

Werkstattverfahren Haus der Statistik

Dokumentation des Zwischenkolloquiums II am 22.11.2018, 10 bis 18:00 Uhr

Werkstatt am Haus der Statistik, Karl-Marx-Allee 1, 10178 Berlin

Ablauf

Öffentlicher Teil

10:00 bis 13:00 Uhr

Begrüßung und Rückblick

Präsentationen der Planungsteams

Offene Diskussion / Fragen

Nicht-öffentlicher Teil

14:00 bis 18:00 Uhr

Interne Sitzung Obergutachtergremium (OGG, Stellvertreter und Sachverständige)

Allgemeine Diskussionsrunde mit Hinweisen an die Planungsteams

Öffentlicher Teil

Herr Lehmann (BSM mbH) begrüßt die Anwesenden und stellt den Tagesablauf vor. Im Anschluss überprüft er die Anwesenheit der geladenen Gäste.

Fachobergutachter.innen: Frau Hutton wird im Verlauf des Nachmittags die Veranstaltung verlassen und wird dann von Herrn Wolf vertreten.

Sachobergutachter.innen: Herr Kowalewski (WBM) ist nicht anwesend, für ihn rückt Frau Scharpf als Sachobergutachterin auf.

Die Anwesenheit der stellvertretenden Fach- und Sachobergutachter.innen und Sachverständigen wird im Weiteren ebenfalls überprüft. (Die Anwesenheitsliste ist als Anhang beigefügt)

Frau Lüscher begrüßt die Anwesenden im Namen der Auslober. Sie lobt das hohe Engagement der Beteiligten und Bürger im Verfahren. Dass das Land Berlin ein derartiges Projekt an einer prominenten Lage wie hier am Alexanderplatz platziert soll als Beispiel für zukünftige Projekte dienen. Frau Lüscher betont, dass bei der heutigen Veranstaltung nicht nur auf den Städtebau geachtet werden, sondern vor allem auch die Nutzungsverteilung im Vordergrund stehen sollte.

Anschließend resümiert Herr Lehmann das erste Zwischenkolloquium und erläutert kurz die damaligen Entwurfsstände und Ergebnisse der Diskussion.

Herr Luchmann (LIST GmbH) fasst die Ergebnisse des zweiten Planungslabors vom 08.11. zusammen und gibt einen Ausblick auf das dritte Planungslabor, welches bereits am 29.11.2018 stattfinden wird.

Die Inhalte und Ergebnisse des Planungslabors sind über den Dropbox-Zugang downloadbar, der inzwischen an alle Beteiligten versandt wurde.

Die Teilnehmer freuen sich über die rege Teilnahme der Öffentlichkeit, die sich auch in zahlreichen konstruktiven Wortmeldungen zeigt.

Präsentationen der Planungsteams

Der Vorsitzende des Obergutachtergremiums, Herr Scheuven, übernimmt die Moderation und begrüßt die Anwesenden zum letzten Zwischenkolloquium. Es sei beeindruckend, was alle Beteiligten bereits erarbeitet haben. Die städtebaulichen Fragen seien mittlerweile so weit ausgearbeitet, dass nun die konkrete Nutzungsverteilung und die Freiraumstruktur im neuen Quartier den Schwerpunkt bilden. Das städtebauliche Konzept sollte robust genug sein, um zukünftige Nutzungsänderungen zu ermöglichen. Weitere Themen, die besonders betrachtet werden sollten sind die Hierarchien der öffentlichen Räume und die Verteilung und das Verhältnis von Dichte und Höhe in den Entwürfen.

Es folgen die Präsentationen der Planungsteams mit einer angeschlossenen kurzen Fragerunde zum Verständnis der Arbeiten.

Im Anschluss werden die Entwürfe im Rahmen der öffentlichen Diskussion kurz besprochen. Es werden Hinweise gegeben, dass bei der Bewertung der Entwürfe auf eine realistische Erschließung zum Beispiel hinsichtlich des Lieferverkehrs geachtet werden soll. Zudem sollen auch die Nutzerverteilung und Aussagen zum umbauten Raum in die Prüfkriterien aufgenommen werden.

Nicht-öffentlicher Teil

Nach der Mittagspause beginnt der nicht-öffentliche Teil des Zwischenkolloquiums.

