

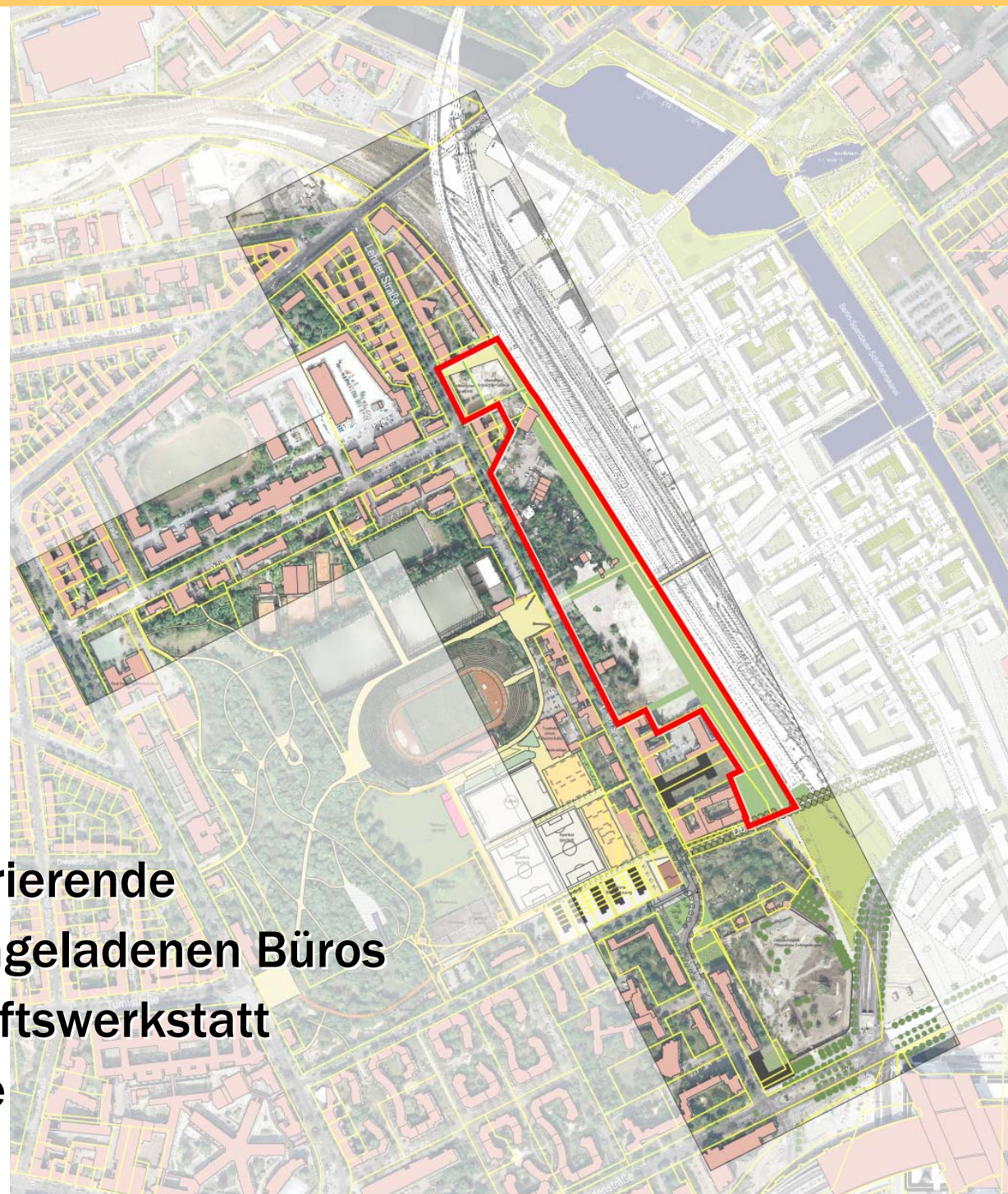


Städtebauliches Gutachterverfahren Lehrter Straße

Öffentliche Veranstaltung am 27.05.2009

Art des Verfahrens

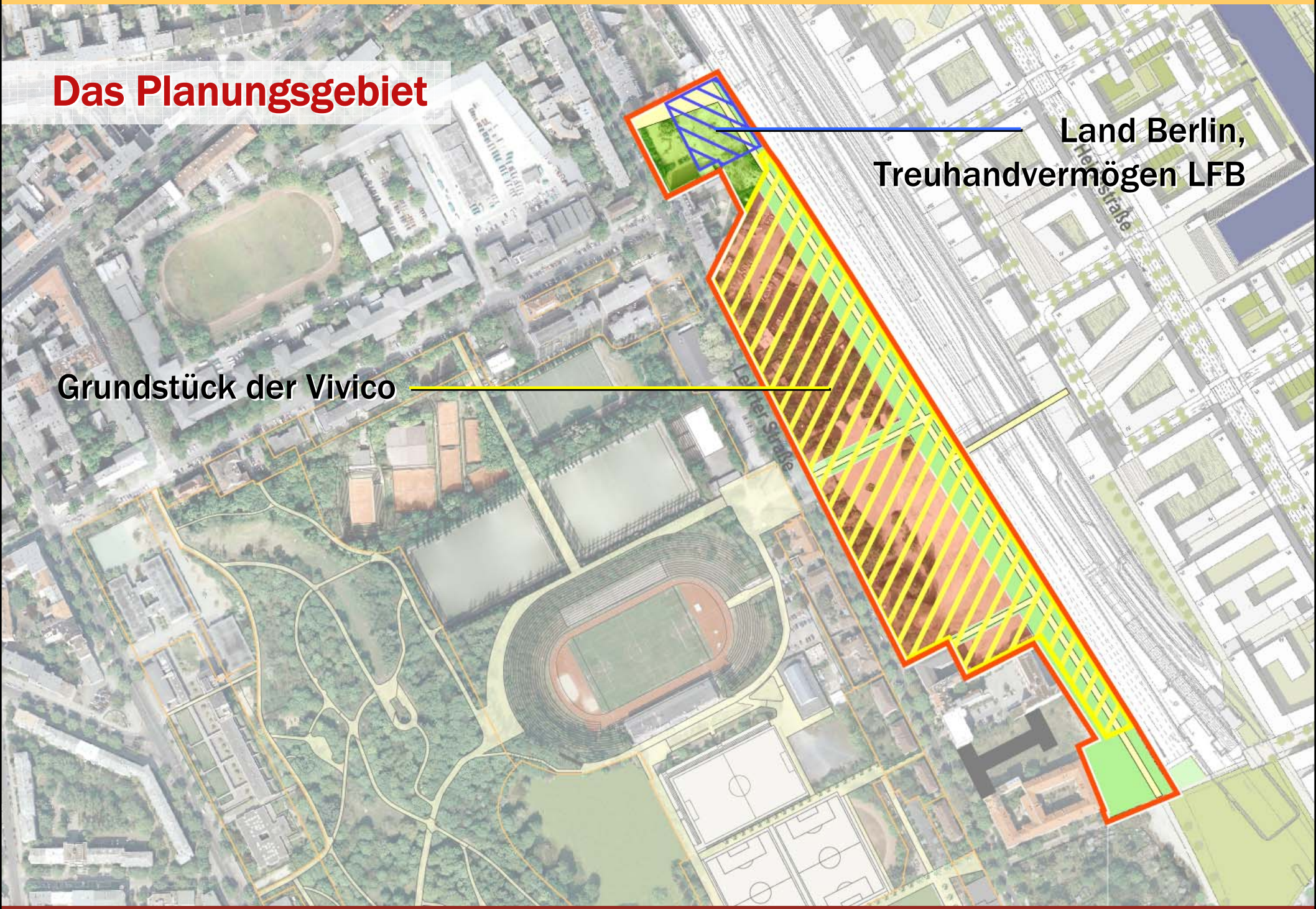
Das kooperative und konkurrierende Gutachterverfahren mit 3 eingeladenen Büros ist ein Bestandteil der Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße



Das Planungsgebiet

Grundstück der Vivico

Land Berlin,
Treuhandvermögen LFB



Anlass und Ziel des Verfahrens

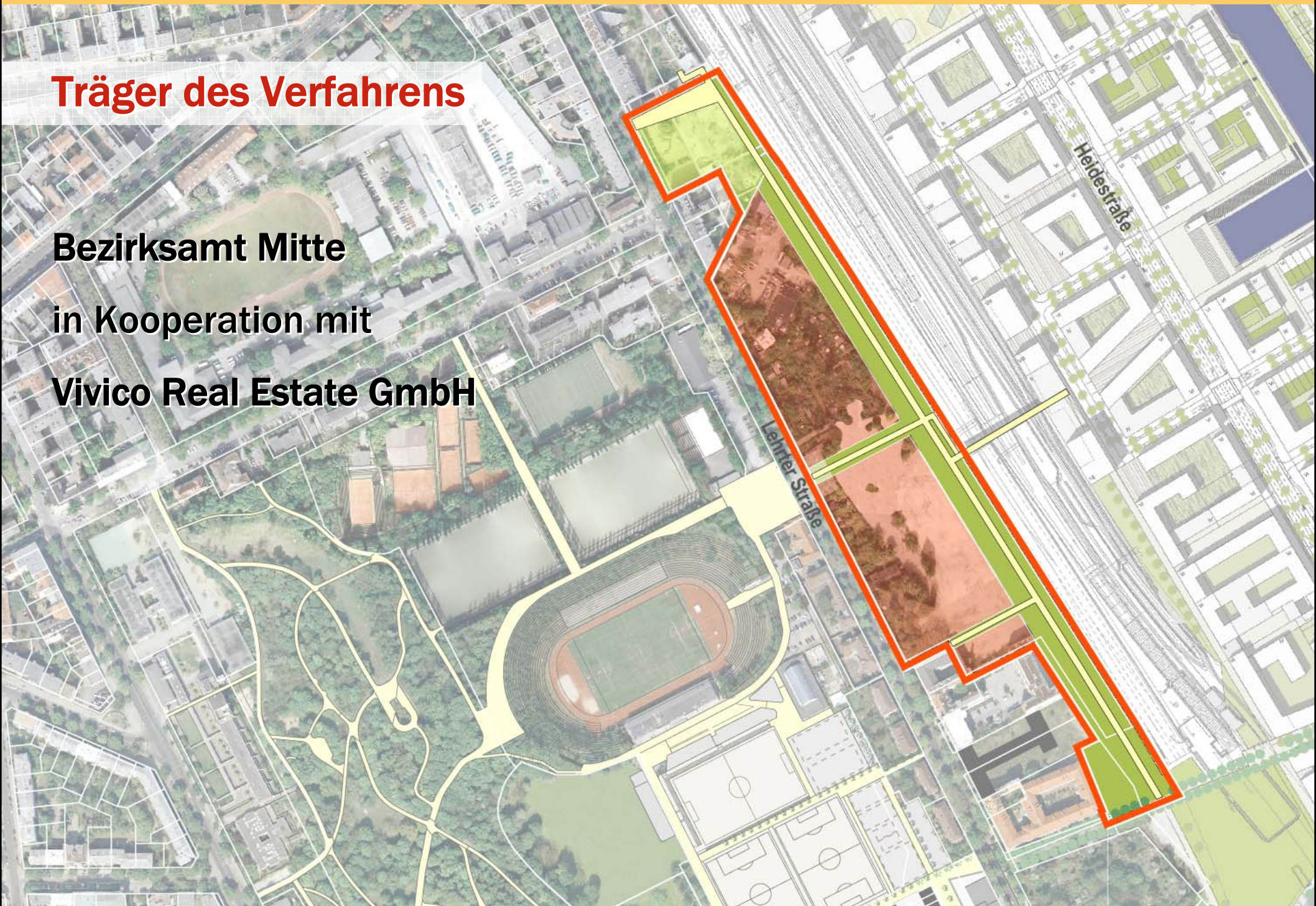
- Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen Lehrter Straße und Bahntrasse entsprechend des Auftrags der BVV zur Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße
- Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanung nach Aufgabe als Bahnfläche

Träger des Verfahrens

Bezirksamt Mitte

in Kooperation mit

Vivico Real Estate GmbH



Ablauf des Verfahrens

- Erste Arbeitsphase Ende Juni – Mitte September
- Zwischenpräsentation und öffentliche Veranstaltung am 14.09.09
- Zweite Arbeitsphase Mitte September – 9. Oktober
- Auswahl des favorisierten Entwurfs am 02.11.09
- Öffentliche Präsentation am 24.11.09
- Dokumentation des Ergebnisses bis Jahresende

- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in 2010

Die ausgewählten Gutachterbüros

- **ASTOC Architects & Planners, Köln**
- **carpaneto.schöningh architekten mit FAT KOEHL Architekten, Berlin**
- **Sauerbruch Hutton, Berlin**

jeweils mit Landschaftsarchitekten

Das Auswahlgremium

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*

Das Auswahlgremium

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*

Die Bearbeitungsgrundlagen

Leistungen der Gutachter

- **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**

Leistungen der Gutachter

- 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.

Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

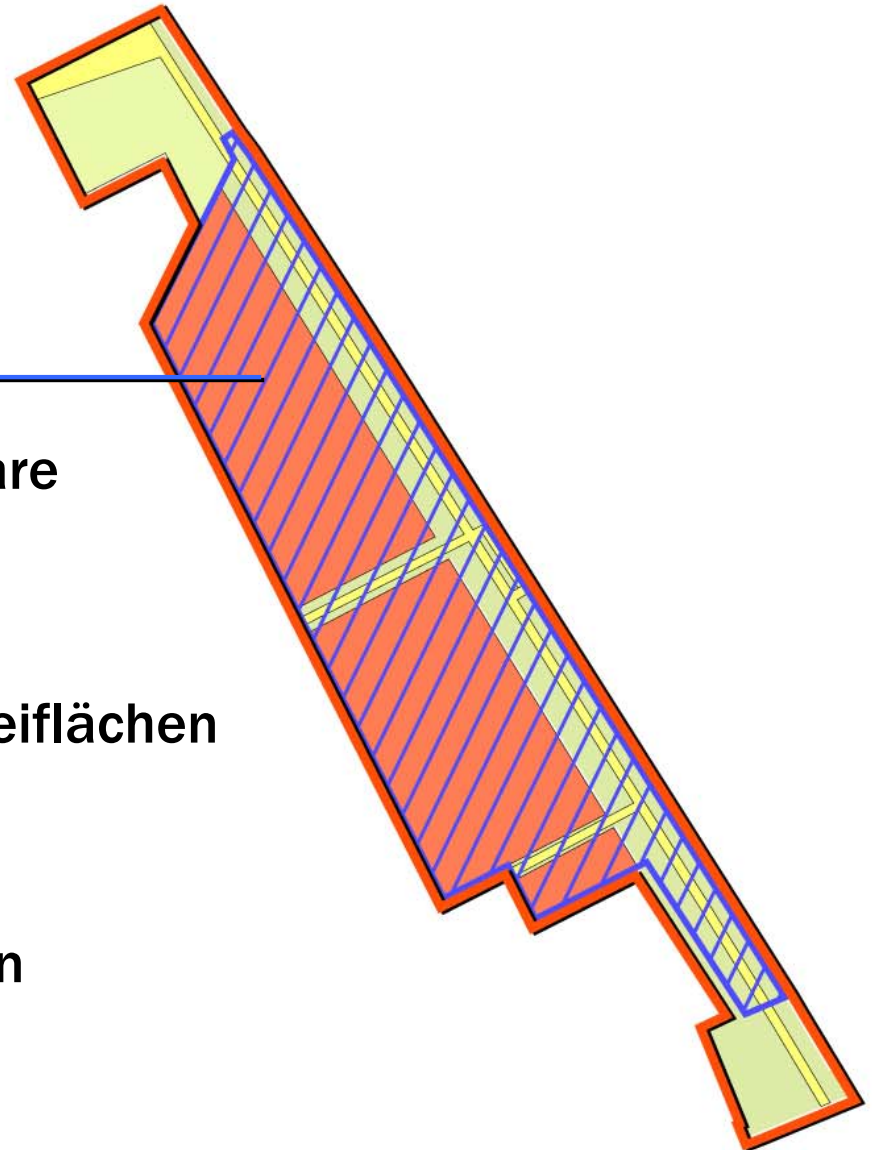
Nachhaltigkeit

- Weiterentwicklung des identitätsstiftenden Erscheinungsbildes
- Entwicklung hochwertiger (öffentlich nutzbarer und 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)

Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Bauflächen und Freiflächen

- Grundstück der Vivico: _____
 - ca. 17.300 qm für öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen
 - ca. 35.700 qm für Bauflächen einschließlich privater Grün- und Freiflächen
- Übriges Planungsgebiet
 - ausschließlich Grün- und Freiflächen

