Vernetzungsratschlag#11
Erdgeschossnutzungen

31. Oktober 2019

WERKSTATT Haus der Statistik

Modellprojekt
Haus
der Statistik

Das Modellprojekt Haus der Statistik wird kooperativ und gemeinwohlorientiert von den Koop5 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirk Mitte, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, ZUsammenKUNFT Berlin eG) entwickelt.

Bei der Entwicklung des Modellprojekts spielt die kontinuierliche Mitwirkung der breiten Stadtgesellschaft eine zentrale Rolle.

Von Beginn an ist die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Modellprojekts Haus der Statistik ein offener und kollaborativer Prozess. Seit Anfang 2016 organisiert die Initiative Haus der Statistik öffentliche Vernetzungstreffen um über den aktuellen Stand zu informieren, sowie Fragen zur Entwicklung des Areals kollektiv zu besprechen und zu entwickeln.

Vernetzungsratschlag #11
Erdgeschossnutzungen

Über das gesamte Quartier hinweg sollte eine produktive Nutzungsmischung angestrebt werden: unterschiedliche Zielgruppen, Ausbaustandards, Flächenansprüche und Mieten, um eine vielfältige Mischung zu fördern.

Aufgabe der Koop5 wird es sein, gemeinsam Rahmenbedindungen festzulegen und damit Gestaltungsspielräume für die Erdgeschossflächen zu schaffen.

Parallel sollte ein integriertes Konzept für den Freiraum entwickelt werden, um ein gutes Zusammenspiel Innen-Außen sicherzustellen.

Um Konflikte zwischen den hier Wohnenden, den hier Arbeitenden und Besucher:innen zu vermeiden, ist es wichtig, räumliche Schwerpunkte zu schaffen, und um diese herum passende Nutzungen zu gruppieren.

Joker-Flächen für besonders bereichernde, temporäre Nutzungen sollten an einer stark frequentierter Stelle im Quartier freigehalten werden.

EG-Nutzungen, mit viel Lieferverkehr, sollten an die Kiezni-schen gelegt werden.

EG-Anbauten an den Bestand sind gewünscht und sollten daher auf Realisierbarkeit geprüft werden.

Jedes der drei Stadtzimmer soll einen inhaltlichen Fokus bekommen, der sich in der Art und Dynamik der hier angesiedelten EG-Nutzungen wiederspiegelt.

Vernetzungsratschlag #11 Erdgeschossnutzungen

Im 11. Vernetzungsratschlag (VR#11) am 31. Oktober 2019 ging es um die Erdgeschossflächen im Modellprojekt Haus der Statistik. Als „Motor“ des Quartiers sollen die Erdgeschosszonen lebendig und gemeinwohlorientiert sein und eine große Nutzungsmischung abbilden.

Geleitet durch die Erkenntnisse des Themenabends “Kuratierte Erdgeschosse” am 24. Oktober wurde es im Vernetzungsratschlag konkret: anhand ihrer jeweiligen Erdgeschosspläne diskutierten die Koop5 mit den Teilnehmer:innen an Arbeitstischen zu den Erdgeschossflächen des Wohnungsneubaus, der Verwaltungsflächen, des neuen Rathauses sowie der Erdgeschosse mit darüber liegenden Nutzungen aus dem Bereich Kunst, Kultur, Bildung und Soziales.

In der Diskussion wurden folgende Fragen behandelt:

- Welche Angebote braucht es wo im Quartier, um kurze Wege im Alltag zu ermöglichen?
- Welche Nutzungen ergänzen das Wohnen, welche ergänzen die Konferenzräume der Verwaltung?
- Wo sind vermehrt öffentliche Angebote für die ganze Stadt, welche Angebote orientieren sich eher an die Nachbarschaft und hier wohnende Menschen?
- Wie sind Wegebeziehungen im Quartier?
- Wo sollten eher leise Nutzungen, wo solche mit mehr Publikumsverkehr angesiedelt werden?

