



Fennpfuhler Tor - Präzisierung des Rahmenplans

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

TEILNEHMENDE

Vorhabenträger

Stefan Schautes, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Frank Fels, OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH

Baukollegium

Prof. Maren Brakebusch, Landschaftsarchitektin, Zürich
Prof. Jasper Cepl, Architekt, Weimar
Brigit Rapp, Architektin, Amsterdam
Prof. Anne Femmer, Architektin, Leipzig
Prof. Jörg Springer, Architekt, Berlin
Prof. Roger Boltshauser, Architekt, Zürich

Verwaltung

Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin
Christian von Oppen, Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Nanna-Sellin-Eysholdt, Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Britta Brauer, Stadtentwicklungsamt Lichtenberg,
Leiterin FB Stadtplanung
Martina Becker, Stadtentwicklungsamt Lichtenberg,
Gruppenleitung FB Stadtplanung
Dietmar Nöske, Stadtentwicklungsamt Lichtenberg,
Gruppenleitung FB Stadtplanung
Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium
Lisa Seibert, Koordinierungsstelle Baukollegium

Fennpfuhler Tor - Präzisierung des Rahmenplans

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Fennpfuhler Tor - Präzisierung des Rahmenplans

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Projektvorstellung

Herr Stefan Schaubes, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, berichtet, dass für das Gelände von den drei beteiligten Akteuren HOWOGE, OTTO WULFF und BIM ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurde. Der Siegerentwurf von MLA+ wurde durch ein deutliches Votum der Jury prämiert und enthält eine dreigeteilte Ordnung mit je einem Hochhaus an der Storkower Straße. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung aus freifinanziertem und 30% 50% geförderten Wohnraum, Eigentumswohnungen und einem Bürohochhaus für landeseigene Verwaltungsnutzung. Vorgesehen ist eine deutliche Entsiegelung des Areals gegenüber der aktuellen Garagennutzung. Durch den Neubau von ca. 560 Wohneinheiten, 10.000m² Büroflächen und Schaffung neuer Infrastruktur wird eine hohe Dichte erreicht. Im Inneren des Areals wird ein sich nach innen orientierender Quartiersplatz geschaffen, um sich diesen auch gegen die Storkower Straße abzuschotten, deren Ausbau als verkehrsreicher Endpunkt der mit der geplanten Autobahn A100 einhergehen wird. Sollte der Bau der Autobahn entfallen, wird der Grünstreifen qualifiziert, des Weiteren wird ein B-Plan nicht auf die Planfeststellung des 17. Bauabschnitts für die A100 warten können. In Fortführung der Thaerstraßen-Brücke über die Bahngleise ist eine neue öffentliche Straße durch das B-Plan-Gebiet vorgesehen. Auf dem westlichen Kopfgrundstück soll eine Quartiersgarage mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss errichtet werden, die auch die Bewohner der bestehenden Fennpfuhl-Siedlung nutzen könnten. Sie soll in flexibler Bauweise errichtet werden, so dass sie nach Bedarf – auch in Teilen - umgebaut und umgenutzt werden kann. Freiraumplanerisch ist es das Ziel, die Grünbereiche der Grundstücke im B-Plan-Bereich und zu den bestehenden öffentlichen und privaten Grünräumen zu verknüpfen und einen ineinanderfließenden, gut nutzbaren Grünraum zu schaffen.

Frau Martina Becker, Bezirk Lichtenberg nimmt zu dem Wettbewerbsverfahren Stellung. Sie berichtet, dass die Siedlung Fennpfuhl seit 51 Jahren besteht und als ein sehr hochwertiger Standort der Großsiedlungsarchitektur mit ca. 30.000 Menschen gilt, die gerne dort leben. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint es nicht notwendig, das Fennpfuhler Tor als eigenständiges, zentrumsbildendes Areal zu entwickeln, da in dem Quartier bereits eine Grüne Mitte und eine Urbane Mitte vorhanden ist. Es ist allerdings richtig, den südlichen Rand des Quartiers baulich zu fassen. Durch die hohe Dichte des Entwurfs (GFZ 3,7) fehlt es an ausreichenden Freiraumflächen, die zudem durch die Hochpunkte stark verschattet werden. Die Qualität des fließenden Grünraums, der typisch ist für die bestehende Siedlung, findet sich im Entwurf des Wettbewerbsiegers nicht wieder. Als Ziel des Bezirks nennt sie die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für dieses Areal in Form eines Rahmenplans, der dann Grundlage für ein B-Plan-Verfahren sein soll.