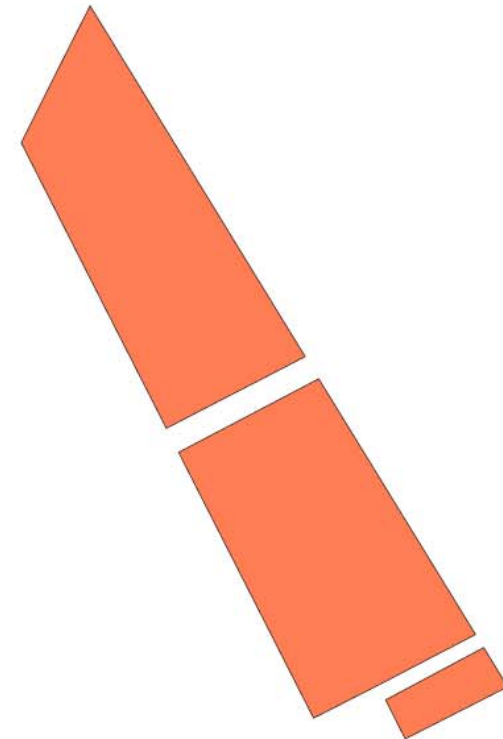


Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Wohnen

Zielrahmen

- 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



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Gewerbe

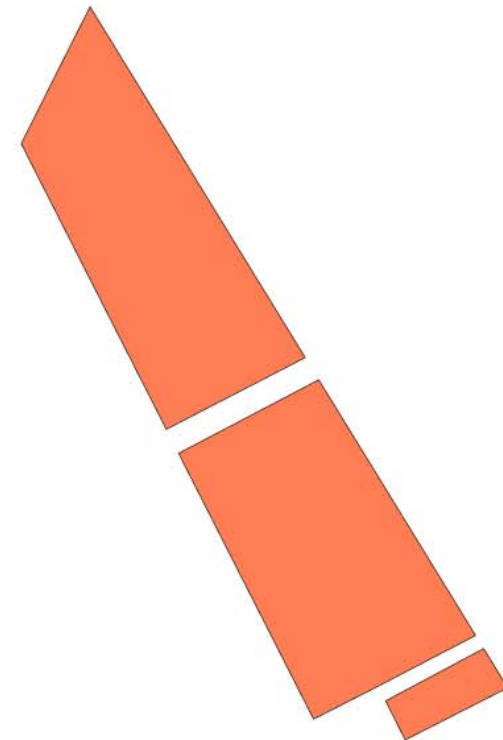
Auf den Baufeldern grundsätzlich innerhalb von (bis zu VI-geschossigen) Gebäuden

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



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

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

Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Grün- und Freiflächen

Wegebeziehungen und Anbindungen



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Grün- und Freiflächen

Möglichkeiten für Spiel, Sport und Bewegung
im bahnbegleitenden Grünzug



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Grün- und Freiflächen

Erweiterung des Klara-Franke-Spielplatzes auf
das ehemalige Schleicher-Gelände



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Grün- und Freiflächen

ggf. ein paar Kleingärten im Norden entlang der Bahntrasse



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Bauliche Einzelpunkte

Konzeptioneller Umgang mit der langen Ziegelmauer entlang der Lehrter Straße



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Bauliche Einzelpunkte

Konzeptioneller Umgang mit dem Backsteingebäude
Lehrter Straße 23/24



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Bauliche Einzelpunkte

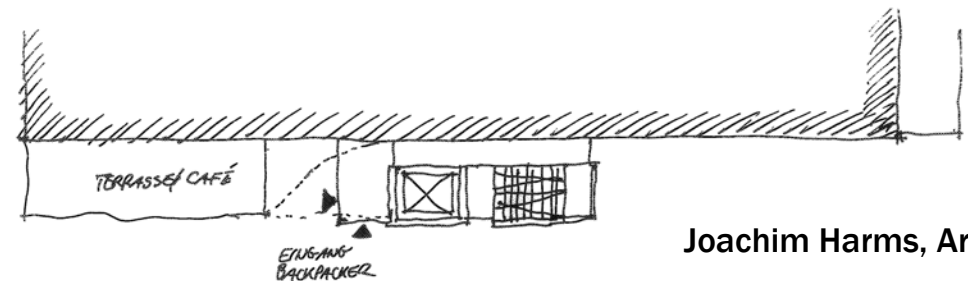
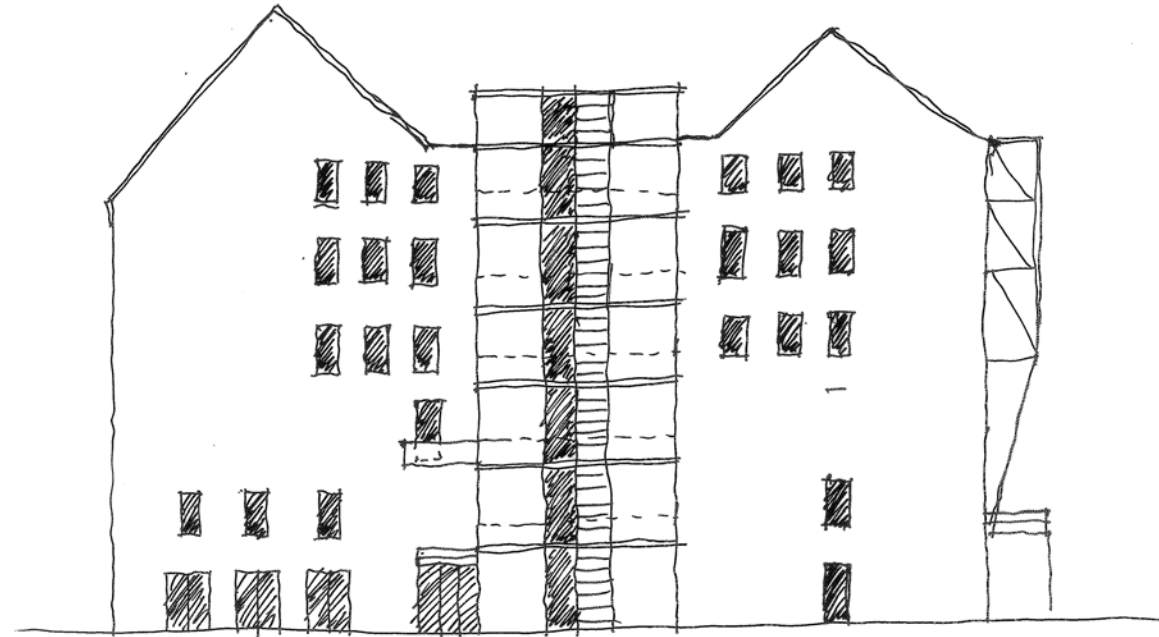
Konzeptioneller Umgang mit den Brandwänden an der Nordseite der Gebäude Lehrter Straße 19 ect.



