

Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße
 Städtebauliches Gutachterverfahren Lehrter Straße Öffentliche Veranstaltung 27.05.09

1. Einleitung, Vorstellung des Verfahrens und des Auswahlgremiums

Ephraim Gothe, Bezirksamt Mitte, Bezirksstadtrat, Abt. Stadtentwicklung

Kooperation Bezirksamt Mitte und Vivico

Die Vivico, vertreten durch Hrn. Henrik Thomsen (mit auf dem Podium) und das Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwicklung sind gemeinsame Träger des im Rahmen der Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße angestrebten Gutachterverfahrens zur Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes östlich der Lehrter Straße. Die Vivico als Eigentümer der größten Grundstücksfläche trägt die Gutachterkosten, das Land Berlin und der Bezirk die Kosten des Verfahrens. Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch GRUPPE PLANWERK, vertreten durch Hrn. Tibbe.

Das Planungsgebiet des Gutachterverfahrens

Das Planungsgebiet erstreckt sich – zwischen Lehrter Straße und Bahntrasse - von Süden an der Döberitzer Verbindung nach Norden bis zur Kulturfabrik.

Anlass und Ziel des Verfahrens

- Ziel ist die Vorbereitung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen Lehrter Straße und Bahntrasse entsprechend des Auftrags der BVV zur Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße.
Das bisher als „terra incognita“ geltende Gebiet mitten in Berlin soll als Wohngebiet mit Gewerbeeinheiten in die Stadt integriert und qualifiziert werden. Vorhandene Strukturen sollen weitestgehend respektiert, öffentliche Flächen gesichert und Wege und Vernetzungen mit den umgebenden Quartieren geschaffen werden.
- Das Ergebnis des Gutachterverfahrens soll die Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanung nach Aufgabe als Bahnfläche bilden.

Ablauf des Verfahrens

- Erste Arbeitsphase der Gutachter: Ende Juni bis Mitte September
- Zwischenpräsentation und öffentliche Veranstaltung am 14. September
- Zweite Arbeitsphase der Gutachter: Mitte September bis zur Abgabe am 9. Oktober
- Auswahl des favorisierten Entwurfs am 02. November
- Öffentliche Präsentation am 24. November
- Dokumentation des Ergebnisses bis zum Ende dieses Jahres
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im kommenden Jahr

Ausgewählte Gutachterbüros

Vorstellung der anwesenden Vertreter der eingeladenen Gutachterbüros:

- ASTOC Architects & Planners, Köln (in Zusammenarbeit mit bgmr Berlin)
- carpaneto.schöningh architekten mit FAT KOEHL Architekten, Berlin
- Sauerbruch Hutton, Berlin

jeweils mit Landschaftsarchitekten.

Der Betroffenenrat Lehrter Straße hat unter Kenntnisnahme der Vivico und des Bezirksamtes Mitte Hrn. Prof. Volker Martin von der BTU Cottbus eingeladen. Hr. Prof. Martin möchte das Thema durch Studenten des Hauptstudiums bzw. eine Diplomgruppe als freien Entwurf bearbeiten lassen.

Vorstellung des Auswahlgremiums

Obergutachter

- Prof. Hildebrandt Machleidt, *Architekt*
- Ephraim Gothe, *BA Mitte* *
- Henrik Thomsen, *Vivico* *
- Manfred Kühne, *SenStadt* *
- Ingeborg Breithaupt, *Vivico*
- Stefan Wagner, *Vivico* *

Stellvertretende Obergutachter

- Ulla Luther, *Architektin* *
- Kristina Laduch, *BA Mitte* *
- Inga Petersen, *Vivico*
- Martina Pirch/Dirk Böttcher, *SenStadt*

Sachverständige

- Stephan Lange, *BA Mitte* *
- Udo Dagenbach, *Landschaftsarchitekt* *
- Rolf Wesselhöfft, *BA Mitte*
- Michael Schulze, *BA Mitte* *
- Ute Block, *BA Mitte* *
- Christian Rau, *BA Mitte*
- Bernhard Hühn, *BA Mitte*
- Siegfried Dittrich, *BA Mitte*

- Frank Bergner, *BA Mitte*
- Annette Mangold-Zatti, *SenStadt* *
- Birgit Schammer, *SenStadt*
- Hanne Nagel, *DB AG* *
- Peter Tiedt, *Liegenschaftsfonds* *
- Jürgen Lindner, *SPi*
- Claudia Vollmann, *Anwohnerin* *
- Ralph Heine, *Anwohner* *

