



30. September 2019

ERGEBNISPROTOKOLL DES ERSTEN ZWISCHENKOLLOQUIUMS

Ort: Adlerhalle auf dem Dragonerareal

Teilnehmer*innen: s. Teilnehmerliste im Anhang

Agenda

- I.** Begrüßung und Rückblick
- II.** Anwesenheit
- III.** Öffentliche Vorstellung der Arbeiten und erste Rückfragen
- IV.** Bewertung der Arbeiten
- V.** Hinweise und Empfehlungen an alle Planungsteams
- VI.** weiteres Vorgehen, kommende Termine

I Begrüßung und Rückblick

Claudia Gil begrüßt als Verfahrensleiterin im Namen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der sonstigen Auslober die Anwesenden und verweist auf die Besonderheiten des städtebaulichen Werkstattverfahrens.

Gregor Lehmann (BSM mbH) fasst kurz den Ablauf und die Inhalte der vergangenen Auftaktwerkstatt zusammen und stellt die weitere Zeitplanung für das Verfahren vor.

II Anwesenheit

Alle Planungsteams nehmen mit mehreren Teilnehmer*innen an der Veranstaltung teil. Neben zahlreichen persönlich geladenen Sachverständigen und Gästen sind auch rd. 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger anwesend. Das Obergutachtergremium (OGG) ist beschlussfähig; nicht anwesend sind:

- Herr Fiedler (Fach-Obergutachter), ggf. vertreten durch eine*n der anwesenden Stellvertreter*innen
- Herr Gutierrez Marquez, (Fach-Obergutachter), ggf. vertreten durch eine*n der anwesenden Stellvertreter*innen
- Frau Geib (Sach-Obergutachterin, WBM), vertreten durch Frau Schonauer
- Herr Scheel (Sach-Obergutachter, SenSW), vertreten durch Frau Dr. Obermeyer
- Herr Peckskamp (Stellv. Sach-Obergutachter, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg), vertreten durch Herrn Sommer

Herr Schmidt (Sach-Obergutachter, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) ist nur kurzzeitig anwesend und wird vertreten durch Herrn Sommer.

Frau Schneider (Fach-Obergutachterin) nimmt ab ca. 12:00 Uhr an der Sitzung teil.

III Öffentliche Vorstellung der Arbeiten und erste Rückfragen

Der Vorsitzende des OGG, Herr Scheuven, übernimmt die Moderation und fasst zunächst noch einmal die Ergebnisse des Auftaktkolloquiums zusammen. Anschließend bittet er die Planungsteams um die Präsentation ihrer Entwürfe.

- 1) **Team ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin / BeL Sozietät für Architektur mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Berater/Sonderfachleute: Prof. Guido Spars; Marco Wedel; BA Building Applications; Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen**



Der Entwurf verfolgt einen situativen Ansatz, der das durch die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung geprägte Raumgefüge weiterentwickelt und so ein differenziertes Freiraumsystem insbesondere außerhalb der Kammstruktur der Stallanlagen entstehen lässt. Die Nutzungsstruktur folgt der Empfehlung, das Gebiet in einen gewerblich geprägten nördlichen Teil und einen durch Wohnnutzung geprägten südlichen Teil aufzuteilen. Flächen für eine Erweiterungsfläche für das Finanzamt sind in der Vorzugsvariante nicht vorgesehen, könnten jedoch (zulasten des Gewerbehofs/ der „Mietfabrik“) im Gebiet untergebracht werden.

Als Haltung zum Denkmalschutz wird ein „Weiterbauen“ im Sinne der Entwicklung vorhandener Raumstrukturen benannt, was die teilweise Überbauung von und Anbau an die Baudenkmäler einschließt.

Die Bebauung des Grundstücks Obentrautstraße ist noch nicht ausgearbeitet, Ziel sei es jedoch, mehr als nur eine Verbindung über eine klassische Toreinfahrt zu schaffen.

Die Gebäudetiefen sollen bei den Wohngebäuden zwischen 20 und 22 m liegen, bei der „Mietfabrik“ bei 35 m. Alle Gebäude bleiben unterhalb der Hochhausgrenze.

Insgesamt weist der Entwurf eine Bruttogeschosshfläche von rd. 94.600 m² auf, davon für Wohnen 47.700 m² und für Gewerbe („Fach und Krach“) 24.600 m². Die Erweiterungsflächen für das Bezirksrathaus betragen 7.000 m². Weitere Flächen von 15.300 m² sind für „(nichtstörendes) Gewerbe und Gemeinbedarf“ vorgesehen.