Im Werkstatssaal kommt das Obergutachtergremium zusammen, um eingehend die einzelnen Beiträge zu diskutieren, zu beurteilen und Hinweise an die Verfasser für die weitere Bearbeitung zu formulieren.

Diskussion und Beurteilung der Beiträge der Planungsteams

Bevor die Entwürfe eingehender betrachtet werden, legen die Mitglieder des Obergutachtergremiums fest, wie sie weiter verfahren und welche Leistungen im Abschlusskolloquium erwartet werden.

Erwartet werden u.a.:

- Die Erfüllung des Raum- bzw. Nutzungsprogramms der Kooperationspartner,
- die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Baukörper und ihrer Nutzungskonzepte, darunter insb. die Möglichkeit, kostengünstige Mieten anzubieten,
- Die planungsrechtliche Umsetzbarkeit (um das B-Plan-Verfahren Anfang 2019 beginnen zu können) sowie
- Die Möglichkeit einer flexiblen Nutzungsverteilung (insb. für die Erdgeschosse)

Das Thema der kostengünstigen Mieten kann im Gremium nicht gelöst werden. Die Finanzierung kann nur im Anschluss auf der politischen Ebene geklärt werden. Im Verfahren wird die Wirtschaftlichkeit als wichtiges Kriterium angesehen.

COBE Berlin mit Sørensen Landschaftsarchitektur

Das Obergutachtergremium sieht in dem vorgestellten Entwurf eine positive Weiterentwicklung des vorherigen Standes. Besonders gewürdigt wird die urbane Verdichtung am Rand des angrenzenden Wohnquartiers als „Kopf“ des Gesamtareals. Die Öffnung der Bebauung an der

Straßenachse der Berolinastraße und die Orientierung an der Bestandsbebauung findet dabei besondere Zustimmung.

Durch die mäandrierende Form des Wohnungsbaus an der Berolinastraße und die dadurch entstandene Fassung und Gliederung des Innenhofs vermag die Idee des großen Freiraumes nunmehr zu überzeugen.

Die unterschiedlichen Freiräume und Freiraumqualitäten des Innenhofs werden intensiv diskutiert. Die Schichtung der Freiräume und der „Hain“ werden dabei überwiegend positiv bewertet. Es wird jedoch die Frage aufgeworfen, ob der Entwurf genug private oder halböffentliche Räume übrig lässt und welchen Charakter die vorgeschlagenen Teilräume erhalten. Die angedachte tages- und jahreszeitabhängige Nutzung lässt ebenfalls noch Fragen offen, insb. bezüglich der sich hieraus ergebenden Gestaltungsanforderungen.

Das „Gewächshaus“ wird kontrovers diskutiert, wobei sowohl die vorgeschlagene Nutzung als auch das räumliche Element fraglich erscheinen.

Kritisch werden Lage und Ausrichtung des Wohnhochhauses an der Berolinastraße beurteilt. Es bedarf eines Nachweises, dass in der vorgeschlagenen Kubatur ein Grundriss möglich ist, der rein nach Norden ausgerichtete Wohnungen mit schwer nutzbaren und schlecht belichteten Räumen verhindert. Zudem führt der Hochpunkt an dieser Stelle zu einer ungünstigen Verschattung innerhalb des Gebiets.

Auch die Höhe des Hochhauses wird kritisch betrachtet, da für eine ökonomische Bauweise auch für dieses Hochhaus eine deutlich höhere Bauweise berücksichtigt werden sollte. Zudem wird die vorgeschlagene Tiefe als unwirtschaftlich bewertet. Eine Gebäudetiefe von bis zu rd. 25 m wäre angesichts der für ein entsprechendes Hochhaus erforderlichen Erschließungsflächen besser geeignet.

Die den Bestandsbauten an Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße vorgelagerten Neubauten werden insgesamt als zu massiv und dominant beurteilt. So wird insbesondere der Bau an der Kreuzung beider Straßen kritisiert, der sich von einem frei geformten Pavillon zu einem massiven sechsgeschossigen Quader entwickelt hat und dem Ort in dieser Form nicht gerecht wird. Auch die – weitgehend dem vorangegangenen Wettbewerb entnommene – „Arche“ an der Otto-Braun-Straße kann in der bisherigen Form nicht überzeugen. Die entstehende Gasse zwischen „Arche“ und den Häusern B und C wirkt wenig einladend und der verbleibende Freiraum an der Otto-Braun-Straße kann den vielfältigen an ihn gestellten Anforderungen nicht gerecht werden.

