

Block 40 in Berlin-Lichtenberg
"Campus für Demokratie"

Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung
der Sanierungsziele



September 2020

Block 40 in Berlin-Lichtenberg - "Campus für Demokratie"
Begründung zur Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV B

Auftragnehmer

Standortmanagement Campus für Demokratie
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -31
Fax (030) 885 914-99
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Udo Dittfurth

Layout

Anna Luxat

Stand

September 2020

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Einleitung	4
1.1	Sachstand/räumlicher Geltungsbereich/Rahmenbedingungen	4
1.2	Schlussfolgerungen	6
2	Leitbild und übergreifende Sanierungsziele für den Campus	6
2.1	Leitbild	6
2.2	Nutzungsvielfalt	6
2.3	Nutzungsmaß	9
2.4	Denkmalschutz, Städtebau, Gestaltung/Wahrnehmung und Orientierung	10
2.5	Freiraum/Umwelt/Ökologie	12
2.6	Verkehrliche Anforderungen	13
2.7	Grundstücksneuordnung	14
3	Weitere Verfahrensschritte	15
4	Darstellung im Plan	17
5	Räumliche Differenzierung der Ziele (grundstücksweise)	18

1 Einleitung

1.1 Sachstand/räumlicher Geltungsbereich/Rahmenbedingungen

Das Areal des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR (MfS) zwischen Normannenstraße, Magdalenenstraße, Frankfurter Allee und Ruschestraße (Block 40) ist seit März 2011 Teil des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord (FAN). Zusätzlich wurde dieser Bereich förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes Verfahren) festgelegt; Teile der Böcke 38 und 39 gehören ebenfalls zum Sanierungsgebiet. Seit dem letztmaligen Beschluss zur Konkretisierung der Sanierungsziele für diesen westlichen Bereich des Sanierungsgebietes Frankfurter Allee Nord im Jahr 2013 haben sich maßgebliche Rahmenbedingungen und Ziele konkretisiert bzw. verändert.

Der Erneuerungsprozess wurde im Block 40 erst punktuell vollzogen, namentlich in einzelnen Gebäuden des Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR (BStU) durch bauliche Maßnahmen in den Häusern 1, 7 (Nordflügel unsaniert), 8 und 9, im Gebäudekomplex Ruschestraße 103 (Ärztelhaus), am Finanzamt Normannenstraße/Magdalenenstraße 23-27 sowie in den dem Wohnen bzw. betreuten Wohnangeboten dienenden Gebäuden Magdalenenstraße 15 bis 21. Nur in den Teilblöcken 38 und 39 wurden die geplanten Maßnahmen bereits durchgeführt.

Wesentliche Teile der Bausubstanz im Block 40 stehen weiterhin leer und sind unsaniert, geplante Abrisse und Neugestaltungen des Freiraumes sind nicht erfolgt, gleichermaßen fand eine Grundstücksneuordnung zur Anlage einer geordneten blockinternen Erschließung bis dato nicht statt.

Der fortschreitende Substanzverzehr der leerstehenden Bauten und die damit bestehenden und zunehmenden städtebaulichen Missstände sind ein wichtiger Grund für den instrumentellen Handlungsbedarf.

Insgesamt bestehen auch heute gravierende städtebauliche Missstände, die trotz erheblicher Anstrengungen Berlins seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets aus strukturellen Gründen nur teilweise behoben werden konnten. Solche Gründe sind bspw. unklare Nutzungsperspektiven für einzelne Gebäude, ungünstige Grundstücksstruktur nach Vermögenszuordnung mit mangelhafter Erschließung und teilweise baurechtswidrigen Zuständen.

Weitere Gründe sind:

- Der Deutsche Bundestag¹ hat im Zuge des Aufgehens der bisherigen Behörde des Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR (BStU) in das Bundesarchiv den Aufbau eines Archivzentrums zur DDR-Geschichte auf dem Gelände beschlossen. Dies ist Teil eines Gesamtkonzeptes, die bisherigen Aufgaben des BStU ins Bundesarchiv zu überführen. Für das Archivzentrum bestehen erhebliche,

¹ Bundestagsbeschluss vom 9. Juni 2016, Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 22.3.2018 und Senatsbeschluss vom 5.6.2018, Bundestagsbeschluss vom 26.9.2019

noch zu präzisierende Flächenbedarfe. Das Land Berlin unterstützt das Konzept.²

Es besteht die Absicht, durch umfangreiche Bildungsangebote einen Lernort für Demokratie zu schaffen. Die historische Bedeutung des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit und die hier bereits bestehenden Bildungs-, Forschungs- und Archivangebote bilden hierfür den Hintergrund. Es besteht weiterer konzeptioneller Bedarf, um inhaltliche Formate und Flächenbedarfe zu konkretisieren.

Dieser erinnerungskulturelle Ansatz ist zugleich ein wichtiger Impuls für die städtebaulich-funktionale Entwicklung, verbunden mit der Erwartung, in absehbarer Zeit zu nachhaltigen, die Missstände abbauenden Veränderungen im Block zu gelangen.

- Die Ansiedlung des Archivzentrums und die Ausgestaltung weiterer Teile des Blocks unter Ausformulierung der Leitidee "Campus für Demokratie" erfordern eine Neuordnung der Grundstücks- und Erschließungssituation, um die städtebaulichen Ziele umsetzen und die geordnete Erschließung sicherstellen zu können. Dies muss abgestimmt werden mit dem Ziel des Landes Berlin, für die derzeitigen kulturellen Zwischennutzungen (in Haus 13)³ quantitativen und qualitativen Ersatz zu schaffen. Es sind umfangreiche weitergehende Abstimmungen mit den Fachämtern des Bezirks, z.B. zu Fragen baurechtlicher oder verkehrsorganisatorischer Art, erforderlich.
- Der Denkmalschutz einzelner Bauten und Flächen bzw. die zeitgeschichtliche Bedeutung des Gesamtensembles erfordern einen möglichst bestandsorientierten Umgang mit der bestehenden Bausubstanz bei gleichzeitig neuen Nutzungsansprüchen und planungs- und baurechtlichen Anforderungen.
- Zwischenzeitlich wurden unterschiedliche Planungsvorstellungen, z.B. für die verkehrliche Nutzung (Stellplatzkonzept) und die Nutzung der Häuser 15 und 16 samt der zugehörigen Freiflächen (vgl. Gruppe Planwerk 2015)⁴, entwickelt. Es hat sich dabei gezeigt, dass eine mögliche Umnutzung dieser Gebäude für Wohnen nicht vom Land Berlin mitgetragen wird, weil u.a. durch mangelnde Freiflächen die Ansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gewährleistet werden können.
- Um angesichts der hohen baulichen Dichte und den damit vorhandenen mikroklimatischen Bedingungen zu einer Verbesserung des lokalen Klimas zu gelangen, sind Flächen zu entsiegeln, soweit dies möglich ist. Für die bauliche Entwicklung sind weitere ökologische Standards als Ziele zu formulieren. Verbunden mit diesem Aspekt ist die Notwendigkeit der weitgehenden Herausnahme des Kfz-Verkehrs aus dem Blockinnenbereich.