2) Team ifau – Institut für angewandte Urbanistik, Berlin / Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung mit friedburg&hhvh, Berater/Sonderfachleute: Marius Töpfer; Renée Tribble; Lisa Marie Zander





Der Entwurf nutzt die überlieferten bauzeitlichen Strukturen, um das Plangebiet neu zu gliedern und zugleich wesentliche Sicht- und Wegeachsen sowie Baustrukturen zu erhalten. Dabei ist vorgesehen, durch die Einführung einer zweiten Ebene auf Sockelbauten halböffentliche Freiräume zu schaffen, die von den zu ebener Erde liegenden Gassen zwar zugänglich, jedoch nicht einsehbar sind. Die bauliche Dichte der so entstehenden Baufelder soll möglichst gleichmäßig verteilt werden, wobei eine klare Trennung des störenden Gewerbes im Norden von der eher wohngepprägten Nutzung im Süden angestrebt wird. Der Lärmschutz soll dabei möglichst durch entsprechende Bauhöhen gewährleistet werden.

Die zeitliche Entwicklung wird als flexibel und abhängig von den zukünftigen Nutzern/Bauherren dargestellt. Unterstützt werden die Pläne durch die Darstellung der einzelnen Baufelder in Steckbriefen, die wesentliche Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Baufelder dokumentieren.

Die Erweiterung des Finanzamts ist in Form eines dem Mannschaftsgebäude vorgestellten Gebäuderiegels berücksichtigt, der auch dazu dienen soll, den als zu weit wahrgenommenen Raum zwischen Mannschaftsgebäude und Stallgebäuden zu reduzieren. Die Rathuserweiterung ist als Solitär im Rathaushof vorgesehen.

Der Entwurf weist eine Geschossfläche von insg. 96.000 m² auf. Davon sind für Wohnnutzungen 44.000 m², für Gewerbe (Neubau) 24.000 m² vorgesehen, das Finanzamt erhält rd. 5-6.500 m² zusätzliche Flächen, das Rathaus ca. 8.000 m². Hinzu kommen die Flächen der Bestandsgebäude sowie Erdgeschossflächen in den Neubauten.

3) SMAQ Architektur und Stadt mit Man Made Land, Berater/Sonderfachleute: Barbara Schindler

Anders als die beiden vorgenannten Teams stellt das Team SMAQ/Man Made Land drei sehr unterschiedliche Entwürfe vor, unter denen es nach Aussage der Verfasser keinen eigenen Favoriten gibt. Allen Vorschlägen gemeinsam ist der starke Bezug auf die umgebenden Stadtquartiere sowie die Betonung des äußeren Grundstückrandes und der davon unabhängigen inneren Figur, die sich auf die Kammstruktur der Stallungen und Kasernengebäude bezieht..

Als einzige Arbeit berücksichtigt der Entwurf eine Bebauung im Bereich der (hierfür umzubauenden) Kreuzung Mehringdamm/Obentrautstraße. Dabei sind sowohl die in der Aufgabenstellung genannte „kleine Lösung“ (rd. 5.000 m²BGF) als auch die „große Lösung“ (rd. 15.000 m²) als Varianten dargestellt (große Lösung als Hochhaus).

Die Erweiterung des Bezirksrathauses soll im Rahmen einer Bestandsentwicklung erfolgen. Hierfür werden verschiedene Varianten einer Aufstockung der Bestandsgebäude und einer Ergänzung durch eine Hofschließung im Bereich der Altbauten aufgezeigt.

Zu den Entwurfsvarianten:

A) „3-Felderwirtschaft“



Der Entwurf folgt in seinen Umrissen der inneren Bebauung eng dem vorgegebenen Raster der überlieferten Kasernenstruktur, wobei die Kammstruktur an den Südseiten beider Höfe nicht beibehalten wird. Die Wohngebäude sind in einzelnen Gebäuden außerhalb dieses Rasters sowie im südlichen Kasernenhof vorgesehen, während sich der Gewerbehof im nördlichen Kasernenhof befindet. Im zentralen Bereich der Adlerhalle und der Reithalle sehen die Verfasser ein „Kulturfeld“ vor.

Die Grundstruktur der Grünflächen ist ein „T“, dessen zentraler Ast sich zwischen Reithalle und Adlerhalle befindet und dessen Querflügel entlang der Rückseite des Mannschaftsgebäudes verlaufen.

