Güterbahnhof Wilmersdorf

1. Perspektivenwerkstatt für die Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf

22. November 2012

Tagesordnung

Begrüßung

TOP 1 Aufgabe und Ziel des Werkstattverfahrens

TOP 2 Planungsgeschichte und Planungsgrundlagen

TOP 3 Vorschläge Expertenrunde: Programmentwurf

TOP 4 Diskussion

TOP 5 Resümee

TOP 6 Weiteres Vorgehen

Verabschiedung

Aufgabe und Ziel des Werkstattverfahrens

Anlass

- Für den ehemaligen Güterbahnhof Wilmersdorf wurden bereits mehrere unterschiedliche Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung vorgelegt
- Jetzt haben der Bezirk und der Eigentümer zu der Fläche ein Werkstattverfahren begonnen, das gemeinsam mit den Bürgern durchgeführt wird

- Teil des Werkstattverfahrens sind etwa vier Treffen eines Expertengremiums

Aufgabe und Ziel des Werkstattverfahrens

Die Werkstätten

- In der 1. Perspektiven-Werkstatt mit dem Eigentümer und dem Bezirk werden die Grundlagen für die Aufgabenstellung für die drei Planerteams erörtert
- In der folgenden 2. Werkstatt werden die Planerteams ihre Entwürfe präsentieren – Anregungen werden aufgenommen
- In der 3. Werkstatt steht ein erarbeiteter Konsensplan zur Diskussion (aus Ergebnissen der Testentwürfe und den Rückmeldungen aus der 2. Werkstatt)

Aufgabe und Ziel des Werkstattverfahrens

Das Expertengremium

- Herr Baba, emprica
- Herr Proppe, Machleidt GmbH
- Herr Kruse, Junker und Kruse
- Vertreter der Bezirksfraktionen: Herr Götz (SPD), Herr Rimmler (CDU), Herr Kühne (Die Grünen), Herr Ickes (Piraten)
- Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Herr Künzel, Herr Wolter
- Eigentümer BÖAG: Herr Böge, Herr Streithorst
- Vertreter des Stadtplanungsamts: Herr Kroll, Herr Schwarz, Herr Baldow

Gutachtenergebnisse im Vorfeld

empirica

Immobilienwirtschaftliche Entwicklungschancen
Standorteignung und Marktperspektive

Nutzungen	Standort-eignung	Markt-perspektiven	Fazit / Anmerkungen
Wohnen	-/0	++	Die sehr guten Marktperspektiven können am Standort nur genutzt werden, wenn es gelingt die Lärmemissionen auf das Niveau anderer neuer Wohnungsbaustandorte zu senken. In diesem Fall ergeben sich befriedigende Standortqualitäten.
Büro	-/0	-/0	Standorteignung beschränkt sich überwiegend auf Büronutzungen, die auf gute Erreichbarkeit angewiesen sind (sog. Back-Offices). Hier ergeben sich hohe Marktrisiken aufgrund immer noch zahlreicher innerstädtischer Flächenpotenziale für diese Art von Nutzungen.
Hotel	0	0/+	Standorteignung für Hotelnutzung partiell gegeben. Im Kontext von zahlreichen Wettbewerbsstandorten bleiben jedoch am Standort Entwicklungsrisiken bestehen.
EZH / Fachmarkt	++	+	Sehr gute Standorteignung im östlichen Grundstücksteil bei guten Marktperspektiven.
Lager / Storage	++	++	Sehr gute Standorteignung im östlichen Grundstücksteil bei sehr guten Marktperspektiven.

Legende: ++ = sehr gut, + = gut, 0 = befriedigend, - = mäßig, -- = schlecht

Gutachtenergebnisse im Vorfeld

Werkstattverfahren Güterbahnhof Wilmersdorf

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität einer künftigen Einzelhandelsentwicklung am Standort Güterbahnhof Wilmersdorf in Friedenau mit den Zielen und Grundsätzen des StEP Zentren 3 sowie des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Tempelhof-Schöneberg weder für nahversorgungs- und zentrenrelevanten noch für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gegeben ist.

Gleichwohl können sich für einzelne Einzelhandelsbausteine städtebauliche Verträglichkeiten ergeben. Dies kann jedoch nur im Rahmen einer dezidierten städtebaulichen Wirkungsanalyse ermittelt und bewertet werden.