Die im Folgenden dargestellten Anregungen, Ideen und Bedarfe finden Eingang in die weitere Planung der Erdgeschosse und angrenzenden Freiräume.

EG Verwaltungsnutzungen BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

In 80% der Bestandsgebäude werden Verwaltungsnutzungen untergebracht. Diese teilen sich auf in Büroräume für die BIM, sowie Flächen für das Finanzamt Mitte-Tiergarten. Beide Verwaltungsnutzungen haben eigene Bedarfe im Erdgeschoss, die teilweise auch rechtlich vorgeschrieben sind. Neben den großzügigen Eingangsbereichen und Informationstresen ist geplant, die Arbeit der BIM durch Exponate erlebbar zu machen. Zusätzlich ist im Erdgeschoss ein Multifunktionsraum für die Mitarbeiter:innen der Verwaltungen geplant. Er verfügt über eine Küche und soll für Aufenthalt, Betriebssport, Besprechungen und Empfänge genutzt werden können.

Dieser Raum soll nach 16h für andere Nutzer:innen zugänglich gemacht werden, und somit zu einer Belebung des Erdgeschosses beitragen. Darüber hinaus gibt es weitere Räume, die für Nutzungen jenseits der Verwaltung zur Verfügung stehen. Die Erdgeschossflächen in diesen Gebäudeteilen lassen sich demnach grob in drei Kategorien aufteilen: exklusiv – teilbar – verfügbar.

Rahmenbedingungen

- Publikumsintensive Nutzungen möglich
- Lärmintensive Nutzungen nach 16h möglich
- Verfügbare EG Flächen in diesen Gebäudeteilen liegen an Durchgängen in den Innenhof; dies sollte bei den Nutzungen bedacht werden: öffentlich, einsehbar, publikumsintensiv, Schaufenster für Vielfalt

Ausstattung

- Veredelter Rohbau für Optionsräume
- Multifunktionsraum müsste flexibel unterteilbar/ schaltbar sein und auch unabhängige Zugänge von Außen haben, um mehrere Formate parallel veranstalten zu können

Nutzung

Exklusive Flächen

- “BIM erlebbar” – Verwaltung verständlich machen: was macht die BIM? In welche aktuellen Verfahren kann man sich einbringen? Wie entwickelt sich Berlin?
- Infotresen Finanzamt doppelt nutzbar für andere Auskünfte?
- Empfangsbereich BIM als offene Galerie für Künstler:innen aus dem Quartier und darüber hinaus

Teilbare Flächen

- Multifunktionsraum: private Nutzungen der Quartiersbewohner:innen nach 16h (Versammlungen, Geburtstage, Gemeinschaftsaktivitäten)
- Gemeinsame Aufenthalts- und Sporträume für im Quartier Lebende und Arbeitende
- Raum schaffen, in dem man sich

aufhalten kann ohne konsumieren zu müssen

Verfügbare Flächen
- Optionsräume
- Café für durchgesteckte EG-Flächen mit Anbauten: Sitze im Hof und verbindendes Element durch das Quartier

Wegebeziehungen

- Adressbildung von beiden Seiten ermöglichen
- Satelliten-Räume, die Verwaltungsmitarbeiter und hier Wohnende durch das Quartier lotsen: z.B. Räume unter Wohnnutzung für Besprechungen, Betriebssport etc. im Austausch mit Nutzungen für die Bewohner und die Nachbarschaft in den EG der Verwaltungsgebäude

Weitere Fragen für den Prozess

- Sind die Bedarfe für Foyer- und Eingangsbereiche tatsächlich so groß?
- Gibt es einzelne geplante EG-Nutzungen der Verwaltung, die auch in andere Gebäudeteile wandern könnten um attraktive EG-Flächen frei zu machen?
- Wie viel Fläche müsste dafür in anderen Gebäudeteilen frei gemacht werden und wo könnten diese liegen?
- EG-Anbauten im Innenhof prüfen: würde mehr EG-Flächen für alle schaffen
- Weitere Zugänge für Mutifunktionsraum prüfen
- Interaktion Aktivitätenband / Freiraum und Nutzungen EG