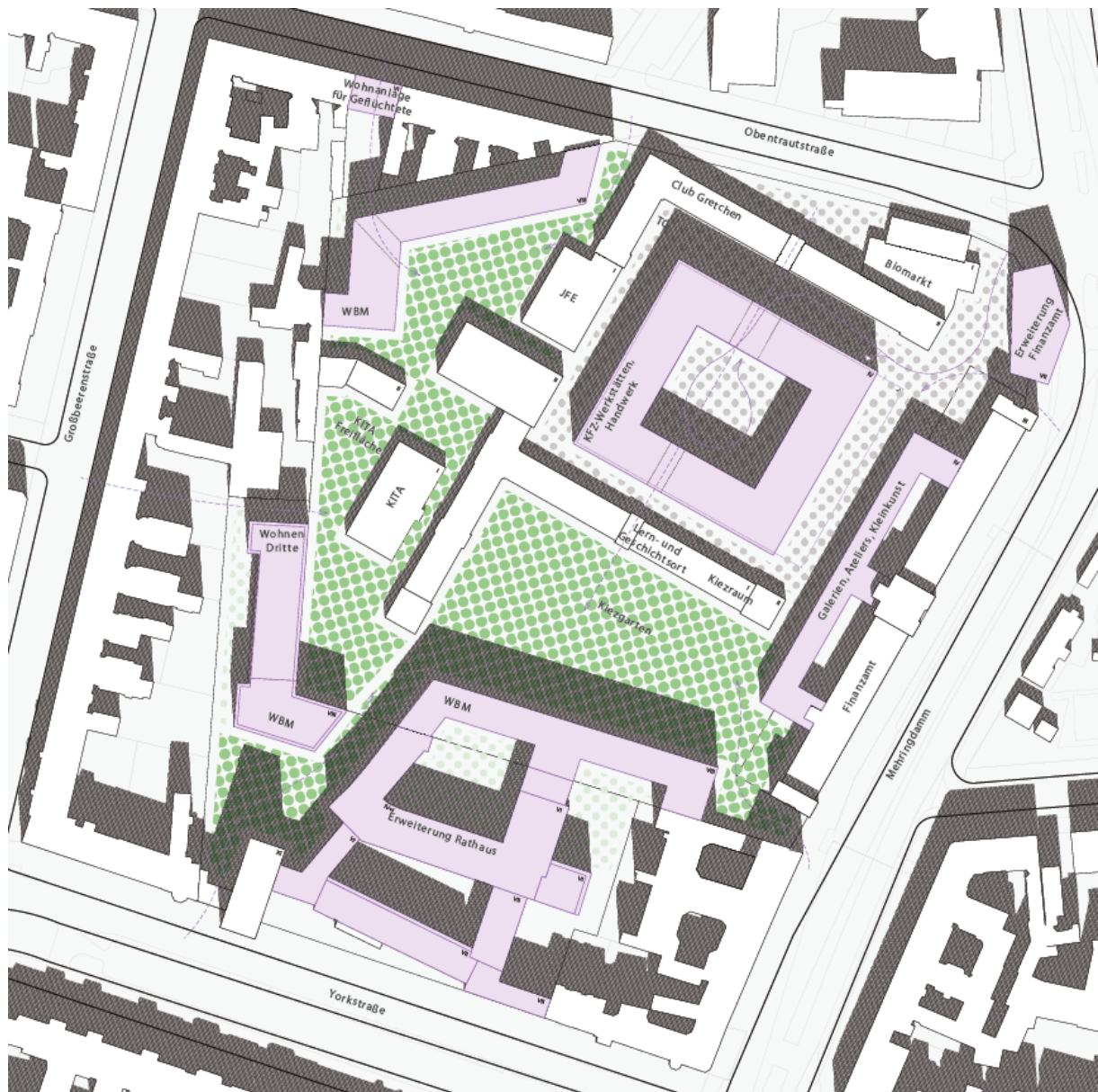
B) „Stadt in der Stadt“



Der zweite Vorschlag greift die vorhandene Kammstruktur stärker auf, überlagert diese jedoch mit einer kleinteiligen Struktur quer dazu liegender Baukörper, die teilweise auf/über die Bestandbebauung gestellt werden. Die emittierenden Gewerbebauten werden in dieser eher offenen Struktur im Osten des Plangebiets, hinter dem Mannschaftsgebäude angeordnet, während die Wohnungen sich im westlichen Teil der Kasernenhöfe sowie in einem langgezogenen Gebäude auf dem nördlichen Teil des Rathausgrundstücks befinden.