Das Gutachten ist beauftragt

Fazit

Aufgabe und Ziel des Werkstattverfahrens

Der Prozess: Termine und Themen

1. Werkstattsitzung am 22.11.2012 Thema: Programm

- *Besichtigung des Geländes am 24.11.2012 um 11.30 Uhr* -

2. Werkstattsitzung am 31.1.2013 Thema: Präsentation Entwürfe
3. Werkstattsitzung am 14.3.2013 Thema: Konsensplan

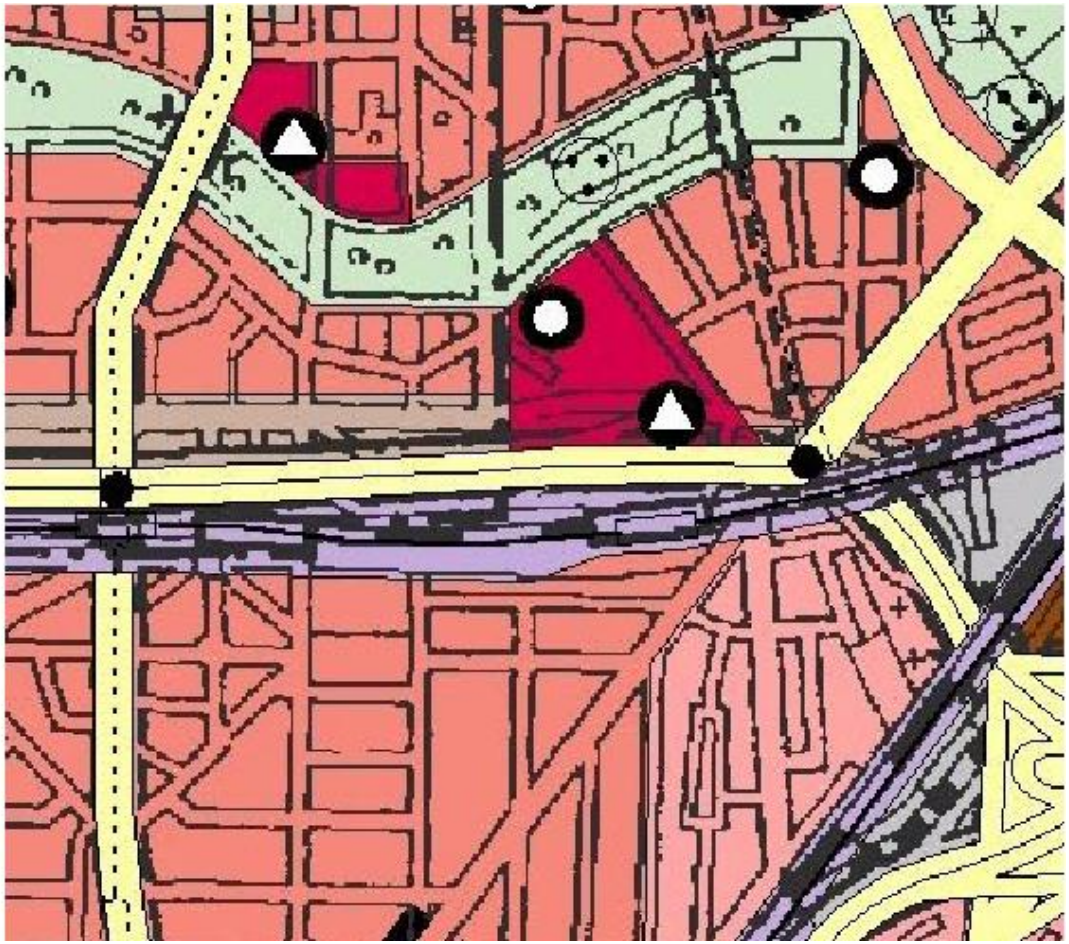
Planungsgeschichte des Grundstücks

Übergeordnete / vorliegende Planwerke und Beschlüsse

1. Flächennutzungsplan - Darstellung: Bahnfläche
2. Bereichsentwicklungsplanung - Darstellung: Bahnfläche sowie Grünverbindung/ wichtige Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Straßenraums (am Südrand des Grundstücks)
3. Bebauungsplan XI 216 - für Teilfläche im östlichen Bereich (ruht)
4. BVV- Beschluss - zu Struktur und Nutzung der Fläche
5. Vereinbarung Zählgemeinschaft - zur Durchführung von Perspektivenwerkstätten

