BLANKEN
BURGER
SÜDEN

Kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren

Dokumentation der internen Abschlusspräsentation

19. September 2020

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be Berlin

IMPRESSUM

Im Auftrag von:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau – Projektmanagement und Bauleitplanung
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Ulf Gerlach (ulf.gerlach@sensw.berlin.de)
Nicole Stiemert (nicole.stiemert@sensw.berlin.de)

Erstellt durch:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau
Urban Catalyst GmbH, Theresa Kalmer und Selin Doğruyol

Fotos:
Jörg Farys, Lena Giovanazzi

Oktober 2020

Inhalt

Was geschah bisher im Werkstattverfahren? 04

Ablauf der Abschlusspräsentation in Bildern 06

Empfehlungen an die Senatsverwaltung 08

Ausblick 14

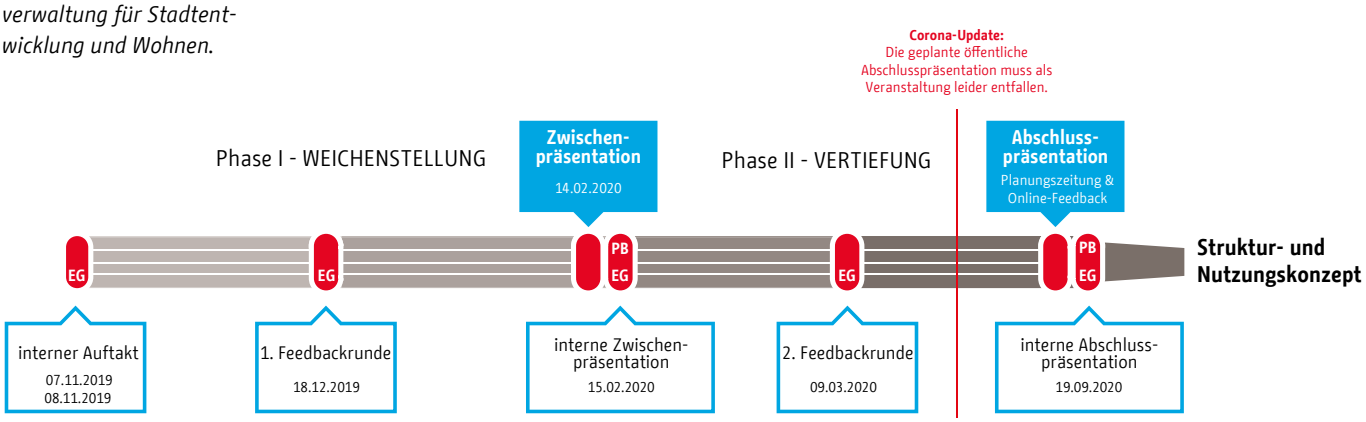
Was geschah bisher im Werkstattverfahren?

Mit der internen Abschlusspräsentation wurde das kooperative städtebauliche Werkstattverfahren für das geplante neue Stadtquartier Blankenburger Süden abgeschlossen. Die vier Planungsteams erarbeiteten mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven und planerischen Haltungen jeweils Testplanungen für den Blankenburger Süden und stellten mit ihren Entwürfen die vorgegebenen Rahmensetzungen auf den Prüfstand.

Das kooperative städtebauliche Werkstattverfahren begann im November 2019. Der Prozess gliederte sich dabei in zwei Phasen: Die erste Phase "Weichenstellung" begann mit dem internen Kick-Off für die Planungsteams am 7. und 8. November 2019. In dieser Phase entwickelten die Teams jeweils aus der Perspektive ihres Loses heraus die Grundausrichtung der Entwürfe. Diese erste Phase endete mit der Zwischenpräsentation im Februar 2020. In der daran anschließenden zweiten Phase „Vertiefung“ wurden die Entwürfe dann auf der Grundlage der Rückmeldungen und Empfehlungen aus den jeweiligen Gremien (Projektbeirat und Empfehlungsgremium) weiterbearbeitet.

Zwischendurch gab es in zwei sogenannten Feedbackrunden (18. Dezember 2019 und 9. März 2020) sowohl für das Empfehlungsgremium als auch die Planungsteams die Möglichkeit, sich auszutauschen und Fragen zu stellen.

Prozessplan, Stand: September 2020
© Urbancatalyst, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.