Die Freiraumstruktur ist geprägt von einem Ring, der sich auf die Flächen zwischen dem Rechteck der Kasernenstruktur und der Plangebietsgrenze erstreckt.

C) „Wohnrahmen und Kiezgarten“



Der dritte Entwurfsvorschlag verlässt die bestehenden Strukturen und Gebäudefluchten in weiten Teilen und schafft mit einer Bebauung der Ränder einen zusammenhängenden Freiraum auf dem südlichen Kasernenhof, der dabei (wie auch der nördliche Hof) seine südliche Begrenzung verliert. Die Randbebauung folgt dabei – mit geringen Abständen von der Nachbarbebauung – der fünfeckigen Grundstücksform. Der nördliche Kasernenhof wird durch einen rechteckigen viergeschossigen Gebäudeblock mit Innenhof bebaut, der die störenden Gewerbebetriebe aufnehmen soll. Er überschreitet dabei die bisherigen Grenzen der Hofbebauung und nimmt so auch die Flächen der Adlerhalle ein, deren Erhalt nicht vorgesehen ist.

Der Freiraum ist wesentlich geprägt durch den nunmehr begrünten südlichen Kasernenhof, an den sich ein Teil der hier als Brandwandbebauung des Rathauses geplanten Wohnbauten anschließt.



IV Bewertung der Arbeiten

1) Team ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin / BeL Sozietät für Architektur mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Berater/Sonderfachleute: Prof. Guido Spars; Marco Wedel; BA Building Applications; Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen

Das OGG würdigt besonders die intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und die situative Herangehensweise, die vor allem im äußeren Ring Stadträume von hoher Qualität entstehen lässt. Der vorgeschlagene Freiraumverbund ist im Planbild gut erkennbar und kann als Planungsansatz voll überzeugen. Die Verzahnung mit der umliegenden Stadtstruktur ist nachvollziehbar und dem Ort angemessen.

Der Ansatz des „Weiterbauens“ im Umgang mit den Denkmälern erscheint interessant, kann im inneren Bereich in der vorgelegten Form mit einer teils massiven und noch nicht in ihrer konkreten Umsetzung erkennbaren Überbauung der Stallgebäude jedoch noch nicht überzeugen. Auch der Verlust der Sichtachsen wird äußerst kritisch gesehen.

Die Massivität der „Mietfabrik“ wird kontrovers diskutiert, sowohl bezogen auf die stadträumliche Dominanz wie bezogen auf die Angemessenheit für das angestrebte gewerbliche Nutzungsspektrum und die zu erwartenden Bau- und Betriebskosten.

Die Wohnbebauung als Brandwandanschluss im Nordwesten des Plangebiets wird (unabhängig von der konkreten Ausführung als „I“ oder als „V“) kritisch beurteilt, da der Schutz vor dem im gegenüberliegenden Gewerbehof (Werkstätten, Club) entstehenden Lärm nicht gewährleistet ist. Auch die Grenzbebauung im Bereich der historischen Zimmerei (Großbeerenstraße 71) weckt Zweifel, da der Umgebungsschutz des dortigen Denkmals gefährdet scheint. Gleiches gilt für den vorgeschlagenen Standort für die Rathausenerweiterung, die als Grenzbebauung zudem zu bauordnungsrechtlichen Problemen und zu betrieblichen Nachteilen für die Bezirksverwaltung führen kann.

Ein nachvollziehbarer Ansatz ist hingegen die Brandwandbebauung nördlich der Rathaus-Altbauten, wobei sich die Frage stellt, warum der Hofabschluss nur als eingeschossige Bebauung vorgesehen ist.

Die 20 m tiefen Wohngebäude sind zwar hinsichtlich des Volumen/Fassaden-Verhältnisses optimiert, sind jedoch eher für Hochhausstrukturen mit ihrem erhöhten Erschließungsaufwand geeignet und lassen daher schwierige Grundrisslösungen erwarten. Hier bedarf es eines Nachweises der beabsichtigten Qualität für den Wohnungsbau und den angrenzenden Freiraum, auch angesichts des vorgeschlagenen Eingriffs in die Denkmalstruktur.

Noch nicht überzeugend dargestellt ist die Erschließung des Gebiets, insbesondere für den Gewerbehof. Unklar bleibt die Wegeführung insb. für große Lkw (18 m-Züge, sofern erforderlich). Auch der Zugang zu den ÖPNV-Haltestellen bedarf einer nachvollziehbaren Darstellung.

