

Erläuterungsbericht zum Rahmenplan ULAP-Quartier / Invalidenstraße

1 Ausgangslage

Das ca. 3,9 ha große „ULAP-Quartier“ befindet sich in zentraler Lage in Berlin im Bezirk Mitte im Ortsteil Moabit in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es bildet den städtebaulichen Übergang zwischen der Europacity, dem Berliner Hauptbahnhof, dem Bundesministerium des Innern und für Heimat sowie dem zum Teil gründerzeitlich geprägten Bereich des Ortsteils Moabit. Die Bezeichnung des „ULAP“ entstand aus der für das Projektgebiet geschichtlichen Einordnung als Teil einer Parkanlage des im Jahr 1879 eröffneten „Universum Landes-Ausstellungs-Park“.

Die Grundstücke sind aktuell durch Nutzungen der Polizei und des Lebensmitteldiscounters ALDI belegt. Mit Auszug der Landeslabore Berlin-Brandenburg steht zudem ein Gebäudekomplex an exponierter Lage auf einem östlichen Grundstück des ULAP-Quartiers leer und wird aktuell durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH für einen Rückbau vorbereitet. Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich die Fläche des eingeschossigen Lebensmitteldiscounters ALDI, welche ebenfalls nur in geringem Maße städtisch ausgenutzt ist.

Am 30.01.2020 ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-110 (ULAP-Quartier / Invalidenstraße) für die Grundstücke Invalidenstraße 57-60 und Alt-Moabit 5, eine daran angrenzende Teilfläche des Grundstücks Clara-Jaschke-Straße 5 sowie Teilflächen der Invalidenstraße und Straße Alt-Moabit im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit gefasst worden. Der Bebauungsplan 1-110 wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Aufgrund der überörtlichen Verkehrsanbindung sowie der Planung von Wohnungsbauvorhaben werden dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Infolge dieser gesamtstädtischen Bedeutung wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren gemäß § 7 zum Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches durchführen.

Im Frühjahr 2021 haben sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, das Bezirksamt Mitte von Berlin, die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und der private Eigentümer ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG in einem Letter of Intent (LoI) zur kooperativen Zusammenarbeit und gemeinsamen Durchführung des wettbewerblichen Dialogs für die Liegenschaft „Invalidenstraße 57 bis 60“ verständigt. Festlegungen im LoI waren u.a. die Zielstellung zur Entwicklung einer urbanen Mischung aus der Neustrukturierung des Polizeistandortes, der Errichtung einer integrierten Sekundarschule (4-2 zügig), der Positionierung von Wohnungsbau, der weiteren Ansiedlung von Verwaltung in einer Größenordnung von mindestens 20.000 m², die Anpassung des bestehenden Einzelhandelmarktes an die heutigen Gegebenheiten der Verkaufsfläche sowie die Entwicklung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss.

2 Städtebauliches wettbewerbliches Dialogverfahren

Zur Vorbereitung des wettbewerblichen Dialogverfahrens wurden die relevanten Rahmenbedingungen des räumlichen Kontextes sowie die städtebaulichen und nutzungsspezifischen Potenziale mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, der



Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Senatsverwaltung für Finanzen, dem Bezirksamt Mitte sowie den Grundstückseigentümern von der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH erfasst. Gleichzeitig erfolgte eine fachliche Unterstützung durch Experten und Expertinnen der Bereiche Verkehr (Deutschen Bahn AG und BVG), eines städtischen Wohnungsunternehmens (HOWOGE), der städtebaulichen Kriminalprävention und aus der Nachbarschaft.

Darauf aufbauend wurde die Aufgabenstellung zum wettbewerblichen Dialog „ULAP-Quartier“ präzisiert hinsichtlich der Schaffung von mindestens 40.000 m² Wohnfläche, zur Sicherung der erforderlichen sozialen, wohnungsnahen und grünen Infrastruktur sowie zur Errichtung eines integrierten Sekundar-Schulstandortes mit der gleichzeitigen Verdichtung der bestehenden Verwaltungseinheit unter Berücksichtigung des Denkmals „Urania-Saal“.