EG Wohnnutzungen WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

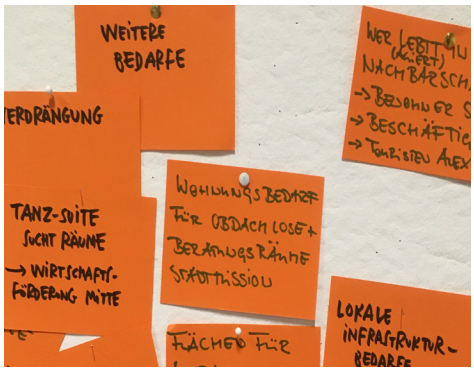
Rahmenbedingungen

- Zielgruppe der hier Wohnenden: eher junge und alte Bewohner, weniger Familien
- Gemeinsamer Betrieb der EG-Flächen über das Quartier hinweg denkbar
- Ruhige, wohnverträgliche Nutzungen: Nutzungskonflikte mit sensibler Wohnnutzung bedenken (Lärm, Ver- und Entsorgung, Immissionen)
- Fokus auf Quartiersnutzungen: wenig Publikumsverkehr von externen Besucher:innen des Quartiers
- Bezahlbarer Wohnraum muss gewährleistet werden, Gewerbe muss sich folglich alleine tragen

Ausstattung

- Verschiedene Ausbaustandards (Rohbau bis fertiger Ausbau)
- Verschiedene Raumgrößen (von Mikro bis Groß; vgl. Hunziker Areal in Zürich)

Verschiedene Zonen im Quartier © ZKB

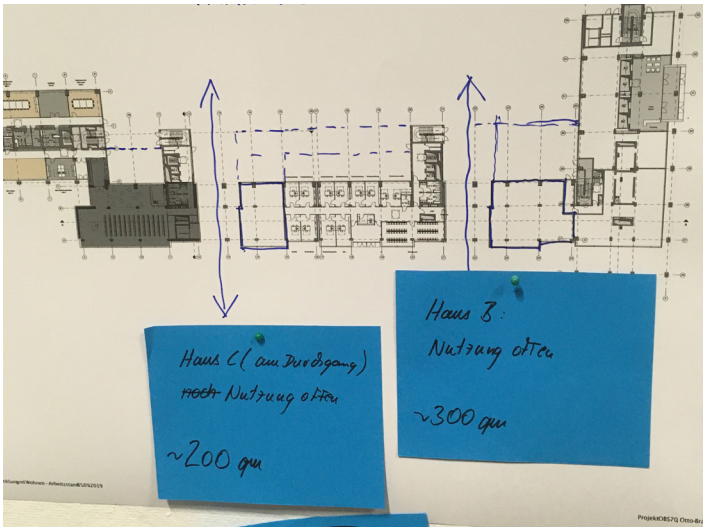


Ideensammlung EG-Flächen unter Wohnnutzungen © ZKB

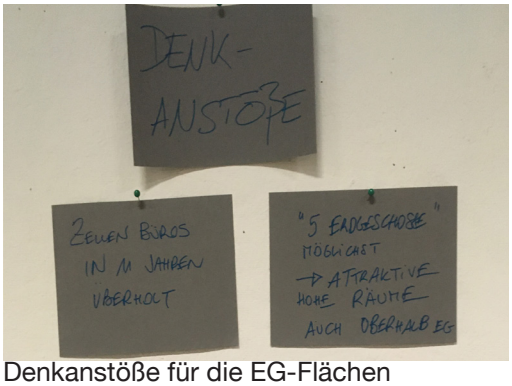
Konkret an der Planung mitwirken ©ZKB

Präsentation der Ergebnisse © ZKB

Ideensammlung zu den EG-Flächen der ZKB eG © ZKB



EG-Flächen der Verwaltungsnutzungen © ZKB



Denkanstöße für die EG-Flächen
im Rathaus ©ZKB

Thementisch Rathaus © ZKB

- Doppelte EG mitdenken für Kombination Fahrradstellplätze und attraktive EG-Nutzung