Planungsgeschichte des Grundstücks

Flächennutzungsplan - Auszug aus Plan und Legende

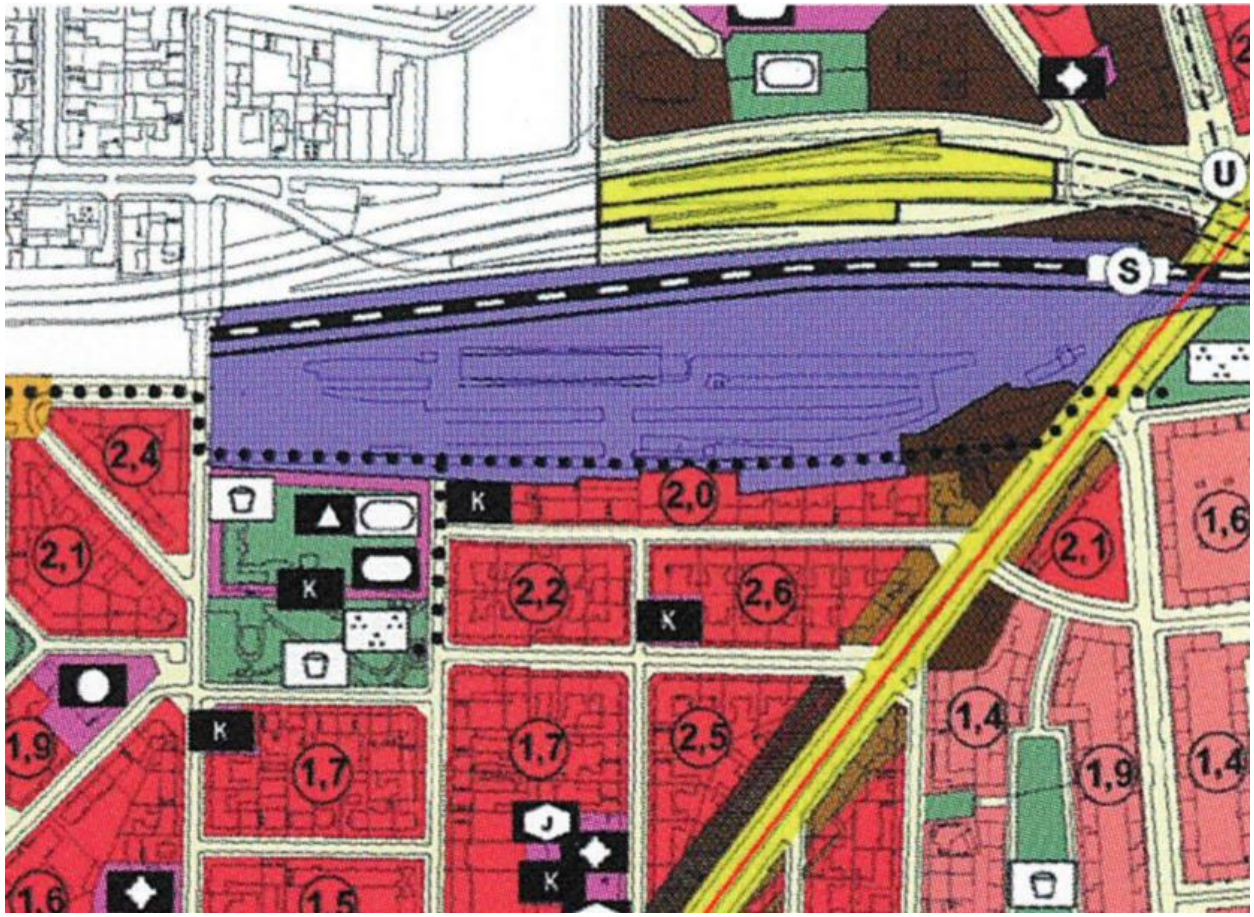


Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)

Planungsgeschichte des Grundstücks

Bereichsentwicklungsplanung - Auszug aus Plan und Legende



Bereichsentwicklungsplanung
Tempelhof-Schöneberg

Art der baulichen Nutzung

- Wohnen - W 1
- Wohnen - W 2
- Wohnen - W 3
- Wohnen - W 4
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Kerngebiet mit hohem Wohnanteil

Gemeinbedarf

- Fläche für Gemeinbedarf / mit hohem Grünanteil

Grünflächen und sonstige Freiräume

- Grünfläche (entsprechend Zweckbestimmung)

Straßen, Verkehrsflächen und besondere Verkehrsräume

- Autobahn
- Autobahn in Tunnellage
- Übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße
- Sonstige Straße
- Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes
- Bahnfläche (Fern-, Regional-, S-, U- und Güterbahn)