² Vgl. hierzu Senatsbeschluss Nr. S-2885/2020 vom 14.1.2020

³ Die Bezeichnung der Gebäude folgt der Nummerierung, wie sie vom MfS der DDR und heute vom BStU auf dem Gelände verwendet wird.

⁴ Gruppe Planwerk: MfS-Block, Ruschestraße 104 / Frankfurter Allee; Zwischenstand zur FAN-Konferenz zum 9.9.2015; Planungen zur Parkraumanordnung im Bereich Ruschestraße, Oktober 2017

- Um für die privaten Flächen, namentlich die Gebäude 15 und 16 sowie 18, einerseits eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung anzustoßen und andererseits eine nutzungs- und stadtgestaltverträgliche Nutzung sicherzustellen, sind die nutzungs- und städtebaulichen Ziele als Grundlage für eine gesteuerte Entwicklung zu konkretisieren.

1.2 Schlussfolgerungen

Die Sanierungsziele für den Block 40 sind fortzuschreiben und zu konkretisieren, um die seit Aufstellung der ursprünglichen (noch weitgehend offenen) Ziele eingetretenen Perspektiven weiterzuentwickeln und schrittweise zu realisieren. Sie dienen als Maßstab für die weitere Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, insbesondere auch als Grundlage für die Weiterführung des B-Plan-Verfahrens 11-80.

2 Leitbild und übergreifende Sanierungsziele für den Campus

2.1 Leitbild

Das von Bund und Land Berlin getragene Leitbild des "Campus für Demokratie" ist die Grundlage für die Entwicklung des Geländes des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der DDR zwischen Rusche-, Normannen-, Magdalenenstraße und Frankfurter Allee als Lernort über Diktatur, Widerstand und Aufklärung. Öffentliche und private Planungen und Projekte sollen mit dem Entwicklungskonzept abgestimmt werden, diese konstruktiv ergänzen. Der Campus für Demokratie umfasst mithin - inhaltlich wie städtebaulich - den gesamten Block des ehemaligen Ministeriums.

2.2 Nutzungsvielfalt

Der Entwicklungsansatz beinhaltet den Wunsch nach nutzungsstruktureller Vielfalt und soll die Urbanität des Standortes widerspiegeln.

Der Campus für Demokratie muss den Ansprüchen an Erinnerungsarbeit gerecht werden. Im Kern stehen die Liegenschaften des Bundes mit den weiterzuentwickelnden Angeboten zur Auseinandersetzung mit Diktatur und Widerstand, zu Aufklärung, Forschung und Bildung.

Darum gruppieren sich vielfältige private/zivilgesellschaftliche Nutzungen, die den Charakter des Campus begleiten und ergänzen können. Sie tragen zur

Vielfalt und gesellschaftlichen Rückgewinnung (Inanspruchnahme) des Blockes aus der früher monofunktionalen Nutzung durch das Ministerium für Staatssicherheit bei und öffnen ihn.

Im engeren Kern soll der Campus didaktische und touristische Funktionen zur Erinnerung, Forschung und Bildung sowie Archivnutzung und ergänzende Dienstleistungen aufweisen. Eine Grundlage, die bereits bestehenden Angebote nachhaltig auszubauen und das Profil des Campus weiterzuentwickeln, ist der Beschluss des Deutschen Bundestages, den jetzigen Standort des BStU mit dem dortigen Archiv um Flächen des Bundes-/SAPMO-Archives unter dem Dach des Bundesarchivs umfangreich zu ergänzen (Archivzentrum zur DDR-Geschichte). Angeschlossen werden Werkstätten für Digitalisierung und Restaurierung von Dokumentenbeständen. Umfangreiche Forschungs-, Bildungs- und Begegnungsangebote sollen den Campus zu einem belebten Ort des Austausches über Geschichte, Gegenwart und Zukunft machen. Diese soll sich auch in der städtebaulichen Gestaltung widerspiegeln.

Für die Verwirklichung dieser Überlegungen bieten sich die bereits sanierten Häuser 8 und 9, die noch zu sanierenden Häuser 7 West und Nord, ergänzt um die Flächen zwischen Frankfurter Allee (Bereich der Häuser 10, 12-14, 25-26) und dem Haus 7 an. Die Fläche des ehemaligen Hauses 6 ist einzubeziehen.

Der Standort an der Frankfurter Allee ist funktional geeignet, weil so räumlich-organisatorische Synergien mit dem bestehenden Archivgebäude des BStU geschaffen werden können. Auch unter städtebaulichen und bauhistorischen Gründen ist dieser Raum am ehesten für das Archivzentrum geeignet, auch wenn die Voraussetzung für dessen Unterbringung eine städtebauliche und grundstücksbezogene Neuordnung des Bereiches sein wird. Die großen räumlichen Anforderungen des Archivzentrums mit einem bisher geschätzten zusätzlichen Volumen von ca. 45.000 m² Geschossfläche machen voraussichtlich eine umfangreiche bauliche Ergänzung bzw. Neubauten erforderlich. Zu beachten sind dabei auch hohe technische Anforderungen, die sich an ein Archiv stellen.⁵ Im Zuge der notwendigen Grundstücksneuordnung (Erwerb von Flächen durch den Bund und Zusammenfassung der Eigentumsverhältnisse) sind auch Lösungen für verschiedene planungs- und baurechtliche Probleme (Erschließung, Brandschutz, Abstandsflächen) zu finden.

Im Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung der erinnerungskulturellen Bildungsangebote wird die Verwirklichung eines "Forums zu Opposition und Widerstand im Alltag einer Diktatur 1945 bis 1989" unter Federführung des Bundes unterstützt⁶. Raum für die Verwirklichung dieser Überlegungen bietet - vorbehaltlich der Erfüllung dafür notwendiger bau- und planungsrechtlicher Aufla-

⁵ Für die Archivnutzung sind umfangreiche technische Anforderungen (z.B. Deckenlasten, Temperierung und Klimatisierung) einzuhalten, die keines der bestehenden Bauwerke erfüllen kann.

