8. Oktober 2019

ERGEBNISPROTOKOLL DER ERSTEN WERKSTATT ZUM STÄDTEBAULICHEN WERKSTATTVERFAHREN

Ort: „Adler-Halle" auf dem Dragonerareal

Programmpunkte der Werkstatt

I. Vormittagsveranstaltung mit Sachverständigen (nicht öffentlich)
II. Nachmittagsveranstaltung (öffentlich)
III. Abendveranstaltung (öffentlich)

I. Vormittagsveranstaltung mit Sachverständigen (nicht öffentlich) 9:00 bis 13:30 Uhr

Teilnehmer*innen

Kooperationspartner*innen, Sachverständige, Planungsteams, ZusammenStelle, Nachmittags und Abends zusätzlich Öffentlichkeit. Abends ohne Planungsteams.

Zielsetzung und Ablauf

Der Vormittag diente der ergänzenden Konsultation der Teams zu Sachfragen, zu denen nach Möglichkeit Sachverständige hinzugeladen waren.
Drei Themen wurden jeweils an den Tischen der Teams besprochen:

- Gewerbe (im Hinblick auf die Qualität und Funktionsfähigkeit der Entwurfslösung)
- Wohnen und Freiräume (im Hinblick auf die Qualität und Funktionsfähigkeit der Entwurfslösung)
- Mobilität / Verkehr / Einbindung in das Quartier / Mikro- und Makroebene
  (auch im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Gewerbeverkehrs und des im Übrigen autofreien/autoarmen Quartiers)

Ergänzend wurde an allen Teamtischen der Entwurfsstand zum Umgang mit dem Denkmalbestand besprochen.

Informationen im Raum

Den ganzen Tag über waren die Arbeiten der Teams (Modelltisch und Informationen zur Arbeit an Stellwänden) in der Halle verfügbar. Ergänzend wurde das Protokoll des 1. Zwischenkolloquiums ausgehängt sowie die Bewertung der Arbeiten durch das Obergutachter*innengremium (OGG) in Stichpunkten bei den Arbeiten aufgelistet, ebenso wie die Anforderungen des OGG an alle Arbeiten.

Die Teams

- ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute und
- ifau / Stadt-Land-Fluss / friedburg & hhvh + Sonderfachleute

präsentierten im Wesentlichen den Arbeitsstand des Zwischenkolloquiums

Das Team

- SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute

präsentierte nicht die im Zwischenkolloquium vorgestellten drei Varianten, sondern eine weiterentwickelte, neue Variante. Mit der Weiterbearbeitung reagierte das Team auf die Bewertung des Obergutachter*innengremiums im ersten Zwischenkolloquium. Diese Schärfung des Entwurfs wurde in der Werkstatt überwiegend positiv aufgenommen, bedarf aber noch der Bewertung im nächsten Zwischenkolloquium.

Die Teams stellten jeweils kurz ihren Arbeitsstand unter den Aspekten des zu besprechenden Themas vor. Anschließend wurden Verständnisfragen beantwortet und Anregungen gegeben.

II. Nachmittagsveranstaltung (öffentlich) 14:15 bis 17:30 Uhr

Teilnehmer

Kooperationspartner*innen, Sachverständige, Planungsteams, Zusammenstelle, zusätzlich Anlieger, Gewerbetreibende und Interessierte

Zielsetzung und Ablauf

Der Nachmittag diente der Auseinandersetzung der Öffentlichkeit mit den Entwurfsansätzen der Planungsteams. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Zahl von Besucher*innen - ein gutes Dutzend im Verlauf des Nachmittags, wovon sich einige zum ersten Mal im Verfahren beteiligt haben - wurde auf eine ursprünglich vorgesehene, an den Themen des Vormittags orientierte Gliederung des Nachmittags verzichtet. Stattdessen wurden nacheinander mit den drei Planungsteams alle Themen besprochen, wobei die Besprechung auf der Diskussion zu den jeweils vorangegangenen Teams aufbaute.

Die Teams stellten jeweils kurz ihren Arbeitsstand vor. Anschließend wurden Verständnisfragen beantwortet und Anregungen für die Bearbeitung der Teams in der nun folgenden Arbeitsphase bis zum zweiten Zwischenkolloquium gegeben.

III. Abendveranstaltung (öffentlich) 18:15 bis 19:30 Uhr

Teilnehmer

Kooperationspartner*innen, Sachverständige, Zusammenstelle und Interessierte

Bericht über die Ergebnisse des Tages

Der Abend diente der Information der Öffentlichkeit über die Diskussionsergebnisse des Tages und die Diskussion dieser Ergebnisse. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Abendveranstaltung war sehr gering. Alle Anwesenden waren über die Zielstellung des städtebaulichen Werkstattverfahrens bereits informiert, so dass eingangs nur eine kurze Einführung in den Stand des Verfahrens gegeben wurde.

