

Städtebauliches Gutachterverfahren Lehrter Straße

PROTOKOLL

Öffentliche Präsentation und Erörterung der Zwischenergebnisse

14.09.09, 18:00–20:30 Uhr im Saal der Berliner Stadtmission, Lehrter Str. 68

ca. 80 Teilnehmer (z. T. siehe Liste)

Podium: Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat, Sach-Obergutachter
Ulla Luther, Auswahlgremium, Fach-Obergutachterin
Henrik Thomsen, Vivico, Sach-Obergutachter
Heinz Tibbe, Verfahrensbetreuung, Moderation

Ablauf: 1. Einleitung, Erläuterung zum Verfahren
2. Vorstellung der bisherigen Konzepte durch die Büroteams
3. Fragen und Diskussionen der Teilnehmer mit den Vertretern der Büroteams „an den Plänen“
4. „Plenum“ mit Statements und Empfehlungen an die Gutachterbüros

1. Einleitung, Erläuterungen zum Verfahren

Hr. Gothe begrüßt die Anwesenden und fasst den bisherigen Verlauf des Verfahrens zusammen.

Hr. Tibbe fügt hinzu, dass das Verfahren in die im Februar 2009 begonnene Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße eingebunden ist und es Ende Mai eine erste öffentliche Veranstaltung zum Gutachterverfahren gab.

Nach heutiger öffentlicher Erörterung der Zwischenergebnisse arbeiten die Gutachterteams an ihren Konzepten bis zum 09. Oktober weiter. Nach Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet am 02. November eine zweite Sitzung des Auswahlgremiums statt, auf der ein favorisiertes Konzept ausgewählt werden soll. Dieses wird in einer öffentlichen Abschlusspräsentation am 24. November, voraussichtlich wieder um 18:00 Uhr im Saal der Berliner Stadtmission vorgestellt. Die Dokumentation, unter Berücksichtigung der Diskussion am 24.11., soll im Dezember vorliegen. Ab 2010 soll eine Bebauungsplanung auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes eingeleitet werden.

2. Vorstellung der bisherigen Konzepte durch die Büroteams

Sauerbruch Hutton / Hager

Hr. Prof. Sauerbruch und Hr. Geister verweisen zunächst auf die räumliche Einordnung des zentral in der Großstadt gelegenen Plangebietes, die Bezüge zur Umgebung mit der Spree, zu zahlreichen Grünräumen sowie sogar den Blickbezug zum Fernsehturm, erläutern den geschichtlichen Entwicklungshintergrund und unterstreichen die grüne und intime Atmosphäre des Ortes.

Daraus wird als Grundansatz für das Konzept abgeleitet, den Ort künftig nach außen großstädtisch und nach innen eher kleinmaßstäblich, „gemütlich“, erscheinen zu lassen.

Das Konzept sieht entsprechend eine Verschiebung der entlang der Bahntrasse vorgegebenen Lage der Ausgleichs-Freiflächen in den Mittelraum zwischen zwei bandartigen Gebäudezeilen vor, um damit einen inneren, halb-privaten, halb-öffentlichen Er-

holungsraum zu schaffen. Das Gebäudeband entlang der Lehrter Straße soll mit vier Geschossen, z. B. Townhouses (ggf. durch Baugruppen zu realisieren) und Dienstleistungsnutzungen Raum bieten.

Das eng an die Bahntrasse und eine Erschließungsstraße angelegte östliche Gebäudeband soll fünf Geschosse und einzelne bis zu zehngeschossige Gebäude mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aufweisen. Seinen südlichen Abschluss soll dieses Band in einem zwanzigeschossigen Hochhaus finden.

Die Grünflächen im Inneren könnten unter anderem z. B. halböffentlich mit Sportstätten und privat mit Kleingärten gestaltet werden.

Der bisherige Entwurfsstand wird als Studie verstanden, der eine mögliche Idee für spätere konkrete Planungen aufzeigt, deren Realisierungszeiträume sich über fünfzig bis achtzig Jahre erstrecken könnten. Die Zonierungen und mögliche Stichverbindungen können indes einen Rahmen für konkrete Umsetzungen bilden.