Nutzung

- Kita (25-35 Kinder)
- Nahbedarf für Wohnen (Café, Bäcker, Lebensmittel, Blumen, Ärzte, Fahrradreparatur, Manufakturen)
- Späti / Kiosk / Paket-Station
- Tanz-Schule
- Leise Handwerksbetriebe, die zentrale städtische Lage benötigen
- Bildungsangebote (konzentriert, ruhig, diverse Zielgruppen)
- Soziale Infrastruktur / Beratungsangebote
- Mehr und weniger renditestarke Nutzungen bündeln, für solidarische Mietmodelle
- Multikodierung der Flächen
- Mehrfachnutzungen über doppelgeschossige Nutzungen ermöglichen (zB. attraktive Fahrradstellplätze)
- Maisonette-Wohnen für betreutes Wohnen

Wegebeziehungen

- Jedes Stadtzimmer soll einen eigenen inhaltlichen Fokus bekommen, der sich entsprechend in den EG-Nutzungen wiederspiegelt: um den Lieferverkehr für die Anwohner:innen möglichst gering zu halten, werden im nördlichen Teil die Kita, Nahversorgung, sowie eine Gastronomie geplant. Das mittlere Stadtzimmer wird flankiert von zwei Kieznischen und soll sich daher schwerpunktmäßig an die Nachbarschaft und Bewohner:innen orientieren: Tanzschule, Gemeinschaftsraum, ruhiges Gewerbe. Im südlichen Teil ist der Schwerpunkt auf Kunst & Kultur in den EG-Nutzungen geplant.
- EG-Flächen im Wohnungsbau mit starker verbindender Funktion für die angrenzende Nachbarschaft
- Verbindungswege Kieznischen bedenken bei der Auswahl der hier anzusiedelnden Nutzungen: öffentlich, einsehbar, Nachbarschaftsorientierung, Angebote des täglichen Bedarfs, Aufenthalt im Freiraum

Weitere Fragen für den Prozess

- Flächenkonkurrenz/-synergien Außenflächen der möglichen Nutzungen mitdenken
- Sicherheit gewährleisten (Aktivität, Licht) bei gleichzeitiger Wahrung von Ruhebedürfnissen der Nachbarschaft
- Welche weiteren Bedarfe gibt es noch aus der Nachbarschaft und welche sind möglich? (Stichwort Ärzte-Niederlassungen)

EG Kunst, Kultur, Soziales, Bildung, integrierte Wohnformen ZUsammenKUNFT Berlin eG

Rahmenbedingungen

- Je nach Lage im Quartier gibt es verschiedene Dynamiken der EG-Nutzungen: Filterzone, Entrée und Nachbarschaftsfokus
- Quartiersübergreifende Verwaltung der gemeinwohlorientierten EG-Nutzungen angestrebt

Ausstattung

- Rohbau, einfach, flexibel
- Gebautes “Loch” (vgl. Spreefeld)

Nutzung

Entrée: das Gesicht zur Stadt

- Ausstellungen im Foyer Haus A + Foyer mit zentraler Post-Station, Waschsalon, Bibliothek und Auskunft Nutzungen Haus A (vgl. Kalkbreite)
- Präsenz Tag/Nacht
- Werkstatt: Info-Point für das gesamte Quartier mit Gastronomischem Angebot: Aufmerksamkeit, Sichtbarkeit, Durchgang in das Quartiers-Innere