Die im 1. Zwischenkolloquium am 30.9.2019 vorgenommene Beurteilung der eingereichten Entwurfsstände des Obergutachter*innengremiums (OGG) wurde nur allgemein referiert und auf das Protokoll des Kolloquiums verwiesen. Alle Arbeiten weisen positive Ansätze auf, das OGG hat jedoch für alle Arbeiten auch Kritische Punkte, Weiterentwicklungsbedarf und Fehlstellen - noch nicht bearbeitete Aspekte - festgestellt.

Die im Rahmen des Vormittags und Nachmittags entstandenen Ergebnisse wurden in Kurzform vorgestellt. Zum Teil gab es Verständnisfragen dazu, die zufriedenstellend beantwortet werden konnten. Erklärungsbedürftig war u. a., was ein Mobilitätshub ist: Ein Standort im Gebiet, dass unterschiedliche Angebote für eine alternative Mobilität der Gebietsbewohner*innen und Nutzer*innen bereitstellt, damit im autofreien/autoarmen Quartier tatsächlich auf den eigenen PKW verzichtet werden kann. Ausnahmen sind für stark mobilitätsbeeinträchtigte Bewohner*innen vorzusehen.

Ergebnisse der Veranstaltung

Legende
- Ergebnisse aus der Diskussion am Vormittag
- Ergebnisse aus der Diskussion am Nachmittag
- Anmerkungen aus der Abendveranstaltung

Gewerbe

Alle Teams
- Noch kein Konzept für die Ausgestaltung / Bespielung der nördlichen Vorflächen zur Obentrautstraße (siehe auch Anmerkungen Abendveranstaltung unter: Wohnen/*Alle Teams*).
- Zur Obentrautstraße soll keine Rückseite gebildet werden (hier zeigt sich das Areal nach außen).
- Die Obentrautstraße als „Vernetzungsraum" mit dem Stadtraum / mit der Handwerkskammer verstehen.
- Finanzamtserweiterung nicht zwingend im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit derzeitiger Finanzamtsnutzung - aber wünschenswert.
- Umgang mit Lärm:
  - praxisnah denken (z. B. berücksichtigen, dass Tore häufig geöffnet werden, auch wenn sie aus Lärmschutzgründen geschlossen sein müssten);
  - eine interne Zonierung im Grundriss des Gewerbegebäudes (laut zum Gewerbehof, leise zum benachbarten Wohnen) wird als wirksame Möglichkeit zur Lärmminderung eingeschätzt;
  - Schall brechen;
  - Lücken schließen;
  - Handwerksbetriebe sind auch in Mischgebieten zulässig, wenn es sich um Lagerabläufe handelt, sofern Nutzung auf Tagnutzung beschränkt ist, was in der Regel der Fall sein wird;
  - besonderes Augenmerk ist dagegen auf nächtliche Lärmentwicklung zu legen, da hier die Orientierungswerte deutlich schärfer sind.
- (Offene) Toreinfahrten von außen stellen auch ein Wärmeschutzproblem / energetisches Problem dar.
- Klärung zwischen kostengünstigen Gewerbeflächen und Kleinteiligkeit des Gewerbes.
- Werkstätten müssen funktional bleiben (Kosten, Lärm).

Fortsetzung Gewerbe - Alle Teams

- Bei zentraler Anlieferung und interner Verteilung der Lieferungen auf dem Gelände: Auswirkungen auf (erhöhte) Betriebskosten berücksichtigen.
- Die Erweiterung des Rathauses muss nicht zwingend einen engen funktionalen Zusammenhang mit dem derzeitigen Rathaus haben, wenn sich daraus eine bessere städtebauliche Qualität entwickeln lässt. Die Fläche kann auch in separaten Neubauten nachgewiesen werden. Es gibt noch kein klares Bedarfsprogramm für die Flächenerweiterung und Verwaltungseinheiten können ggf. auch räumlich getrennt - mit kurzen Wegen zwischen den Gebäuden - untergebracht werden.
- Vorgaben zu Betriebszeiten bezüglich der Lärmschutzrelevanz für das Gewerbe wird es nicht geben. Die Planung ist so robust aufzubauen, dass die bestehenden Lärmquellen (u. a. Club Gretchen) auf städtebaulicher Ebene berücksichtigt werden und ausreichend geeignete und flexibel nutzbare Flächen für lärmemittierende Gewerbe vorgesehen werden.

Team ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute

- Klärung zwischen kostengünstigen Gewerbeflächen und ausreichender Belichtung (Arbeitsstättenverordnung!).
- Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen ausreichend dimensionieren (vgl. Mobilität).
- Baukörper „Mietfabrik" bisher noch sehr wenig ausdifferenziert, mit unterschiedlichen Höhen und Durchgängen arbeiten, ruhige Zonen zur Wohnnachbarschaft ausrichten oder wirksam abschirmen.
- Verzicht auf Tiefgarage aufgrund der mittelfristig noch bestehenden Anforderungen Gewerbe nicht realistisch. Mindestens 200 Stellplätze vorsehen (vgl. Aufgabenstellung, S. 93).

