



06. November 2019

ERGEBNISPROTOKOLL DES ZWEITEN ZWISCHENKOLLOQUIUMS

Ort: Rathaus Yorckstraße, BVV-Saal

Zeit: 9:00 bis 19:00 Uhr

Teilnehmer*innen: s. Teilnehmerliste im Anhang

Agenda

- I.** Begrüßung und Rückblick
- II.** Anwesenheit
- III.** Öffentliche Vorstellung der Arbeiten und erste Rückfragen
- IV.** Bewertung der Arbeiten
- V.** Hinweise und Empfehlungen an alle Planungsteams
- VI.** Weiteres Vorgehen, kommende Termine

I Begrüßung und Rückblick

Staatssekretär Sebastian Scheel begrüßt im Namen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Anwesenden und verweist auf die Bedeutung des städtebaulichen Werkstattverfahrens als Teil des Modellprojekts.

Gregor Lehmann (BSM mbH) gibt einen kurzen Rückblick auf die Inhalte der vergangenen ersten Werkstatt vom 8. Oktober und stellt die Tagesordnung sowie die weitere Zeitplanung für das Verfahren vor.

Eckhard Hasler (BSQB) fasst kurz die Stellungnahmen der im Rahmen der am Vorabend abgehaltenen Öffentlichkeitsveranstaltung zusammen.

II Anwesenheit

Alle Planungsteams nehmen mit mehreren Teilnehmer*innen an der Veranstaltung teil. Zahlreiche persönlich geladene Sachverständige sind anwesend. Das Obergutachtergremium (OGG) ist beschlussfähig; nicht anwesend sind:

- Herr Scheuvsen (Fach-Obergutachter), ggf. vertreten durch eine*n der anwesenden Stellvertreter*innen
- Frau Möhring (Sach-Obergutachterin, BIM), vertreten durch Herr Krüger
- Herr Peckskamp (Stellv. Sach-Obergutachter, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg), vertreten durch Herrn Sommer



Herr Scheel (Sach-Obergutachter, SenSW) nimmt bis ca. 12.00Uhr an der Sitzung teil und wird danach vertreten durch Frau Dr. Obermeyer.

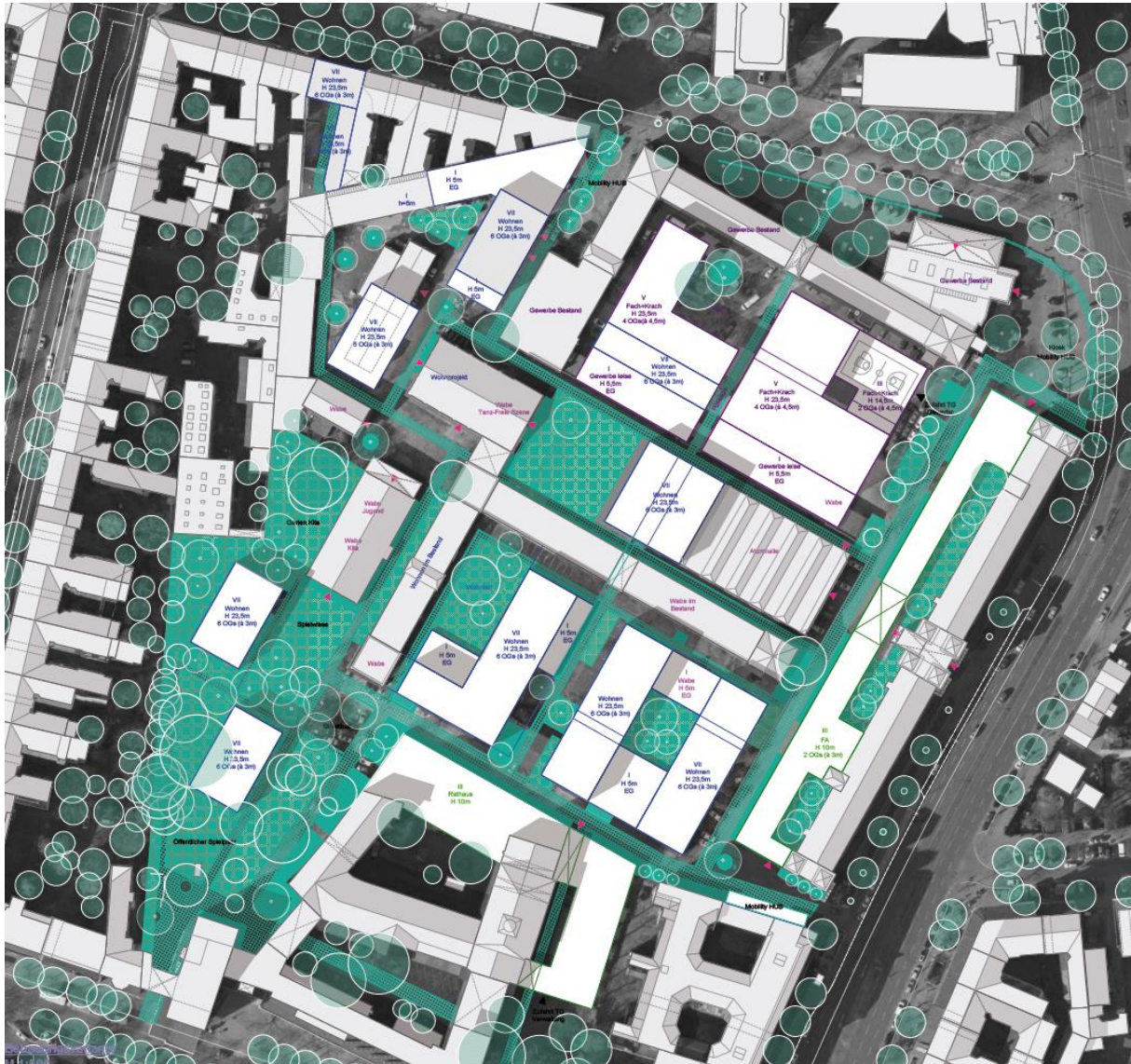
Herr Schmidt (Sach-Obergutachter, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) nimmt bis ca. 13:00 Uhr an der Sitzung teil und wird danach vertreten durch Herrn Sommer und Herrn Matthes.

