Kleinteiligkeit und Vielfalt, die sich in den Fassaden als auch in den Gebäudehöhen widerspiegeln sowie der Wunsch nach gastronomischen Angeboten.

Manfred Kühne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Christoph Rauhut, Landesdenkmalamt, Kristina Laduch Bezirksamt Mitte von Berlin und Patricia March, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH stellen ihre jeweiligen inhaltlichen Schwerpunkte innerhalb der komplexen Aufgabenstellung heraus. Manfred Kühne erläutert die Notwendigkeit sich mit dem bestehenden Bebauungsplan auseinander zu setzen. Dr. Christoph Rauhut betont den konservatorischen Erhalt der Bodendenkmale, der hier beispielhaft umgesetzt und Vorbild für weitere Projekte in Berlin sein soll.

Kristina Laduch, Bezirksamt Mitte von Berlin hofft auf eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Bauaufgabe auch bei begrenzten finanziellen Mitteln. Für die WBM steht die Schaffung von attraktivem Wohn- und Gewerberaum, dessen Errichtung für die WBM finanzierbar ist, im Fokus.

1.4 Vorprüfung

Den Sitzungsteilnehmenden liegt ein schriftlicher Bericht der Vorprüfung vor. Zusätzlich werden den Jurymitgliedern als Tischvorlage die Präsentationspläne der drei Planungsteams als DIN A3 Kopien zur Verfügung gestellt.

Ulrike Kurz, Koordinatorin der Vorprüfung, erläutert den allgemeinen Bericht der Vorprüfung.

Vor jeder Einzelpräsentation stellen die Vorprüfenden Ulrike Kurz für Städtebau und Architektur und Christoph Piotti für Tragwerksplanung die Entwürfe anhand der eingereichten Pläne vor.

1.5 Einzelpräsentationen

Die drei teilnehmenden Planungsteams stellen vor Ort ihre Zwischenergebnisse nacheinander in Einzelterminen anhand einer eigenen Beamerpräsentation vor.

Im Anschluss an jede Präsentation findet ein Austausch zwischen den Planungsteams und den Jurymitgliedern statt, gefolgt von einer Diskussionsrunde ausschließlich unter den Sitzungsteilnehmenden.

10:25 Uhr Entwurfsvorstellung durch das Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

12:10 Uhr Entwurfsvorstellung durch das Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

13:25 Uhr - 13:55 Uhr Mittagspause

14:10 Uhr Entwurfsvorstellung durch das Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

Im Anschluss an die Einzelpräsentation werden ab 15:00 Uhr die Arbeiten von den Sitzungsteilnehmenden kritisch erörtert und ausführlich diskutiert.

1.6 Schriftliche Beurteilung der Arbeiten

Die Entwurfsbeiträge wurden von der Jury schriftlich bewertet. Die Texte fassen die Ergebnisse der Diskussion zusammen.

Entwurfsbeitrag des Planungsteams ADEPT ApS, Kopenhagen

Unter dem Titel "Haus der Vielfalt" schlägt die Arbeit einen Komplex aus 9 Bausteinen vor, die sich zu einer 5-geschossigen Gesamtform aneinanderreihen. Alternierend werden diese um ein rückspringendes Dachgeschoss ergänzt. Im Regelgeschoss liegen die gewerblichen Flächen in den beiden tiefen, an den westlich angrenzenden Nachbar reichenden Parzellen sowie auf der Südecke. Dadurch ergeben sich für die Wohnhäuser Parzellen ähnlichen Zuschnitts, die mit 3- und 4-Spänner-Typologien bespielt werden. Ähnlich den Berliner Altbau-Vorderhäusern verfügen diese über ein rückwärtiges Treppenhaus, größere seitlich durchgesteckte sowie kleinere straßenseitige Wohnungen. Den archäologischen Funden wird viel Aufmerksamkeit geschenkt, indem die drei

betreffenden Häuser großzügige Schauräume erhalten, die sich über EG und UG erstrecken.

Die Arbeit ist angesichts der zahlreichen zu bearbeitenden Themen durch eine gewisse vereinfachende Systematik gekennzeichnet. Dies ist im Endergebnis nicht unproblematisch, da Widersprüche, die sich aus der Aufgabenstellung ergeben, nicht gelöst werden. So wird beispielsweise den archäologischen Funden zwar viel Raum gegeben, die gewählten Formen des Displays wirken jedoch wenig durchdacht. Die Schallschutzthematik zum Verkehrslärm an der Breite Straße und Brandüberschläge an den Gebäude-Innenecken werden nicht gelöst. Die interne Anlieferung über das eigene Grundstück ist nicht gegeben. Das dargestellte Holztragwerk steht weder im Zusammenhang mit der Raumgeometrie noch nimmt es Rücksicht auf die archäologischen Funde. Auch das gewählte Motto "Haus der Vielfalt" findet keine Entsprechung durch die einheitlichen Baukörper- und Fassadengestaltung in Klinker.

Zusammenfassend ist positiv festzustellen, dass die Arbeit versucht, zu allen gestellten Teilfragen eine Antwort zu finden.

Entwurfsbeitrag des Planungsteams Heide & von Beckerath, Berlin

Die Arbeit von Heide & von Beckerath entwickelt aus den komplexen Eigenschaften des Ortes und der Aufgabenstellung ein beispielhaftes Konzept einer gemischten Stadt.

Das Grundstück wird überzeugend in fünf Parzellen für maßstäblich angemessene Stadthäuser gegliedert, deren Lage konzeptionell mit den archäologischen Fundstellen harmoniert.

Die gelungene Gliederung in annähernd fünf gleich große Parzellen mit einer Breite von ca. 25m, die den städtebaulichen Bedingungen und dem geometrischen Zuschnitt des Bebauungsplans folgt, schafft wirtschaftlich effiziente Hausgrößen mit insgesamt fünf Erschließungskernen. Jede Parzelle übernimmt für sich eine spezifische Aufgabe im Blockgefüge (2 Ecken, 2 Anschlussstücke, eines davon als Torhaus und ein Zwischenstück). Die Eckhäuser sind siebengeschossig geplant.

Die Arbeit zeichnet sich durch eine kleinteilige und vielfältige „Hofwelt“ entlang einer Hofpassage aus. Diese Hofpassage ermöglicht es, die Fundstellen in einer dramaturgischen Raumabfolge zu erleben und gleichzeitig an diesem urbanen Ort innerstädtisches Wohnen mit nachbarschaftlichen Qualitäten anzubieten.

Die Hofpassage dient gleichzeitig der rückwärtigen Anlieferung der Gewerbeflächen, was zu einer ungewünschten, hofseitigen Lärmbelastung der Wohnungen führt.

Die Wohnungsgrundrisse bleiben hinter den Erwartungen zurück, bei einem Viertel der Wohnungen wurde kein hofseitig ausgerichteter Aufenthaltsraum nachgewiesen. Bei den Wohnungen, die zum Laubengang ausgerichtet sind wird die fehlende Privatheit kritisiert. Zahlreiche Wohnungen sind mit ungünstigen, schmalen Wohnungszuschnitten geplant. Die Künstlerateliers im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind wenig belichtet und ungünstig proportioniert. Jede Parzelle variiert in den Grundprinzipien wie Sockel- und Gebäudehöhe,

Material und Fassade. Sie ist als Haus erkennbar und zugleich mit den anderen Häusern verwandt, durch die Verbindung, durch die Hofpassage und den archäologischen Pfad.

Die Arbeit versteht Stadt als differenzierte Großform, die aus einzelnen Häusern besteht. Die urbane Lebendigkeit entsteht nicht bildhaft über die „Buntheit von Fassaden“, sondern über die Vielfalt von Nutzungen, Wohnformen, Erschließungstypologien, Außenraumangeboten, usw.

Neben der gelungenen Integration der archäologischen Fundstellen in das alltägliche Leben, ist der tragwerksplanerische, konstruktive Lösungsansatz aufgrund seiner geringen, wohlplatzierten Eingriffe im Bereich der archäologischen Funde hervorzuheben und verspricht einen angemessenen Umgang mit den wertvollen historischen Funden.

Die Nutzungsmischung bietet einen hervorragenden Ansatz für ein nachbarschaftliches innerstädtisches Wohnen, das zudem auf dem Weg zum Humboldt-Forum alltägliche Erdgeschossnutzungen und weniger touristische Infrastruktur in Aussicht stellt.

Die Arbeit gewinnt aus den Besonderheiten des Ortes einen unverwechselbaren Charakter.

In diesem Sinne liefert die Arbeit eine sehr geeignete Grundlage für den weiteren Qualifizierungsprozess.

Entwurfsbeitrag des Planungsteams LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

Die Arbeit übersetzt die Aufgabenstellung als Addition von sieben Gebäuden mit vier unterschiedlichen Grundrisstypen. Durch den Einsatz der vorgeschlagenen Typen entsteht ein Wechselspiel unterschiedlicher Fassadenbreiten. Gleichzeitig modellieren die Autor:innen die Höhen der Fassadenfronten zur Breiten Straße an den Ecken mit ansteigenden Höhen.

Diese Differenzierung schafft zwar zusätzliche Flächenangebote, eine überzeugende Gesamtfigur gelingt durch die einfache Reihung am Ende nicht.

Die Gliederung der Fassaden erfolgt ebenso direkt und pragmatisch - die Erdgeschosszonen heben sich gegenüber den aufgehenden Geschossen als geschäftlich genutzte Zonen ab. Auf die archäologischen Funde wird durch bogenförmige Fenster im Erdgeschoss aufmerksam gemacht.

Das Motiv bleibt bewusst Nische im Straßenbereich.

Die Arbeit entwickelt an vielen Stellen Lösungen, eine darüberhinausgehende Haltung und weiterführende Idee wird jedoch vermisst.

Die auf den ersten Blick einfache Logik und Klarheit der Lösung wirkt bei näherer Betrachtung eher eindimensional und kann an dem so besonderen Geschichtsort, dem Stadtraum und der geplanten Nachbarschaft keine Vielschichtigkeit entwickeln.

Die Wohnungsgrundrisse überzeugen durch ihre Orientierung und Zuschnitte, insbesondere die Anforderungen an den Lärmschutz werden hervorragend umgesetzt. Die wohlproportionierten Ateliers um den gemeinschaftlichen Werkhof im Hochparterre sind wenig belichtet.

Insgesamt verbleibt jedoch die Feinjustierung der Flächen und die gestalte-

rische Durchwirkung auf einer pragmatischen Entscheidungsebene.

Die Außenräume stellen sich undifferenziert dar. Die Gestaltung bleibt durch die Anordnung der Balkone und Fassadenöffnungen als etwas beliebiger Wohnhof im Gedächtnis.

Im Erd- und Untergeschoss wird auf die archäologischen Bodendenkmale eingegangen, die Qualität der Erschließung der archäologischen Fenster wird als nicht bewältigt gesehen. Lange, dunkle Flure, die mit der Anlieferung für die Läden zusammenfallen, entbehren positiver dramaturgischer Wirkung.

Insgesamt wurden beim Umgang mit den Fundamenten der vormaligen Bebauung entscheidende Chancen auf eine zukunftsfähige Inszenierung von Stadtgeschichte vergeben: Wandscheiben gehen zu dicht an die Kellermauern, weit gespannte Decken belasten die Konstruktionen unnötig und führen zu bisher unberücksichtigten Konstruktionshöhen.

Insgesamt löst die Arbeit die Anforderungen in vielen einzelnen Punkten, das Zusammenspiel und die gestalterische Haltung bleiben jedoch qualitativ hinter den Möglichkeiten des Ortes und der Auslotung von Programm und Geschichte deutlich zurück.

1.7 Ergebnisse

Ergänzend zu den bereits im Zwischenkolloquium vereinbarten Festsetzungen (siehe Punkt 3. Einführung) haben sich die Sitzungsteilnehmenden auf folgende Punkte verständigt.

Parzellierung

Das Grundstück ist in fünf eigenständige Parzellen zu untergliedern, hierbei ist insbesondere die Brandüberschlagsproblematik zu beachten.

Im Untergeschoss kann von der Parzellierung der oberirdischen Geschosse abgewichen werden.

Bebauungsplan

Eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Von den zuständigen Fachabteilungen werden die mögliche Erhöhungen im Sinne von Befreiungen ermittelt. Entlang der Neumannsgasse und Breite Straße wird in den jeweiligen Kopfbauten eine 6-Geschossigkeit anvisiert. Im Mittelbereich der Breite Straße wird unter Respektierung der rückwärtigen Nachbarbebauung sowie der Abstandsflächenthematik eine Erhöhungsmöglichkeit geprüft. Die zu erwartenden Erhöhungen der Gesamtgebäudekonstruktion sind hierbei rechnerisch zu berücksichtigen.

Staffelgeschosse sind ausschließlich in den Bereichen, in denen es den Abstandflächen dienlich und städtebaulich angemessen ist, vorzugeben.

Durchwegung

Neben der im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Durchwegung des gesamten Straßenblocks, ist eine zusätzliche fußläufige, halböffentliche Durchwegung des zu beplanenden Grundstücks gewünscht.

Archäologie

Die drei Fundstellen sind als archäologischer Pfad miteinander zu verbinden, wobei eine Hierarchisierung der Funde zu berücksichtigen ist. Das Bodendenkmal eh. BRS 11 – Ermelerhaus erhält als aktiv genutzter Fund die höchste Bedeutung, für die Funde eh. BRS 15 und 18 – Kaufhaus Hertzog und Erweiterung des Kaufhaus Hertzog – ist eine eher niedrighschwellige Präsentation über die Erschließung der Hofflächen vorzusehen.

Freiraum

Die obersten Dachflächen sollen in erster Linie für das Regenwassermanagement und die Verortung von Solaranlagen genutzt werden. Die Dachflächen der Hofüberbauungen und ggf. niedrigeren Seitenflügel sollen bevorzugt intensiv begrünt werden. Die Dachflächen der Hofüberbauungen können für die Unterbringung der geforderten Spielplatzflächen genutzt werden.

Die Spielplatzflächen sind im vollen Umfang (4m² pro Wohnung) nachzuweisen.

1.8 Geplante Ausstellungsformate

Im Dezember sind niedrighschwellige, pandemiekompabile Ausstellungsangebote geplant. Vom 10. bis 20. Dezember 2021 werden die Entwürfe der 2. Bearbeitungsphase zusammen mit einer erläuternden Einleitungstafel mit Nennung der Verfasser:innen am Zaun des Grundstücks an der Breite Straße auf Höhe der Bushaltestelle sowie entlang der Fassadenfront des Interimsbüro der WBM am Spittelmarkt, Leipziger Straße 54 ausgestellt.

Auf der Beteiligungsplattform mein.berlin.de werden die Entwurfspläne zusammen mit den von den Planungsteams erstellten Videoclips eingestellt. Die Öffentlichkeit wird hier fortlaufend über die Entwicklung des Projekts informiert.

1.9 Weitere Schritte

Die weiteren Planungsschritte werden zeitnah von den Verfahrensbeteiligten erarbeitet.

Die vorliegenden Entwürfe werden Gegenstand einer planungsrechtlichen Anfrage sowie zur Kostenschätzung und für die weiteren Finanzierungsfragen herangezogen. Der Entwurf von Heide & von Beckerath dient als Grundlage für die nächsten Verfahrensschritte.

1.10 Abschluss der Sitzung

Herr Kühne bedankt sich bei den Sitzungsteilnehmenden für die konstruktiven Diskussionen und bei Ulrike Kurz für die Moderation der Sitzung. Die WBM bedankt sich bei Frau Kurz für die kompetente Durchführung des Werkstattverfahrens, das eine deutliche Weiterentwicklung für das Bauvorhaben Breite Straße möglich gemacht hat.

Ende des Abschlusskolloquiums: 16:55 Uhr.

Protokoll: Ulrike Kurz

1.11 Teilnehmende Planungsteams - 2. Bearbeitungsphase

Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

Architekt:innen	ADEPT ApS, Kopenhagen
Verfasser:innen	Martin Laursen
Mitarbeitende	Jens Peter Nielsen, Ayoub Chkairi, Anika Haget, Samuel Grandin
Landschaftsarchitekt:innen	ADEPT ApS, Kopenhagen
Verfasser:innen	Martin Laursen
Mitarbeitende	Hans Pedersen

Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

Architekt:innen	Heide & von Beckerath, Berlin
Verfasser:innen	Tim Heide, Verena von Beckerath
Mitarbeitende	Lena Brandt, Bárbara Roque, Sunghoon Go
Tragwerksplaner:innen	StudioC, Berlin
Verfasser:innen	Nicole Zahner
Landschaftsarchitekt:innen	Atelier Miething, Paris
Verfasser:innen	Justine Miething

Planungsteam LH Architekten, Landwehr Henke + Partner mbH, Hamburg

Architekt:innen	LH Architekten, Landwehr Henke + Partner mbH, Hamburg
Verfasser:innen	Jo Landwehr, Heike Hillebrand
Mitarbeitende	Isabelle Finner-Prével, Julius Ihle, Laura Tripsel, Aylin Günney
Tragwerksplaner:innen	WETZEL & von SEHT, Berlin
Verfasser:innen	Bernd von Seht
Landschaftsarchitekt:innen	TREIBHAUS Landschaftsarchitektur Hamburg, Berlin
Verfasser:innen	Gerko Schröder

1.12 Anwesenheitslisten Abschlusskolloquium

Anwesenheitsliste

Werkstattverfahren

Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße Berlin Mitte

Abschlusskolloquium

Freitag, 26. November 2021, 09.00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

Wettbewerbsraum Raum 4151, 4. Obergeschoss

Teilnehmende Planungsteams

Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

.....



Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

.....

.....

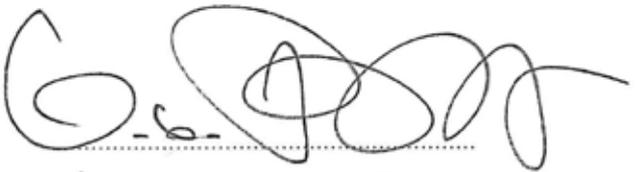
Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

.....

.....

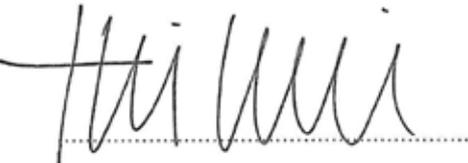
Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

.....



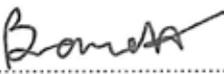
Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

.....



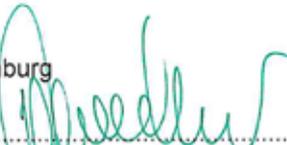
Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

.....



Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

.....



Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

.....



Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

.....

.....

Anwesenheitsliste

Werkstattverfahren

Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße

Berlin Mitte

Abschlusskolloquium

Freitag, 26. November 2021, 09.00 Uhr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

Wettbewerbsraum Raum 4151, 4. Obergeschoss

Stimmberechtigte Jurymitglieder

Manfred Kühne
Abteilungsleiter Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin


.....

Christina Geib
Geschäftsführerin
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

- entschuldigt -

.....

Dr. Christoph Rauhut
Landeskonservator und Direktor
Landesdenkmalamt


.....

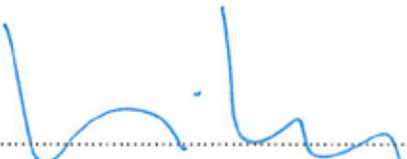
Ephraim Gothe
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Bezirksamt Mitte von Berlin

- entschuldigt -

.....

Unabhängige Beratende

Johannes Kuehn
Architekt, Berlin


.....

Julia Dahlhaus
Architektin, Berlin

- entschuldigt -

.....

Stellvertretende Jurymitglieder

Anina Böhme
Referatsleiterin
Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin


.....

Patricia March
Leiterin des Bereichs Quartiersentwicklung
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH


.....

Dr. Karin Wagner
 Abteilungsleiterin Gartendenkmalpflege und Archäologie,
 stellvertretende Direktorin des LDA,
 stellvertretende Landesarchäologin
 Landesdenkmalamt

Kristina Laduch
 Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung
 Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin

Stellvertretende unabhängige Beratende

Nils Buschmann
 Architekt, Berlin

Nadja Letzel
 Architektin, Nürnberg

Sachverständige

Karoline Scharpf
 Leiterin der Abteilung Projektentwicklung
 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Georg Raiser
 Projektleiter Breite Straße
 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Jan-Niklas Wolf
 Projektleiter Breite Straße
 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Tanja Lier
 Leiterin Stadtentwicklungsamt
 Leiterin Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
 Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin

Frank-Michael Starke
 Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
 Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin

Alois Wortmann
 Fachbereich Stadtplanung
 Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin

Christoph Katerbau
 Leiter Fachbereich Planung, Entwurf und Neubau
 Straßen- und Grünflächenamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin

Felix Ross
Straßen- und Grünflächenamt
Bezirksamt Mitte von Berlin

Dr. Jens Henker
Wiss. Referent Bodendenkmalpflege
Landesdenkmalamt

Karin Irmscher
Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen,
Radverkehr, Fußverkehr
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin

Dr. Darla Nickel
Leiterin Berliner Regenwasseragentur
Berliner Regenwasseragentur für Inneres und Sport, Berlin

- entschuldigt -

Philip Gehrke
DSK, treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Daniela Brauser
Bau- und Grundstücksangelegenheiten /
Liegenschaftspolitik, Arbeitsräume
Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Berlin

Jost Haberland
Haberland Architekten
Durchführung von Vorstudien zum Grundstück
im Auftrag von SenStadtWohn und der WBM

Werner Arndt
Gruppenleiter
Referat Innere Stadt und
Hauptstadtangelegenheiten
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

.....

Dr.-Ing. Arne Siegler
Referat Innere Stadt und
Hauptstadtangelegenheiten
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Susanne Walter
Referatsleiterin
Referat Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Sibel Hubig
Gruppenleiterin
Referat Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

- entschuldigt -

.....

Friederike Rischmann
Referat Architektur, Stadtgestaltung,
Wettbewerbe
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin



Vorprüfung / Architektur / Koordination

Ulrike Kurz
Architektin, Berlin



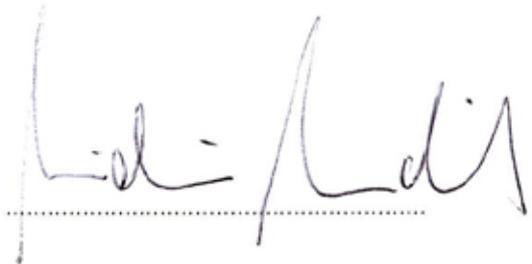
Vorprüfung / Tragwerk

Christoph Piotti
Tragwerksplaner, Berlin



Gäste

Heidrun Hendricks
Abteilungsleiterin
Regionales Portfoliomanagement der Hauptstelle Berlin
Sparte Portfoliomanagement
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Yvonne Krohn
Immobilienentwicklung der Hauptstelle Berlin
Sparte Portfoliomanagement
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Anja Kotlan
Referentin Wettbewerbe und Vergabe
Architektenkammer Berlin

- entschuldigt -

Sonja Kreitmair
Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
Fraktion der SPD



.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Bericht der Vorprüfung - 2. Bearbeitungsphase

2.1 Vorlauf

Entsprechend der Ankündigung auf wettbewerb.berlin.de wurde am 27. Mai 2021 das Werkstattverfahren als nicht-anonymes Verfahren ausgeschrieben.

In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb) wurden drei Teilnehmende durch ein Auswahlgremium aus Vertreter:innen der WBM, SenStadtWohn II A und II D und von zwei unabhängigen, beratenden Architekt:innen ausgewählt.

Die ausgewählten Teilnehmenden wurden am 04. August 2021 benachrichtigt. Am 06. August 2021 wurde die Auslobung per Post versandt und die digitalen Anlagen zum Download bereitgestellt.