*Öffentliche Zwischen-
präsentation im
Von Greifswald
(Februar 2020)
© Lena Giovanazzi*

In der Zwischenpräsentation im Februar 2020 wurde das bis dahin erarbeitete Zwischenergebnis zuerst der Öffentlichkeit vorgestellt. Anschließend wurden die Zwischenergebnisse dann dem Projektbeirat und dem Empfehlungsgremium präsentiert. Im Vorfeld der Zwischenpräsentation fand eine Vorprüfung der Entwürfe durch die Sachverständigen statt. In der Zwischenpräsentation erhielten die Teams wichtige Rückmeldungen und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung der Entwürfe.

Das Werkstattverfahren sollte ursprünglich Ende April 2020 enden, verzögerte sich aber aufgrund der Covid-19-Pandemie. Die im April angesetzte öffentliche Abschlusspräsentation konnte nicht stattfinden. Stattdessen stellten die Teams ihre Arbeiten digital, mit Hilfe kommentierter Videopräsentationen, vor. Die Ergebnisse der Teams und die Präsentationen wurden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht. Zudem wurden Ausschnitte der Arbeiten in Form einer Planungszeitung in der Nachbarschaft verteilt und zum Download zur Verfügung gestellt. Zwischen dem 16. Juli und dem 14. August 2020 wurden alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen, ihr Feedback zu den Arbeiten auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin mein.berlin abzugeben. Zudem bestand zwei Mal die Möglichkeit, inhaltliche Fragen an die Teams zu stellen. Das auf mein.berlin abgegebene Feedback wurde anschließend ausgewertet (hier Link) und die Ergebnisse in der internen Abschluss-präsentation den Mitgliedern des Projektbeirates und des Empfehlungsgremiums vorgestellt.

Ablauf der internen Abschlusspräsentation

Die interne Abschlusspräsentation fand am 19.09.2020 von 10:00 – 18:00 Uhr im Von Greifswald statt. Im Vorfeld wurde wieder eine Vorprüfung durch die Sachverständigen durchgeführt. Die Ergebnisse der Arbeiten wurden auf Basis der Vorprüfung zuerst von 10:00 – 13:30 Uhr im Projektbeirat diskutiert. Anschließend, von 14:00 bis 18:00 Uhr, reflektierte das Empfehlungsgremium die vorangegangene Diskussion und erarbeitete Empfehlungen für den Umgang mit den vier Testplanungen im Hinblick auf den weiteren Arbeitsprozess an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Sitzung des Projektbeirats wurde auch live gestreamt. Einige Mitglieder konnten der Sitzung von zuhause beiwohnen.
© Jörg Farys

Die Entwürfe wurden nach der Vorstellung durch die Teams im Projektbeirat diskutiert. © Jörg Farys

Nach einem gemeinsamen Mittagsessen veranbschiedeten sich die Mitglieder des Projektbeirates, und die Tagung des Empfehlungsgremiums begann unter der Leitung der Vorsitzenden Prof. Christa Reicher. © Jörg Farys

Empfehlungen an die Senatsverwaltung

In der letzten Sitzung des Empfehlungsgremiums im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden Empfehlungen für die für die Generierung eines Struktur- und Nutzungskonzeptes auf der Grundlage der Werkstattergebnisse formuliert. Die Diskussion der Arbeiten erfolgte anhand der folgenden Themenfelder: Wohnen, gemischte Nutzungen, Gewerbe, Zentren und soziale Infrastruktur, Mobilität, Grüne Infrastruktur und Ökologie. Zur Strukturierung der vergleichenden Diskussion und zur Veranschaulichung der Entwurfsergebnisse wurden abstrahierte Konzeptskizzen der vier Teams herangezogen. Das Ergebnis der Diskussion wird im folgenden Protokoll dargelegt.

Allgemeine Empfehlungen

- Der Blankenburger Süden stellt eine wichtige und gleichzeitig begrenzte Ressource für (günstigen) Wohnungsbau in Berlin dar. In unmittelbarer Nähe zu Blankenburg und Heinersdorf gelegen, ist die Fläche mit einem Mehrwert für die angrenzende Nachbarschaft zu entwickeln. Ziel muss es sein, Übergänge und Treffpunkte zu schaffen, welche die Stadtgebiete in Zukunft miteinander vernetzen.

- Mit der begrenzten Ressource Boden muss bedacht umgegangen werden. Die hohen Anforderungen, die durch die Rahmensetzungen im Werkstattverfahren vorgegeben worden waren, sind daher der richtige Ansatz, um möglichst viele notwendige Nutzungen auf der Fläche unterzubringen und gleichzeitig einen hohen Anteil an Freiräumen zu sichern. Im weiteren Verlauf sind dabei nicht nur Quantitäten, sondern auch Qualitäten auszuformulieren. Es ist zu klären, welche Nutzungen an welcher Stelle im Hinblick auf die Eignung des Standortes und den Mehrwert für das benachbarte Umfeld umgesetzt werden können.

