



18.09.2020

Fragen und Antworten zur Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für den Rathausblock

Die folgenden Fragen zum städtebaulichen Entwurf wurden aus Anmerkungen zusammengestellt, die von Teilnehmenden an der digitalen Veranstaltung am 11. August 2020, Besucher*innen der Ausstellung vor Ort und per Mail geäußert wurden. Wo möglich bzw. wo vorhanden hat Zebralog Antwortvorschläge gemacht, diese müssen jedoch noch vervollständigt und verifiziert werden.

Anregung/Frage	Antwort/Rückmeldung
Allgemein	
Wie viele neue <u>Wohnungen</u> wird es insgesamt geben?	<i>Es ist geplant insgesamt mindestens 500 neue Wohnungen auf dem Dragonerareal und angrenzenden Gebieten zu errichten.</i>
Thema Wohn- und Gewerbebebauung Nord	
Alle vorgestellten Varianten haben nach jetzigem Stand sechs bis sieben <u>Geschosse</u> . Vorher gab es Entwürfe für eine niedrigere Bebauung. Warum werden diese nicht weiter verfolgt?	<i>Im Verfahren wurde eine Variante mit drei Geschossen überprüft, mit dem Ergebnis, dass eine niedrigere Bebauung nicht für die gewünschte Anzahl an Wohneinheiten ausreicht. Die aktuellen Darstellungen sind jedoch nur schematisch, da die Details der Gebäude fehlen. Es ist beabsichtigt, dass die Gebäude keine geschlossenen Riegel, sind, sondern Einschnitte, Terrassen und Durchblicke haben. Das ist auch für die Belüftung zwischen dem Hof und der Grünen Fuge wichtig.</i>



<p>Wie steht der <u>Lärmschutz</u> im Verhältnis zum <u>Verlust von direktem Sonnenlicht</u>? Ist Lärmschutz wichtiger als das Sonnenlicht für die aktuellen Anwohner*innen an der Obentrautstraße?</p>	<p><i>Für den städtebaulichen Entwurf sind die rechtlichen Voraussetzungen für Lärmschutz wesentlich. Die geplante gewerbliche Bebauung ist notwendig, um die Wohnungen vom Lärm des Gewerbehofes abzuschirmen. Bezüglich Besonnung und Belichtung sind zunächst die in der Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstände zwischen den Gebäuden maßgeblich, die im Bereich der Bebauung Nord eingehalten werden. Darüber hinaus ist – wenn überhaupt – aufgrund der vorgesehenen Abstände nur mit einer geringen Einschränkung bei der Besonnung zu rechnen. Dies soll jedoch noch durch eine Besonnungsstudie verifiziert werden. Tatsächliche merkbare Beeinträchtigungen für die Bestandsmieter wird es voraussichtlich nur hinsichtlich des Ausblicks geben, der durch die Neubebauung eingeschränkt wird.</i></p>
<p>Wie dicht wird die Bebauung im Norden, falls auf dem <u>Rathausgrundstück</u> im Süden nicht oder weniger gebaut wird?</p>	<p><i>Zur Nutzung des Rathausgrundstücks gibt es aktuell noch keine abschließenden Planungen. Diese werden sich aber voraussichtlich nicht auf die Gebäudehöhe der Wohnbebauung Nord auswirken.</i></p>
<p>Wo wird das <u>gemeinschaftliche Wohnen</u> auf dem Areal angesiedelt werden?</p>	<p><i>Aktuell wird ein städtebaulicher Entwurf für das Areal erstellt, der zwar Nutzungen vorschlägt, diese aber noch nicht endgültig zuweist. Wo welche Wohnungen gebaut werden, muss im laufenden Verfahren gemeinsam mit allen Kooperationspartnern noch geklärt werden.</i></p>