Bemängelt wird die aus Sicht des OGG zu einfache Auseinandersetzung mit dem Finanzamt. Der Vorschlag einer „Null-Lösung“ bedürfe einer ausführlichen und überzeugenden städtebaulichen Begründung. Die vorgeschlagene Variante als Riegel zwischen einer zu diesem Zweck verkleinerten Mietfabrik und dem südlich anschließenden Wohngebiet wird wegen des direkten Bezugs zum störenden Gewerbe und des fehlenden Bezugs zum bestehenden Finanzamtsbaus als nicht realistisch beurteilt.



Auch die noch nicht ausreichenden Aussagen zum Umgang mit dem Kreuzungsbereich im Nordosten des Plangebiets (Bebauung? Gebietszufahrt?) stößt auf das Unverständnis der Obergutachter.

Insgesamt handelt es sich um einen interessanten und entwicklungsfähigen Entwurfsansatz, der im inneren Bereich jedoch erkennbare Schwächen aufweist. Die „Übererfüllung“ des geforderten Raumprogramms bietet hier möglicherweise Ansätze zu Problemlösung.

Die dargestellte Zusammenfassung der gewerblichen Nutzung und der Gemeinwohlf lächen bedarf in der Überarbeitung einer klaren Trennung und nachvollziehbaren Zuordnung.

2) Team ifau – Institut für angewandte Urbanistik, Berlin / Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung mit friedburg&hhvh, Berater/Sonderfachleute: Marius Töpfer; Renée Tribble; Lisa Marie Zander

Der Entwurf zeichnet sich aus durch eine sorgfältige Betrachtung und Beachtung der vorhandenen Raum- und Baustrukturen. Besonders gewürdigt wird die Aufteilung in differenzierte, weitgehend unabhängig entwickelbare Baufelder, wenngleich die konkrete Füllung („exemplarische Modelldarstellung“) der Felder in der dargestellten Form noch deutliche Schwächen aufweist und in der unabhängigen Bebaubarkeit das Risiko einer so entstehenden „Beliebigkeit“ gesehen wird. Im weiteren Verfahren sollte die Realisierbarkeit einer prozesshaften Entwicklung der Baufelder daher hinsichtlich einer lesbaren städtebaulichen Figur geprüft werden.

Insbesondere die an vielen Stellen vorgesehene „zweite Ebene“ in Verbindung mit den ebenerdig entstehenden engen Gassen wecken – im vorgeschlagenen Maß – Zweifel an der Realisierbarkeit und an der Angemessenheit an diesem Ort. Es bestehen erhebliche Bedenken, die außergewöhnlich tiefen Sockelgeschosse insb. im Bereich der Wohnbauten mit angemessenen Nutzungen belegen zu können. Nicht überzeugen können außerdem die L-förmigen Gewerbebauten im Norden, die aufgrund ihrer Ausrichtung und ihrer Lücken nicht geeignet erscheinen, die südlich und westlich gelegenen Wohnungen ausreichend von Lärmimmissionen abzusichern. Insgesamt bestehen Zweifel ob im Gewerbeanteil ausreichend EG-Flächen für störendes Gewerbe vorgehalten sind.

Der zurückhaltende Umgang mit der Denkmalsubstanz wird als ausbaufähiger Ansatz für die weitere Bearbeitung beurteilt, der Erhalt der Sicht- und Wegeachsen ausdrücklich gewürdigt. Bestätigt wird auch die grundsätzliche Nutzungsverteilung.

Der vorgeschlagene Ansatz zur Erweiterung des Finanzamtes wird unterschiedlich beurteilt. Während die dargestellte durchgehende Bebauung entlang der Rückseite des Finanzamtes als zu massiv kritisiert wird, erscheint eine aufgelöste, rhythmisierte Bebauung durchaus als möglicher Lösungsansatz. Dabei sind jedoch die Bezüge zwischen dem Mannschaftsgebäude und den ehemaligen Stallanlagen zu erhalten und erfahrbar zu machen. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die Öffnung der früheren Tordurchfahrt im Mittelbau, auch wenn dies einen erheblichen Eingriff in die bestehende Substanz (Umbau Mitte des 20. Jahrhunderts) bedeutet.