Die Nutzungsverteilung insgesamt bedarf einer Überarbeitung. Die im Rahmen des Projekts vorgesehene – auch kleinteilige – Mischung ist in der vorgeschlagenen Struktur nicht möglich. Auf besondere Kritik stößt dabei die weitgehende Auslagerung der Nutzungen der Initiative/der ZKB in die durch ihre Lage besonders verlärmten „Vorbauten“.

Im Rahmen der weiteren Vertiefung werden die Verfasser aufgefordert, sich mit folgenden Themen vertieft zu befassen:

- Überprüfung der Lage, Ausrichtung und Dimension des Wohnhochhauses (Wenn Hochhaus, dann bis 60 Meter, Tiefe bis 25 Meter, Ausrichtung: keine ausschließlich nach Norden orientierten Wohnungen)
- Überprüfung der „Arche“ und des Pavillons vor Haus A hinsichtlich der Dimensionen und Nutzungen (Geschossigkeit verringern, Form des Pavillons überdenken), Integration in ein schlüssiges Freiraumkonzept für die Vorzonen
- Die Hauptnutzflächen der Initiative sollten eher im Gebiet liegen und nicht an den Rand gedrängt werden. Spezielle außenwirksame Nutzungen können außen verortet werden.

- Nachweis der Funktionsfähigkeit durch einfache Funktionsgrundrisse (speziell Wohnen, Hochpunkt), besondere Berücksichtigung von Verschattung, Besonnung und Belichtung

ISSS Research Architecture mit Octagon achitekturkollektiv und Manmadeland

Das Obergutachtergremium würdigt den detailliert und sorgsam ausgearbeiteten Entwurf, dessen Grundstruktur auf den Empfehlungen aus dem ersten Zwischenkolloquium basiert. Insbesondere die kleinteilige Nutzungsmischung und die zahlreichen Detaillösungen finden Zustimmung. Es wird jedoch auch erkannt, dass die zugrundeliegenden Großstrukturen der beabsichtigten Teilung und der abschnittswisen Realisierung entgegenstehen.

Der Entwurf mit seiner sehr architektonischen Formsprache und zwei sehr großen Gebäudekomplexen kann daher in der bisherigen Form keinen Bestand haben. Die „Center-ähnlichen-Strukturen“ würden langfristige Betreibergemeinschaften erfordern, was nach Meinung des Obergutachtergremiums im vorgeschlagenen Maß nicht praktikabel ist.

Die Gebäude und Einheiten des Entwurfes wirken zu groß und auch in der vorgeschlagenen baulichen Ausprägung (zahlreiche, zum Teil sehr kleinteilige, Vor- und Rücksprünge) nicht wirtschaftlich umsetzbar. Der Entwurf des Rathauses ist sehr spannend und der unbefangene Umgang mit der Sockelzone wird durch das Gutachtergremium ausdrücklich gelobt.

Die eingeschossigen Pavillons, die die Erdgeschosse der Bestandsbauten A, B und C durchbrechen und großzügige Durchgänge ermöglichen werden einerseits als interessant erachtet, andererseits wird befürchtet, dass der Zugang zum Verwaltungsgebäude in diesem Bereich nicht stark genug betont wird, bzw. die Angestellten Umwege in Kauf nehmen müssten. Hier bedarf es einer Umplanung der Grundrisse, um entsprechende Zugänge zu den Hochhaus-scheiben zu ermöglichen.

Fraglich sowohl in seiner städtebaulichen Ausprägung als auch in seiner möglichen Grundriss-disposition erscheint der dreieckige Anbau an das Haus der Gesundheit.

Die differenzierte Strukturierung der Freiräume insbesondere in den Straßenräumen Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee durch die Pavillons wird hingegen positiv bewertet, wobei darauf geachtet werden muss, dass vor Haus A das Erdgeschoss auf Grund eines dort liegenden Abwasserkanals freizuhalten ist.