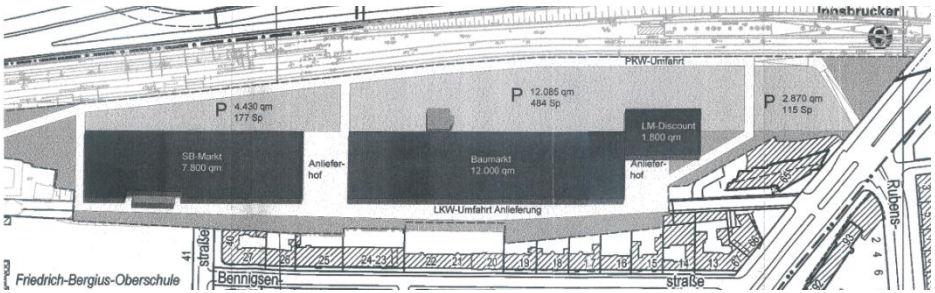
Planungsgeschichte des Grundstücks

Beispielhafte Entwürfe

- Es gibt zahlreiche Entwürfe für den Güterbahnhof
- Wir haben einige ausgewählt, um die Bandbreite der bisherigen Diskussion zur städtebaulichen Gliederung und zur Nutzung zu zeigen
- Wir zeigen die Entwürfe in chronologischer Reihenfolge ihrer Erstellung