Am 10. August 2021 fand das Auftaktkolloquium vor Ort am Grundstück in der Breite Straße statt. Die Verfahrensbeteiligten Herr Raiser (WBM), Herr Dr. Siegler (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Herr Dr. Henker (Landesdenkmalamt) erläuterten ihre Belange, Frau Kurz als Koordinatorin führte in den Verfahrensprozess ein. Es wurden exemplarisch die benachbarten archäologischen Fenster im Hotel Capri by Fraser und im archäologischen Besucherzentrum am Petriplatz besichtigt.

Zum Auftaktkolloquium wurden die Modelleinsatzplatten für die 1. Bearbeitungsphase ausgegeben.

Die Rückfragen der Teilnehmenden konnten bis zum 11. August 2021 schriftlich gestellt werden. Die Beantwortung der Rückfrage erfolgte in Abstimmung mit den Jurymitgliedern. Das Rückfragenprotokoll mit der eingereichten Frage und deren Beantwortung wurde am 13. August 2021 versandt und ist Bestandteil der Aufgabenstellung.

Der Abgabetermin für die geforderten Leistungen der 1. Bearbeitungsphase war der 14. September 2021. Die digitale Abgabe des Videoclips für die öffentliche Beteiligung war am 15. September 2021, die Abgabe für das Modell am 17. September 2021.

Die drei Wettbewerbsbeiträge wurden vom 14. bis zum 28. September 2021 von Ulrike Kurz (Architektur, Städtebau) und von Christoph Piotti (Tragwerk) vorgeprüft. Grundlage der Vorprüfung waren die Vorgaben und Zielen des Werkstattverfahrens, die in der Aufgabenstellung unter Punkt 3.1 Planungsumfang und Zielsetzungen genannt sind. Zu jedem Entwurfsbeitrag wurde ein Einzelbericht angefertigt, der die Ergebnisse der Vorprüfung zusammenfasst und den Jurymitgliedern zum Zwischenkolloquium vorlag.

Alle Sachverständigen hatten die Möglichkeit vorab im Rahmen der Sachverständigentermine am 22. und 23. September 2021 die eingegangenen Entwurfsbeiträge der ersten Bearbeitungsphase zu sichten und ihre Einschätzungen bzw. Anmerkungen einzubringen.

Die interessierte Öffentlichkeit wurde ab dem 01. September über eine Pressemitteilung und über Plakate umlaufend am Bauzaun des Grundstücks in der Breite Straße, in den benachbarten öffentlichen Institutionen und Wohnhäusern über das Projekt informiert und zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.

Die Entwürfe der Planungsteams der ersten Bearbeitungsphase wurden auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin mein.berlin.de eingestellt.

Zwischen dem 16.09. um 17:00 Uhr bis zum 20.09. um 24:00 Uhr bestand die Möglichkeit die Entwurfszwischenstände unter <https://mein.berlin.de/projekte/wohn-und-geschäftsquartier-breitestrasse-berlin-m/> zu kommentieren, sowie zu zwei weiteren Fragen Stellung zu nehmen.

Zeitgleich wurden die Entwurfszwischenstände am Zaun des Grundstücks an der Breite Straße auf der Höhe der Bushaltestelle ausgestellt.

Die schriftliche Auswertung der öffentlichen Beteiligung wurde den Jurymitgliedern zum Zwischenkolloquium zur Verfügung gestellt und für jede Arbeit erläutert.

Am 30. September fand das Zwischenkolloquium im Neuen Stadthaus, Parochialstr. 1-3, 10179 Berlin im Otto-Suhr-Saals von 09:00 Uhr bis 18:10 Uhr statt. Nach Einführung in die Aufgabenstellung durch die Koordinatorin Ulrike Kurz stellten die drei teilnehmenden Planungsteams vor Ort ihre Zwischenergebnisse nacheinander in Einzelterminen vor. Anschließend wurden die Arbeiten von den Jurymitgliedern kritisch erörtert und ausführlich diskutiert.

Die formulierten Empfehlungen wurden den Planungsteams zusammen mit dem Protokoll des Zwischenkolloquiums sowie der Auswertung der öffentlichen Beteiligung zu Beginn der zweiten Bearbeitungsphase am 05. Oktober 2021 zugesandt.

2.2 Empfehlungen für die zweite Bearbeitungsphase

Für die zweite Bearbeitungsphase wurden den Planungsteams folgende allgemeine Empfehlungen gegeben:

Städtebau

- Das Grundstück soll in 5-7 Parzellen aufgeteilt werden, die gestalterisch als individuelle Häuser erkennbar sind.
 - Bei der Parzellierung ist auf die Verhinderung des Brandüberschlags im Bereich der hofseitigen Gebäudeecken zu achten (siehe BauOBln §30 Abs 6).
 - Im Untergeschoss kann von der Parzellierung der oberirdischen Geschosse abgewichen werden. Im Untergeschoss muss von jeder Stelle mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. (siehe BauOBln §35 Abs 2).
 - Das städtebauliche Potenzial für die Gebäudehöhen und Gebäudetiefen ist voll auszunutzen, ein Staffelgeschoss ist nicht zwingend erforderlich sofern
 - die Abstandsflächen eingehalten werden
 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht berührt werden und
 - die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften erfolgt
- (siehe Aufgabenstellung 3.1 Planungsumfang und Zielsetzungen, Seite 47).

Wohnen

- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen entlang der Breite Straße, der Scharrenstraße sowie der Neumannsgasse mit mindestens einem notwendigen Fenster zu einem Blockinnenbereich hin ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen (siehe B-Plan textliche Festsetzung Pkt. 18). Weiter

sind aus Schallschutzgründen die textlichen Festsetzungen 17, 20 und 21 laut Bebauungsplan einzuhalten.

- Der vorgegebene Wohnungsschlüssel laut Aufgabenstellung 3.4 Funktionale Anforderungen - Wohnen, Seite 53 ist nachrangig zu betrachten. Bevorzugt sollen jedoch 2-3 Zimmer-Wohnungen geplant werden, gewünscht wird ein Angebot an 1- oder 1,5 Zimmer-Wohnungen.
- Bei der Anordnung von Laubengängen ist auf die Belichtung und die Privatsphäre der Wohnungen zu achten.
- Alle Wohnungen sollen möglichst mit einem Freisitz geplant werden.
- Die Innenhöfe sollen der Qualität eines Wohnorts gerecht werden.

Archäologie

- Der archäologische Fund eh. BRS 11 Ermelerhaus soll aktiv genutzt werden, bevorzugt als Gastronomie (siehe Funktionsdiagramm und Raumprogramm der Aufgabenstellung 3.5 Funktionale Anforderungen - Gewerbe, Seite 56).
- Die archäologischen Funde eh. BRS 15 und 18 Kaufhaus Hertzog und Erweiterung Kaufhaus Hertzog sollen mit Frischluftbelüftung (außerhalb der thermischen Gebäudehülle) und einer musealen Einsehbarkeit geplant werden. Auf Witterungsschutz ist zu achten.
- Das Tragwerk soll im Bereich der archäologischen Funde möglichst im Bereich der vorhandenen Störungsstellen liegen und die historische Substanz aussparen. Ein flexibles Tragwerk ist ausschließlich für die Obergeschosse gefordert.

Erschließung

- Alle Ebenen sind barrierefrei zu erschließen.
- Abweichend von der Aufgabenstellung ist eine Anbindung aller Treppenträume an die Hofflächen nicht zwingend erforderlich. Die Erschließung der Hofflächen für Wartungsarbeiten über den öffentlichen Raum ist jedoch zu gewährleisten.

Obergeschosse

- Bei der Erschließung der Obergeschosse ist zu berücksichtigen, dass ein Anleiten von der Breite Straße aufgrund der vorhandenen Straßenbäume voraussichtlich nicht möglich ist (siehe Aufgabenstellung 3.10 Brandschutz, Seite 63).
- Die Erschließungskerne sind mit einem krankentragerechten Aufzug mit einer nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m zu ergänzen. (siehe Aufgabenstellung 3.2 Allgemeine funktionale Anforderungen, Seite 50).

Anlieferung

- Es ist eine Anlieferung auf dem eigenen Grundstück für alle Gewerbebetriebe nachzuweisen.
- Die Anlieferung muss von der Scharrenstraße und/oder Neumannsgasse erfolgen, eine Anlieferung von der Breite Straße ist nicht gestattet.
- Eine Anlieferung über die Tiefgarage ist möglich.
- Die Anlieferung ist für einen Kleintransporter auszulegen. Die Größe entspricht einem Kleinbus (siehe 3.7 Erschließung / Stellplätze / Anlieferung, Seite 60).

Fahrradstellplätze

- Die Fahrradstellplätze können im Untergeschoss angeordnet werden.

Freiraum

- Die erforderliche Spielplatzfläche von 4m² je Wohnung ist auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe 3.6 Funktionale Anforderungen - Außenanlagen,

2.5 Vorprüfung

Verfahren

Die Vorprüfung wurde vom 09. November 2021 bis zum 24. November 2021 im Büro der koordinierenden Architektin Ulrike Kurz, Bundesring 8, 12101 Berlin durchgeführt. Geprüft wurde durch eine Architektin, einen Tragwerksplaner und einen studentischen Mitarbeiter.

Grundlage der Vorprüfung war der nachstehende Kriterienkatalog, der auf den Vorgaben und Zielen des Werkstattverfahrens basiert, die in der Aufgabenstellung unter Punkt 3.1 Planungsumfang und Zielsetzungen genannt sind.

Zu jedem Entwurfsbeitrag wurde ein Einzelbericht angefertigt, der die Ergebnisse der Vorprüfung zusammenfasst. Ergänzt wird die textliche Zusammenfassung der Ergebnisse durch ausschnittsweise Plandarstellungen (Straßenansicht, Längsschnitt, Längsschnitte durch die Höfe, Grundriss Erdgeschoss, Grundriss Regelgeschoss, Grundriss Untergeschoss, Schnitt durch den archäologischen Fund eh. Breite Str. 11 - Ermelerhaus, Schnitt durch den archäologischen Fund eh. Breite Str. 15 - Kaufhaus Hertzog, Schnitt durch den archäologischen Fund eh. Breite Str. 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog und Konstruktionsprinzip). Die Zusammenstellung der geprüften quantitativen Angaben ist thematisch in Tabellen aufbereitet und den einzelnen Berichten zugeordnet.

Prüfung der qualitativen Daten

Folgende Kriterien wurden im Rahmen der Vorprüfung bearbeitet und finden sich entsprechend als Gliederung in den Einzelberichten wieder:

Städtebau

- Parzellierung
- Höfe
- Bebauungsplan

Nutzungsverteilung

- Wohnen
- Gewerbe Erdgeschoss | Obergeschosse | kulturelle Nutzung
- Untergeschoss

Archäologie

- Integration Fund eh. Breite Straße 11 - Ermelerhaus
- Integration Fund eh. Breite Straße 15 - Kaufhaus Hertzog
- Integration Fund eh. Breite Straße 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog

Erschließung

- Zugänge | Erschließung der Obergeschosse
- Fahrradstellplätze
- PKW-Stellplätze | Tiefgarage
- Anlieferung

Freiflächen

- Freiräume | Höfe
- Spielplatz
- Müllstandorte
- Nutzung der Dachflächen | Photovoltaik
- Regenwassermanagement

Tragwerk

- Konstruktionsbeschreibung
- Konstruktion - Umsetzbarkeit
- Gründung, Umgang mit den historischen Fundstücken

Sonstiges

- Programmerfüllung
- Genehmigungsfähigkeit
- Brandschutz
- Barrierefreiheit

Prüfung der quantitativen Daten

Die quantitativen Daten wurden von der Vorprüfung nachgerechnet und als Grundlage für die Prüfung aufbereitet.

Folgende Werte wurden überprüft:

- Wohnflächen und Wohnungsschlüssel
- Gewerbeflächen | kulturelle Nutzungen
- Technikflächen
- Lager - | Abstellflächen im UG
- Spielplatz | Müllstandorte
- Stellplätze
- Bruttogrundfläche BGF (R)
- Bruttorauminhalt BRI (R)

Tragwerksprüfung

In diesem Werkstattverfahren sind, trotz der sehr frühen Planungsphase und der daraus resultierenden Planungstiefen, tragwerksplanerische Belange in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Einerseits ist ein wirtschaftlicher Wohn- und Bürokomplex zu planen, andererseits sind die außergewöhnlichen konstruktiven Anforderungen aus der zu erhaltenden historischen Substanz zu berücksichtigen. Die tragwerksplanerische Vorprüfung konzentriert sich auf die Aspekte der Konstruktion im Allgemeinen und den Umgang mit dem Lastabtrag und der Gründung der aufgehenden Gebäude unter Berücksichtigung der archäologischen Fundstücke.

Die vorgeschlagenen Konstruktionen und Bauweisen werden zunächst hinsichtlich der potenziellen Wirtschaftlichkeit, der Umsetzbarkeit, der Plausibilität der Konstruktionshöhen und des Lastabtrags gesichtet.

Bei der Prüfung der Beiträge hinsichtlich der Berücksichtigung historischen Mauerwerksfragmente ist der wesentliche Aspekt, dass der Lastabtrag aus den aufgehenden Geschossen in das Untergeschoss und die Gründung mit geringstmöglichen Eingriffen in die historische Substanz erfolgt.

Weiterhin wird in diesem Kontext der Umgang mit den vorhandenen Mauern und Ziegelböden im Zusammenhang mit der Errichtung und der Nutzung des Gebäudes betrachtet. Zur Sicherung der historischen Bauteile sollten Maßnahmen vorgeschlagen werden, die den dauerhaften Erhalt unter Berücksichtigung der besonderen bauphysikalischen Bedingungen gewährleisten.

Sachverständige

Zu den einzelnen Prüfkriterien haben Sachverständige schriftliche oder mündliche Stellungnahmen abgegeben, die in die Einzelberichte mit eingeflossen sind.

Hierzu hatten die Sachverständigen am 15. November von 09:00 - 13:00 Uhr sowie am 16. November von 09:00 - 13:00 Uhr die Möglichkeit in den Räumlichkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, 4. Obergeschoss, Raum 4151 die Pläne und Modelle im Rahmen der Vorprüfung einzusehen. Es waren folgende Sachverständige beteiligt: Karoline Scharpf (WBM), Georg Raiser (WBM), Jan-Niklas Wolf (WBM), Frank-Michael Starke (BA Mitte), Alois Wortmann (BA Mitte), Jens Henker (LDA), Darla Nickel (Regenwasseragentur), Jost Haberland (Architekt), Philip Gehrke (DSK), Daniela Brauser (SenKE), Karin Irmischer (SenUVK), Arne Siegler (SenSW IIA) und Friederike Rischmann (SenSW IID).

Berlin, 24.11.2021

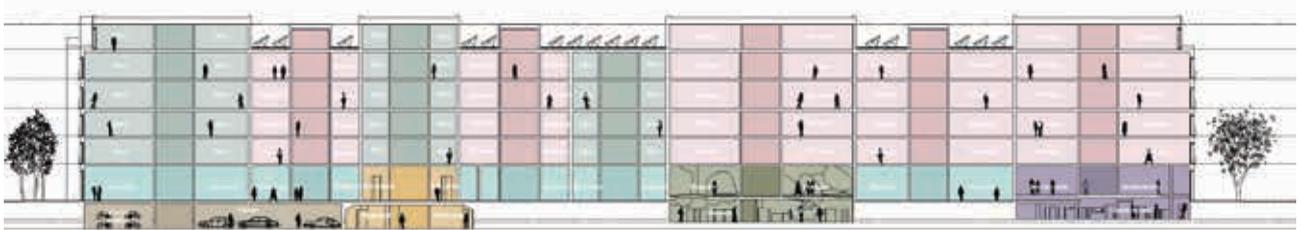
2.6 Einzelberichte

Die textliche Zusammenfassung der Ergebnisse ist ergänzt durch ausschnittsweise Plandarstellungen und Zusammenfassung der quantitativen Prüfung.

- # 1 Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen
- # 2 Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin
- # 3 Planungsteam LH Architekten, Hamburg



Straßenansicht



Längsschnitt



Längsschnitt durch die Höfe

Städtebau

- Aufteilung in 9 bzw. 10 Parzellen als eigenständige Häuser mit eigener Erschließung | im UG Zusammenlegung der südl. Parzellen für TG
- Einhaltung der Baugrenzen und Baulinie
- Neubau durchgängig 5-gesch. (Gebäudehöhe 18,6m) | Häuser über arch. Fundstellen und Eckhaus Scharrenstr. zusätzl. mit straßenseitig abgestaffeltem Geschoss als 5.OG hervorgehoben (Höhe 22,15m) | Seitenflügel Süd 6-gesch., Seitenflügel Nord 5-gesch.
- Überschreitung der Geschossigkeit und Gebäudehöhe laut B-Plan | über arch. Funde eh. BRS 11 und 15 - 6 Geschossen, Höhe 22,12m (laut B-Plan max. 5-gesch., max. Höhe 18m) | südl. Seitenflügel 6-gesch., Höhe 22,15m (laut B-Plan 4-gesch., max. Höhe 14,5m)
- Alle Parzellen mit gleichen Geschosshöhen EG 4,5m, 1.-2.OG 3,3m, 3.-4.OG 3,55m, 5.OG 3,3m, Attika 0,25m, Geschossdecken 0,3m | arch. Funde eh. BRS 11 u. 15 mit Hochparterre, um +0,8m bzw. 0,6m erhöht
- Südl. Hof 1-gesch. Teilüberbauung für Anlieferstation | nördl. Hof mit 1-gesch., geteilter Teilüberbauung über arch. Funden | Hofbebauungen mit Dachkuppelfenstern
- Durchfahrt von BRS eingeschossig Breite 4,5m (laut B-Plan Breite 6m, zweigeschossig)
- Lärmschutz
 - 57% der Wohnungen mit mind. einem hofseitigen Aufenthaltsraum
 - Straßenseitig kleine Loggien geplant
- Dachflächen begrünt mit PV | Erschließungskern, Be-

festigungen, u. ä. weniger als 50 % der Dachfläche

Nutzungsverteilung

- EG: Gewerbeeinheiten, Gastronomie, Museum, Bibliothek, Anlieferstation, Spielplätze
- Obergeschosse: Häuser mit Seitenflügel und Eckhaus Scharrenstr. für Gewerbe | Rest Wohnen
- UG: teilunterkellert, nicht kongruent zu EG | TG, Müllstandort, Technikraum (45m²) und südl. Fahrradabstellräume | aktive Nutzung der arch. Fundstellen | zwischen arch. Flächen Mieterabstellräume
- Weitere Technikflächen den Erschließungskernen zugeordnet (jeweils ca. 2,5m²)

Wohnen

- Wohnhäuser zweimal 4 Spänner, fünfmal 3 Spänner
- Alle Wohnungen mit individuellen Freisitzen, zur Straße als kleine Loggien, zum Hof als Balkone, Staffelgeschoss mit straßenseitigen Austritten | 16 Wohnungen mit Loggia und Balkon
- Alle Aufenthaltsräume natürlich belichtet, Bäder innenliegend | Küchenzeile in Wohnraum integriert
- Mieterkeller im UG | 86 Einheiten (ca. 1,05m x 3m)

Gewerbe

- EG entlang BRS unterschiedlich große Gewerbeeinheiten mit Zugang von BRS | zwischen arch. Funden kleinere Gewerbeeinheiten für Einzelhandel mit rückwärtigen Lagerflächen | keine Sanitärebereiche dargestellt | mittig Café | Ecke Scharrenstr. Lebensmittelmarkt | lichte Höhe 4,2m



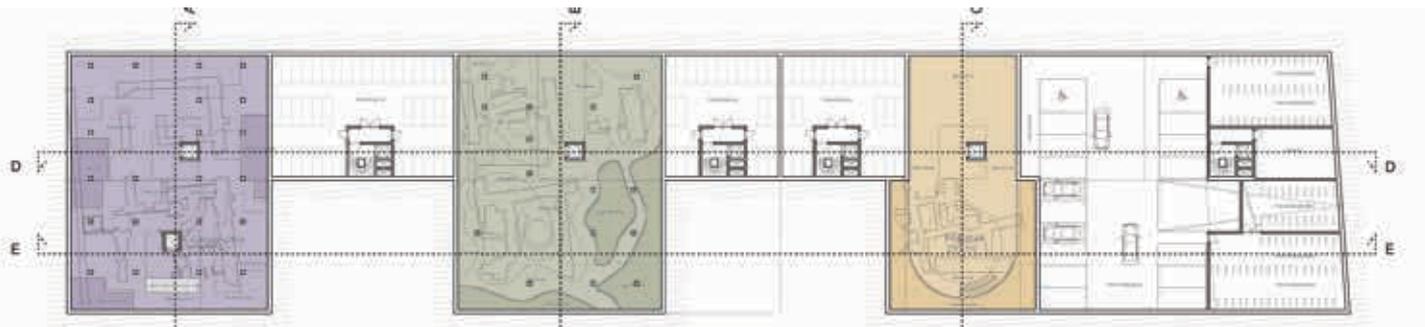
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

WOHNEN	1-Zi-Whg	1,5-Zi /2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten	23	45	34	4	106
Anzahl Wohneinh. mit mind. 1 Aufenthaltsraum zum Hof	-	26	30	4	60
Summe Wohnflächen [m ²]	753 m ²	2.355 m ²	2.305 m ²	312 m ²	5.725 m²
durchschnittl. Whgsgröße [m ²] SOLL	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	-
durchschnittl. Whgsgröße [m ²] IST	33 m ²	52 m ²	68 m ²	78 m ²	-
Anteile [%] SOLL	10 %	40 %	40 %	10 %	100 %
Anteile [%] IST	22 %	42 %	32 %	4 %	100 %

GEWERBE	UG/EG	EG	OG	Gesamt
Anzahl Gewerbeeinheiten	3	8	14	25
Summe Gewerbefläche [m ²]	1.663 m ²	769 m ²	3.467 m ²	5.899 m²
davon kulturelle Nutzung [m ²] Museum + Bibliothek	1.038 m ²	-	-	1.038 m²
Anteil kulturelle Nutzung [%]	62 %	-	-	18 %



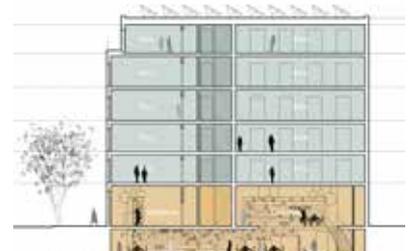
Grundriss Untergeschoss



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 11 - Ermelerhaus



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 15 - Kaufhaus Hertzog



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 18 - Erw. Kaufhaus Hertzog

- Arch. Fund eh. BRS 11 mit Gastronomienutzung über 2 Ebenen | ebenerdiger Zugang von BRS | Treppe (Zugang unklar) führt auf Hochparterreniveau +80cm mit Gastraum (ca. 170m²), Küche (39m²) und 2 Sanitärräumen (insg. 39m²) | Aufzüge der Wohntreppenhäuser führen bis ins UG | rückwärtig führt Treppe von Gastraum Hochparterre auf UG Niveau mit gastronomischem Bereich, Küche (26m²) und 2 Sanitärräumen (insg. 39m²) | Nebenräume Personal, Vorbereitung Küche, Büro, Müllraum, Lager laut Raumprogramm nicht dargestellt | Galerieausschnitte im Hochparterre
- Obergeschosse: 3 Häuser über alle Ebenen als Gewerbeflächen geplant | innenliegende Erschließungskerne, Sanitär- und Küchenbereiche | lichte Raumhöhen 3,0m und 3,25m