⁶ Vgl. hierzu Senatsbeschluss Nr. S-2528/2020 vom 14.1.2020 und Beschluss des Deutschen Bundestages vom 7.11.2019 zur Drucksache 19/10613

gen - das Haus 18. Ein Raum- und Funktionsprogramm, das nach dem Verständnis des Landes Berlin auch ausdrücklich gegenwarts- und zukunftsbezogene Forschungs- und Bildungsangebote umfassen soll, ist noch zu erstellen.

Im Kontext der Wieder- bzw. Neunutzung des Hauses 18 könnten außerdem Flächen für kulturwirtschaftliche Angebote, Künstler*innen-Werkstätten, Ausstellung und künstlerische Auseinandersetzungen berücksichtigt werden. Wohnen wird im Haus 18 nicht geplant.

Für die Robert-Havemann-Gesellschaft (RHG) sind neben den geplanten Arbeitsräumen in Haus 7 (Nordteil) Räume für das Archiv der DDR-Opposition zu schaffen. Sie sind in den Hof 3/4 zu integrieren.⁷

Dort sind auch die bestehenden Nebengebäude zu untersuchen, ob sie geeignet sind,

- neue Nutzungen unterzubringen, insbesondere solche, die mit dem Campus im Kontext stehen (z.B. Ausstellungsangebote, Arbeitsräume für temporäre Projektgruppen, Lagerungsmöglichkeiten),⁸
- kiezbezogene sozio-kulturelle Angebote aufzunehmen.

Möglichkeiten der ökologisch verträglichen Gestaltung sind zu berücksichtigen.

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord bestehen Defizite an Jugendfreizeiteinrichtungen. Daher ist eine Nutzung der bestehenden Garagen in Hof 3/4 für diesen Zweck zu untersuchen. Auch bei der Programmierung des Hauses 18 ist die Unterbringung von räumlichen Angeboten für die Jugendarbeit zu prüfen.

Für den weiteren Bereich des Blockes (Häuser 15 und 16) sind gewerbliche Kultur-/Kreativangebote (Büros, Ateliers/Künstler*innen-Werkstätten) weitere Gewerbenutzungen (Büronutzungen/freie Berufe) bzw. gesundheitsorientierte Einrichtungen vorgesehen. Ausdrücklich möglich sollen auch Angebote von Bildungsträgern öffentlicher oder privater Art sein. Sofern ein Bedarf für Räume öffentlicher Verwaltungen besteht, sind diese ebenfalls zulässig.

Beherbergungsgewerbe ist in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Gesamt-BGF der Häuser 15 und 16) möglich.

⁷ Es ist beabsichtigt, die Angebote der RHG einschließlich des umfangreichen und wachsenden Archivs der DDR-Opposition (bisher in Haus 17 untergebracht) zu verlagern. Hierfür sind Räume in Haus 7 vorgesehen; da sich die dortigen baukonstruktiven und denkmalpflegerischen Ansprüche voraussichtlich nicht mit den technischen Notwendigkeiten für ein Archiv verbinden lassen, besteht die Absicht, die Unterbringung in einem Gebäude im Hof zu prüfen.

⁸ Die bauhistorische Studie hat die Bedeutung der Hofgestaltung und -nutzung durch das MfS herausgearbeitet. Die Nebengebäude sind Ausprägung der technisch-organisatorischen Zusammenhänge. Ein Abriss hätte folglich einen Verlust zeitgeschichtlicher Spuren zur Folge. Die Bauten trennen die öffentlichen Bereiche von den privaten Grundstücken, schirmen diese ab. Diese Wirkung ginge verloren. Die Gestaltung des Übergangs von den privaten Flächen zu den öffentlichen Bereichen müsste voraussichtlich durch Abzäunung und Bepflanzung erfolgen, die gestalterisch der zeitgeschichtlichen Anmutung des Blockes zuwiderlaufen.

Die Funktion des als Bestandteil der Stasi-Zentrale entstandenen Ärztehauses (Häuser 17, 19, 20) mit seinen vielfältigen medizinischen Angeboten bildet einen wichtigen Ort gesundheitlicher Versorgung im Stadtteil und soll dauerhaft gesichert werden.

Das Finanzamt (für Körperschaftssteuer II und IV) bleibt erhalten. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Veranstaltungssaales im Hofbereich für die Öffentlichkeit soll verbessert werden. Hierzu sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege ggf. bauliche Veränderungen an der Zugangssituation von den Höfen 2 bzw. 3 zu prüfen und umzusetzen. Dies soll die Möglichkeiten für Veranstaltungen im Kontext der Campus-Idee erweitern und zugleich den Saal, der wichtiges bauliches Zeugnis der MfS-Geschichte ist, besser erlebbar machen.

Auch Wohnnutzung unterstützt in begrenztem Umfang den Campus-Gedanken. Die bereits bestehenden Wohnnutzungen (bzw. Sonderwohnformen für betreutes Wohnen) an der Magdalenenstraße, die auch ein Stück Rückgewinnung des ehemals durch das MfS einverleibten Stadtraumes bedeuten, sind zu erhalten und durch adäquate Freiflächengestaltung zu qualifizieren. Weitere Wohnnutzung ist mit Blick auf die prekäre Freifächensituation und mögliche Konflikte mit den Nutzungsanforderungen des Campus nicht vorgesehen.

2.3 Nutzungsmaß

Mit Blick auf das bereits vorhandene durchschnittliche hohe Nutzungsmaß und die städtebaulich-geschichtliche Bedeutung der Gebäude des Blockes stehen im Vordergrund der Entwicklung die Bewahrung und der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und deren nachhaltige Wiedernutzung. Eine weitere Verdichtung ist deshalb mit Ausnahme des Archivzentrums nicht vorgesehen.

Durch einzelne Abrisse von Nebengebäuden und geeignete, mit den denkmalpflegerischen Belangen abgestimmte Entsiegelungsmaßnahmen, wird ein Beitrag zur ökologischen Entlastung geleistet.

Zur Regelung des Maßes der städtebaulichen Nutzung und der Regelungen bauordnungsrechtlicher Fragen, insbesondere zu den Abstandsflächen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen, für den folgende Prämissen gelten sollen:

- Bei schon bestehenden Gebäuden gibt der Bestand das Maß, die Obergrenze einer zukünftigen baulichen Nutzung vor;
- Das Maß für den Neubau des Archivzentrums auf den Flächen zwischen Frankfurter Allee und dem Haus 7 sowie auf dem früheren Standort des Hauses 6 ist mit Blick auf dessen große funktionale Bedeutung für den Campus und die Stärkung Berlins als Standort für Erinnerung und Forschung aus dem Bedarfsprogramm abzuleiten und in einem geeigneten

städtebaulichen Verfahren hinsichtlich seiner stadträumlichen Einfügung und Funktionsfähigkeit sowie städtebaulichen Ausprägung zu konkretisieren. Für die Fortschreibung der Sanierungsziele wird bisher eine geschätzte Geschossfläche von rund 45.000 bis 50.000 m² als zusätzliche Neubaufäche zugrunde gelegt.