<p>Wurde die <u>asum-Studie</u> berücksichtigt, d.h. wird es 40 % 1-Personen-Haushalte sowie barrierefreie Zugänge zu Wohnungen und Gemeinschaftsräumen geben?</p>	<p><i>Die asum-Studie ist eine wichtige Grundlage und Leitbild für die weitere Abstimmung zu Wohnungsgrößen und -formen. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht einer Realisierung des in der Studie genannten Wohnungsschlüssels und weist dessen Machbarkeit nach. Bei der Realisierung werden jedoch noch weitere Faktoren zu berücksichtigen sein – z.B. das Verhältnis der Höhe der möglichen Neubauförderung und die Baukosten.</i></p>
<p>Welche <u>Nutzungen</u> sind im Erdgeschoss der Neubauten Nord angedacht?</p>	<p><i>Die konkreten Nutzungen werden in den nächsten Verfahrensschritten bestimmt. Hierzu arbeitet die Kooperation zur Zeit an einem transparenten Verfahren zur Entwicklung von Nutzungskonzepten als Grundlage für die Vergabe von Flächen und Räumen.</i></p>
<p>Warum muss das <u>Gebäude am Eingang Mehringdamm</u>, zwischen Finanzamt und Hostel, acht Geschosse haben, während die anderen maximal sechs Gebäude haben?</p>	<p><i>Die Höhenverteilung der Wohngebäude auf dem südlichen Kaseernenhof sind zum einen dem Verhältnis aus geforderter Nutzfläche (=Wohnungen) und erforderlichen Abständen geschuldet. Zum anderen folgt die Höhe des Eckgebäudes der Idee, am Eingang zum Gebiet einen klaren Auftakt zu setzen, der auch vom Mehringdamm aus deutlich erkennbar ist und den hier befindlichen Platz betont.</i></p>



Thema Jugendclub + Kita	
<p>Welche Standorte sind für die Jugendfreizeiteinrichtung und die Kita aktuell vorgesehen?</p>	<p><i>Die Kita soll in der Neuen Reithalle im südlichen Bereich des Dragonerareals untergebracht werden. Der Standort der Jugendfreizeiteinrichtung befindet sich noch in der Abstimmung. Dies könnte die Alte Reithalle werden oder im Erdgeschoss des nördlichen Anbaus des Finanzamts. Abzuwägen sind hier noch Fragen des Lärmschutzes, baulichen Machbarkeit und Finanzierbarkeit.</i></p>
Thema Frei- und Spielflächen	
<p>Wo wird es auf dem Gelände ruhige Rückzugsorte im Freien geben?</p>	<p><i>Auf dem gesamten Gelände sind unterschiedliche Grün- und Freiräume verteilt, die teilweise einen eher belebten Charakter haben, teilweise aber auch einen eher ruhigen Rückzugsort bieten. Die genaue Programmierung der Freiflächen befindet sich derzeit in der Ausarbeitung und wird auch nach Abschluss der Überarbeitungsphase fortgesetzt.</i></p>
<p>Gibt es eine Berechnung der <u>Nettospielflächen</u>, die im ganzen Areal möglich sind?</p>	<p><i>Die baurechtlichen Anforderungen werden eingehalten. Eine verlässliche Berechnung kann erst nach Abschluss der Planungen für den Freiraum erstellt werden.</i></p>
<p>Wird es <u>nachbarschaftlich nutzbare Hof- und Freiflächen</u> geben? Dies würde dem Kontext Modellprojekt Rathausblock entsprechen.</p>	<p><i>Ja, nachbarschaftlich nutzbare Hof- und Freiflächen sind vorgesehen. Die Programmierung der Grün- und Freiflächen wird ein gemeinsamer und partizipativer Prozess nach dem Abschluss der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs.</i></p>



Thema Klima	
<p>Es gab eine Analyse die zeigt, dass die Gebäude und Hofflächen in der Obentrautstraße im Hochsommer starker Mittagssonne ausgesetzt sind. Die Hitzebildung ist höher, je tiefer man wohnt. Reicht die <u>Belüftung</u> hier aus? Wurden die Ergebnisse berücksichtigt?</p>	<p><i>Diese Analyse wurde durchgeführt, damit die Herausforderungen klar erkennbar sind und man durch Maßnahmen den Temperaturunterschieden und Belichtungsproblemen entgegenwirken kann. Der Stand der Analyse ist jedoch etwas veraltet und bezieht sich auf den Entwurfsstand Ende 2019.</i></p>
<p>Angesichts der klimatischen Entwicklungen in der Stadt stellt sich die Frage: Wie viel Nachverdichtung verträgt das Gelände? Insbesondere der <u>Baumbestand</u> auf dem Dragonerareal und den angrenzenden Flächen spielt als Abkühlungsfläche eine wichtige Rolle. Wird dieser ausreichend berücksichtigt?</p>	<p><i>Das Planungsteam hat einen hohen Aufwand betrieben, möglichst viele Bestandsbäume zu erhalten und in den Entwurf zu integrieren. Die komplexen Nutzungsanforderungen an das Gebiet machen jedoch auch die Fällung bestehender Bäume erforderlich. Dem soll durch umfangreiche Neupflanzungen an anderer Stelle (auf dem Gebiet) entgegengewirkt werden.</i></p>
<p>Inwiefern wird das <u>faunistische Gutachten</u> in den Planungen und in der Bau-Zeitschiene berücksichtigt? Werden Ausgleichsmaßnahmen schon jetzt, also vor Baubeginn, ergriffen? Inwiefern werden das „animal aided Design“ in den Bauplan und in die gärtnerische Gestaltung integriert?</p>	<p><i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein faunistisches Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse liegen dann für die nächste Phase der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor. Etwaige zeitliche Aspekte wie Brutzeiten werden während der baulichen Umsetzung beachtet. Ein Ansatz eines "animal aided designs" wurde bislang noch nicht diskutiert. Das Anbringen von Nistkästen und anderen Hilfestellungen für Tiere an Gebäuden und im öffentlichen Raum ist jedoch sehr wahrscheinlich.</i></p>
Thema Entsiegelung und Begrünung	