In der finalen Sitzung des Gutachtergremiums am 07.04.2022 erfolgte eine einstimmige Empfehlung zugunsten des städtebaulichen Konzeptes der Planungsgemeinschaft ISSS RESEARCH ARCHITECTURE URBANISM und bauchplan).(landschaftsarchitekten und stadtplaner.



Abbildung 1: Wettbewerblicher Dialog – ULAP Quartier, ausgewähltes Konzept von ISSS RESEARCH ARCHITECTURE URBANISM & bauchplan).(landschaftsarchitekten und stadtplaner

Das städtebauliche Konzept besteht aus fünf polygonalen Baufeldern (siehe Abbildung 1), die einen zusammenhängenden Stadtraum auf dem Areal bilden. Im Osten beginnt das Quartier mit einem Hochhaus-Ensemble, in dem die Verwaltungsnutzung (insbesondere Polizei und Justiz) untergebracht ist. Westlich anschließend folgen drei Baufelder, die zusammen einen Quartiersplatz um den denkmalgeschützten Urania-Saal ausbilden. Das östliche Baufeld 3 (BF 3) kombiniert eine Wohnbebauung mit der Nutzung des privaten Eigentümers ALDI Immobilienverwaltung GmbH &

Co. KG als Einzelhandelsstandort. Das mittlere Baufeld 4 (BF 4) ist als integrierter Sekundar-Schulstandort mit überlagerter Wohnnutzung konzipiert. Die konzeptionelle Idee des Schulentwurfs mit der ansteigenden Terrassierung von Pausenhöfen und der damit verbundenen Idee der Öffnung der Schule zum Quartiersplatz weist eine neue Art der Schulfreiflächen-Nutzung auf. Das westlichste Baufeld 5 rückt von der Straße Alt-Moabit ab und ist als Wohnblock ausgebildet.

Das Konzept schlägt die Errichtung von insgesamt fünf Hochpunkten mit Höhen von 41 m (13 Geschosse) bis zu 101 m (27 Geschosse) und weiteren Gebäudeteilen in Anlehnung an die Berliner Traufhöhe mit 22 m sowie bis zu 30 m Höhe vor. Hochpunkte mit einer Höhe von mehr als 60 m sind dabei im Bereich der Baufelder 1 und 2 mit gewerblicher Nutzung konzentriert. Hochpunkte bis zu 60 m sind für Wohnnutzung vorgesehen.

3 Stufenweise Entwicklung nach Baurechtschaffung

Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets ist in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG vorgesehen, den zentralen Bereich mit dem Baufeld 3 in einer ersten Stufe zu entwickeln. Das Baufeld 3 könnte unabhängig von den Entwicklungen in den anderen Baufeldern nach Baurechtschaffung bebaut werden. Die Bebauung des im Landeseigentum befindlichen Teils von Baufeld 3 durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft wird voraussichtlich nicht zeitgleich erfolgen können, da dort noch ansässige Polizeieinheiten auf die (ebenfalls bereits im Landeseigentum befindlichen) Baufelder BF 2 und BF 1 verlagert werden müssen. Diese und weitere Bebauung - Verwaltungsnutzungen im Osten, Wohnen und Schule im Westen - wird entsprechend der Finanzierungsmöglichkeiten nach Abschluss des Bebauungs-verfahrens erfolgen. Die nachfolgenden Entwicklungsstufen in Abbildung 2 stellen das städtebaulich und funktional vorgesehene Szenario dar:

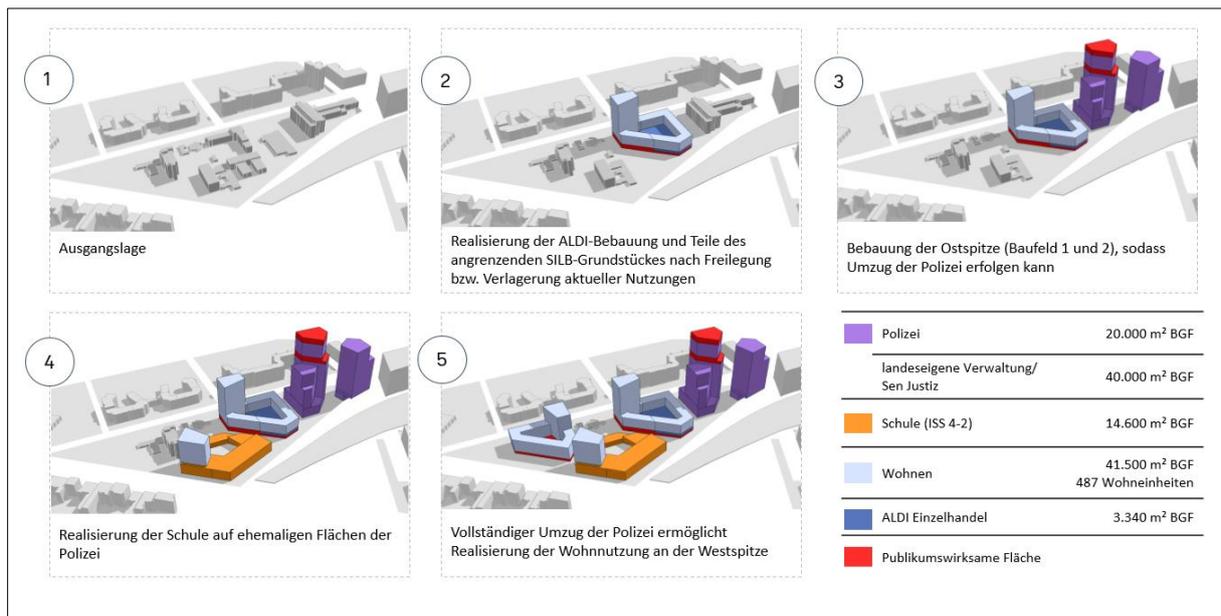


Abbildung 2: Entwicklungsstufen | ULAP-Quartier

4 Rahmenplan

Angesichts der Dauer der Entwicklung bis zu einer vollständigen baulichen Umsetzung sollen die planerischen Ziele und Leitplanken, die das Gesamtareal betreffen, in einem übergeordneten Rahmenplan festgehalten werden. Der Rahmenplan ULAP-Quartier soll als eine vom Senat beschlossene städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung des künftigen Bebauungsplans sowie für weitere sich daraus ergebende qualitätssichernde Verfahren Abwägungsdirektive sein.

Das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs wurde für den Rahmenplan auf städtebauliche Kernaussagen abstrahiert, um die erforderliche Flexibilität für zukünftige Verfahren zu erhalten. Der Rahmenplan definiert in Grundzügen die städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Ziele des Quartiers und stellt diese dar. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baufelder sollen im darauf aufbauenden Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Folgende Themenfelder werden darüber hinaus vertiefend im Bebauungsplanverfahren näher untersucht: Biotop- und Artenschutz, Verkehr, Schall-Immissionen, Niederschlagsentwässerung, Belichtung/Besonnung, Windkomfort, Erschütterung und thermodynamische Auswirkungen von Hochhäusern.