Die konkrete Art und das Maß der städtebaulichen Nutzung sind im Rahmen des B-Planverfahrens zu begründen und zu sichern.

2.4 Denkmalschutz, Städtebau, Gestaltung/Wahrnehmung und Orientierung

Die Konzepte für denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und Freiräume sollen auf einen Denkmalpflegeplan aufbauen.

Das Umfeld der Denkmale ist baulich, gestalterisch und funktional so zu gestalten, dass es die Integrität der Denkmale nicht beeinträchtigt. Geschichtlich bedeutende Spuren sind zu sichern, die Lesbarkeit des Ortes ist zu verbessern.⁹

Die Wahrnehmbarkeit des schrittweise gewachsenen, sich immer mehr Teile des Blockes einverleibenden Ministeriums für Staatssicherheit soll städtebaulich grundsätzlich gewahrt werden (weitgehend Blockrandbebauung, vorhandene Bauten einschließlich der Höhen und ihrer Staffelung). Weitere wertvolle Zeugnisse (städtebauliche Grundfigur, Bauten, Einbauten, Freiraumelemente) - seien sie baugeschichtlich oder ereignisgeschichtlich relevant - sind zu ermitteln und, sofern es sich realisieren lässt, zu bewahren.

Veränderungen müssen in Einklang mit der zeitgeschichtlichen Bedeutung der Anlagen und der Integrität der benachbarten Denkmale (einschließlich der Freiräume) erfolgen. Die dauerhafte Weiter- oder Nachnutzung von baulichen Anlagen hat zugleich unter Beachtung aktueller Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung zu erfolgen. Im Zuge eines energetischen Gesamtkonzeptes sind hierzu die notwendigen Festlegungen zu treffen.

Eine theoretisch denkbare Aufstockung des Ärzteentrums (Häuser 17, 19, 20) wird - über die bereits genehmigte und erfolgte bauliche Erweiterung hinaus - ausgeschlossen. Neben der Störwirkung für die Gliederung der Baukörper des Ensembles der Hauptverwaltung Aufklärung (HV A; Haus 15/16) und Haus 18 entlang der Ruschestraße spielen dabei auch die Erschließung, die Stellplatzsituation und die Belichtungsverhältnisse des bereits umfänglich überbauten Grundstückes eine Rolle. Darüber hinaus steht das Ärztehaus-Ensemble einschließlich seiner begrünten Freifläche in einem signifikanten städtebaulichen

⁹ Durch die bauhistorische Studie ist ein Orientierungsrahmen erarbeitet worden, der die allgemeinen Aussagen in den Sanierungszielen konkretisiert (SDARC Seipelt Dlužniewski Architekten und Eckhard Hasler - BSQB, Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung: Bauhistorische Studie zum ehemaligen MfS-Areal Normannenstraße, Berlin, Entwurfsstand Mai 2020).

Kontext mit den benachbarten Denkmälern Haus 1, 7 und 22 (Museum, Ausstellung/Einrichtungen der BStU und Infozentrum) und der Zufahrtsachse von der Ruschestraße.¹⁰

Zur Realisierung des in Planung befindlichen Archivzentrums zur DDR-Geschichte werden erhebliche städtebauliche Veränderungen im Bereich der Häuser 12-14, 10, 25 und 26 erforderlich. Im Rahmen des notwendigen städtebaulichen Planungsverfahrens ist zu prüfen, ob bzw. wie das vom Bund als Bauherr vorzulegende Raumprogramm eine (Teil-)Erhaltung der Häuser 12-14 zulässt. Sollte im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchungen bzw. des städtebaulichen Planungsverfahrens und der Abwägung deutlich werden, dass die funktionalen, technischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkte eine Integration der Bestandsbauten (oder von Teilen derselben) nicht zulassen, sind besondere Anforderungen an die Neubebauung zu stellen.

Alle Neubaumaßnahmen für das Archivzentrum folgen dem baukulturellen Anspruch an zeitgemäße Architektur- und Prozessqualität. Sie müssen die bewusste Auseinandersetzung mit dem historischen Bestand erkennen lassen. Dies gilt für den Umgang mit bestehender Bausubstanz wie die Einfügung des Neuen in das Umfeld im Block ebenso wie in den Stadtraum hinsichtlich Materialien, Differenzierung, Maßstäblichkeit und Öffnungen (Fensteranteile) der Fassaden sowie der Schaffung von Zu- und Durchgängen. Es sind überzeugende Antworten für Städtebau und Architektur wie auch die künstlerische Auseinandersetzung mit der Geschichte des Standortes zu geben.

Für die Wieder- bzw. Neunutzung des Hauses 18 sind städtebaulich-funktionale Lösungen zu entwickeln, die die Erhaltung wertvoller Raumelemente (insbesondere die Veranstaltungssäle und Treppenhäuser) und die öffentliche Zugänglichkeit/Nutzbarkeit sicherstellen. Vor umfassenden Umbaumaßnahmen ist ein konkurrierendes Planungsverfahren zur Sicherung hoher Gestaltungsqualität durchzuführen.

Die durch den Abriss des Hauses 6 entstandene Baulücke in der Blockkante ist baulich wieder zu schließen. Dabei ist eine Feuerwehrezufahrt in den Blockinnenbereich herzustellen, die auch als öffentlicher Durchgang und Sichtbezug nutzbar sein muss.

Wichtiger Bestandteil der dem Campus-Gedanken folgenden Gestaltung ist ein einheitliches Informations- und Wegeleitsystem. Bestehende Angebote sollen im Fall der Erneuerung angepasst, neue Angebote grundsätzlich entsprechend den zu entwickelnden Gestalt- und Materialvorgaben ausgeführt werden. Dieses Ziel gilt gleichermaßen für private wie öffentliche Eigentümer*innen. Mit diesem Angebot soll ein über den Block hinausgehendes Informationsangebot

¹⁰ Annähernd symmetrische Anordnung der Bauwerke südlich und nördlich der Zufahrtsachse, klare höhenmäßige Unterordnung unter das Haus 1 als Sitz des Ministers.

geschaffen werden, das auch die weiteren Bereiche im Umfeld, die einst vom MfS genutzt wurden, einbezieht (Komplex an der Gotlindestraße, Gericht und Untersuchungshaftanstalt, Fernmeldeamt Dottistraße).