* = *anwesend*

2. Erläuterung der grundsätzlichen Ziele der Vivico

Henrik Thomsen, Leiter Vivico Berlin

Herr Thomsen unterstreicht nochmals die Absicht der Vivico, in einem gemeinsamen Schritt mit dem Bezirksamt Mitte, entlang der Lehrter Straße ein qualitativvolles neues Stadtquartier zu entwickeln. Als Eigentümer ist die Vivico sehr daran interessiert, die Konversionsflächen nachhaltig in die Stadt zu integrieren. Dabei sollen vor allem Vernetzungen mit den umliegenden Quartieren, insbesondere auch mit dem Bereich Heidestraße (dort ist die Vivico ebenfalls Eigentümer eines großen Teils der Flächen) zu schaffen.

3. Erläuterung der Bearbeitungsgrundlagen

Heinz Tibbe, GRUPPE PLANWERK, Gebietskoordination Stadtumbau West

Die Bearbeitungsgrundlagen wurden durch das Bezirksamt Mitte und die Vivico unter Assistenz der GRUPPE PLANWERK erarbeitet. Wesentliche Ziele und Eckpunkte wurden am 05.05.09 mit örtlichen Akteuren, Anwohnern, Gewerbetreibenden, Gartennutzern und weiteren Interessierten vor Ort diskutiert. Ebenso sind die Ergebnisse des Workshops der Auftaktveranstaltung Lehrter Straße vom 24.02.09 aufgenommen worden. Der Forderungskatalog aus der Broschüre „Lehrter Wohnstraße“ der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße wird den Bearbeitungsgrundlagen im Anhang beigefügt (s. Kommentierung unten)

Eckwerte, Rahmenbedingungen und Ziele

Das Grundstück der Vivico ist rd. 53.000qm groß. Davon sind rd. 17.300qm für öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen und 35.700qm für Bauflächen (einschließlich privater Grün- und Freiflächen) vorgesehen. Die angestrebten öffentlichen Grün- und Freiflächen sind Bestandteil von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsprojekte im sogenannten Zentralen Bereich der Stadt.

Die übrigen in das Plangebiet einbezogenen Flächen (Spielplatz und Grundstück der ehemaligen Schleicher-Fabrik im Norden sowie an den Döberitzer Grünzug angrenzende Flächen im Süden) sollen ebenfalls unbebaut bleiben. Die bahnbegleitende Grün-Wegeverbindung soll südlich der Kulturfabrik an die Lehrter Straße angebunden werden. Der Klara-Franke-Spielplatz soll auf Flächen des ehemaligen Schleicherareals erweitert werden, um die aufgrund der Wegeverbindung und einer geplanten neuen Süderschließung des Gebäudes der Kulturfabrik (Treppen und Fahrstuhl an der südlichen Brandwand) in Anspruch zu nehmenden Spielplatzflächen zu ersetzen. Ferner wird in Betracht gezogen, auf dem Grundstück der ehemaligen Schleicher-Fabrik unmittelbar entlang der Bahn Flächen für Kleingärten die sich heute auf dem geplanten Döberitzer Grünzug befinden, anzubieten.

Wohnen

- ca. 60 % der baulichen Nutzungen auf dem Vivico-Grundstück für Wohnen
- ca. 400 Wohnungen für unterschiedliche Haushalte mit überwiegend mittleren Einkommen
- in IV- bis VI-geschossigen Gebäuden
- als Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, darunter auch Townhouse-Gebäudetypen

Gewerbe

Auf den Baufeldern grundsätzlich innerhalb von (bis zu VI-geschossigen) Gebäuden

Entlang der Lehrter Straße:

- Kleinteiliger Einzelhandel, auch größere Lebensmittel-Vollsortiment-Angebote, Dienstleistungen (z. B. im Freizeit und Gesundheitsbereich sowie im Bezug zum Quartier und Sportpark Moabit), Gastronomie

Auf den Baufeldern in geeigneten Bereichen:

- Räumlichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe (z. B. Handwerks-, Reparatur- und Servicebetriebe, Werkstätten und Ateliers) im Bezug zur Umgebung und unter Nutzung der zentralen Lagebeziehung in der Stadt