Frau Pelger (Stellv. Sach-Obergutachterin) nimmt ab ca. 11:00 Uhr an der Sitzung teil.

Die stellvertretende Vorsitzende des OGG, Frau Schneider, übernimmt die Moderation und den Vorsitz des Gremiums für die Dauer der Sitzung.

III Öffentliche Vorstellung der Arbeiten und erste Rückfragen

- 1) ifau – Institut für angewandte Urbanistik, Berlin / Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung mit friedburg&hhvh, Berater/Sonderfachleute: Marius Töpfer; Renée Tribble; Lisa Marie Zander



Das städtebauliche Ordnungsprinzip des Entwurfs orientiert sich am orthogonalen Raster des ehemaligen Kasernengeländes. Dadurch entstehen Entwicklungsfelder, welche projektorientiert weiterentwickelt werden können. Jedes Feld integriert dabei Bestands- und Neubauten, um somit eine Durchmischung der Nutzungen sowie der Nutzungsgruppen zu erzielen und veränderungsfähig zu sein.

Die zeitliche Entwicklung wird als flexibel und abhängig von den zukünftigen Nutzern/Bauherren dargestellt. Unterstützt werden die Pläne durch die Darstellung der einzelnen Baufelder in Steckbriefen, die wesentliche Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Baufelder dokumentieren.



Die Erweiterung des Finanzamts ist in Form eines dem Mannschaftsgebäude vorgestellten 3-geschossigen Gebäuderiegels berücksichtigt und die 3-geschossige Rathausenerweiterung wird im Norden an das bestehende Rathaus angebaut. Alle denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten werden, eines davon (Alte Schmiede) soll durch ein „schwebendes“ Gebäude überbaut und dabei vollständig erhalten werden. Zusätzlich zu den Wohnungen in Neubauten sind weitere Wohnungen auch im denkmalgeschützten Bestand vorgesehen, Kita und JFE sollen in der neuen Reithalle angesiedelt werden. Die Adlerhalle soll aneignungsfähig für Pioniernutzungen sein.

Der Entwurf weist gem. den Angaben der Verfasser eine Geschossfläche von insg. rd. 124.000 m² auf (einschl. Rathaus und Finanzamt). Davon sind für Wohnnutzungen ca. 48.000 m², für Gewerbe (Neubau) rd. 27.000 m² vorgesehen, das Finanzamt erhält rd. 6.300 m² zusätzliche Flächen, das Rathaus ca. 6.900 m². 5.100 m² werden nach Angabe der Verfasser*innen für gemeinwohlorientierte „Wabennutzungen“ vorgehalten.

2) SMAQ Architektur und Stadt mit Man Made Land, Berater/Sonderfachleute: Barbara Schindler