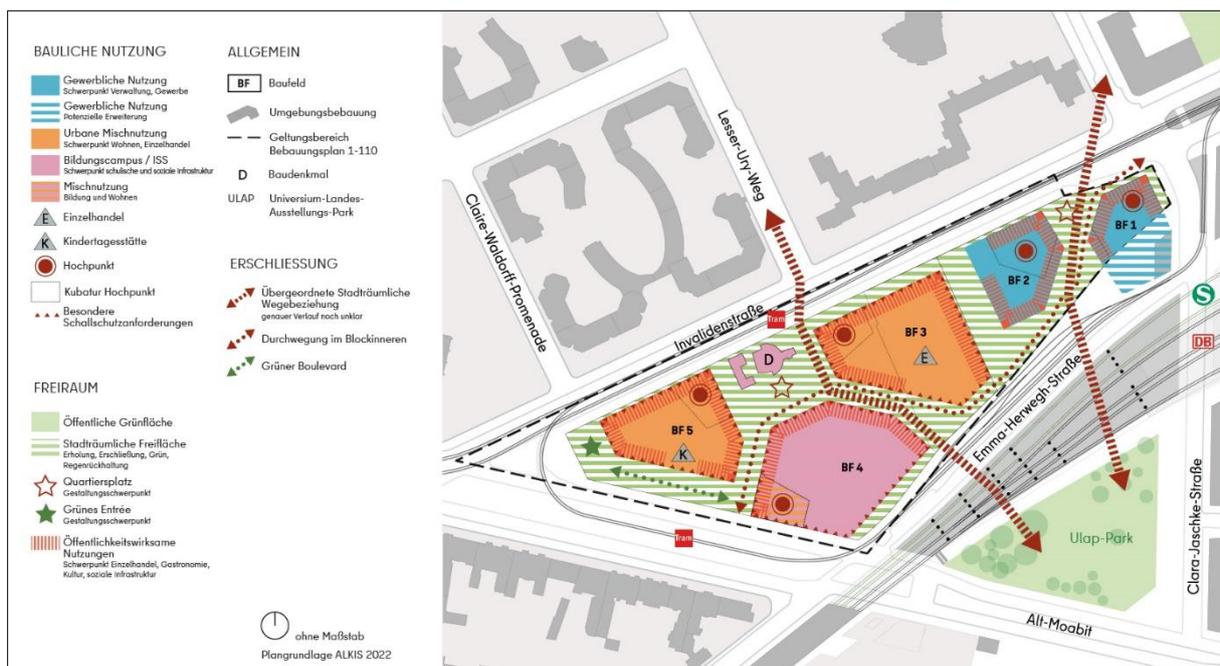


Abbildung 3: Rahmenplan (Stand 01.08.2022)

An die zukünftigen Bebauungen werden besondere Qualitätsanforderungen gestellt, damit sowohl die städtebaulich-architektonische Erscheinung als auch die Gestaltung und Leistungsfähigkeit der Freiräume adäquat gewährleistet wird. Jedes Baufeld soll aufgrund der spezifischen städtebaulichen Komponenten und der unterschiedlichen Akteurs-Konstellationen in einem eigenen qualitätssichernden Verfahren entwickelt werden. Weiterhin ist eine umfangreiche Zugänglichkeit sowohl der Baufelder als auch der Erdgeschossbereiche an den übergeordneten stadträumlichen Wegeverbindungen relevant sowie eine urbane Nutzungsmischung, die die Belebung der Quartiere fördert. Gebäude und Freiflächen sollen zudem einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Stadt leisten.

4.1 Ziele und Leitplanken der Baufelder

Baufeld 1 und 2

Im Teilbereich Ost sollen Verwaltungen den Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Nutzung bilden. Ergänzend ist eine belebte und öffentlich nutzbare Erdgeschosszone vorgesehen. Ferner ist ein Eingangsentree zum Quartier angedacht. Für den Fuß- und Radverkehr wird langfristig einerseits eine übergeordnete städtebaulich bedeutsame Wegeföhrung zum ULAP-Park und weiter zum Bundeskanzleramt angestrebt, andererseits eine quartiersinterne Querungsmöglichkeit vom Hauptbahnhof Richtung Alt-Moabit. Hinsichtlich der stadträumlichen Fläche unmittelbar an den Tramgleisen sollen besondere Gestaltungsschwerpunkte für den Aufenthalt und für die angestrebte Durchwegung geschaffen werden. Die Baufelder werden jeweils als Hochpunkte mit mehr als 60 m Höhe ausgebildet. Im Baufeld 1 wird die Möglichkeit eröffnet, die Buswendeschleife für eine gewerbliche Nutzung zu überbauen.