2.5 Freiraum/Umwelt/Ökologie

Der Freiraum im Block hat vielfältige Bedeutungen:

- er ist Teil des historischen, z.T. denkmalgeschützten Ensembles,
- er ist Bestandteil der unterschiedlichen städtebaulich-funktionalen Nutzungen,
- er bietet die Möglichkeit, den Begriff "Campus für Demokratie" durch Angebote auf Freiflächen zu stärken, aber auch für Freizeitfunktionen (für im Block Berufstätige wie für die Nachbarschaft) zu nutzen,
- er ist ein wichtiger Handlungsraum zur Verbesserung der kleinräumlichen ökologischen und stadtklimatischen Situation.

Die zukünftige Freiraumgestaltung muss zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen vermitteln. Die Freiraumgestaltung soll zunächst die Verwirklichung des Campus-Gedanken unterstützen. Dazu sind Freiflächen so zu gestalten,

- dass geschichtliche Spuren gezeigt und soweit wie möglich bewahrt werden,
- der offene, zusammenhängende Charakter der Freiflächen bewahrt wird; dies impliziert grundstücksübergreifende freiraumplanerische Lösungen,
- Möglichkeiten für Veranstaltungen, die den Campus-Gedanken mittragen, umsetzbar sind (temporäre Ausstellungen, Veranstaltungen etc.),
- Zugänge und Durchwegungen des Blockinnenbereiches dauerhaft, sicher, attraktiv und besser wahrnehmbar sind,
- die Topographie des Geländes, d.h. der Geländeabfall von der Normannenstraße zur Frankfurter Allee, wahrnehmbar bleibt bzw. punktuell besser herausgearbeitet wird,
- Rettungs- und Lieferwege grundstücksübergreifend ausgewiesen und gesichert werden.

Angrenzende Nutzungen aus dem angestrebten ergänzenden Nutzungsspektrum müssen dies berücksichtigen.

Ökologische Aspekte der Stadtentwicklung und der notwendigen Anpassung an Klimaschutz und Klimaanpassung werden als integraler Bestandteil der Campus-Entwicklung verfolgt. Das Leitbild des Stadtumbau- und Sanierungsgebietes Frankfurter Allee Nord lautet "FAN, das gesunde, ökologische Modellgebiet mit besonderen Orten". Unter Beachtung der o.a. anderen Ziele für den

Freiraum liegen wichtige Ansatzpunkte zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation in

- der Entsiegelung bzw. ökologischen Aufwertung von Hofabschnitten zur Verbesserung von Mikroklima und Versickerungsmöglichkeiten (vgl. Rahmenplan),
- Begrünung von Dächern und Fassadenabschnitten (insbesondere Haus 18, mögliche Neubauten für das Archivzentrum),
- Haustechnik und Energieversorgung auf dem aktuellen Stand der Technik,
- Einsatz weiterer, die Energiebilanz der einzelnen Bauten, verbessernder Maßnahmen.

Der Bau des Archivzentrums und die Wieder-/Neunutzung des Hauses 18 können Ansatzpunkte für neue Konzepte mit Vorbildcharakter bieten.

Der unter Geländeniveau, in der östlichen Freifläche des Ärztehauses liegende Munitionsbunker ist als zeitgeschichtliches Zeugnis zu erhalten. Eine Zugänglichkeit und bessere Erlebbarkeit der ursprünglichen Funktion ist sicherzustellen.

Bei der Planung ist der Aspekt der Barrierefreiheit zu beachten. Das Gelände soll für das Umfeld ohne "Hemmschwellen" zugänglich sein, denn die öffentliche Nutzbarkeit des Areals ist auch eine Antwort auf die jahrzehntelange Abschottung durch das MfS. Die bestehenden Durchgangsmöglichkeiten sind dauerhaft zu sichern und so zu entwickeln, dass sie barrierefrei und zu jeder Tageszeit sicher nutzbar sind. Die Zugänge müssen klar erkennbar und einladend gestaltet werden, Spuren der Vergangenheit sollen weiterhin ablesbar sein.

2.6 Verkehrliche Anforderungen

Der Standort des "Campus für Demokratie" ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Er ist unmittelbar mit der U5 (U-Bf. Magdalenenstraße) vom Alexanderplatz und zukünftig auch direkt vom Regierungsviertel und vom Hauptbahnhof erreichbar. Der S- und R-Bahnhof Lichtenberg ist - ebenso wie die Ringbahn - eine Station entfernt. Dies ist als Ausgangslage für die Entwicklung weiterer verkehrlicher Erschließungskonzepte anzusehen.

Der Block soll für Fußgänger sicher und attraktiv durchquerbar sein. Die schon bestehenden Verbindungen nach Süden, Norden und Westen sind gestalterisch zu qualifizieren. Dazu gehören sichere und barrierefreie Wegbereiche für Fußgänger und eine technisch vorschriftsmäßige Beleuchtung. Eine Anbindungsmöglichkeit für Fußgänger nach Osten, z.B. im Kontext der notwendigen Feuerwehrezufahrt, ist zu prüfen.

Für Radfahrende ist die Radverkehrsrouten entlang der Ruschestraße entsprechend sicher und attraktiv zu gestalten.

Soweit Flächen nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, ist die öffentliche Nutzbarkeit durch Baulasten und grundbuchlich zu sichern.

Belange der Denkmalpflege wie der Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Gestaltung und Aufteilung des Freiraumes zwingend zu berücksichtigen.

Mit der Intensivierung der (Wieder-)Nutzung der bestehenden Bauten und durch das neue Archivzentrum entstehen neue Anforderungen an die Verkehrserschließung und den ruhenden Verkehr. Weder der Blockinnenbereich noch das Umfeld lassen jedoch umfangreiche neue Stellplatzanlagen zu. Mit Ausnahme der rechtlich erforderlichen Stellplätze, z.B. für Menschen mit Behinderung und der notwendigen Rettungs- sowie Anlieferungs- und Entsorgungsflächen ist der Innenbereich des Blockes vom Kfz- und Bus-Verkehr freizuhalten, um die Sicherheit zu gewährleisten und den Anspruch an eine öffentliche Nutzung der Freiräume im Kontext des Campus zu erlauben. Stellplätze für Fahrräder sind zu berücksichtigen.

Eine Tiefgarage im Kontext des Archivzentrums wäre zulässig, die Erschließung müsste jedoch aus dem umgebenden Straßennetz erfolgen.