Team ifau / Stadt-Land-Fluss / friedburg & hhvh + Sonderfachleute

- Baukörperausgestaltung auf den Baufeldern ist noch nicht konkretisiert (weitere Bearbeitung).
- Raumhöhen sind noch nicht festgelegt (weitere Bearbeitung).
- Problematisch bleibt die Nähe Wohnen/Autowerkstätten im Norden.
- Gewerbeerschließung derzeit nur von außen an einen zentralen Verteilpunkt. Muss auf Funktionsfähigkeit geprüft werden

Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute

- Wesentliche Neuerungen des Entwurfs:
  - Schaffung neuer Vorderseiten der Blockrandwohnbebauung in Richtung des Blockinneren.
  - Variabel nutzbares und hohes Erdgeschoss im gesamten Gebiet.
  - Klare Figur der Kaserne soll ablesbar sein.
  - Entwurfsidee: Gleichgewicht (durch Erhalt und Aufnahme der ursprünglichen Kammstruktur), Mittelachse, Gewerbehof und Wohnhof.
- Fragen zu Raumvorgaben Kfz-Betriebe (s. u. Klärung durch Koop), im Entwurf des Teams soll ein bedarfsgerechtes Angebot bereitgestellt werden, damit nur die notwendige Mietfläche gemietet werden muss (Gewerberaumraster sollte durch KOOP geklärt werden, 6-Meter-Raster des Gewerbekonzepts sieht das Team für Kfz-Werkstätten kritisch).
- Schallentwicklung und Beeinträchtigung des Wohnungsbaus berücksichtigen.
- Höhenentwicklung überprüfen (wirksame Schallabschirmung).
- Funktionalität vor Symmetrie (niedrige Neubau-Stallriegel können bauliche Lärmabschirmung nicht gewährleisten).
- Wirksame Lärmabschirmung im Entwurfsansatz mit dem Baugefüge in Übereinstimmung bringen.

*Klärung Kooperationspartner*innen / Aufgabenstellung*

- Notwendige Länge und Schleppkurven LKW (gesonderte Klärung Gewerbethemen).
- Konkrete Vorgaben zur Nutzungsstruktur - Größe Gewerbeeinheiten bis herunter auf wieviel Quadratmeter? Was wird im Bezirk benötigt? Geeignete Konstruktionsraster für unterschiedliche Gewerbe? (gesonderte Klärung Gewerbethemen).

Wohnen und Freiraum

Alle Teams

- Raumschlüssel WBM für Laden als Erdgeschoss-Unterlagerung Wohnen zwischen 50 und 200 m².
- Ladenflächen im Mieter-Selbstausbau möglich (WBM).
- Prüfung, ob der Erhalt aller Bestandsgebäude notwendig ist, um dadurch Freiheiten in der Realisierung neuerer Gebäude zu schaffen (Fläche und Masse).
- Galerie-/Gewerbe-Wohnen wird gewünscht und ist im Entwurf vereinzelt möglich (Wohnen und Arbeiten zusammen).
- Flexibilität in Wohnformen gewährleisten
- Deutliche Darstellung der Grünflächen mit den Baumbeständen und der versiegelten Flächen
- Spielplätze im Winter: möglichst nicht im Schlagschatten von Gebäuden.
- Prüfen: Praxistauglichkeit von Grünflächen auf Dächern (windig, kein Schatten).
- Anregung: Kinderbauernhof integrieren.
- Der Freiraum soll barrierefrei sein.

Team ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute

- Adressbildung klären - wie funktioniert der Zugang zu den Gebäuden? Durchwegung klären.
- Prüfung des Durchgangs durch das Finanzamt sowie Nutzung der Flächen längs des Finanzamtes.
- Klärung der Erschließungstypen der inneren Wohnblöcke.
- Prüfung Qualitäten, Belichtung und Nutzung der Wohnblöcke im südlichen Hofbereich und angrenzende Freiräume, insbesondere am Kiezraumriegel/ Überbauung Kiezraumriegel überdenken.
- Verknüpfung des inneren Bereichs des Quartiers zum „äußeren Ring“ herstellen.
- Prüfung des südlichen Eingangsbereichs hinsichtlich der geplanten Bebauung südlicher Hofbereich

Team ifau / Stadt-Land-Fluss / friedburg & hhvh + Sonderfachleute

- Kritisch: Sehr tiefe Erdgeschosszonen, Nutzung der Erdgeschosse ist zu prüfen, insbesondere Nutzung mit Nebenräumen (Team: aus Kostengründen Verzicht auf Keller).
- Adressbildung klären - wie funktioniert der Zugang zu den Gebäuden?
- Platzierung Kita / Jugendfreizeiteinrichtung wird noch genauer bestimmt.
- Frage des Teams: Kita als Gemeinwohlwabe möglich? (Nimmt Frau Fißler von JugPlan zur Klärung mit).
- Team soll klären, wo besondere Wohnangebote für Jugendliche möglich sind.
- Die Bebauung erscheint manchen im Publikum sehr dicht / sehr viel zu sein. Laut Team hätte eine Umverteilung der Baumassen Auswirkungen auf das gut abgestimmte Gesamtgefüge.