Für die weitere Bearbeitung ergehen folgende Empfehlungen durch das Gremium:

- Abkehr von den vorgeschlagenen Großformen in der Bebauung
- Vereinfachung der Baukörper im Sinne einer Kostenoptimierung
- Berücksichtigung repräsentativer Eingangszonen für Finanzamt und BIM in den Pavil-lons unter den Häusern B und C
- Konkretisierung der Freiraumnutzung und -gestaltung der Vorfelder (Karl-Marx-Allee und der Otto-Braunstraße)
- Berücksichtigung des Abwasserkanals in der Vorzone Karl-Marx-Allee sowie der not-wendigen Schutzbereiche (vgl. Skizze der BWB)
- Überprüfung von Form und Struktur des Anbaus an das Haus der Gesundheit

Teleinternetcafé mit Treibhaus Landschaftsarchitekten

Der Entwurf besticht durch seine klare Struktur und prägnanten Elemente. Er ist „unarchitektonisch“ bzw. im städtebaulichen Sinne „robust“ gedacht und bildet einen „urbanen Abschluss bzw. urbanen Auftakt“ für das Wohnquartier Karl-Marx-Allee II. Die Bestandsbebauung an der Berolinastraße wird auf „intelligente Art und Weise“ fortgeführt. Das interessante Gefüge der Freiräume suggeriert eine hohe Aufenthaltsqualität in den entstandenen Höfen. Der Entwurf bildet mit seiner Urbanität ein klares Gegenstück zum landschaftlich geprägten Wohnquartier östlich der Berolinastraße.

Die Durchlässigkeit des Entwurfes in Nord-Süd-Richtung findet allgemeine Zustimmung, jedoch sollte diese auch bis zum Hotel an der Mollstraße durchgeführt werden. Eine Fuge zum Hotel wäre für eine spätere Integration wünschenswert. Während die im Norden des Plangebiets vorgeschlagene Freiraumstruktur weitgehend zu überzeugen weiß, bestehen Zweifel an der Qualität der von Teilen des Gremiums als zerklüftet wahrgenommenen Freiräume nördlich des Hauses der Gesundheit. Das hier angeordnete, an das Bestandstreppenhaus angebaute „Experimentierhaus“ erscheint als Fremdkörper und beeinträchtigt den umgebenden Freiraum. Auch der vorgeschlagene Anbau an das Haus der Gesundheit kann in der vorgeschlagenen Form nicht voll überzeugen und bedarf ggf. einer Überprüfung bzw. einer Überarbeitung.

Das zwischen Bestandsgebäude und Otto-Braun-Straße platzierte „Aktivitätsband“ wird vom Obergutachtergremium insgesamt positiv beurteilt, wobei eine Vereinbarkeit mit den Eingängen zu den Hochhausscheiben der BIM fraglich erscheint. Die Pavillons an den Enden des Aktivitätsbandes wirken sowohl räumlich als auch nutzungsstrukturell noch nicht durchdacht und sollten überarbeitet werden.

Auch die räumliche Fassung des Rathausplatzes nach Süden wird in diesem Zusammenhang als ungenügend erachtet. Generell sind die Vorfelder der Bestandsgebäude und des neuen Rathauses noch nicht überzeugend und müssen weiter konkretisiert werden.

Die Kleinteiligkeit der Bebauung ermöglicht sowohl die angestrebte Nutzungsmischung (horizontal und vertikal) als auch eine abschnittsweise Realisierung. Wie auch im Beitrag von COBE Berlin wird jedoch die Ausrichtung des Wohnhochhauses gegenüber der bestehenden Kita kritisiert, da ein Übermaß an nach Norden ausgerichteten Wohnräumen befürchtet wird.

Der Ansatz des Entwurfs, die Dachflächen grundsätzlich zu begrünen und öffentliche und private Nutzungen einzuplanen, wird ausdrücklich bestätigt. Die Koop5 sehen auf den Dachflächen jedoch eher private Nutzungen, da ein öffentlicher Zugang schwierig zu gewährleisten ist. Bei einer Gebäudehöhe von 22 Metern (und höher) ist fraglich, ob die Nutzbarkeit hinsichtlich der auf dieser Höhe herrschenden Windgeschwindigkeiten gegeben ist.

Es wird angemerkt, dass auch auf das Mikroklima auf der Erdgeschosebene geachtet werden und das Grün nicht gänzlich aus dieser Ebene fern gehalten werden sollte.