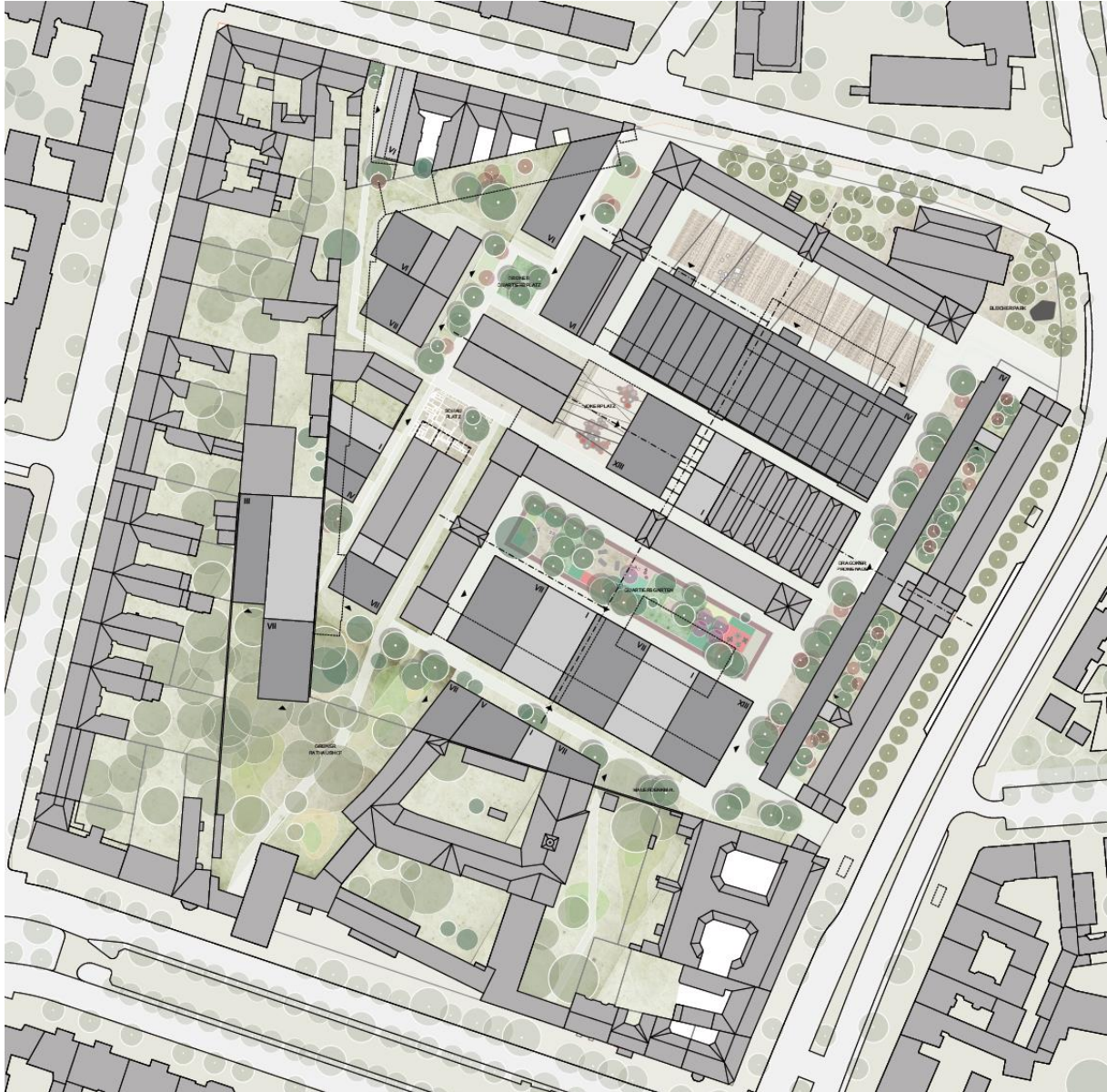
Die Leitidee dieses Entwurfs ist die Schaffung eines klimawirksamen freizugänglichen Freiraumes, der als grüne Fuge die Verbindung zwischen den zu erweiternden Blockrändern und dem Blockinneren des Quartiers herstellt. Die Baumasse wird so zum einen am Rand konzentriert, wo den bisherigen Hinterhofansichten (u.a. durch den Anbau an Brandwände einzelner Nachbargrundstücke) neue „Vorderseiten“ vorangestellt werden; zum anderen wird der Kern des Dragonerareals, das eigentliche Kasernengelände mit seinen Hofstrukturen, durch den Bau einer gewerblichen und einer Wohngroßform ergänzt. Eine zentrale Platzfolge zwischen dem Mittelbau des Mannschaftsgebäudes und der Reithalle soll unter Einbeziehung der Adlerhalle das historische Kasernengelände erlebbar machen und durch unterschiedliche Angebote den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden (Aktivplatz mit Basketball und Skate-Boarding – Kreativplatz für Kreativaktivitäten – „Dorfplatz“ mit Kita in der neuen Reithalle und Kantine). Die JFE soll im Gewerbehof nördlich der Adlerhalle angesiedelt werden.



Die neuen Raumkanten werden genutzt, um den so entstehenden Freiraum um die Kasernenanlage zu definieren. Die Bebauungsstreifen im Norden und Westen sowie die Erweiterung des Rathauses werden dabei als Schnittstellen zwischen dem ehemaligen Kasernenareal und der gründerzeitlichen Blockstruktur gesehen. Im südlichen Hof der Kasernenanlage wird ein Wohnhof verortet, welcher einen um ein Geschoss angehobenen Innenhof hat. Zusätzlich zum erwarteten Raumprogramm werden drei optionale Hochpunkte vorgeschlagen, die zur Akzentuierung der neuen Mitte dienen.

Der Entwurf weist gem. Verfasserangaben eine Geschossfläche von insg. rd. 127.000 m² auf. Davon sind für Wohnnutzungen rd. 46.000 m², für Gewerbe (Neubau) ca. 29.000 m² vorgesehen, das Finanzamt erhält rd. 5.200 m² zusätzliche Flächen, das Rathaus ca. 8.200 m². Gemeinwohlorientierte Nutzungen und soziale Infrastruktur haben eine Geschossfläche von rd. 2.800 m² (zzgl. weiterer Flächen, angegeben mit insg. 5.100 m²).