Fortsetzung Wohnen und Freiraum

Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute

- „Begegnungszone" längs des Kiezraums - bessere Berücksichtigung der Funktion im Freiraumgefüge: Kiezraum / Eingang Vorfläche).
- Ausformulierung der Gebäude in der Weiterbearbeitung.
- Anforderungen Aneignung/Rückzug ermöglichen an der Kontaktstelle Freiraum / Wohnnutzung.
- Prüfung Lärmbelastung Wohnbebauung im Nordwesten und „Turm" im mittleren Hof.
- Diskrepanz zwischen Höhenangabe Hochpunkt mittlerer Hof (unter Hochhausgrenze) und Modelldarstellung (Hochhaus).
- Prüfung der Qualitäten der neu entstandenen Innenhöfe (Hofschließung Blockrand westlich und nordwestlich).
- Funktionsdarstellung der Gassen im Innenhof (Belegung mit vielfältigen Anlieger- und Besucherverkehren im Verhältnis zur Wohnqualität der angrenzenden Wohnungen zur Gasse).
- Kritisch: Grundriss- und Belichtung der städtebaulichen Lösung Obentrautstraße 31. Qualität prüfen.
- Kritisch: Blockschließung der Wohnbebauung zur Bestandsbebauung Obentrautstraße. Einschränkungen für bestehende Wohnungen/Mieter.
- Kritisch: Massivität und Heranrücken der Neubauten an die Bestandsbebauung Obentrautstraße im Nordwesten. In Frage kommt das - laut vorläufiger Einschätzung direkter Anwohner - nur dann, wenn damit eine Verbesserung der Situation für die Anlieger verbunden ist (denkbar: Fensterrecht in Brandwänden, Zugang von den angrenzenden Grundstücken in das Gebiet. Bauordnungsrechtliche Fragen im Vorfeld klären. Unabhängig davon ist der Entwurf zu konkretisieren und zu modifizieren (z.B. durch Gebäudeversatz in Lage und/oder Höhe.
- Die Anregung, eine Verbesserung durch gemeinsame Freiflächen mit Grundstücksnachbarn zu bilden - z. B. im Südwesten, angrenzend an das Rathausgrundstück - ist grundsätzlich wünschenswert, darf aber nicht zur Voraussetzung der Bebauung gemacht werden. Eine Bebauung muss auch unabhängig davon funktionieren.
- Prüfen: Zugang zur Jugend-Freizeit-Einrichtung praxistauglich? (im Entwurf durch Mannschaftsgebäude - Kontext zum übrigen Publikumsverkehr ggf. problematisch).
- Funktionale Vernetzung der Kita mit der „Kiezkantine" wünschenswert.
- In der weiteren Ausarbeiten Verortung der Wohnformen / Träger gewünscht. Team verweist hier auf „Tübinger Modell" (Parzellen/Einheiten nicht vorzugeben, sondern Akteure dafür bewerben zu lassen. Wenn feststeht, wer welchen Raum bekommen soll, kann entsprechend zugeteilt werden).

Mobilität und Verkehr

Alle Teams

- Tiefgaragenplätze je Stellplatz 28-30 m² inkl. Erschließung.
- Je Fahrradstellplatz 2 m².
- Reisebus (Tourbus) muss derzeit vom Nordhof aus an den Club Gretchen fahren, ggf. könnte dies durch einen neuen Zugang / neues Zugangsbauwerk von der Obentrautstraße anders geregelt werden.
- Feuerwehrzufahrten/FW-Aufstellflächen (Sachverständige Brandschutz konsultieren).
- Merkblätter Feuerwehr beachten (werden zur Verfügung gestellt).
- Angebot Mobilitätshub:
  - Sharing-Pkw, Fahrräder, Roller, Paketstation usw.; Betreibermodell ist durch die Koop zu klären.
  - Der Abstand zwischen Mobilitiätshub und Wohnung ist bei einer Lage im nördlichen Bereich zwar teilweise größer, als in der Verkehrsplanung üblich (max. 100 m), dies ist aber im Sinne des autoarmen Quartiers vertretbar.
  - Ggf. zweiteilig: Sharing-Pkw im Gewerbeteil, nicht-motorisierte Angebote in einem zweiten Hub näher an den Wohnungen oder dezentral
- Finanzamtsparkplatz kann entfallen.
- Möglichst kein motorisierter Lieferverkehr im wohnorientierten Bereich.
- Entwicklung im Rathausblock immer im Zusammenhang denken (Kreuzung, Verbindung südliche Friedrichstadt, Standortentwicklung ZLB).
- Klimaanpassung:
  - Sofern es eine Darstellung zu den Kaltluft-/Luftaustauschverhältnissen für das Gebiet gibt, sollte es den Teams zur Verfügung gestellt werden (Koordinierungsteam).
  - Möglichst wenig Eingriff in Baumbestand, um nächtliche Abkühlung gewährleisten zu können.
  - Fassadenbegrünung ist wünschenswert. WBM ist dazu aufgeschlossen.
  - AG Ökologie beschäftigt sich derzeit u. a. mit diesen Themen
  - Teams sollen das Klimaanpassungskonzept ihres jeweiligen Entwurfsansatzes verständlich darstellen, auch in seinen teilräumlichen Lösungen und Wirkungen.
- Diskutiert wurde in der Abendveranstaltung über die Entwicklung in der Obentrautstraße - also im nördlich an Gretchen-Club und LPG angrenzenden Bereich mit konkreten Angaben der Club-Betreiberin zu wünschenswerten Lösungen: Zusätzlicher Zugang von Norden wünschenswert, da dann der Transport der Bühnentechnik nicht über den Hof geschehen müsste.
- Kritisch wurde auch am Abend hinterfragt, ob die Zuwegungen zu den Gebäuden breit genug sind. Dazu werden den Teams noch einmal Angaben zu den Feuerwehranforderungen mitgegeben.

