

## Gutachterverfahren Georg Knorr Park

Finissage zur Ausstellung der Entwürfe

am 26.6.2020, 18.00 - 20.30 Uhr

Georg-Knorr-Straße 4, Haus 10

## Ergebnisprotokoll

### Tagesordnung

1. Begrüßung und Einführung
2. Statements
3. Präsentation David Chipperfield Architects
4. Rückfragen und Antworten
5. Verabschiedung

### 1. Begrüßung und Einführung

Herr Henkel begrüßt die Teilnehmenden und informiert über Corona-Regeln sowie über den Audio- und Video-Mitschnitt. Es ist geplant, den Mitschnitt der Finissage auf der Projektwebsite unter [stadtentwicklung.berlin.de](http://stadtentwicklung.berlin.de) der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Herr Henkel erkundigt sich bei den Anwesenden nach Einwänden gegen dieses Vorgehen. Nachdem sich niemand meldet, bittet er ggf. um Hinweise an die zuständigen Mitarbeiter\*innen der Senatsverwaltung (Herr Winkler) und der Planergemeinschaft (Frau Lange) (Anmerkung: es sind keine Hinweise eingegangen).

Herr Henkel erläutert kurz die Eckpunkte des Gutachterverfahrens und des B-Planverfahrens und führt anschließend in die Tagesordnung ein.

Im Anschluss übergibt er das Wort an die Vertreter des Eigentümers/Projektentwicklers, Herrn Lanz (Laborgh Investment) und Herrn Schautes (HOWOGE), sowie den Vorsitzenden des Obergutachtergremiums, Herrn Stevens, und bittet sie um ihre Statements zum Gutachterverfahren.

## 2. Statements

Florian Lanz, Laborgh Investment GmbH

Herr Lanz erläutert kurz die Zielstellung des Projekts, in deren Zentrum die Vision einer besonderen Mischung aus Wohnen und Arbeiten steht. Partnerin für den Wohnungsbau ist die HOWOGE, mit der gemeinsam Wohnungen zu erschwinglichen Preisen entstehen sollen. Geplant ist, im nächsten Jahr mit der Entwicklung des nordwestlichen gewerblichen Bereichs zu beginnen. Dort werden den gewerblichen Bestandsmietern Flächen in den Neubauten angeboten. Das Ziel ist, an diesem Standort Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zur Verfügung zu stellen - jenen Nutzungen, die derzeit teilweise aus der Innenstadt vertrieben werden.

Stefan Schautes, HOWOGE

Herr Schautes betont, dass die HOWOGE als städtische Wohnungsgesellschaft Gewährsträger dafür ist, dass das Quartier ein sozial fokussiertes Wohngebiet wird. Durch das Wohnen in räumlicher Nähe zu Gewerbe und Arbeitsplätzen kann hier eine Stadt der kurzen Wege mit nachhaltiger Mobilität entstehen.

Miller Stevens, Vorsitzender des Preisgerichts

Herr Stevens, als Vorsitzender des Gutachtergremiums, erläutert kurz das diskursive städtebaulich-freiraumplanerische Gutachterverfahren. Für den Standort Georg Knorr Park diente das Verfahren der Ermittlung eines geeigneten städtebaulichen Konzepts für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Im Vorfeld wurden aus 20 Bewerberteams aus Architektur und Landschaftsarchitektur drei Teams ausgewählt:

- Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH mit Fugmann Janotta Partner Landschaftsarchitekten
- StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH/WES GmbH LandschaftsArchitektur mit Landschaftsarchitekt Hans-Hermann Krafft
- David Chipperfield Architects Gesellschaft von Architekten mbH mit Wirtz International Landschaftsarchitekten.

Im Rahmen von insgesamt drei Sitzungen mit der Obergutachterjury und zahlreichen Sachverständigen (im November 2019 sowie im Januar und März 2020) wurden die drei Entwürfe intensiv beraten. Dabei standen auch die Sonderthemen Denkmalschutz sowie Lärmschutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm besonders im Fokus.

Herr Stevens gratuliert den Verfassern des Gewinnerentwurfs. Die Arbeit bietet einen robusten Städtebau und stellt damit eine gute Grundlage für die Umsetzung dar. Herr Stevens dankt allen Teilnehmern inklusive den Verfahrensbe treuern von der Planergemeinschaft.