**3) ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin / BeL Sozietät für Architektur mit Studio Vulkan
 Landschaftsarchitektur GmbH, Berater/Sonderfachleute: Prof. Guido Spars; Marco Wedel;
 BA Building Applications; Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen**



Ziel des Entwurfes ist es, den heterogenen Bestand anhand seiner vorgefundenen Qualitäten zu einer urban gemischten Nachbarschaft weiterzubauen. Wie auch die anderen beiden Entwürfe folgt die Nutzungsstruktur der Empfehlung, das Gebiet in einen gewerblich geprägten nördlichen Teil und einen durch Wohnnutzung geprägten südlichen Teil aufzuteilen. Ein Freiraumring ermöglicht die Durchwegung und Öffnung des Blocks. Im Bereich des Hinterhofes wird eine situative Strategie verfolgt, welche punktuell die bestehenden Bauten weiterbaut, anbaut oder aufstockt. Für den Kasernenbereich dienen die drei ursprünglichen Höfe zur Zonierung der Baufelder. Dabei entstehen zwei größere Hofflächen im Bereich des Wohnblocks und der Mietfabrik. Die Dachfläche der Mietfabrik soll als Kraftwerk das gesamte Quartier autonom versorgen. Westlich der Mietfabrik nehmen die Neubauten wohnverträgliches Gewerbe



als Atelierhaus auf. Nicht notwendige Hartflächen werden im Sinne der Klimaresilienz im gesamten Gebiet entsiegelt. Eine konkrete Verortung von Kita und JFE erfolgt nicht.

Insgesamt weist der Entwurf nach Verfasserangaben eine Bruttogeschossfläche von ca. 121.000 m² auf, davon für Wohnen ca. 40.000 m² und für Gewerbe rd. 26.000 m². Die Erweiterungsflächen betragen für das Bezirksrathaus ca. 4.000 m² und für das Finanzamt rd. 5.100 m².



IV Bewertung der Arbeiten

Die Vorsitzende des Obergutachtergremiums formuliert als Ziel für die Sitzung /Diskussion, klare Hinweise an die Planungsteams weiterzugeben.

Das Vorgehen für diesen Teil des Kolloquiums wird folgendermaßen abgestimmt: ein Jury-Mitglied stellt jeweils einen Entwurf kurz vor. Anschließend werden Verständnisfragen geklärt und über den Entwurf diskutiert.

1) Team ifau – Institut für angewandte Urbanistik, Berlin / Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung mit friedburg&hhvh, Berater/Sonderfachleute: Marius Töpfer; Renée Tribble; Lisa Marie Zander

Das OGG würdigt den kleinteiligen, informellen und prozesshaften Charakter, der durch den Entwurf zum Ausdruck gebracht wird. Das Ziel eines entsprechend kooperativ wachsenden Quartiers lässt sich in der vorgeschlagenen, ruhigen und gleichmäßigen Grundstruktur nachvollziehbar erreichen. Die gleichmäßige Verteilung der Baumasse und die Aufteilung in Felder, die jeweils aus Bestands- und Neubauten sowie aus dreigeschossigen und fünf- (Gewerbe) bzw. siebengeschossigen Gebäuden (Wohnen) bestehen, werden als sinnvoll und positiv gesehen. Gleichwohl wird die gleichmäßige Massenverteilung hinsichtlich des hierdurch minimierten Freiraums kritisiert. Die vorgeschlagene konkrete Bebauung kann dagegen als „Beispielbebauung“ noch nicht voll überzeugen. Die weitere Ausarbeitung bedarf der genauen Definition einer baulichen Lösung.

Die Teilung in kleinere Felder insb. im Bereich der Gewerbebebauung wird als Beitrag zur Reduzierung der Massivität gewürdigt, wobei Zweifel bestehen, ob die vorgeschlagenen Strukturen im Detail funktionsfähig sind. Auf besondere Kritik stoßen diesbezüglich die schmalen Gassen im Gewerbebereich. Hervorgehoben werden in diesem Zusammenhang die Breite des Fahr- und Wenderaums für die Erschließungsverkehre im Gewerbebereich, die Überdachungslösung - die Gliederung in zwei Höfe dagegen ist prinzipiell nachvollziehbar.

Die Rhythmik von niedriggeschossigen Neubauten, Bestandsgebäuden und den höheren Neubauten mit sieben Geschossen ist als prägendes Element der Arbeit nachvollziehbar, wird jedoch im Bereich der Rathausenerweiterung sehr kritisch beurteilt, da mit dieser ein großer Flächenverbrauch bei vergleichsweise geringer Geschossfläche einhergeht. Die dreigeschossige Grenzbebauung im Osten des Rathausgrundstücks wird in diesem Zusammenhang als nicht realisierbar bewertet, da sie eine Einigung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks voraussetzt. Positiv hervorgehoben wird dagegen die Öffnung des erweiterten Rathauses durch einen zusätzlichen Zugang zum Dragonerareal.

Die Erweiterung des Finanzamtes als durchgezogener Riegel wird trotz der zurückhaltenden Höhenentwicklung und der beabsichtigten „leichten Konstruktion“ in der vorgeschlagenen Kubatur (insb. durch das LDA) nicht befürwortet, da sie das Mannschaftsgebäude vom restlichen Areal trennt und den überlieferten Bezug zwischen Gebäude und Kasernenhöfen unterbricht. Auch die Absicht, den gesamten Erweiterungsbau dem Finanzamt vorzubehalten wird kritisch gesehen.