Herr Thorsten Wilhelm, SenStadt, ergänzt, dass in diesem Falle das Hochhausleitbild anzuwenden ist. Es scheint, dass wesentliche Kriterien erfüllt werden können. Im Rahmen der Zuständigkeit für das Hochhausleitbild wird SenStadt das Verfahren weiter begleiten.

Im Anschluss gibt das Baukollegium eine erste Einschätzung und äußert sich zu einigen Punkten kritisch. In städtebaulicher Hinsicht erscheint die neue Setzung mehr als ein Blockrandkonzept, das in dem durch Scheiben geprägten Areal fremd wirkt. Die prägnante lineare Struktur wird nicht aufgenommen. Die Reaktion auf die Zeilen im Norden durch eine abgrenzende grüne Achse scheint fragwürdig und dem beabsichtigten fließenden Grünraum zuwider zu laufen. Die Hochhäuser im Süden als Lärmschutz zur Storkower Straße zu setzen, führt zur Verschattung des Quartiers. Die Wohnungsgrundrisse als durchgesteckte Wohnungen werden bei einer Tiefe von 15m nicht funktionieren. Ein Kernkonflikt ist zudem die Lage der Gebäude auf dem Grundstück, da die Hochpunkte im Süden angeordnet sind. Die Qualität des am Ende der „Grünen Achse“ vorgesehenen Platzes durch die ungenügende städtebauliche Fassung (Parkhaus) erscheint fraglich.

Herr Frank Fels, Fa. OTTO WULFF, betont, dass mit dem Quartier am Fennpfuhler Tor mit der grünen Promenade als Baumallee ein fahrradfreundliches, autofreies Areal geschaffen werden soll. Es sollen offene Grünräume ohne Zäune entstehen. Seiner Ansicht nach wurde das Verfahren unter ausreichender Beteiligung des Bezirks durchgeführt. Es hat zahlreiche Abstimmungen gegeben und Vertreter des Bezirks waren in der Jury vertreten.

Fennpfuhler Tor - Präzisierung des Rahmenplans

PROTOKOLL 99. Sitzung des Baukollegiums Berlin 04.12.2023 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Empfehlung

Vorgetragen durch Maren Brakebusch

Das Baukollegium hält die Entwurfsintention, das Quartier am südlichen Rand zu fassen und zu verdichten, für adäquat, bezweifelt aber die Qualität der städtebaulichen Antwort. Der Entwurf suggeriert eine blockartige Insellage, die dem gesamträumlichen Kontext nicht gerecht wird.

Der Schattenwurf und der Lärmschutz sind die beherrschenden Themen an dem Standort und nicht befriedigend gelöst. Der Entwurf operiert sehr stark mit einer Insellage, die ihre Qualitäten im Inneren sucht, aber kaum adäquate Freiräume ermöglicht. Das neue Quartier sollte sich viel stärker gesamträumlich in die umgebende Struktur einordnen. Der umliegende Bestand muss als eigene Qualität mitgedacht werden. Beide Gebiete bedingen sich gegenseitig. Es scheint, als hätten sich drei Akteure zusammengetan und bei der Teilung in drei Flächenanteile den Gesamtzusammenhang aus den Augen verloren. Das Baukollegium empfiehlt, einen Workshop zur weiteren Qualifizierung des Städtebaus mit den Preisträgern durchzuführen unter Betrachtung des Gesamtgebiets, ohne dass eine Dreiteilung des Quartiers durch die Eigentümer im Vordergrund steht. Dieser sollte unter Beteiligung von Mitgliedern des Baukollegiums stattfinden.

Frau Petra Kahlfeldt ergänzt, dass es nicht um das Nachjurieren eines Wettbewerbs geht, sondern um mit dem Bezirk auf der Grundlage aller bisherigen Überlegungen auf die Zielgerade zu kommen.

Es spricht nichts gegen Hochhäuser und eine Verdichtung des Stadtraums. Bei dieser Aufgabe bietet das Baukollegium seine Unterstützung an, um die Ideen weiterzuentwickeln und um eine hohe Qualität im Wohnungsbau zu erreichen.

Herr Stefan Schautes, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, bedankt sich für die Beratung und nimmt das Angebot an, den Entwurf gemeinsam mit den Architekten in einem zügigen Verfahren Anfang des Jahres an einem Standort in der Siedlung Fennpfuhl kooperativ weiterzuentwickeln.

Protokoll: Thomas M. Krüger.

Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.

Ansprechpartner: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: (030) 90139 4082 oder nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de

Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.

Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.