Team ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute

- Bei der Diskussion an diesem Entwurf ging es hauptsächlich um Anforderungen an den oder die Mobilitätshub/s, die im Ergebnis für alle Teams gelten (siehe oben).
- An dieser Arbeit wurde intensiv über das Thema Klimaanpassung diskutiert. Die Ergebnisse gelten für alle Teams (siehe oben).

Fortsetzung Mobilität und Verkehr

Team ifau / Stadt-Land-Fluss / friedburg & hhvh + Sonderfachleute

- Kritisch: Nutzungen von Terrassen in der Obergeschoss-Ebene für öffentliche Nutzungen.
- Gassenbreiten/Feuerwehrzufahrten: Wahrnehmung der Gasse als „sehr schmal". Team: Gassenbreite ausreichend für Feuerwehrzufahrt.
- Kritisch: Die Bebauung am BKA-Gebäude an der südlichen Einfahrt Mehringdamm engt die Eingangssituation ein. Laut Team ist das Gegenteil beabsichtigt: den Eingang durch eine Vorderseite aufzuwerten, im Gegensatz zur derzeitigen Brandwandsituation.
- Durchwegung Finanzamt derzeit nicht vorgesehen. Hat keine Bedeutung für den Entwurfsansatz.

Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute

- Öffnung Mannschaftsgebäude grundlegend für Entwurfsansatz.
- Durchwegung in größerem Zusammenhang gedacht (Riehmers Hofgarten <> Landwehrkanal.
- Empfehlung: Zusätzlicher Zugang östlich des Rathauses.
- Verkehrsebenen müssen nachvollziehbar ausgebildet werden - Schleppkurven, Abstände zur Bebauung. Bei einseitig orientierten Wohnungen im Innenhof auch Möglichkeit der Anleiterung Feuerwehr.
- Brandschutz berücksichtigen (alternativ durch zweiten baulichen Rettungsweg).
- Rathaushof: Baumerhalt mit Gewinn räumlicher Qualität abwägen.
- Gebietseinfahrt ausreichend dimensionieren (in Abhängigkeit Klärung Größe Gewerbefahrzeuge).
- Kreuzungsbebauung derzeit nur Platzhalter für eventuelle - spätere - Entwicklung.

*Klärung Kooperationspartner*innen / Aufgabenstellung*

- Durchwegung nach Süden über Rathausgrundstück für Feuerwehr jederzeit möglich? (Klärung Bezirksamt).

Umgang mit dem Denkmalbestand

Alle Teams

- Rathausbau steht nicht unter Denkmalschutz.
- Die südliche Kante des ehemaligen südlichen Stallgebäudes (Stallgebäude der 4. Escadron) muss sich bei Neubauten nicht an der jetzigen Stelle befinden (Landesdenkmalamt - LDA).
- Alle Teams sollen prüfen, wie der Erhalt von Denkmalen zur Nutzungs-/Raumqualität beiträgt. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob sich durch die Wegnahme eines Denkmals im Einzelfall eine neue Qualität ergeben kann.
- Insgesamt ist der Umgang mit dem Denkmal zu detaillieren und jeweils gut zu begründen (siehe auch Aufgabenstellung).

Team ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute

- Bestandsstruktur nur noch schwer erkennbar (LDA).
- Kammstruktur und Bezug zum Mannschaftsgebäude sollen erhalten bleiben (LDA).
- Kritisch: Verlust von Achsen und Blickbeziehungen (LDA).
- Wie kann die Kammstruktur im Bereich des jetzigen südlichen Riegels abgebildet werden und die Denkmalstruktur aufnehmen? (LDA).

Fortsetzung Umgang mit dem Denkmalbestand

Team ifau / Stadt-Land-Fluss / friedburg & hhvh + Sonderfachleute

- Umgang mit dem Bestand (Gebäude bleiben freigestellt, keine Anbau, Bebauung findet in den Höfen statt) ist gut, die Struktur des Geländes wurde aufgenommen (LDA).
- Erlebbarkeit der Kopfbauten bleibt bestehen (LDA).
- Riegel vor dem Finanzamt wird kritisch gesehen. Es kommt aber auf die architektonische Lösung und/oder Teilung des Gebäudes in mehrere Baukörper an (LDA).
- Hofüberdachung teils massiv, Blickachsen werden verbaut (LDA).
- Derzeit gleichmäßige Dichte der Bebauung im wohnorientierten Bereich. Eine Berücksichtigung weiterer Anforderungen Denkmalschutz würde zu einer Verschiebung der Baumassen / zu einem Ungleichgewicht führen.
  - Team: Die Denkmale werden auch deshalb nicht angetastet, um Kosten gering zu halten.

Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute

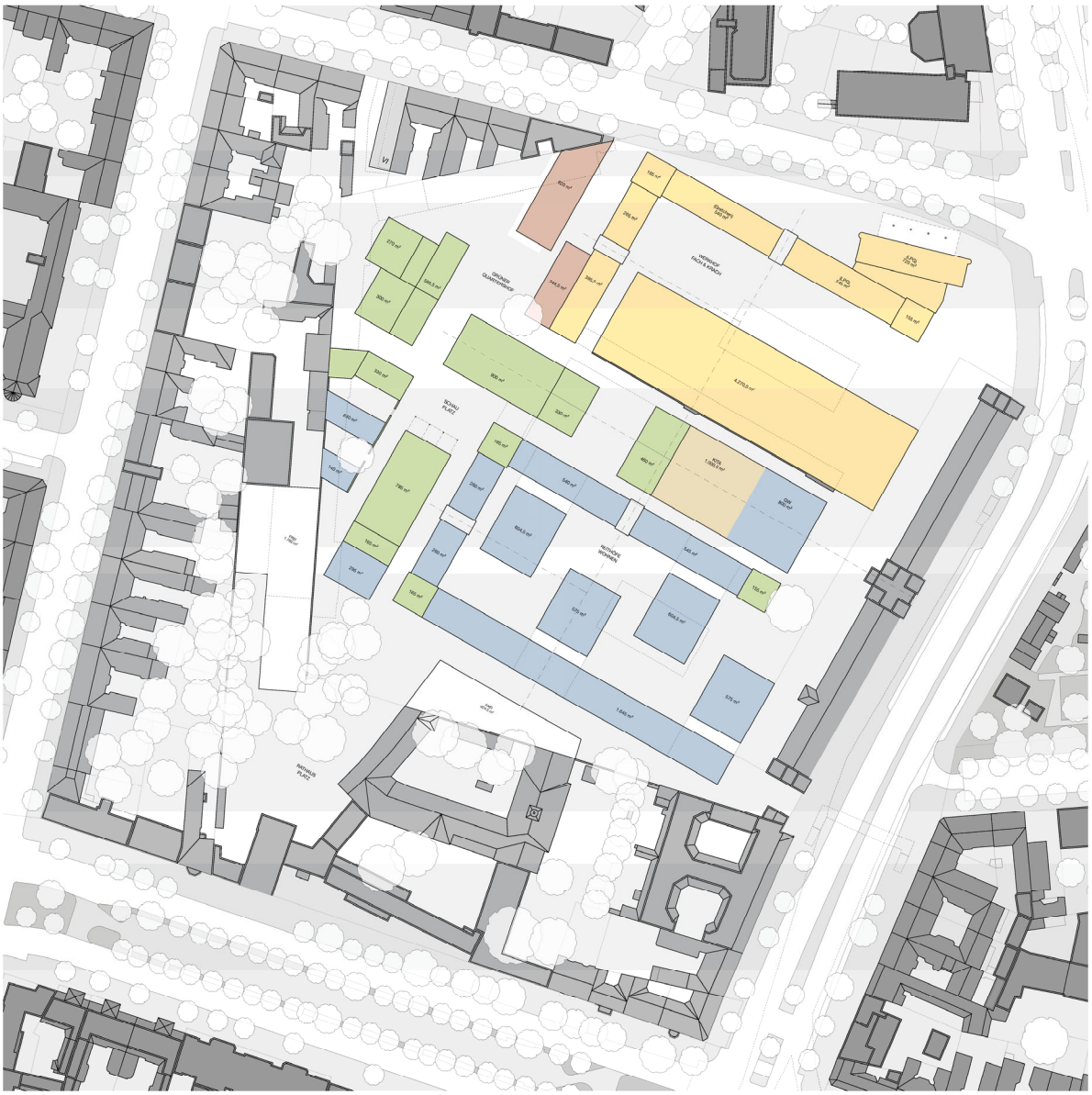
- Umgang des Entwurfsansatzes mit dem Denkmal wird positiv gesehen (kein starker Eingriff, Erkennbarkeit Kammstruktur durch Kopfbauten und Gassen) (LDA).
- Schmiede integrierbar (Fläche im Entwurf nicht durch Bebauung in Anspruch genommen).
- Eckbebauung an der Kreuzung zu massiv (LDA).
- Randbebauung im Nordwesten und Westen ungünstig für Nachbarn.
- Hochhaus im Grundsatz positiver Ansatz.
- Anschließen von Adlerhalle und Kiezraumgebäude (Öffnung der nördlichen Wand des Kierzraums) wird vom Denkmalschutz nicht befürwortet, genaue Prüfung und Abwägung erforderlich (LDA).