Entlang der Ruschestraße sind nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept die bestehenden Pkw-Stellplätze zu sanieren bzw. auszubauen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die langfristige Integration von Busstellplätzen für Besucherbusse des Campus an der Frankfurter Allee ist zu untersuchen. Zu prüfen ist dabei die Umnutzung der nördlichen Fahrspur der Frankfurter Allee stadteinwärts bzw. die Umgestaltung des vorhandenen breiten Unterstreifens.

Die Normannenstraße (Südseite) im Bereich des Hauses 18 muss einen Fußgängerweg erhalten, der sich in der Breite des Bestandes am Finanzamt orientiert. Dies erhöht die Verkehrssicherheit und verbessert die Erreichbarkeit des Campus und eine zukünftige Erschließung des Hauses 18. Dazu sind die dort angelegten Parkflächen (Senkrechtparker) zurückzubauen.

Der Straßenraum zwischen Zoschke-Stadion und dem Haus 18 und seinen angestrebten Nutzungen wird zukünftig stärker vom Fußgängerverkehr frequentiert werden. Die Straßenraumgestaltung der Normannenstraße muss dies berücksichtigen. Eine zeitweise Sperrung der Normannenstraße im Rahmen von Großveranstaltungen soll möglich sein.

Bei der verkehrlichen Konzeption sind die Ziele der integrierten Berliner Verkehrspolitik zu berücksichtigen. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, um die möglichst nachhaltige, umweltverträgliche Erschließung des Campus und seines differenzierten Nutzungsangebotes sicherzustellen.

2.7 Grundstücksneuordnung

Die beschriebenen inhaltlichen städtebaulich-funktionalen Ziele machen eine teilweise Grundstücksneuordnung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch ohne diese Ziele stellt die mangelhafte Bodenordnung einen eigenen städtebaulichen Missstand dar, der durch die Sanierungsmaßnahme verbessert werden muss. Die Grundstücke sind gegen jedes Bauordnungsrecht ausschließlich nach Vereinigungsrecht durch Vermögenszuordnung entstanden. Die derzeitigen Grundstückskonflikte mindern die nachhaltige Nutzbarkeit und Verkehrsfähigkeit. In Verbindung mit einer eher planlos anmutenden Entwicklung der Eigentümerstruktur stellen sie ein grundsätzliches Entwicklungshindernis dar.

Ein wichtiges Ziel ist auch die Sicherung einer nachhaltigen öffentlichen Durchwegung und der geordneten öffentlichen Erschließung des Gesamtblockes. Verschiedene Flächen sind deshalb durch das Land Berlin bzw. den Bund von privat oder voneinander zu erwerben, um die städtebaulichen Nutzungsziele verwirklichen zu können. Alternativ zum Eigentumserwerb kommt dabei auch die Bestellung von Dienstbarkeiten und die öffentliche Widmung von Verkehrs- und Grünflächen in Betracht.

Weiterhin wird eine Neuparzellierung infolge der geplanten städtebaulichen Neuordnung erforderlich.

Dies bezieht sich zum einen auf den Zufahrtsbereich von der Ruschestraße zum Blockinnenbereich südlich des Ärztehauses (Häuser 15-17) und zum anderen auf den südöstlichen Teilblock, wo das geplante Archivzentrum des Bundesarchivs realisiert werden soll. Mit der Grundstücksneuordnung sollen hier zugleich baurechtskonforme Zustände geschaffen werden.

3 Weitere Verfahrensschritte

Zur Qualifizierung der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele sind weitere Verfahren durch Land, Bund oder private Eigentümer*innen durchzuführen bzw. Grundlagen zu erarbeiten:

- Konkretisierung des Flächen- und Funktionsprogrammes für das Archivzentrum mit einem möglichst breiten Angebot für die Öffentlichkeit. Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Integration in den Bereich an der südöstlichen Blockecke. Daran anschließend Durchführung eines konkurrierenden städtebaulich-architektonischen Planungsverfahren für den Neubau,
- Auswertung der Empfehlungen des bauhistorischen Gutachtens und - nach Abwägung - ggf. deren Vertiefungen, Übernahme von Erkenntnissen in das B-Plan-Verfahren oder einen Denkmalpflegeplan bzw. eine städtebauliche

Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für die hierfür infrage kommenden Bereiche,

- Nutzungs- und Sanierungskonzept für Haus 18; Entwicklung eines Betreibermodells,
- Konkretisierung der freiraumplanerischen und städtebaulich-baulichen Vorschläge für den Bereich der Höfe 3 und 4 an der Magdalenenstraße einschließlich der Integration der Archivräume für die RHG und eines Zugangs zum Finanzamtssaal,
- ökologisch-stadtklimatisch-energetisches Konzept für den Gesamtblock,
- Planungsverfahren (kooperativ oder konkurrierend) für den Teilblock mit den Gebäuden 15 und 16 auf der Grundlage von konkretisierten Nutzungsvorstellungen der Eigentümerin und den durch das Land Berlin formulierten planerischen Rahmenbedingungen,
- ggf. weitere Vertiefungen des verkehrlichen Gesamtkonzeptes für das Stadtumbaugebiet. Darauf aufbauend sind für den Block u.a. Tiefbau-Planungen für die öffentlich zu nutzenden (Verkehrs-)Flächen als Grundlage für den Ausbau und falls erforderlich deren Übernahme durch das Land Berlin durchzuführen.
- Weiterhin notwendig sind:
 - Formulierung und Umsetzung von verkehrsorganisatorischen Lösungen für den Blockinnenbereich,
 - Erstellung eines Mobilitätskonzeptes durch Berlin bzw. die Eigentümer*innen der Häuser 15 und 16,
 - ggf. Untersuchungen zu Altlasten, stadttechnischer Erschließung/Neuordnungsbedarf, Baugrunduntersuchungen als Grundlage für weitere planerische Konkretisierungen und das B-Plan-Verfahren.

Die Ergebnisse nachfolgend erstellter Gutachten sind (soweit sie die Sanierungsziele ergänzen/vertiefen bzw. fortentwickeln) nach fachlicher Abwägung ihrer Auswirkung für die Sanierungsziele als deren Konkretisierung ebenfalls politisch zu beschließen, um als Beurteilungsgrundlagen nach § 144 herangezogen werden zu können.

Es ist geboten, möglichst frühzeitig ein Trägermodell zu entwickeln, das übergreifende Lösungen für Fragen wie Verkehrsorganisation, Flächenmanagement/-bewirtschaftung, Marketing und Information auf dem Campus bereithält. Dieses Trägermodell sollte über städtebauliche Verträge bzw. Verwaltungsvereinbarungen implementiert werden.