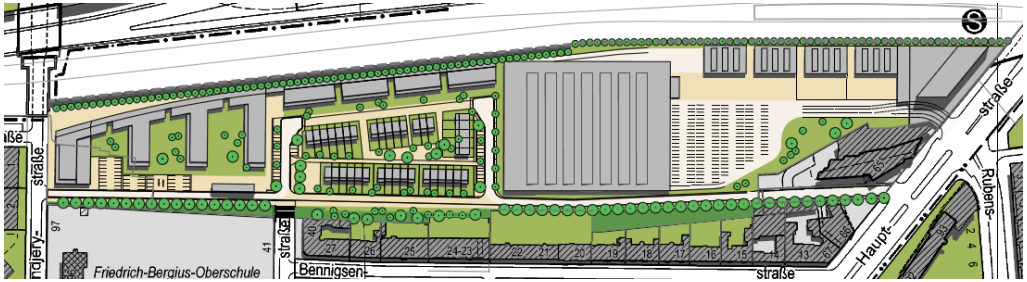
Planungsgeschichte des Grundstücks

Beispielhafte Entwürfe



2004

Fachmarkt
Lebensmitteldiscounter
SB-Markt



2007

Fachmarkt
Kleinteiliges Gewerbe
Kopfbau und Hochhaus
Wohnen
Sonderwohnen

Planungsgeschichte des Grundstücks

Beispielhafte Entwürfe

2007

Fachmarkt

Kopfbau

Schule

Wohnen

Sonderwohnen

2007

Fachmarkt

Gewerbe

Kopfbau und Hochhaus

Wohnen

Planungsgeschichte des Grundstücks

Beispielhafte Entwürfe

2008

Möbelhaus

SB-Markt

Hotel

Wohnen

2009

Wohnen

Gewerbe

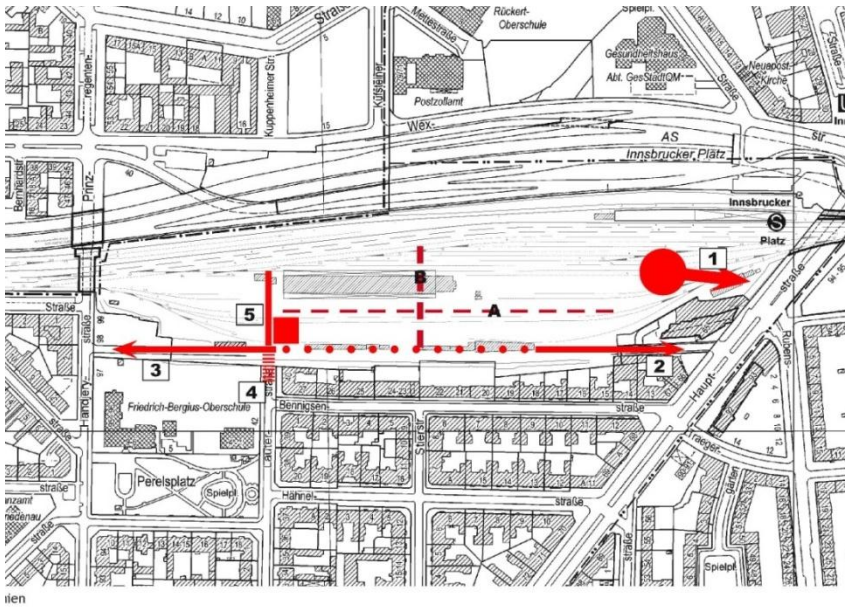
Planungsgeschichte des Grundstücks

Vorliegende Fachgutachten

1. Verkehrsgutachten, GRI 2003
2. Lärmgutachten, GRI 2006
3. Städtebauliches Gutachten, Machleidt+Partner, 2007
4. Verkehrsgutachten, infraconsult 2010
5. Städtebauliches Gutachten, Machleidt+Partner, 2011
6. Gutachten zur Nachnutzung, Junker und Kruse, 2011
7. Gutachten zur Nachnutzung, empirica 2012

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Städtebauliche Struktur (aus: Machleidt+Partner, 2007)



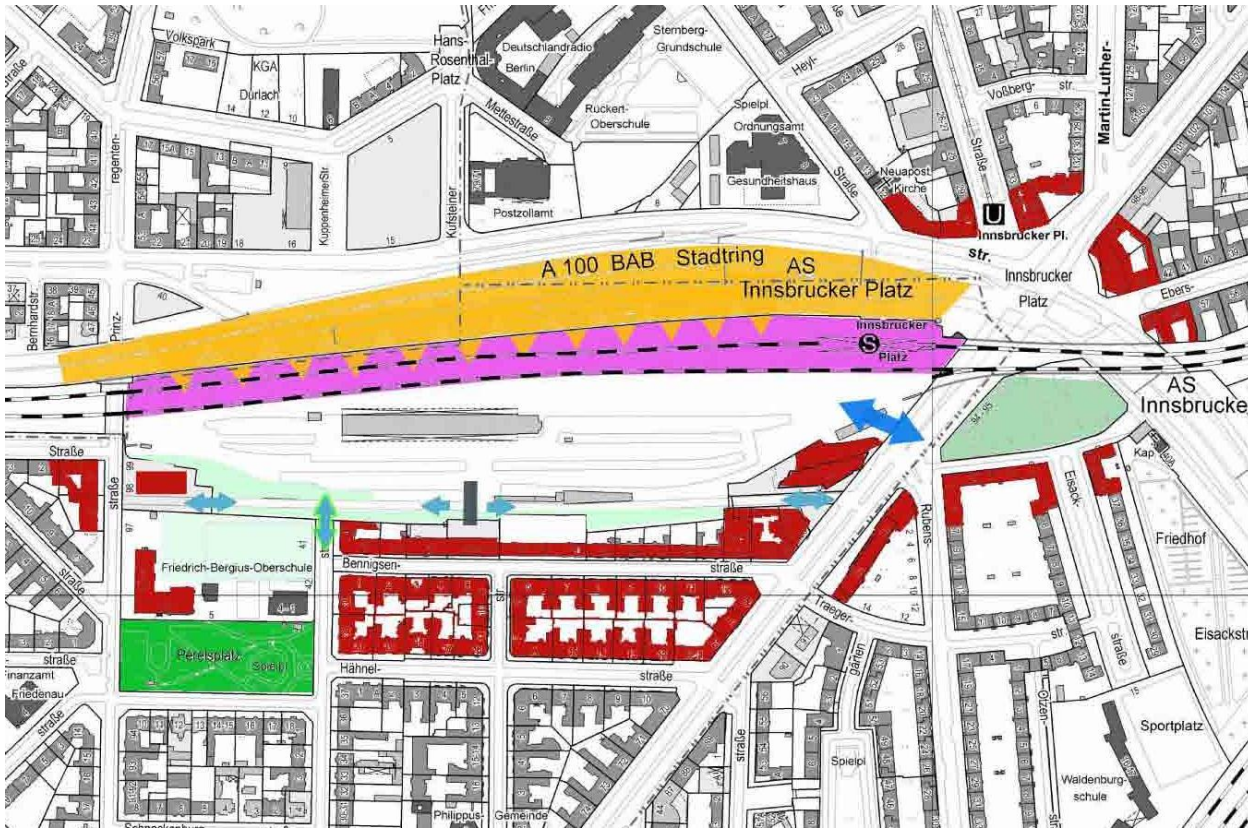
<u>Zur räumlichen Ordnung</u>

Die Nutzungsanforderungen und die Restriktionen des Geländes lassen Variationen der Erschließung und der Feldbildung nur in geringem Umfang zu. Fixpunkte der Ordnung sind