Arbeitsstände der Teams zur 1. Werkstatt

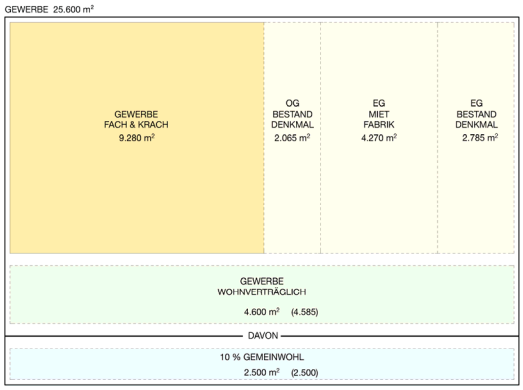
Die folgendenden Darstellungen zeigen jeweils einen verkleinerten Planstand (Plakat mit Lageplan / Nutzungsverteilung) der Arbeiten mit dem zur 1. Werkstatt vorliegenden Arbeitsstand.

STÄDTEBAULICHES WERKSTATTVERFAHREN
DRAGONER AREAL

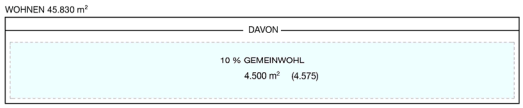
ROBERTNEUN™ - BeL Sozietät für Architektur - **Studio Vulkan**