Kfz-Erschließung, Kfz- und Fahrrad-Stellplätze

- Erschließung der Baufelder von der Lehrter Straße aus
- Kein zusätzliches Parken in der Lehrter Straße und im umgebenden Straßennetz möglich
- Anlage von Stellplätzen in Abhängigkeit zu den Gebäude- und Nutzungstypen
- Anlage von Fahrradstellplätzen an und in den Gebäuden in ausreichender Anzahl

Bauliche Einzelpunkte

Konzeptioneller Umgang mit

- der langen Ziegelmauer entlang der Lehrter Straße
- dem Backsteingebäude Lehrter Straße 23/24
- den Brandwänden, Nordseite der Gebäude Lehrter Straße 19 etc.
- der Südfront und der geplanten Süderschließung des Gebäudes der Kulturfabrik Lehrter Str. 35 (s. o.).

Umwelt

Klima und Luftaustausch

- Bahnbegleitender Grünzug und Querverbindungen als Luftleitbahnen

Boden

- Berücksichtigung von Alt-Bodenbelastungen im Bereich südlich des Vivico-Grundstückes

Weitere Bindungen und Rahmenbedingungen

- Entlang der Bahn, im Bereich des bahnbegleitenden Grünzuges sind Sicherheitsflächen der Bahn zu berücksichtigen

Ziele zur Nachhaltigkeit

- Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Erscheinungsbildes
- Entwicklung hochwertiger (öffentlich nutzbarer oder privater) Freiräume
- Der Lage und Erschließungsgunst angemessene Bebauungsdichte und -gliederung
- Mischung von Wohnen, Arbeiten, quartiersbezogenes Einkaufen, Kultur und Freizeit
- Gebäude und Nutzungstypen für unterschiedliche Zielgruppen und Nutzerbedürfnisse
- Vernetzung mit dem umgebenden städtischen Kontext
- Schaffung barrierefreier öffentlicher Räume und Verbindungen
- Schutz der natürlichen Ressourcen, z. B. Regenwasserversickerung
- Nutzung regenerativer Energien
- Energieeffizienz der Gebäude (Kompaktheit)

Erwartete Leistungen der Gutachterbüros

- Konzeptioneller Grundansatz (in Skizzen und Schaubildern)
 - Städtebauliches Leitbild
 - Konzept zur Nachhaltigkeit
 - Strukturkonzept
 - Strategien für eine phasenweise Entwicklung
- Städtebauliches Gesamtkonzept (Hauptplan, Maßstab 1:1.000)
 - Gebäude, Grün- und Freiflächenstruktur, Erschließung
- Darstellungen und Nachweise zu Art und Maß der Nutzungen
- Darstellung besonderer, für das Verständnis des Entwurfes wichtiger Teilbereiche (im Maßstab 1:500)
- Prinzipschnitte durch wesentliche Teile des Planungsgebietes
- Freie Darstellungen zur Veranschaulichung stadträumlicher Qualitäten (z. B. Perspektiven)
- Erläuterungsbericht
- Einfaches Arbeitsmodell / Massenmodell im Maßstab 1:1.000
(Einsatz in vorhandenes Modell der Vivico)

Die Gutachter erhalten ein Bearbeitungshonorar.

Die Verfasser des favorisierten Entwurfes erhalten zusätzlich ein Preisgeld

Abschließend kommentiert Hr. Tibbe den Forderungskatalog der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße, unterschieden nach den nach seiner Ansicht grundsätzlich einvernehmlichen Forderungen, als Teil der Gutachteraufgabe zu lösenden Forderungen sowie vermutlich nicht einlösba- ren Forderungen. Zu den letzteren gehört der Erhalt der vorhandenen Gärten (zumal in diesem Bereich eine umfassende Bodensanierung erforderlich ist) sowie die Beschränkung der Bebau- ung auf „Restflächen“.