Die Integration von Sonderwohnformen in den Bestandsbauten ist grundsätzlich machbar, jedoch nur mit einem erhöhten baulichen und finanziellen Aufwand realisierbar, auch da für diese Nutzung keine Fördermittel zur Verfügung stehen. Außerdem gefährdet eine zu kleinteilige Nutzung den großzügigen Raumeindruck der historischen Pferdeställe.



Die Integration von Wohnungen im Gewerbeteil wird im OGG nicht einheitlich beurteilt. Auch wenn eine Nutzungsmischung wünschenswert ist, bestehen an der Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Wohnungen jedoch erhebliche Zweifel. Dies gilt insbesondere, da ein hierfür im Gewerbegebiet erforderlicher betrieblicher Zusammenhang schwer begründbar wäre.

Angesichts der teils geringen Abstände und der kaum abschirmenden Wirkung der angrenzenden Bebauung sowie der an einzelnen Stellen vorgeschlagenen Schichtung von Wohnen und Gewerbe ist ein effektiver Lärmschutz nicht an allen Stellen anzunehmen. Dies gilt besonders für die Wohnungen westlich der Adlerhalle und im Bereich des Garagenhofs.

Die kleinteilige Parzellierung und der Grad der Informalität im westlichen Bereich des Areals werden kontrovers diskutiert. So bestehen insb. Zweifel an der (wirtschaftlichen) Machbarkeit der Überbauung der Alten Schmiede. Der Erhalt der Garagen am Rand des Plangebiets wird durch Teile des Gremiums positiv beurteilt, auch wenn deren geringe Höhe mit einer geringen Flächenausnutzung einhergeht.

Die Lage der JFE in unmittelbarer Nähe zu Wohngebäuden wird aus Lärmschutzgründen (Veranstaltungen mit bis zu 200 Menschen, vorrangig Jugendliche) als ungünstig beurteilt. Die Lage der Kita wird hingegen sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch in Hinblick auf verfügbare Fördermittel bestätigt.

Die Straßen- und Wegeräume („Gassen“) werden als Motiv zwar bestätigt, die konkrete Gestaltung lässt jedoch eine angemessene Differenzierung vermissen. An der Funktionsfähigkeit der Erschließung (Anlieferung, Abstellung von Fahrzeugen, Feuerwehzufahrten etc.) und der Orientierung der Gewerbeeinheiten bestehen erhebliche Zweifel. Kritik wird zudem geäußert an der komplizierten Wegführung im westlichen Plangebiet.

Die gleichmäßige Verteilung der Baumasse führt ebenso zu einer gleichmäßigen Verteilung der verbleibenden Freiräume. Diese erscheinen in ihrer Größe angesichts des hohen Anteils niedriger Gebäude insgesamt optimierbar.

2) SMAQ Architektur und Stadt mit Man Made Land, Berater/Sonderfachleute: Barbara Schindler

Das OGG würdigt die „mutige Arbeit“ besonders für die Idee, den Block zu transformieren und durch die Anbauten an den Bestand die Innen- zu neuen Außenseiten zu machen. Der Entwurf hebt sich damit deutlich von den anderen Arbeiten ab. Auch die klare Grundstruktur (Konzentration der Baumassen am Rand und in der Mitte mit einem klar erkennbaren grünen Band dazwischen) wird positiv hervorgehoben. Die so entstehenden öffentlichen Räume weisen ein großes Potenzial für qualitätsvolle Freiflächen auf. Die so entstehende klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen wird kontrovers diskutiert. Der weitgehende Erhalt des Denkmalbestands wird begrüßt, das Landesdenkmalamt weist jedoch auf den Abriss des Nordteils der Beschlagschmiede und die damit verbundenen denkmalpflegerischen Probleme hin. Zudem besteht die Gefahr eines „Denkmaldorfs“, das sich zu sehr vom Rest des Quartiers löst.

Die Idee, die offenen Hofstrukturen der Nachbarschaft in neue Hofgemeinschaften zu integrieren wird als interessanter und stadträumlich begrüßenswerter Ansatz gewertet. Auch hinsichtlich des städtebaulichen Lärmschutzes werden Vorteile dieses Konzepts insb. im Nordwesten des Plangebiets gesehen. Zugleich führt dieses Konzept bei allem zu schaffenden Mehrwert (Integration des Gesamtblocks, Potenzial für Gemeinschaftshöfe) an einzelnen Stellen zu Beeinträchtigungen des Bestands und damit zu einem zu



erwartenden erheblichen Abstimmungs- und Regelungsaufwand in der Realisierung. Dies betrifft insbesondere die Einbeziehung des ohnehin sehr kleinen Hofes der Obentrautstraße 23. Angesichts dieser Probleme sollen die Verfasser prüfen, ob eine Reduzierung des über das geforderte Maß hinausgehenden Geschossflächenangebots zu einer Reduzierung dieser Probleme beitragen kann. Die auf den Blockergänzungen vorgeschlagenen Hochpunkte werden vor diesem Hintergrund besonders kritisch bewertet. Auch sollte geprüft werden, ob und inwieweit durch eine andere Ausrichtung der Baulücken in den Blockergänzungen eine Entschärfung der Beeinträchtigungen (Ausblicke, Belichtung, Besonnung) erreicht werden kann.