- die Erschließung des Gewerbestandortes von der Hauptstraße über einen neuen Knotenunkt mit der Rubensstraße als Ein- und Ausfahrt ohne zweite Abflussmöglichkeit (1).
- untergeordnete Anbindung an die Hauptstraße (2) und die Handjerystraße (3) unter Vermeidung von Durchgangsverkehren.
- Anbindung des neuen Quartiers an das 'alte' Friedenau z.B. über eine Freitreppe oder Rampe an der Lauterstraße (4) und Verlängerung der Achse und Anlage eines Platzes als Gelenkpunkt (5). Plätze sind ein prägendes Element der Friedenauer Vorstadt, das auch in der Struktur des Gebietes Eingang finden soll.

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Städtebauliche Struktur (aus: Machleidt+Partner, 2011)



VORGABEN UND ELEMENTE

- Verbindung zum Wohnumfeld schaffen, Einbindung ins Quartier
- Anbindung zur Hauptstraße und Ausbildung eines Kopfes/Entrees
- Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Verbindung für Fußgänger/ Radfahrer
- Qualitätvolle Vernetzung/ Anbindung
- Anbindung des bestehenden Quartiers (Fuß- und Radverkehr)
- Barriere akzeptieren , Emissionen abschirmen

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Übergeordnete Ziele

Testentwürfe für die räumlich-funktionale Entwicklung …

- als Grundlage für die Diskussion in der Bürgerwerkstatt und zur Beratung im Expertengremium