ASTOC / bgmr

Hr. Kanehl (ASTOC) und Hr. Dr. Becker (bgmr) gehen zunächst auf die unterschiedlichen Bestandsstrukturen des Ortes und seiner Umgebung ein, der Bebauung, der Grünräume, des kulturellen Lebens sowie der Bahntrasse und verweisen auf die verschiedenen Maßstäbe, vom Blockrand über den Solitär, verschiedenen Freiflächen bis zu den Kleingärten. Das Konzept stellt entsprechende Bezüge des Gebietes zu seiner Umgebung her, so zur Heidestraße, zum Hauptbahnhof und zum Invalidenfriedhof, gleichermaßen sollen örtliche Bestandsstrukturen, wie die Ziegelmauer entlang der Lehrter Straße, der Baumbestand sowie vorhandene Grünflächen integriert werden. Das Bebauungskonzept sieht im Grundsatz vor, vorhandene Hoflagen bzw. Öffnungen in Ost-West-Richtung zu Höfen auszugestalten, die für die dazwischen liegenden Gebäude unterschiedliche Situationen schaffen sollen.

Die Hierarchie der Grünflächen gliedert sich in „Quartier“ (Außengrün), „Hof“ (Zwischenhöfe) und „Heim“ (Innenhöfe). Die Zwischenhöfe werden als „Hybridhöfe“ bezeichnet, deren spätere konkrete Nutzungen von den Nutzern und Anliegern ausgehandelt werden sollen. Diese Hof-Konfigurationen geben dabei grob abgesteckte Baufelder vor, wobei die Bebauungen zur Lehrter Straße dichter, dahinter offener und zur Bahntrasse hin als Stadtkante konzipiert werden. Die möglichen Nutzungsgliederungen und Bebauungstypologien lässt der Konzeptentwurf noch weitgehend offen. Die Umsetzung der Planung kann Hof für Hof erfolgen. Die Eisenbahn-Gartenanlage würde nach diesem Ansatz erst als letzter Bereich bebaut werden.

Der Grünzug entlang der Bahntrasse lässt sich über die gesamte Länge strukturell in unterschiedliche Gestalt- und Nutzungsbänder gliedern. Entlang der Lehrter Straße sieht das Konzept einen vier Meter breiten Streifen zwischen der entsprechend den Zufahrten perforierten und anliegenden Nutzungen gestalteten Ziegelmauer und der Bebauung vor, der überwiegend für Gärten vorgesehen ist.

Carpaneto Schönigh / Fat Koehl / Sinai

Das durch Hrn. Koehl, Hrn. Schönigh, Frau Carpaneto und Herrn Schwarz (SINAI) vertretene Team entwickelt sein Konzept vor allem aus drei Merkmalen, zum einen aus dem Straßenraum der Lehrter Straße mit seiner Linearität, dem Grünbestand und der Ziegelmauer, zum anderen aus der Stadtkante mit dem weiten Blick, dem Freiraum und der Bahntrasse und zum dritten aus der „Enklave“, dessen Lage zwischen Mauer und Bahntrasse und dessen grobmaschige Einbindung in die Stadt.

Die Ziegelmauer mit den vorhandenen beiden Öffnungen soll erhalten und um zwei weitere Öffnungen ergänzt werden. Dort sollen jeweils Einbahnstraßen hindurch, abwechselnd in das Quartier hinein und heraus führen.

Das Erschließungssystem gliedert damit die drei nord-südgerichteten Bebauungs- bzw. Baufeldstreifen, den überwiegend wohnnutzungsgeprägten entlang der Lehrter Straße mit großzügigen Vorgärten zwischen den Gebäuden und der Mauer, einen mit-

tig gelegenen für Wohnnutzungen und einen überwiegend gewerblichen entlang des bahnbegleitenden Grünzuges mit höherer Gebäudelinie.