Kulturelle Nutzungen

- EG/UG Museum mit Integration des arch. Fundes eh. BRS 15 | Zugang von BRS bindet an geschwungenes Wegenetz mit differenzierten Höhen an | Zugang ins UG über Aufzug u. angedeutete gewendelte Rampe, keine Treppe dargestellt | Lagerflächen im UG westl. und südwestl. | Zugang zum Spielhof
- EG/UG Bibliothek mit Integration des arch. Fundes eh. BRS 18 | Lagerflächen im UG West | offene, geschwungene Treppe entlang Öffnung führt ins UG | Zugang zu Bibliotheksgarten im südl. Hofbereich

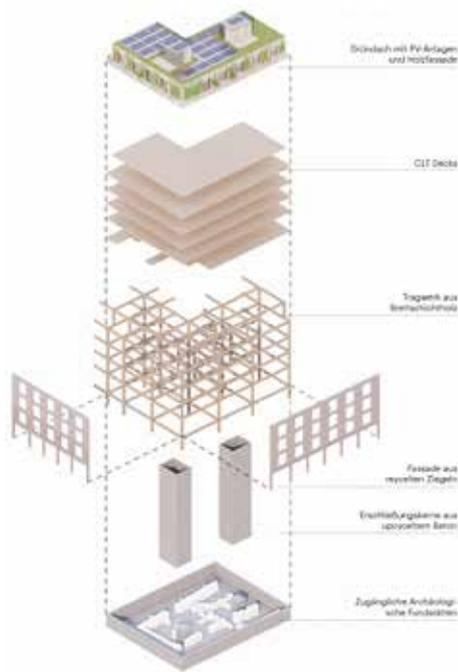
Archäologie

- Alle drei Fundstellen aktiv genutzt
- BRS 11 - Ermelerhaus aktive Nutzung als Gastronomie

- | Gastraum auf Hochparterreniveau +80cm | UG auch mit gastronomischer Nutzung | mittig und entlang BRS angeordnete Galeriebereiche geben Einblicke ins UG, auch von Straße aus
- BRS 15 - Kaufhaus Hertzog aktive Nutzung als Museum | Ausstellungsfläche auf Ebene der Funde, in Teilbereichen doppelte Raumhöhe | Einblicke in Fundstelle von Wegenetz im EG, von Breite Straße und Spielhof
- BRS 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog aktive Nutzung des EG und UG als Bibliothek | runder Galerieausschnitt mit Einblick ins UG

Erschließung

- Insg. 10 Erschließungskerne mit Treppe u. gering dimensioniertem Aufzug (1,1m x 1,2m) für oberirdische Geschosse, davon 4 Sicherheitstreppenhäuser | 4 Erschließungskerne und zusätzl. 4 Aufzüge führen ins UG, 3 auf Dachfläche | in Bereich arch. Flächen Verbindungstreppe zwischen EG - UG
- Erschließungskerne im EG mit zur Straße vorgelagerten, großzügigen Foyerflächen
- Erschließungskerne der Wohnhäuser vorwiegend an Hoffassade, der Gewerbehäuser innenliegend
- Zugang zu nördl. Hof für Spielplatz nur über Museum dargestellt, kein allg. Mieterzugang | Zugang zu südl. Bibliotheksgarten über Bibliothek dargestellt
- Fahrradstellplätze: 3 Räume im UG Süd (insg. 258m²), 1 Raum unter TG-Rampe | Zugang über TG ggf. Aufzug
- PKW-Stellplätze: TG Zufahrt von Scharrenstr. | UG GH 3,27m | Rampenbreite 5,4m, -länge 19,2m, -steigung



Konstruktionsprinzip

Spielplatz	Soll = Anzahl Whg x 4m ²	gesamt
nördl. Hof (259m ²) an Hofdurchfahrt (115m ²)	424 m ²	374 m²

Brutto-Grundfläche BGF (R) [m ²]	
unterirdisch	3.068 m ²
oberirdisch	14.272 m ²
gesamt	17.340 m²
Brutto-Rauminhalt BRI (R) [m ³]	
unterirdisch	9.276 m ³
oberirdisch	52.682 m ³
gesamt	61.957 m³

nach 3m (mit 7,5%) 18,7% | insg. 17 Stellplätze dargestellt, davon 2 für Mobilitätseingeschränkte, kein Kleinbusstellplatz nachgewiesen | TH Anbindung unklar

- An Scharrenstr. Anlieferstation geplant, Anbindung an Gewerbeeinheiten unklar | Anlieferung Gastronomie von Neumannsgasse geplant, kein Zugang dargestellt

Freiraum

- Südl. Hof teilbebaut als Erweiterung für südl. Anlieferstation u. Lagerfläche | Freiraum als Bibliotheksgarten
- Erweiterte Hofdurchfahrt als Spielplatz
- Nördl. Hof Teilüberbauung über arch. Flächen | Freiraum als Spielplatz, Zugang unklar
- Müllstandorte in TG in Restfläche (ca. 1,9m x 12m)
- Dachflächennutzungen über 5.OG laut Text begrünt als "Ort der Gemeinschaft und Erholung" für Gewerbeeinheiten | unterschiedl. Angaben zu PV-Anlagen: laut Dachaufsicht u. Längsschnitt auf 5-gesch. Dachflächen, laut Querschnitte auch auf 6-gesch. Dachflächen, laut Ansicht keine PV-Anlagen
- Staffelgeschoss mit Fassadenbegrünung

Tragwerk

- Aufgehende Geschosse in „moderner Holzbauweise“ geplant | Geschossdecken aus CLT-Decks (kreuzweise verklebten Brettsperrholz) auf Konstruktionsraster aus Brettstichholzbindern und -stützen | Erschließungskerne und UG aus „kohlenstoffarmen Beton“
- Im Bereich „Ermelerhaus“ und „Kaufhaus Hertzog“ regelmäßiges Stützraster zu erkennen | in Bereich arch.

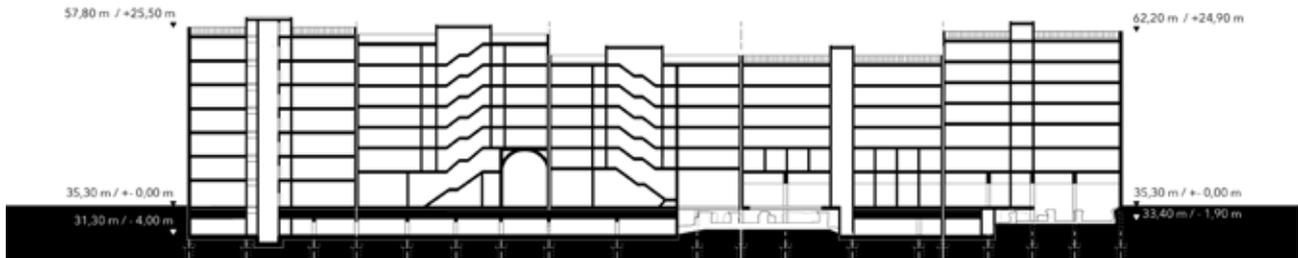
- Fund eh. BRS 18 keine lastabtragenden Bauteile außer Außen- bzw. Gebäudetrennwände dargestellt
- Konstruktionsweise mit tragenden Holzbauteilen und StB-UG grundsätzlich denkbar | Übergang Tragraster UG auf EG und OGs nicht ablesbar | geplante Geschossdecke mit 30cm nicht auskämmlich, daher angenommene Gesamtgebäudehöhe zu gering geplant
- Bei den dargestellten Traggliedern im UG in regelmäßigem, für die Umsetzung wirtschaftlichem Raster, ist ein erheblicher Eingriff in die hist. Substanz zu erwarten, ebenso für die Gründungsmaßnahmen für die Aufzugskerne im UG
- Durch Bebauung bis an straßenseitige Grundstücksgrenze sind unter Berücksichtigung eines Verbaus und der Pfahlgründung weitere konstruktive Maßnahmen zu erwarten, ggf. mit Einfluss auf Konstruktionshöhen und Gebäudefläche

Sonstiges

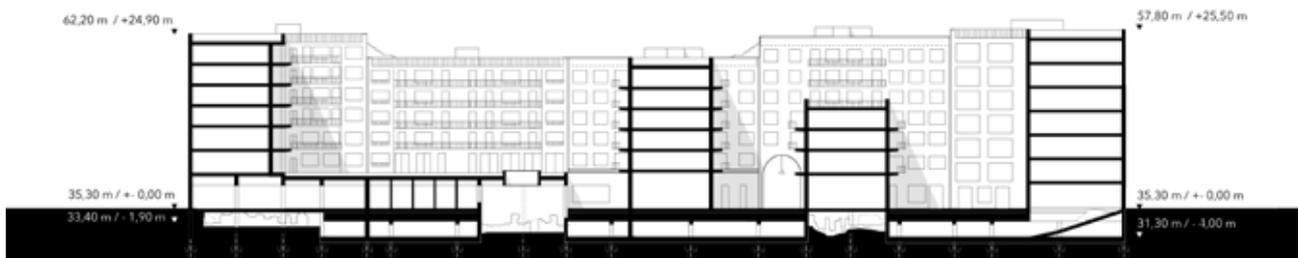
- Abstandsflächen zwischen Seitenflügeln um 3,3m überschritten
- Attikahöhe mit 0,25 m gering dimensioniert
- Anlieferung der Gewerbeeinheiten unklar
- Müllstandorte in TG ungünstig platziert
- Aufzüge zu gering dimensioniert
- An den hofseitigen Gebäudeecken durch Parzellierung Brandüberschlagsproblematik
- Zugang zum Spielplatz für Mieter nicht dargestellt
- Museum Verbindung UG-EG unklar



Straßenansicht



Längsschnitt



Längsschnitt durch die Höfe

Städtebau

- Aufteilung in 5 annähernd gleichgroße Parzellen als eigenständige Häuser mit individueller Erschließung | im UG Zusammenlegung 3 südl. Parzellen für TG u. Mieterkeller
- Baugrenzen und Baulinie eingehalten
- Weitgehende Überschreitung der vorgegebenen Geschossigkeit und max. Gebäudehöhe laut B-Plan | keine abschließenden Staffelgeschosse geplant
- Südliche Parzelle 7-gesch., Gebäudehöhe 25,5m (laut B-Plan max. 6-gesch., max. Höhe 21,5m)
- Parzelle mit südl. Seitenflügel | straßenseitig 7-gesch., Gebäudehöhe 24,45m (laut B-Plan max. 6-gesch., max. Höhe 21,5m) | Seitenflügel 4-gesch., Gebäudehöhe 15,6m (laut B-Plan 4-gesch., max. Höhe 14,5m)
- Mittlere Parzelle mit nördl. Seitenflügel 6-gesch., Höhe 21,5m (laut B-Plan max. 5-gesch., max. Höhe 18m, Seitenflügelende max. 6-gesch., max. Höhe 21,5m)
- Mittlere Parzelle vor nördl. Hof 6-gesch., Gebäudehöhe 21,5m (laut B-Plan max. 5-gesch., max. Höhe 18m)
- Nördliche Parzelle 7-gesch., Gebäudehöhe 24,9m (laut B-Plan max. 5-gesch., max. Höhe 18m)
- Wohngeschosse Geschosshöhe 2,95m, lichte Höhe 2,55m | Gewerbeobergeschosse Geschosshöhe 3,4m, lichte Höhe 3m | EG Gewerbe Geschosshöhe 3,4m u. 5,1m, lichte Höhe 3m und 3,3-4,7m | Attika 1,2m
- Südl. Hof nicht überbaut, nördl. Hof mit eingeschossiger Teilüberbauung für Ateliers und arch. Fund
- Einhaltung der zweigeschossigen Durchfahrt von BRS mit Rundbogenabschluss

Lärmschutz

- 74% der Wohnungen mit mind. einem hofseitigen Aufenthaltsraum, teils über Laubengang belichtet
- Straßenseitig entlang BRS u. Neumannsgasse Loggien, teils vorstehend mit Schiebeanlage geplant
- Dachflächen begrünt | Erschließungskern, Befestigungen, u. ä. weniger als 50 % der Dachfläche

Nutzungsverteilung

- EG: Gewerbe, Ateliers, Müllstandorte, arch. Fund
- 1. OG: Gewerbeeinheiten, Künstlerstudios, Wohnen
- 2. OG: südl. u. nördl. Parzelle Gewerbe, Rest Wohnen
- 3.-6. OG: südl. Parzelle Gewerbe, Rest Wohnen
- UG: komplettes Grundstück unterkellert | Tiefgarage, Mieterkeller und 2 Fahrradabstellbereiche 106m² | 3 Technikbereiche insg. 239m² | Lagerraum für Gewerbeflächen 33m² | nördl. Gastronomie

Wohnen

- 2 T-förmige Häuser mit innenliegendem Sicherheitstreppehaus und Aufzug | 7 Spänner
- 2 nördl. Häuser | hofseitige Laubgangerschließung | durchgestecktes TH mit Aufzug | 4 bzw. 7 Spänner
- Alle Aufenthaltsräume natürlich belichtet, teils über Laubengang | Bäder innenliegend | offene Küchenzeile vorwiegend in Wohnraum integriert
- 95 Wohnungen mit 1 Freisitz | 11 Wohnungen mit 2 Freisitzen | 2 Wohnungen hofseitig 5.+6.OG ohne Freisitze | straßenseitig als Loggien, hofseitig als Balkone
- Mieterkeller im UG | 109 Einheiten (1,4m x 2,55m) | Zugänge teils ungünstig



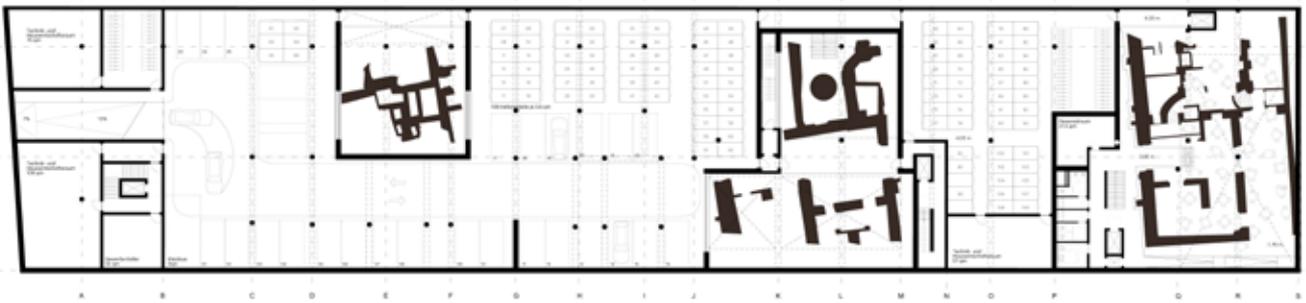
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

WOHNEN	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten	18	32	34	24	108
Anzahl Wohneinh. mit mind. 1 Aufenthaltsraum zum Hof	8	18	34	20	80
Summe Wohnflächen [m ²]	680 m ²	1.549 m ²	2.231 m ²	1.977 m ²	6.437 m²
durchschnittl. Whggröße [m ²] SOLL	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	-
durchschnittl. Whggröße [m ²] IST	38 m ²	48 m ²	66 m ²	82 m ²	-
Anteile [%] SOLL	10 %	40 %	40 %	10 %	100 %
Anteile [%] IST	17 %	30 %	31 %	22 %	100 %

GEWERBE	UG/EG	EG	OG	Gesamt
Anzahl Gewerbeeinheiten	1	9 GE + 1 Galerie + 7 Künstlerstudios	26 GE + 8 Künstlerstudios	52
Summe Gewerbefläche [m ²]	573 m ²	1.315 m ²	4.057 m ²	5.945 m²
davon kulturelle Nutzung [m ²]	-	503 m ²	270 m ²	773 m²
Anteil kulturelle Nutzung [%]	-	38 %	7 %	13 %



Grundriss Untergeschoss



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 11 - Ermelerhaus



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 15 - Kaufhaus Hertzog



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 18 - Erw. Kaufhaus Hertzog

Gewerbe

- EG entlang BRS unterschiedlich große Gewerbeeinheiten mit Schaufenster zur BRS | 3 südl. Einheiten mit lichter Höhe 3,5m | übrige Einheiten lichte Höhe 3,3m-4,7m | ebenerdige Zugänge
- Fahrradladen mit Hofzugang an Neumannsgasse
- Blumenladen und Café mit Sitzbereich im südl. Hof
- Gewerbeeinheit über arch. Fund eh. BRS 18 | ca. 70cm erhöhter Decke | Zugang über Rampe u. Treppe
- Arch. Fund eh. BRS 11 mit Gastronomienutzung | ebenerdiger Zugang von BRS führt zu hofseitigem Barbereich (44m²) mit Einblick in Fund | Aufzug u. Treppe führen zu 2-gesch. Gastraum ins UG, Rampe bindet UG-Aufzugsniveau an Gastraum (ca. 160m²) an | im EG straßenseitig Küchenbereich (57m²), hofseitig Müllraum (20m²), Büro (21m²) u. Lager (17m²) | im UG Personal- (25m²) u. Sanitäräume (31m²) | separater Küchenaufzug
- Obergeschossen südliche Parzelle je 3 Gewerbeeinheiten mit innenliegenden Sanitärkernen
- 1.OG nördl. Parzelle für Büro, Yoga-Tanzraum, Schülerladen, 2.OG Arztpraxen | Gewerbeflächen mit innenliegendem Sanitärkern | Laubengängerschließung
- 1.OG "Beletage", Ateliers mit Laubengängerschließung vor Spielfläche
- Zentrale Gewerbelagerfläche im UG Süd insg. 33 m²

Kulturelle Nutzungen

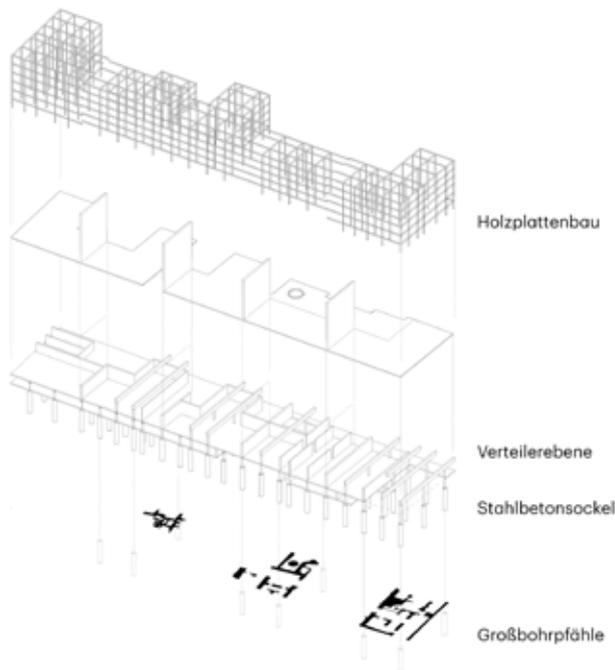
- Galerie mit straßenseitigem arch. Fenster über Fund eh. BRS 15 | Zugang über BRS, Durchfahrt u. nördl. Hof
- EG u. 1.OG schmale Künstlerstudios (Breite 2,8m/3m), zusammenschaltbar | Gemeinschaftsküchen | im EG mit Galerieebenen u. hofseitigen Außensitzplätzen (eingeschränkte Belichtung) | 1.OG hofseitige Laubengängerschließung

Archäologie

- Erhalt aller drei Fundstellen, BRS 11 aktiv genutzt
- BRS 11 - Ermelerhaus aktive Nutzung als Gastronomie | im nördl. Bereich im UG Gastraum mit doppelgesch. Raumhöhe | umlaufende hohe Fenster an Neumannsgasse, BRS und Passage geben Einblicke | südl. Fundbereich im UG 1-gesch. ohne Nutzung, im EG darüber Barbereich und Erschließung für Obergeschosse
- BRS 15 - Kaufhaus Hertzog | straßenseitige Funde als horizontale arch. Fenster in Gewerbeeinheiten integriert | hofseitig nach Süden u. Westen offener, einsehbarer und begehbare Fund mit doppelgeschossiger Raumhöhe, zusätzlich einsehbar von Gewerbeeinheit, Küchenflur und Spielfläche | begehbar über UG
- BRS 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog | einsehbar über Fenster in TG und "Ruinenfenster" im südl. Hof | begehbar über UG | darüberliegende Gewerbeeinheit um 70 cm erhöht | im EG Gitterrost in Passage

Erschließung

- Insg. 5 Erschließungskerne mit Treppe u. Aufzug von EG bis DG, 3 innenliegend (davon 2 als Sicherheitstreppehäuser) u. 2 durchgesteckt | 2 Erschließungskerne führen ins UG | 2 Außentreppe auf Spielfläche
- 4 Erschließungskerne mit Hofanbindung | Höfe zusätzlich über halböffentliche Passage zugänglich
- Zusätzliche Erschließung EG-UG im Bereich Gastronomie und Fund eh. BRS 15
- Fahrradstellplätze im UG für Doppelparker | Fahrradraum Süd ca. 50m² über TG-Rampe erschlossen | Abstellbereich Nord ca. 56m² Anbindung an Aufzug am Durchgang Neumannsgasse
- PKW-Stellplätze: TG Zufahrt von Scharrenstr. | UG



Konstruktionsprinzip

Spielplatz	Soll = Anzahl Whg x 4m ²	gesamt
auf Hofüberbauung	432 m ²	360 m²

Brutto-Grundfläche BGF (R) [m ²]	
unterirdisch	3.671 m ²
oberirdisch	15.536 m ²
gesamt	19.207 m²
Brutto-Rauminhalt BRI (R) [m ³]	
unterirdisch	14.684 m ³
oberirdisch	53.453 m ³
gesamt	68.137 m³

GH 4m, lichte Höhe 2,2m | Rampenbreite 5m, -länge 15,7m, -steigung nach 3m (mit 7,5%) 29,7% | insg. 29 Stellplätze davon 3 für Mobilitätseingeschränkte und 1 Stellplatz für Kleinbus

- Anlieferung von Scharrenstr. | Hofeinfahrt Breite 3,6m, Länge ca. 14m | lichte Höhe 3,5m
- Ggf. Anlieferung von Neumannsgasse | Einfahrtsbreite 4,1m, -länge 8,7m, lichte Höhe 3,3m | dargestellte Haltebucht an Neumannsgasse nicht zulässig

Freiraum

- Südl. Hof unbebaut | Solitäräume (Deckenstärke 1,8m), "Ruinenfenster", Außengastronomie | wasserdurchlässiger Kalksteinsplitt
- Erweiterte Hofdurchfahrt mit Solitäräumen, Zugängen zu Müllräumen, Gewerbe, Galerielager, Passage
- Nördl. Hof Teilüberbauung für Künstlerstudios und offene arch. Präsentation | Freiraum mit Solitärbaum, Einblicke in Galerie und arch. Funde | wasserdurchlässiger Kalksteinsplitt
- Halböffentliche, gepflasterte Passage entlang westl. Grundstücksgrenze verbindet Freiräume
- Spielplatzfläche auf Dachfläche über nördl. Teilhofüberbauung | Zugänge über 2 Außentreppen | Wildgehölze im Randbereich
- Müllstandorte: im EG 2 Müllräume (insg. 34m²) | Zugang von Durchfahrt | separater Müllraum für Gastronomie mit Zugang von Passage
- Dachflächennutzungen: Erschließungskern mit Aufzügen führen auf Dachfläche | Bepflanzung mit Ziergräser Höhe ca. 1m | umlaufender Parcours | Treppen für Höhenausgleich | Seitenflügeln mit PV-Anlagen