4. Diskussion

Moderation: Antje Hendriks, GRUPPE PLANWERK

- (Anwohner): Wer wird die neuen Grünflächen pflegen bzw. wer trägt die Kosten?
E. Gothe: Das Bezirksamt erhält notwendige Zuwendungen vom Senat zur Unterhaltung, ggf. können hierzu auch Mittel und Personen im Rahmen beruflicher Qualifizie- rungsmaßnahmen eingesetzt werden.
- R. Heine: Warum muss der Mittelbereich der Lehrter Straße unbedingt bebaut bzw. in ei- ner Blocktextur bebaut werden; es gab dort historisch noch nie eine derartige Bebauung?
Warum wird nicht den Gutachtern die Prüfung überlassen, ob und in welcher Form eine Bebauung für den Bereich sinnvoll ist, bzw. wie auch die Baufelder und Grünflächen angeordnet werden?
Kann der Ausgleichflächen-Streifen (geplanter Grünzug entlang der Bahn) nicht dorthin umgelegt werden, wo bereits grüne Flächen bestehen?
- E. Gothe: Es gilt, für den Mittelbereich der Lehrter Straße eine städtische und städtebauli- che Antwort zu finden. Angestrebt wird eine eher kleinteilige Durchmischung, eine Blockrandbebauung ist nicht zwingend notwendig. Die Formen einer guten städtebaulichen Gliederung werden von den Gutachtern zu entwickeln sein.
- M. Bausch
BVV(B90/Gr): Die Gutachter sollten sich möglichst lösen von den vorgestellten Kriterien und Vorgaben (kritisiert die „altväterliche“ - Kommentierung der Forderungen der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße). Den Gutachtern sollte es ermöglicht werden, sich unabhängige Gedanken über das Gebiet zu machen. Die Zu- kunftsfähigkeit der Gebietsentwicklung ist vom Konsens mit den Bewohnern abhängig. Vorhandene soziale Strukturen durch neue Bewohner mittleren Ein- kommens zu ergänzen, zerstört und fördert nicht. Im Bereich Lehrter Straße ist die Bevölkerung als Ressource zu sehen, der Sozialraum ist zu berücksichti- gen.
Der Geist des Ortes verlangt nicht nach hohen Bebauungsdichten. Vorschlag: Lockere Strukturen anbieten, Möglichkeiten für Bauherrenmodelle schaffen. Kleingärten stärker berücksichtigen, da sie ökologisch wertvoller sind, als ein Grünzug entlang der Bahn.
Die Lehrter Straße ist die eigentliche Nord-Süd-Verbindung. Warum wird konkurreierend dazu entlang der Bahn ein – nur „zahnbürstenbreiter“ - Grünzug ge- schaffen? Warum kann nicht entlang der Lehrter Straße – gestalterische Stär- kung der Straße- eine bessere Grünstruktur entstehen?
- H. Tibbe: Die Lage des Grünzuges ist Ergebnis der bekannten Abstimmungen zur Plat- zierung der Ausgleichsmaßnahmen und stellt damit eine Rahmensetzung dar. Den Gutachtern bleibt vorbehalten, auf der Detail-Ebene die Geometrie dieser Flächen der zu konzipierenden Bebauung anzupassen.

