



12. November 2019

ERGEBNISPROTOKOLL DER ZWEITEN WERKSTATT ZUM STÄDTEBAULICHEN WERKSTATTVERFAHREN

Ort: Berlinische Galerie

Programmpunkte der Werkstatt

- I. Vorstellung, Bewertung und Fragen zu den einzelnen Arbeiten
- II. Drei Thementische mit allen drei Entwurfsständen im Vergleich
- III. Abendveranstaltung

Teilnehmer*innen

Kooperationspartner*innen, Sachverständige, Planungsteams, ZusammenStelle, Öffentlichkeit, unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft. Etwa 10 Teilnehmer*innen waren das erste Mal bei einer Veranstaltung zur Entwicklung des Dragonerareals dabei.

Ablauf

Am Beginn des Nachmittags und am Beginn der Abendveranstaltung wurde jeweils eine kurze Einführung in den Stand des Verfahrens und die nächsten Termine mit Beteiligungsmöglichkeiten gegeben.

Am Nachmittag wurde zusätzlich durch die beteiligten Initiativen auf den Stand der Überlegungen zum Lern- und Geschichtsort Dragonerareal hingewiesen.

I. Vorstellung, Bewertung und Fragen zu den einzelnen Arbeiten 13.15 bis 15:00 Uhr

Für jedes Team gab es eine Tischinsel mit Modell / Modulen zum Modell sowie Stellwände mit allen Plakaten zum Arbeitsstand.

Diese Runde diente der Schaffung eines Überblicks über die Arbeitsstände und die darin verfolgten Entwurfsansätze der Planungsteams. In 15-20 Minuten stellten die Teams die wesentlichen Entwurfsprinzipien und Lösungsansätze dar und formulierten Fragen an Kooperationspartner*innen, Sachverständige und Publikum, deren Beantwortung sie für die Bearbeitung in der letzten Phase benötigen.

Anschließend wurde eine Kurzdarstellung der Beurteilung des Obergutachter*innengremiums (OGG) zur jeweiligen Arbeit aus dem Zwischenkolloquium am 06.11.19 gegeben (vgl. Protokoll 2. Zwischenkolloquium).

Die letzten 10 Minuten an jedem Tisch dienten teilweise bereits der Beantwortung der Fragen der Teams, dem Stellen von Verständnisfragen und dem Sammeln von Anregungen für die Teams und für die thematische Diskussion in der nächsten Phase des Nachmittags.



II. Thementische 15:15 bis 17:15 Uhr

In dieser Phase wurden die drei Tischinseln mit jeweils einem von drei Themenbündeln bespielt. Dazu wurden die Informationen am Tisch so umgebaut, dass Informationen zu den Entwurfsständen aller drei Teams verfügbar waren.

Die Themenbündel waren

- #1 Nachhaltigkeit
- #2 Funktionsfähigkeit
- #3 Umgang mit Bestand / Nachbarschaft

Die Planungsteams waren an allen Thementischen vertreten.

Für die Teilnehmer*innen bestand die Möglichkeit, an einem Tisch zu bleiben und die Themen vertieft zu behandeln oder von Tisch zu Tisch zu wechseln.

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

Am Abend wurden die Ergebnisse der drei Thementische präsentiert und diskutiert, daran schloss sich eine allgemeine Diskussion an.

Ergebnisse der Veranstaltung

Fragestellungen der Teams und Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit

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



Entwurfsstand des Planungsteams

- Die Bestandsbebauung wird zurzeit zum Teil schon genutzt und soll auch weiterhin genutzt werden. Können die denkmalgeschützten Gebäude künftig auch durch die WBM bzw. für Wohnen genutzt werden? Wenn ja, für welche Wohnformen?
 - Denkmale haben einen hohen Sanierungsbedarf, daher muss die zukünftige Nutzung zum Denkmal passen, da der Aufwand sonst zu hoch und die Nutzung damit zu teuer wird.
 - Für einfache gewerbliche Nutzungen sind die Gebäude dagegen zum Teil gut geeignet, da die Gebäude mit einem geringeren Standard saniert werden können.
- Sollen / können Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen gemischt werden?
 - Dieser Ansatz wird von anwesenden Ateliernutzern ausdrücklich unterstützt. Insbesondere auch im Hinblick auf Atelier / Wohnen - besonders wichtig für Freiberufler.
 - Die Kombination von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ist gewollt und möglich, eine Kombination zwischen Wohnen und störendem Gewerbe dagegen ist nicht funktional und auszuschließen.
 - Im künftigen Gewerbegebiet sind ausschließlich Betriebswohnungen zulässig (gem. Baunutzungsverordnung, BauNVO).
- Das Team wünscht sich eine Klärung der - vorgegebenen - Freiflächenkategorien (Welche Flächen werden in welchem Umfang benötigt?).
 - Die Setzungen sind bereits geklärt. Eine weitere Konkretisierung gibt es nicht. Die konkrete Zuordnung - auch im Hinblick auf Funktionsfähigkeit - ist Sache der Teams im Entwurf.

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

- Wie viele Stellplätze werden für wen benötigt (Mobilitätseingeschränkte Personen, Finanzamt, Bezirksamt)?
 - Nur das unbedingt notwendige Minimum (Finanzamt und Rathaus werden Stellplätze für mobilitätsbeeinträchtigte Mitarbeiter*innen bereitstellen. Das Rathaus wird auch Stellplatzflächen für einen eigenen kleinen Fuhrpark benötigen. Die heutigen Stellplatzflächen können überwiegend für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mobilitätseingeschränkte Personen im Wohnanteil werden nach Bauordnung vorgesehen.
 - Die Anforderungen an Stellplätze für Gewerbe sind bereits geklärt.

Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit zum konkreten Entwurfsstand (Anregungen für alle Teams siehe unten)

- Erweiterungs-Blöcke vom Bezirks- und Finanzamt wirken im Entwurf zu verschlossen und sollten geöffnet werden.
- Zu starke Riegelwirkung. Zu starke Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen.
- Die einzelnen „Felder“ (Entwurfsprinzip) wirken zu sehr als Blöcke.

Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute



Entwurfsstand des Planungsteams

- Wie viele Einwohner*innen sollen zukünftig im Quartier leben? Dies ist für die Spielplatzflächenberechnung wichtig.
 - Unter Zugrundelegung des Wohnungsschlüssels bei 500 Wohneinheiten voraussichtlich um die 1.000 (vorläufige Grobberechnung Bezirksamt). Bedarf von 1 m² je öffentlicher Spielplatzfläche je Einwohner zzgl. 4 m² Spielplatzfläche auf den Baugrundstücken je Wohneinheit.

Fortsetzung Team SMAQ / Man Made Land + Sonderfachleute

- Welche Höhe sollen die EG-Zonen haben?
→ 4,5 m Geschosshöhe (inkl. Decke darüber) für gewerbliche / Gemeinbedarfs-Unterlagerungen von Wohnhäusern (siehe Ergebnis Thementisch #2, Seite 9).

Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit zum konkreten Entwurfsstand (Anregungen für alle Teams siehe unten)

- Die Planung erscheint zu schematisch und der Wohnblock im südlichen Hof ist zu kompakt und massiv.
- Das vom Team benannte Problem, dass für die oberen Geschosse des Gebäudes über der Hochhausgrenze höhere Kosten verursacht und damit dort auch das Wohnen verteuert werde, darf nicht Planungsziel sein (kein privilegiertes Wohnen in oberen Geschossen).
- Von einigen wurde geäußert, dass die „grüne Fuge“ überzeugen kann, die kompakte Bebauung allerdings nicht. Das Team erläuterte dazu, dass kompaktes Bauen aus ihrer Sicht der richtige Ansatz zur Klimaanpassung ist.

Team ROBERTNEUN / BeL / Studio Vulkan + Sonderfachleute



Entwurfsstand des Planungsteams

Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit zum konkreten Entwurfsstand (Anregungen für alle Teams siehe unten)

- Problematisches Heranrücken und Grenzbebauungen im Westen des Dragonerareals.
- Die Einbeziehung privater Grundstücke außerhalb des Entwurfsgebietes (auch als Grenzbebauung und Inanspruchnahme für Abstandsflächen) ist problematisch. Solche Ansätze können nicht zur Voraussetzung für das Funktionieren des Entwurfsansatzes insgesamt gemacht werden.



Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit für alle Teams

- Von Einzelnen wird vorgeschlagen, die Flächen für WBM-Wohnen zu reduzieren und dadurch mehr Möglichkeiten für Wohnen in Trägerschaft Dritter zu schaffen.
 - Zu den zu realisierenden Wohnungszahlen und -anteilen trifft die Aufgabenstellung zum städtebaulichen Werkstattverfahren klare Aussagen.
- Von Einzelnen wird vorgeschlagen, den - als zu hoch eingeschätzten - Gewerbeanteil nochmals zu überdenken und gleichzeitig den Freiflächenanteil zu erhöhen.
 - Zu dem zu realisierenden Gewerbeanteil trifft die Aufgabenstellung zum städtebaulichen Werkstattverfahren klare Aussagen.
 - Der Gewerbeanteil wurde vom Bestand (Gewerbegebiet) bereits deutlich auf den heutigen Gewerbebesatz reduziert, um in Teilen des Quartiers ein Mischgebiet / Urbanes Gebiet und überhaupt Wohnungsbau realisieren zu können. Daher sollte der Gewerbeanteil auf keinen Fall weiter reduziert werden.
- Einige regen an, noch einmal gut über die Mischung von Gewerbe und Wohnen nachzudenken und weniger in abgegrenzten Zonen zu denken.
 - Dem stehen teilweise gesetzlichen Anforderungen (z. B. Lärmschutz) entgegen.
 - Der Funktionsfähigkeit des Gewerbebereichs für störendes Gewerbe soll eine hohe Priorität eingeräumt werden und die Mischung von Gewerbe und Wohnen darf nicht dazu führen, dass diese zusätzlich beschränkt wird.
- Viele regen an, dass sie sich insgesamt mehr Mut bei den Entwürfen wünschen. Dazu gehört möglicherweise auch, sich weniger zwingend an alle Vorgaben zu halten. Dabei geht es auch um Überbauung von Denkmälern und eine größere Sichtbarkeit der Quartiersentwicklung nach außen (insbesondere zur Obentrautstraße).

Ergebnisse der Thementische

Insgesamt sind an den Thementischen die allgemeinen Anforderungen für alle Teams geschärft worden.

Thementisch #1 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit als vernetztes System mit vielen Abhängigkeiten denken

Viele Fragen der Nachhaltigkeit eines Quartiers hängen eng miteinander zusammen.

Anforderungen an die Teams:

- Mögliche Synergien verschiedener Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen.
- Sektorkopplung mitdenken (z. B. Wärme, Strom und Erneuerbare Energien zusammen denken).

Flächen und Flächenkonkurrenz (Freiflächen / Dächer / Wände)

Nicht nur die Freiflächen, auch Dach- und Wandflächen sind - insbesondere bei Klimaanpassungsstrategien - zu berücksichtigen.

Anforderungen an die Teams:

- Präzisierung und Priorisierung der Flächen (Welche Fläche für welche Nutzung / Funktion im System des Quartiers).
- Wasserbewirtschaftung / Retention (verzögerter Wasserabfluss durch Stauräume) / abflussloses Quartier berücksichtigen.
- Empfehlung an die Teams: Checklisten für die Kontrolle des Nutzens / der Wirkung bestimmter Entwurfsansätze entwickeln. Dafür bietet die DGNB-Zertifizierung (Quartier) gute Anhaltspunkte (Arbeitspapier vom Büro Hauppold wurde an die Teams ausgereicht).
- Jedes Team sollte zudem Leitideen zu den Aspekten der DGNB-Zertifizierung formulieren.



→ Lösungsansatz insgesamt verständlich und nachvollziehbar machen.

Was sind die im Städtebau zu bestimmenden Aspekte?

Die Auslobung stellt als Teil des Nachhaltigkeitskonzeptes neben den Mobilitätsfragen auch das Thema des thermischen Komforts (insbesondere Kühlung und Verschattung im Sommer) heraus. Desweiteren werden Vorschläge zum integrierten Regenwassermanagement (Stichworte abflussloses Gebiet, Regenwasserretention, Regenwasserverdunstung) erwartet. Aufgrund der hohen Dichten ist zu prüfen, wie die Potenziale der Dachflächen hierfür einbezogen werden können.

Vor allem die städtebauliche Figur, mit Höhe und Stellung der Gebäude im Hinblick auf Belichtung, Verschattung und Flächen-/Freiflächennutzung sind wichtige Aspekte, die bereits im Städtebau vorzuklären sind.

Die noch weiterzuentwickelnden Überlegungen der Teams sind differenziert, das Spektrum reicht von Maßnahmen der Entsiegelung bis hin zu technischen Maßnahmen unter versiegelten Flächen zur Wasserhaltung, Einbeziehung der Dachflächen, möglichst homogenen oder weitgehend differenzierten Freiflächen. Alle Teams müssen ihre Konzepte noch weiter entwickeln.

Anforderungen an die Teams:

- Städtebau möglichst so gestalten, dass einer baulichen / natürlichen Temperierung der Vorzug vor einer technischen Kühlung gegeben werden kann.
- Dabei Kosten / Nutzen berücksichtigen (z. B. Erhöhter Aufwand Dächer / Dachlast vs. Verzicht auf technische Maßnahmen).
- Kosten / Nutzen gelten besonders auch für Wasserhaltungsmaßnahmen.

Nachhaltigkeit ist nicht umsonst - Wie kann der erhöhte Aufwand gegenfinanziert werden?

Es soll vermieden werden, dass besonders hohe Anfangsinvestitionen für ökologische Maßnahmen zu höheren Mietpreisen führen. Das wird eher möglich sein, wenn zur Realisierung dieser Anforderungen besondere Fördermittel akquiriert werden können.

Dazu gibt es verschiedene, bereits existierende Förderprogramme und ggf. weitere Fördermöglichkeiten im Sinne einer Modellförderung (BMU, DBU, BENE etc.). Denkbar ist auch eine stärkere Positionierung der nachhaltigen Quartiersentwicklung des Areals als Modellprojekt im Rahmen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK).

Anforderungen an die Teams:

- Plausible Darstellung der Modellhaftigkeit des Entwurfsansatzes im Hinblick auf nachhaltige Stadtquartiere.

Mobilität - autoarmes Quartier

Mobilitäts-HUBs, also Servicepunkte / -angebote mit unterschiedlichen Mobilitätsangeboten, die das eigene Kraft-Fahrzeug zugunsten des Umweltverbunds entbehrlich machen, sind eine wichtige Voraussetzung für das autoarme Quartier.

Diskutiert wurde,

- dass es nicht nur um Mobilität, sondern auch um Logistik geht (Verteilung / Lieferung innerhalb des Quartiers von zentralen Anlieferungspunkten aus);
- dass alltagstauglich für das Quartier voraussichtlich mehrere HUBs sind, aber nur ein HUB die großen Fahrzeuge (E-Cars und große Lastenräder) bereithalten muss, Fahrrad-, Lastenrad- und -Anhängerservices können dagegen kleinteiliger - und wohnungsnäher - gestaltet sein;
- dass die Wertschöpfung dieser Services im Gebiet bleiben sollte;



- dass eine Einbeziehung spezifischer größerer Anbieter voraussichtlich notwendig sein wird, um nicht immer mit allen Fahrzeugen zum Ausgangspunkt zurückkehren zu müssen, sondern auch andere Punkte in der Stadt nutzen zu können;
- dass Mobilitätslösungen nicht allein gebietsbezogen gedacht werden können, sondern in einen größeren Umgriff entwickelt werden müssen;
- dass auch die rechtlichen Möglichkeiten der Absicherung eines autoarmen Quartiers zu entwickeln sind;
- dass nur so viele Kfz-Stellplätze geplant werden, wie unbedingt notwendig sind (Mobilitätsbeeinträchtigte).

Anforderungen an die Teams

- Geeignete Standorte Mobilitäts-HUB(s) mit alltagstauglichen Bedingungen im Quartier platzieren

Thementisch #2 Funktionsfähigkeit

Lärm

Unterschiedliche Lärmarten sind zu berücksichtigen: Sportlärm, Gewerbelärm, Verkehrslärm, nächtlicher Lärm - auch durch Jugendfreizeiteinrichtung

Sportlärm ist im Mischgebiet bis 22 Uhr zulässig, innerhalb des Gewerbegebiets auch länger denkbar.

Die Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) erzeugt unterschiedlichen Lärm im Inneren und Äußeren der Einrichtung und auch an den Zuwegungen, nicht auf Tagnutzung beschränkt (Musik und Zugangs-/Abganslärm auch nach 24 Uhr möglich). Zuwegung JFE daher möglichst abseits von Wohnnutzung platzieren. Findet der Zugang zur JFE über Bereiche statt, in denen gewohnt wird, so sind bei deren Bau erhöhte Lärmschutzanforderungen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Fensterlüfter, jedoch keine Festverglasung oder verglaste Loggien) zu beachten.

Anforderungen an Teams:

- Sportlärm: Detailprüfung nötig.
- JFE und ihre Außenflächen / Zuwegungen möglichst entfernt von Wohnnutzung

Verkehr

Ergänzend zu den am Thementisch #1 unter Mobilität besprochenen Aspekte ging es bei der Funktionsfähigkeit auch um die Zuwegung zur Kita und die Funktionsfähigkeit von Zufahrten und Verkehrssystem im Gebiet insgesamt.

Anforderungen an die Teams:

- Kita-Verkehr bei der Dimensionierung von Wegen und Stellflächen bedenken (Funktionsfähigkeit im Sinne des autoarmen Quartiers).
- Funktionsfähigkeit von Straßen und Wegen nachweisen (ggf. durch Darstellung von Schleppkurven und Begegnungsstellen).
- Klare Definition der Verkehrsfunktionen der einzelnen Gebietszugänge / Klare Trennung der Verkehrsfunktionen im Gebiet.
- Plausible Darstellung der Flächenbedarfe und ihrer Verortung im Gebiet.

Gewerbliche Nutzung

Die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Nutzung ist in den Entwürfen weiter auszuarbeiten und die Funktionsfähigkeit nachzuweisen.



Anforderungen an die Teams:

- Hof- und Erschließungsflächen in ausreichender Größe nachweisen, dabei stets Flächenkonkurrenz beachten!
- Zufahrten möglichst vorn und hinten (Alle Gewerbe!)
- 40 m² Mindestfläche Gewerbeeinheiten (vgl. Konkretisierung Gewerbeanforderungen).
- Flexible Einheiten planen.
- Doppelnutzung - wie Gewerbeanfahrt und Sportmarkierung auf gleicher Fläche- erscheint sehr problematisch.

Wohnnutzung

Die Funktionsfähigkeit der Wohnnutzung ist in den Entwürfen weiter auszuarbeiten und nachzuweisen. Hier sind viele Aspekte zu berücksichtigen: Orientierung / Adressbildung / Sicherheit / Abstände / Belichtung / Freiraumqualität und -zuordnung. Ebenfalls wurden die notwendigen Geschosshöhen nochmals auf den Prüfstand gestellt und Rahmenbedingungen festgelegt.

Anforderungen an die Teams:

- Funktionsfähigkeit der Wohnnutzung / Nutzungsqualität nachweisen.
- Geschosshöhen: Bei 4,50 m Geschosshöhe im Erdgeschoss und 2,90 m Geschosshöhe Obergeschosse werden 8-geschossige Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze nach BauOBln ermöglicht (22 m Oberkante Fußboden des obersten Stockwerks).
- Geschossigkeit: aus Gründen der Wirtschaftlichkeit Gebäude möglichst mit unter 9 oder mit über 14 Geschossen planen.

Gemeinwohl-Waben (vgl. Aufgabenstellung)

Die Gemeinwohl-Waben sind differenziert als „Primärwaben“ (ständige Gemeinwohlnutzung) und „Sekundärwaben“ (zeitlich beschränkte Gemeinwohlnutzung von Räumen und Flächen mit originär anderer Nutzung) vorzusehen. Mit dem Betrieb der Gemeinwohl-Waben soll Wertschöpfung für das Quartier generiert und zugleich die Finanzierung der Angebote gesichert werden.

Anforderungen an die Teams:

- Sichtbarkeit der Gemeinwohl-Waben gewährleisten (Lage und Orientierung).
- Außenraum mitdenken.

Bauleitplanung / Planungsprozess

Klargestellt wurde, dass die Festsetzungen in der Bauleitplanung dem Werkstattverfahren folgen - nicht umgekehrt. Die im Werkstattverfahren bestimmten städtebaulichen Anforderungen sind Ausgangspunkt für die konkrete Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Auch für die weitere Konkretisierung der Gebietsentwicklung nach dem städtebaulichen Werkstattverfahren sollen weitere Wettbewerbe oder andere qualifizierende Verfahren zur Vorbereitung der Umsetzung durchgeführt werden. Genaueres ist im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.

Bei den Entwurfsständen der Planungsteams gibt es punktuell erhebliche Bedenken bezüglich des Einhaltens von Abstandsflächen und bezüglich der Grenzbebauung an Nachbargrundstücken.

Anforderungen an die Teams:

- Nachweis der Funktionsfähigkeit im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Abstandsflächen.
- Weiterentwicklung der Entwürfe im Hinblick auf Grenzbebauungen.



Thementisch #3 Umgang mit dem Bestand / Nachbarschaft

Finanzamt / Umgang mit dem Denkmalbestand

Am Finanzamt sehen alle Teams einen oder mehrere hofseitige Anbauten vor. Diskutiert wurde, ob in einer bestimmten Form an das Denkmal angebaut werden muss. In Frage gestellt wurden von Einzelnen die schmalen „Resträume“ zwischen Bestandsgebäude und Anbauten, verbunden mit dem Vorschlag, direkt an das Finanzamtsgebäude anzubauen. Konkret wurde am Entwurf von SMAQ der Anbau an die Treppenhäuser kritisiert.

Der Zugang durch den mittleren Durchgang des Mannschaftsgebäudes (bei allen Teams) und im Besonderen der Platz im Entwurf von SMAQ wurden positiv wahrgenommen. Diskutiert wurde, ob die gewünschte Durchlässigkeit des ehemaligen Mannschaftsgebäudes die bauliche Unterbrechung des Anbaus erfordert, oder ob eine Durchlässigkeit auch über eine publikumswirksame Erdgeschossnutzung eines durchgehenden Anbaus erreicht werden kann.

Das hängt - wie die Beurteilung durch die Denkmalbehörden - von der konkreten Entwurflösung ab.

Unabhängig vom Finanzamt wurde von einigen Teilnehmer*innen angeregt, mutiger mit den Denkmälern umzugehen.

Anforderungen an die Teams:

→ Umgang mit dem Denkmalbestand mit überzeugenden und gut begründeten Lösungen konkretisieren

Eingang / Zugang zum Quartier

An den Entwürfen wurde diskutiert, dass es wichtig ist, wie die Eingänge in das Areal gestaltet sind und was für eine Art Stadt dort vorzufinden und nach außen wahrnehmbar ist (als „Fenster“ des Quartiers). Handelt es sich eher um ein geschlossenes / geschlossen wirkendes Gefüge oder öffnet sich das Areal mit Stadtplätzen zu den Eingängen? Auf einer Skala zwischen „introvertiert“ und „extrovertiert“ wirken die Entwürfe im derzeitigen Bearbeitungsstand eher geschlossen, in der Eingangssituation zum Teil auch beengt.

Eingangssituationen im Einzelnen:

Haupteingang Obentrautstraße/Mehringdamm

- Hier wurde das Konkurrenzproblem zwischen leistungsfähiger Zufahrt für das Gewerbe und attraktiver und sicherer Führung des Fuß-Rad-Verkehrs diskutiert.

Südlicher Eingang (südl. Finanzamt)

- An diesem Eingang (wie auch beim Eingang von Nordwesten von der Obentrautstraße) stellen sich besonders die Fragen nach dem Blick ins Quartier und der Wahrnehmbarkeit dessen, was eine*n als Eintretende*n erwartet, aber auch die Frage, wie hineingegangen wird.

Westlicher Eingang von Norden (Obentrautstraße)

- Der Entwurfsansatz von RobertNeun wirkt für viele schluchtartig und wenig attraktiv / geeignet.

Obentrautstraße 31

- An dieser Stelle wurde in Bezug auf die Funktion des Geflüchtetenwohnens auf dem Grundstück diskutiert, wie die Anforderung, eine Durchwegung in das Gebiet mit der Sicherung einer angemessenen Wohnqualität in Übereinstimmung gebracht werden kann.

Großbeerenstraße nach Westen zum Gleisdreieckpark

- Insbesondere von direkten Nachbarn wurde der Sinn einer solchen Durchwegung mit dem damit verbundenen Eingriff in Frage gestellt. Es wurde eine erhöhte Lärmbelastung befürchtet.



- In vorherigen Befragungen wurde ein Durchgang zum Areal über die Großbeerenstraße von der Nachbarschaft begrüßt

Anforderungen an die Teams:

- Eingangssituationen prüfen und entsprechend nach Haupt- und Nebenerschließung differenzieren.
- Nutzungen für die Nachbarschaft berücksichtigen!

Andocken an die Nachbarschaft

Insbesondere beim Anbau an die Brandwände der Bebauung Obentrautstraße und bei der Bildung von Höfen wurde eine Verschlechterung der Situation für die dort Wohnenden befürchtet. Einige Teams haben bereits die Einladung angenommen, sich die Situation vor Ort in einer benachbarten Wohnung anzuschauen.

Aufgrund der Innenstadtlage wird im Quartier von einer qualifizierten Verdichtung auszugehen sein. Ein dieser Verdichtung entgegenstehender Mehrwert in der Nutzungsqualität (auch der Nachbarn) sollte von den Teams unter Berücksichtigung der konkreten Situation(en) entwickelt und plausibel dargestellt werden.

Anforderungen an die Teams:

- Überzeugendes Austarieren und Ausarbeiten von Dichte / Heranrücken und Mehrwert in der Nutzungsqualität für Areal und Nachbarschaft.

Denkmal

Diskutiert wurde die Frage, wie man Denkmale nutzen kann - im Hinblick auf unterschiedliche Ausbaustandards für verschiedene Nutzungen, dabei Differenzierung zwischen höherwertigen und einfachen Nutzungen. Diskutiert wurde ebenfalls die Frage, ob eine Selbstausbauung möglich ist.

Diese Fragen sind nicht pauschal zu beantworten, aber - insbesondere für Nicht-Wohn-Nutzungen denkbar. Wohnnutzung im Denkmal sollte jedoch nicht zur Erfüllung des Raumprogramms Wohnen notwendig sein. Wohnen im Denkmal wurde auch unter dem Aspekt einer - nicht gewünschten - „Privilegierung“ diskutiert. Neben dem Substanzerhalt geht es den Denkmalbehörden vor allem um die Wahrnehmbarkeit, diskutiert wird, ob diese auch durch Wegnahme und Hinzufügung von Bauten erreicht werden kann.

Anforderungen an die Teams:

- Entwurflösung des Umgangs mit dem Denkmalbestand konkretisieren und überzeugend argumentieren.

Art des Stadtquartiers

Kritisiert wurde der Standort des Hochpunktes im mittleren Kamm des Quartiers. Statt einem Blickfang wurde hier eine Blickbeschränkung wahrgenommen, stattdessen wurde an der Stelle ein großer Platz gesehen. Obwohl die Diskussion an dieser Stelle nicht aufgenommen wurde, ist hier die Frage nach der Art und Funktion dieses Stadtquartiers aufgegriffen worden.

Anforderungen an die Teams:

- Was für ein Stadtquartier, soll hier entstehen?



Aspekte außerhalb der Themenbündel

- Was passiert, wenn keiner der Entwürfe z. B. die Nachhaltigkeitskriterien erreicht. Setzt man sich dann hin und macht einen vierten Entwurf?
 - Die Aufgabenstellung ist bindend für die Teams. Alle Teams müssen ihre Entwürfe in der letzten Phase noch weiter durcharbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass im Hinblick auf die Nachhaltigkeitskriterien (DGNB) zumindest ein Stand erreicht werden kann, der einer DGNB-Zertifizierung nicht entgegensteht.
- Einzelne Besucher wünschen sich mehr Mut und Kraft in allen Entwürfen, ein starkes städtebauliches Bild zu formulieren.
 - Alle Entwürfe haben noch Vertiefungsbedarf, auch im Sinne der Herausarbeitung eines Quartier-scharakters. Das gesamte Verfahren befindet sich noch auf der Ebene der städtebaulichen Lösung, noch nicht der konkreten Architektur. Auch hier wird auf die bevorstehende letzte Arbeitsphase gesetzt.
- Wann und wie werden die Gewerberäume vergeben?
 - Das ist noch zu bestimmen.

Protokoll: BSQB/BSM, Stand 21.11.2019