Die im Südwesten des Plangebiets vorgeschlagene Bebauung auf Nachbargrundstücken (Großbeerenstraße 66/67 und Yorckstraße 12) ist städtebauliche nachvollziehbar, ihre Realisierung derzeit jedoch nicht absehbar. Der Entwurf ist an dieser Stelle daher überarbeitungsbedürftig. Zweifel bestehen zudem an der Bautiefe des auf dem Rathausgrundstück vorgeschlagenen Wohngebäudes.

Der in der Quartiersmitte vorgesehene Hochpunkt als Wohnturm wird grundsätzlich bestätigt, nicht überzeugen kann jedoch der Vorschlag einer qualitativen Schichtung mit unterschiedlichen Mietpreisniveaus. Seine Höhe ist hinsichtlich eines wirtschaftlichen Betriebs noch einmal zu überprüfen. Außerdem werden der geringe Abstand und die fehlende Abschirmung zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen kritisch gesehen.

Der Vorschlag zur Erweiterung des Finanzamts wird als sensible Ergänzung des Bestands beurteilt. Die Verortung von Quartiersnutzungen im Erdgeschoss findet die Zustimmung des OGG. Auch die Erweiterung des Rathauses kann in ihrer städtebaulichen Einordnung überzeugen, erfordert jedoch erhebliche Eingriffe in den anzubauenden Bestand. Der zusätzliche Eingang vom Plangebiet trägt dabei zur Integration in das Gesamtareal bei.

Angesichts der klaren und großförmigen Strukturen erscheint fraglich, wie der Entwurf die angestrebten informellen und kleinteiligen Angebote integrieren kann. Dies gilt besonders für die beiden Großformen auf den beiden Garagenhöfen. Der Wohnblock im südlichen Hof erscheint zudem als Fremdkörper im Quartier, die vorgeschlagene Kubatur kann in ihrer Massivität nicht überzeugen.

Die Verortung der Kita im Gebäude der Reitbahn ist nachvollziehbar und führt zu einer logischen Anordnung der zugehörigen Freiflächen. Auch die Zuordnung der JFE zum gewerblich genutzten Teilquartier erscheint angesichts der Lärmproblematik richtig, wirft jedoch Finanzierungsfragen auf, da die Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes hier nicht anwendbar ist.

Die direkte Anbindung des Grundstücks Obentrautstraße 31 führt zu einer – wünschenswerten – geraden Durchwegung des Quartiers, führt aber in der vorgeschlagenen Form zu einem Verlust potenziell attraktiver Freiflächen auf dem Grundstück.

Weitere Fragen bleiben offen hinsichtlich

- des Lärmschutzes im zentralen Bereich,
- der Programmierung und Zuordnung der Freiflächen im öffentlichen Raum sowie
- der Funktionsfähigkeit der Erschließung des Gewerbehofs.



3) ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin / BeL Sozietät für Architektur mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Berater/Sonderfachleute: Prof. Guido Spars; Marco Wedel; BA Building Applications; Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen

Die Idee der Einbindung des Rathausblocks in einen Superblock, der eine alternative Mobilität und unterschiedliche Erschließungshierarchien bildet und das Quartier in einen größeren stadträumlichen Zusammenhang stellt, wird positiv bewertet. Die städtebauliche Struktur des Entwurfes wird als robust und strapazierfähig wahrgenommen. Die Idee, mehrere Freiräume unterschiedlicher Größe und Nutzung über das Gebiet zu verteilen erscheint nachvollziehbar und gestalterisch ansprechend.

Der Umgang mit den Bestandsbauten wird kontrovers diskutiert. Auf der einen Seite besteht das – noch dringend auszuarbeitende – Potenzial, die Denkmäler gut in den Entwurf einzubeziehen, auf der anderen Seite sind aus Sicht des Denkmalschutzes die Kammstruktur nur noch schwer erkennbar und die Proportionen der ursprünglichen Kaserne nicht mehr ablesbar. An zahlreichen Stellen bleiben die Vorschläge vage und wirken nicht ausreichend durchdacht (Kubatur der Neu- und Anbauten, Nutzung, Umgang mit Grundstücksgrenzen).

Auch die beiden großzügigen Höfe werden unterschiedlich bewertet. Zwar ermöglicht die vorgeschlagene Struktur einen großzügigen und für die Gewerbetreibenden gut nutzbaren Hof, sie wird jedoch nur durch eine besonders hohe Dichte und massive Großformen in den angrenzenden Baufeldern erreicht, was nicht nur bei der „Mietfabrik“, sondern auch in beiden dargestellten Varianten für den südlichen Wohnhof zu bisher nicht überzeugenden baulichen Lösungen führt. Die großzügige Dimensionierung der Höfe sollte daher in der weiteren Bearbeitung noch einmal überprüft werden.

Die dargestellte Doppelnutzung des Gewerbehofes für den Kraftverkehr und Sport- oder Aufenthaltsangebote wird einhellig als nicht machbar beurteilt.