- Durch die Entwicklungsperspektive ab 2030 sind auch heute schon Zukunftstrends wie Verkehrswende, Veränderung des Zentren-Verständnisses, demografischer Wandel, Digitalisierung für die Entwicklung des Blankenburger Südens mitzudenken.

Wohnen

___ Alle Entwürfe des Werkstattverfahrens haben gezeigt, dass es grundsätzlich machbar ist, 5.000-6.000 WE ohne Qualitätseinschränkungen umzusetzen.

___ Die resultierenden (hohen) Dichten der Entwürfe sind für den Standort angemessen, weil sie die hohe Lagegunst (u.a. aufgrund der relativen Innenstadtnähe, entlang der Bahntrasse) ausnutzen, verkehrswirtschaftlich nötig sind (Wirtschaftlichkeit der angestrebten Tram-Erschließung) und dem Ziel dienen, wenig Fläche zu versiegeln. Hohe Dichten werden zudem als Grundlage für ein lebendiges Quartier verstanden. Die hohen Dichten erfordern die Verknüpfung mit Mobilitätskonzepten, mit hohen Qualitäten der Freiräume und sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit.

___ Eine hohe Anzahl an Wohneinheiten eröffnet die Chance, unterschiedliche Wohnformen zu realisieren. Die Gefahr, durch uniforme Gebäude- und Wohnungstypen einen sozialen Brennpunkt zu erzeugen, verringert sich dadurch.

___ Entwürfe, die städtebauliche Zusammenhänge mit der Nachbarschaft ermöglichen, sind zu befürworten.

Bezug zur Nachbarschaft

___ Die Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit der Nachbarschaft ist zum einen über städtebauliche Strukturen, wie z.B. über Wohnnutzung, denkbar, aber auch über soziale Vernetzung, wie über Arbeitsplätze, gemeinsame Treffpunkte und soziale Infrastruktur.

___ Eine behutsame Entwicklung an den Rändern und die Aufnahme charakteristischer Elemente (wie der Dorfangerstruktur im Entwurf von yellow z/bgmr) werden grundsätzlich befürwortet.

Gemischte Flächen

___ Mit einer Ausnahme werden hohe Anteile gemischt genutzter Flächen vorgeschlagen. Die künftige Nachfrage nach gemischt genutzten Flächen und die Chancen ihrer Realisierung müssen im Blick gehalten werden.

Gewerbe

Die Flächenanforderung (40 ha Brutto-Gewerbefläche) war für alle Teams schwer umzusetzen. Eine Nutzung der ehemaligen Rieselfeldflächen für den Schwerpunkt des künftigen Gewerbes setzt eine Nachfrage nach hoch innovativem Gewerbe im Sinne der Entwürfe und sehr hohe Anforderung an die Steuerung der Planrealisierung voraus.

Vor dem Hintergrund der Realisierungschancen und -risiken ist das bestehende Gewerbegebiet Heinersdorf auch weiterhin als Gewerbestandort vorzuziehen, wie in den Entwürfen von yellow z/bgmr und Umbaustadt/MLA+/Fugmann Janotta Partner umgesetzt. Der Standort soll jedoch mit ergänzender Wohn- und Mischnutzung im Übergang zu Heinersdorf qualifiziert werden.

Die Gewerbenutzung ist zukunftsorientiert zu denken. Auf dem Gelände ist entsprechend innovatives Gewerbe anzustreben.

Grundsätzlich ist emissionsärmeres Gewerbe im Jahr 2030 absehbar. Daher ist auch eine kaskadenförmige Anordnung mit Mischnutzung im Übergang zu Wohnen, wie im Entwurf von Cityförster/Felixx ausgearbeitet, vorstellbar.

Zentren

Zentren sollen grundsätzlich neben Einzelhandel auch soziale und kulturelle Nutzungsangebote beinhalten und sind mit einem Mehrwert für und einem Bezug zur Nachbarschaft zu entwickeln. Zentren sind, wie in allen Entwürfen umgesetzt, an der ÖPNV-Trasse zu entwickeln.

Die Ausformulierung eines neuen Zentrums in der Mitte des ehemaligen Rieselfeldes wird kritisch gesehen, da es für die Nachbarschaft zu weit entfernt liegt.

Stattdessen soll das Hauptzentrum des neuen Stadtteils im nördlichen Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche (ehem. Rieselfeld) in räumlicher Nähe zu Blankenburg entstehen. In Blankenburg gibt es im Bestand keine zentrumsspezifischen Einrichtungen und auch kein räumliches bzw. Flächenpotenzial, um solche Einrichtungen zu realisieren.