Für eine Phasen-Entwicklung sind drei Varianten denkbar, von außen nach innen, von der Lehrter Straße aus zur Bahntrasse hin oder zunächst auf den ungenutzten Brachflächen, mit Inanspruchnahme der Eisenbahn-Gärten in der letzten Phase.

3. Fragen und Diskussionen mit den Vertretern der Büroteams „an den Plänen“

Nach Vorstellung der Konzepte stellen sich die Büroteams an ihren Plänen der ausführlichen Einzeldiskussion, den Fragen, Anregungen und Kritiken der Anwesenden. Daran anschließend reflektieren die Vertreter der Gutachterbüros die mit Ihnen geführten, engagierten Diskussionen:

Hr. Schöningh betont die wahrgenommene Bereitschaft der Teilnehmer, die Notwendigkeit der Veränderungen im Planungsgebiet zu akzeptieren, unter der Voraussetzung, das Vorhandene einzubinden, um ein lebendiges und funktionsfähiges Quartier zu entwickeln.

Herr Dr. Becker erhielt Zuspruch für die ersten fünf Entwicklungsphasen des Konzeptes seines Büroteams, nicht aber für die sechste Phase, mit der dann die Aufgabe der Eisenbahngärten einhergeht. Die bauliche Dichte wurde allerdings als zu hoch empfunden, dazu wurde vorgeschlagen, auf einige Baukörper innerhalb der Baufelder zu verzichten.

Weitere Befürchtungen bezogen sich auf die Funktionsfähigkeit der „Hybridhöfe“ und das vorgeschlagene generationenübergreifende Wohnen. Zu Ersterem wird befürchtet, dass langwierige Diskussionen entbrennen und sich schlussendlich das Kfz-Parken durchsetzen könnte. Für letzteres sollten noch „Spielregeln“ vorgegeben werden.

Herr Sauerbruch berichtet davon, dass die bauliche Dichte auch in dem Entwurf seines Teams als zu hoch empfunden wird. Insbesondere das südliche Punkthochhaus mit seinen zwanzig Geschossen werde in Frage gestellt.

4. „Plenum“ mit Statements u. Empfehlungen an die Gutachterbüros

Die abschließende Diskussionsrunde lässt noch einmal generelle Haltungen zu den bisherigen Konzepten und grundsätzliche Aspekte zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets deutlich werden:

In allen Konzepten werden Vor- und Nachteile erkannt. So lobt Fr. Torcka, Betroffenenrat Lehrter Straße, die vom Team Sauerbruch Hutton / Hager gezeigte Verlagerung des Grünzugs nach innen, ebenso wie die kleinteilige Struktur des Konzeptes von Carpaneto Schöning / Koehl / SINAI. Im Konzept von ASTOC/bgmr empfindet sie die Lage der Gärten entlang der Straßenmauer als zu beengt (Verschattung).

Ein weiterer Bürger befürwortet ebenfalls die Verschiebung des Grünzugs in die Mitte des Quartiers, da er befürchtet, eine Freifläche entlang der Bahn könnte ein „totes“ Areal werden.

Der Nachfolgende begrüßt die Idee der Gärten entlang der Straßenmauer, würde sie aber ebenfalls vergrößern und mit der Struktur der Höfe verbinden. Insgesamt empfindet er die bauliche Dichte als zu hoch.

Der nächste Sprecher sieht in dem Konzept von ASTOC/bgmr eine zu große Ähnlichkeit zur geplanten Grundstruktur an der Heidestraße und wünscht sich ebenfalls eine Verlegung des Grünzugs nach innen. Auch bei dem Konzept von Carpaneto Schö-

ningh / Koehl / SINAI sollte die Bebauung entsprechend weiter Richtung Bahntrasse entzerrt und somit die Dichte bzw. räumliche Enge verringert werden.

Ein anderer Bürger hebt das Konzept von Sauerbruch Hutton / Hager hervor und hält die Variation der höheren Gebäudeteile, besonders deren Geschosshöhen, für wesentlich.