Filterzone: schafft Verbindungen zwischen Innen und Außen

- Joker-Flächen für besonders bereichernde, temporäre Impuls-Nutzungen (pop-up-Modell)
- Gemeinwohl Co-Working
- Kantine rückwärtig zur Otto-Braun-Straße am südlichen Stadtplatz
- Ruhige, intime Nutzungen am mittleren Stadtplatz, die Sicherheit und Erholung erlauben
- Nördlicher Stadtplatz mit Anbindung an EG-Nutzungen des Rathauses (Stadtmission): hier weitere nachtaktive Nutzungen platzieren, die gleichzeitig Sicherheit für Anwohner:innen garantieren
- Spielstätte
- Sportangebote
- Offenes Atelier: künstlerisches Arbeiten mit monatlicher Themensetzung
- Kunst- und Kulturangebote für Jugendliche
- Raum für Nachbarschaftspolitik (Demokratiebildung)
- Jugendclub / Lernort
- Flexibler Experimentierraum mit monatlicher Rotation der Nutzungen
- EG Flächen im Experimentierhaus: Werkstätten + Produktion, Repair Café
- Gemeinschaftsgärten in Übergangszone EG – Freiraum

Nachbarschaftsfokus: Verknüpfungsraum neues und altes Quartier

- Nahversorgung: LebensmittelPunkt mit regionalen Lebensmitteln, kooperativ betriebener Quartierssupermarkt
- Kita
- Kinderbetreuung Nachmittag / Nachhilfe
- Ärzte
- Atelierwohnen / Betreutes Wohnen in Maisonette-Wohnungen
- Optionsräume für Bewohner:innen

und Nachbar:innen, die flexibel nutzbar sind
- Fahrrad im EG gewünscht wegen kurzer Wege, aber clever kombiniert in doppelgeschossigen EG
- Proberaum
- Tanz / Yoga / Gymnastik / Leiser Sport

Wegebeziehungen

- 3 Zonen mit unterschiedlichen Dynamiken, Nutzer:innen und Besucher:innen
- Gibt es verschiedene Ebenen im Freiraum (Stege etc.), die Wegebeziehungen unterstützen?

Weitere Fragen für den Prozess

- Rückzug und Öffentlichkeit ausbalancieren
- Wie öffentlich sollen die Durchgänge sein? Ausgleich zwischen Ruhe und Lebendigkeit, Das Außen in das Quartier einladen aber es nicht überlasten
- Wie verhält sich der Vorplatz zum EG in Haus A?
- Bleibt die Werkstatt stehen?
- Gibt es Durchgänge durch Haus A in den Hof?

EG Rathaus Bezirksamt Mitte + Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Rahmenbedingungen

- Zeitlichkeit der Quartiersentwicklung bedenken
- Option mehr Flächen im Rathaus zu schaffen

Ausstattung

- Flexibilität und Offenheit, bei gleichzeitiger Achtung der bedeutenden Funktion eines Rathauses
- Offene, kommunikative Räume
- Repräsentative Erschließung für OG (Aufzug, Rampe, Treppe)
- Attraktive, hohe Räume

Nutzungen

- Ort der Demokratie: Demokratie leben und erlebbar machen
- Info, Beratung, Bürger-Dialog
- Kantine / KüFa mit geretteten Lebensmitteln
- Nutzungen offen lassen: großer Optionsraum
- Gemeinschaftsraum für Initiativen
- Robuste Sanitärräume
- Service Angebote Wohnungslose Menschen (Stadtmission)
- Ausstellungsflächen
- Begegnungs- und Versammlungs-

raum
- Festsaal
- Citylab Berlin
- Idea Store / Bibliothek (vgl. London)
- Kinderbetreuung
- Mehrfachnutzung aller Räume
- Bilinguale Sekundarschule
- Keller mitdenken (Mobilität, Ratskeller)
- Paketannahme, Radreparatur, Lastenradverleih