<p>Gibt es Möglichkeiten als Mieter*in bei Eigentümer*innen eine Entsiegelung, beispielsweise durch Dach- oder Fassadenbegrünung anzuregen? Wer trägt hier die Kosten?</p>	<p><i>Für die Entsiegelung der Höfe können über den Bezirk Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden. Bitte wenden Sie sich dafür an die Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. oder an den Bezirk.</i></p>
<p>Im Entwurf sind bisher nur Kubatur und Volumen dargestellt. Gibt es schon Überlegungen zur Fassadengestaltung oder zur Dachbegrünung?</p>	<p><i>Aktuell befinden wir uns in der Phase der städtebaulichen Prüfung, Fragen zur Gestaltung und ökologische Aspekte werden jedoch in einem sogenannten „Gestaltungsleitfaden“ einfließen, der bereits in Vorbereitung ist.</i></p>
<p>Thema Hochhaus</p>	
<p>Warum soll es ein Hochhaus auf dem Dragonerareal geben?</p>	<p><i>Das Hochhaus ermöglicht die Schaffung von vielen Wohnungen auf einer kleinen Grundfläche und damit mehr Freiraum im Quartier. Städtebaulich schafft das Hochhaus einen Hochpunkt im Areal, von dem aus man einen weiten Blick auf das Gelände mit seinem denkmalgeschützten Kasernengebäuden hat und der umgekehrt auch von Weitem das Dragonerareal erkennbar macht. Im öffentlich begleiteten Werkstattverfahren haben deshalb viele ein Hochhaus im Entwurf befürwortet.</i></p>
<p>Thema Gebäudeabstände und Fluchtwege</p>	



<p>In den Höfen der meisten Häuser an der Obentrautstraße sind aktuell Fahrradstellplätze und Abfall positioniert. In Verbindung mit der sehr eng zu befahrbaren Obentrautstraße gilt es also die <u>Zufahrten</u> für jeglichen Liefer- & Entsorgungsverkehr zu bedenken (DHL, BSR, Berlin Recycling, Lieferdienste, etc.). Wird dies in den Planungen berücksichtigt?</p>	<p><i>Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Die auf dem Dragonerareal geplanten Neubauten sollen ausschließlich über Zufahrten auf dem Gelände bedient werden. Neben den Zufahrten am Mehringdamm (je einmal südlich und nördlich des Finanzamts) ist hierfür auch an der Obentrautstraße ein Straßenanschluss geplant.</i></p>
<p>Wurden <u>Feuerwehrwege und Fluchtwege</u> im Entwurf berücksichtigt? Diese scheinen sehr eng zu sein.</p>	<p><i>Flucht- und Rettungswege sind zentrale Fragen im Städtebau. Der Neubau hat eine Tiefe von 12-14 m, die Wohnungen sind in beide Seiten ausgerichtet. Bei einem Brandfall kann die Feuerwehr auf die Grüne Fuge fahren und an der Südseite anleiten. Alle Varianten sind so ausgelegt, dass in keiner von ihnen die Feuerwehr in den Hof fahren muss. Fluchtwege sind immer nachzuweisen und sind in diesem Entwurf gewährleistet.</i></p>
<p>Thema Denkmalschutz</p>	



Wie wurde der Denkmalschutz bei den Planungen miteinbezogen?

Das Landesdenkmalamt, kurz LDA, sowie die untere Denkmalschutzbehörde wurden bereits in die Vorbereitung des städtebaulichen Werkstattverfahrens und die Abstimmung der Aufgabenstellung einbezogen. Sie waren auch als Sachverständige im Verfahren dabei und haben sich in die Erarbeitung des Entwurfs eingebracht. Sie haben außerdem einen Denkmalpflegeplan in Auftrag gegeben, der demnächst der Öffentlichkeit vorgestellt wird und als Grundlage in die weitere Entwicklung des Areals einfließt. Das LDA und die untere Denkmalschutzbehörde sind wichtige Partner auch bei den zukünftigen Planungen und in der Umsetzung.