### 3. Präsentation David Chipperfield Architects

Christoph Felger, Peter von Matuschka

Das Büro David Chipperfield Architects stellt seinen Entwurf anhand einer Präsentation vor. (Siehe Anhang)

### 4. Rückfragen und Antworten

Fragen und Antworten werden im Ergebnisprotokoll verkürzt wiedergegeben.

Frage 1:

Die städtebauliche Lösung für den Ort sieht auf den ersten Blick schön aus und ist von den Architekten sehr durchdacht. Die bauliche Nutzung ist jedoch zu hoch. Außerdem gibt es streng geschützte Arten, denen die Ausweichflächen fehlen. Auch für die Menschen ist der Bedarf an Grünräumen als wichtige Lebensgrundlage von großer Bedeutung. Darüber hinaus ist das Punkthochhaus unharmonisch in Bezug auf die umgebende Landschaft (neben dem Friedhof).

Antwort 1:

Da der Standort sowohl gut angebunden (insbesondere mit der S-Bahn) als auch nah am Freiraum in Brandenburg ist, ist er aus Sicht der Entwurfsverfasser vom Team Chipperfield innerhalb Berlins für dichteren Wohnungsbau hervorragend geeignet. Da eine Adresse auch optisch aus dem Stadtraum erkennbar sein sollte und darüber hinaus auch eine Korrespondenz zu den Hochhäusern auf der anderen Straßenseite an der Marzahner Promenade sinnvoll ist, erscheint den Verfassern dieser Standort auch für Wohnhochhäuser gut geeignet.

Im Anschluss an das Gutachterverfahren wird der Vorschlag vom Büro Chipperfield noch weiter konkretisiert. Nach Aussage von Herrn Schautes von der HOWOGE werden dabei insbesondere die folgenden Aspekte betrachtet:

- Höhe des Hochhauses
- Lage der Kita
- Konzept Regenwasserbewirtschaftung
- architektonische Details
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe.

Frage 2:

Wie ist das Regenwassernutzungs- und -bewirtschaftungskonzept aufgestellt? Wie soll das Niederschlagswasser in den Sickerstellen der Höfe, zum Beispiel bei Starkregenereignissen, zurückgehalten werden?

Antwort 2:

Berlin verfolgt in den Bebauungsplänen mittlerweile das Ziel, das anfallende Regenwasser nicht mehr in die Kanalisation abzuleiten, sondern vor Ort zu versickern. Dies ist auch für das Gebiet Georg Knorr Park vorgesehen. Im vorliegenden Konzept wurden standortspezifische Werte als Grundlagen zur Regenwasserbewirtschaftung bereits berücksichtigt. Auf dem Grundstück ist der Boden sehr dicht, das wurde im Entwurf erkannt und wird auch bei der Ausarbeitung des Regenwasserkonzepts berücksichtigt. Parallel zum B-Planverfahren laufen dafür derzeit vertiefende fachliche Untersuchungen zum Regenwassermanagement.

Frage 3 (aus schriftlichen Rückmeldungen):

Für die Zugänglichkeit zur S-Bahn ist neben der neuen Fußgängerbrücke im Norden ein Abriss und hälftiger Neubau der südlichen Brücke am S-Bahnhof Marzahn geplant. Welche Zukunft hat die südliche Brücke als Zugang zum Quartier?

Antwort 3:

Herr Lanz von Laborgh erläutert, dass nächste Woche die nördliche Brücke, die von der Bahn errichtet wurde, eröffnet wird. Die südliche Brücke sei mittlerweile in die Jahre gekommen. Im Moment werde überprüft, ob sie sanierungsfähig ist bzw. ob sich das realisieren ließe. Alternativ hat die Laborgh angeboten, einen Beitrag zu leisten, um die kurze Wegführung von der Marzahner Promenade zu den Bahngleisen auch auf der Seite zum neuen Quartier hin weiterzuführen. Dazu laufen bereits Gespräche mit der Bahn.

Frage 4:

Wie wird im Konzept mit dem Verkehr und insbesondere mit dem Bedarf an Stellplätzen im Quartier umgegangen?