Tragwerk

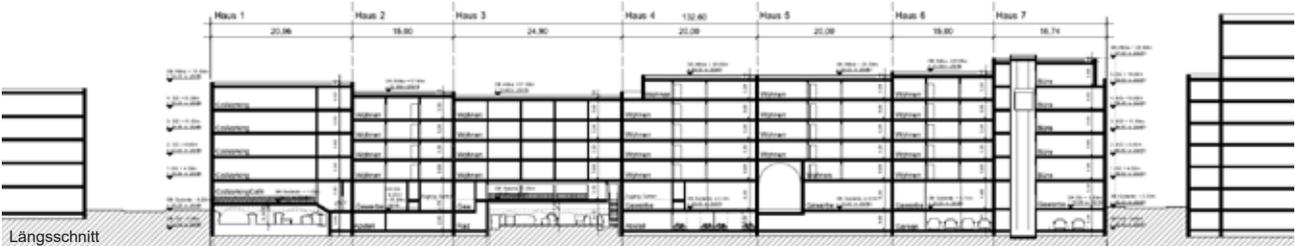
- EG und UG in Massivbauweise | EG als Abfangebene für nach oben aufgehenden Holzbau | aufgehende Bauteile „kleinteilig“ organisiert, aus Massivholzwänden und Brettstapeldecken | Achsraster von bis zu ca. 7m | Gründung mittels Großbohrpfählen
- Schlüssiges Konstruktionsprinzip, wirtschaftliche und nachhaltige Konstruktion
- Deckenpaket im EG 50cm, in OG 40cm, für Holzbau knapp dimensioniert, daher ist von einer ca. 50-60 cm höheren Gesamtgebäudehöhe auszugehen
- Wandartige Träger und Abfangbalken überspannen historische Mauerwerksfragmente auf wenigen Stützen im UG, Außen- und Gebäudetrennwänden | notwendige Eingriffe im Bereich der hist. Substanz auf verhältnismäßig geringes Maß reduziert | geringe Stützenanzahl mit hohen Lastenleitungen sind über Pfahlköpfe auf mehrere Pfähle zu verteilen was zu weiteren Eingriffen in die hist. Substanz führt
- Durch Bebauung bis an straßenseitige Grundstücksgrenze sind unter Berücksichtigung eines Verbaus und der Pfahlgründung weitere konstruktive Maßnahmen zu erwarten, ggf. mit Einfluss auf Konstruktionshöhen und Gebäudefläche

Sonstiges

- Abstandsflächenüberschreitung um 1,8m zwischen Seitenflügeln, zur Scharrenstr. u. Neumannsgasse zu prüfen
- Trennung zwischen Mieterkeller und TG gefordert
- Rampe Tiefgarage mit Steigung 29,7% zu steil
- Lichte Höhe UG Tiefgarage 2,2m für Kleinbus nicht ausreichend (Deckenstärke 1,8m)
- Perspektive 6 statt 7 Geschosse dargestellt



Straßenansicht



Längsschnitt



Längsschnitt durch die Höfe

Städtebau

- Aufteilung in 7 Parzellen als eigenständige Häuser mit individueller Erschließung | im UG Zusammenlegung der 2 südlichen Parzellen für TG
- Baugrenzen und Baulinie eingehalten
- Weitgehende Einhaltung der vorgegebenen Geschossigkeit und max. Gebäudehöhe laut B-Plan | Ergänzung um 1 Geschoss auf VI Ebenen mit Gebäudehöhe 20,5m zwischen nördl. Seitenflügel und südlichen Gebäuderiegel entlang BRS | südl. und nördl. Gewerbehäuser Überschreitung der max. Gebäudehöhe um jeweils 1m auf 22,5m bzw. 19m
- Hofseitige Abstufelung der obersten Ebene entlang BRS u. Neumannsgasse | beidseitige Abstufelung entlang Scharrenstr. und nördl. Seitenflügel
- Haus 1 Gewerbehäuser an Neumannsgasse 5-gesch., Höhe 19m | Haus 2 nördl. Wohnhaus 5-gesch., Höhe 17,5m | Haus 3 nördl. Wohnhaus 5-gesch., Höhe 17m | Haus 4 mittiges Wohnhaus 6-gesch., Höhe 20,5m, nördl., Seitenflügel 6-geschoss. Höhe 20,5m | Haus 5 südl. Wohnhaus 6-gesch., Höhe 20,5m, südl. Seitenflügel 4-gesch., Höhe 14m | Haus 6 südl. Wohnhaus, 6-gesch., Höhe 20,5m | Haus 7 südl. Gewerbehäuser an Scharrenstr., 6-gesch., Höhe 22,5m
- Geschosshöhe Wohnen 3m, lichte Höhe 2,6m | Geschosshöhe Gewerbe in Obergeschossen und Ateliers 3,5m, lichte Höhe 3,1m | Geschosshöhe Gewerbe EG 4,7m, 4,5m, 4,4m, 4,3m, Hochparterre Gastronomie 3,5m | Attika 50 cm
- Südl. Hof eingeschossig überbaut für Gewerbeflä-

- chen | nördlicher Hof eingeschossige Überbauung für Ateliers mit zentralem Werkhof und Gewerbeflächen
- 2-geschossige Durchfahrt von BRS in Ansicht, Schnitten und Model aber nicht im Grundriss berücksichtigt
- Lärmschutz
 - 100% der Wohnungen mit mind. einem hofseitigen Aufenthaltsraum
 - Straßenseitig verglaste Loggien vor Erschließung
- Dachflächen begrünt | Erschließungskern, Befestigungen, u. ä. weniger als 50 % der Dachfläche

Nutzungsverteilung

- EG: Gewerbeeinheiten, Gewerbefoyer | Künstlerateliers um Werkhof | 1 Technikfläche nördl. 26m²
- Eckhäuser 1 und 7 über alle Ebenen Gewerbeflächen
- Mittige Häuser 2-6 mit Seitenflügeln ab 1.OG Wohnen
- UG: weitgehend komplettes Grundstück unterkellert Tiefgarage südl. | Fahrradstellplätze | Mieterkeller, Müllstandorte, gemeinschaftl. Abstellflächen | 11 dezentrale Technikflächen insg. 141m² | nördl. Gastronomie | arch. Funde eh. BRS 15 u. 18 museal genutzt

Wohnen

- Wohnhäuser 2 und 6 als 3 Spänner im 2. u. 3.OG, sonst als 2 Spänner
- Wohnhäuser 4 und 5 mit Seitenflügeln als 5 Spänner
- Wohnhaus 3 mit straßenseitiger Laubengängerschließung als 4 Spänner
- Aufenthaltsräume natürlich belichtet | Wohnungen mit innenliegenden Bädern | Küchenzeile vorwiegend in Wohnraum integriert | lichte Höhen 2,60 m



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

WOHNEN	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten	6	35	35	6	82
Anzahl Wohneinh. mit mind. 1 Aufenthaltsraum zum Hof	6	35	35	6	82
Summe Wohnflächen [m ²]	208 m ²	1.864 m ²	2.552 m ²	525 m ²	5.149 m²
durchschnittl. Whggröße [m ²] SOLL	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	-
durchschnittl. Whggröße [m ²] IST	35 m ²	53 m ²	73 m ²	88 m ²	-
Anteile [%] SOLL	10 %	40 %	40 %	10 %	100 %
Anteile [%] IST	7 %	43 %	43 %	7 %	100 %

GEWERBE	UG/EG	EG mit Foyer	OG	Gesamt
Anzahl Gewerbeeinheiten ohne museal genutzte arch. Flächen im UG	1	8 GE mit Foyer+ 1 Galerie + 7 Ateliers	18	36
Summe Gewerbefläche [m ²]	480 m ²	1.766 m ²	3.324 m ²	5.570 m²
davon kulturelle Nutzung [m ²]	-	487 m ²	-	487 m²
Anteil kulturelle Nutzung [%]	-	28 %	-	9 %



Grundriss Untergeschoss



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 11 - Ermelerhaus



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 15 - Kaufhaus Hertzog



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 18 - Erw. Kaufhaus Hertzog

- Im 1.OG 6 hofseitig orientierte Whgen ohne individuelle Freisitze, 4 davon öffnen zu gemeinschaftl. Hof
- Ab 2.OG alle Wohnungen mit individuellen Freisitzen, 5 Wohnungen mit Loggien ausschließlich zur BRS, alle anderen Wohnungen mit hofseitigen Balkonen
- Mieterkeller im UG | 87 Einheiten (1,2m x 2,5m), zusätzlich 4 gemeinschaftl. Abstellräume mit insg. 150m²

Gewerbe

- EG entlang BRS und Scharrenstr. unterschiedl. große, vorwiegend schmale Gewerbeeinheiten mit straßenseitigen Schaufenstern, die Grundstücktiefe ausnutzen | Sanitärebereiche geplant | ebenerdige Zugänge
- Arch. Fund eh. BRS 11 mit Gastronomienutzung | ebenerdiger Zugang von BRS und Neumannsgasse | im UG Gastraum (ca. 120m²) | auf 1m erhöhtem Hochparterre Gastraum (70m²), Barbereich und Küche mit Vorbereitung (insg. 120m²) | rückwärtig Personalr. (22m²), Lager (28m²), Sanitär (18m²), Müll (25m²), tagesbelichtetes Büro (12m²)
- Über arch. Fund eh. BRS 18 Teilgewerbeeinheit um 1m erhöht | Höhenausgleich nicht dargestellt
- OGs südl. u. nördl. Eckhaus je 2 Gewerbeeinheiten je Ebene | Erschließung von BRS, südl. über Foyer
- Dezentrale Lagerflächen den Gewerbeeinheiten zugeordnet mit Anbindung an Verteilerflur

Kulturelle Nutzungen

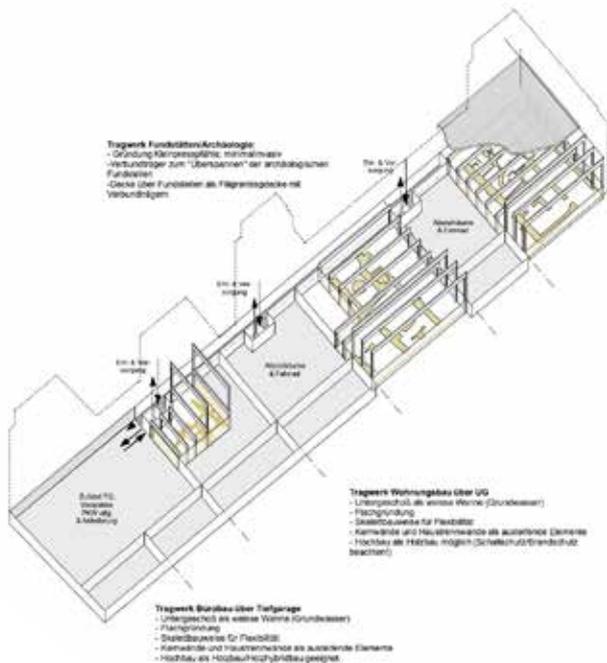
- EG Mitte Galerie mit Außenraum an Durchfahrt
- Künstlerateliers mit Gemeinschaftssanitärbereich, -küche und Lagerfläche gruppieren sich um Werkhof
- Arch. Funde eh. BRS 15 u. 18 mit musealem Charakter

Archäologie

- Erhalt aller drei Fundstellen | im UG über westlichen Flur miteinander verbunden
- Alle drei Fundstellen von Straße bzw. Durchfahrt mit Arkadenbögen kenntlich gemacht und einsehbar | entlang BRS mit überdachten Fassadenrücksprüngen
- Fundstellen sollen in "authentischer Weise als Kellerräume" exponiert werden
- BRS 11 - Ermelerhaus aktive Nutzung als Gastronomie | entlang Neumannsgasse und BRS markieren Rundbögen Fundstelle | entlang BRS Fassadenrücksprung im EG für überdachten Einblick, hier straßenseitig 2-gesch. Raumhöhe | hofseitig um 1,2m erhöhte Hochparterre für Gastronomie | ebenerdiger Zutritt über BRS, im UG über Störstelle
- BRS 15 - Kaufhaus Hertzog mit musealer Nutzung | entlang BRS markieren Arkaden Fassadenrücksprung im EG für Einblick und Zugang zur Fundstelle, hier straßenseitig 2.-gesch. Raumhöhe | hofseitig um 1m erhöhte Hochparterre für Ateliers und Werkhof mit arch. Fenster | im UG Zutritt über Störstelle
- BRS 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog mit musealer Nutzung | entlang Durchgang markieren Rundbögen Fundstelle, hier 2-gesch. Raumhöhe | rückwärtiger Bereich um 1m erhöhte Gewerbefläche | Zugang Fundstelle über angrenzende Treppe und Aufzug

Erschließung

- Insgesamt 7 durchgehende Erschließungskerne vom UG bis 5.OG als Sicherheitstreppehäuser light | Erschließung der Dachflächen nicht dargestellt



Konstruktionsprinzip

Spielplatz	Soll = Anzahl Whg x 4m ²	gesamt
auf Hofüberbauung Nord und Süd	328 m ²	487 m ²

Brutto-Grundfläche BGF (R) [m ²]	
unterirdisch	3.593 m ²
oberirdisch	14.148 m ²
gesamt	17.741 m²
Brutto-Rauminhalt BRI (R) [m ³]	
unterirdisch	11.497 m ³
oberirdisch	50.252 m ³
gesamt	61.749 m³

- Erschließungskerne mit Treppe und Aufzug | in Wohnhäusern mit zur BRS vorgelagerter Loggia bzw. Laubengang | nördl. Gewerbetreppenhaus zugleich Restaurantempfang | südl. Gewerbetreppenhaus innenliegend an Gewerbefoyer angebunden
- Zwei zusätzliche Verbindungstreppe und Aufzüge EG-UG für arch. Funde
- Fahrradstellplätze dezentrale Anordnung im UG, auch für Lastenräder insg. ca. 250m² | Anbindung über Verbindungsflur an TG-Rampe und Aufzüge
- PKW-Stellplätze: TG Zufahrt von Scharrenstr. | UG GH 3,2m | gekrümmte Rampe, Breite 3,8m, Länge ca. 27m, Steigung erste 3 m 3%, letzte 3m 7,5%, dazwischen 13,7% | insg. 16 Stellplätze davon 2 für Mobilitätseingeschränkte, 1 für Kleinbus und 1 für Lieferfahrzeuge
- Anlieferung über TG mit Stellplatz für Lieferfahrzeug und Verbindungsflur im EG und UG entlang westl. Grundstücksgrenze mit Anbindung an 3 Lastenaufzüge, davon 1 Müllaufzug an Durchfahrt | Höhenanbindungen teils unklar

Freiraum

- Intensiv begrünte Dachflächen der 1-gesch. Hofüberbauungen als gemeinschaftliche Gärten mit Spiel- und Aufenthaltsflächen | in Nachbarhof erweiterbar für gemeinsame Nutzung | Zugang über nördl. und alle Wohnerschließungskerne
- Im nördlichen Hof fassen Ateliers zentralen Werkhof
- Erweiterte Hofdurchfahrt für Galerieaußenbereich
- Retentionsflächen an westl. Grundstücksgrenze
- Fassadenbegrünungen an Innenhoffassaden

- Dezentrale Müllstandorte | im UG 7 Müllräume den 7 Erschließungskernen zugeordnet | zusätzl. Müllraum für Gastronomie im EG mit Zugang über Neumannsgasse
- Dachflächen begrünt mit PV-Anlagen, Dachfläche über südl. Seitenflügel intensiv begrünt

Tragwerk

- Häusern 2, 4, 6 und 7 für aufgehende Geschosse Holzkonstruktion als Skelettkonstruktion | massive Kellerkonstruktion | konstruktive Versätze für Lastabtrag sind zu optimieren
- Häuser 1, 3 und 5 mit arch. Funden Lastabtrag für aufgehende Geschosse über freispannende Stahlbetonverbundkonstruktionen und wandartige Träger auf Außen- bzw. Haustrennwände geplant | keine Stützen im Bereich der hist. Bausubstanz | freies Überspannen der Fundstellen führt zu hohen Lasten an Wandachsen, Kleinbohrpfähle fraglich | wandartige Träger funktional fraglich, da mit sehr hohen Öffnungsanteile dargestellt | teils verspringende, lastabtragende Achse erfordern hohen Abfangträgern, dies führt zu deutlich höherer Gesamtgebäudehöhe ca. 1m
- Optimierung des Lastabtrags führt ggf. zu geänderten Wohnungszuschnitten
- Durch Bebauung bis an straßenseitige Grundstücksgrenze sind unter Berücksichtigung eines Verbaus und der Pfahlgründung weitere konstruktive Maßnahmen zu erwarten, ggf. mit Einfluss auf Konstruktionshöhen und Gebäudeflächen

Sonstiges

- Stichflurüberschreitung bei Laubengang
- Durchgang Modell 4,5m statt 6m dargestellt

3. Ergebnisprotokoll des Zwischenkolloquiums am 30.09.2021

in den Räumen des Neuen Stadthauses Parochialstraße 1-3, 10179 Berlin, Otto-Suhr-Saal, 3. Obergeschoss von 09:00 Uhr bis 18:10 Uhr.

3.1 Begrüßung der Teilnehmenden | Anwesenheit

Manfred Kühne, Abteilungsleiter Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin begrüßt die Sitzungsteilnehmenden und erläutert die Entwicklung der Planungsschritte der letzten Jahre, die zu dem jetzigen Werkstattverfahren geführt haben.

Annika Falkstedt, Projektleiterin des Verfahrens, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin begrüßt die Sitzungsteilnehmenden und stellt die Anwesenheit (siehe Anwesenheitsliste) fest. Frau Falkstedt weist auf die zu beachtenden Abstands- und Hygieneregeln sowie das Tragen einer Mund- und Nasenbedeckung hin.

3.2 Konstituierung der Jury

Aufgrund der aktuellen Pandemielage und der damit einzuhaltenden Abstands- und Hygieneregeln der Senatsverwaltung Berlin musste die Anzahl der in der Aufgabenstellung genannten Sachverständigen und Gäste beim Zwischenkolloquium reduziert werden. Alle Sachverständigen hatten die Möglichkeit vorab im Rahmen der Sachverständigentermine am 22. und 23. September 2021 die eingegangenen Entwurfsbeiträge zu sichten und ihre Einschätzungen bzw. Anmerkungen einzubringen.

Das Zwischenkolloquium wurde als Präsenzveranstaltung mit entsprechendem Hygiene-Konzept durchgeführt.

Christina Geib, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH wird durch Patricia March vertreten, Dr. Christoph Rauhut, Landesdenkmalamt durch Dr. Karin Wagner und Ephraim Gothe, Bezirksamt Mitte von Berlin durch Alois Wortmann. Anina Böhm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vertritt ab 16:00 Uhr Manfred Kühne.

Demnach hat die Jury folgende Zusammensetzung:

Jury

Manfred Kühne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis 16:00 Uhr

Anina Böhme, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ab 16:00 Uhr

Dr. Karin Wagner, Landesdenkmalamt

Patricia March, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Alois Wortmann, Bezirksamt Mitte von Berlin

Beratende Architekt:innen

Johannes Kuehn, Architekt, Berlin

Julia Dahlhaus, Architektin, Berlin

Nils Buschmann, Architekt, Berlin
Nadja Letzel, Architektin, Nürnberg

Sachverständige

Karoline Scharpf, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Georg Raiser, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Jan-Niklas Wolf, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Frank-Michael Starke, Bezirksamt Mitte von Berlin
Felix Ross, Bezirksamt Mitte von Berlin
Dr. Jens Henker, Landesdenkmalamt
Karin Irmscher, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, ab 9.45 Uhr
Philip Gehrke, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Jost Haberland, Haberland Architekten
Werner Arndt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Dr.-Ing. Arne Siegler, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Gäste

Heidrun Hendricks, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, ab 15:00 Uhr
Anja Kotlan, Architektenkammer Berlin

Projektleitung

Sibel Hubig, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Annika Falkstedt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Friedrike Rischmann, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Koordination und Vorprüfung

Ulrike Kurz, Architektin, Berlin

Vorprüfung

Christoph Piotti, ahw-ingenieure, Tragwerksplaner, Berlin

3.3 Einführung

Ulrike Kurz, Koordinatorin des Werkstattverfahrens stellt anhand einer Beamerpräsentation die Aufgabenstellung vor.

Manfred Kühne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Karin Wagner, Landesdenkmalamt und Patricia March, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH stellen ihre jeweiligen inhaltlichen Schwerpunkte innerhalb der komplexen Aufgabenstellung heraus.

Ulrike Kurz erläutert anhand der Terminübersicht den weiteren Ablauf des Werkstattverfahrens und das Ziel des Zwischenkolloquiums.

Bürgerbeteiligung

Zwischen dem 16. und 20. September fand als Abschluss der ersten Bearbeitungsphase eine öffentliche Beteiligung statt. Ulrike Kurz, als Verantwortliche für die Konzeption und Umsetzung der Beteiligung, stellt die Umsetzung der Beteiligung vor und fasst die Auswertung und allgemeinen Kommentare der Bürgerinnen und Bürger zusammen.

Vorprüfung

Ulrike Kurz, Koordinatorin der Vorprüfung, erläutert den allgemeinen Bericht der Vorprüfung. Christoph Piotti, Tragwerksplaner, erklärt die Vorgehensweise bei der Tragwerksprüfung der Entwurfsbeiträge.

Den Sitzungsteilnehmenden liegt ein schriftlicher Bericht der Vorprüfung sowie eine schriftliche Auswertung der öffentlichen Beteiligung vor. Zusätzlich werden den Teilnehmenden als Tischvorlage die Präsentationspläne der drei Planungsteams als DIN A3 Kopien zur Verfügung gestellt.

3.4 Einzelpräsentationen

Die drei teilnehmenden Planungsteams stellen vor Ort ihre Zwischenergebnisse nacheinander in Einzelterminen anhand einer eigenen Beamerpräsentation vor.

Vor jeder Präsentation erläutert die Vorprüfung die Entwürfe und fasst die Kommentare der öffentlichen Beteiligung zu den jeweiligen Beiträgen zusammen. Im Anschluss an jede Präsentation findet ein Austausch zwischen den Planungsteams und den Sitzungsteilnehmenden statt, gefolgt von einer kurzen Diskussionsrunde ausschließlich unter den Sitzungsteilnehmenden.

10:30 Uhr Entwurfsvorstellung durch das Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

12:15 Uhr Entwurfsvorstellung durch das Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

13:15 Uhr - 13:55 Uhr Mittagspause

14:10 Uhr Entwurfsvorstellung durch das Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

Im Anschluss an die Einzelpräsentation werden ab 15:00 Uhr die Arbeiten von den Sitzungsteilnehmenden kritisch erörtert und ausführlich diskutiert.

3.5 Allgemeine Empfehlungen

Für die zweite Bearbeitungsphase werden den Planungsteams folgende allgemeine Empfehlungen gegeben:

Städtebau

- Das Grundstück soll in 5-7 Parzellen aufgeteilt werden, die gestalterisch als individuelle Häuser erkennbar sind.
- Bei der Parzellierung ist auf die Verhinderung des Brandüberschlags im Bereich der hofseitigen Gebäudeecken zu achten (siehe BauOBln §30 Abs 6).
- Im Untergeschoss kann von der Parzellierung der oberirdischen Geschosse abgewichen werden. Im Untergeschoss muss von jeder Stelle mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. (siehe BauOBln §35 Abs 2).
- Das städtebauliche Potenzial für die Gebäudehöhen und Gebäudetiefen ist voll auszunutzen, ein Staffelgeschoss ist nicht zwingend erforderlich sofern

- die Abstandsflächen eingehalten werden
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht berührt werden und
- die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften erfolgt (siehe Aufgabenstellung 3.1 Planungsumfang und Zielsetzungen, Seite 47).