Wegebeziehungen

- Zeitlichkeit der Quartiersentwicklung bedenken
- Verbindung zu Mollstraße
- Viel Publikumsverkehr von Otto-Braun-Straße
- Stadtmission-Besucher:innen, Anwohner:innen und Bürger:innen: unterschiedliche Dynamiken bedenken und Tag/Nacht Rhythmus
- Aktivierung des Stadtplatzes durch EG-Nutzung (Café)
- Vernetzung mit restlichem Quartier gewünscht

Weitere Fragen für den Prozess

- Wie kann man für einen Prozess planen der 10 Jahre dauert? Geht das? Kann man die zukünftigen Bedarfe von (digitalisierter) Verwaltung und Bürger:innen antizipieren?
- 5 Erdgeschosse als “Löcher” planen, um Flexibilität zu haben?
- Will man Verwaltung im EG um bestimmte Nutzer ins Rathaus rein zu ziehen, um niedrigschwellig zu sein? Oder lieber trennen und EG mehr allgemein offen halten?
- Anbindung zu Mobility Hub
- Anbindung zu Stadtplatz

Nächste Schritte

Die Gestaltung von Erdgeschossen ist eine eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe.

Eine zentrale Herausforderung wird sein, die unterschiedlichen Dynamiken im Quartier über die Erdgeschosse zu steuern und zu begleiten. In der Diskussion wurden verschiedene Zonen, deren Bedarfe, sowie entstehende Wechselwirkungen mit anderen Bereichen und Nutzer:innen im Quartier deutlich.

Mehr noch als konkrete Ideen für einzelne Räume war den Teilnehmer:innen wichtig, die Ausstattung und Organisation der Räume zu diskutieren: welche Qualitäten haben die Räume, ist die flexible Nutzung sichergestellt und wie wird diese über den Tag hinweg organisiert?

Es wird also deutlich, dass der Erhalt und die Weiterentwicklung der Erdgeschosse auch noch jenseits der Planungsphase eine zentrale Aufgabe des Quartiers bleiben wird: Fragen der Gestaltung und Dimensionierung werden ergänzt um Fragen der Programmierung und des späteren Betriebs.

Aufgabe der Koop5 wird es sein, gemeinsam Rahmenbedindungen zu definieren und damit Gestaltungsspielräume für die Erdgeschossflächen zu schaffen. Gemeinwohlorientierung soll dabei als übergeordnete Leitidee den angestreb-

ten Charakter der Nutzungen sicherstellen. Diese kann als Grundsatzpapier in der geplanten Quartiers-Charta formuliert werden. Der Wert von Gemeinwohl muss politisch anerkannt und unterstützt werden, um auch Werte jenseits ökonomischer Renditen im Quartier zu internalisieren. Bei der Vermietung sollten dynamische, flexible Mietmodelle angewandt werden, die die angestrebte Mischung ermöglichen.

Ein Concierge-System erscheint für die antizipierten Bedarfe nach Auskunft, aber auch Paketannahme sinnvoll. Ein Laden kann eine solche Funktion erfüllen, da hier ohnehin Personal vor Ort ist und er von den zusätzlichen Publikumsfrequenzen profitieren könnte.

Die aufgelisteten Themenfelder und Fragestellungen verdeutlichen, wie vielschichtig und herausfordernd es ist, funktionierende und lebendige Erdgeschosszonen zu realisieren. Gleichzeitig haben die Diskussionen im Themenabend und dem Vernetzungsratschlag aufgezeigt, wie vielschichtig mögliche Handlungsansätze der Koop5 im weiteren Planungsprozess sind.

Verweise

RZU, mehr als wohnen; Stadtentwicklung Zürich (2018): Lebendige Erdgeschosse – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe

November 2019

ZUsammenKUNFT Berlin eG

im Auftrag der Koop5

Koop5 :

Modellprojekt
Haus
der Statistik