Hr. Gothe spricht sich dafür aus, die Gleispromenade an der Bahntrasse gleich zu Beginn und komplett anzulegen, inklusive Anwohnergärten, um die wegfallenden Kleingärten auszugleichen. Außerdem plädiert er für die Erweiterung des Spielplatzes im nördlichen Teil. Überrascht zeigt er sich über die Integration der Straßenmauer in die Konzepte. So würden doch Passanten weiterhin an der Mauer entlanglaufen müssen und er fragt, ob das denn Anklang fände. Eine Anwohnerin bejaht das und erhält hörbare Zustimmung von anderen Anwesenden.

Eine folgende Äußerung aus dem Saal bezieht sich auf die oft als gleichförmig empfundene Architektur, entsprechend wird der Wunsch nach mehr Formenvielfalt geäußert.

Hr. Tibbe verdeutlicht daraufhin nochmals, dass das aktuelle Verfahren einen städtebaulichen Entwurf und noch keine konkrete, detaillierte Bauplanung zur Aufgabe hat.

Eine weitere Bürgerin findet den Gewerbeanteil sowie die Bebauungsdichte zu hoch und wünscht sich mehr Wohnen.

Die Frage wird weitergeleitet an Hrn. Thomsen, der zunächst die Diskussion und alle drei Konzepte würdigt. Er erinnert daran, dass die Konzepte Langzeitperspektiven aufzeigen und als Grundlage dienen sollen, aus der gut entwickelbare Lösungen abgeleitet werden können. Konkrete Fragen wie etwa nach dem Gewerbeanteil bzw. nach der Anzahl der Wohneinheiten seien demnach noch gar nicht so zielführend.

Ein anderer Bürger fragt nach der angestrebten Bewohnerstruktur, welche Menschen in dem Quartier wohnen sollen. Der Nachfolgende schließt sich der Frage an und fügt hinzu, dass eine Abweichung von festen Vorgabegrößen, wie z. B. von den genannten 400 Wohneinheiten, auch in dieser Hinsicht mehr Platz für Ideen schaffen würde. Herr Schöningh weist hierzu auf die Möglichkeit der Planung mit Baugruppen hin, die mittlerweile „mehr könnten“ als nur für sich kleine Baulücken zu nutzen. Sie würden durchaus auch in größerem Maßstab, als Genossenschaften, mit vielen Wohneinheiten und mit Vermietungskonzepten, Einfluss auf die Mischung der Bewohnerstruktur nehmen und könnten damit auch den Mietwohnungsbau wieder beleben.

Ein weiterer Anwohner befürchtet, der Reiz der Ziegelmauer verschwände, wenn dahinter Bebauung entstanden sein wird. Er favorisiert stattdessen z. B. Gärten zum Straßenrand hin.

Hr. Bausch, BVV-Mitte, hält die Qualität des städtebaulichen Entwurfs für wichtiger als die Frage, ob die Mauer erhalten bleibt oder nicht. Er findet ebenfalls, dass die Bebauungsdichte zu hoch angesetzt wurde und plädiert für „Qualität statt Dichte“.

Eine Bürgerin fragt danach, ob die vorgestellten Konzepte auch nach der Veranstaltung noch zugänglich sind, beispielsweise im Internet. Hr. Tibbe erklärt dazu, dass die bisherigen Konzepte einen Zwischenstand des Entwurfsprozesses darstellen und sicher nach den zahlreichen Stellungnahmen und Hinweisen des heutigen Tages überarbeitet werden. Die heutigen Konzeptstände als weitere Diskussionsgrundlage zu nutzen, sei daher wenig sinnvoll. Er bittet anschließend Frau Luther, aus dem vormittags stattgefundenen Zwischenkolloquium kurz zu berichten.

Fr. Luther erklärt, dass sich die abendliche Diskussion in vielen Aspekten mit der innerhalb des Fachgremiums am heutigen Vormittag deckt. Alle drei vorgestellten, z. T. bereits sehr weit durchgearbeiteten Konzepte sollten in ihren eigenständigen Grundsätzen beibehalten werden, da sie jeweils in sich schlüssig sind.