Der Hochpunkt auf der mittleren Achse ist in der vorgeschlagenen Form nicht nachvollziehbar. Aufgrund des zu geringen Abstands zur benachbarten Mietfabrik ergeben sich zudem erhebliche Abstands- und Lärmschutzkonflikte, die nicht überwunden werden können. Eine ggf. mögliche Grundrissgestaltung wird nicht gezeigt. Der durch den geringen Abstand zwischen Hochhaus und Mietfabrik entstehende schluchtartige Durchgang kann dabei auch städtebaulich nicht überzeugen.

Der Anbau an das Finanzamt wird aus denkmalpflegerischer Sicht aufgrund seiner Massivität und abschirmenden Wirkung besonders kritisch gesehen. Sichtbeziehungen zwischen Mannschaftsgebäude und Kasernengelände sollten – wenn auch nicht auf ganzer Länge – erhalten bleiben. Die Idee, öffentliche, gemeinwohlorientierte Nutzungen im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus unterzubringen wird dagegen ausdrücklich begrüßt.

Die Atelierhäuser im Norden des Plangebietes schirmen die Wohngebäude in der Obentrautstraße vom Gewerbelärm ab. Sie werden positiv als städtebaulicher Lärmschutz bewertet und können auch städtebaulich überzeugen, wenngleich die Überbauung des Denkmals an dieser Stelle und der geringe Abstand zwischen beiden Neubauten auf Kritik stoßen. Die Belichtung/Besonnung der am Hof des Grundstücks Obentrautstraße 23 gelegenen Wohnungen soll in der Ausformulierung des Anbaus besser beachtet werden.

Positiv bewertet wurden die Eingangsbereiche beiderseits des Mannschaftsgebäudes, die mit einer Freiraumgestaltung im Norden und gezielt gesetzten Blickbeziehungen zwischen Mehringdamm und Wohnbebauung im Plangebiet im Süden aufwarten können.



Nicht überzeugen kann die „labyrinthartige“ Struktur der Bebauung und Wegeführung im westlichen Plangebiet, die eine Orientierung im Quartier erschwert. Die vorgeschlagene Grenzbebauung ist städtebaulich nicht plausibel und planungsrechtlich nicht realisierbar. Auch der Anschluss an die Reitbahn ist aufgrund seiner geringen Abstände nicht machbar und überarbeitungsbedürftig. Angesichts des unmittelbaren Anbaus an den Rathauskomplex an der Grenze zwischen Dragonerareal und Rathausgrundstück stellt sich die Frage, warum die so entstehenden Flächen nicht für die Rathausenerweiterung genutzt werden.

Aussagen zur konkreten Lage bestimmter Nutzungen sowie Grundrissdarstellungen fehlen im Entwurf gänzlich. Die Lage von Kita und JFE samt der zugehörigen Freiflächen sowie der Bezug von Gebäudeinnerem und angrenzenden Freiräumen sind nicht erkennbar.

Der Erhalt der Bäume auf dem Rathausgrundstück wird begrüßt, die Machbarkeit jedoch angesichts der zahlreichen Flächenansprüche auch während der Bauzeit hinterfragt.

V Hinweise und Empfehlungen an alle Planungsteams

Alle Arbeiten werden in ihren Ansätzen als größtenteils stimmig und nachvollziehbar beurteilt, keine Arbeit kann aber bisher eine wirklich konsequente Lösung der Aufgabe vorweisen. Um die Arbeiten in der letzten Arbeitsphase hinreichend zu konkretisieren sollten die folgenden Hinweise bedacht werden:

- Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur muss über eine Beispielbebauung hinausgehen. Die Auslober erwarten einen konkreten städtebaulichen Entwurf, dessen Realisierung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Sollten die Planungsteams bestimmte Regelungen (etwa bauplanungsrechtliche Festsetzungen) zur Verwirklichung ihrer Entwurfsidee für erforderlich halten, so sind diese zu formulieren.
- Die Darstellung der Grundrisse soll der Darstellung der Bezüge zwischen Innen und Außen im Erdgeschoss, dem Nachweis des Nutzungskonzepts sowie dem Funktionsnachweis in den Obergeschossen (auch in Bezug auf ggf. unterschrittene Abstände oder auf erforderliche Rettungswege) dienen. Sie sind als Teil der Aufgabenstellung zwingend auszuarbeiten.
- Die Teams werden aufgefordert, die Geschossigkeit ihrer Entwürfe zu prüfen. Grundsätzlich gilt es aus wirtschaftlichen Gründen, unterhalb der Hochhausgrenze zu bleiben (d.h. Fußboden-OK des obersten Geschosses unter 22m Höhe) oder deutlich darüber hinaus zu gehen (d.h. mind. 15 Geschosse).
- Bei der Erweiterung des Finanzamtes sind Bezüge zwischen Mannschaftsgebäude und Kasernenhöfen zu berücksichtigen und herauszuarbeiten. Die EG-Nutzung der Erweiterungsbauten sollte möglichst einen Mehrwert für das Quartier ergeben.
- Das Jugendamt bevorzugt aus finanziellen Gründen die Unterbringung von Kita und JFE im denkmalgeschützten Bestand. Hierfür stünden erhebliche Fördermittel aus dem städtebaulichen Denkmalschutz bereit.
- Eine Wohnnutzung im denkmalgeschützten Bestand ist grundsätzlich möglich, aber mit einem erheblichen baulichen und finanziellen Zusatzaufwand verbunden. Förderprogramme stehen hierfür nicht zur Verfügung. Bei der Berücksichtigung von Wohnungen im Bestand sollten vorzugsweise Sonderwohnformen vorgesehen werden, die außerhalb des geforderten



Regelprogramms angeboten werden. Das Regelprogram gem. Aufgabenstellung gilt es nachzuweisen.