Nicht nachvollziehbar ist hingegen die vorgeschlagene Bebauung südlich der südlichen Zufahrt vom Mehringdamm. Sie schafft eine städtebauliche Engstelle, wo man eine einladende Geste in das Gebiet erwarten würde und erschwert die Zufahrt (auch im autoarmen Gebiet wird es Liefer- und Rettungsverkehr geben, zudem ist eine redundante Verbindung an den Mehringdamm für den Havariefall durchaus wünschenswert). Kritik erfährt auch die innere Erschließungsstruktur im Bereich des



Gewerbehofes. Die hier dargestellten Straßenbreiten erwecken dabei Zweifel an der Eignung insb. für schwere und lange Lastzüge.

Nicht überzeugen kann die dargestellte Lösung für die Rathausenerweiterung. Neben der Lage im als erhaltenswert beurteilten Hofraum¹ wird hier vor allem die fehlende räumliche Verbindung zu den Bestandsbauten kritisiert. Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit die (durch das OGG ausdrücklich bestätigte) Grenzbebauung nördlich der Rathaus-Altbauten für diesen Zweck herangezogen sowie in der Höhe an den Bestand angepasst und die Rathausflächen anderweitig genutzt werden können (Wohnen, Gemeinbedarf, Freiraum).

3) SMAQ Architektur und Stadt mit Man Made Land, Berater/Sonderfachleute: Barbara Schindler

Die drei vorgestellten Entwurfsmodelle wurden unter unterschiedlichen Gesichtspunkten kontrovers diskutiert und beurteilt. Das OGG würdigt die in allen Entwürfen vorhandene klare Freiraumstruktur und die vor allem an den Rändern entstehende Freiraumqualität. Besonderen Zuspruch erhält auch die vorgeschlagene Vorgehensweise, die Rathausenerweiterung eng am Bestand durch Aufstockungen und überschaubare Ergänzungen zu realisieren. Die Schließung des Innenhofes auf dem Rathausgrundstück wird hier positiv hervorgehoben, da so die Qualitäten des bestehenden südlichen Zugangs vom Mehringdamm zum Dragonerareal erhalten werden können. Die intensive Auseinandersetzung mit der Bebauung der Nordost-Ecke leistet einen wertvollen Beitrag zur grundsätzlichen Diskussion.

Weniger überzeugen kann dagegen die nah an den Grenzen entstehende Wohnbebauung, insbesondere südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Obentrautstraße sowie im Bereich des Rathausgrundstücks. Erstere (V3) wird als die Nachbarn zu stark beeinträchtigend bewertet, während der Wohnriegel im Südwesten wegen seiner Beeinträchtigung der Grünstrukturen und ebenfalls wegen möglicher Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke kritisiert wird.

Allen Varianten gemeinsam ist die enge Zufahrt zwischen Mannschaftsgebäude und neuem Verwaltungsgebäude. Hier bestehen Zweifel angesichts der Notwendigkeit, einen Großteil des gewerblichen Verkehrs über diese Zufahrt zum Mehringdamm abzuwickeln.

Dem Team wird ausdrücklich keine Empfehlung für die Weiterentwicklung einer Variante gegeben, da alle Entwürfe individuelle Vor- und Nachteile aufweisen, die das Team nun selbst gegen- und miteinander abwägen muss. Für die weitere Bearbeitung wird erwartet, dass im Zuge des zweiten Zwischenkolloquiums nur noch ein Entwurf (ggf. mit Untervarianten im Detail) präsentiert wird.

A) „3-Felderwirtschaft“

Die „3-Felderwirtschaft“ wird als zu formalistisch bewertet, insbesondere die Bebauung der beiden Kasernenhöfe kann in keiner Hinsicht überzeugen und wirkt eher als „Lückenfüller ohne eigene Haltung“. Der umliegende Grünring mit dem „T“ aus Kulturgarten und Sport- und Spielband wird hingegen als verfolgungswerter Ansatz gesehen.

B) „Stadt in der Stadt“

Die „Stadt in der Stadt“ überzeugt zunächst mit der Kleinteiligkeit ihrer Wohnnutzung und dem Erhalt der Achsen und der klaren Grundstruktur der Kaserne. Dies wird jedoch konterkariert durch die leiterartige Querbebauung, der auch die Mehrzahl der höheren Geschosse folgt. Die räumliche Zuordnung der Gewerbebauten und die Vorkehrungen zum Immissionschutz für die dahinter liegenden bzw.