Den Verfassern wird empfohlen:

- Überarbeitung/Detaillierung der Vorfelder im Hinblick auf die städtebauliche Situation (Otto-Braun-Straße: Aktivitätsband und Pavillons) und die Nutzung (Vorfeld Haus A)
- Überprüfung der Hochpunkte hinsichtlich Ausrichtung/ Orientierung
- Überprüfung des Anbaus an das Haus der Gesundheit
- Stärkere Ausarbeitung der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung (speziell Durchgang zum Hotel momentan nicht gut sichtbar)
- Stärkere Ausarbeitung der Freiräume, sowohl im Innenbereich als auch in den Vorzonen

- Überprüfung des Flächenprogramms angesichts der zu erwartenden Flächenverluste im Bereich der Vorzonen Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee

Allgemeine Überarbeitungsempfehlungen an alle Planungsteams

Zusammenfassend sollten alle Teams die folgenden Hinweise bzw. Arbeitsschwerpunkte berücksichtigen:

- Abschnittsweise Realisierbarkeit
- Nachweis attraktiver Wohnungen, insb. Überprüfung der Hochpunkte hinsichtlich Lage, Ausrichtung und Orientierung,
- Nachweis einer angemessenen Freiraumqualität in Nutzung und Gestaltung. Detaillierung der bisher teilweise noch vagen Aussagen
- Besondere Berücksichtigung der Vorzonen Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße, dabei besonderes Augenmerk auf: Raumwirkung, Nutzungsmix (und –konflikte), vorhandene Kanaltrasse KMA
- Nachweis eines umfassenden Erschließungskonzeptes einschl. Anlieferung und erforderlichen Stellplätzen

Das Obergutachtergremium lobt die in allen Entwürfen deutlich erkennbare Weiterentwicklung und empfiehlt, die drei Entwürfe weiter fortzuentwickeln.

Frau Lüscher bedankt sich bei den Teams und betont, wie wichtig die Umsetzbarkeit der Entwürfe am Ende des Verfahrens ist. Der Städtebau sei mehr als nur eine Form. Vielmehr solle die Form als Ausdruck der vorhandenen Nutzungen gesehen werden.

Für die weitere Bearbeitung seien folgende Aspekte zu beachten/ hinterfragen:

- Welchen Beitrag leistet der Entwurf zur Quartiersentwicklung?
- Was für ein Quartier entsteht? Wie ist die Adressbildung nach Außen?
- Was ermöglicht das Quartier nach Innen?

Weiteres Vorgehen

Der ursprünglich angestrebte Konsensentwurf wird nicht umgesetzt. Die Planungsteams werden ihre eigenen Entwürfe beibehalten und an ihnen weiterarbeiten. Der Anspruch an das konsensuale Verfahren kommt darüber zum Tragen, dass zum Abschluss eine gemeinsam getragene Empfehlung dahingehend gegeben werden muss, auf welcher Basis die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Die Basis dazu bilden die Entwürfe der drei Teams, die im Rahmen des reflexiven, des „lernenden“ Gesamtverfahrens immer wieder angepasst und weiterentwickelt wurden.

In diesem Verständnis geht es im abschließenden Verfahrensabschnitt um die Überprüfung der Umsetzbarkeit der entwickelten Entwurfsansätze in vereinfachten Strukturplänen (Dichte, Baufelder, Abstandsflächen, Erschließung/Andienung, Kinderspielfläche etc.). Eine Ausnahme davon bildet der Entwurf des Teams ISSS Research Architecture mit Octagon achitekturkollektiv und Manmadeland, bei denen die entwickelten Großformen nicht überzeugen konnte und hier eine grundlegendere Überarbeitung als notwendig erachtet wird.

Zeitplan

29. November 2018, 13:00 Uhr	3. Planungslabor (Schwerpunkte: Entwurfskriterien der Koop5, offene Fragen der Planungsteams)
20. Dezember 2018, 16:00 Uhr	Abgabe der Arbeiten
16. Januar 2019, 19:00 Uhr	Bürgerveranstaltung mit Vorstellung und Diskussion der Arbeiten
17. Januar 2019, 10:00 Uhr	Abschlusskolloquium (bitte Zeitänderung beachten!)

Herr Scheuvers bedankt sich bei allen Anwesenden für die kollegiale und ergiebige Diskussion und beendet die Veranstaltung um 17:10 Uhr.

29.11.2018, BSM mbH