Baufelder 3 und 5

Die Baufelder 3 und 5 sollen als urbane Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau, mit einer hohen baulichen Dichte und dem Ziel möglichst viel Wohnungsbaufäche zu errichten, ausgebildet werden. Dabei kann ein hohes Baupotenzial durch die Errichtung von jeweils einem Hochpunkt in den Baufeldern 3 und 5 erschlossen werden. Die Hochpunkte verstehen sich als städtebauliche Vermittlung zwischen den Hochpunkten der Baufelder 1 und 2 als auch der traufständigen Höhe der gründerzeitlichen Bebauung von Straße Alt Moabit. Innerhalb des Baufeldes 3 soll der bestehende Einzelhandelsstandort im Zuge der Entwicklung auf eine Verkaufsfläche von bis zu 1.270 m² vergrößert und mit Wohnnutzung in den Obergeschossen erweitert werden. Die Lage, Ausrichtung und Ausprägung der Hochpunkte in der direkten Nachbarschaft des denkmalgeschützten Urania-Saals bedürfen einer vertiefenden Prüfung und Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden und sollen deshalb in einem nächsten Arbeitsschritt auf der Ebene der baufeldbezogenen städtebaulichen Durcharbeitung ergänzend untersucht werden. Die genaue Verortung und Ausprägung dieser Hochpunkte ist noch nicht abschließend festgelegt, sondern ist als typologische Setzung im Rahmenplan aufgenommen.

Eine Konzentration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss, wie kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie und Kultur sowie sozialer Infrastruktur (Kita) ist entlang des grünen Boulevards sowie am Quartiersplatz und der Invalidenstraße vorgesehen. Der denkmalgeschützte Urania-Saal soll als städtebauliche Landmarke und als einziges verbliebenes historisches Zeugnis mittels seiner herausgehobenen Positionierung am neuen Quartiersplatz gewürdigt sowie durch die städtebauliche Rahmung der umgebenden Bebauung zur Adressbildung des gesamten Quartiers beitragen.

Baufeld 4

Das Baufeld 4 bietet Raum für eine Integrierte Sekundarschule mit angegliederter Wohnnutzung. Zur Unterbringung der Freiflächen für die künftige Schulnutzung werden auch Flächen auf dem Dach des Gebäudes aktiviert werden. Das Wohngebäude als Hochpunkt mit einer Höhe von ca. 60 m entlang der Straße Alt-Moabit flankiert den grünen Boulevard.

4.2 Auswirkungen auf den Klimaschutz und die ökologische Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes bietet die Chance, in größerem Umfang innovative und zukunftsorientierte Bauweisen umzusetzen. Sowohl bei Neubauten als auch bei der Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ist es wünschenswert, über die Bereitstellung von Geschossfläche hinaus ökologische Mehrwerte für das Stadtklima und den Artenschutz zu erzielen und Flächen als Ergänzung des öffentlichen Raums zur Verfügung zu stellen - insbesondere in den Erdgeschossbereichen, aber auch durch öffentlich zugängliche Dachgeschosse soll dieses Ziel umgesetzt werden.