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Übergeordnete Ziele

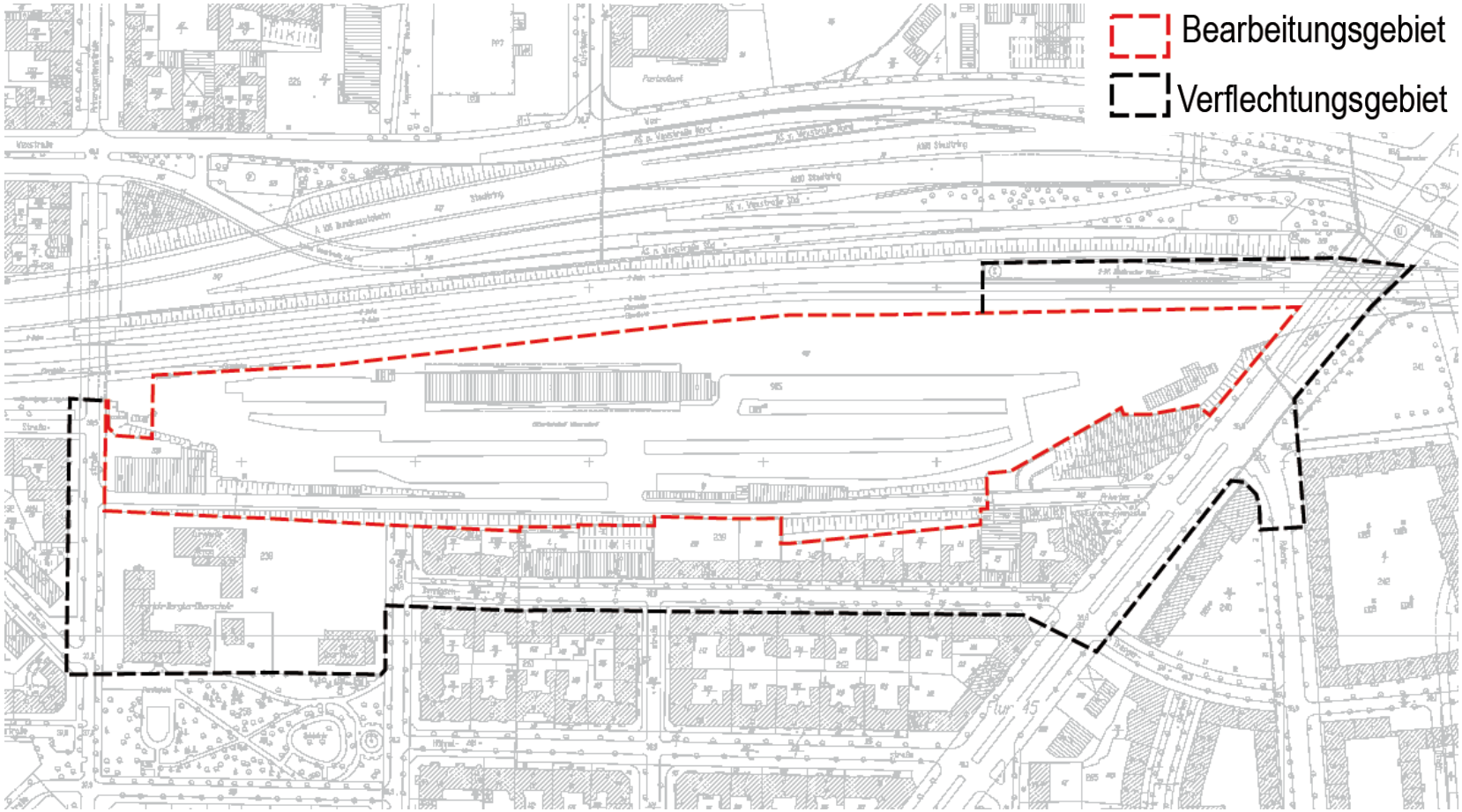
Die Komponenten…

- sinnvoller, nachhaltiger Städtebau
- soziale Aspekte
- Ökologie und
- Wirtschaftlichkeit

sind im Entwurf zu berücksichtigen.

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Bearbeitungsgebiet



Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Nutzungen

Schwerpunktmäßige Nutzung: Wohnen

- Innerstädtisches Wohnen mit verschiedenen Typologien, die die jeweiligen Qualitäten der Gebietsteilräume betonen bzw. unterstreichen und den jeweiligen Anforderungen entsprechen (z.B. Geschosswohnungsbau, Loftwohnen, Townhouses)
- Sonderwohnformen (bspw. betreutes Wohnen)
- Barrierefreies Wohnen

Weitere Nutzungen:

- Einzelhandel mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche (Untersuchungsrahmen, wird durch Gutachten konkretisiert)
- Sondernutzungen wie Storage-Gebäude

Soziale Infrastruktur

- Soziale Infrastruktur nach den aus den neuen Nutzungen entstehenden Bedarfen

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Städtebauliche Struktur

Quatlitätvoller öffentlicher Raum

Öffentliche Grünverbindung

Öffentliche Ost-West-Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer als qualitätvolle Grünverbindung

Berücksichtigung Gebäude Denkmalschutz

Sinnvolle städtebauliche Einbindung

Nutzungsgliederung:

Sinnvolle Nutzungsgliederung/-aufteilung unter Berücksichtigung der Bahntrasse (als Lärmquelle) sowie funktionaler Gesichtspunkte (Erschließung, Gewerbeanlieferungen, Nutzungskonflikte, topografische Situation etc.)

Keine Durchfahrt durch das Gebiet (motorisierter Verkehr)

Vorschläge Expertenrunde - Diskussionsgrundlage

Programmbaustein - Städtebauliche Struktur

Dichte:

Mittlere Geschossflächenzahl GFZ von über 1,5 (orientiert an FNP-Darstellung für südlich angrenzendes Quartier, GFZ = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche)

Besondere städtebauliche Anforderungen:

Hervorheben der städtebaulichen Besonderheiten des Ortes:

- Berücksichtigung der hochwertigen Wohngebiete in der Nachbarschaft
- Berücksichtigung der Lage an einem Verkehrsknoten
- Berücksichtigung der prägenden Topografie
- Berücksichtigung der Lärmentwicklung aus dem Umfeld

Planerteams

Die folgenden drei Planungsbüros sind beauftragt Testentwürfe zu erarbeiten:

- Collignon Architektur, Berlin, www.collignonarchitektur.com
- Grüntuch Ernst Architekten, Berlin, www.gruentuchernst.de
- Studio Daniel Libeskind, New York, www. daniel-libeskind.com

Diskussion

Stellwände für Wortmeldungen und schriftliche Rückmeldungen zu Nutzung und städtebaulicher Struktur:

Kritik **Vorschläge** **Informationen**

- Bitte benutzen Sie die farbigen Kärtchen
- Bei Interesse: Eintragen in E-Mail-Verteilerliste

- Infos im Internet: http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/organisationseinheit/planen/gueterbf_wilmersdorf.html