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Bauliche Einzelpunkte

Konzeptioneller Umgang mit der Südfront der Kulturfabrik Lehrter Str. 35



Skizze zum Aufzugs- und Treppenanbau

Joachim Harms, Architekt

Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

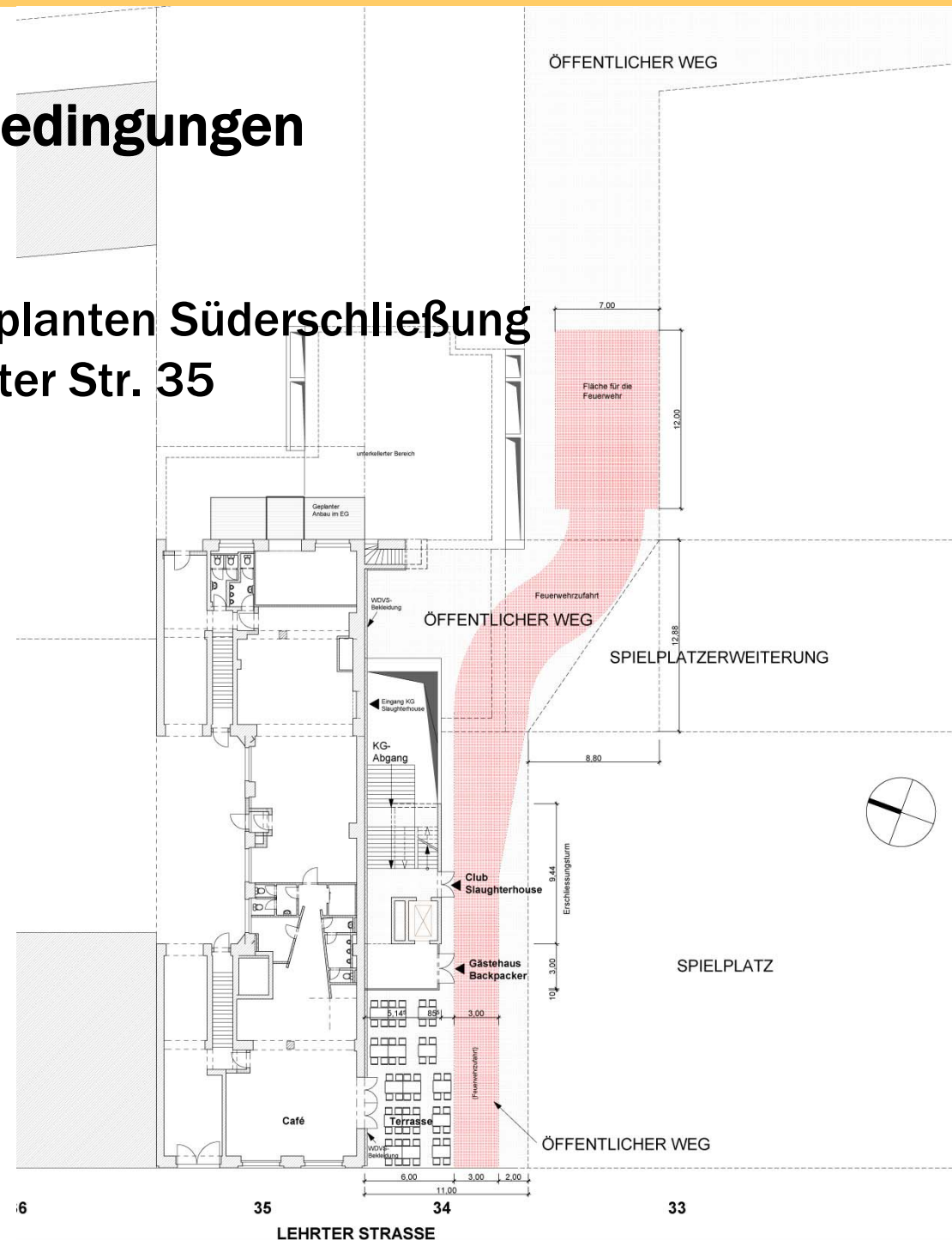
Bauliche Einzelpunkte

Konzeptioneller Umgang mit der geplanten Süderschließung des Gebäudes der Kulturfabrik Lehrter Str. 35