Die grundlegenden Qualitätsanforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind die Umsetzung von Strategien zur Klimaneutralität, quantitative und qualitative Konzepte zur CO₂-Einsparung, klimagerechte und energieoptimierte Wahl der Baumaterialien und der Baukonstruktionen, Nutzung lokal verfügbarer regenerativer Energien, Einsatz dezentraler, erneuerbarer Energiegewinnung, Regenwasserbewirtschaftung und Gebäudebegrünung. Diese Ziele sollen unter der Anwendung von konkreten architektonischen Qualifizierungsverfahren mit einer Vielzahl von Maßnahmen verwirklicht werden. Im Weiteren sind die jeweils gültigen beschlossenen Konzepte des Landes Berlin (u. a. Stadtentwicklungsplan Klima, Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr, Berliner Mobilitätsgesetz Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm, Hochhausleitbild Berlin etc.) anzuwenden.

4.3 Qualitätsanforderung aus dem Hochhausleitbild

Der städtebauliche Rahmenplan stellt fünf Hochpunkte sowie weitere Gebäude mit Berliner Traufhöhe dar. Das am 25.2.2020 durch den Berliner Senat beschlossene Hochhausleitbild für Berlin definiert mit seinen zehn Planungsgrundsätzen dafür qualitative Anforderungen als Richtschnur für Hochhausprojekte. Zur Umsetzung der Planungsgrundsätze bedarf es eines partizipativen, qualitätssichernden Planungsprozesses in vier Phasen: von der Projektidee über die Konzepterstellung und die Planung bis hin zur Realisierung. Die baukulturelle Qualitätssicherung soll insbesondere durch weiterführende Verfahren sowie durch die Begleitung des Baukollegiums Berlin gesichert werden. Besondere Ansprüche an die Nachhaltigkeit sind im Rahmen der Einzelprojekte zu prüfen und umzusetzen. Die spezifischen Thematiken der Multifunktionalität sowie zur Nutzbarkeit der Erd- und Dachgeschosszonen für die Öffentlichkeit sollen gesamtheitlich im Gebiet abgebildet und in einzelnen qualitätssichernden Verfahren abgestimmt werden. Die genaue Höhe der Hochpunkte und deren typologische Ausprägung soll im Rahmen der nachfolgenden Planungsprozesse konkretisiert werden.

5 Ausblick

Auf Grundlage des Rahmenplanes erfolgen die weiteren Bearbeitungsschritte für die weitere Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für den Bebauungsplan. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden alle im Verfahren benötigten Gutachten ausgeschrieben und mit den zuständigen Senatsverwaltungen abgestimmt. Begleitend ist es notwendig, die Voraussetzungen zur Finanzierung des integrierten Sekundarschulstandortes sowie zur Verlagerung der Polizei und weiterer Verwaltungsstandorte zu klären. Überdies müssen gemeinsame Lösungsansätze zur Erschließung und Verknüpfung der Baufelder im Detail (Anbindung an die Tiefgarage, Ver- und Entsorgung, Feuerwehraufstellfläche) entlang der Invalidenstraße, Emma-



Herwegh-Straße und der Clara-Jaschke-Straße mit der BVG, der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz und dem Bezirksamt Mitte von Berlin erarbeitet werden. Die langfristige Aktivierbarkeit und Gestaltung des Bahnviaduktes in Verbindung mit der Querungsmöglichkeit der Straßenbahnauffstellfläche soll dabei gemeinschaftlich mit der BVG und der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz lösungsorientiert geprüft werden. Ergänzende städtebauliche Vertiefungen zur Gestaltung der baulichen Ausprägung der Baufelder entlang der Invalidenstraße (Arkadenbildungen), zu den Ausprägungen der Hochpunkte auf den einzelnen Baufeldern, insbesondere Baufeld 3 und 5, werden in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden erarbeitet. Die städtebauliche Vertiefung des Baufeldes 4, des Schulstandortes, wird im Rahmen der Vorbereitung zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb erfolgen.

Zur Sicherung der aus dem wettbewerblichen Dialog hervorgegangenen städtebaulichen Rahmenbedingungen wird ein Gestaltleitfaden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erarbeitet. Dieser ist Grundlage für die sich anschließenden hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbe der privaten und öffentlichen Bauvorhaben.