In Heinersdorf hingegen gibt es Flächenpotenziale, sodass ein stärkeres Zentrum in räumlicher Nähe den Ortskern schwächen würde.

Zudem sind weitere Unterzentren in den Quartieren und im Übergang zu Heinersdorf (ohne Einzelhandel) zu realisieren.

Soziale Infrastruktur – Schulstandorte

Die Realisierung eines Bildungsstandortes, wie in den Entwürfen von Cityförster/Felixx und TSPA/ Bureau B+B, in Nachbarschaft zu Blankenburg wird befürwortet.

Es ist zu prüfen, inwieweit Schulen (mit großen umliegenden Schul- und Sportfreiflächen) mit entsprechenden sozialen und kulturellen Infrastrukturen ein Teil von Zentren werden können.

Mobilität

- Das gesamte Verfahren hat unter der fehlenden übergeordneten Verkehrslösung für den Nord-Ost-Raum Berlins gelitten. Die Zweifel an der zugrunde gelegten Trassierung der Verkehrserschließung Blankenburg (VEB) sind nicht ausgeräumt. Ein funktionsfähiges und verbindliches Verkehrskonzept für den weiteren Nord-Ost-Raum wird für das weitere Verfahren für notwendig erachtet. Stadt- und Verkehrsplanung müssen für die Entwicklung des Blankenburger Süden zusammen gedacht werden.

- Die Zweifel an der vorgegebenen Trassierungslösung für die VEB belasten auch die Straßennetzkonzepte der Entwürfe. Ein klares Erschließungsraster, wie in den Entwürfen von yellow z/bgmr und Cityförster/Felixx umgesetzt, stellt dabei aber ein robustes Grundgerüst dar, das weiterentwickelbar ist.

- Die Weiterführung des Blankenburger Pflasterwegs, wie im Entwurf von TSPA/Bureau B+B, wird kritisch gesehen, da hier der Doppelknoten nicht entzerrt wird.

Grüne Infrastruktur – Biologische Vielfalt

- Positiv hervorzuheben ist die Bearbeitung von ökologischen Aspekten in allen Entwürfen. Achsen aus bestehenden Baumalleen finden sich in allen Entwürfen wieder. Zudem sind auch Frisch- und Kaltluftverbindungen in allen Entwürfen weitgehend ausgearbeitet.

- Ziel sollte es sein, eine – wie in allen Entwürfen umgesetzte – große zusammenhängende Grünfläche zu entwickeln, um auch innovative Konzepte im Regenwassermanagement oder gemäß dem Schwammstadt-Prinzip umzusetzen.

- Die weitere Nord-Süd-Achse, wie in den Entwürfen von yellow z/bgmr und Cityförster/Felixx umgesetzt, wird als elementar für die Entwässerung und die Vernetzung des Blankenburger Südens mit der Nachbarschaft gewertet. Eine durchgängige Nord-Süd-Achse wird als zentraler Baustein der sozialen Akzeptanz des Gesamtprojektes angesehen.

- Es sollte hinsichtlich der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers ein Anspruch sein, den Eingriff in die Natur zu minimieren und frühzeitig Ersatz- und Ausgleichsflächen mitzudenken und soweit möglich intern im Planungsgebiet zu verorten. Der Entwurf von Ctyförster/Felixx trägt dafür das größte Potenzial hinsichtlich der Größe der Grünfläche in sich.

Zwischenfazit

Für das weitere Verfahren werden Entwürfe gesucht, die zum einen ein robustes Grundgerüst bereitstellen und zum anderen flexible Entwicklungen möglich machen:

- Das Los-Thema „Wachstum in den Stadtrand“ mit der Perspektive, die dichte Innenstadt weiterzubauen, und das daraus entwickelte Leitbild "Mitte am Rand" haben sich nicht als richtige Antwort erwiesen. Die Setzung eines Zentrums bildet – in Verbindung mit der Gewerbeverortung – Rückseiten zu den bestehenden Ortslagen aus und bietet keinen Mehrwert für die Nachbarschaft. Zudem wird der Stadtgrundriss in diesem Entwurf als zu statisch bewertet. Ansprüche an eine flexible Entwicklung mit der notwendigen Offenheit für innovative Nutzungen werden dadurch erschwert. Auch wirft das Erschließungssystem Fragen auf. In der Gesamtschau besteht die Gefahr der Ausbildung eines entkoppelten Satelliten bzw. einer auf sich bezogenen Insel.