Die Argumentation, geringe Dichte sei gleichbedeutend mit Qualität, kann sie nicht teilen. Eine höhere Dichte schließe Qualität nicht aus. Die Verlagerung des Grünzugs in das Innere des Quartiers hält sie für überlegenswert.

Generell sollte sich die künftig bedeutsame Verknüpfung zur Heidestraße deutlich abbilden, wobei die Brücke über den Bahnkörper und ihre schwierige Integration aufgrund der notwendigen Rampenanlagen eine besondere Herausforderung darstellt.

Für die Nutzungsgliederung und -mischung sei zu berücksichtigen, dass sich die Gegebenheiten nicht nur von West nach Ost (Lehrter Straße zur Bahntrasse) unterscheiden, sondern auch von Nord nach Süd, bedingt durch die Höhenlage der Bahngleise und die damit unterschiedlichen Lärmwirkungen.

Ergänzend weist Hr. Tibbe auf zwei wesentliche Vorgaben der Ausschreibung hin, die Beschränkung der Bebauung auf das Grundstück der Vivico und die notwendige Ausgleichsfunktion des Grünzuges. Aus diesem Kontext ergäbe sich schließlich auch der Umgang mit der baulichen Dichte auf dem Grundstück der Vivico.

Eine Nachfrage aus dem Teilnehmerkreis bezieht sich noch einmal auf die Lage des Grünzugs. Im Nordosten des Areals angelegt, werde er nur wenig Sonne erhalten und es frage sich, ob es daher nicht sinnvoll sei, ihn zu verlegen.

Hr. Gothe verdeutlicht dazu, dass die Entwurfsaufgabe für den Grünzug nicht darin bestehe, eine neue Parkanlage zu schaffen, da es in diesem Raum ausreichend Grünbereiche gäbe. Es gehe vielmehr darum, die Grünbereiche, Nachbarquartiere und das Planungsgebiet durch Grün- und Wegeverbindungen zu vernetzen.

Hr. Tibbe resümiert dazu, dass einerseits entlang und zur Überwindung der Bahntrasse Vernetzungen und Querverbindungen realisiert werden sollen, innerhalb des Gebietes andererseits größere Freiräume gewünscht sind.

Die Gutachter sollten dazu auch beschreiben, welche Zwischenzustandsqualitäten herstellbar sind, da sich die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Gebiet prozessual, in mehreren aufeinander folgenden Phasen, vollziehen dürfte.

Eine Bürgerin fragt zuletzt nach der Erhaltung und Nutzung des bestehenden Grüns. Die z. T. sehr alten Bäume der Kleingärten würden verschwinden, wenn die Kleingärten aufgelöst werden. Hr. Tibbe verweist dazu auf das Baumgutachten, das den Gutachterteams vorliegt und erklärt, dass die Frage der Erhaltung bestehender Bäume auf Grundlage der am 09.10. einzureichenden Konzepte geprüft werde.

Abschließend dankt Hr. Tibbe allen Anwesenden für die gute, sachkundige Mitwirkung und Diskussion, die den Gutachterbüros nun neben den Empfehlungen aus dem Auswahlgremium zahlreiche Hinweise für die Fertigstellung ihrer Konzepte liefert.

Fr. Torka fragt, abgesehen von der Diskussion zum Gutachterverfahren Lehrter Straße Ostseite, nach den Plänen der Stadtmission für ein Hochhaus auf deren Gelände an der Ecke Lehrter-/ Seydlitzstraße.

Hr. Gothe erklärt dazu, dass die Stadtmission tatsächlich vorhabe, den evangelischen Entwicklungsdienst und „Brot für die Welt“ dort anzusiedeln und dass dafür ein Neubau mit einem Wettbewerb geplant sei. Er habe den Verantwortlichen bereits empfohlen, frühzeitig auf den Bezirk und den Betroffenenrat zuzugehen und die Planungen und Absichten vorzustellen.

GRUPPE PLANWERK