Wohnen

- Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen entlang der Breite Straße, der Scharrenstraße sowie der Neumannsgasse mit mindestens einem notwendigen Fenster zu einem Blockinnenbereich hin ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen. (siehe B-Plan textliche Festsetzung Pkt. 18). Weiter sind aus Schallschutzgründen die textlichen Festsetzungen 17, 20 und 21 laut Bebauungsplan einzuhalten.
- Der vorgegebene Wohnungsschlüssel laut Aufgabenstellung 3.4 Funktionale Anforderungen - Wohnen, Seite 53 ist nachrangig zu betrachten. Bevorzugt sollen jedoch 2-3 Zimmer-Wohnungen geplant werden, gewünscht wird ein Angebot an 1- oder 1,5 Zimmer-Wohnungen.
- Bei der Anordnung von Laubengängen ist auf die Belichtung und die Privatsphäre der Wohnungen zu achten.
- Alle Wohnungen sollen möglichst mit einem Freisitz geplant werden.
- Die Innenhöfe sollen der Qualität eines Wohnorts gerecht werden.

Archäologie

- Der archäologische Fund eh. BRS 11 Ermelerhaus soll aktiv genutzt werden, bevorzugt als Gastronomie (siehe Funktionsdiagramm und Raumprogramm der Aufgabenstellung 3.5 Funktionale Anforderungen - Gewerbe, Seite 56).
- Die archäologischen Funde eh. BRS 15 und 18 Kaufhaus Hertzog und Erweiterung Kaufhaus Hertzog sollen mit Frischluftbelüftung (außerhalb der thermischen Gebäudehülle) und einer musealen Einsehbarkeit geplant werden. Auf Witterungsschutz ist zu achten.
- Das Tragwerk soll im Bereich der archäologischen Funde möglichst im Bereich der vorhandenen Störungsstellen liegen und die historische Substanz aussparen. Ein flexibles Tragwerk ist ausschließlich für die Obergeschosse gefordert.

Erschließung

- Alle Ebenen sind barrierefrei zu erschließen.
- Abweichend von der Aufgabenstellung ist eine Anbindung aller Treppenträume an die Hofflächen nicht zwingend erforderlich. Die Erschließung der Hofflächen für Wartungsarbeiten über den öffentlichen Raum ist jedoch zu gewährleisten.

Obergeschosse

- Bei der Erschließung der Obergeschosse ist zu berücksichtigen, dass ein Anleiten von der Breite Straße aufgrund der vorhandenen Straßenbäume voraussichtlich nicht möglich ist (siehe Aufgabenstellung 3.10 Brandschutz, Seite 63).
- Die Erschließungskerne sind mit einem krankentragerechten Aufzug mit einer nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m zu ergänzen. (siehe Aufgabenstellung 3.2 Allgemeine funktionale Anforderungen, Seite 50).

Anlieferung

- Es ist eine Anlieferung auf dem eigenen Grundstück für alle Gewerbebetriebe nachzuweisen.

- Die Anlieferung muss von der Scharrenstraße und/oder Neumannsgasse erfolgen, eine Anlieferung von der Breite Straße ist nicht gestattet
- Eine Anlieferung über die Tiefgarage ist möglich
- Die Anlieferung ist für einen Kleintransporter auszulegen. Die Größe entspricht einem Kleinbus (siehe 3.7 Erschließung / Stellplätze / Anlieferung, Seite 60)

Fahrradstellplätze

- Die Fahrradstellplätze können im Untergeschoss angeordnet werden

Freiraum

- Die erforderliche Spielplatzfläche von 4m^2 je Wohnung ist auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe 3.6 Funktionale Anforderungen - Außenanlagen, Seite 48 und BauO Bln § 8 Absatz 2)
- Die erforderlichen Müllstandorte sind nachzuweisen (siehe Aufgabenstellung 3.6 Funktionale Anforderungen - Außenanlagen, Seite 59)

Sonstiges

- Die Technikflächen sind im erforderlichen Umfang als Teil der Gebäudekubatur zu verorten
- Zusätzlich soll eine konzeptionelle städtebauliche Idee (Gliederung, Differenzierung der Baumasse) unter Einbindung der benachbarten (geplanten) Bebauung aufgezeigt werden.

Ende des Zwischenkolloquiums: 18:10 Uhr.

Protokoll: Ulrike Kurz

3.6 Teilnehmende Planungsteams - 1. Bearbeitungsphase

Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen

Architekt:innen	ADEPT ApS, Kopenhagen
Verfasser:innen	Martin Laursen
Mitarbeitende	Jens Peter Nielsen, Ayoub Chkairi, Anika Haget, Samuel Grandin
Landschaftsarchitekt:innen	ADEPT ApS, Kopenhagen
Verfasser:innen	Martin Laursen
Mitarbeitende	Hans Pedersen

Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

Architekt:innen	Heide & von Beckerath, Berlin
Verfasser:innen	Tim Heide, Verena von Beckerath
Mitarbeitende	Lena Brandt, Bárbara Roque, Sunghoon Go
Tragwerksplaner:innen	StudioC, Berlin
Verfasser:innen	Nicole Zahner
Landschaftsarchitekt:innen	Atelier Miething, Paris
Verfasser:innen	Justine Miething

Planungsteam LH Architekten, Landwehr Henke + Partner mbH, Hamburg

Architekt:innen	LH Architekten, Landwehr Henke + Partner mbH, Hamburg
Verfasser:innen	Jo Landwehr, Heike Hillebrand
Mitarbeitende	Isabelle Finner-Prével, Julius Ihle, Laura Tripsel, Aylin Günney
Tragwerksplaner:innen	WETZEL & von SEHT, Berlin
Verfasser:innen	Bernd von Seht
Landschaftsarchitekt:innen	TREIBHAUS Landschaftsarchitektur Hamburg, Berlin
Verfasser:innen	Gerko Schröder

3.7 Anwesenheitslisten Zwischenkolloquium

Anwesenheitsliste

Werkstattverfahren

Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße Berlin Mitte

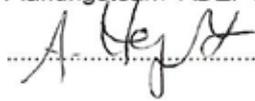
Zwischenkolloquium

Donnerstag, 30. September 2021, 09.00 Uhr

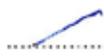
Neues Stadthaus, Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Otto-Suhr-Saal, 3.OG

Teilnehmende Planungsteams

Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen



Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen



Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen



Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

.....

Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin



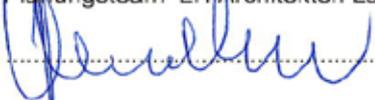
Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin

.....

Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg



Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg



Planungsteam LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg

.....

Anwesenheitsliste

Werkstattverfahren
Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße
Berlin Mitte

Zwischenkolloquium

Donnerstag, 30. September 2021, 09.00 Uhr
Neues Stadthaus, Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Otto-Suhr-Saal, 3.OG

Manfred Kühne
Abteilungsleiter Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin



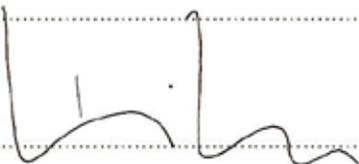
Patricia March
Leiterin des Bereichs Quartiersentwicklung
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



Dr. Karin Wagner
Abteilungsleiterin Gartendenkmalpflege und Archäologie,
stellvertretende Direktorin des LDA,
stellvertretende Landesarchäologin
Landesdenkmalamt



Kristina Laduch
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung
Stadtentwicklungsamt
Bezirksamt Mitte von Berlin



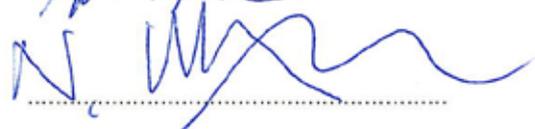
Johannes Kuehn
Architekt, Berlin



Julia Dahlhaus
Architektin, Berlin

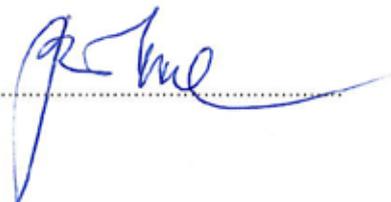


Nils Buschmann
Architekt, Berlin



Nadja Letzel
Architektin, Nürnberg

Anina Böhme
Referatsleiterin
Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin



Karoline Scharpf
 Leiterin der Abteilung Projektentwicklung
 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



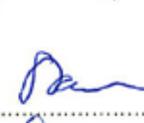
Georg Raiser
 Projektleiter Breite Straße
 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



Jan-Niklas Wolf
 Projektleiter Breite Straße
 WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



Frank-Michael Starke
 Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
 Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin



Alois Wortmann
 Fachbereich Stadtplanung
 Stadtentwicklungsamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin



Felix Ross
 Straßen- und Grünflächenamt
 Bezirksamt Mitte von Berlin



Dr. Jens Henker
 Wiss. Referent Bodendenkmalpflege
 Landesdenkmalamt



Karin Irmischer
 Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen,
 Radverkehr, Fußverkehr
 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin



Philip Gehrke
 DSK, treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin
 Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH



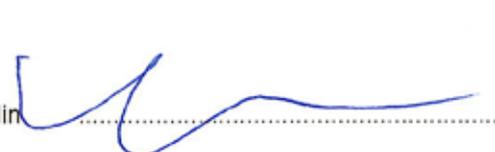
Jost Haberland
 Haberland Architekten
 Durchführung von Vorstudien zum Grundstück
 im Auftrag von SenStadtWohn und der WBM



Werner Arndt
 Gruppenleiter
 Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
 Abteilung Städtebau und Projekte
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin



Dr.-Ing. Arne Siegler
 Referat Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
 Abteilung Städtebau und Projekte
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

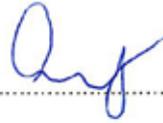


Sibel Hubig
Gruppenleiterin
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

.....

.....

Annika Falkstedt
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

.....

.....

Friederike Rischmann
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Abteilung Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

.....

.....

Ulrike Kurz
Architektin, Berlin
Koordination und Durchführung des Werkstattverfahrens

.....

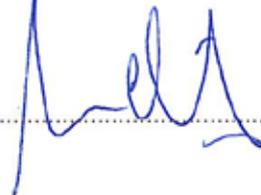
.....

Christoph Piotti
Tragwerksplaner, Berlin
ahw Ingenieure GmbH

.....

.....

Heidrun Hendricks
Regionales Portfoliomanagement der Hauptstelle Berlin
Sparte Portfoliomanagement
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

.....

.....

Anja Kotlan
Referentin Wettbewerbe und Vergabe
Architektenkammer Berlin

.....

.....

Lucas Kurz
Student, Berlin

.....

.....

Sascha Schug
Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
Fraktion der SPD

.....

Frank Bertermann
Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. Bericht der Vorprüfung - 1. Bearbeitungsphase

4.1 Vorlauf

Entsprechend der Ankündigung auf wettbewerbe aktuell und stadtentwicklung.berlin.de wurde am 27. Mai 2021 das Werkstattverfahren als nicht-anonymes Verfahren ausgeschrieben.

In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb) wurden drei Teilnehmende durch ein Auswahlgremium aus Vertreter:innen der WBM, SenStadtWohn II A und II D und von zwei unabhängigen, beratenden Architekt:innen ausgewählt.

Die ausgewählten Teilnehmenden wurden am 04. August 2021 benachrichtigt. Am 06. August 2021 wurde die Auslobung per Post versandt und die digitalen Anlagen zum Download bereitgestellt.

Am 10. August 2021 fand das Auftaktkolloquium vor Ort am Grundstück in der Breite Straße statt. Die Verfahrensbeteiligten Herr Raiser (WBM), Herr Dr. Siegler (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Herr Dr. Henker (Landesdenkmalamt) erläuterten ihre Belange, Frau Kurz als Koordinatorin führte in den Verfahrensprozess ein. Es wurden exemplarisch die benachbarten archäologischen Fenster im Hotel Capri by Fraser und im archäologischen Besucherzentrum am Petriplatz besichtigt.

Zum Auftaktkolloquium wurden die Modelleinsatzplatten für die 1. Bearbeitungsphase ausgegeben.

Die Rückfragen der Teilnehmenden konnten bis zum 11. August 2021 schriftlich gestellt werden. Die Beantwortung der Rückfrage erfolgte in Abstimmung mit den Jurymitgliedern. Das Rückfragenprotokoll mit der eingereichten Frage und deren Beantwortung wurde am 13. August 2021 versandt und ist Bestandteil der Aufgabenstellung.

4.2 Einlieferung der Teilnehmerbeiträge

Abgabetermin für die geforderten Leistungen laut Aufgabenstellung Punkt 1.9 war der 14. September 2021 bis 14.00 Uhr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II D – Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, Raum 4085.

Eine Arbeit wurde nachweislich per DHL Express mit Zustellung bis 10:00 Uhr am 14. September aufgegeben, jedoch von DHL Express erst am 17.09.2021 zugestellt. Die digitale Abgabe der Arbeit erfolgte fristgerecht.

Die digitale Abgabe des Videoclips für die öffentliche Beteiligung war am 15. September 2021 um 17:00 Uhr. Alle Videobeiträge gingen termingerecht ein.

Die Abgabe für das Modell war am 17. September 2021 bis 12:00 Uhr. Alle Modelle gingen fristgerecht ein.

Die drei Wettbewerbsbeiträge und Modelle wurden ungeöffnet in die Räume der Vorprüfung transportiert und dort ausgepackt.

4.3 Vollständigkeit der Arbeiten

Die Vollständigkeit der Beiträge wurde gemäß Punkt 1.9 der Aufgabenstellung überprüft und die Ergebnisse in der nachfolgenden Liste zusammengefasst.

Alle Arbeiten waren vollständig und prüfbar.

Teilnehmende	Lageplan M 1:500	Grundriss EG M 1:200	Grundriss UG M 1:200	Grundriss Regelgeschoss M 1:200	weitere Grundrisse M 1:500	Ansichten M 1:500	Schnitte M 1:200	Schnitte M 1:500	Schematische Darstellung der Tragwerkstruktur	Einfache Perspektiven Skizzen	Erläuterungsbericht	Prüfpläne	Berechnungen	Verzeichnis Unterlagen	CD Stick	Modell M 1:500	Videoclip Kurzbeschreibung
ADEPT ApS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Heide & von Beckerath	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
LH Architekten	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

4.4 Vorprüfung

Verfahren

Die Vorprüfung wurde vom 14. September 2021 bis zum 28. September 2021 im Büro der koordinierenden Architektin Ulrike Kurz, Bundesring 8, 12101 Berlin durchgeführt. Geprüft wurde durch eine Architektin und einen Tragwerksplaner.

Grundlage der Vorprüfung war der nachstehende Kriterienkatalog, der auf den Vorgaben und Zielen des Werkstattverfahrens basiert, die in der Aufgabenstellung unter Punkt 3.1 Planungsumfang und Zielsetzungen genannt sind.

Zu jedem Entwurfsbeitrag wurde ein Einzelbericht angefertigt, der die Ergebnisse der Vorprüfung zusammenfasst. Ergänzt wird die textliche Zusammenfassung der Ergebnisse durch ausschnittsweise Plandarstellungen (Straßenansicht, Längsschnitt, Längsschnitte durch die Höfe, Grundriss Erdgeschoss, Grundriss Regelgeschoss, Grundriss Untergeschoss, Schnitt durch den archäologischen Fund eh. Breite Str. 11 - Ermelerhaus, Schnitt durch den archäologischen Fund eh. Breite Str. 15 - Kaufhaus Hertzog, Schnitt durch den archäologischen Fund eh. Breite Str. 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog und Konstruktionsprinzip). Die Zusammenstellung der geprüften quantitativen Angaben sind thematisch in Tabellen aufbereitet und den einzelnen Berichten zugeordnet.

Prüfung der qualitativen Daten

Folgende Kriterien wurden im Rahmen der Vorprüfung bearbeitet und finden sich entsprechend als Gliederung in den Einzelberichten wieder:

Städtebau

- Parzellierung
- Höfe
- Bebauungsplan

Nutzungsverteilung

- Wohnen
- Gewerbe Erdgeschoss | Obergeschosse | kulturelle Nutzung
- Untergeschoss

Archäologie

- Integration Fund eh. Breite Straße 11 - Ermelerhaus
- Integration Fund eh. Breite Straße 15 - Kaufhaus Hertzog
- Integration Fund eh. Breite Straße 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog

Erschließung

- Zugänge | Erschließung der Obergeschosse
- PKW-Stellplätze | Tiefgarage
- Fahrradstellplätze
- Anlieferung

Freiflächen

- Freiräume | Höfe
- Spielplatz
- Müllstandorte
- Nutzung der Dachflächen | Photovoltaik
- Regenwassermanagement

Tragwerk

- Beschreibung
- Plausibilität
- Berücksichtigung Archäologie

Sonstiges

- Programmerfüllung
- Genehmigungsfähigkeit
- Brandschutz
- Barrierefreiheit

Prüfung der quantitativen Daten

Die quantitativen Daten wurden von der Vorprüfung nachgerechnet und als Grundlage für die Prüfung aufbereitet.

Folgende Werte wurden überprüft:

- Wohnflächen und Wohnungsschlüssel
- Gewerbeflächen
- Technikflächen
- Lager - / Abstellflächen im UG
- Freianlagen | Spielplatz | Müllstandorte | Dachflächen
- Stellplätze
- Bruttogrundfläche BGF (R)
- Bruttorauminhalt BRI (R)

Tragwerksprüfung

In diesem Werkstattverfahren sind, trotz der sehr frühen Planungsphase und der daraus resultierenden Planungstiefen, tragwerksplanerische Belange in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Einerseits ist ein wirtschaftlicher Wohn- und Bürokomplex zu planen, andererseits sind die außergewöhnlichen konstruktiven Anforderungen aus der zu erhaltenden historischen Substanz zu berücksichtigen.

Die tragwerksplanerische Vorprüfung konzentriert sich auf die Aspekte der

Konstruktion im Allgemeinen, dem Umgang mit dem Lastabtrag und der Gründung der aufgehenden Gebäude unter Berücksichtigung der archäologischen Fundstücke.

Die vorgeschlagenen Konstruktionen und Bauweisen werden hinsichtlich ihrer potenziellen Wirtschaftlichkeit, der Umsetzbarkeit, der Plausibilität der Konstruktionshöhen und des Lastabtrags gesichtet.

Bei der Prüfung der Beiträge hinsichtlich der Berücksichtigung der historischen Mauerwerksfragmente ist der wesentliche Aspekt, dass der Lastabtrag aus den aufgehenden Geschossen in das Untergeschoss und die Gründung mit geringstmöglichen Eingriffen in die historische Substanz erfolgt.

Weiterhin wird in diesem Kontext der Umgang mit den vorhandenen Mauern und Ziegelböden im Zusammenhang mit der Errichtung und der Nutzung des Gebäudes betrachtet. Zur Sicherung der historischen Bauteile sollten Maßnahmen vorgeschlagen werden, die den dauerhaften Erhalt unter Berücksichtigung der besonderen bauphysikalischen Bedingungen gewährleisten.

Sachverständige

Zu den einzelnen Prüfkriterien haben Sachverständige schriftliche oder mündliche Stellungnahmen abgegeben, die in die Einzelberichte mit eingeflossen sind.

Hierzu hatten die Sachverständigen am 22. September von 09:00 - 15:00 Uhr sowie am 23. September von 09:00 - 13:00 Uhr die Möglichkeit in den Räumlichkeiten des Neuen Stadthauses, Parochialstraße 1-3, 10179 Mitte, 3. Obergeschoss die Pläne und Modelle im Rahmen der Vorprüfung einzusehen. Es waren folgende Sachverständige beteiligt: Jens Henker (LDA), Arne Siegler (SenSW IIA), Werner Arndt (SenSW IIA), Christoph Schiebe (SenSW IIA), Frank-Michael Starke (BA Mitte), Darla Nickel (Regenwasseragentur), Jost Haberland (Architekt), Karin Irmischer (SenUVK), Felix Ross (BA Mitte), Matthias Stolle (BA Mitte), Alois Wortmann (BA Mitte), Georg Raiser (WBM), Gesa Lambertz (WBM), Jan-Niklas Wolf (WBM), Philip Gehrke (DSK) und Friederike Rischmann (SenSW IID).

Berlin, 28.09.2021

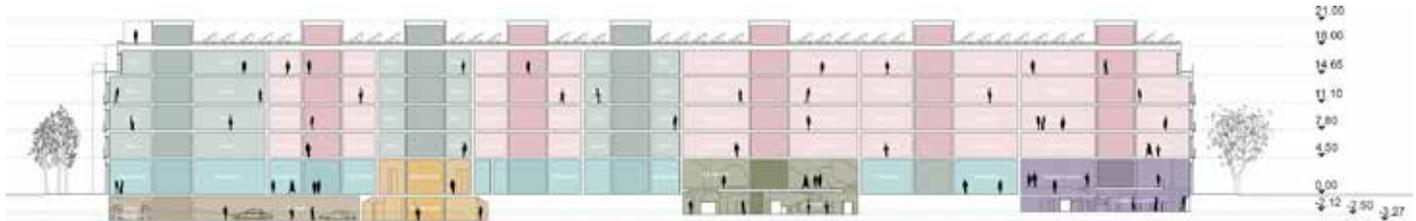
4.5 Einzelberichte

Die textliche Zusammenfassung der Ergebnisse ist ergänzt durch ausschnittsweise Plandarstellungen und Zusammenfassung der quantitativen Prüfung.