Resümee

Weiteres Vorgehen

Zum weiteren Vorgehen

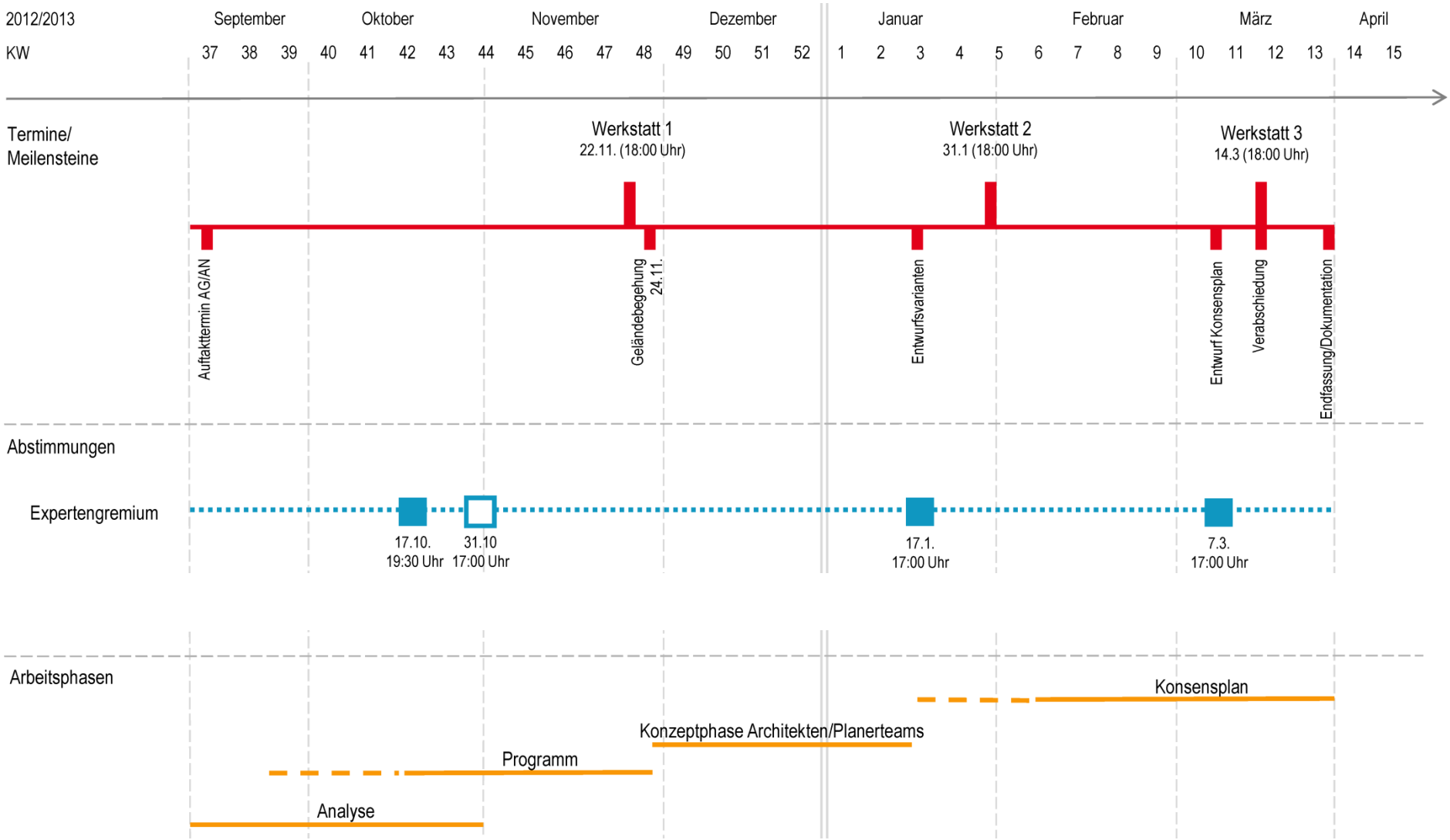
- Ihre Rückmeldungen werden verarbeitet und das Programm für die drei Planerteams wird fertiggestellt
- Die drei Büros erarbeiten städtebauliche Entwürfe (bis Mitte Januar)
- Die Entwürfe werden in der 2. Werkstatt (31. Januar 2013) präsentiert
- Im Anschluss wird der Konsensplan erarbeitet
- Der Konsensplan wird in der 3. Werkstatt (14. März 2013)Thema sein

Weiteres Vorgehen im Anschluss an das Werkstattverfahren:

- Bebauungsplanverfahrens (mit Beteiligung im Rahmen Verfahrens)
- BVV-Beschluss Bebauungsplan

Herzlichen Dank!

→ Ortsbesichtigung am kommenden Samstag
(Verzicht auf Haftungsansprüche: siehe Aushang)

Aufgabe und Ziel des Werkstattverfahrens

Der Prozess: Zeitplan