Umbau. Umnutzung und Sanierung der Kulturfabrik Lehrter Str. 35

Lageplan / EG-Grundriss



Ziele, Eckwerte und Rahmenbedingungen

Umweltsituation

Klima und Luftaustausch

- Bahnbegleitender Grünzug und Querverbindungen als Luftleitbahnen

Boden

- Bodensanierungen



Umweltsituation

Rasterlärmkarten für Masterplan Heidestraße



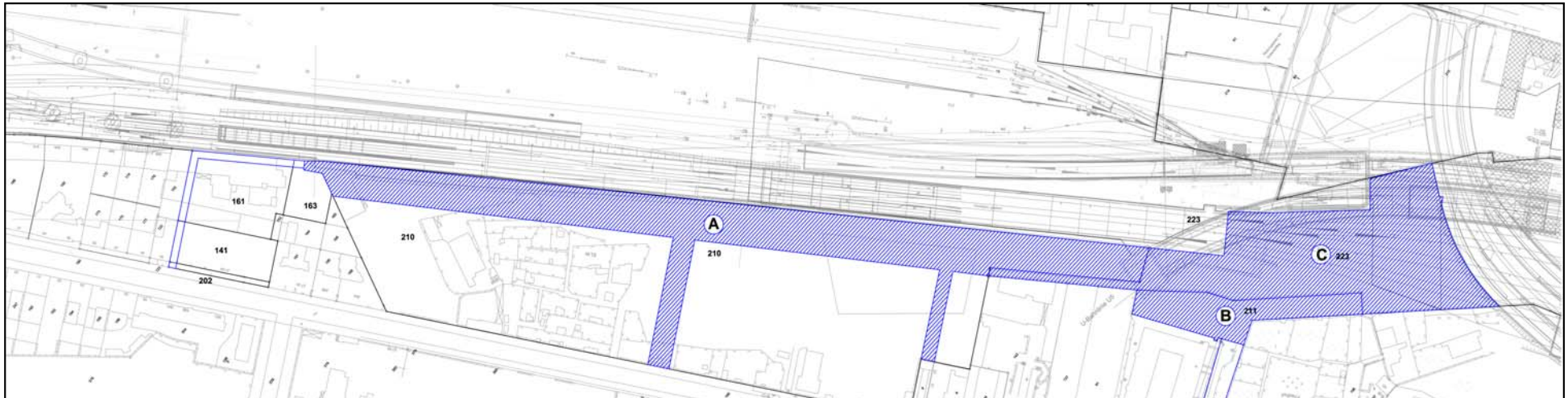
Tag



Nacht

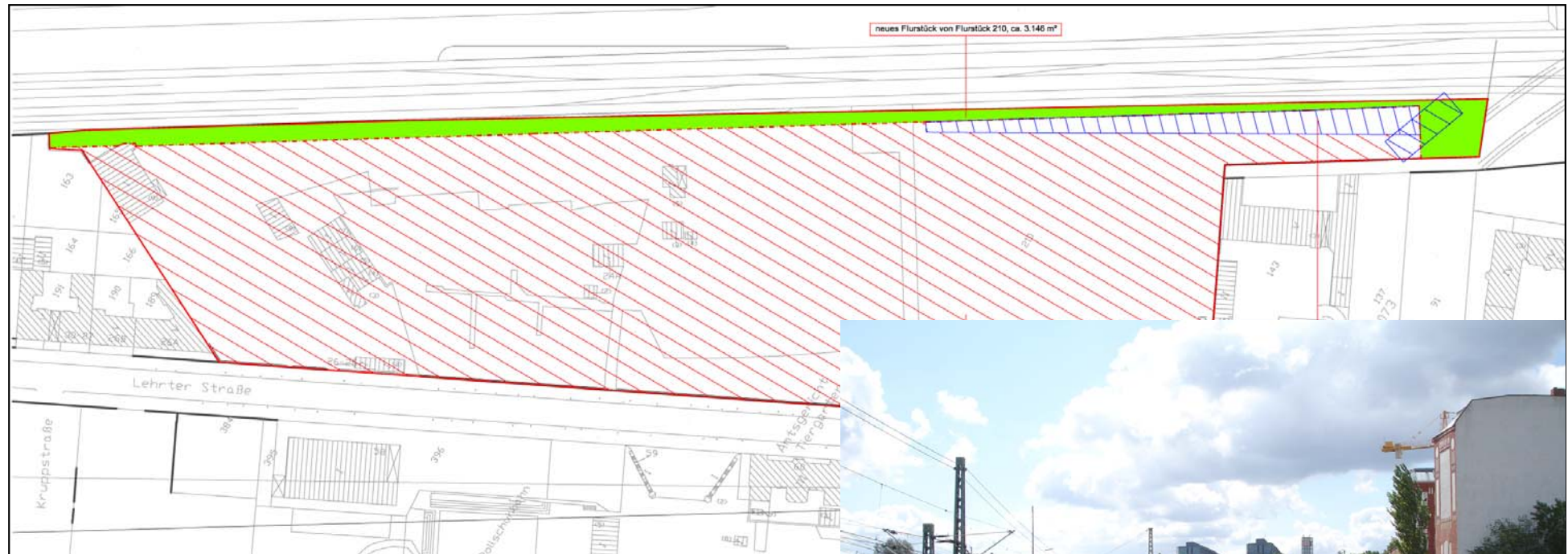
Rahmenbedingungen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (VZB)



Rahmenbedingungen

Bahnbetriebsnotwendige Anlagen



 Sicherheitsstreifen, Baugrubenwände aus Planfeststellung Bahn

 Anker aus Planfeststellung Bahn

Vorstellungen , Wünsche und Forderungen der örtlichen Akteure





FORDERUNGSKATALOG FÜR DEN MITTELBEREICH OST LEHRTER STRASSE

der Initiative Mittelbereich Lehrter Straße

Kommentierung:

- + Konsens
- Dazu werden von den Gutachtern Lösungen im Rahmen der Aufgabenstellung erwartet
- ⊖ Bestandserhalt ist nicht mit dem Entwicklungsziel und Erfordernis der Bodensanierung vereinbar
- ✗ Bezogen auf landeseigene Grundstücksflächen möglich

- + ➤ Wohncharakter der Straße erhalten, bestehende Wohnhäuser als allgemeines Wohngebiet sichern, keine Entscheidungen mehr nach der Baunutzungsverordnung von 1961