- # 1 Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen
- # 2 Planungsteam Heide & von Beckerath, Berlin
- # 3 Planungsteam LH Architekten, Hamburg



Straßenansicht



Längsschnitt



Längsschnitt durch die Höfe

Städtebau

- Aufteilung in 9 Parzellen im EG entlang der BRS | in den Obergeschossen Gliederung in zusätzl. Parzelle entlang Neumannsgasse | alle 10 Parzellen als eigenständige Häuser mit eigener Erschließung | im UG 7 Parzellen durch Zusammenlegung der drei südl. Parzellen für die Tiefgarage
- Einhaltung der Baugrenzen und Baulinie in den Obergeschossen | Riegel entlang BRS Tiefe 13,5m (möglich 14m)
- Durchgängig 5-geschossig, 4.OG nur straßenseitig als Staffelgeschoss ausgebildet
- Max. Gebäudehöhe durchgängig 18,00m (Dachaufbauten 21,0m)
 - Geschosshöhen EG 4,5m, 1.-2.OG 3,3m, 3.OG 3,55m, 4.OG 3,25m, Attika 0,25m
 - lichte Höhen EG 4,2m, 1.-2.OG 3,0m, 3.OG 3,25m, 4.OG 2,95m
- Südlicher Hof eingeschossig teilüberbaut als Erweiterung des südl. Gebäudeflügels (Lagerfläche für Supermarkt) | nördlicher Hof mit eingeschossiger, geteilter Teilüberbauung über den arch. Funden | Hofbauungen mit Dachkuppelfenstern
- Durchfahrt von BRS eingeschossig Breite 2m (laut B-Plan Breite 6m, zweigeschossig)
- Lärmschutz
 - 61% der Wohnungen mit mind. einem hofseitigen Aufenthaltsraum

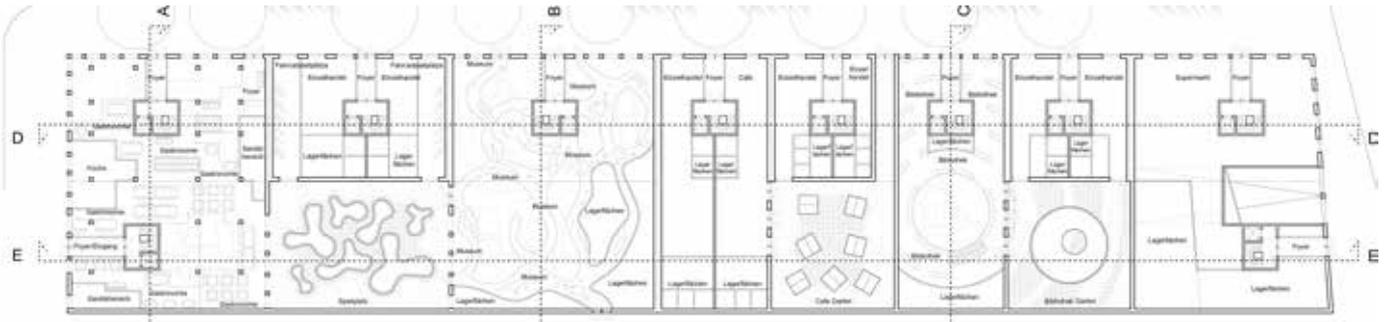
- Straßenseitig keine Balkone, Veranden und Wintergärten geplant
- Dachflächen begrünt | Erschließungskerne, Befestigungen, u. ä. weniger als 50 % der Dachfläche

Nutzungsverteilung

- EG: Gewerbeeinheiten, Fahrradabstellräume
- 1.-4.OG: Eckhaus Scharren-/Breite Str. und mittige Seitenflügel bis BRS durchgesteckt für Gewerbeeinheiten, Rest Wohnen
- UG: Teilbereiche unterkellert, nicht kongruent zu EG | Tiefgarage und Fahrradstellplätze südl. | aktive Nutzung der arch. Fundstellen | zwischen arch. Flächen Mieterkeller und 6 dezentrale, kleine Technikflächen insg. 73 m²

Wohnen

- 7 Wohnhäuser jeweils mit innenliegendem Treppenhaus und Aufzug | zweimal 4 Spänner, fünfmal 3 Spänner
- Hofseitig ausgerichtete Wohnungen mit Balkon bzw. im 1.OG Zugang zu Dachflächen | Staffelgeschosse mit straßenseitigen Austritten
- Alle Aufenthaltsräume natürlich belichtet, Bäder innenliegend | Küchenzeile in Wohnraum integriert | 4-Zi-WHgen und je Geschoss zwei 3-Zi-Wohnungen mit je 2 Bädern ausgestattet | ca. 50% der Wohnungen mit Abstellraum (Walk in) | lichte Höhen 2,95 m, 3,0m, 3,25m



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

WOHNEN	1-Zi-Whg	1,5-Zi /2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten	15	42	33	6	88
Anzahl Wohneinh. mit mind. 1 Aufenthaltsraum zum Hof	-	25	21	6	54
Summe Wohnflächen [m ²]	433 m ²	2.095 m ²	1.930 m ²	543 m ²	5.001 m²
durchschnittl. Whggröße [m ²] SOLL	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	-
durchschnittl. Whggröße [m ²] IST	29 m ²	49 m ²	77 m ²	90 m ²	-
Anteile [%] SOLL	10 %	40 %	40 %	10 %	100 %
Anteile [%] IST	17 %	48 %	28 %	7 %	100 %

GEWERBE	UG/EG	EG	OG	Gesamt
Anzahl Gewerbeeinheiten	3	9	12	24
Summe Gewerbefläche [m ²]	1.648 m ²	1.014 m ²	3.028 m ²	5.690 m²
davon kulturelle Nutzung [m ²]	848 m ²	-	-	848 m²
Anteil kulturelle Nutzung [%]	51 %	-	-	15 %



Grundriss Untergeschoss



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 11 - Ermelerhaus



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 15 - Kaufhaus Hertzog



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 18 - Erw. Kaufhaus Hertzog

- Mieterkeller im UG | 86 schmale Einheiten 1m x 3m

Gewerbe

- EG entlang BRS unterschiedlich große Gewerbeeinheiten mit Zugang von BRS | eh. BRS 11 für Gastronomie, eh. BRS 15 als Museum, eh. BRS 18 als Bibliothek | südlicher Gebäudeflügel entlang Scharrenstraße für Supermarkt | dazwischen kleinere Gewerbeeinheiten für Einzelhandel mit rückwärtigen Lagerflächen | mittig Café mit Zugang zu Café-Garten | lichte Höhe 4,2m
- Gastronomie über 2 Ebenen | südl. Zugang zur Gastronomie auf Zugangsniveau BRS | Treppe führt auf Hochparterreniveau +80cm mit Gastraum (230m²), Küche (38m²) und Sanitarräumen | barrierefreie Anbindung an Hochparterre nicht dargestellt | Treppe führt von Gastraum Hochparterre auf UG Niveau mit gastronomischem Bereich, Küche (26m²) und Sanitäräumen | Nebenräume Personal, Vorbereitung Küche, Büro, Müllraum, Lager laut Raumprogramm nicht dargestellt
- OG 3 Häuser über alle Ebenen als Gewerbeflächen geplant | je Haus und Etage jeweils 1 Einheit dargestellt mit innenliegendem Treppenhaus und Aufzug | lichte Raumhöhen 2,95 m, 3,0m, 3,25m
- Lagerflächen den Gewerbeeinheiten zugeordnet

Kulturelle Nutzungen

- EG/UG Museum mit Integration des arch. Fundes eh. BRS 15 | 2 Zugänge von BRS binden an geschwun-

genes Wegenetz mit differenzierten Höhen an | Zugang zum Innenhof | Lagerflächen im UG westl. und südwestl.

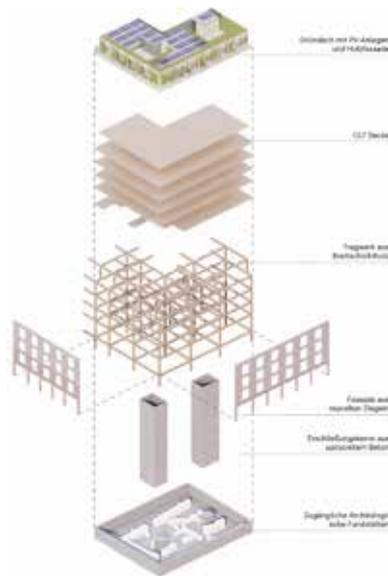
- EG/UG Bibliothek mit Integration des arch. Fundes eh. BRS 18 | Lagerflächen im UG West

Archäologie

- Alle drei Fundstellen aktiv genutzt
- BRS 11 - Ermelerhaus aktive Nutzung als Gastronomie | Gastraum auf Hochparterreniveau +80cm | UG auch mit gastronomischer Nutzung | mittig und entlang BRS angeordnete Galeriebereiche geben Einblicke ins UG
- BRS 15 - Kaufhaus Hertzog aktive Nutzung als Museum | Ausstellungsfäche auf Ebene der Funde, in Teilbereichen doppelte Raumhöhe | Einblicke in Fundstelle von Wegenetz im EG, von Breite Straße und Innenhof
- BRS 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog aktive Nutzung des EG und UG als Bibliothek | runder Galerieausschnitt mit Einblick ins UG | offene, geschwungene Treppe entlang Öffnung führt ins UG

Erschließung

- Insgesamt 10 innenliegende Erschließungskerne mit Treppe und gering dimensioniertem Aufzug für die oberirdischen Geschosse | 5 Treppen und 8 Aufzüge führen bis ins UG | 7 Kerne auf Dachfläche | Treppenträume im EG ohne Hofzugänge
- Fahrradstellplätze: dezentrale Anordnung im Gebäu-



Konstruktionsprinzip

Überbaute Fläche	3.028 m²
-------------------------	----------------------------

Freianlagen	Soll = Anzahl Whg x 4m ²	gesamt
Spielplatz im Innenhof	352 m ²	257 m²

Dachflächen	2.145 m²
davon Dachbegrünung	1.935 m²
davon Photovoltaik	1.390 m²
davon Erschließung	210 m²
Dachfläche Hofüberbauung N und S	412 m²

Gebäudekenndaten	unterirdisch	oberirdisch	Gesamt
Brutto-Grundfläche BGF (R) [m ²]	3.075 m ²	12.705 m ²	15.780 m²
Brutto-Rauminhalt BRI (R) [m ³]	8.925 m ³	46.292 m ³	55.217 m³

- de | 2 Fahrradräume EG Nord über BRS erschlossen | 2 Fahrradräume im UG, teils unter TG-Rampe
- PKW-Stellplätze: TG Zufahrt von Scharrenstr. | Rampenbreite 6m, -länge 20m, -steigung nach 3m 18,5% | insg. 21 Stellplätze dargestellt, davon 3 für Mobilitätseingeschränkte, kein Stellplatz für Kleinbus nachgewiesen | teils zu schmale Stellplätze | teils zu schmale Fahrgasse
- Anlieferung nicht dargestellt

Freiraum

- Drei begrünte Innenhöfe für verschiedene Nutzergruppen
- Südl. Hof teilbebaut als Erweiterung für südl. Gewerbefläche | Freiraum als Bibliotheksgarten
- Erweiterte Hofdurchfahrt als Café-Garten
- Nördl. Hof Teilüberbauung über arch. Flächen | Freiraum als Spielplatz mit Zugang über Fahrradräume
- Müllstandorte nicht dargestellt
- Dachflächennutzungen alle Erschließungskerne führen auf Flachdach und bieten umlaufend an den Rändern mit Terrassenflächen und Gärten für Bewohner:innen Ort der Gemeinschaft und Erholung
- Dachmitte begrünt mit PV-Anlage
- Staffelgeschoss mit Fassadenbegrünung

Tragwerk

- Aufgehende Geschosse in „moderner Holzbauweise“

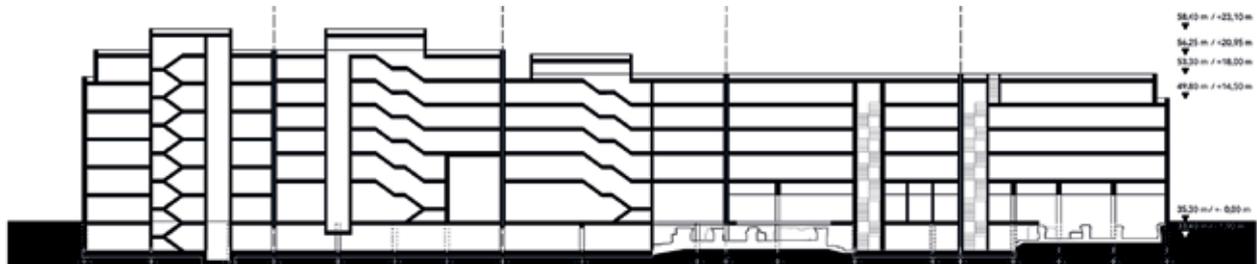
- geplant | Geschossdecken aus CLT-Decks (kreuzweise verklebten Brettsperrholz) auf Konstruktionsraster aus Brettstichholzbindern und -stützen | Erschließungskerne und UG aus „kohlenstoffarmen Beton“
- Im Bereich „Ermelerhaus“ regelmäßiges Stützraster zu erkennen | in weiteren arch. Fundstellen und im Bereich TG keine lastabtragenden Bauteile außer Außen- bzw. Gebäudetrennwände dargestellt
- Bei den dargestellten Traggliedern im UG im Bereich „Ermelerhaus“ in regelmäßigem, für die Umsetzung wirtschaftlichem Raster, ist ein erheblicher Eingriff in die hist. Substanz zu erwarten, ebenso für die Gründungsmaßnahmen für die Aufzugskerne im UG

Sonstiges

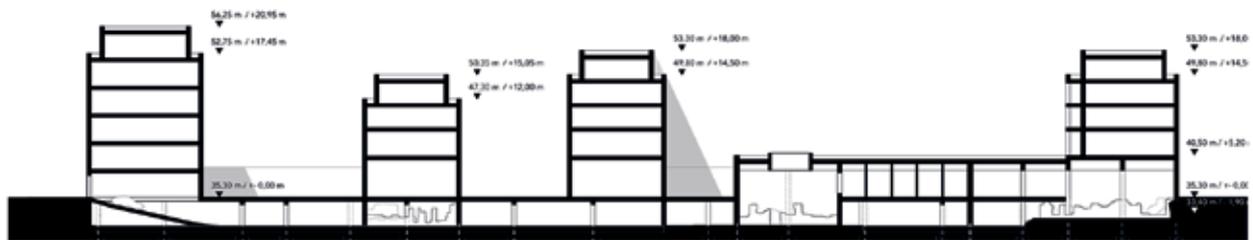
- Abstandsflächen zwischen den mittigen Seitenflügeln um 2,4m überschritten
- Anlieferung nicht dargestellt
- Müllstandorte nicht dargestellt
- Aufzüge zu gering dimensioniert
- An den hofseitigen Gebäudeecken durch Parzellierung Brandüberschlagsproblematik
- Zugangshöhen über Funde teils unklar
- Zugang Spielplatz über Fahrradräume unzulässig
- Im Bereich Gastronomie fehlt 1 baulicher Rettungsweg
- Im Bereich Museum fehlen 2 bauliche Rettungswege



Straßenansicht



Längsschnitt



Längsschnitt durch die Höfe

Städtebau

- Aufteilung in 5 annähernd gleichgroße Parzellen, in den oberirdischen Geschossen als eigenständige Häuser mit eigener Erschließung, im UG Zusammenlegung der 3 südl. Parzellen für TG u. Mieterkeller
- Baugrenzen und Baulinie werden eingehalten
- Einhaltung der vorgegebenen Geschossigkeit mit abschließenden Staffelgeschossen
- Südlicher Seitenflügel zusätzlich mit beidseitiger Abstaffelung des 4. Obergeschosses
- Nördlicher Seitenflügel durchgängig 5-geschossig
- Max. Gebäudehöhen weitgehend laut B-Plan
 - IV (soll max. laut B-Plan 14,5m): insg. 15m
 - V (soll max. laut B-Plan 18,0m): insg. 18m
 - VI (soll max. laut B-Plan 21,5m): insg. 20,9m
- Dachaufbauten +2,55m bzw. 2,4m
- Wohnhäuser: Geschosshöhen EG 5,1m, 1.OG 3,4m, 2.-4.OG 2,95m, Attika 0,6m | lichte Höhen EG 4,7m, EG über Funde 3,3m, 1.OG 3,0m, 2.-4.OG 2,55m
- Gewerbe: Geschosshöhen EG-5.OG 3,4m, Attika 0,5m | lichte Höhe EG-5.OG 3m
- Südlicher Hof nicht überbaut, nördlicher Hof mit eingeschossiger Teilüberbauung und Dachbegrünung (Spielfläche)
- Einhaltung der zweigeschossigen Durchfahrt von BRS
- Lärmschutz
 - 81% der Wohnungen mit mind. einem hofseitigen Aufenthaltsraum, teils über Laubengang belichtet

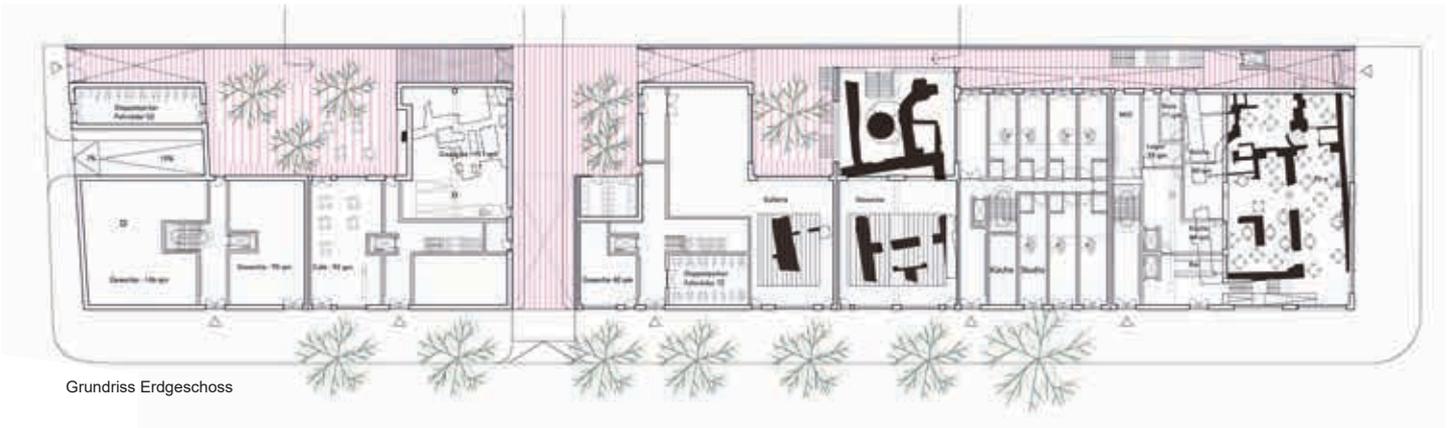
- Straßenseitig keine Balkone, Veranden und Wintergärten geplant
- Dachflächen begrünt | Erschließungskerne, Befestigungen, u. ä. weniger als 50 % der Dachfläche

Nutzungsverteilung

- EG: Gewerbeeinheiten, Müllstandorte, Fahrradabstellräume
- 1. OG: südl. Parzelle Gewerbe, mittig Künstlerstudios, Rest Wohnen
- 2. -5. OG: südl. Parzelle Gewerbe, Rest Wohnen
- UG: komplettes Grundstück unterkellert | Tiefgarage südl. | zwischen arch. Flächen Mieterkeller und Fahrradabstellplätze | 2 Technikbereiche insg. 209m² | Lager für Gewerbeflächen | nördl. Restaurant

Wohnen

- 2 T-förmige Häuser mit innenliegendem Treppenhaus und Aufzug | 7 Spänner
- 2 nördliche Häuser mit hofseitiger Laubengängerschließung und integriertem Treppenhaus und Aufzug | 4 bzw. 6 Spänner
- Keine individuellen Freisitze in Regelgeschossen, Staffelgeschosse mit Austritten, hofseitige Laubengänge, Parcours auf Dachfläche
- Alle Aufenthaltsräume natürlich belichtet, teils über Laubengang | Bäder vorwiegend innenliegend | je Wohnung ein Bad | Küchenzeile in Wohnraum integriert | lichte Höhen 2,55 m
- Mieterkeller im UG | 75 Einheiten (1,5m x 2,5m)



Grundriss Erdgeschoss



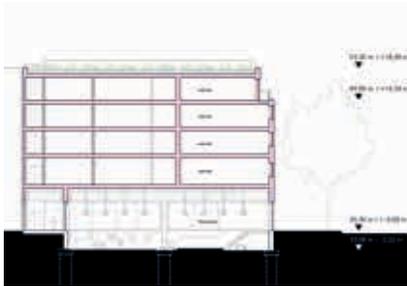
Grundriss Regelgeschoss

WOHNEN	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten	-	46	31	11	88
Anzahl Wohneinh. mit mind. 1 Aufenthaltsraum zum Hof	-	30	30	11	71
Summe Wohnflächen [m ²]	-	2.418 m ²	2.086 m ²	915 m ²	5.419 m²
durchschnittl. Whggröße [m ²] SOLL	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	-
durchschnittl. Whggröße [m ²] IST	-	53 m ²	67 m ²	83 m ²	-
Anteile [%] SOLL	10 %	40 %	40 %	10 %	100 %
Anteile [%] IST	-	52 %	35 %	13 %	100 %

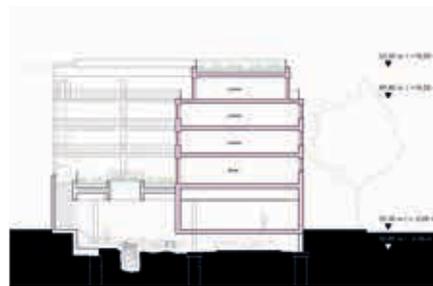
GEWERBE	UG/EG	EG	OG	Gesamt
Anzahl Gewerbeeinheiten	1	7 + 7 Künstlerstudios	14 + 7 Künstlerstudios	36
Summe Gewerbefläche [m ²]	770 m ²	727 m ²	2.292 m ²	3.789 m²
davon kulturelle Nutzung [m ²]	-	548 m ²	271 m ²	819 m²
Anteil kulturelle Nutzung [%]	-	75 %	12 %	22 %



Grundriss Untergeschoss



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 11 - Ermelerhaus



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS. 15 - Kaufhaus Hertzog



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 18 - Erw. Kaufhaus Hertzog

Gewerbe

- EG entlang BRS unterschiedlich große Gewerbeeinheiten mit Schaufenster zur BRS | 2 südl. Einheiten mit lichter Höhe 3m, über Funde lichte Höhe 3,3m bzw. 4m, übrige Einheiten lichte Höhe 4,7m | ebenerdige Zugänge
- Gewerbeeinheit über arch. Fund eh. BRS 18 mit um ca. 70 cm erhöhter Decke über Rampe und Treppe von Durchfahrt aus erschlossen
- Café mit Sitzbereich im südlichen Hof
- Restaurant nördl., integriert arch. Fund eh. BRS 11 | südl. ebenerdiger Zugang zur Gastronomie von BRS mit Barbereich | Aufzug u. Treppe führen Gäste zum nördl. Gastraum ins UG, Rampe bindet UG-Aufzugsniveau an Gastraum an (Rampensteigung ca. 8,5%) | im EG rückwärtig hinter Barbereich schließen Küche, Vorbereitung Küche, tagesbelichtetes Büro u. Müllraum mit Hofzugang an | im UG darunter Personal- und Sanitärräume | separater Küchenaufzug führt ins UG
- OG südliche Parzelle über alle Geschosse Gewerbeflächen mit lichter Raumhöhe 3m | EG und 5.OG je 2 Einheiten, 1.-4.OG je 3 Einheiten
- Zentraler Gewerbelagerfläche im UG Süd insg. 173 m²

Kulturelle Nutzungen

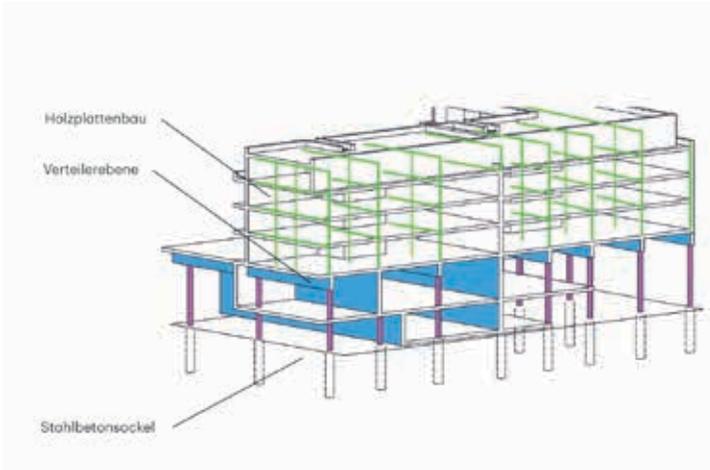
- EG mittig Galerie mit arch. Fenster über Fund eh. BRS 15 | öffnet zum nördl. Hof | lichte Höhe ca. 4,7m
- EG und 1.OG schmale Künstlerstudios (Breite 2,8m) mittig platziert | Gemeinschaftsküchen | im EG mit Galerieebenen und hofseitigen Außensitzplätzen