- Anwohnerin: Der Grünzug in der geplanten Form wird begrüßt, zum einen aufgrund der Bodenbelastungen in diesen Bereichen, zum anderen, um einer „Versteppung“ (wie sie bereits voran geschritten ist) entgegen zu wirken.
- S. Torka: Wie festgelegt sind die Vorgaben 60% Wohnen / 40% Gewerbe bzw. wie entstand die Vorgabe von 400 Wohneinheiten? Bei einer Annahme von überwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen in einigen Bereichen besteht hier die Gefahr der Schaffung zu vieler Wohneinheiten. Bereits in den nördlichen und südlichen Anschlussbereichen sind im Bestand etwa 1.100 Wohnungen vorhanden.
- M. Schwenzel
- W. Liebchen (Gewerbetr.): Es ist nicht verständlich, warum in diesem Bereich 400 Wohnungen gebaut werden müssen. Deshalb wird beantragt, die Wohnungsanzahl aus dem Kriterienkatalog zu streichen und die Quantifizierung den Gutachtern zu überlassen.
- R. Heine: Bei dem angegebenen Städtebauprogramm würde der Anteil für Wohnen bei rd. 1,6 ha und inklusive Gewerbe bei ca. 3,0 ha liegen. Insgesamt ist die Baufläche des Gebietes aber nur 3,5 ha groß, Das bedeutet, dass für Grün- und Freiflächen auf diesen Bauflächen viel zu wenig Fläche übrig bleibt.
- H. Tibbe: Diese Rechnung stimmt so nicht, da nur 50 % der Bauflächen überbaut werden sollen. Hinzu kommt auf den nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baufelder ein Anteil für notwendige Erschließungen der Gebäude. Die übrigen Flächen sollen unversiegelte Grün- und Freiflächen sein.
- Hr. Schwenzel: Warum werden die Flächen der Kleingärten nicht erhalten? Sie sind für das Stadtklima in diesem Bereich wertvoll. Es gibt die Bereitschaft zur Öffnung der Gärten und Entwicklung in Richtung Gemeinschaftsgärten.
- Gartennutzer: Die Gärten der Eisenbahn-Landwirtschaft werden seit über 30 Jahren und heute von 34 Pächtern genutzt und gepflegt. Bisher wurde der Pachtvertrag um jeweils ein Jahr verlängert. Ein Verlust der Gärten wäre erheblich. In anderen Projekten erfolgt eine Einbeziehung von Gärten. Sie könnten doch Teil eines öffentlich begehbaren Grünbereichs werden (In der Vergangenheit hat die Bahn eine Öffnung der Gärten unterbunden).
- H. Thomsen: Vivico strebt einen größtmöglichen Konsens an, deshalb gibt es dieses Gutachterverfahren. Zu den Gärten gab es bisher unterschiedliche Meinungen, Ziel sind öffentliche Flächen für alle. Mit der Grünverbindung kann eine hohe Freiraumqualität erreicht werden. Die Rahmenbedingungen und Kriterien der Bearbeitung, von denen viele bereits abgestimmt wurden, sollen von den Gutachtern berücksichtigt werden. Die angestrebten 400 WE ergeben sich rechnerisch aus der Größe der geplanten Baufelder. Ziel ist es, vor allem Familien in dieses Gebiet zu bringen.
- E. Gothe: Ein Verlust von Freiraumqualitäten muss nicht befürchtet werden. Im Gegenteil: Rund um die Lehrter Straße sind bereits und werden noch verschiedenen Freiräume qualifiziert wie z.B. der Fritz-Schloß-Park, der mit Stadtbau West-Mitteln aufgewertet wird (Laufstrecke, Aufwertung der Spiel- und Aufenthaltsplätze, Neugestaltung von - z. T. auch skatertauglichen - Wegen, Aufwertung und Ergänzung von Sportanlagen, Sport und Freizeitangeboten, Überdachung des Rollhockeyfeldes für erweiterte Nutzungsmöglichkeiten, Döberitzer Grünzug, neue Platzanlagen etc.). Die Kleingärten sind indes keine öffentlichen Freiräume. Die Stadtlage des Gebietes inmitten Berlins, 3 Fußwegminuten vom Hauptbahnhof entfernt, kann außerdem nicht allein für Grün- und Freiflächen offen bleiben.

- H. Tibbe: Die Grünverbindung entlang der Bahn ist als zusammenhängende Grünfläche besser zur Nutzung und für stadtklimatische Belange geeignet als kleinere, über das Gebiet verteilte Grünanlagen. Dies wird jedoch Aufgabe des Entwurfes sein und ggf. werden durch die Gutachter zusätzlich auch lokale, kleinteiligere Aufteilungen empfohlen. Es kann hier im Gegensatz zur Ostseite der Bahngleise auch nicht unmittelbar an die Bahntrasse herangebaut werden, um etwa andere Bereiche als Grünflächen zu entwickeln.
- T. Koch
BVV (SPD): Die unterschiedlichen Positionen müssen gar nicht so weit auseinander liegen, wenn die Gutachter eine integrierte Freiraumentwicklung, z. B. unter Einbeziehung halböffentlicher Grünflächen und Gärten, konzipieren. Im Interesse des Bezirkes läge dabei auch die Entlastung hinsichtlich der Grünflächenpflege. Die angestrebte Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung gilt auch in sozialräumlicher Hinsicht.
- Anwohnerin: Blockstrukturen sollten der Vergangenheit angehören! Da bei wichtigen Punkten wie ökologischem Denken, sozialräumlichen Kriterien u. a. kein Konsens besteht, sollte den Gutachtern mehr Offenheit in der Lösung der örtlichen Probleme und Ziele zugestanden werden. Zukunft in der Lehrter Straße bedeutet, den Geist des Ortes zu verstehen und zu vernetzen.

5. Resümee, Ausblick

Ephraim Gothe

Die Befürchtungen und kritischen Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, insbesondere die Aspekte zu den Bebauungsdichten. Es besteht die begründete Zuversicht und Erwartung, dass die vorgebrachten Befürchtungen und Kritiken durch die Entwürfe und Empfehlungen der Gutachter entkräftet werden. Deshalb wurden auch drei professionelle Büros mit ihren unterschiedlichen Erfahrungen und ihren unterschiedlichen Entwurfsansätzen ausgewählt.