¹ Eine Baumkartierung für das Rathausgrundstück wird den Teilnehmern zeitnah zur Verfügung gestellt.



eingestreuten Wohnbauten ist in der dargestellten Weise nicht umsetzbar und bedarf der grundsätzlichen Überarbeitung. Auch die Qualität der so entstehenden Wohnhöfe (?) ist noch nicht erkennbar. Positiv bewertet wird dagegen der zusammenhängende Freiraum im Süden und Westen des Plangebiets.

C) „Wohnrahmen und Kiezgarten“

Die dritte Variante „Wohnrahmen und Kiezgarten“ lebt von der Verdichtung des äußeren Rings zugunsten der Freihaltung des südlichen Kasernenhofs. Zwar wird das Bemühen um eine echte Alternativlösung durch das OGG anerkannt und die Freiraumqualitäten sowie die Bebauungsvorschläge nördlich der Rathaus-Altbauten und westlich des Finanzamts gewürdigt. Dies geht jedoch zulasten der denkmalgeschützten Strukturen im Inneren des Gebiets. Die beiden Kasernenhöfe sind nicht mehr in ihrem überlieferten Raumgefüge zu erkennen; auch die Mittelachse Mannschaftsgebäude-Adlerhalle-Reithalle wird durch den Gewerbebau vollständig aufgehoben.

Das OGG bezweifelt zudem die Funktionsfähigkeit des Gewerbebaus, sowohl hinsichtlich seiner inneren und äußeren Erschließung als auch hinsichtlich der entstehenden Gewerbeeinheiten.

In der Abwägung zwischen Eingriff in die geschützten Strukturen und gewonnenen Qualitäten kann der Entwurf in der dargestellten Fassung insgesamt nicht überzeugen, wenngleich verschiedene verfolgenswerte Elemente (Rathaus, baul. Ergänzung Süd und Ost) vorhanden sind.

V Hinweise und Empfehlungen an alle Planungsteams

- Die „große Lösung“ für das Finanzamt soll nicht weiterverfolgt werden. Die Teams werden aufgefordert, die kleine Lösung (Erweiterung um rd. 5.000 m² BGF) in ihren Entwürfen zu berücksichtigen. Vorgaben zur Verortung werden nicht gemacht, es ist jedoch ein räumlicher Bezug zum Bestandsgebäude zu beachten. Eine „Nulllösung“ bleibt weiterhin möglich, bedarf jedoch einer ausführlichen und nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung.
- Eine Bebauung des Kreuzungsbereichs mit einem Bürogebäude bleibt möglich, ist jedoch nur als langfristige Lösung vorstellbar und kann daher nicht für die Realisierung der Programmanforderungen aus dem Verfahren heraus genutzt werden. Eine Hochhausbebauung an dieser Stelle lässt sich aus der Entwicklung des Gebiets nicht ableiten und würde eine weit über das Plangebiet greifende Untersuchung erfordern, die das laufende Verfahren nicht liefern kann. Als Option bleibt sie jedoch weiterhin nicht ausgeschlossen. Die Verortung der Finanzamterweiterung an dieser Stelle kommt aufgrund des unklaren Realisierungshorizonts der o.g. „Nulllösung“ gleich.
- Es ist zu prüfen, ob eine kompakte Entwicklung der Rathausenerweiterung im/am Bestand in den Entwurf zu integrieren ist. Die Hofbereiche können so anderen Nutzungen (Freiraum, Wohnen, Gemeinbedarf) zur Verfügung gestellt werden.
- Für die Obentrautstraße 31 werden konkrete städtebauliche Lösungen erwartet, die sich in den Gesamtentwurf integrieren. Das Grundstück ist wichtig für die Verknüpfung des Plangebiets mit seiner Nachbarschaft.
- Bei der Hochhausgrenze von 22 m ist zu beachten, dass sich diese Höhe auf die Oberkante der Rohbau-Böden bezieht. Bei Wohngebäuden ist die Grenze in der Regel bei insgesamt sieben bis acht Geschossen (abhängig v.a. von der Höhe des Sockelgeschosses) erreicht. Im Falle einer Hochhausbebauung sollte diese deutlich über der Hochhausgrenze liegen, um den dabei entstehenden zusätzlichen baulichen Aufwand (baul. Brandschutz, Erschließung, Aufzüge...) auch wirtschaftlich zu rechtfertigen.
- Die Erschließung des Gewerbehofes sollte grundsätzlich für 18 m-Lastzüge (sofern erforderlich) erreichbar sein. Dies ist durch entsprechende Schleppkurven nachzuweisen.