- Der Gewerbehof als Standort für störendes Gewerbe muss auch in seiner Erschließung funktionsfähig sein, Die Erschließungs- und sonstigen Außenflächen sollen ausreichend bemessen sein, dabei jedoch stets den innerstädtischen Charakter und die geringen Flächenressourcen berücksichtigen.
- Bei der Verortung und Ausrichtung der JFE sind die von ihr ausgehenden Lärmemissionen (Außenflächen, Eingänge, Zuwegungen), insb. in ihren Auswirkungen auf die Wohnqualität, zu berücksichtigen.
- Bei der Bebauung an dem in allen Arbeiten vorgesehenen zentralen Platz hinter der Adlerhalle ist der Gestaltung der Sockelzone als Übergang zwischen öffentlichem Freiraum und Gebäude besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es sollen möglichst wenige „Gebäuderückseiten“ entstehen.
- Für EG-Zonen ist ein nachvollziehbares Nutzungsprofil (einschl. zugehörigen Freiflächen) darzustellen. Es sollten die Standorte hervorgehoben werden, die einer besonderen Belebung durch publikumswirksame Nutzungen bedürfen. Dies gilt im Besonderen für die gemeinwohlorientierten Nutzungen.
- Von den Planungsteams wird ein Freiraumkonzept erwartet, das eine klare Zuordnung von Freiflächen zu konkreten Nutzungen/Nutzern enthält. Es sind ausreichend große und günstig gelegene Freiflächen insb. für die Wohnnutzung (u.a. 4 m² private, 1 m² öffentliche Spielflächen je WE), die Kita und die JFE (gem. Aufgabenstellung) sowie die sonstigen gemeinwohlorientierten Nutzungen nachzuweisen.
- Die Funktionsweise (und Zuordnung) der Eingänge ins Gebiet sowie deren Gestaltung (auch in ihrer Funktion als „Fenster“ ins Gebiet) sind klarer herauszuarbeiten.
- Die Freiflächen und der Straßenraum an der Obentrautstraße wurden bisher in allen Entwürfen kaum betrachtet. Die Auslober erwarten auch für diesen Bereich qualifizierte freiraumplanerische Vorschläge für eine der Lage angemessene Gestaltung.
- Gleiches gilt für den Bereich an der Kreuzung Obentrautstraße/Mehringdamm
- Die Erschließung des Plangebiets muss einer klaren Struktur folgen, die Funktionen der einzelnen Straßen- und Wegeräume sollten sich auch städtebaulich abzeichnen. Vor allem das westliche Plangebiet ist hinsichtlich der Nord-Süd Durchwegung und der Qualitäten der Freiflächen in Bezug auf die zukünftigen Nutzergruppen in allen Arbeiten noch einmal zu überprüfen.
- Die Auslobung stellt als Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes neben den Mobilitätsfragen auch das Thema des thermischen Komforts (insbesondere Kühlung und Verschattung im Sommer) heraus. Desweiteren werden Konzeptideen zum integrierten Regenwassermanagement (Stichworte abflussloses Gebiet, Regenwasserretention, - Regenwasserverdunstung) erwartet. Aufgrund der hohen Dichten ist zu prüfen, wie die Potenziale der Dachflächen hierfür einbezogen werden können.
- Die Verkehrsflächen sind integrierter Teil der Freiräume im Gebiet. Sie müssen funktionsfähig sein und bei der Gestaltung angemessen berücksichtigt werden.
- Die geforderten Stellplätze (Fahrräder und Kfz) sind in ihrer Lage und Anzahl nachvollziehbar nachzuweisen.



- Für da Plangebiet sind Vorschläge für eine konkrete Parzellierung darzustellen. Alle Baugrundstücke müssen durch öffentliche Flächen erschlossen sein.
- Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insb. zu Abstandsflächen an den Plangebietsgrenzen) sind zu berücksichtigen.
- Das „Zahlenwerk“ muss plausibel nachvollziehbar sein. Hierfür erhalten die Teams eine für alle geltende Vorlage.
- Die in der Aufgabenstellung enthaltenen geforderten Leistungen (Kap. 11.1) sind zu erbringen und die in den Info-Mails an die Teams sowie den Protokollen der Kolloquien und Werkstätten enthaltenen Konkretisierungen/Ergänzungen sind zu beachten.

VII Weiteres Vorgehen, kommende Termine

Die zweite Werkstatt findet am 12. November von 13:00 bis 19:30 Uhr in der Berlinischen Galerie statt. Hierzu wurden entsprechende Fachleute/Sachverständige geladen.

Späteste Abgabe der Arbeiten ist am 19. Dezember, 16:00 Uhr bei der BSM mbH, Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin.

Die folgenden Termine sind:

28. Januar 2020 öffentliche Vorstellung der Arbeiten

29. Januar 2020 Abschlusskolloquium

Ort und Zeit werden per E-Mail bekannt gegeben.

BSM mbH, 19. November 2019