Archäologie

- Erhalt aller drei Fundstellen, BRS 11 aktiv genutzt
- BRS 11 - Ermelerhaus aktive Nutzung als Gastronomie | im nördlichen Bereich der Funde im UG Gastraum mit doppelgeschossiger Raumhöhe | umlaufende hohe Fenster an Neumannsgasse und BRS geben Einblicke | südlicher Fundbereich im UG eingeschossig ohne Nutzung, im EG darüber gastr. Nebenräume
- BRS 15 - Kaufhaus Hertzog | straßenseitige Funde als horizontale arch. Fenster in Gewerbeeinheiten integriert | hofseitig nach Westen offener, einsehbarer und begehbare Fund mit doppelgeschossiger Raumhöhe, zusätzlich dreiseitig von Gewerbeeinheit, Hof und Flur einsehbar | an nördlich angelagerten Aufzug angebunden
- BRS 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog | archäologisches Fenster in Hinterhofgewerbeeinheit mit erhöhter, perforierter Decke über Fund | im UG einsehbar von Tiefgarage und Mieterkeller | im südl. Hof "Ruinenfenster" integriert | im EG Gitterrost im Bereich Passage

Erschließung

- Insgesamt 5 Erschließungskerne mit Treppe und Aufzug für oberirdische Geschosse | 2 Erschließungskerne führen ins UG | 2 Außentreppe und 2 Aufzüge verbinden EG mit UG | 3 Kerne und 2 Außentreppe führen auf Dachfläche
- Innenliegende Erschließungskerne im EG, in den OGs



Konstruktionsprinzip

Überbaute Fläche	3.022 m²
-------------------------	----------------------------

Freianlagen	Soll = Anzahl Whg x 4m ²	gesamt
Spielplatz auf Hofüberbauung	352 m ²	386 m²

Dachflächen	2.009 m²
davon Dachbegrünung	1.154 m²
davon Photovoltaik	432 m²
davon Erschließung	552 m²

Gebäudekenndaten	unterirdisch	oberirdisch	Gesamt
Brutto-Grundfläche BGF (R) [m ²]	3.671 m ²	12.261 m ²	15.932 m²
Brutto-Rauminhalt BRI (R) [m ³]	13.032 m ³	44.329 m ³	57.361 m³

- liegen 2 Kerne am Laubengang (Witterungsschutz) | alle Treppenträume im EG mit direktem Hofzugang
- Fahrradstellplätze: dezentrale Anordnung im Gebäude | im EG Süd von Scharrenstr. erschlossen | im EG mittig von BRS zugänglich | im UG mittig an Mieterkeller angelagert
- PKW-Stellplätze: TG Zufahrt von Scharrenstr. | Rampenbreite 5m, -länge 15,5m, -steigung nach 3m 27,4% | insg. 26 Stellplätze davon 3 für Mobilitätseingeschränkte, kein Stellplatz für Kleinbus dargestellt
- Anlieferung von Scharrenstr. | Hofeinfahrt Breite 3,6m, Länge ca. 14m | lichte Höhe mit 3m gering bemessen
- Ggf. Anlieferung von Neumannsgasse | Einfahrtsbreite 4,1m, -länge 8,9m, lichte Höhe ca. 3,3m

Freiraum

- Südl. Hof unbebaut | mit Solitärbäumen, "Ruinenfenster" und Außengastronomie
- Erweiterte Hofdurchfahrt mit Solitärbäumen, Zugängen zu Müllräumen, Hinterhofgewerbe und Galerie
- Nördl. Hof Teilüberbauung für Künstlerstudios und offene arch. Präsentation | Freiraum mit Solitärbaum, Einblicke in Galerie und arch. Funde
- Freiräume entlang westl. Grundstücksgrenze mit halböffentlicher Passage verbunden
- Spielplatzfläche begrünt auf Dachfläche über nördl. Teilhofüberbauung | Zugang über 2 Außentrepfen
- Müllstandorte: Im EG 2 Müllräume (insg. 23m²) im Ge-

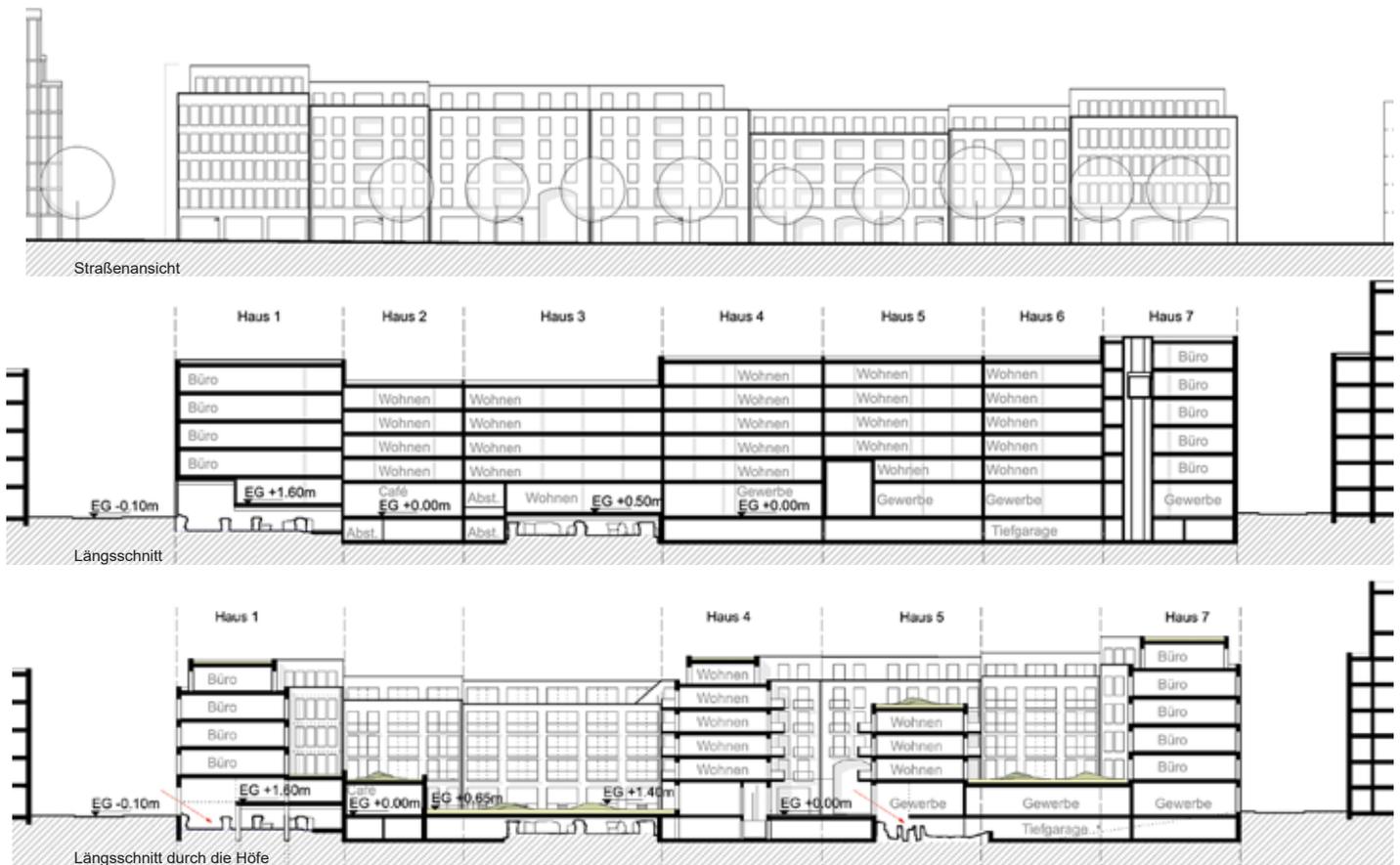
- bäude integriert mit Zugang von Durchfahrt. Separater Müllraum 25 m² für Gastronomie mit Zugang von Passage
- Dachflächennutzungen: Erschließungskerne und Außentrepfen führen auf Dachfläche | Bäume, Rasenflächen und Sträucher schaffen Grünraum für Nutzer:innen aller fünf Gebäude | umlaufender Parcours | Seitenflügeln begrünt mit PV-Anlagen

Tragwerk

- EG und UG in Massivbauweise | EG als Abfangeebene für nach oben aufgehenden Holzbau | aufgehende Bauteile „kleinteilig“ organisiert, aus Massivholzwänden und Brettstapeldecken | Achsraster von bis zu ca. 7m | Gründung mittels Großbohrpfählen
- Schlüssiges Konstruktionsprinzip, wirtschaftliche und nachhaltige Konstruktion
- Wandartige Träger und Abfangebalken überspannen historische Mauerwerksfragmente auf wenigen Stützen im UG, Außen- und Gebäudetrennwänden | notwendige Eingriffe im Bereich der hist. Substanz auf verhältnismäßig geringes Maß reduziert

Sonstiges

- Überschreitung der Stichflurlänge um ca. 4,5m im nördl. Laubengang
- Im Bereich Gastronomie fehlt 1 baulicher Rettungsweg
- Nördl. Parzelle Aufzug u. TH - kein gemeinsamer Weg



Städtebau

- Aufteilung in 7 Parzellen, in den Obergeschossen als eigenständige Häuser mit eigener Erschließung | im EG und UG Zusammenlegung der 2 südlichen Parzellen für TG und Gewerbe | im UG Verbindungsgang zwischen Parzellen | im EG kleine Gewerbeeinheit über 2 Parzellen
- Baugrenzen und Baulinie werden eingehalten
- Weitgehende Einhaltung der vorgegebenen Geschossigkeit mit abschließenden Staffelgeschossen | Ergänzung um 1 Geschoss auf VI Ebenen zwischen nördl. Seitenflügel und südlichen Gebäuderiegel entlang BRS
- Max. Gebäudehöhen laut B-Plan teils überschritten
 - IV (soll max. laut B-Plan 14,5m): insg. 14m
 - V (soll max. laut B-Plan 18,0m): Gewerbeeckhaus 1 insges. 19,7m | Wohnhäuser 2 und 3 insges. 17m
 - VI (soll max. laut B-Plan 21,5m): Gewerbeeckhaus 7 insges. 22,5m | Wohnhäuser 4-6 insges. 20m
 - Wohnhäuser 2-6: Geschosshöhen EG 4,5m bzw. Wohngemeinschaftsr. über arch. Fund 4m, OGs 3m, Attika 0,5m | Lichte Höhen EG 4,1m (Wohngemeinschaftsraum über arch. Fund 3,6m), OGs 2,6m
 - Gewerbeeckhäuser 1 und 7: Geschosshöhen EG Süd 4,5m, EG Nord 5,1m, Hochparterre Nord 3,5m, OGs 3,5m, Attika 0,5m | Lichte Höhen EG Süd 4,1m, EG Nord 4,7m, Hochparterre Nord 3,1m, OGs 3m
- Südlicher Hof eingeschossig überbaut für Gewerbeflächen | nördlicher Hof mit eingeschossiger Teilüber-

bauung für Galerie

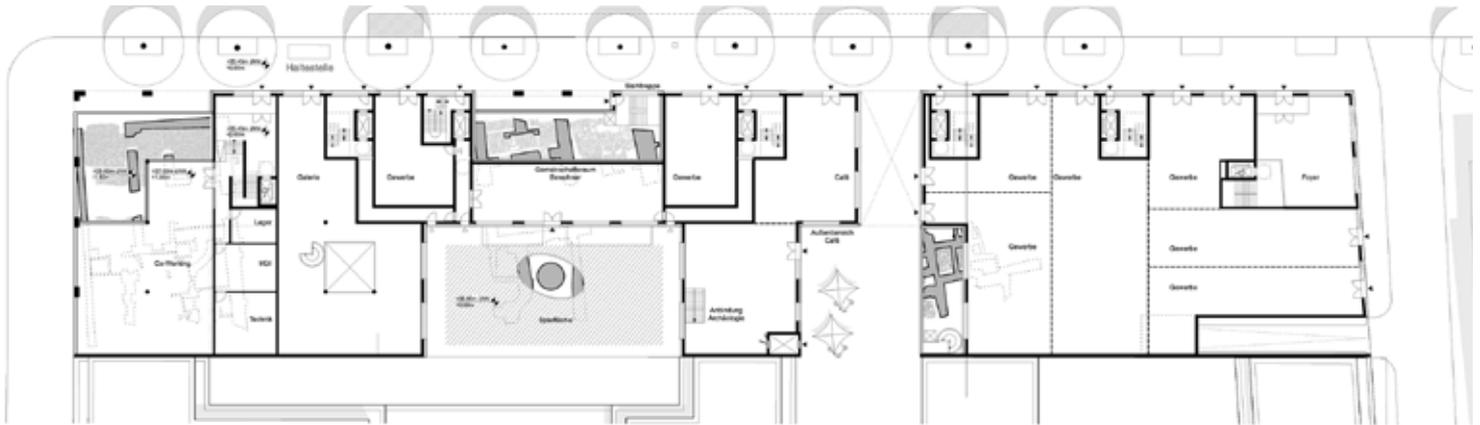
- Einhaltung der zweigeschossigen Durchfahrt von BRS
- Lärmschutz
 - 100% der Wohnungen mit mind. einem hofseitigen Aufenthaltsraum
 - Straßenseitige Loggien vor Treppenhaukernen, teils als zusätzlicher Freisitz zu hofseitigem Balkon
- Dachflächen begrünt | Erschließungskern, Befestigungen, u. ä. weniger als 50 % der Dachfläche

Nutzungsverteilung

- EG: Gewerbeeinheiten, Gewerbefoyer und Lager für Gewerbe | 1 Müllraum | Gemeinschaftsraum für Bewohner | 1 Technikfläche nördl. 40m²
- Eckhäuser 1 und 7 über alle Geschosse Gewerbeflächen
- Mittige Häuser 2-6 mit Seitenflügeln ab 1.OG Wohnungen
- UG: weitgehend komplettes Grundstück unterkellert Tiefgarage südl. | Fahrradstellplätze | Mieterkeller, Müllstandorte, gem. Abstellflächen | 6 Technikflächen insg. 199m² | kulturelle Nutzungen - arch. Funde

Wohnen

- Wohnhäuser 2 und 6 als 3 Spänner
- Wohnhäuser 3 und 4 mit Seitenflügeln als 5 Spänner
- Wohnhaus 5 mit straßenseitiger Laubengängerschließung als 4 Spänner
- Alle Wohnungen mit individuellen Freisitzen, 7 Wohnungen mit Loggia ausschließlich zur BRS, alle an



Grundriss Erdgeschoss



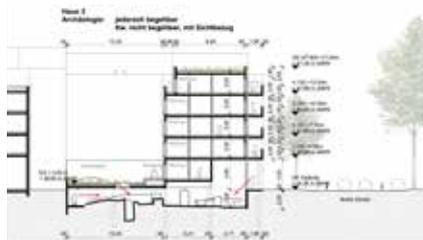
Grundriss Regelgeschoss

WOHNEN	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	Gesamt
Anzahl Wohneinheiten	6	34	35	8	83
Anzahl Wohneinh. mit mind. 1 Aufenthaltsraum zum Hof	6	34	35	8	83
Summe Wohnflächen [m ²]	203 m ²	1.811 m ²	2.486 m ²	665 m ²	5.165 m²
durchschnittl. Whggröße [m ²] SOLL	40 m ²	54 m ²	70 m ²	82 m ²	-
durchschnittl. Whggröße [m ²] IST	34 m ²	53 m ²	71 m ²	83 m ²	-
Anteile [%] SOLL	10 %	40 %	40 %	10 %	100 %
Anteile [%] IST	7 %	41 %	42 %	10 %	100 %

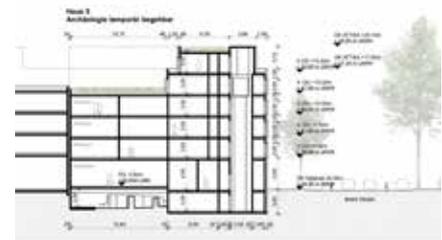
GEWERBE	UG arch. Fl.	UG/EG	EG mit Foyer	OG	Gesamt
Anzahl Gewerbeeinheiten	2	2	10	18	29
Summe Gewerbefläche [m ²]	816 m ²	788 m ²	1.337 m ²	3.145 m ²	6.086 m²
davon kulturelle Nutzung [m ²]	816 m ²	454 m ²	-	-	1.270 m²
Anteil kulturelle Nutzung [%]	100 %	57 %	-	-	20 %



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 11 - Ermelerhaus



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS. 15 - Kaufhaus Hertzog



Schnitt durch arch. Fund eh. BRS 18 - Erw. Kaufhaus Hertzog

- deren Wohnungen mit hofseitigen Balkonen, bzw. im Staffelgeschosse mit Austritten
- Alle Aufenthaltsräume natürlich belichtet, Bäder innenliegend | Küchenzeile vorwiegend in Wohnraum integriert | lichte Höhen 2,60 m
- Mieterkeller im UG | 69 Einheiten und weitere gemeinschaft. Abstellräume
- Gemeinschaftsraum für Bewohner (125m²) im um 1,6m erhöhtem Hochparterre über arch. Fund eh. BRS 15 | zum Innenhof vorgelagerte Terrassenfläche vor Spielplatz | Höhenanbindung unklar

Gewerbe

- EG entlang Breite Straße und Scharrenstraße unterschiedlich große Gewerbeeinheiten mit Schaufenstern | lichte Höhe 4,1m | ebenerdige Zugänge
- Ecke BRS Scharrenstr. Foyerfläche für Gewerbe
- Über arch. Fund eh. BRS 18 Gewerbeeinheit über Durchfahrt erschlossen | 50 cm erhöht, Höhenausgleich nicht dargestellt
- Über arch. Fund eh. BRS 11 um 1,6m erhöhtes Hochparterre als Co-Working Space mit Zugang von BRS, Anbindung über Treppenhaus | lichte Höhe 3,1m
- Café mittig mit Außensitzbereich in erweiterter Hofdurchfahrt | Erweiterung ins UG mit Anbindung an arch. Flächen
- OG südliches und nördliches Eckhaus je 2 Gewerbeeinheiten pro Ebene | lichte Raumhöhe 3m | Erschließung von BRS über je 1 TH mit Aufzug, südlicher Zugang über Gewerbefoyer im EG

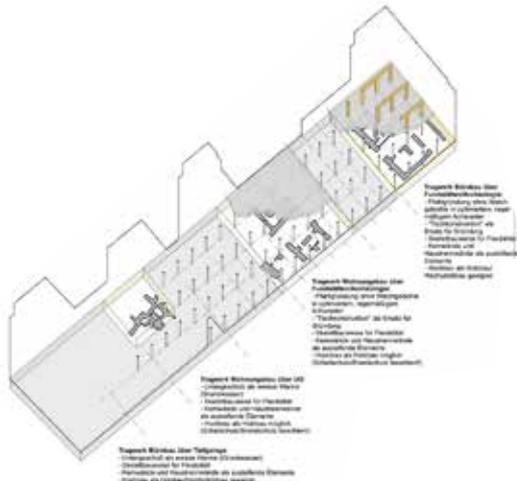
- Lagerfläche für Gewerbe im UG Süd und EG Nord (insg. 40m²)

Kulturelle Nutzungen

- EG Galerie Nord | Erweiterung ins UG über Wendeltreppe neben Galerieausschnitt | UG Anbindung an arch. Funde eh. BRS 11 und eh. BRS 15
- Archäologische Funde mit musealem Charakter

Archäologie

- Erhalt aller drei Fundstellen | westlicher Gang verbindet Fund eh. BRS 11 mit Fund eh. BRS 15
- Alle drei Fundstellen von Straße bzw. Durchfahrt aus durch rückversetzte Fassadenbereiche kenntlich gemacht
- BRS 11 - Ermelerhaus jederzeit begehbar | Funde entlang BRS mit Fassadenrücksprung im EG für Einblick in arch. Fundstelle | an Gebäudeecke doppelgeschossige Raumhöhe, die an Hochparterre angrenzt | Anbindung an benachbarten Eventbereich im UG
- BRS 15 - Kaufhaus Hertzog jederzeit begehbar, teils nur Sichtbezug | entlang BRS Fassadenrücksprung im EG für Einblick und Zugang zur Fundstelle | doppelgeschossige Raumhöhe grenzt an Hochparterre | horizontales arch. Fenster im erhöhten Innenhofbereich integriert | Anbindung an benachbartes Café im UG
- BRS 18 - Erweiterung Kaufhaus Hertzog temporär begehbar | entlang Hofdurchfahrt Fassadenrücksprung im EG für Einblick und Zugang zu arch. Fundstelle | darüber um 50 cm erhöhte Gewerbeeinheit



Konstruktionsprinzip

Überbaute Fläche	3.145 m²
-------------------------	----------------------------

Freianlagen	Soll = Anzahl Whg x 4m ²	gesamt
Spielplatz im Innenhof N und auf Hofüberbauung S	332 m ²	497 m²

Dachflächen	2.025 m²
davon Dachbegrünung	1.599 m²
davon Photovoltaik	1.232 m²
davon Erschließung	226 m²
Dachfläche Hofüberbauung N begrünt	220 m²

Gebäudekenndaten	unterirdisch	oberirdisch	Gesamt
Brutto-Grundfläche BGF (R) [m ²]	3.593 m ²	13.847 m ²	17.440 m²
Brutto-Rauminhalt BRI (R) [m ³]	12.681 m ³	46.084 m ³	58.765 m³

Erschließung

- Insgesamt 7 durchgehende Erschließungskerne vom UG bis Obergeschosse | Erschließung der Dachflächen nicht dargestellt
- Erschließungskerne innenliegend, mit Treppe und Aufzug, Loggia teils vorgelagert | 4 Treppenträume im EG ohne direkten Hofzugang
- Fahrradstellplätze, zentrale Anordnung im UG an Tiefgarage angrenzend | ausreichende Anzahl auch für Lastenräder
- PKW-Stellplätze: TG Zufahrt von Scharrenstr. | Rampenbreite 3,8m, -länge 23m, -steigung nach 3m 14,5% | insg. 16 Stellplätze davon 2 für Mobilitätseingeschränkte und 1 Kleinbus
- Anlieferung nicht dargestellt

Freiraum

- Spielplatz im um 65 cm erhöhten, nördl. Innenhof mit Zugang über 3 Treppenhäuser | horizontales arch. Fenster integriert
- Weitere Spielplatzfläche auf Dachfläche der eingeschossigen Hofüberbauung des südl. Hofes mit Zugang über 1. OG vom Treppenhaus
- Innenhofdachflächen intensiv begrünt als Retentionsflächen
- Fassadenbegrünungen im Innenhof
- Dezentrale Müllstandorte | im UG 5 Müllräume den Wohntreppenhäusern zugeordnet | für Gewerbeflä-

- chen 1 Müllraum im UG bei TG, 1 Müllraum im EG Nord
- Dachflächen begrünt mit PV-Anlagen

Tragwerk

- Für aufgehende Geschosse wird Holzkonstruktion als Skelettkonstruktion bevorzugt | über arch. Funde „Tischkonstruktion“ dargestellt, mit Weiterleitung der Lasten auf aufgelöstes Stützen/Pfahlsystem in Baugrund | in übrigen UG Bereichen WU Stahlbetonkeller geplant
- Für aufgehende Geschosse wirtschaftliches Konstruktionsraster festgelegt mit durchgängigem Lastabtrag, ohne Versatz, von oben nach unten | zahlreiche Stützen tangieren so historische Substanz
- Geschossdeckenhöhe knapp bemessen
- Stützen u. a. im Bereich Tiefgarage nicht dargestellt

Sonstiges

- Abstandsflächen zwischen den mittigen Seitenflügeln um 0,4m überschritten
- Anlieferung nicht dargestellt
- Im UG im Bereich arch. Flächen 2. baul. Rettungsweg über andere Parzelle
- An zwei hofseitigen Gebäudeecken durch Parzellierung Brandüberschlagsproblematik
- Südl. Treppenhaus mit Ausgang ins Freie über Foyerfläche unzulässig
- Zusätzl. 125 m² für Gemeinschaftsraum Bewohner

5. Auswertung der öffentlichen Beteiligung

1. Bearbeitungsphase 16. - 20. September 2021

5.1. Einleitung

Vom 16. bis 20. September 2021 fand für das Werkstattverfahren „Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße, Berlin Mitte“ nach Abschluss der ersten Bearbeitungsphase die erste Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Der vorliegende Bericht wertet die Beteiligungsbeiträge aus.