- Die Vorbereiche und Fußwege entlang der Obentrautstraße und des Mehringdamms sind bei der Gestaltung zu berücksichtigen. Ziel ist es, das Plangebiet auch von außen besser erkennbar zu machen und es mit der Umgebung zu verbinden.
- Die Teams werden aufgefordert, kreativ und gleichermaßen sensibel mit dem vorhandenen Gebäudebestand umzugehen. Bei Eingriffen in die Denkmalstruktur sind diese ausführlich zu begründen und die gewonnene Gestalt- und/oder Nutzungsqualität sowie mögliche Realisierungsmöglichkeiten (auch bezogen auf den konstruktiven/wirtschaftlichen Aufwand) darzustellen bzw. zu bewerten. Besondere Bedeutung für den Denkmalschutz hat die überlieferte Struktur der Sicht- und Wegeachsen. In diesem Kontext wird nochmals auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamts (eingearbeitet in die Aufgabenstellung) sowie auf die Studie zum baukulturellen Erbe (Teil der Unterlagen im digitalen Anhang) verwiesen.
- Für das zweite Zwischenkolloquium wird eine intensive Auseinandersetzung mit den Fragen nach der Machbarkeit der Vorschläge zum Gewerbe, nach der entstehenden Wohnqualität und der Erreichbarkeit/Erschließung des Gebiets (Mobilitätskonzept) erwartet. Auch die Themen des Denkmalschutzes sowie der Freiraumnutzung und -gestaltung bedürfen einer sorgfältigen und vertiefenden Auseinandersetzung.
- Für die weitere Bearbeitung wird die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen (insb. für den Brandschutz: Aufstell- und Anfahrf Flächen, Rettungswege etc.) und deren Nachweis erwartet. Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets können in verträglichem Maß unterschritten werden, solche zu Nachbargrundstücken sind i.d.R. einzuhalten (Ausnahmen: Rathaus, ggf. Finanzamt)
- Es wird eine stärkere Differenzierung insb. der Flächen für Gewerbe und Gemeinwohl erwartet. Für das Gewerbe ist mindestens zwischen störend und nichtstörend zu unterscheiden, Gemeinwohlf lächen sind konkret in ihrer Lage und Nutzung (Kita, JFE, Nachbarschaftsraum o.ä.) zu benennen.
- Die Teams werden aufgefordert, die in der Aufgabenstellung verzeichneten geforderten Leistungen (Pkt. 1.11) und Beurteilungskriterien (Pkt. 1.12) zu beachten. Im zweiten Zwischenkolloquium werden detailliertere Aussagen zur Nutzungsverteilung und den entsprechenden Kennzahlen erwartet. Die geforderte Kennwertetabelle befindet sich noch in der Abstimmung und wird im Laufe des Oktobers zur Verfügung gestellt. Auch die geforderten Aussagen zu einer prozessualen Entwicklung des Gebiets sowie eine Darstellung der Haltung zur Aufgabenstellung und zum Entwurf wird im Zuge der Kurzbeschreibung und der Präsentation erwartet.
- Die Auslober beabsichtigen, das Plangebiet langfristig unter einem anderen Namen/Leitbild zu entwickeln. Hierzu ist eine dem Entwurf entsprechende Leitbildentwicklung erforderlich. Die Teams werden gebeten, sich im Rahmen ihrer „Erzählung“ Gedanken um ein „Branding“ und die Entwicklung eines Leitbilds für ihren Entwurf zu machen.
- Bei der Ausarbeitung der Präsentation für die öffentliche Veranstaltung am 5. November ist zu beachten, dass sich die Präsentation an die Öffentlichkeit wendet. Eine verständliche Sprache in Wort und Bild wird daher ausdrücklich gewünscht. Zu Beginn des Zwischenkolloquiums am 6. November wird dagegen wieder eine an das OGG gerichtete Fach-Präsentation erwartet.

VI weiteres Vorgehen, kommende Termine

Die am 8. Oktober von 9:00 bis 19:30 Uhr in der Adlerhalle stattfindende erste Werkstatt soll neben den bereits angedachten Themen Mobilität/Erreichbarkeit, Denkmalschutz und Freiraumaspekten eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Nutzungen Gewerbe und Wohnen beinhalten. Hierzu werden entsprechende Fachleute/Sachverständige geladen.

Die folgenden Termine sind:

- 5. November öffentliche Zwischenpräsentation
 - 6. November Zweites Zwischenkolloquium
- Ort und Zeit werden per E-Mail bekannt gegeben.

BSM mbH, 2./7. Oktober 2019