- Der Entwurf zum Los „Wildcard“ zeigt mit seinem parametrischen Entwurfsansatz ebenfalls Schwächen: flexible Regeln machen das räumliche Konzept zu undefiniert und beliebig. Ein notwendiges städtebaulich-freiraumplanerisches Grundgerüst fehlt.

Das Empfehlungsgremium empfiehlt einstimmig die Zusammenführung der Entwürfe von Cityförster/ Felixx und yellow z/bgmr mit folgenden Empfehlungen:

- Städtebaulich-freiraumplanerische Grundstruktur von Cityförster/Felixx als räumliche Grundlage zu verwenden, da dies der Entwurf mit dem geringsten Flächenverbrauch ist.

- Nutzungsverteilung von yellow z/bgmr, da in diesem Entwurf das bestehende Gewerbegebiets Heinersdorf qualifiziert wird. Zudem soll die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Rieselfeld und die Gewerbesetzung am Blankenburger Pflasterweg übernommen werden.

- Die Zentrenverteilung ist in beiden Entwürfen noch nicht hinreichend geklärt. Ein Hauptzentrum soll in räumlicher Nähe zu Blankenburg angeordnet werden. Zu prüfen ist, ob die Möglichkeit einer räumlichen Verknüpfung mit einem Bildungszentrum, wie im Entwurf von Cityförster/ Felixx vorgesehen, möglich ist. Die Verteilung und Programmierung weiterer Zentren muss darüber hinaus geklärt werden.

- Städtebauliche Qualifizierung: Das Empfehlungsgremium ist sich darin einig, dass die Zusammenführung der beiden Entwürfe von Cityförster/Felixx und yellow z/bgmr in ein Struktur- und Nutzungskonzept einer weiteren städtebaulichen Qualifizierung, möglichst unter Nutzung der entwickelten Ansätze, bedarf. Geprüft werden soll, inwieweit das finale Struktur- und Nutzungskonzept in einem moderierten und möglichst schlanken Überarbeitungsprozess mit beiden Büros und den beteiligten Fachressorts aus der Verwaltung erstellt werden kann.

Über die Zusammenführung der räumlichen Konzeption hinaus, sollen im weiteren Verlauf folgende Themen weiterentwickelt und vertieft werden:

___ Mobilitätskonzept/Verkehrserschließung – Bündelung der Trassen für Straße und Straßenbahn durch das Wohngebiet
___ Ausformulierung von (räumlichen) Identitäten
___ Berücksichtigung von klimaresilienten Strukturen und Biodiversität
___ Integration des Tram-Betriebshofs

Sonstiges:

___ Ideen aus den Entwürfen sollen als „Ideenspeicher“ in ein Arbeitsbuch übernommen und insbesondere für den weiteren Planungsprozess gesichert werden.

Ausblick – Wie geht es weiter?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stimmt den Empfehlungen des Empfehlungsgremiums für die Erarbeitung des Struktur- und Nutzungskonzeptes zu und wird diese im weiteren Arbeitsprozess umsetzen. Das Struktur- und Nutzungskonzept bildet die Grundlage für die weiteren Planungen und ist erforderlich, um die Vorbereitenden Untersuchungen abzuschließen. Es beschreibt das Ziel für eine zukunftsweisende Entwicklung und beinhaltet eine flächige Darstellung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Gemeinbedarf, Freiräume) und Baudichten einschließlich wesentlicher Erschließungstrassen.

Das Struktur- und Nutzungskonzept wird in den kommenden Monaten in enger Abstimmung mit allen beteiligten und betroffenen Verwaltungsbereichen erarbeitet. Die Planungsteams aus dem Werkstattverfahren, yellow z/ bgmr und Cityförster/ Felixx, werden ebenfalls einbezogen. Sobald ein belastbares und schlüssiges Konzept vorliegt, wird wieder die interessierte Öffentlichkeit in den Prozess eingebunden werden. Das Ergebnis wird voraussichtlich im Frühjahr bzw. Sommer 2021 vorliegen und bildet die Grundlage für die Fortsetzung und den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen.

Erst nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen – voraussichtlich 2022 – entscheidet der Perliner Senat in Abstimmung mit den Abgeordneten von Berlin, ob das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder andere Entwicklungsinstrumente angewendet werden sollen und ob letztlich ein neues Stadtquartier auf dem ehemaligen Rieselfeld entstehen soll.

Juli 2020
Stadt behutsam weiterbauen im
Blankenburger Süden
Sonderausgabe zum Abschluss des Werkstattverfahrens

© Jörg Farys