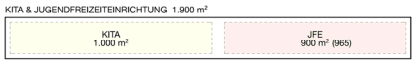
GEWERBE 25.600 m²



WOHNEN 45.830 m²

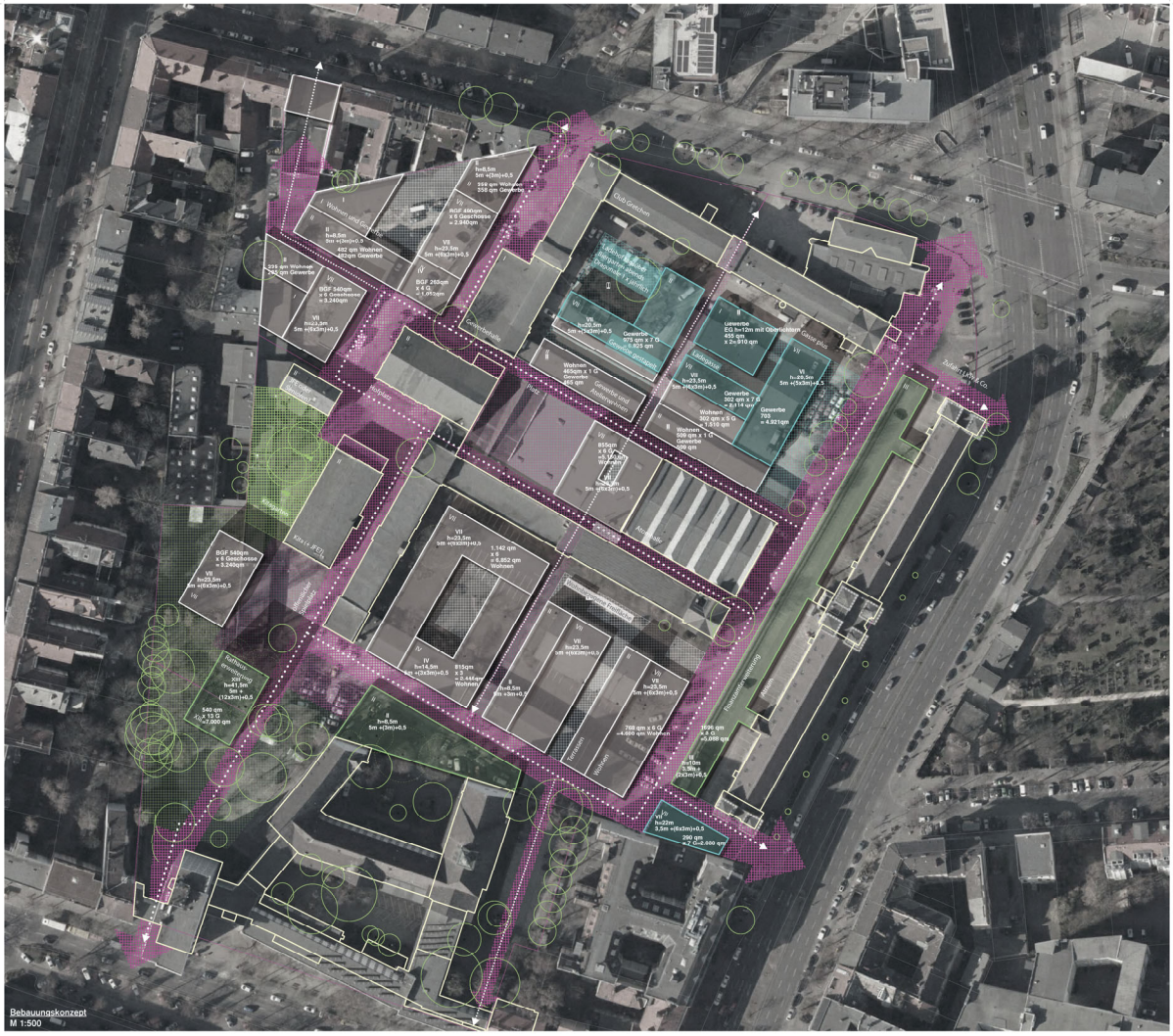


KITA & JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG 1.900 m²



STÄDTEBAU
GEWERBEKONZEPT EG M1:500

Team ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute



Dragonerareal

Integriertes städtebauliches Werkstattverfahren

Zwischenpräsentation 30.09.2019

Bebauungsvariante 1

ifau
Stadt Land Fluss
friedburg & HHVH
projektbüro

Der vorliegende Plan stellt als Variante eine mögliche räumliche Disposition des Areals dar. Die Zugänglichkeiten, das Hauptwegenetz und die damit verknüpften Subsysteme strukturieren den Rathausblock in unterschiedlich entwickelte Teilräume und Felder. Rot schraffiert sind tragende öffentliche Räume und Zwischenräume, weiterqualifizierte bestehende Freiräume sind grün, zusätzliche Freiräume weiß schraffiert. Gewerbliche Flächen sind inklusive der hier direkt angelagerten Freiflächen blau schraffiert. Das Hauptwegesystem bindet Platz- und Freiräume ein, die entsprechend der ausgearbeiteten Entwicklung der einzelnen Teilräume (Felder) durch weitere Frei- und Wäbenräume ergänzt und durch ein Netz von Gassen und Wegen angebunden sind.

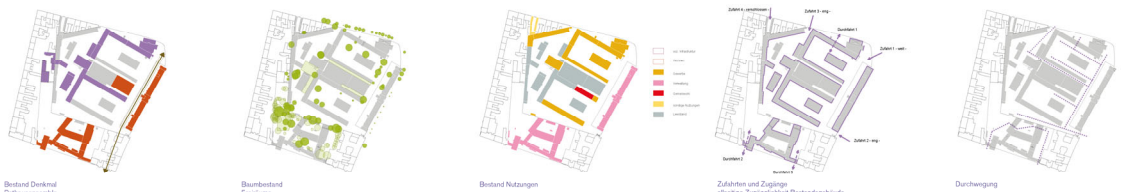
Die dargestellten Neubauten bilden bezogen auf Dichte und Volumen den in der Auslobung formulierten Flächenbedarf ab. Dabei erlaubt die Teilung in einzeln und adaptiv zu entwickelnde Felder einen Wechsel unterschiedlicher Dichten und Bebauungshöhen, die jeweils entsprechend der Abstandsflächen und weiterer Parameter nachbarschaftlich abgestimmt werden können.

Die Bebauungstypen entwickeln sich entlang grundlegender Überlegungen zu ökonomischen Erschließungssystemen in Verknüpfungen mit unterschiedlichen Wohntypologien. Kleine Wohnungen sind dabei zu größeren Einheiten schaltbar oder können mit Arbeitsräumen kombiniert werden sodass hybride Verknüpfungen von Wohnen und Arbeiten ermöglicht sind. Insbesondere werden auch die unterschiedlichen Raumangebote der Bestandsgebäude einbezogen, die ganz selbstverständlich Teil der Realisierung vielfältiger Lebensmodelle werden können.

Die Erweiterung des Rathauses wird programmatisch und räumlich in die Gesamtplanung integriert. Insbesondere wird das Bürgeramt und die Erdgeschosszone mit den hier anliegenden Grünräumen und dem Quartier verwoben. Um möglichst viel Freifläche zu erhalten wird der größere Anteil des geforderten Volumens in einem dreizehngeschossigen hohen Haus untergebracht.

Die Erweiterung des Finanzamts ist in einer das Kasernengebäude flankierenden dreigeschossigen Bebauung untergebracht, die auf der Ebene 0 als Teil der das gesamte Quartier durchziehenden Sockelzone verstanden wird und dementsprechend auch gemeinwohlorientierte Nutzungen aufnehmen soll. Zwei lange Höfe integrieren bestehende Baumgruppen und formulieren als innerliegende Gärten den Zwischenraum zum Bestand.

Die Neubebauung schließt bewusst niedriggeschossig an die im Blockinnenbereich durch Brandwände und innere Fassaden geprägten Ränder an um diese typische Qualität auch weiterhin sichtbar zu erhalten. Hallen und Gärten modellieren den Abstand von Neubauten zu den anliegenden Grundstücksgrenzen und Bebauungskanten.



Bestand Denkmal
Rathausensemble

Baumbestand
Freiräume

Bestand Nutzungen

Zufahrten und Zugänge
allseitige Zugänglichkeit Bestandsgebäude

Durchwegung

Analyse
Bestand

Teilbereiche

Zugänglichkeit Nutzungen

Ränder

Bestand Raum- und
Gebäudetypologien

Raumsituationen

Team ifau / Stadt-Land-Fluss / friedburg & hhvh + Sonderfachleute

Integriertes städtebauliches Werkstatt-Verfahren Dragonerareal und angrenzende Bereiche Berlin Friedrichshain-Kreuzberg 1. Werkstatt 08.10.2019

SMAQ | ManMadeLand | Barbara Schindler

Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute