

**Was war los in der
2. Werkstatt?**



Werkstattbüro



**Raumerkundung:
Vorstellung der möglichen Bauvolumen vor Ort**



**Raumerkundung:
Berücksichtigung vorhandenen Grüns**



Abendveranstaltung



**Workshop Raumbildung:
Zielkonflikte am Volumenmodell - In die
Breite, in die Höhe oder insgesamt zu viel?**



**Workshop Raumnutzung:
Räume vernetzen, differenzierte Räume
schaffen, verbinden**



**auf dem Prüfstand - Klären und Schärpen:
Gewerbe, Kreuzung Mehringdamm, Freiraum
Wohnhochhaus pro und contra, Westlicher
Bereich, Zielkonflikte Denkmalpflege**

Wir fassen zusammen...

Worum geht es in der zweiten Werkstatt:

- > **Ziel: Weitere Annäherung und Konkretisierung an die Bau- und Nutzungsanforderungen**

- > **Was haben wir?**
- > **Was wollen wir?***
- > **Was brauchen wir dazu?**

- > **„Spielen“ mit verschiedenen Möglichkeiten**
- > **Was für ein Stadtquartier entsteht dann?**
- > **Annäherung an den „Weg“ für das anschließende Städtebauliche Werkstattverfahren**

Was wollen wir?

**Die Bruttogeschossfläche von 64.000 m²
soll aufgeteilt werden:**

60 % Wohnen > 38.400 m² BGF

40 % Gewerbe > 25.600 m² BGF



Sich das Volumen vorstellen





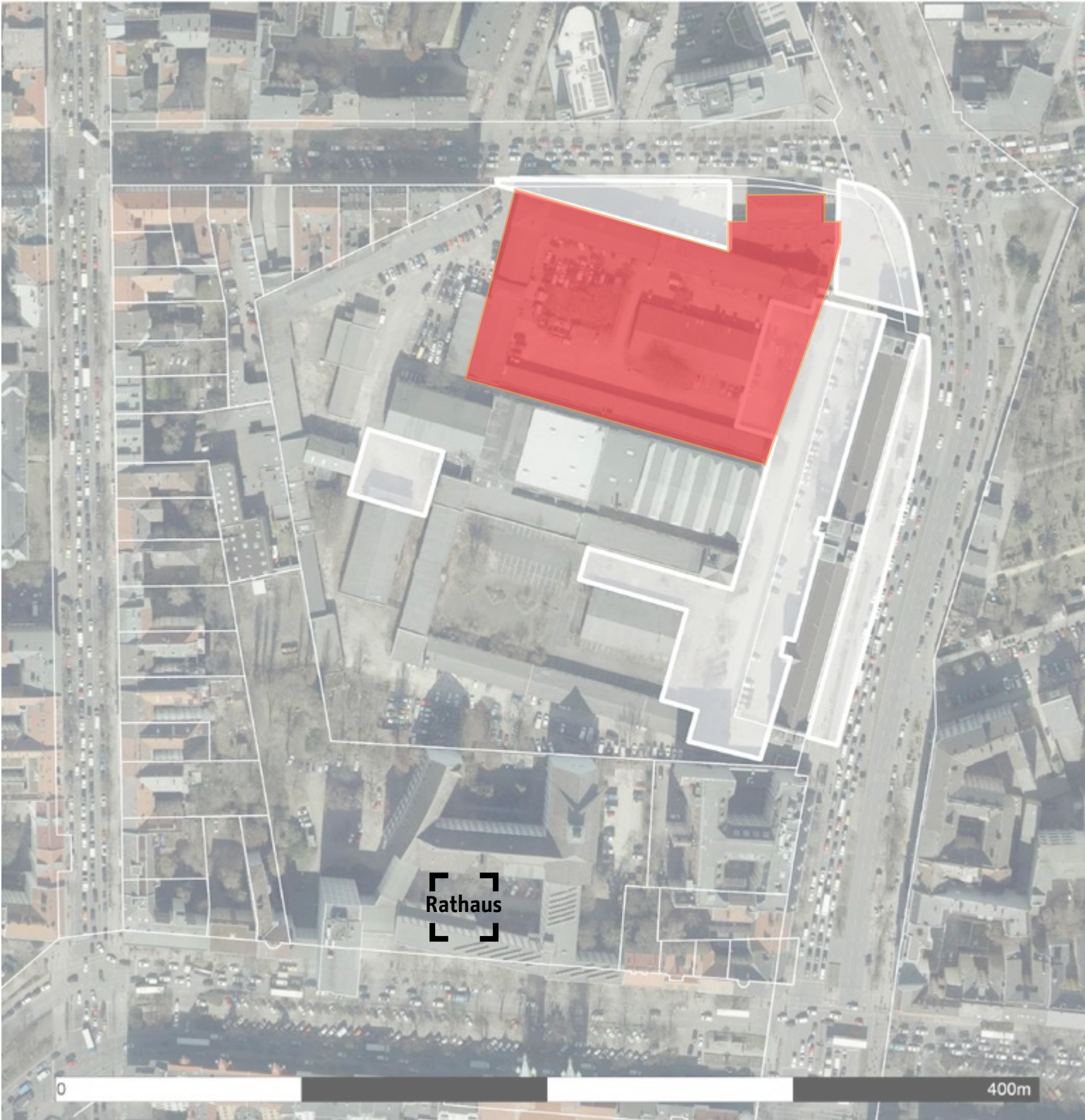
Sich das Volumen vorstellen

Was wollen wir?



Freiräume
mit besonderem
Handlungsbedarf

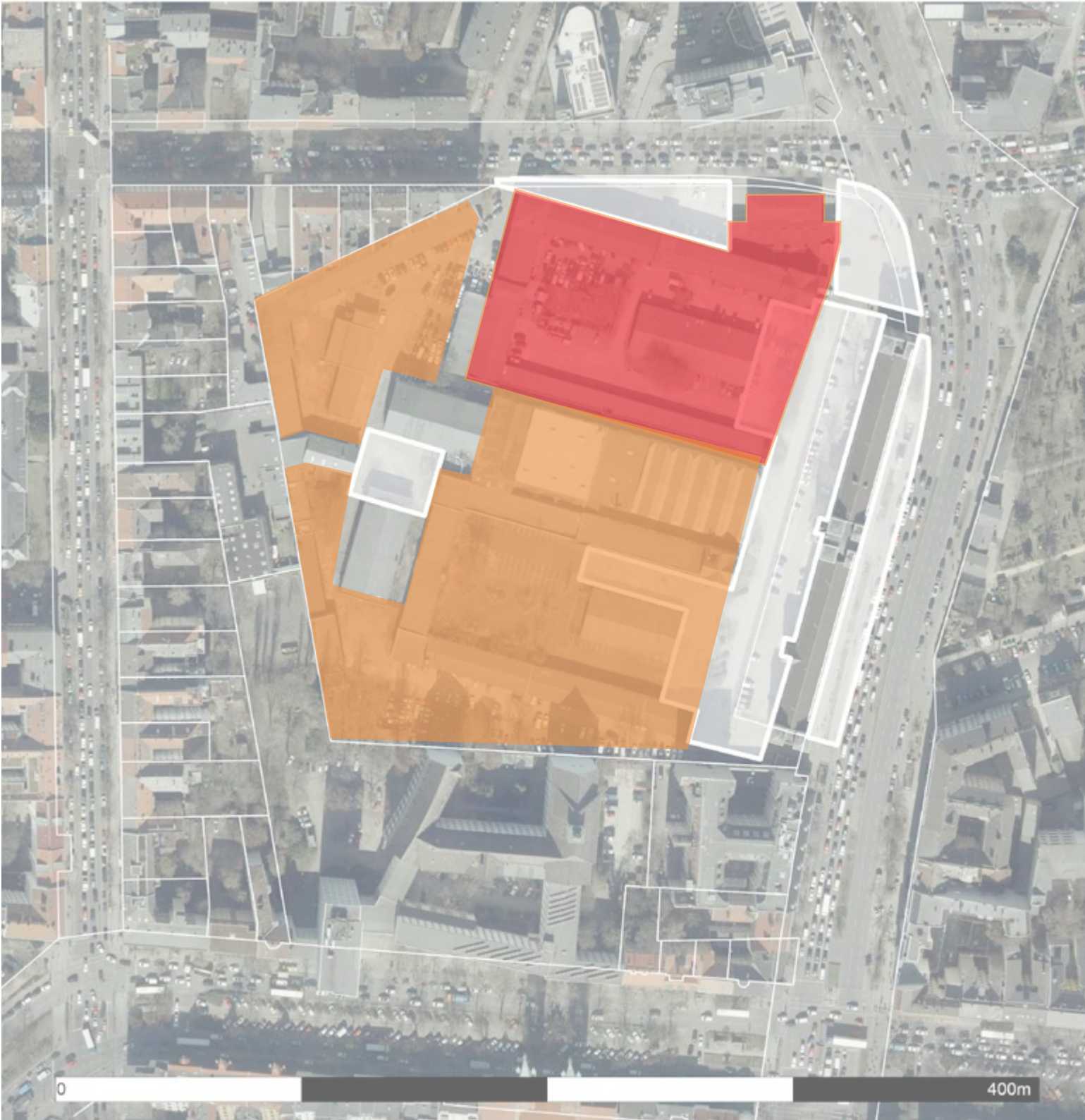
Was wollen wir?



Zonierung

 Gewerbe

Was wollen wir?



Zonierung

 **Gewerbe**

 **Wohnen**

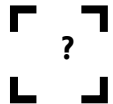
Was wollen wir?

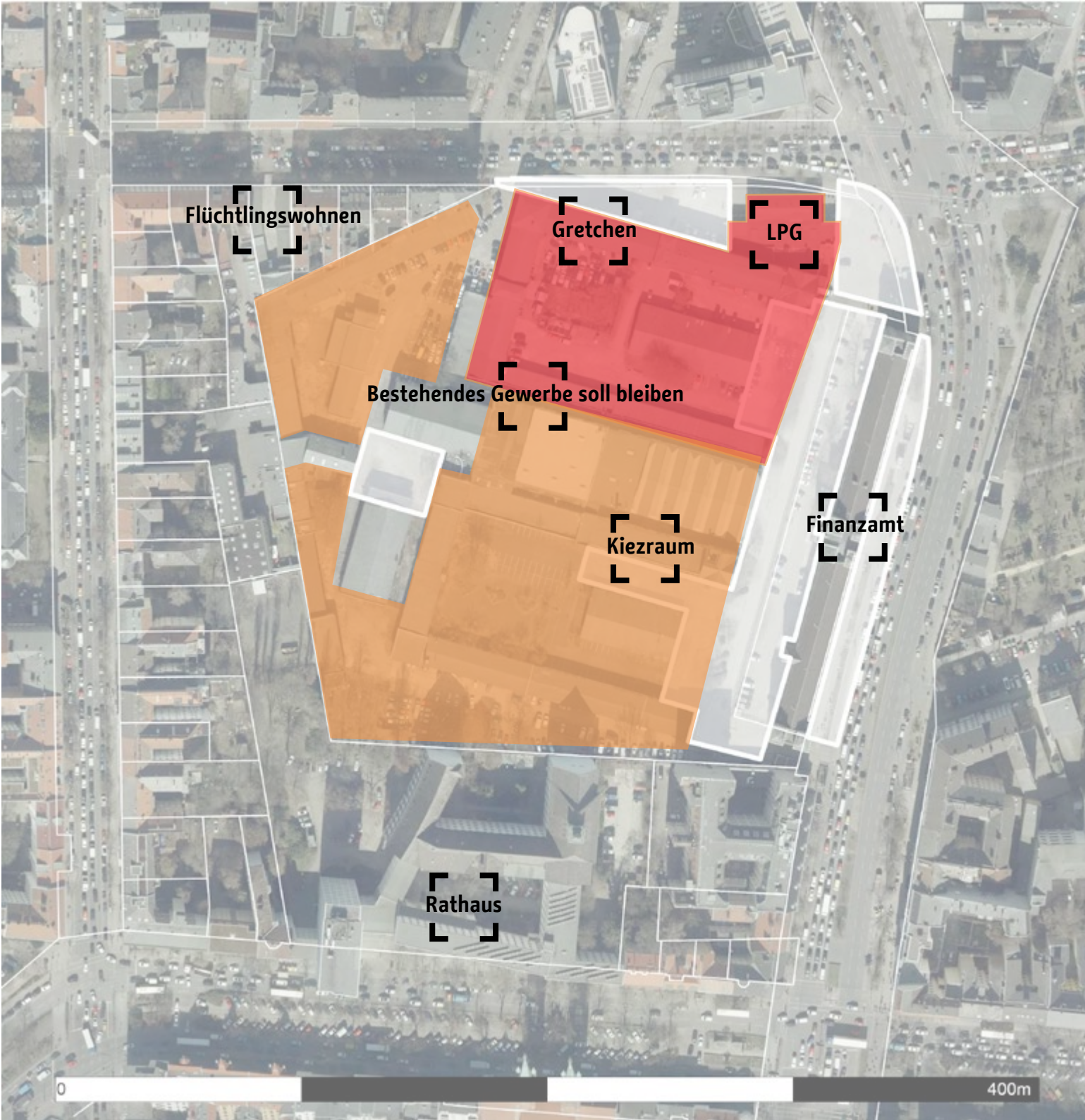
Zonierung

 **Gewerbe**

 **Wohnen**

**Was ist
gesetzt
zum Beispiel**





Flüchtlingswohnen

Gretchen

LPG

Bestehendes Gewerbe soll bleiben

Kiezraum

Finanzamt

Rathaus

0

400m

**Wir haben eine grobe
Zonierung, und unter-
schiedliche räumliche
Situationen im Bestand.**

**Daran können wir
anknüpfen und Zonen
genauer beschreiben:**

**Was für unterschiedliche
Atmosphären haben und
brauchen die Freiräume?**

**Wie spielen die Nutzun-
gen und diese Atmosphä-
ren gut zusammen?**

Das Entree

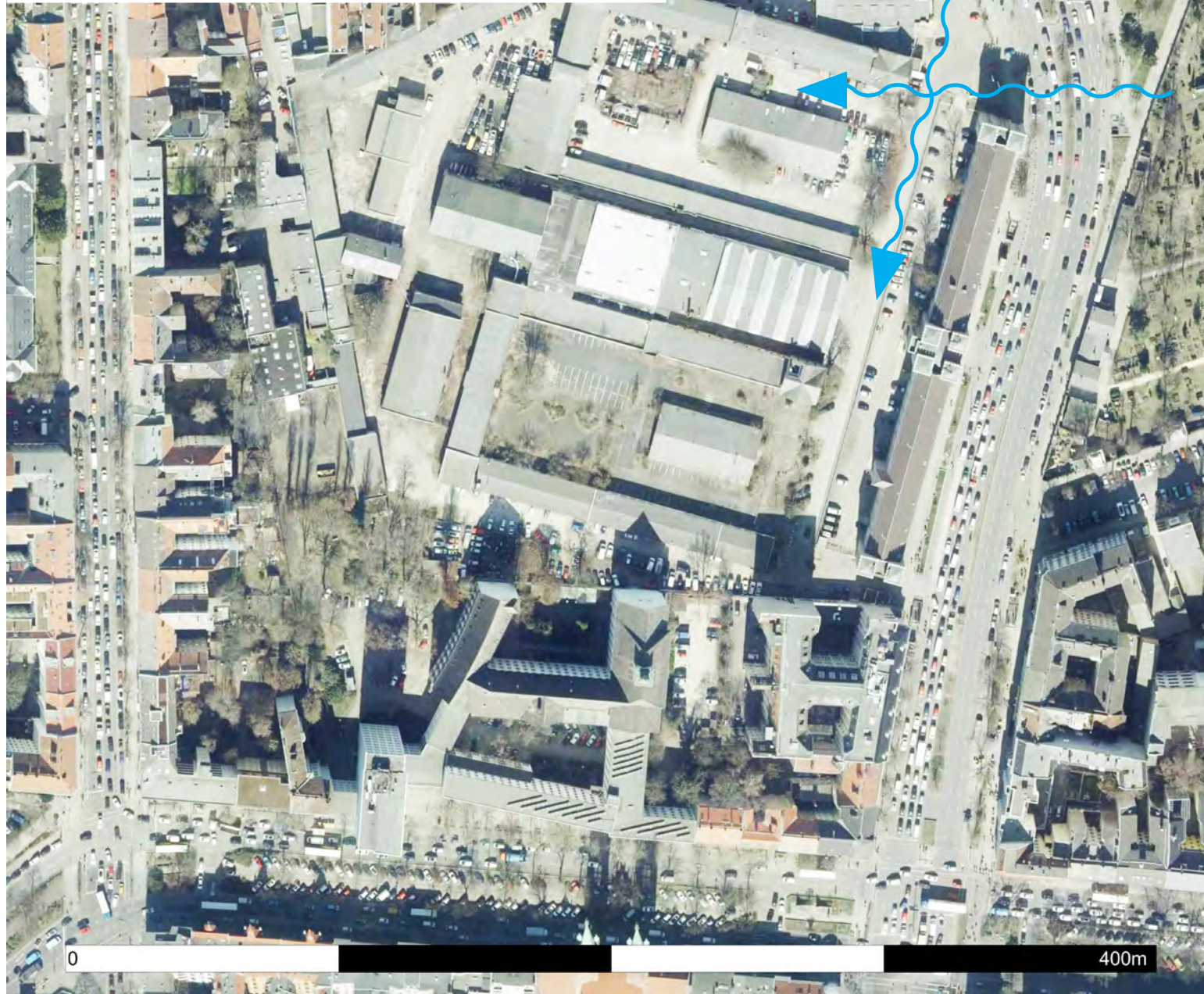


0

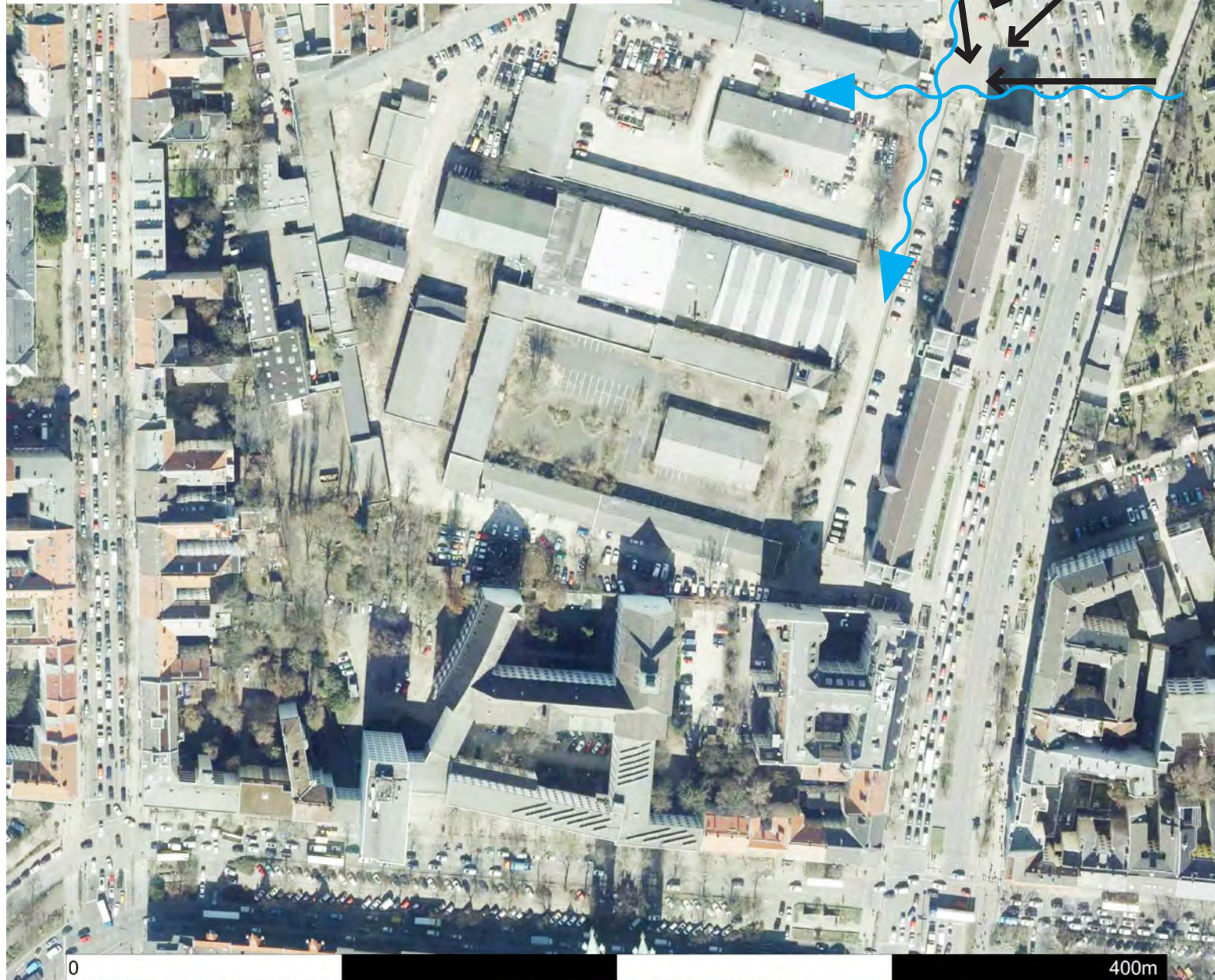
400m

Das Entreé

Belüftung



Das Entreé



Belüftung
Sichtbeziehungen

Das Entreé



Belüftung
Sichtbeziehungen
Nutzungen

Das Entreé



- Belüftung
- Sichtbeziehungen
- Nutzungen
- Flächenpotential

Das Entreé



Belüftung
Sichtbeziehungen
Nutzungen
Flächenpotential

Standort mit
Repräsentations-
charakter:

Finanzamt?
Rathaus?
Publikumswirksam!

Als Hochhaus, als
Landmark?

oder niedriger, wie
historisches
Rheinlandhaus?

Der Vorplatz



0

400m

Der Vorplatz



0

400m

Der Vorplatz

Gastro für LPG

Als Freifläche?



Der Vorplatz



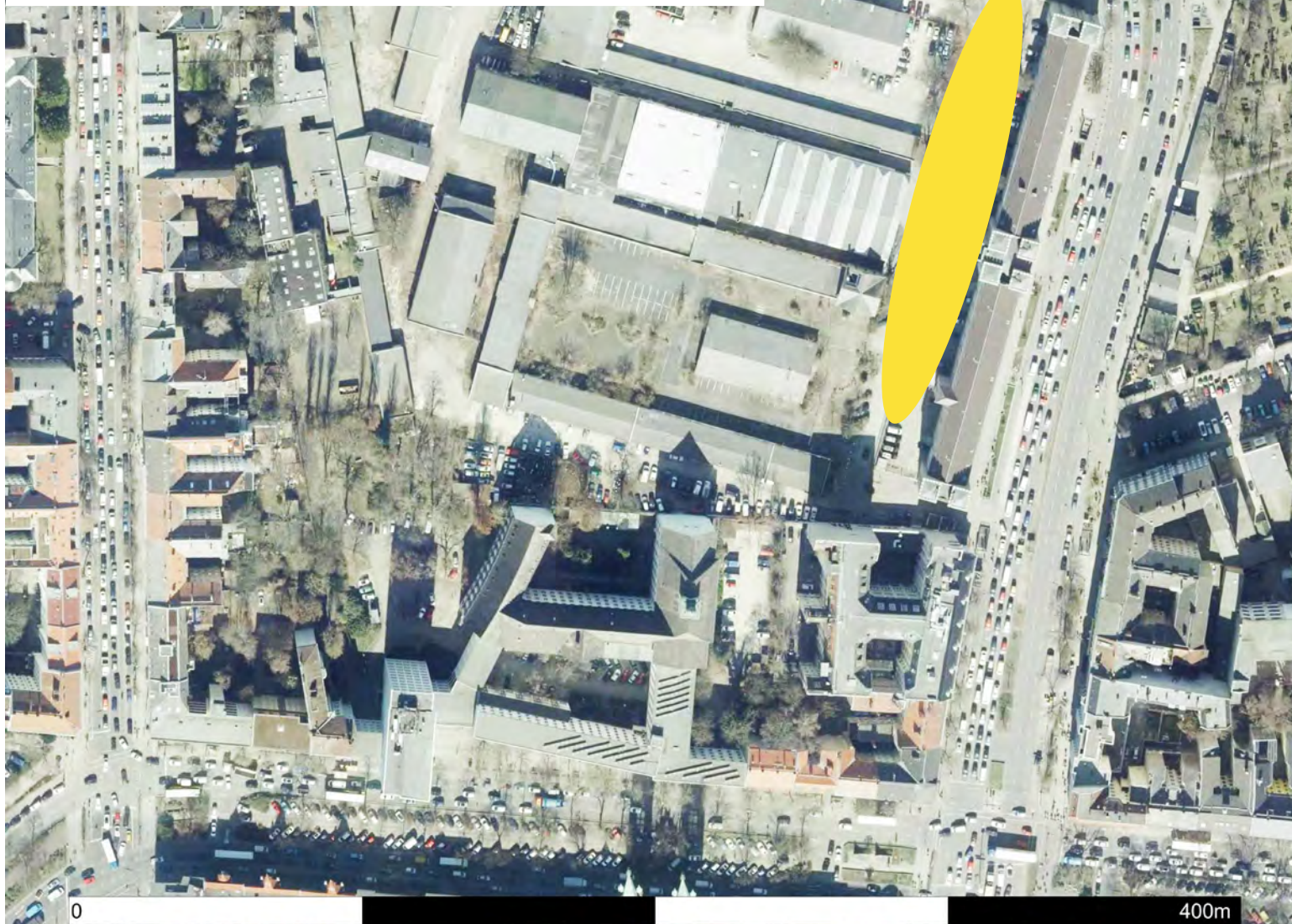
Gastro für LPG

Als Freifläche?

Als Pavillon?

**Mit Lärmschutz
für Gretchen?**

Der Raum dazwischen



Der Abstand

Flächenpotential
durch
Verkehrswende



Der Abstand



Flächenpotential
durch
Verkehrswende

Nutzungen?

Der Abstand wird zum Raum



Flächenpotential
durch
Verkehrswende

Nutzungen?

EG des Finanzamts
anders nutzen?

Klären, was diese
Fläche braucht, um
zum Raum zu
werden.

(Gilt auch für
andere Räume im
Rathausblock)

Der zentrale Platz



0

400m

Der zentrale Platz

Ein Platz in der Mitte
offen und öffentlich
grün und großzügig



Der zentrale Platz



Ein Platz in der Mitte
offen und öffentlich
grün und großzügig

Als Schnittstelle
zwischen den
Nutzungen

Kiezraum als
Verbindung und
Öffnung

Der zentrale Platz



Ein Platz in der Mitte
offen und öffentlich
grün und großzügig

Als Schnittstelle
zwischen den
Nutzungen

Kiezraum als
Verbindung und
Öffnung

Gebäude als Puffer
zum Gewerbe



**störendes
Gewerbe**

0

400m



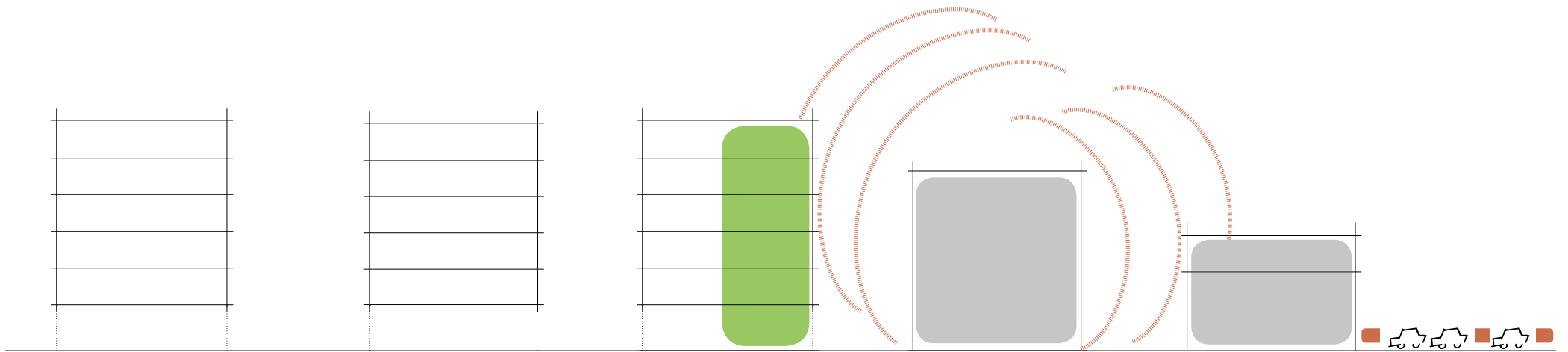
Gewerbehof

Entwicklungsfähig

0

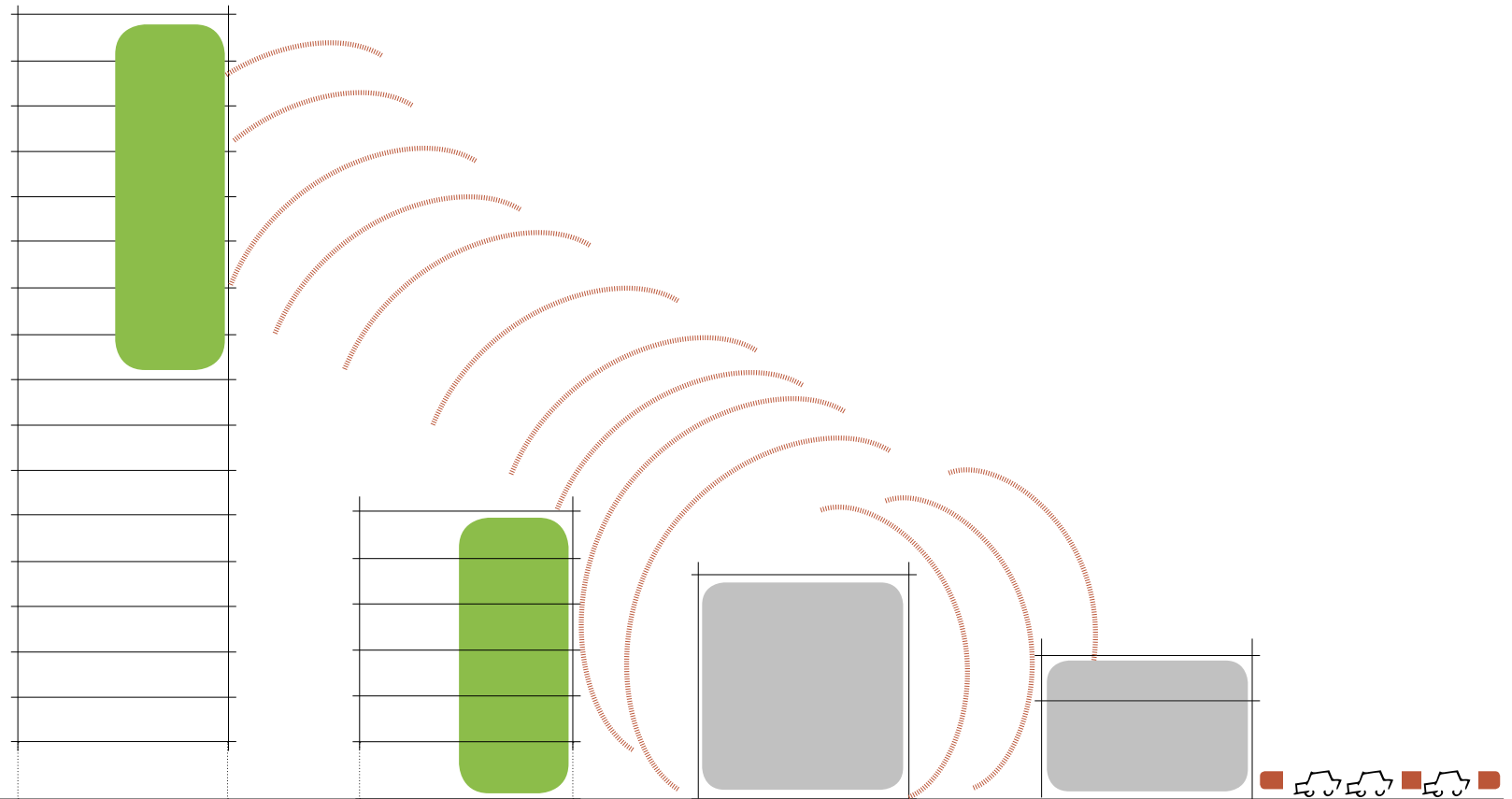
400m

Lärmschutz



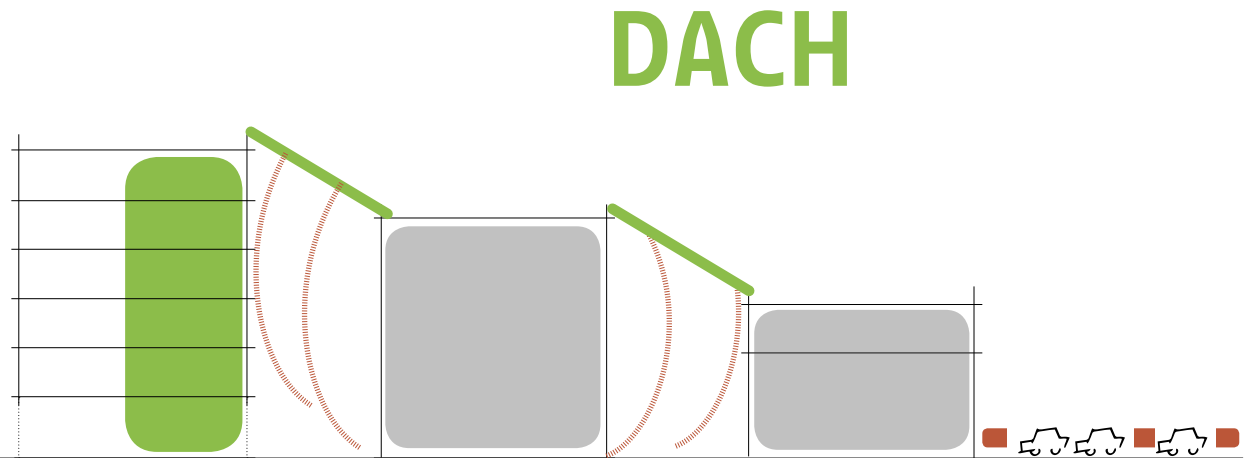
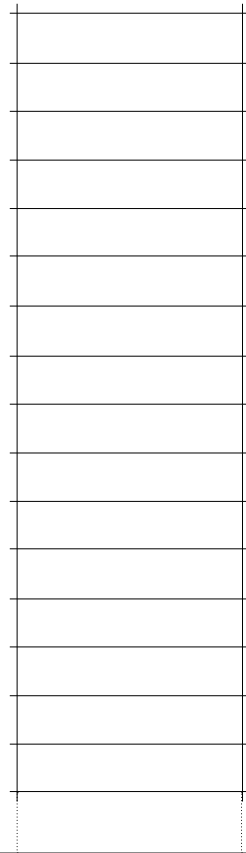
PUFFER

Lärmschutz



PUFFER

Lärmschutz



störendes Gewerbe

bestehendes Gewerbe

Werkstätten

Gewerbeverkehr

Handwerk

Wohnen

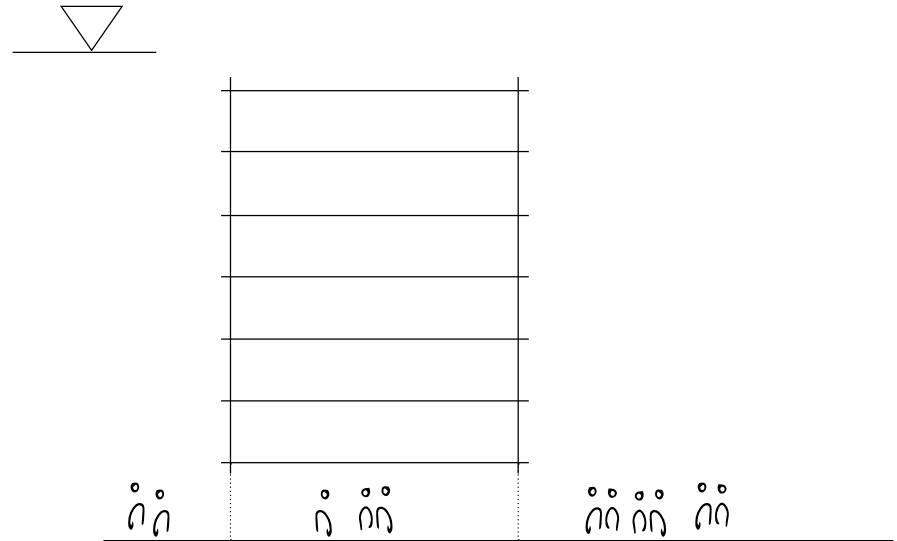


0

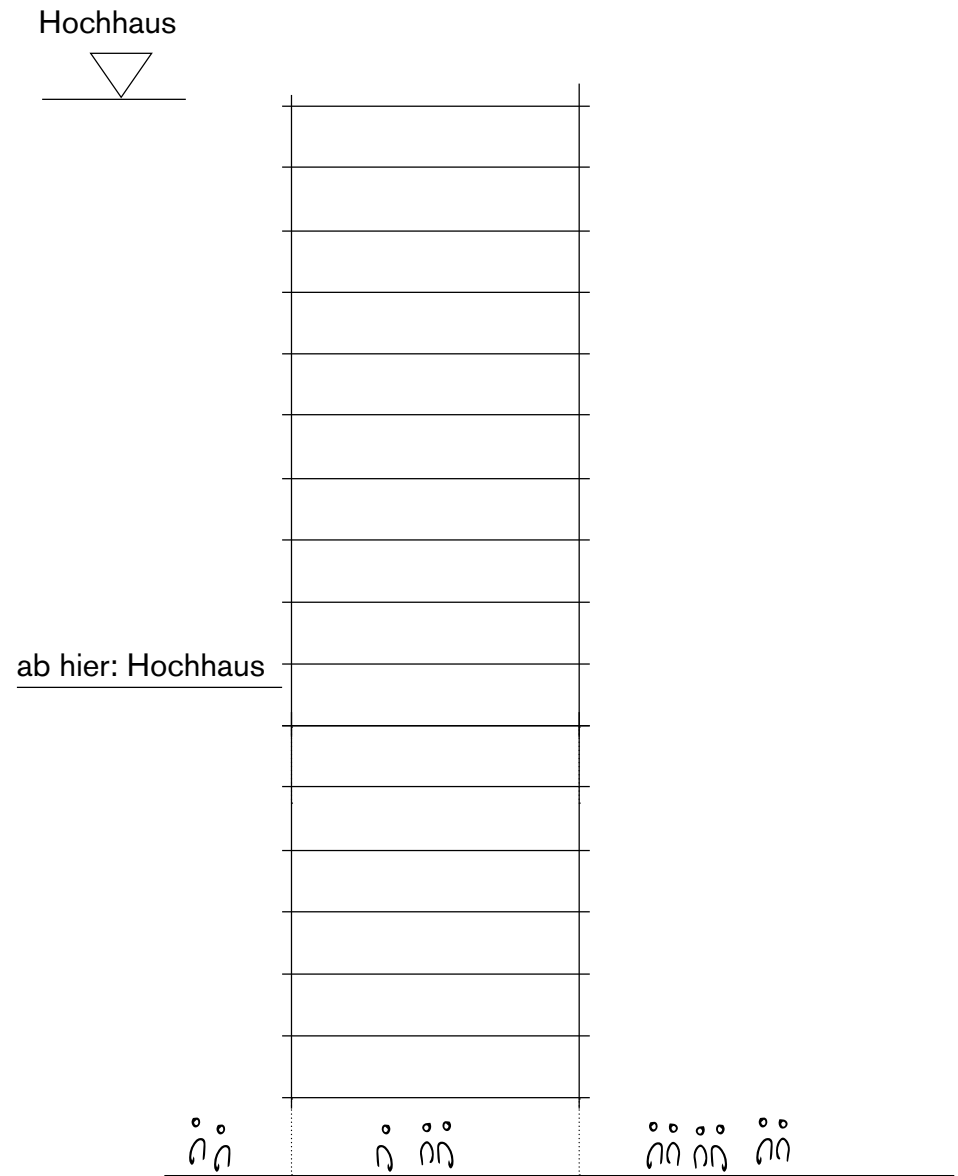
400m

Typologien

Berliner Traufhöhe 22 m



Typologien



Typologien

Hochhausproblematik:

Deutlich höhere Kosten

in Bau und Betrieb!

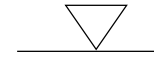
Lärmschutz in der Höhe!

Funktioniert das soziale Gefüge?

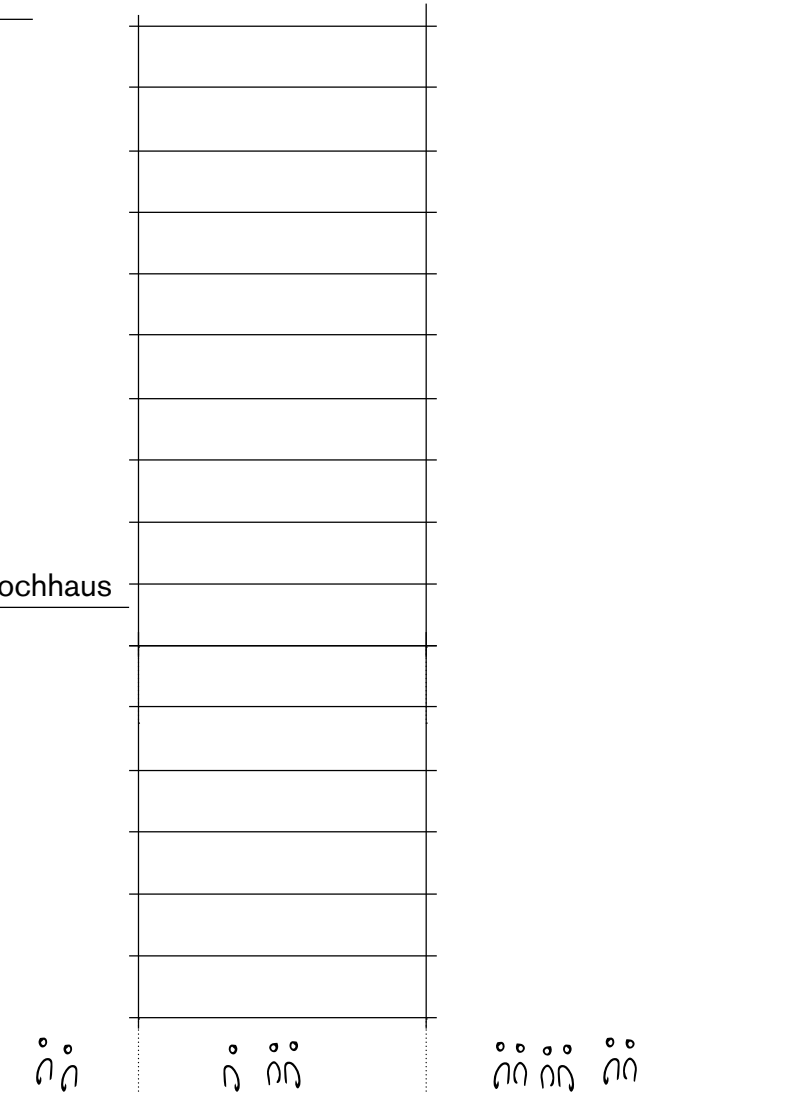
Wie funktioniert der

Gebäudesockel?

Hochhaus



ab hier: Hochhaus



Wohnformen

unterschiedliche Träger
zum Arbeiten und Wohnen

Einzelwohnen 

betreutes Wohnen

für ältere Menschen

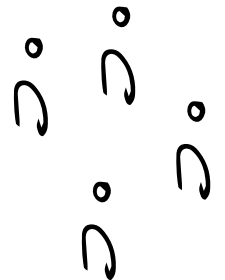
Kunst und Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen



für Menschen mit Behinderung

für (Groß)Familien



Inklusives Wohnen

Clusterwohnen

für junge Menschen

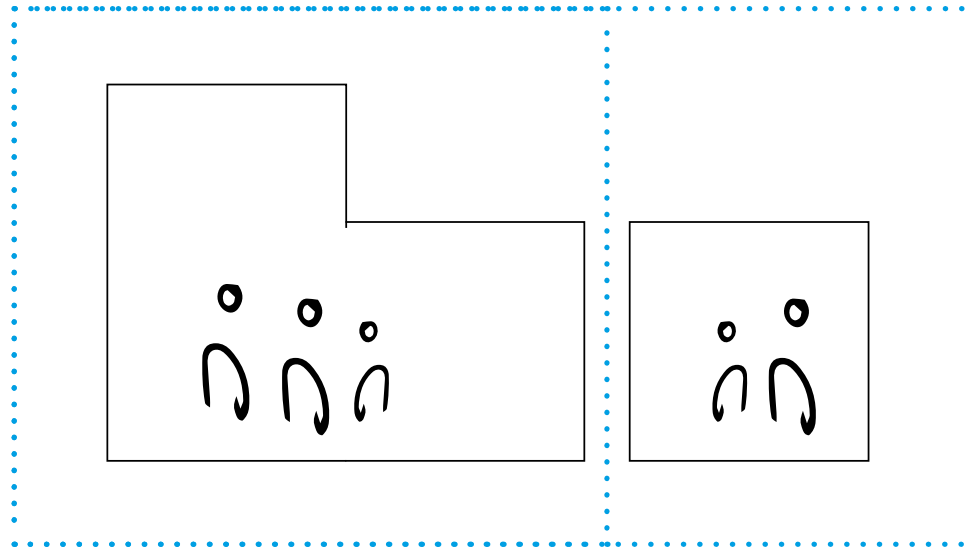
WG Wohnen 

für Geflüchtete 

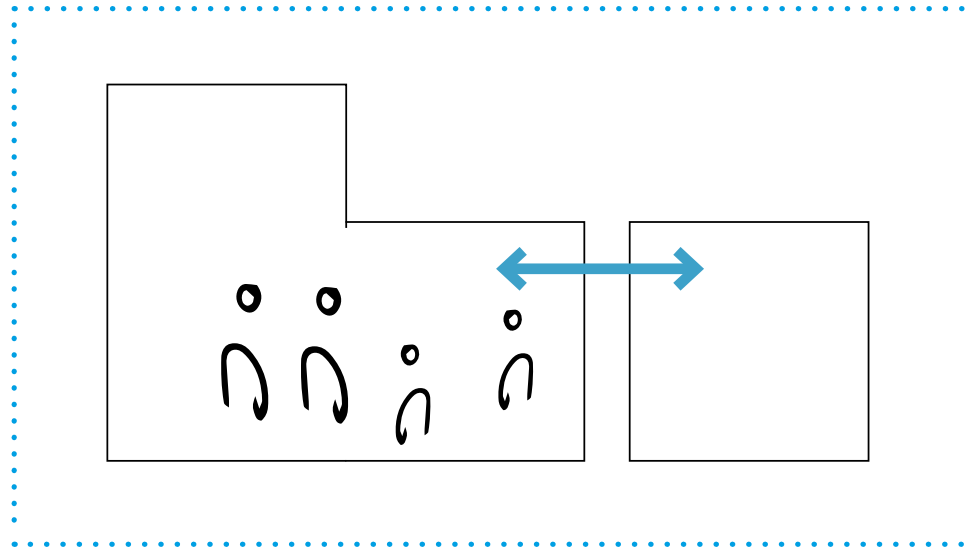


Lebensentwürfe die nicht in 1-5 Zimmer Wohnungen passen

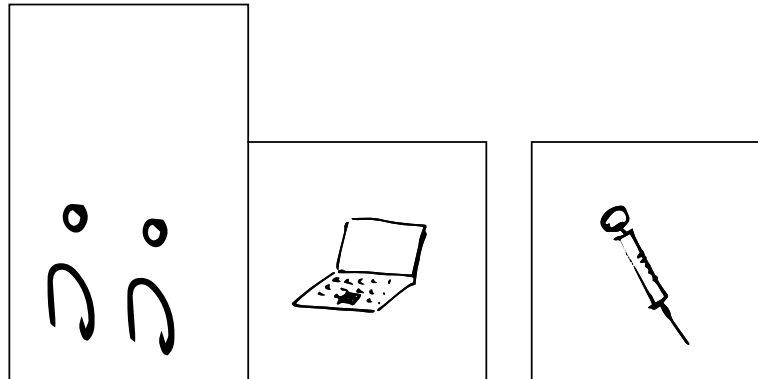
Flexibilität der Grundrisse



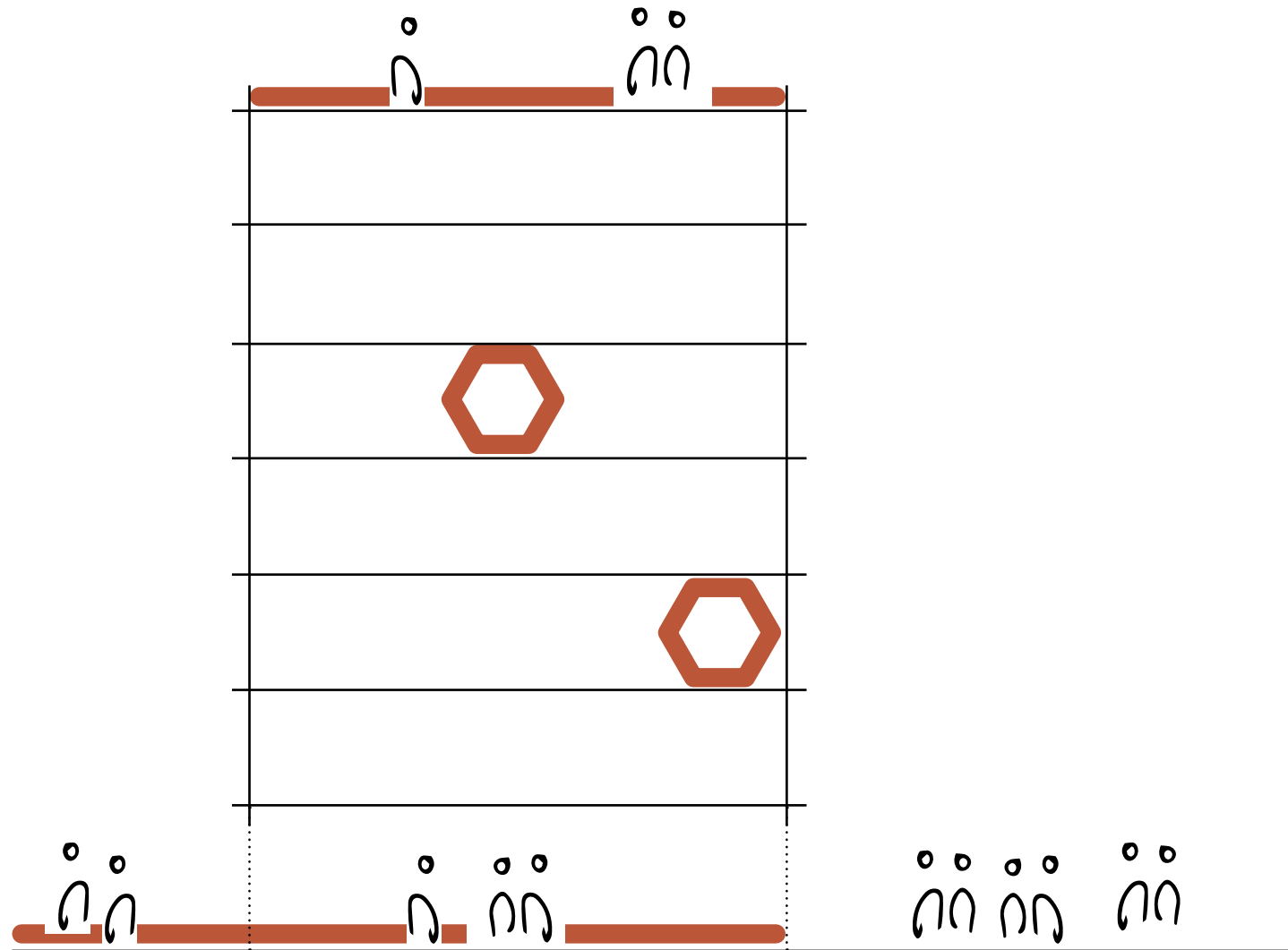
Flexibilität der Grundrisse



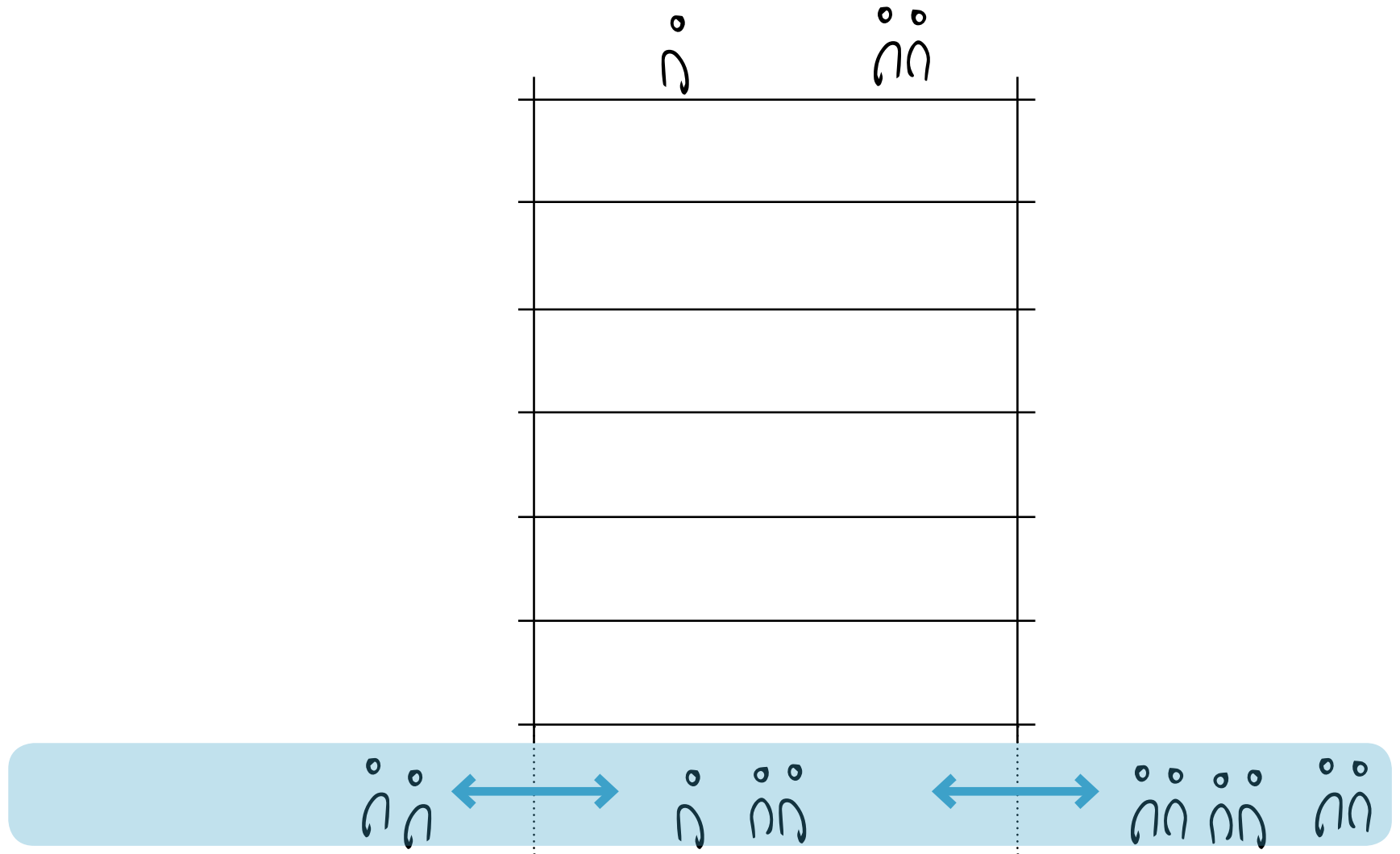
Flexibilität der Grundrisse



Gemeinschaft



Erdgeschoss Zonen +



Innen

Seniorenengossenschaften

Vereine

Kulturelle Veranstaltungen

Öffentliche Küchen

gemeinsame Kinderbetreuung

Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung

selbstverwalteter Waschsalon

Kleingewerbe

Arbeitsräumen

Safe Spaces

Anlaufstellen

Ausstellungen

Temporäres

politische Bildungsarbeit

selbstverwaltete kulturelle Räume

Nachbarschaftshilfe und Zeitspenden

schallgeschützte Räume für Hörgeschädigte / Blinde

Außen

Sport
Fitness

Spielplätze

begrünte Dächer mit Gärten

Bienen

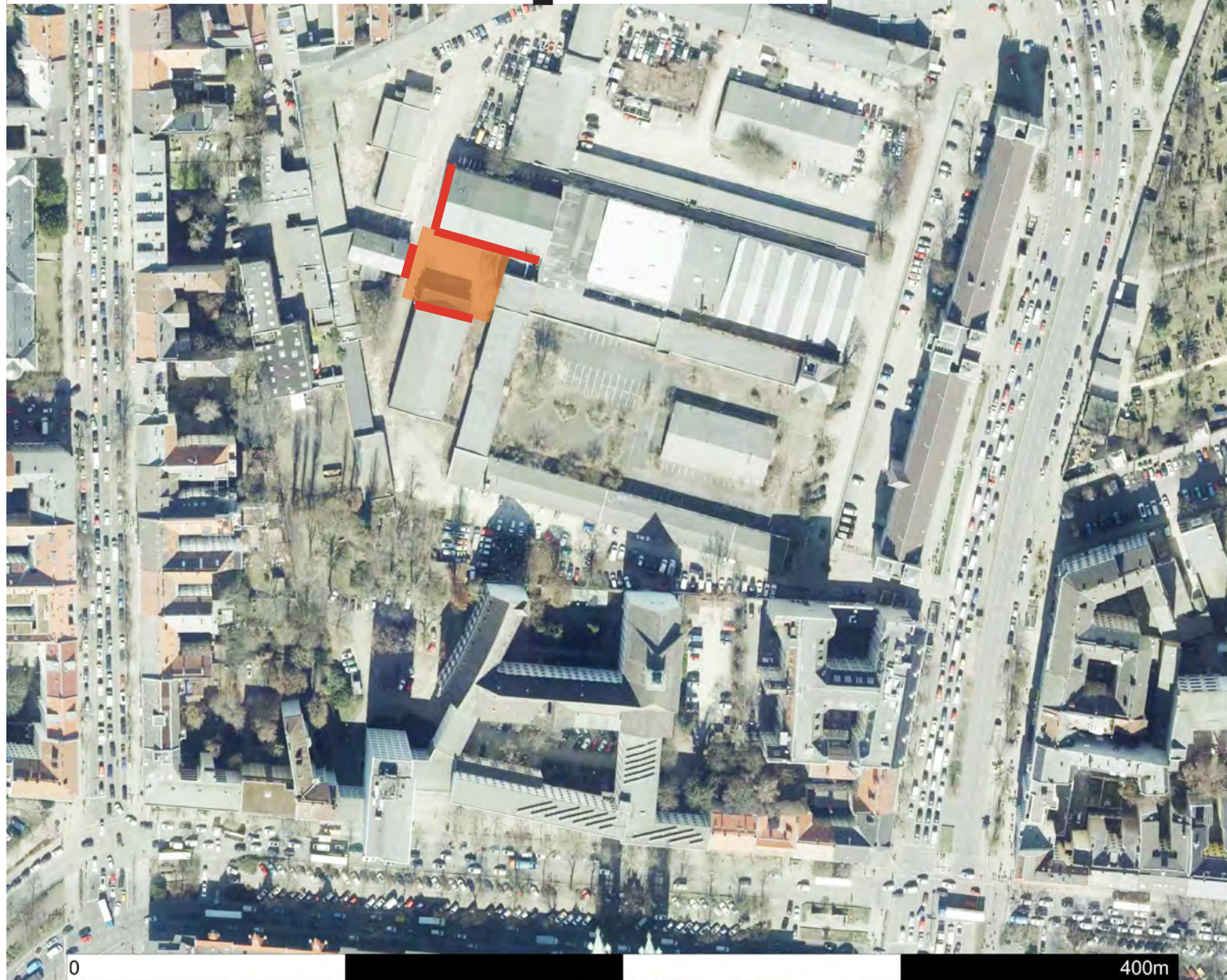
Urban Farming

Tiere

Gemeinschaftsgärten

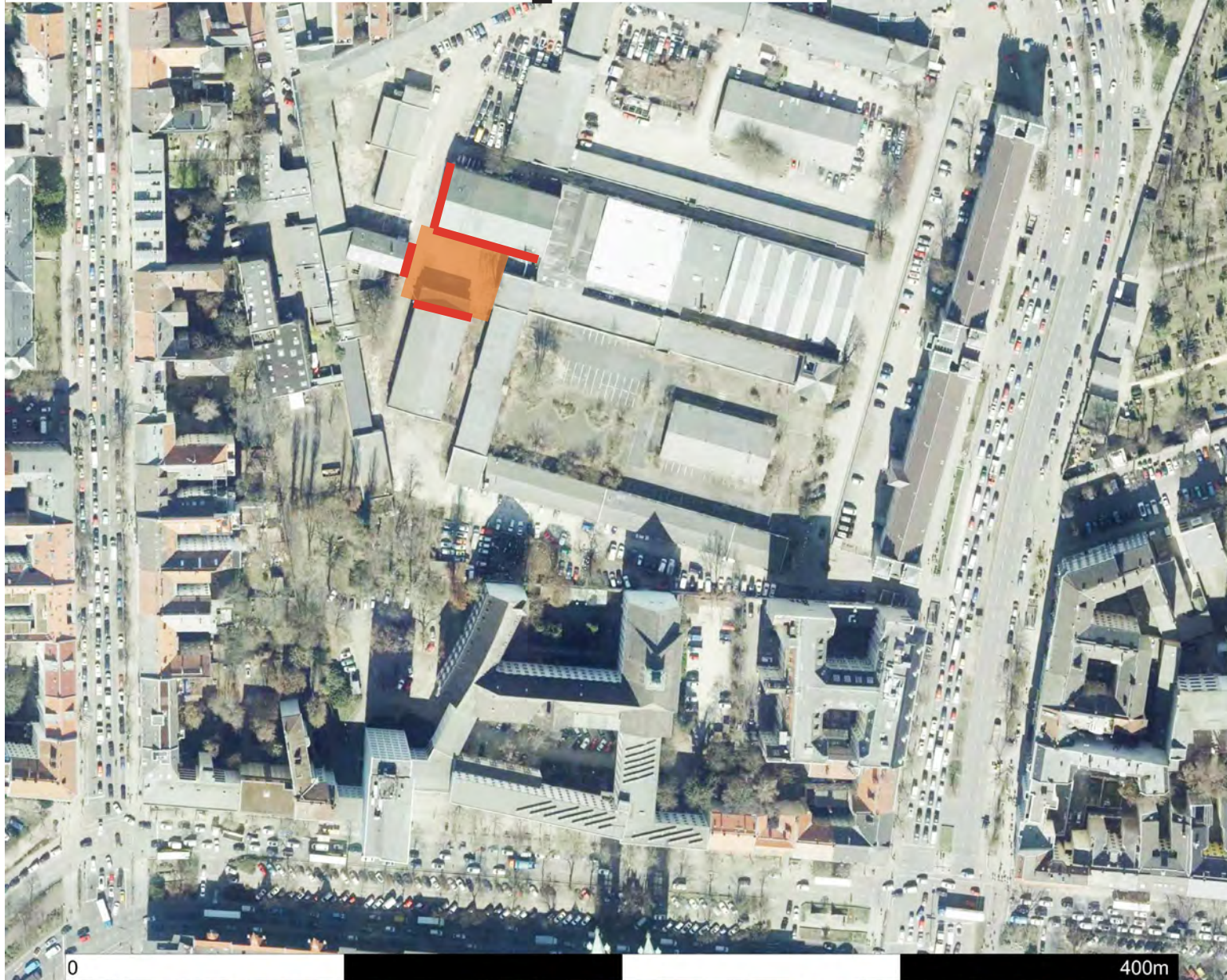
Biotope

Der Dorfplatz



Ein versteckter Platz
atmosphärisch und
ruhig, geborgen und
geschützt

Der Dorfplatz



**Ein versteckter Platz
atmosphärisch und
ruhig, geborgen und
geschützt**

**Soziale und
gemeinschaftliche
Nutzungen**

Soziales und Gemeinschaftliches

Kita

**Jugendfreizeiteinrichtung
(JFE)**

Spielplatz

Nachbarschaftstreffen

Kneipe

Öffentliche Küche

Ateliers

Feste

Lern & Geschichtsorte

Werkstätten und Arbeitsräume

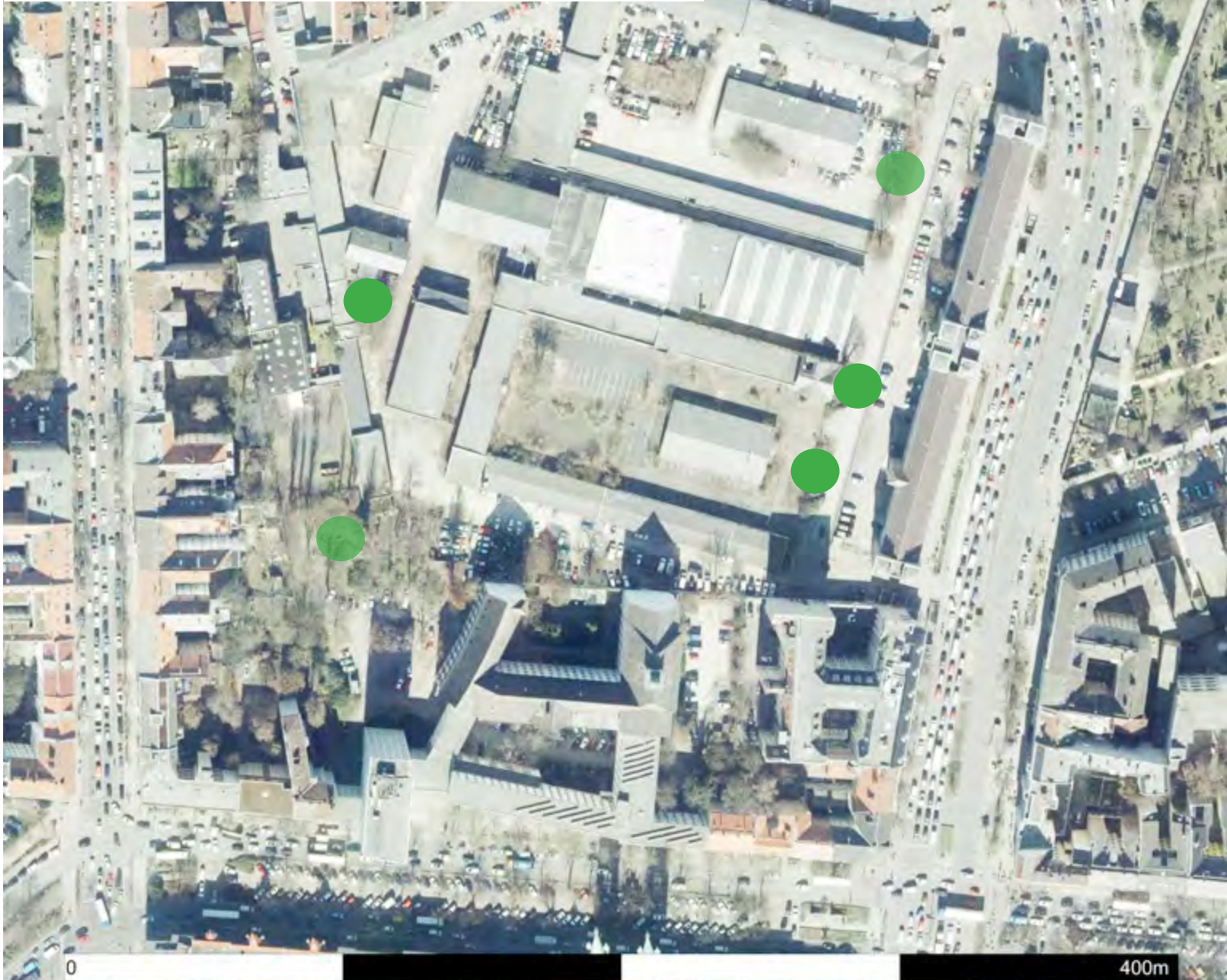
Die Gemeinschaft

**Gemeinwohl
kleinteilig und
durchmischt**

**in Synergie mit
Wohnen, Gewerbe
sozialen Nutzungen,
Kunst und Kultur**



Stadtnatur



Zum Teil
Rückzugsgebiet

Ansatzpunkt für
künftiges Grün

Unterschiedliche
Qualitäten
berücksichtigen

Die Geschichte

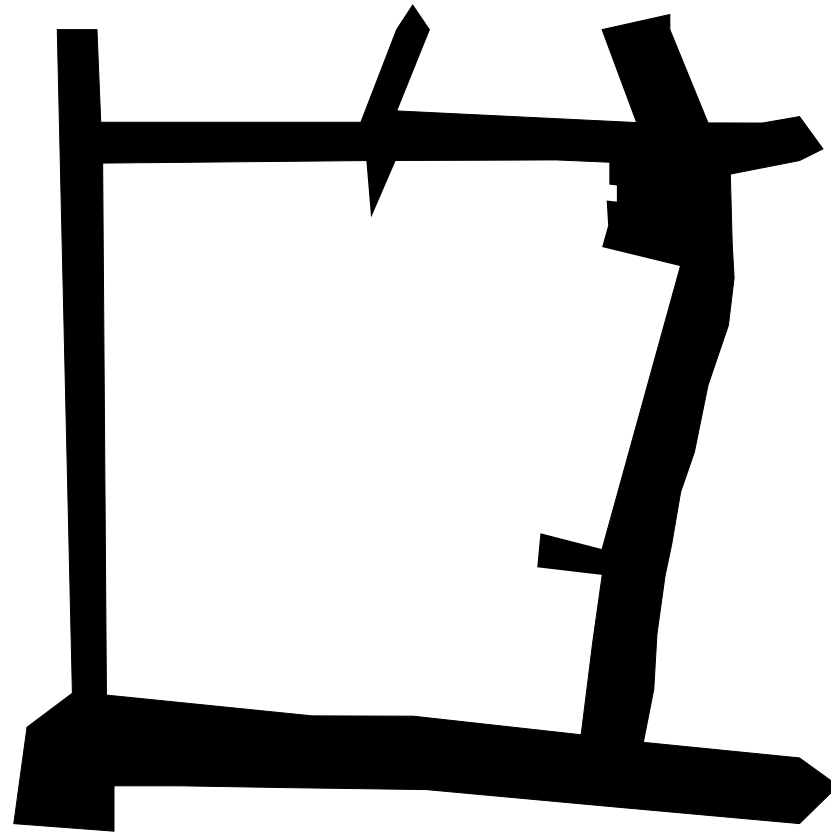
An aerial photograph of a city street grid, likely in a European city. The image shows a dense network of streets and buildings. A large, central area is marked with four yellow dots, indicating specific locations of interest. The text 'Die Geschichte' is overlaid on the top left of the image. A scale bar at the bottom indicates a distance of 400 meters.

**Lern- und
Geschichtsorte**

**um die Kultur-
geschichte des
Dragonerareals
ablesen zu können**

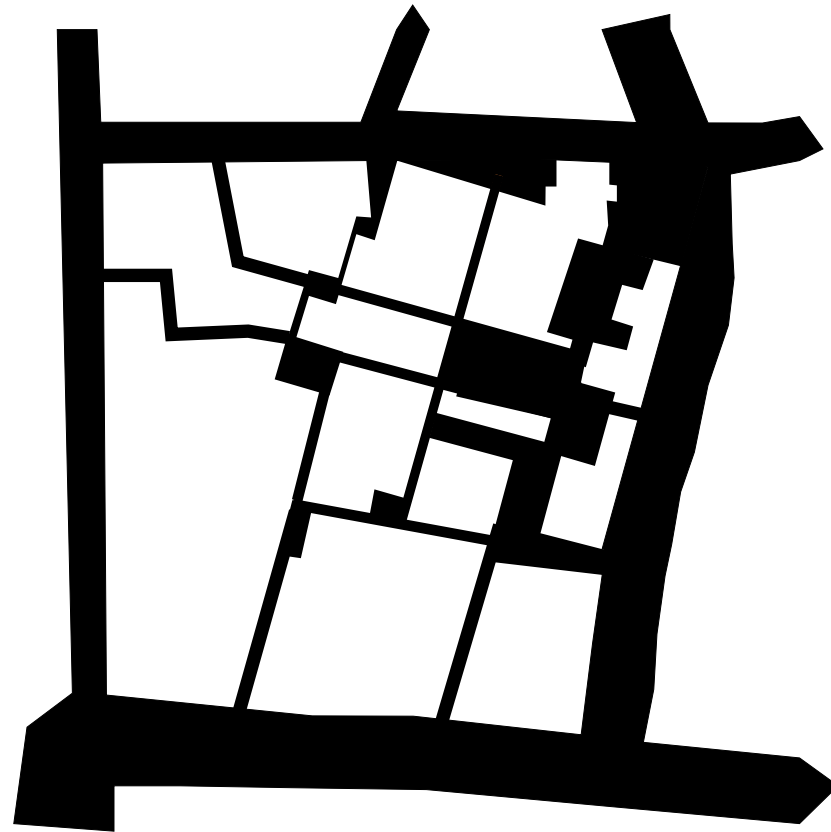
**öffentlich und
individuell
erfahrbar**

Dragoneraareal HEUTE



Ein wenig zugängliches Quartier, das kaum mit der Stadt verbunden ist.

Rathausblock MORGEN



Ein System miteinander verbundener Freiräume unterschiedlichen Charakters, das das weiterentwickelte Quartier zugänglich macht und die neue Baustruktur trägt.

Zielkonflikte

In der Werkstatt ist deutlich geworden, dass das für das Dragonerareal vorgesehene Bau- und Nutzungsprogramm eine sehr hohe Dichte und eine deutliche Massierung der Bebauung erfordert.

Die Umsetzung des Programms erzeugt ein sehr kompakt bebautes Quartier, das unterschiedliche Formen und dabei einen unterschiedlichen Charakter annehmen kann.

Offen zu Tage trat in der Werkstatt der grundsätzliche Zielkonflikt zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Denkmalbestands. Dabei geht es nicht nur um die Substanz, sondern um die Wahrnehmbarkeit des Denkmals.

Zielkonflikte

In der Werkstatt haben Vertreter*innen des Landesdenkmalamts sich für einen möglichst geringen Eingriff ausgesprochen, der mit Abstand zum Denkmalbestand verbunden ist, um die historischen Gebäude und Freiräume im Zusammenhang erlebbar zu machen.

Der noch zu erstellende Denkmalpflegeplan sollte die konkrete Auseinandersetzung mit den Bau- und Nutzungsanforderungen beinhalten.

Zielkonflikte

Weitere Zielkonflikte gibt es zu den Themen

- **Erweiterungsbedarf des Finanzamtes.**
- **Erweiterungsbedarf des Rathauses.**
- **Inanspruchnahme von Flächen des Rathausgrundstücks für andere Nutzungen und Nutzung des Dragonerareals für Rathausnutzungen.**
- **Art und Umfang von störenden Gewerbebetrieben (auch solchen, die zusätzlich im Gebiet Platz finden sollen).**
- **Inanspruchnahme von Verkehrsräumen (Mehringdamm/Obentrautstraße).**
- **Umfang der Gemeinschaftsflächen vor allem, wenn dies zu Lasten der verfügbaren Fläche für Wohnen ginge.**

Was nehmen wir mit

**Verbindungen
+
Abhängigkeiten**

Was nehmen wir mit

Nutzungsbausteine

Funktionsfähigkeit

Zusammenspiel

Nachbarschaften

Erreichbarkeit

Umweltrecht

Bauordnungsrecht

Denkmalschutzrecht

Planungsrecht

Standards

Standorte

Einordnung

Städtebau

Ökonomie

Was nehmen wir mit

Nutzungsbausteine

Funktionsfähigkeit

Zusammenspiel

Nachbarschaften

Erreichbarkeit

Standorte

Einordnung

Städtebau

Umweltrecht

Bauordnungsrecht

Denkmalschutzrecht

Planungsrecht

Standards

Ökonomie

Was nehmen wir mit

Verbindungen
+
Abhängigkeiten

Qualität

Was nehmen wir mit

„Sie können doch nicht einfach alles vollbauen“

Qualität

Was nehmen wir mit

„Sie können doch nicht einfach alles vollbauen“

Qualität

Was nehmen wir mit

~~„Sie können doch nicht einfach alles vollbauen“~~

Qualität

Prozessdesign

Kooperativ

Transparent

Neues ausprobierend

Lernend

Modellhaft

Respektvoll

Übertragbar

Kooperationsvereinbarung

Was nehmen wir mit

Qualität

Was nehmen wir mit

Baulich-räumliche Qualität

Nutzungsqualität

**Qualität des
Zusammenspiels der
Nutzungen**

**Erhaltung und Entwicklung
des Denkmals**

**Wahrnehmbarkeit und
Erlebbarkeit von
Denkmalschutz, Baukultur
und Geschichte des Ortes**

Qualität

Was nehmen wir mit

Zukunftsfähigkeit

Nachhaltigkeit

Entwicklungsfähigkeit

Qualität

Was nehmen wir mit

Verbindungen
+
Abhängigkeiten

Qualität

Zu Tun
to do

Was nehmen wir mit

Ins Gespräch kommen

← **Schnittstellen klären**

Verständlich machen

← **Erklären + Begründen**

Im Gespräch bleiben

← **Ressourcen bereitstellen**

**Prozessqualität lernend
verbessern**

← **Prozess unterstützen**

**Klärungen so weit wie
möglich herbeiführen**

Zu Tun
to do
← **Bearbeitung**

**Klärungsbedarf für das
weitere Verfahren
formulieren**

← **Bearbeitung**

Wie geht es weiter

Erkenntnisse aus den beiden Werkstätten in ein nachvollziehbares Kriterien- und Bewertungsraster einordnen. Zielkonflikte und Lösungsansätze formulieren

Möglichkeiten, Bedingungen und Grenzen:

für die einzelnen Nutzungsbausteine

für ihre Beziehung zueinander

für die einzelnen Räume

für ihre Beziehung zueinander

Katalog für das städtebauliche Werkstattverfahren (Entwurf)

Abwägung und Anpassung

>>> Katalog mit Bedingungen und Anforderungen

für Bau-, Raum- und Nutzung

Wie geht es weiter

29.05.2019 → Vorstellung im Stadtentwicklungsausschuss der BVV

Bearbeitungszeit bis Ende Juli

23.07.2019 → Vorstellung der Ergebnisse im Forum Rathausblock