- + ➤ Erhalt von zusammenhängenden Grünbereichen aus stadtklimatischen Gründen (Luftaustausch, Nord-Süd-Kaltluftschneise)
- ⊖ ➤ Erhalt der Gärten und Erweiterung um weitere Mieter- und Gemeinschaftsgärten (Schulgarten, Natur-Kinder-Garten, Feuerstelle)
- ➤ Erhalt der Imker und ihrer Bienenvölker
- ➤ Erhalt der historischen Mauer als stadtbildprägendes Element (Aufnahme der Mauer in die Denkmalliste)
- ➤ Erhalt des Wohnhauses Lehrter Straße 23 mit Garten
- ✗ ➤ Veröffentlichung der Gutachten über Umwelt- bzw. Bodenbelastung
- ➤ Planungssicherheit für das Kleingewerbe
- ➤ Bebauung nur auf Restflächen, lockere Bebauung, keine großflächige anonyme Nutzung, keine hohe durchgehende Bebauung als geschlossene Straßenfront
- + ➤ Kleinteilige Nutzung auf jedem Grundstück (Berliner Mischung)
- + ➤ Erhalt der Gewerbetreibenden, neue kleine Werkstätten für Handwerker, evtl. neues Kleingewerbezentrum
- + ➤ Sanierung (Wärmedämmung) der Brandwand, Seitenflügel Lehrter Straße 26a
- + ➤ Alle Maßnahmen sollen nach ökologischen Gesichtspunkten nachhaltig gestaltet werden.
- + ➤ Keine Spielhallen, keine Wettbüros, kein Rotlicht!