Antwort 4:

Herr Winkler von der Senatsverwaltung informiert, dass es das Ziel ist, das Quartier möglichst wenig durch den motorisierten Individualverkehr zu belasten. Auf Tiefgaragen soll fast gänzlich verzichtet werden. Im nordwestlichen Bereich im Gewerbekomplex ist vorgesehen, ein Parkhaus zu integrieren, das die Stellplätze sowohl für Wohnen als auch für Arbeiten bereitstellt. Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, das auch die

zukünftigen Entwicklungen des Marzahner Verkehrsknotens berücksichtigt. Gegenwärtig liegt die Erkenntnis vor, dass der Verkehrsknoten auch in Zukunft leistungsfähig sein wird und dementsprechend keine Nachteile zu erwarten sind, wenn das Quartier nach der Realisierung hier an die Straßen anschließt.

Frage 5:

Zum Thema der Integration der Belange von Natur und Umwelt: Kennen Sie das Konzept "Animal aided Design" der TU München und der Uni Kassel?

Antwort 5:

Die Bestandserfassung der Biotoptypen im Gebiet und von bestimmten Artengruppen, z.B. Vögel, hat bereits vor über einem Jahr begonnen. Im Rahmen des Umweltberichts als Teil des Bebauungsplans wird ein Konzept erarbeitet, wie man mit den vorgefundenen Arten bzw. Habitaten umgehen kann. Dazu gehören evtl. auch neue Standorte für geschützte Arten. Das Thema des Natur- und Artenschutzes wird derzeit von den Fachplanern bearbeitet. Die Hinweise zum Biotopverbund und zum Konzept der TU München und der Uni Kassel werden an das Fachbüro der Grünplaner weitergeleitet.

Frage 6:

Wie sieht es mit dem Biotopverbundkorridor entlang der Bahn aus? Hier wäre ein Streifen in der Breite von 50 m nötig. Ist es vorstellbar den Wiesenburger Weg für den Kraftverkehr stillzulegen?

Antwort 6:

Es ist ein Ergebnis der Beratungen im Rahmen des Verfahrens, dass der Wiesenburger Weg als Straße aufrechterhalten werden muss. Dies ist insbesondere aufgrund der Erschließung des S-Bahnhofs durch Busse sowie wegen der Erreichbarkeit des Friedhofs notwendig. Darüber hinaus gehören Flächen auf der Ostseite des Wiesenburger Weges zwischen Bahntrasse und Wiesenburger Weg, die auch ein Thema für den Biotopverbund sind, der Bahn.

Es sind in den vergangenen Monaten im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichts verschiedene Erfassungen zu Umweltbelangen durchgeführt worden (inklusive Artenschutz und Biotopverbund). Die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt.

Frage 7:

Wie geht der Entwurf mit dem Thema Lärm - Verkehr- und Gewerbelärm, Tag- und Nachtsituation - um?

Antwort 7:

Die Entwurfsverfasser vom Büro Chipperfield Architekten erläutern, dass neben den wichtigen Umweltthemen vor allem nachzuweisen war, dass ein emissionsarmes Gebiet erschlossen werden kann, in dem man alle rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt, um dort Wohnen anbieten zu können. Die Verfasser haben dafür mehrere Simulationen durchgeführt, die nachgewiesen haben, dass die Art des Hofgebäudes im Zusammenhang mit der Laubengängerschließung dazu beiträgt, dass die Lärmimmissionen in den Höfen weit unter den Richtwerten liegen. Bei den Hochhäusern gibt es ein paar Bereiche, in denen dem Lärm durch verschiedene Anforderungen an Fenster und Fassade begegnet werden soll.

Frage 8:

Die Produktion regenerativer Energie stößt bereits an ihre Grenzen, weil teils negative Effekte für Flora und Fauna damit verbunden sind. Es kommt darauf an, den Energiebedarf zu senken. Haben Sie in dem Konzept auch das Thema Nachhaltiges Bauen / Bauen mit Holz berücksichtigt?

Antwort 8:

Herr Lanz möchte im Gebiet eine Energieversorgung realisieren, die versucht, dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität sehr nahe zu kommen. Dazu wird eng mit der HOWOGE Wärme zusammengearbeitet. Bei der Wahl der Baustoffe muss auch berücksichtigt werden, dass kostengünstig zu bauen ist, um niedrige Mieten anbieten zu können. Das Thema Nachhaltigkeit und ökologische Betrachtungsweise des Ganzen wird ganz oben auf der Agenda stehen.