In alle Verfahren ist die Öffentlichkeit in geeigneter Form einzubeziehen, um Belange einzubringen und möglichst aktiv am Gestaltungsprozess mitwirken zu können.

Zur dauerhaften Sicherung der städtebaulichen und funktionalen Ziele ist zu einem geeigneten Zeitpunkt der Bebauungsplan 11-80 fortzuführen und der Plan festzusetzen. Die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele bereiten dies inhaltlich vor.

Soweit sich aus der bauhistorischen Studie die Erhaltungswürdigkeit der bestehenden Bausubstanz auch ohne Denkmalschutz begründen lässt, ist der Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) für den gesamten Block 40 oder Teile davon zu prüfen, soweit die beabsichtigte Neuordnung dem nicht entgegensteht.

4 Darstellung im Plan¹¹

Zu den textlich und tabellarisch beschriebenen Sanierungszielen gibt es einen Plan mit der Darstellung

- der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung (orientiert an den Kategorien der Baunutzungsverordnung),
- der zu erhaltenden Baukörper,
- von Baufeldern für die Neubebauung,
- der Eckpunkte für die Freiraumgestaltung,
- vorgesehener öffentlicher Flächen (Verkehrsflächen) bzw. Wegerechte,
- von Grundstücken mit abgeschlossenen Ablösevereinbarungen bzw. Einzelentlassungen nach § 163 BauGB.

Die Darstellungen sind annähernd grundstücksscharf, dem Planungsstand und dem Maßstab der Kartengrundlage geschuldet, aber mit gewissen Generalisierungen verbunden.

Weitere Vertiefungen zu Hochbau und Freiraumaufteilung sind erforderlich.

¹¹ Herangezogen wurden:

- BStU: Angaben zum Archivzentrum SED-Diktatur, Stand Februar 2020
- Arnold und Gladisch Architekten: Städtebauliches Konzept Magdalenenstraße/Frankfurter Allee, Oktober 2018
- Gruppe Planwerk: MfS-Block, Ruschestraße 104 / Frankfurter Allee; Zwischenstand zur FAN-Konferenz zum 9.9.2015
- Gruppe Planwerk: Planungen zur Parkraumanordnung im Bereich Ruschestraße, Oktober 2017
- Raumlabor: Konzept Hof 3 und 4, Magdalenenstraße, März 2016

5 Räumliche Differenzierung der Ziele (grundstückswise)

Separate Tabelle

Sanierungsziele - einzelgrundstücksbezogen

Haus-Bezeichnung (laut MfS)	Bestandsnutzung	Sanierungsziel	Geschätzte GF in m ² (Bestand, gerundet) ¹
Haus 1 Normannenstr. 20 (lt. Vermessungsamt) bzw. Ruschestr. 103 (Denkmaliste)	Kultur Stasi-Museum, verschiedene Träger der Erinnerungskultur	Museum, Archivzentrum, Institutionen der Erinnerungskultur (vgl. Bestand) Prüfung Durchgängigkeit für Fußgänger zu Hof 3	6.500
Haus 2.1 und 2.2 Magdalenenstr. 25	Verwaltung Finanzamt für Körperschaften II	Verwaltung - wie Bestand Prüfung direkte, von übrigen Gebäuden weitgehend unabhängige Zugänglichkeit des Hauses 2.2. (Saal) für öffentliche Nutzungen	21.600
Haus 3 Magdalenenstr. 21	Wohnen	Wohnen - wie Bestand	1.200
Haus 4 Magdalenenstr. 19	Wohnen	Wohnen - wie Bestand	3.200
Haus 5 Magdalenenstr. 15	Betreutes Jugendwohnen, Träger: Jugendhaus Friedrichshain e.V., 12 WE	Betreutes Jugendwohnen - wie Bestand	1.000
Fläche Haus 6 Magdalenenstr. 13	Keine - abgerissen 2019/2020 -	Öffentliche Nutzung (Archivzentrum als Blockrandschließung in Annäherung an gründerzeitliche Traufhöhe) Schaffung einer Feuerwehrdurchfahrt zum Hof mit öffentlicher Begehbarkeit	Nach erfolgtem Abriss keine GF; neue GF bei Neubebauung noch zu bestimmen
Häuser 7, 8 und 9, 11 Magdalenenstr. 5-9	Verwaltung BStU- Archiv der Zentralstelle und Außenstelle Berlin Ausstellung	Verwaltung - Archivzentrum; Ausstellung, Herstellung baulicher Anschlüsse zum Neubau Archivzentrum (vgl. Häuser 10, 25, 26)	Haus 7: 11.500; Haus 8: 22.000; Haus 9: 3.200; Haus 11: 600
Haus 10 Ruschestr. 104	Gewerbe	Archivzentrum; dafür: Abriss und Neubau	3.000
Haus 12 Frankfurter Allee 187/Magdalenenstr. 1	leerstehend	Archivzentrum	4.300 (Bestand); neue GF bei Neubebauung und Grundstücksneuordnung noch zu bestimmen

Haus-Bezeichnung (laut MfS)	Bestandsnutzung	Sanierungsziel	Geschätzte GF in m ² (Bestand, gerundet) ¹
Haus 13 Frankfurter Allee 187	Musikstudios als Zwischennutzung	Archivzentrum	700 (Bestand); neue GF bei Neubebauung und Grundstücksneuordnung noch zu bestimmen
Haus 14 Frankfurter Allee 187	leerstehend	Archivzentrum	3.500 (Bestand); neue GF bei Neubebauung und Grundstücksneuordnung noch zu bestimmen
Haus 15.1 Ruschestr. 104	leerstehend	Büronutzung, Kreativwirtschaft, Kultur (Künstler*innen-Werkstätten/Ateliers), Bildungsträger, Verwaltung	10.000
Häuser 15.2 – 15.4 Ruschestr. 104	leerstehend	Büronutzung, Kreativwirtschaft, Kultur (Künstler*innen-Werkstätten/Ateliers), Bildungsträger, Verwaltung	34.000
Ehem. Kantine der DB AG (hinter Haus 15.1 bis 15.3)	leerstehend	kulturelle Angebote/Ausstellungen, Gastronomie	2.700
Häuser 16 und Haus 16, niedriger Teil einschließlich Durchfahrt Ruschestr. 104	leerstehend	Büronutzung, Kreativwirtschaft, Kultur (Künstler*innen-Werkstätten/Ateliers), Bildungsträger, Verwaltung	11.600
Haus 17 (ab Durchfahrt), Häuser 19 und 20 Ruschestr. 103	Ärztelhaus, Gesundheitsangebote, Träger der Erinnerungskultur	Ärztelhaus, Gesundheitsangebote - wie im Bestand	3.400 6.000 und 1.300
Haus 18 Normannenstr. 19	leerstehend	Büronutzung, Kreativwirtschaft, Kultur (Künstler*innen-Werkstätten/Ateliers), Bildungsträger, Ausstellung, Museum	29.000
Haus 21 Ruschestr. 104	Gewerbe, Reha-Zentrum	wie Bestand	1.700
Haus 22 hinter Ruschestr. 104	Ausstellungs- und Veranstaltungsort, Info-Zentrum (BStU/Bundesarchiv) (provisorisch)	Ausstellungs- und Veranstaltungsort, Besucher- und Informationszentrum	2.200