5.1.1 Projekturzbeschreibung

Entlang der Breite Straße zwischen Neumanngasse und Scharrenstraße soll ein neues Wohn- und Geschäftsquartier als Teil eines neu zu bebauenden Straßenblocks entstehen. Hier soll in den kommenden Jahren ein anspruchsvolles Ensemble aus Wohnungen, Gewerbeflächen und Künstlerateliers entstehen, das diesen Stadtraum nachhaltig verändern und beleben wird.

An die zukünftige Bauaufgabe werden vielfache Anforderungen gestellt, die nicht alle zu vereinen sein werden.

Im Rahmen dieses Werkstattverfahrens sollen die zwingend vorgegebenen und die gewünschten Anforderungen überprüft und untereinander abgewogen werden. Das Ziel ist es unter den Beteiligten abgestimmte, finanzierbare und vor allem genehmigungsfähige Vorgaben für einen daran anschließenden Realisierungswettbewerb zu erarbeiten. Hierfür wurde ein offener, diskursiver Planungsprozess in zwei Bearbeitungsphasen unter Einbindung der Bauherrin, Fachexpert:innen, Verwaltungen sowie interessierter Öffentlichkeit gewählt. Drei Planungsteams sollen in zwei Bearbeitungsphasen die diversen Zielkonflikte ausloten und Lösungen für die folgenden Planungsschritte entwickeln.

5.1.2 Beteiligungsschritte

Anfang August startete die erste Bearbeitungsphase für die durch ein Gremium ausgewählten Planungsteams. Die Teams aus Architekt:innen werden von Tragwerksplaner:innen und Landschaftsarchitekt:innen unterstützt.

Mit Abschluss der ersten Bearbeitungsphase Mitte September wurden die Zwischenentwürfe der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und konnten kommentiert werden.

Die Auswertung der Beteiligungsbeiträge wird der Jury zum Zwischenkolloquium Ende September zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse fließen in die Empfehlungen für die Planungsteams für die zweite Bearbeitungsphase ein.

Nach Abschluss der zweiten Bearbeitungsphase im November wird es eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit geben.

5.2 Beteiligungsverfahren

Aufgrund der aktuellen pandemischen Lage wurde auf eine öffentliche Präsenzveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Stattdessen wurde eine Onlinebeteiligung auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin mein.berlin.de eingerichtet.

Zur Ankündigung des Projektes und Einladung zur Beteiligung wurden neben einer Pressemitteilung auch Plakate am Bauzaun des Grundstücks (Scharrenstraße, Breite Straße, Neumannsgasse), in den angrenzenden öffentlichen Einrichtungen (ZLB, ESMT, Hochschule für Musik Hanns Eisler), in den angrenzenden Wohnimmobilien auf der Mittleren Spreeinsel sowie in der Stadtwerkstatt, den Rathäusern und den Anlaufstellen für Beteiligung im Bezirk Mitte aufgehängt.

Zwischen dem 16.09. um 17:00 Uhr bis zum 20.09. um 24:00 Uhr bestand die Möglichkeit die Entwurfszwischenstände unter <https://mein.berlin.de/projekte/wohn-und-geschäftsquartier-breite-strasse-berlin-m/> zu kommentieren, sowie zu zwei weiteren Fragen Stellung zu nehmen.

Zeitgleich wurden die Entwurfszwischenstände auch am Zaun des Grundstücks an der Breite Straße auf der Höhe der Bushaltestelle ausgestellt.

Um möglichst viele Interessierte zu erreichen, wurden für die Beteiligung sowohl Arbeits- als auch Wochenendtage genutzt (Donnerstag bis Montag). Das Zeitfenster von fünf Tagen wurde bewusst gewählt, um die Aufmerksamkeit zu bündeln und um sicherzustellen, dass die Ergebnisse in die Empfehlungen für die zweite Bearbeitungsphase einfließen können.

Für die Informationen zu dem Projekt wurde eine „bürgernehe“ Sprache gewählt.



Abb. 1 und 2: Plakate am Bauzaun des Grundstücks kündigen das Verfahren an.

5.2.1 Online-Beteiligung auf mein.berlin.de

Die Online-Beteiligung des Werkstattverfahrens „Wohn- und Geschäftsquartier Breite Straße, Berlin Mitte“ ist auf der Plattform mein.berlin.de veröffentlicht. Dort ist das Projekt in der Projektliste unter Beteiligungsverfahren im Bezirk Mitte bzw. auf dem Stadtplan verortet und den Suchthemen „Stadtentwicklung“ und „Bauen und Wohnen“ zugeordnet.

Über die Adresse <https://mein.berlin.de/projekte/wohn-und-geschäftsquartier-breite-strasse-berlin-m/> gelangte man direkt auf die Startseite des Projekts.

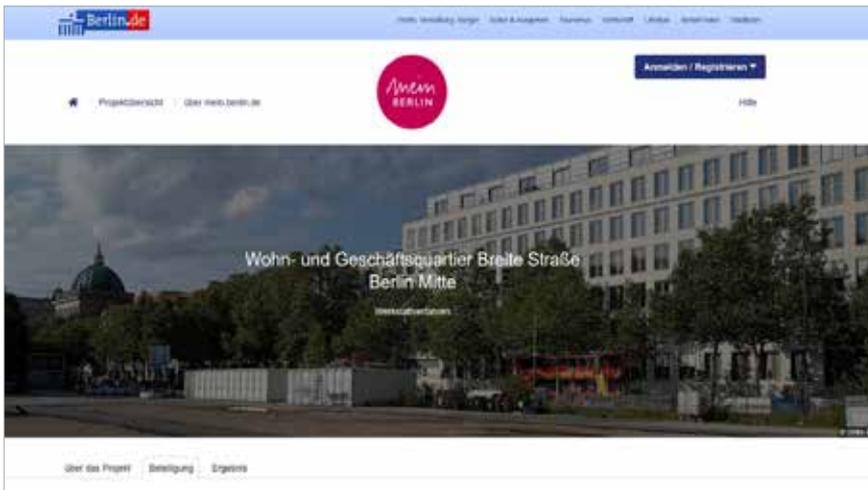


Abb. 3: Startseite der Online-Beteiligung auf mein.berlin.de

Die Projektseite unterteilt sich in drei Unterthemen, die über entsprechende Reiter anzuklicken sind.

Über das Projekt

Unter dem Reiter „Über das Projekt“ finden sich alle Informationen zu dem Projekt, dem Verfahren und den Beteiligungsmöglichkeiten.

Neben einer Begrüßung der Bürgerinnen und Bürger können über Dropdown-Felder Details zu der Aufgabe, den Planungsteams, dem Verfahren, die Beteiligungsmöglichkeit und die weiteren Schritte abgerufen werden. Für Rückfragen sind im unteren Bereich der Seite Kontaktinformationen vermerkt.



Abb. 4: Projektseite - über mein.berlin.de - Informationen über das Projekt

Beteiligung

Fünf anklickbare Kacheln geben eine Übersicht über die Beteiligungsfelder.

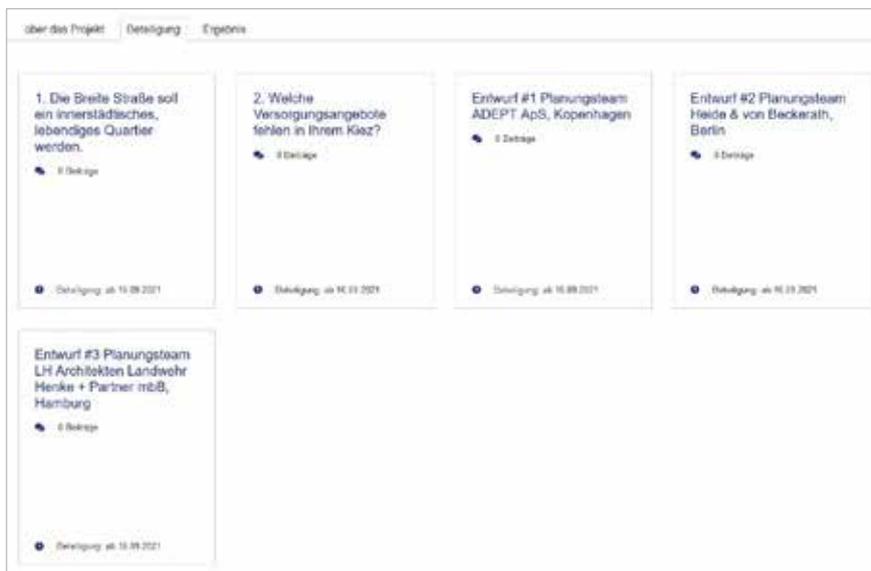


Abb. 5: Übersicht der Beteiligungsfelder in Form von anklickbaren Kacheln auf mein.berlin.de

Bei der ersten Kachel mit der Frage „Die Breite Straße soll ein innerstädtisches, lebendiges Quartier werden. Welche Voraussetzungen bedarf es Ihrer Meinung nach um ein lebendiges Quartier zu schaffen?“ steht ein freies Kommentarfeld zum Antworten bereit. Hier werden keine Antwortvorschläge vorgegeben. Diese Kommentare konnten von anderen Nutzer:innen wiederum mit „Gefällt mir“ oder „Gefällt mir nicht“ bewertet werden.

Die zweite Kachel führt zu einer Umfrage mit der Frage „Welche Versorgungsangebote fehlen in Ihrem Kiez? Welche Angebote vermessen Sie?“. Hier können vorgegebene Antwortmöglichkeiten angekreuzt, sowie zusätzlich Kommentare abgegeben werden. Mehrfachantworten waren möglich.

Die folgenden 3 Kacheln widmen sich jeweils den eingereichten Entwürfen mit den Arbeitszwischenständen nach der ersten Bearbeitungsphase.

Die Entwürfe werden von den jeweiligen Planungsteam in einem Kurzvideo erläutert, die Pläne bzw. Planausschnitte sowie die Beschreibungen sind hier veröffentlicht. Die interessierten Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit zu verschiedenen Themen freie Kommentare abzugeben. Diese Kommentare konnten von anderen Nutzer:innen wiederum mit „Gefällt mir“ oder „Gefällt mir nicht“ bewertet werden.

1. Entwurf #1 Planungsteam ADEPT ApS, Kopenhagen	12 ▲ 5 ▼ 27 ⌂
2. Architektur / Städtebau	11 ▲ 3 ▼ 8 ⌂
3. Archäologie	2 ▲ 0 ▼ 1 ⌂
4. Freiraum	2 ▲ 0 ▼ 1 ⌂
5. Erschließung	1 ▲ 0 ▼ 2 ⌂

Abb. 6: Übersicht über die Themenfelder, die kommentiert werden konnten auf mein.berlin.de

Ergebnis

Unter diesem Reiter wird auf die Einbindung der Ergebnisse der öffentlichen Beteiligung in das Werkstattverfahren verwiesen. Hier werden nach Abschluss des Gesamtverfahrens die Ergebnisse eingestellt.

5.2.2 Zaunausstellung

Ab 01. September wurde mit Plakaten umlaufend am Bauzaun des Grundstücks in der Breite Straße über das Projekt informiert und zur online Beteiligung eingeladen. Vom 16. bis 20. September wurden die Entwürfe der Planungsteams der ersten Bearbeitungsphase zusätzlich zur online-Plattform mein.berlin.de am Bauzaun in Höhe der Bushaltestelle ausgestellt.



Abb. 7: Zaunausstellung am Bauzaun in der Breite Straße

5.3 Auswertung in Zahlen

Im Beteiligungszeitraum vom 16. bis 20. September 2021 wurden insgesamt 625 eindeutige Seitenaufrufe auf der Projektseite <https://mein.berlin.de/projekte/wohn-und-geschäftsquartier-breite-strasse-berlin-m/> registriert. Dabei wird bei den eindeutigen Seitenansichten eine Seite nur einmal gezählt, wenn diese innerhalb eines Besuchs des Webauftritts mehrmals aufgerufen wurde. Am Freitag, den 17. September wurden mit 211 eindeutigen Seitenaufrufen die meisten Besucher gezählt. Insgesamt verbrachten die Besucher im Beteiligungszeitraum 40,2 Stunden auf der Seite.

Vom 16. bis 20. September 2021 wurden die Videos der Planungsteams insgesamt 1306-mal aufgerufen.

Im Beteiligungszeitraum haben insgesamt 28 Bürgerinnen und Bürger die Kommentarfunktion genutzt und 103 Kommentare verfasst, die insgesamt 619-mal mit der Funktion „Gefällt mir“/ „Gefällt mir nicht“ von weiteren Bürger:innen bewertet wurden. Aus dem Teilnehmerkreis haben 17 Bürgerinnen und Bürger 1 oder 2 Kommentare abgegeben, ein sehr aktiver Kreis aus 3 Nutzer:innen jeweils zwischen 14 und 21 Kommentare hinterlassen, das heißt sie sind mehrmals zu den Beteiligungskacheln zurückkehrt und haben die Beiträge anderer Nutzer:innen kommentiert und diskutiert.

Auswertung in Zahlen

Eindeutige Seitenaufrufe im Beteiligungszeitraum	625
Klicks Videos der Planungsteams gesamt	1.306
Nutzer:innen insgesamt, die Beiträge verfasst haben	28
Kommentare gesamt	103
Bewertungen von Kommentaren gesamt	619
- davon: Zustimmungen zu Beiträgen (pos. Bewertung)	335
- davon: Ablehnungen von Beiträgen (neg. Bewertung)	284

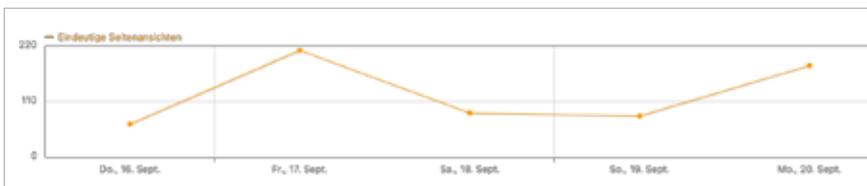


Abb. 8: Zeitlicher Verlauf der eindeutigen Seitenaufrufe im Beteiligungszeitraum

5.4 Inhaltliche Auswertung

Zu den einzelnen Fragestellungen wurden folgende Kommentare bzw. Bewertungen abgegeben:

5.4.1 Frage zur Lebendigkeit

In der Kachel mit dem Titel „1. Die Breite Straße soll ein innerstädtisches, lebendiges Quartier werden. Welcher Voraussetzungen bedarf es Ihrer Meinung nach um ein lebendiges Quartier zu schaffen?“ konnten Meinungen und Vorschläge abgegeben werden.

17 Teilnehmer:innen haben 36 Kommentare abgegeben.

Folgende Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier wurden genannt, die sich in Themenblöcke zusammenfassen lassen:

Nutzungsmischung

- Flexible Baustruktur, die sich an unterschiedlichste Nutzungen anpasst. „Temporäre Nutzungen fördern die Flexibilität“. Als Beispiel werden „Stellplätze für Food Trucks zu bestimmten Uhrzeiten“ oder „Pop-Up Events“ genannt. Hierfür sind „ausreichend öffentliche/halböffentliche Innen-/Außenräume vorzuhalten“.
- Es sollten vielfältige Nutzungen ermöglicht werden: Wohnen (geförderte Sozialwohnungen, aber auch Luxus in den oberen Geschossen), Arbeiten (Büros, preiswerte Büros für Gründer:innen, Co-Working), Hotel, soziale Projekte, seniorenrechtliches Wohnen, Kita, Gastronomie und Einzelhandel im Erdgeschoss mit Tischen und Stühlen auf der Straße im Sommer.
- Für Anwohner nutzbare Strukturen schaffen, da diese Gegend dahingehend unterversorgt ist
- Neue Cafés, Geschäfte und vielleicht sogar Bars - „es sollte auf eine Preisstruktur geachtet werden, die für alle Geldbeutel interessant ist“
- Keine neuen Hotels
- So viele Bereiche wie möglich sollten in den Hinterhöfen und an der Straße durch z.B. die Gastronomie oder zum Verweilen genutzt werden können
- Vertikale Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen wünschenswert (z.B. soziale Angebote auf dem Dach, öffentlich zugängliche Flächen und Nutzungen auf dem Dach etc.)
- Keine „Gated Community“
- Bezahlbare Mieten

Gestaltung

- Kleinteilige Parzellierung, Häuser mit individueller Gestaltung
- Unterschiedliche Traufhöhen | höhere Gebäudehöhe und dichtere Bebauung ermöglichen
- Abwechslungsreiche Fassaden
- Anlehnung an historische Bebauung
- „keine monotonen Betonkästen“ - „angelehnt an die Schlossfassade, ein bisschen historisierend“
- Moderne Architektur
- Gebäude sollten der besonderen Bedeutung des Ortes gerecht werden

Archäologie

- „Archäologische Funde müssen unbedingt in die aktive Nutzung der Gebäude eingebunden und keine toten Schaufenster werden“

Nachhaltigkeit

- Begrünung an der Innenfassade, auf dem Dach mit PV und Regenretention
- „Bodenversiegelung sollte so gering wie möglich sein und es muss viel Grün integriert werden, damit es im Sommer angenehme schattige Orte gibt“
- Befreiung vom Durchgangsverkehr - „Kiezblock“

Sonstiges

- „Die Bauherren sollten variieren“

5.4.2 Frage zu Versorgungsangeboten

In der Kachel mit dem Titel „2. Welche Versorgungsangebote fehlen in Ihrem Kiez? Welche Angebote vermissen Sie?“ konnten mehrere vorgegebene Antwortmöglichkeiten ausgewählt werden, daher liegt die Summe der Prozentangaben über 100%.

20 Teilnehmer:innen haben 58 Antworten gegeben.

Die Antwort „Gastronomische Angebote“ erhielt die größte Zustimmung mit 60%. Für die Versorgungsangebote "Lebensmitteleinzelhandel" und "sonstiger Einzelhandel" stimmten 40%, gefolgt von "Gesundheitsangeboten", "sozialen Angeboten" und "kulturellen Angeboten" mit 35%.

"Touristische Angebote" wurden nur von 5% der Teilnehmer:innen vermisst.

Unter "Sonstiges" wurde "ständig geöffnetes Hallenschwimmbad mit ständig geöffneter Sauna für alle" gewünscht.



Abb. 9: Ergebnisse der Frage 2 der Kachel „Welche Versorgungsangebote fehlen in Ihrem Kiez? Welche Angebote vermissen Sie?“

5.4.3 Entwürfe der Planungsteams

Die Entwürfe der drei Planungsteams wurden jeweils einer Kachel zugeordnet. Hier wurden die Entwurfspläne mit zusätzlichen Planausschnitten, eine textliche Entwurfsbeschreibung und ein von den Teilnehmenden gedrehtes Kurzvideo mit Erläuterungen zu ihrem Entwurf eingestellt.

Die Entwürfe konnten von der Öffentlichkeit zu folgenden Themen kommentiert werden:

Architektur / Städtebau

Wie gefällt Ihnen die städtebauliche Einbindung und Architektur des Entwurfs?

Archäologie

Sind Ihrer Meinung nach die archäologischen Funde angemessen eingebunden und präsentiert?

Freiraum

Wie bewerten Sie den Freiraum u.a. unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Regenwassermanagement?

Erschließung

Haben Sie Anmerkungen zum geplanten Erschließungskonzept?

Zu allen Entwürfen finden sich folgende allgemeine, wiederkehrende Kommentare:

- Es wird eine Kleinteiligkeit und Vielfalt gefordert, die sich sowohl in den Fassaden als auch in den Gebäudehöhen widerspiegeln soll.
- Es gibt die Befürworter einer „historisierenden“ Bebauung in „Anlehnung an das Berliner Schloss“, gerne auch mit „skulpturaler Gestaltung des Dachgeschosses“.
- Es gibt die Befürworter einer modernen, zeitgemäßen Architektursprache.
- Wiederholt wird eine autofreie Stadt gefordert. Die Anordnung einer Tiefgarage wird, auch aus Kostengründen, kritisiert.
- Es werden „mutigere“, „spektakulärere“ Entwürfe gewünscht.
- Die geringe Baudichte / Gebäudehöhe wird in Frage gestellt.
- Es besteht der Wunsch nach einem vielfältigen Nutzungsangebot auch auf der Dachgeschossebene.

Der Entwurf des Planungsteams #1 ADEPT ApS, Kopenhagen wurde insgesamt 39 mal kommentiert und hat 28 Bewertungen mit „Gefällt mir“ und 8 mit „Gefällt mir nicht“ erhalten.

Die 39 Kommentare wurden 165 mal positiv und 163 mal negativ von weiteren Nutzer:innen bewertet.

Im Wesentlichen wurde folgendes kommentiert:

- Viele Kommentare beziehen sich auf die in der Visualisierung dargestellten Fassaden. Hier reicht das Spektrum von „respektvoll gegenüber den Nachbarbauten“ und „zurückhaltende Eleganz“ bis zu „monotonem und langweiligem Riegel“.
- Mehrfach wird eine Kleinteiligkeit gefordert mit Differenzierung in der Fassadengestaltung und der Höhenentwicklung.
- Die gewählte Holzkonstruktion wird als innovativ und flexibel begrüßt.
- Die Flexibilität für vielfältige Nutzungen wird positiv kommentiert.
- Die gewählte durchgängige und mit 18m relativ geringe Traufhöhe wird in der innerstädtischen Lage in Frage gestellt.
- Die Nutzung und die Einbindung der archäologischen Funde wird positiv kommentiert.
- Positiv wird die „Offenheit und räumliche Differenziertheit des Erdgeschosses“ und die "zugewandte Anmutung" erwähnt.

Der Entwurf des Planungsteams #2 Heide & von Beckerath, Berlin wurde insgesamt 18 mal kommentiert und hat 13 Bewertungen mit „Gefällt mir“ und 10 mit „Gefällt mir nicht“ erhalten.

Die 18 Kommentare wurden 46 positiv und 13 mal negativ von weiteren Nutzer:innen bewertet.

Im Wesentlichen wurden folgende Kommentare abgegeben:

- Übereinstimmend wurde die Planung der halböffentlichen Höfe und Pocket Garden sowie die Erschließung durch die Passage sehr gelobt, ebenso wie

die Nutzung der Dachflächen.

- Die vergleichsweise geringe Anzahl der Parzellen wurde in Frage gestellt.
- Es wird allg. eine höhere Differenzierung der Fassaden gewünscht.
- Positiv wurde die „vertikale Durchmischung (Belle Etage, Laubengänge, Studios)“ erwähnt.

Der Entwurf des Planungsteams #3 LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg wurde insgesamt 19 mal kommentiert und hat 13 Bewertungen mit „Gefällt mir“ und 22 mit „Gefällt mir nicht“ erhalten.

Die 19 Kommentare wurden 70 positiv und 68 mal negativ von weiteren Nutzer:innen bewertet.

Im Wesentlichen gab es folgende Kommentare:

- Die Kleinteiligkeit mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und differenzierten Fassaden wird mehrfach positiv kommentiert.
- Der Anteil an Gewerbeflächen wird als zu hoch angesehen, insbesondere in den oberen Geschossen zur ruhigen Neumannsgasse, mehr Gastronomiefläche wird gewünscht.
- Die „differenzierte Einbindung der archäologischen Fenster“ wird begrüßt.
- Der horizontal und vertikal begrünte Hofbereich wird positiv bewertet.