Herr Schautes erklärt, dass die HOWOGE als städtische Wohnungsbaugesellschaft definitiv dazu aufgefordert ist, schon heute die Klimaziele 2050 mitzudenken. Der Einsatz von Primärenergie und von ökologischen Baustoffen ist in diesem Zusammenhang wichtig. Eine preisgünstige, wartungsarme und pflegeleichte Haustechnik ist jedoch auch für den Mieter wichtig. Hier muss noch der passende Weg gefunden werden.

Frage 9:

Was wird mit dem historischen Tankstellengebäude geschehen?

Antwort 9:

Das denkmalgeschützte Werkstatt- und Tankstellengebäude wird erhalten bleiben. Laut Entwurf soll es ein Nachbarschaftszentrum aufnehmen. Als Zwischennutzung wird dort in Kürze das Büro des Investors Laborgh einziehen.

Frage 10:

Wie wird mit dem Bedarf an sozialer Infrastruktur umgegangen?

Antwort 10:

Die Berechnungen zur sozialen Infrastruktur haben ergeben, dass das Quartier einen Bedarf von ungefähr 100 Kita-Plätzen erzeugt. Da sich eine Kita in der Trägerschaft erst ab etwa 120 Plätzen lohnt, kann man in etwa von dieser Anzahl an zusätzlichen Kitaplätzen ausgehen.

Durch das Quartier entsteht die Notwendigkeit eines zusätzlichen Grundschulzuges. Um den Kindern einen möglichst kurzen und sicheren Schulweg zu ermöglichen, ist ein Rochade-Modell vorgesehen: Mit Mitteln des Investors werden Kapazitäten an der neu geplanten Grundschule an der Bruno-Baumstraße geschaffen. Dadurch können Kinder, die bisher zum Einzugsbereich der Peter-Pan-Schule gehören, künftig dort unterrichtet werden, so dass Platz entsteht, um die Kinder des neuen Quartiers der Peter-Pan-Schule zuzuordnen.

Bei den weiteren sozialen und sonstigen Infrastrukturangeboten muss berücksichtigt werden, welche Einrichtungen bereits in der Marzahner Promenade vorhanden sind. Es geht um sinnvolle Ergänzungen; Konkurrenz soll vermieden werden.

Frage 11:

Gibt es auch ein Konzept für Gastronomie, Cafés, Restaurants etc.? Das fehlt hier in Marzahn. Es fehlen beispielsweise Möglichkeiten zum Zusammenkommen in einem lockeren Rahmen. Es fehlen auch Räume für Kunst oder Urban Gardening etc.

Antwort 11:

Herr Schautes von der HOWOGE erklärt, dass speziell auch diese Nutzungen Bestandteil der Programmierung sind. Prädestiniert sind dafür die Erdgeschosszonen entlang der zentralen Ost-West-Achse im großen Hof. Die Nachfrage für solche Nutzungen muss aber geprüft werden.

Herr Felger (DC Architekten) sieht auch den künftigen Gewerbehof im Nordwesten als Ort der Kommunikation. Dort können Weiterbildungsveranstaltungen stattfinden, Künstler können dort ihr Atelier haben oder am Wochenende wird ein Tag der offenen Tür veranstaltet, wo unterschiedliche Handwerker sich präsentieren.

## 5. Verabschiedung

Herr Henkel erläutert die nächsten Schritte:

Durch das Büro David Chipperfield Architekten wird der Siegerentwurf überarbeitet und in einen Masterplan weiterentwickelt, der die Empfehlungen des Gutachtergremiums und der verschiedenen Fachexperten aufgreifen wird.

Die Anregungen und Hinweise aus der Veranstaltung sowie die Stellungnahmen, die im Rahmen der Ausstellung, auf der Plattform mein.berlin und bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, werden in diesen Prozess einfließen.

Wenn der Masterplan vorliegt – voraussichtlich im Herbst 2020 – wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt werden, um über den Umgang mit den Anregungen zu informieren. Das Format der Beteiligung steht noch nicht fest, da noch unsicher ist, wie sich die Pandemielage entwickelt.

Herr Henkel bedankt sich bei allen für die Teilnahme und wünscht allen einen schönen Abend.

Aufgestellt, 6.7.2020

Ulrike Lange, Planergemeinschaft

Verteiler:

- Anwesende
- [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/weitere\\_wohnungsbaustandorte/georg-knorr-park-teilgebiet-ost/index.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/weitere_wohnungsbaustandorte/georg-knorr-park-teilgebiet-ost/index.shtml)