Haus-Bezeichnung (laut MfS)	Bestandsnutzung	Sanierungsziel	Geschätzte GF in m ² (Bestand, gerundet) ¹
Haus 25 Ruschestr. 104	Gewerbe Gebäude- und Betriebstechnik, 6 Trafostationen	Neubebauung für Archivzentrum (Bundesarchiv) dafür: Abriss und Neubau	2.300 (Bestand); neue GF bei Neubebauung und Grundstücksneuordnung noch zu bestimmen
Haus 26 Ruschestr. 104	Gewerbe Übergabestation Fernwärme	Neubebauung für Archivzentrum (Bundesarchiv) dafür: Abriss und Neubau	1.400 (Bestand); neue GF bei Neubebauung und Grundstücksneuordnung noch zu bestimmen

Hof-Bezeichnung (laut MfS)	Bestandsnutzung	Sanierungsziel	
Höfe 1 und 5	Zentraler gepflasterter Innenhof mit Ausstellung und Verkehrsflächen, Grün im Bereich der Häuser 19 und 20 sowie 22 (denkmalgeschützte Fläche)	Denkmalgerechte Instandsetzung und notwendige Ergänzungen (Beleuchtung), Herausnahme Durchgangs- und Parkverkehr; Ausstellungsbereich	
Hof 2	Versiegelte Abstands-/Verkehrs-/Rettungsfläche	Entsiegelung soweit möglich nach ökologischen Standards	
Höfe 3 und 4	Teilweise versiegelte, teilweise grün gestaltete Flächen, Trennung Wohnen und Verwaltung z.T. nicht eindeutig, Rettungswege, Garagenbauten, Lagerflächen	Klarere Nutzungszuordnung Kultur/Verwaltung bzw. Wohnen; Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der Nebengebäude mit Fokus auf campusrelevante Nutzungen; Integration Archivräume für die RHG und ggf. Zugang zum Finanzamtssaal; Erhaltung des Projektes "Plattenkosmos" Entsiegelung soweit möglich nach ökologischen Standards; Reduktion der Versiegelung auf ein Minimum (Rettungswege, Lieferung); Rettungswege für die Bestandswohnungen sichern	
Hof 6	Abstandsgrün, Verkehrsfläche	Entsiegelung soweit möglich nach ökologischen Standards	

Hof-Bezeichnung (laut MfS)	Bestandsnutzung	Sanierungsziel	
Hof 7	Versiegelte Abstands-/Verkehrs-/Rettungsfläche	Entscheidung im Kontext der baulichen Nutzung für das Archivzentrum; teilweise bauliche Nutzung; Sicherstellung einer Feuerwehrdurchfahrt und eines öffentlich nutzbaren Zugangs für Personen in den Blockinnenbereich	
Hof 8	Verkehrsfläche (Fahr- und Parkflächen, begrünte Zwischenbereiche)	Entsiegelung soweit möglich nach ökologischen Standards, mit Nutzbarkeit als Veranstaltungsfläche und als Zugang zu Haus 15/16 abzustimmen	
Höfe 9 und 11	Versiegelte Abstands-/Verkehrs-/Rettungsfläche	Einbeziehung in Realisierung des Archivzentrums; ökologischer Ausgleich im Kontext der Gebäudegestaltung; Teile als Bestandteil der neuen/erweiterten öffentlichen Fußwegverbindung von der Frankfurter Allee zum Hof 5	
Hof 10	Versiegelte Abstands-/Verkehrs-/Rettungsfläche	Entsiegelung soweit möglich nach ökologischen Standards	

¹ Angaben: Aedvice, Juli 2020, auf 100 auf-/abgerundet

Fortschreibung Sanierungsziele 2020

Städtebaulich-funktionales Konzept

Die exakte Lage und städtebauliche Dimension ist in nachfolgenden Planungsschritten zu bestimmen.

-  Gesundheitsbezogene Nutzungen (Ärztelhaus); Bestand/Planung
-  Gewerbliche Nutzung (Büros, freie Berufe, Kreativwirtschaft, Kultur, Bildungsangebote, Verwaltung); Planung
-  Kultur, Kreativwirtschaft, Ausstellung, Veranstaltung; Planung
-  Gebäude mit öffentlicher Nutzung; Bestand/Planung im bestehenden Gebäude
-  Verbesserung der öffentlichen Nutzbarkeit des Saales
-  Freifläche mit öffentlicher Nutzung
-  Erhaltung/Zugänglichkeit des Bunkers
-  Feld für Planung und Bau des Archivzentrums, öffentliche Nutzung
-  Prüfung der Integration von öffentlichen bzw. sozio-kulturellen Nutzungen
-  Wohnen; Bestand/Planung im bestehendem Gebäude
-  Schließung Blockrand
-  Kante baulich auszuformulieren
-  Zufahrt Feuerwehr/Ver- und Entsorgung
-  Stellplatzfläche
-  Verkehrsfläche Bestand
-  Verkehrsfläche öffentlich; Planung (Feuerwehr/Ver- und Entsorgung/zugelassene Anlieger)
-  Sicherung der Überbaubarkeit
-  gesicherte Durchwegung für die Öffentlichkeit, Lage noch zu präzisieren; Planung
-  gesicherter Fußweg für die Öffentlichkeit, Lage noch zu präzisieren; Planung
-  Halt- und Parkspur für Reisebusse; Planung
-  Entsiegelung/Begrünungsmaßnahmen
-  Entsiegelung/notwendige Erschließungswege/ Befahrung möglich
-  Möglichkeit für Dachbegrünung prüfen und ggf. umsetzen
- 1 / Hof 1** Haus-/Hofbezeichnung (Nummerierung durch MFS)
-  Ablösebetrag bezahlt
-  Einzelentlassung nach § 163 BauGB erfolgt
-  Sanierungsgebiet



Standortmanagement Campus für Demokratie

Stand Oktober 2020

Maßstab 1:1.500 (im Original DIN A3)

Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin