

Städtebaulicher Entwurf

KIS

der Statistik

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER
Koop5
vertreten durch
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Bezirk Mitte von Berlin
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
ZUsammenKUNFT Berlin eG
E-Mail: kontakt@hausderstatistik.org

AUFTRAGNEHMERIN
ARGE Teleinternetcafe Treibhaus
bestehend aus

Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus GmbH
Lobeckstr. 30-35, Aufgang H, 1. OG, 10969 Berlin
Tel.: +49 - 30 - 54 59 44 28
E-Mail: info@teleinternetcafe.de
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg, HRB 233732 B

Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg
Dipl.-Ing. Gerko Schröder
Bernstorffstraße 71, 22767 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 84 89 14 14
E-Mail: hamburg@treibhaus.land

FACHPLANER
Regenwassermanagement
Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH
Rennbahnallee 109A, 15366 Hoppegarten
Tel.: +49 3342 3595 0
E-Mail: info@sieker.de

HAUS DER STATISTIK

Städtebaulicher Entwurf, 25.03.2024

1.	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Anlass	
1.2	Plangebiet	
1.3	Werkstattverfahren	
1.4	Kooperative Bearbeitung	
2.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
2.1	Strukturkonzept	
2.2	Grundstücksverhältnisse	
2.3	Technischer Plan	
2.4	Bebauung	
	2.4.1 Bebauungsstruktur	
	2.4.2 Nutzung	
	2.4.3 Erdgeschosse	
	2.4.4 Kindertageseinrichtung	
	2.4.5 Höhenentwicklung	
	2.4.6 Topographie	
	2.4.7 Abstandsflächen	
2.5	Erschließung und Verkehr	33
	2.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr	
	2.5.2 Stellplätze MIV	
	2.5.3 Fußverkehr	
	2.5.4 Radverkehr	
	2.5.5 Stellplätze Fahrrad	
	2.5.6 Anlieferung und Quartierslogistik	
	2.5.7 Müllentsorgung	
	2.5.8 Feuerwehr	
2.6	Freiraum	49
	2.6.1 Freiraumstruktur	
	2.6.2 Spielfächen	
	2.6.3 Baumbilanz	
	2.6.4 Baumkonzept	
	2.6.5 Regenwasserbewirtschaftung	
	2.6.6 Dachflächen	
3.	VERTIEFUNG TEILBEREICHE	63
	3.1 Stadtzimmer A	
	3.2 Stadtzimmer B	
	3.3 Stadtzimmer C	
	3.4 Kieznischen	
	3.5 Aktivitätenband	
4.	PROZESS	73
5.	STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	77

1. AUSGANGSSITUATION

1.1. ANLASS

In der Mitte Berlins auf dem Areal des Haus der Statistik eröffnet sich die Chance ein urbanes Quartier mit einer besonderen programmatischen und sozialen Mischung zu entwickeln. Nicht zuletzt durch das Engagement der Initiative Haus der Statistik wurden die ursprünglichen Pläne, das Haus der Statistik abzureißen und die Flächen zu privatisieren, verworfen. Die Flächen wurden stattdessen in Landeseigentum überführt. Im Sinne der Initiative bietet sich nun die Möglichkeit einen alternativen Weg der Stadtentwicklung an diesem Standort einzuschlagen.

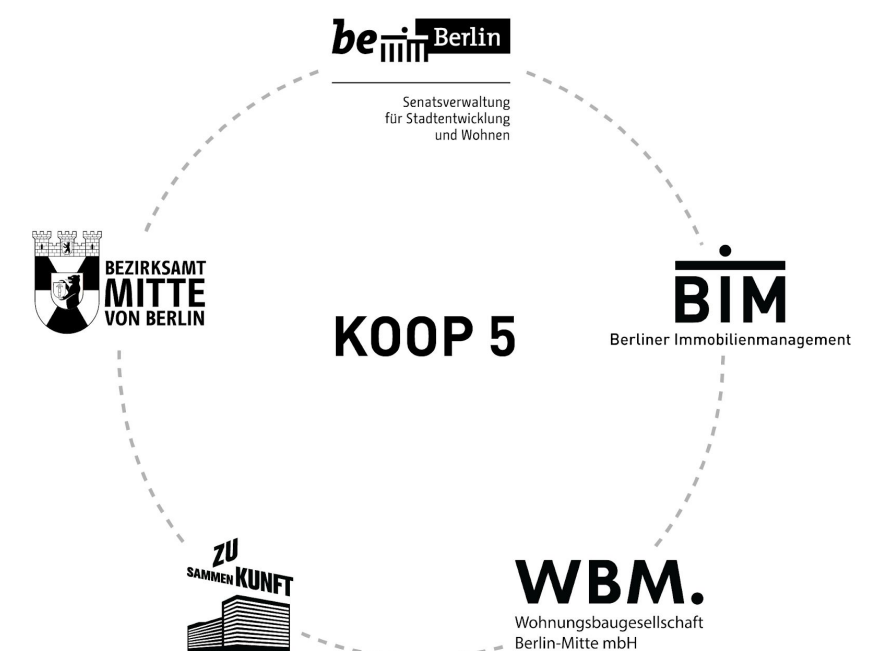
Es soll ein Projekt mit Modellcharakter entstehen, das mittels neuer Kooperationsformen und einer breiten Mitwirkung der Zivilgesellschaft Flächen für einen Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sozialem, öffentlicher Verwaltung und bezahlbarem Wohnraum schafft. Die Bestandsgebäude der Nachkriegsmoderne und die Potentialflächen für Neubauten werden zum Ausgangspunkt für ein spannungsvolles Neben- und Miteinander von Alt und Neu.

Ein wesentlicher Meilenstein für das Projekt war Anfang 2018 die Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung zwischen den fünf projektbeteiligten Partnern (Koop5): BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Bezirksamt Mitte von Berlin, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie ZUSAMMENKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB eG).



Abb. 1. Darstellung Konzept Initiative Haus der Statistik © raumlaborberlin

Abb. 2. Kooperationspartnerschaft Koop5 © ZUSAMMENKUNFT eG





Quelle für Hintergrundinformati-
onen zu Plangebiet, Umgebung
und Denkmalschutz: Auslobung
zum städtebaulichen Werkstatt-
verfahren Haus der Statistik,
2018

Abb. 3. Plangebiet
Quelle Luftbild, Digitale farbige
Orthophotos 2019 (DOP20RGB):
FIS-Broker Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

1.2. PLANGEBIET

Das ca. 32.000 m² große Plangebiet liegt nordöstlich des Alexanderplat-
zes im Berliner Bezirk Mitte und grenzt somit unmittelbar an ein überge-
ordnetes Zentrum der Stadt. Das Areal wird umgrenzt von der Otto-
Braun-Straße im Westen, der Karl-Marx-Allee im Süden, der Berolinastraße
im Osten und dem Grundstück Mollstraße 4 im Norden. Der Gebäude-
komplex Haus der Statistik liegt an der Schnittstelle zwischen unterschied-
lichen städtebaulichen Strukturen. Die dicht bebauten Strukturen der his-
torischen Mitte rund um den Alexanderplatz im Westen und Süden des
Quartiers sind von großstädtischer Dynamik und Geschäftigkeit geprägt.
Hingegen zeichnen sich die aufgelockerten Wohnstrukturen des II. Bauab-
schnittes der Karl-Marx-Allee im Osten des Quartiers durch ihre ruhige,
grüne Wohnatmosphäre aus.

Haus der Statistik

Das Haus der Statistik ist ein Komplex von Bürogebäuden mit Ladenloka-
len im EG mit einer Geschossfläche von ca. 46.000 m², der seit 2008 leer
steht. Die Bebauung besteht aus sieben Bauteilen, den Häusern A bis G
entlang der Otto-Braun-Straße (siehe Abb. 56, S. 75). Prägend sind die
beiden markanten elf- bzw. zwölfgeschossigen Baukörper (Haus A und D),
die durch einen neungeschossigen Gebäudeteil (Haus B und C) miteinan-
der verbunden sind. Darüber hinaus befinden sich zwei zweigeschossige
Gebäude (Haus E und G) im Plangebiet sowie ein eingeschossiger Pavillon
(Haus F, "Werkstatt", ehem. "Fahrrad-Flöckner").

Alexanderplatz

Die Bebauung rund um den Alexanderplatz ist geprägt durch das bauliche
Erbe der DDR. In der Umgebung finden sich Punkthochhäuser und bauli-
che Großstrukturen. Die Bebauung nördlich des Alexanderplatzes ist im
Durchschnitt acht- bis zehngeschossig und ist als straßenraumbegrenzen-
de, großformatige Blockrandbebauung angelegt. Der Alexanderplatz wur-
de in den 2000er Jahren baulich verdichtet und ist von monolithischen,
fünf bis achtgeschossigen Gebäuden eingefasst. Als markanter Hochpunkt
beherrscht das 125 Meter hohe Park-Inn-Hotel den Platz. Prägende Ge-
bäude der unmittelbaren Umgebung sind außerdem das Gebäude der
Berliner Zeitung, das „Haus der Gesundheit“, das „Haus des Reisens“, das
„Haus des Lehrers“ und das „bcc Berliner Congress Center“, die Shop-
ping-Mall „Alexa“ östlich des Alexanderplatzes sowie das Hochhaus „Kö-
nigstadt-Carrée“. Gemäß dem Wettbewerbsbeitrag von Hans Kollhoff und
Helga Timmermann, dem darauf aufbauenden Masterplan aus den 1990er
Jahren und dem Workshopverfahren aus dem Jahr 2015 wird der Alexand-
erplatz in den kommenden Jahren durch weitere bis 130 m hohe Hochhäu-
ser eine starke Nachverdichtung erfahren.

Karl-Marx-Allee

Der II. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee wurde in den 1960er Jahren zwi-
schen dem Straußberger Platz und dem Alexanderplatz errichtet. Eine Ab-
wendung vom Historismus und Prunk des I. Bauabschnitts ist zu erkennen.
Das Wohngebiet ist geprägt durch schlichte acht- bis zehngeschossige
Wohnbauten, die mit großzügigen grünen Freiräumen errichtet wurden.
Gemäß den Planungsidealen der sozialistischen Moderne ergänzen reprä-
sentative Sonderbauten die monofunktionale Wohnbebauung (ehem. Res-
taurant Café Moskau, Kino International). Zu den Sonderbauten zählen

KONTEXT

■ Bestehende und geplante Hochpunkte

auch die zweigeschossigen Pavillons entlang der Karl-Marx-Allee, die mit Einzelhandelsflächen, Dienstleistungen und Gastronomie vorwiegend der Nahversorgung dienten. Ursprünglich waren elf Pavillons zwischen dem Straußberger Platz und der Otto-Braun-Straße vorgesehen, die nicht alle realisiert wurden. Aktuelle Planungen sehen sechs neue Pavillons zwischen der Schillingstraße und der Otto-Braun-Straße vor, um die ursprünglichen Planungen umzusetzen.

Denkmalschutz

Der Gebäudekomplex des Haus der Statistik steht nicht unter Denkmalschutz. Das angrenzende Wohngebiet inklusive des Hauses der Gesundheit, welches als Relikt der historischen Stadtstruktur vom Anfang des 20. Jhd. direkt an das Plangebiet grenzt, liegt in einem Erhaltungsgebiet. Das Haus der Gesundheit ist als Baudenkmal eingetragen. Das auf der gegenüberliegenden Seite der Otto-Braun-Straße gelegene Haus des Reisens sowie das Haus des Lehrers mit der angeschlossenen Kongresshalle stehen unter Denkmalschutz. Die Karl-Marx-Allee mit ihrer Bebauung ab dem Kreuzungsbereich Otto-Braun-Straße ist als Denkmalbereich eingestuft und liegt, ebenso wie das Haus des Lehrers und die Kongresshalle, im Erhaltungsgebiet „Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt“. Der Straßen- und Freiraum der Karl-Marx-Allee wurde 2020 denkmalgerecht neu gestaltet.

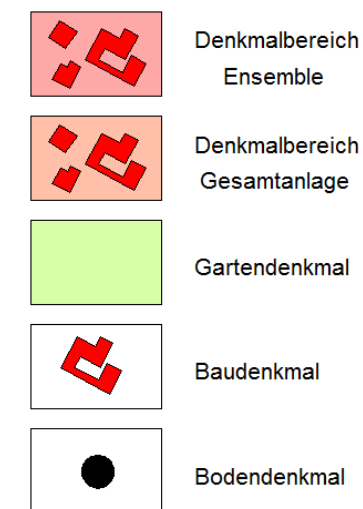
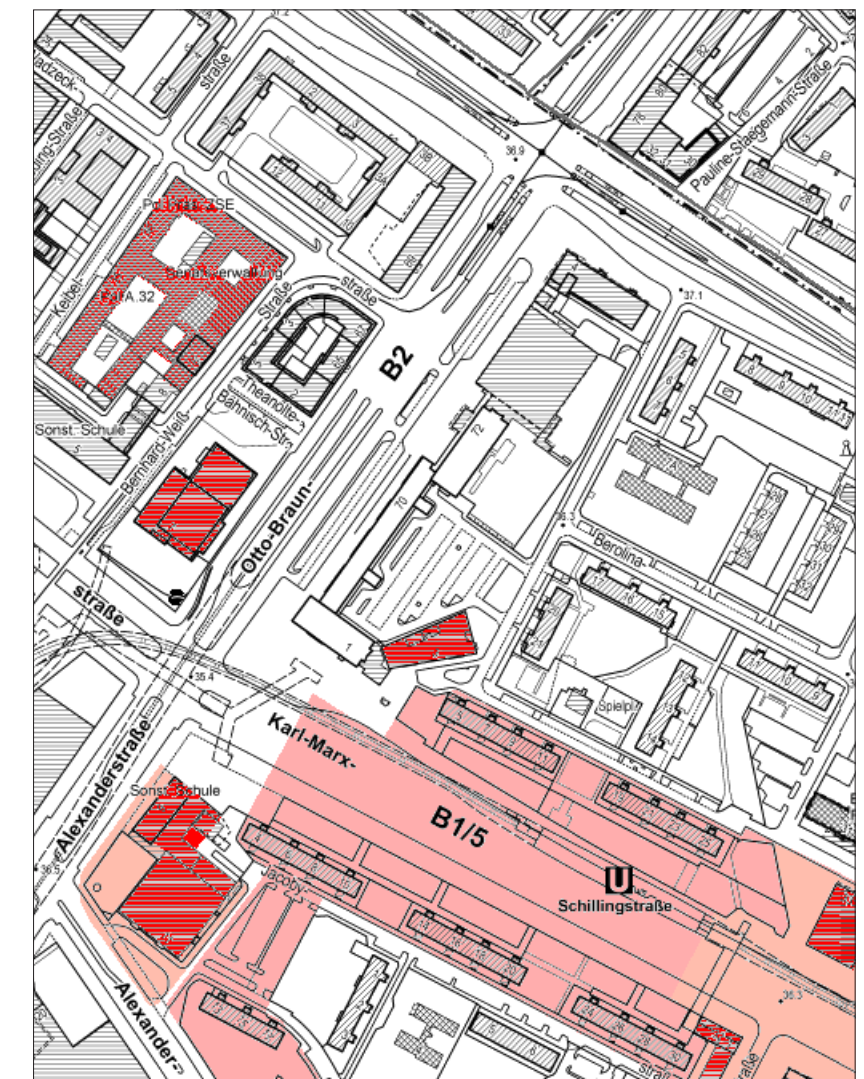


Abb. 4. Lageplan, M 1:10.000, Eigene Darstellung auf Basis von Open Street Map, 2020 mit Ergänzung der Neuplanungen "Die Berliner Mitte", Quelle: Planwerk Innere Stadt, Stand 09/2018

Abb. 5. Denkmalkarte Berlin, Quelle: FIS-Broker Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



1.3. WERKSTATTVERFAHREN

Von August 2018 bis Februar 2019 wurde nach einer Bewerbungsphase das nichtoffene, nicht anonyme, kooperative und integrierte städtebauliche Werkstattverfahren "Haus der Statistik" durchgeführt. Während des Verfahrens arbeiteten drei Planungsteams parallel und im gegenseitigen Austausch an städtebaulichen Konzepten für das neue Quartier. Die unterschiedlichen Konzepte wurden in vielfältigen Formaten intensiv mit dem Obergutachtergremium, der Koop5 und der Stadtgesellschaft diskutiert und weiterentwickelt. Das Werkstattverfahren wurde durch vier Kolloquien, sowie einen öffentlichen Mitwirkungsprozess in Form von Workshops und begleitenden Veranstaltungen gegliedert.

Schließlich fiel die Entscheidung durch das Obergutachtergremium zu Gunsten des städtebaulichen Konzepts des Planungsteams Teleinternetcafe und Treibhaus. Dieses wurde der weiteren Ausarbeitung zum städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt.

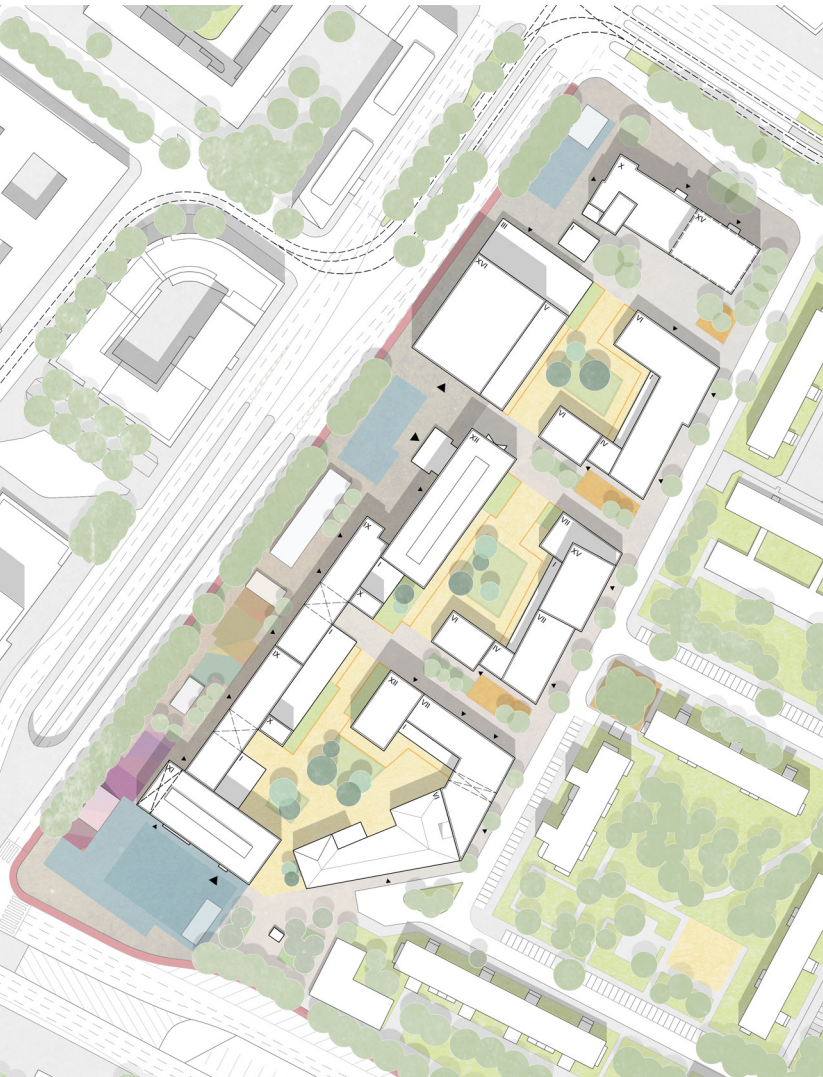


Abb. 6. Lageplan als Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens, freier Maßstab, 2019

1.4. KOOPERATIVE BEARBEITUNG

Die kooperative Erarbeitung der Planungsinhalte ist eine der besonderen Qualitäten und Merkmale des städtebaulichen Entwurfes für das Haus der Statistik. Ein offenes und demokratisches Verständnis von Stadt und gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung, im Sinne einer Stadt für alle, bildet den Ausgangspunkt des Projekts. Der kooperative Planungsprozess, der mit dem städtebaulichen Werkstattverfahren begonnen hat, wurde in angepasster Weise bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes fortgesetzt. Mit einer Reihe von Abstimmungsterminen, ganztägigen Workshops bzw. Quartierslaboren und Themenabenden wurde die enge Zusammenarbeit mit der Koop5, aber auch die punktuelle Einbeziehung der Stadtgesellschaft sowie die Zusammenarbeit mit zusätzlichen Fachplanern*innen und Experten*innen (u.a. Regenwasser, Mobilität, Energie) ermöglicht und fortgeführt.



Abb. 7. Werkstatt Haus der Statistik, 2019 © ZUammenKUNFT eG

Abb. 8. Zweites Arbeitstreffen in der Werkstatt während der Überarbeitungsphase des städtebaulichen Werkstattverfahrens, 2019



LAGEPLAN

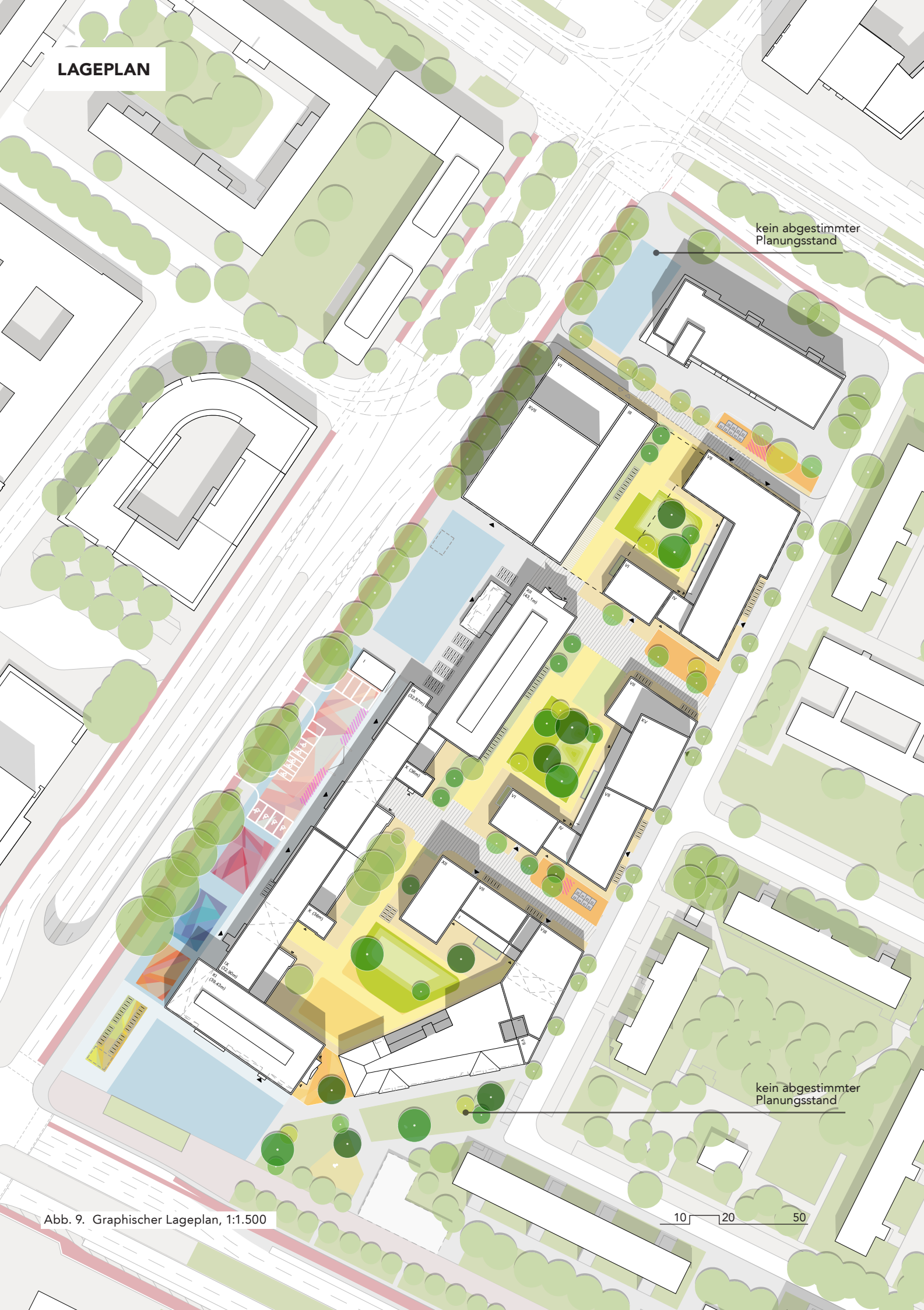


Abb. 9. Graphischer Lageplan, 1:1.500

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der vorliegende städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für weitere Planungsschritte (verbindliche Bauleitplanung und hochbauliche bzw. freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren).

2.1. STRUKTURKONZEPT

Das neue Quartier Haus der Statistik soll als eigenständiger Stadtbaustein entwickelt werden und als solcher wahrnehmbar sein. Der neue Stadtbaustein vermittelt zwischen den großstädtischen Strukturen rund um den Alexanderplatz und dem ruhigen, grünen Wohnquartier östlich des Planungsgebietes. Die benachbarten Bebauungsstrukturen sollen im neuen Quartier nicht 1 zu 1 fortgeführt werden. Vielmehr soll ein Quartier mit einer eigenständigen und vielfältigen Struktur und Atmosphäre entstehen. Der Kontrast des neuen Quartiers zu seiner Nachbarschaft wird nicht als Manko, sondern als spannungsvolle Qualität gesehen. Trotz der Eigenständigkeit wird eine starke Verzahnung des neuen Quartiers mit seiner Nachbarschaft angestrebt.

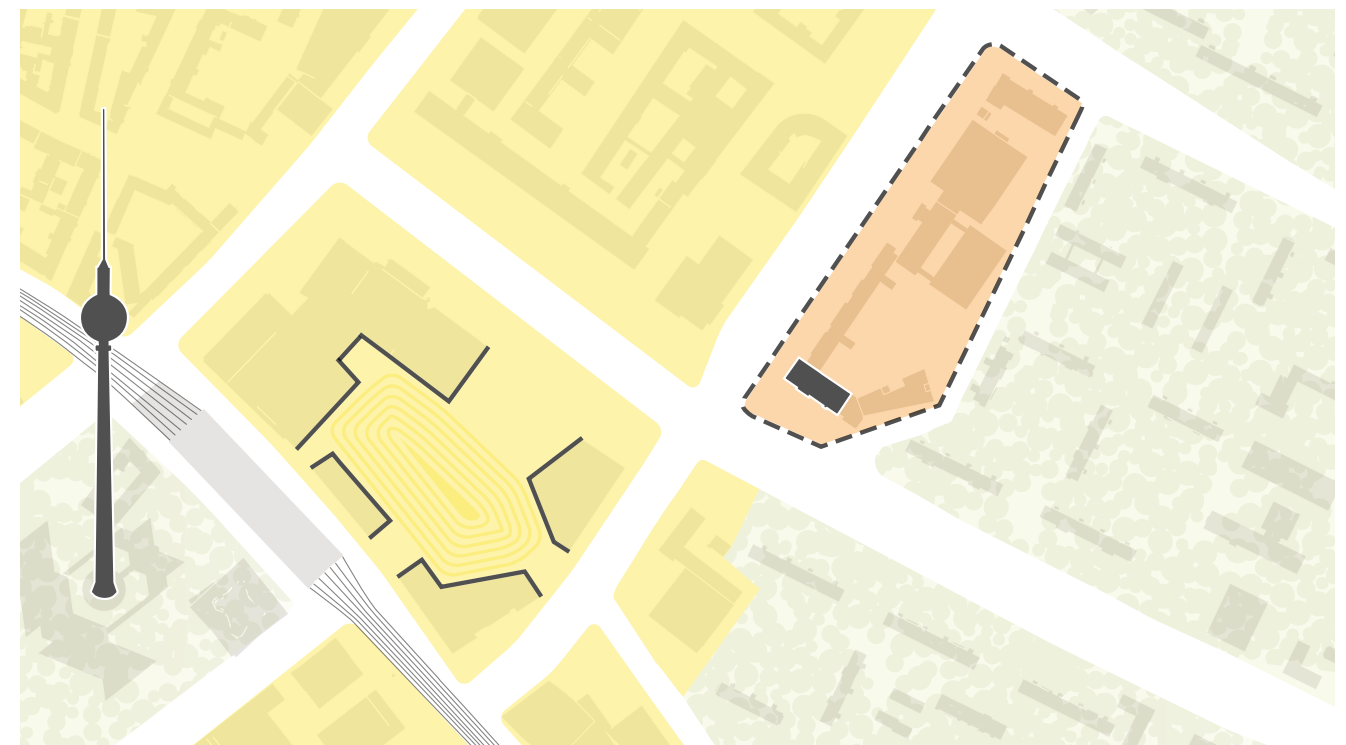


Abb. 10. Kontext und Lesart: Ein neuer Stadtbaustein

Quartiersadressen und Verzahnung

Freiräume an den Rändern des Quartiers erzeugen das Gesicht und die übergeordneten Quartiersadressen und verzahnen den neuen Stadtbau-stein mit der angrenzenden Nachbarschaft.

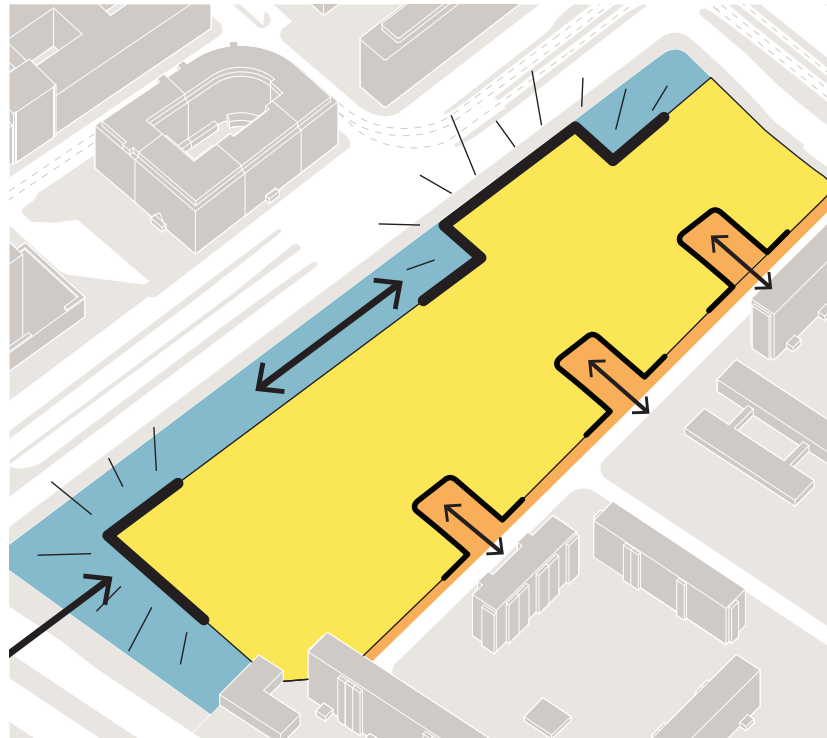


Abb. 11. Quartiersadressen und Verzahnung

Baufelder und Querverbindungen

Durchwegungen in Querrichtung leiten sich von der Bestandsbebauung ab, sorgen für eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers und gliedern die Bebauungsfläche in Baufelder.

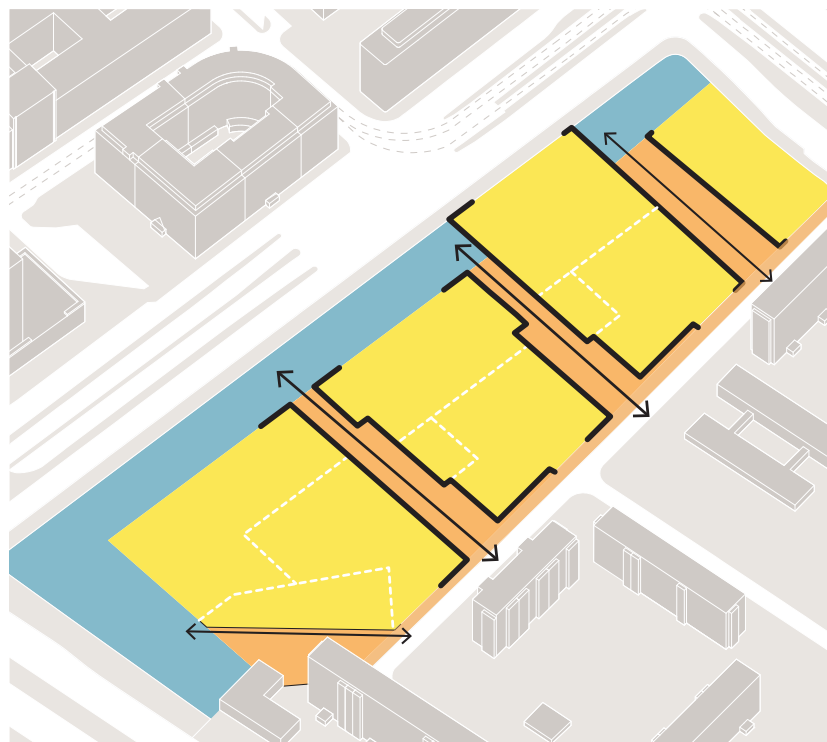


Abb. 12. Baufelder und Querverbindungen

Freiraumgerüst

Ein durchlässiges Freiraumgerüst bietet Räume für die gesamte Stadt, die Nachbarschaft und die Quartiersgemeinschaft an. Im Innenbereich entstehen drei vernetzte Stadtzimmer als kleinteilige Freiräume für das Quartier.

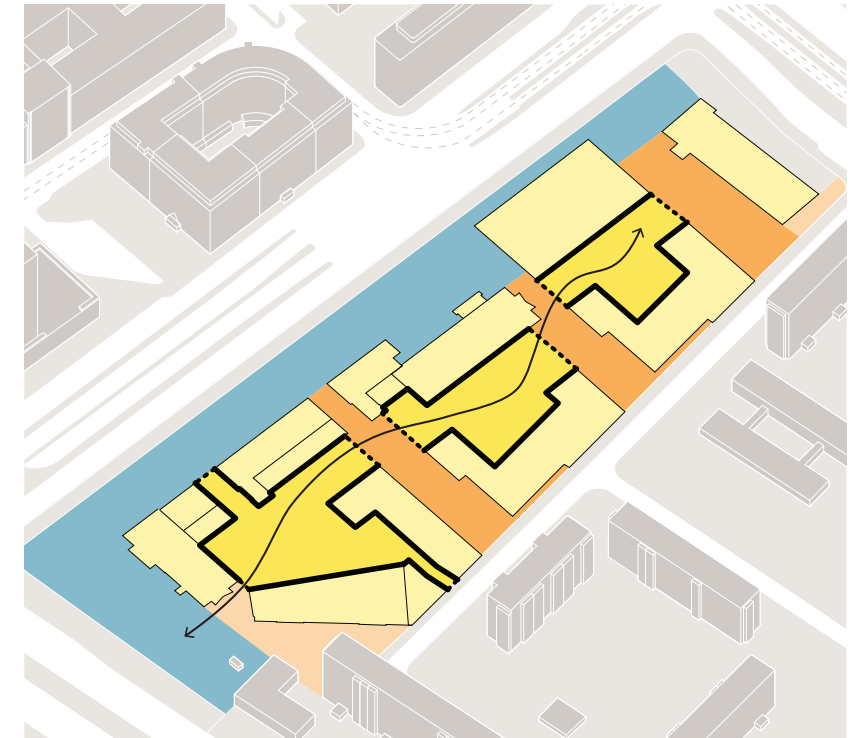


Abb. 13. Freiraumgerüst

Kubaturen und Höhenakzente

Das vielfältige Höhenspiel sorgt für spannungsvolle Stadträume und baut Beziehungen zur umliegenden Bestandsbebauung auf. Mit dem neuen Rathaus erhält das Quartier einen übergeordnet wirkenden Höhenakzent.

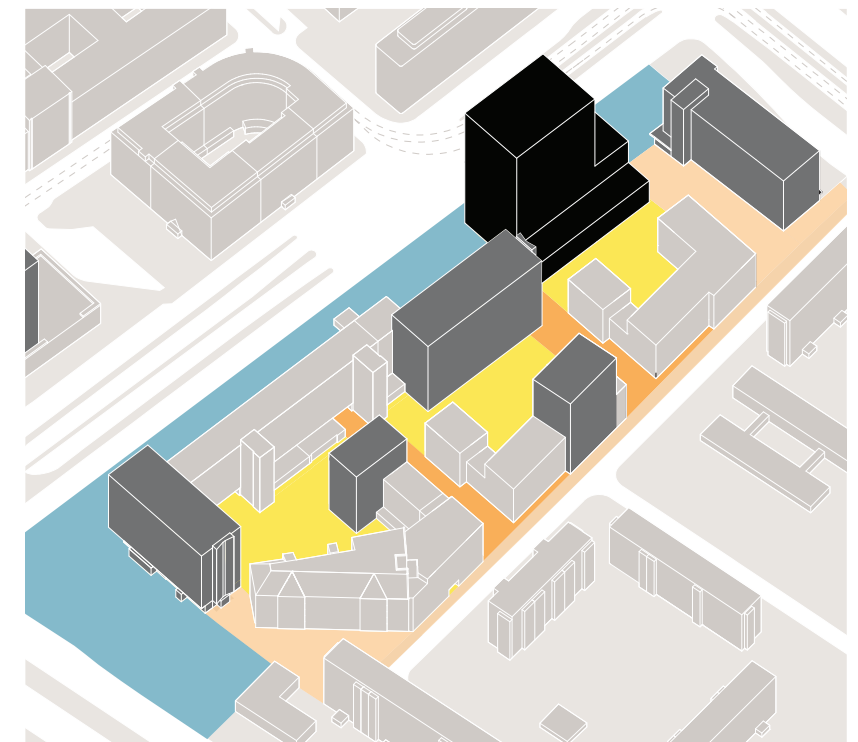


Abb. 14. Kubaturen und Höhenakzente

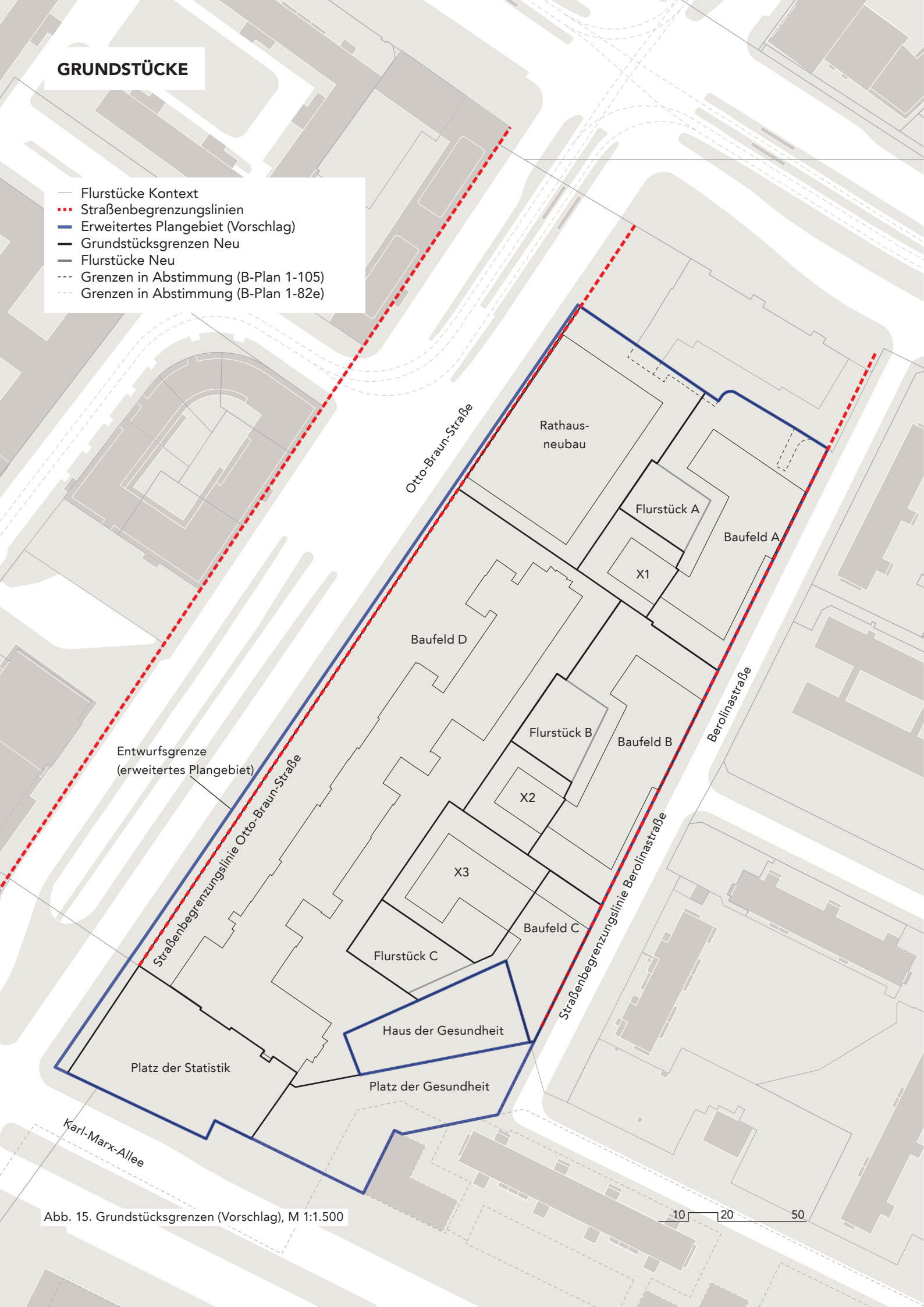


Abb. 15. Grundstücksgrenzen (Vorschlag), M 1:1.500

2.2. GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Geplante Grundstücksteilung

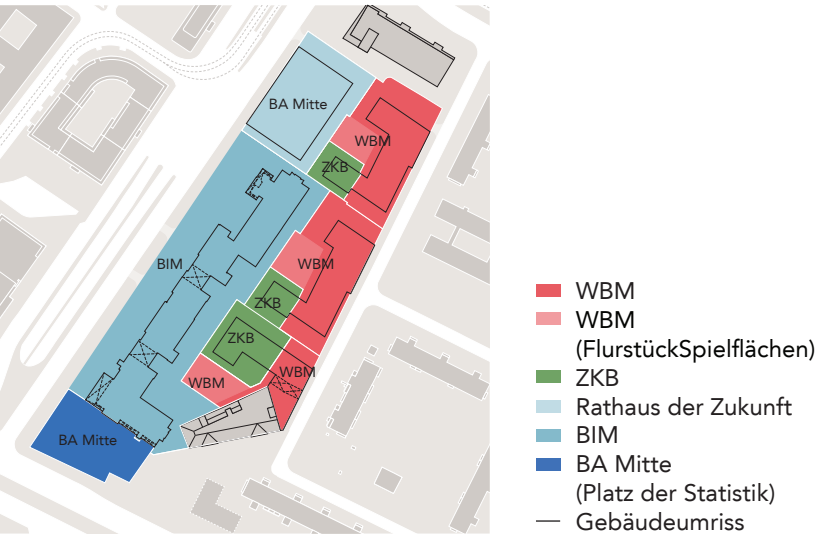
Es wird eine Teilung des Plangebiets in neun Grundstücke vorgesehen. Über einen Vertrag werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Westlich der Berolinastraße werden drei Grundstücke für die WBM vorgesehen. Die Spielflächen sollen als eigene Flurstücke definiert werden. Im Inneren des Plangebiets werden drei Grundstücke für die ZKB vorgesehen, deren Erschließung über die an die Berolinastraße grenzenden Grundstücke gesichert werden soll. Östlich der Otto-Braun-Straße soll das Grundstück des Rathausneubaus sowie ein Grundstück definiert werden, das die Bestandsgebäude A,B,C und D einfasst. Über das Vermieter-Modell werden die Flächen innerhalb der Koop5 an den Senat oder die ZKB vergeben. Der Platz der Statistik bildet den südlichen Abschluss mit einem eigenen Grundstück, welches dem Bezirk Mitte zugeordnet werden soll.

Äußere Grundstücksgrenzen

Die äußeren Grundstücksgrenzen befinden sich in Abstimmung. Die westliche Straßenbegrenzungslinie der Berolinastraße wurde neu fixiert (Bezirksbeschluss vom September 2020). Die Grenze nach Norden soll vorbehaltlich der nachbarschaftlichen Einigung angepasst werden (Bestandsgrenzen in Abb. 15 gestrichelt dargestellt). Aus gestalterischer Sicht wäre es wünschenswert die Straßenbegrenzungslinie der Otto-Braun-Straße nach Westen zu verschieben. Baugenehmigungsrechtliche Nachweise wie Stellplätze oder Müllauffstellflächen etc. werden innerhalb der aktuellen Straßenbegrenzungslinie nachgewiesen, die Freiflächenplanung orientiert sich an der neuen Straßenbegrenzungslinie (in Abb. 15 grau gestrichelt). Im Süden grenzt das Plangebiet an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-82e an, der eine Anpassung der Karl-Marx-Allee vorsieht (in Abb. 15 braun gestrichelt). Die Teilflächen zwischen Haus der Gesundheit und neuer Straßenplanung der Karl-Marx-Allee bilden einen Grundstücksvorschlag ab (in Abb. 15 rot gestrichelt).

Hinweis:
Die Abb. 15 zeigt die geplante Teilung des Plangebietes in Grundstücke. An der Otto-Braun-Straße geht der Freiraumentwurf gestalterisch bis zur dargestellten Entwurfsgrenze. Er geht über die aktuell geplante Begrenzung der Otto-Braun-Straße (Breite der Verkehrsfläche 54 m) hinaus. Unter Umständen kann hier in späteren Planungsschritten die Begrenzung der Otto-Braun-Straße angepasst werden.

Abb. 16. Geplante Grundstücke und Zuständigkeiten (ohne Maßstab)



2.3. TECHNISCHER PLAN

Der technische Plan (Original M 1:500, hier verkleinert abgebildet) fasst wichtige Flächenbelegungen und Anforderungen (z.B. Feuerwehzufahrten) in einer Plandarstellung zusammen.



Bebauung

	Gebäude
	Überbauung
	Eingang
	Hofeingang
	Höhenpunkt • 36,70
	Abstandsflächen 0,4H
	Plangebiet
	Grundstücksgrenzen geplant
	Flurstücke geplant

Freiraum

	Flächen auf Baugrundstück
	Stadtzimmer
	Aneigungsflächen, teilweise begrünt
	Private Spielflächen (Multicodierung)
	Öffentliche Spielflächen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
	Tiefbeete
	Flächen Aktivitätenband
	Vorzone L-Pavillon
	Platzflächen
	Neupflanzungen
	Bestandsbaum

Verkehr

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Befahrbare Fläche Kfz (Zufahrt TG)
	Flächen für Anlieferung
	Temporäre Abfallaufstellfläche
	Logistikfläche (Aufstellfläche Entsorgungsfahrzeug und Lieferzone)
	Fläche für Sharing-Angebote
	Unterflurcontainer
	Unterflurcontainer Sicherheitsbereich
	Fahrradabstellplätze
	Barrierenfreie Stellplätze (Aussenraum)
	Bewegungs- und Aufstellflächen Feuerwehr

Technische Nachweise

	Straßenmitte
	Straßenbegrenzung Otto-Braun-Straße
	Schleppkurven Kfz

Abb. 17. Technischer Plan, M 1:1.500

10 20 50



BEBAUUNGSSTRUKTUR

- Gebäude Kontext
- Gebäude Plangebiet
- Grundstücksgrenzen Neu
- Flurstücke Neu

Begrenzung Plangebiet Otto-Braun-Straße (54m)

Karl-Marx-Allee

Abb. 18. Bebauungsstruktur, M 1:1.500

10 20 50

2.4. BEBAUUNG

2.4.1. BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Bebauungsstruktur setzt sich aus Bestandsgebäuden und Neubauten zusammen und ist in vier Bausteine gegliedert. Nach Außen hin erzeugt die Bebauung eine räumlich klare Kante und schafft gleichzeitig zum Quartiersinneren hin vielfältige Freiräume. Die Bebauungsstruktur wird im Sinne eines menschlichen Maßstabs kleinteilig ausformuliert.

Bestandsgebäude

Mehrere markante Bestandsgebäude prägen das neue Quartier und definieren es räumlich nach Außen. So liegt an der Otto-Braun-Straße der Gebäudekomplex Haus der Statistik (Haus A-D). Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Haus der Gesundheit. Im Norden, außerhalb des Planungsumgriffes, markiert ein Hotel (Mollstr. 4) den Quartiersabschluss.

Baufeld A, B, C (inkl. Experimentierhaus X3)

Die Baufelder A, B und C rahmen das Plangebiet zur Berolinastraße mit sieben- bzw. achtgeschossiger Bebauung. Diese Gebäudehöhen beziehen sich auf die typische Berliner Traufhöhe. Die neue Bebauung schließt so an die Traufhöhe des Haus der Gesundheit an. In Baufeld B ist ein fünfzehngeschossiger Hochpunkt an der Berolinastraße verortet, im Baufeld X3 im Quartiersinneren ein zwölfgeschossiger Hochpunkt. Die Freiräume zwischen den Baufeldern sind als kleine nachbarschaftliche Plätze (Kieznischen) konzipiert. Sie rhythmisieren die Bebauungsstruktur an der Berolinastraße und markieren die Quartierseingänge und Querverbindungen. Ein Durchgang im EG der Bebauung von Baufeld C erhöht zusätzlich die Durchlässigkeit durch das Quartier. Über Rücksprünge in den Bauvolumen werden die Baukörper weiter definiert. Nach Innen bilden die Baukörper drei geschützte, aber offen zugängliche Freiraumbereiche (Stadtzimmer) aus, deren Maßstäblichkeit Intimität erzeugt und Aneignung fördert.

Experimentierhaus X1 und X2

Die zwei Experimentierhäuser X1 und X2 liegen im Inneren des Quartiers und schließen an die offene Blockstruktur der Baufelder A und B an. Durch unterschiedliche Bauweisen und eine räumliche Fuge zur angrenzenden Bebauung sind die Gebäude räumlich verbunden, aber weiterhin als eigenständig wahrnehmbar. Nach Außen hin schieben sich die Experimentierhäuser aus der Gebäudeflucht hervor und fassen so die Kieznischen räumlich. Als Sonderbauten liegen sie strategisch an der Schnittstelle von Kieznischen und Stadtzimmern; sie orientieren sich in beide Richtungen und beleben sowohl die außen- als auch die innenligenden Freiräume.

Rathaus der Zukunft

Der Rathausneubau bildet einen übergeordneten städtebaulichen Ankerpunkt im Quartier. Über eine differenzierte Höhenentwicklung nimmt der Baukörper Bezug zu den Gebäudehöhen der Umgebung auf. Über die Abstufungen im Bauvolumen und aktiv genutzte Dachflächen wird trotz der hohen Dichte ein aufgelockertes und spannungsvolles Erscheinungsbild erzeugt. Die Kubatur ist in Abhängigkeit des Raumprogramms im Rahmen der hochbaulichen Planung zu konkretisieren.

NUTZUNGSVERTEILUNG

- ZKB/Initiative
- BIM 30% - ZKB 70%
- BIM
- Finanzamt
- Rathaus der Zukunft
- Kita
- WBM Wohnen

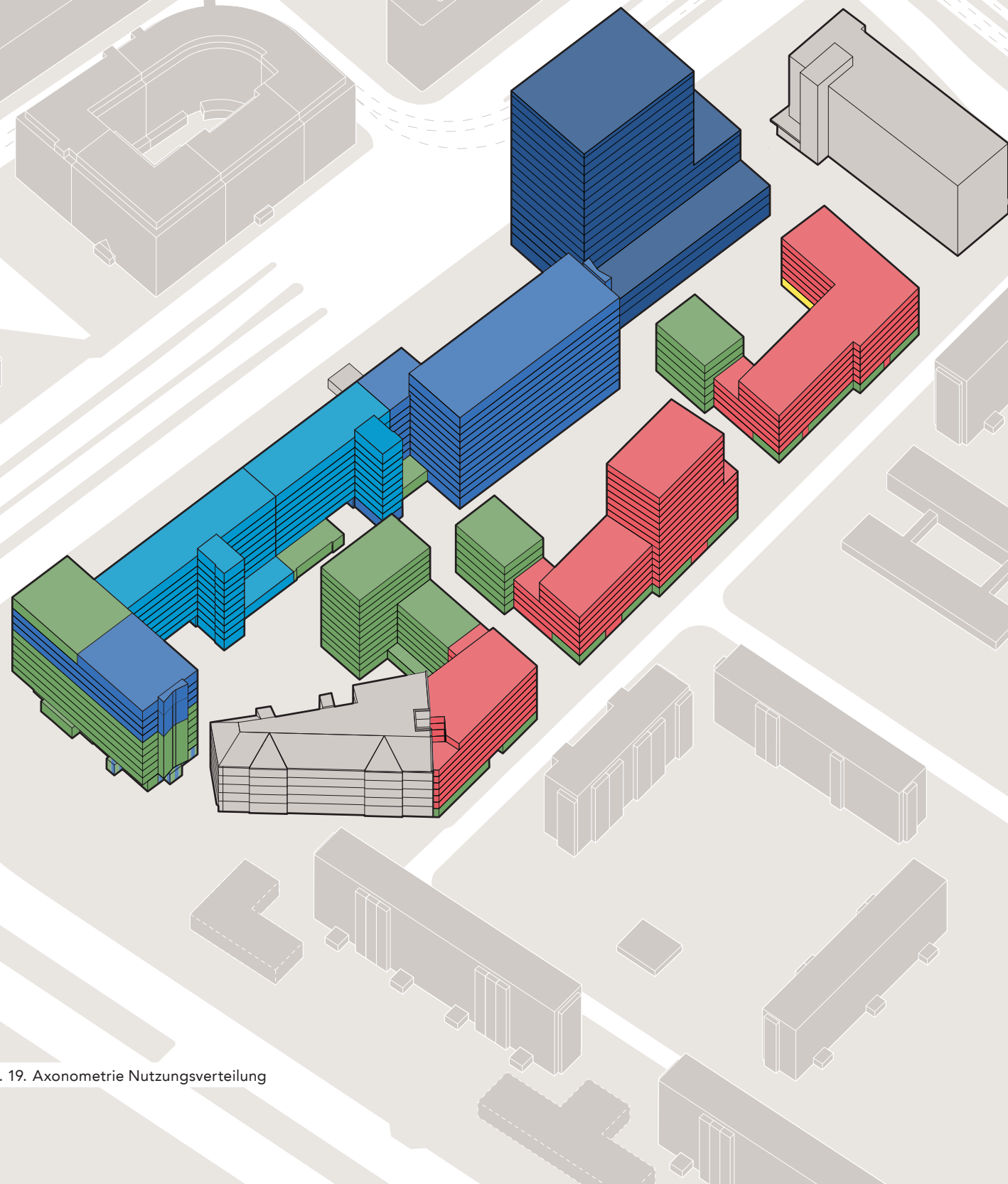


Abb. 19. Axonometrie Nutzungsverteilung

2.4.2. NUTZUNG

Rund um das Haus der Statistik entsteht ein Quartier mit einer besonderen programmatischen Vielfalt. Der neue Kiez steht für einen lebendigen Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sozialem, öffentlicher Verwaltung und bezahlbarem Wohnraum. Unterschiedliche Nutzungen und Zielgruppen sollen langfristig an einem Ort, sowohl im Bestand als auch im Neubau, verankert sein und so ein urbanes Quartier mit einzigartiger Atmosphäre erzeugen. Vier der fünf Koop5 Partner*innen werden als Nutzer*innen Flächen des zukünftigen Quartiers belegen:

- Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wird mit ihren Büroflächen in das Haus der Statistik einziehen (Haus C und D).
- Der Bezirk Mitte von Berlin wird einen Rathausneubau errichten. Das Finanzamt wird in das Haus der Statistik einziehen.
- Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH wird ca. 300 Wohnungen im Neubau errichten.
- Die ZUsammenKUNFT Berlin eG – Genossenschaft für Stadtentwicklung (ZKB) soll über 20% der gesamten Geschossfläche des neuen Quartiers belegen bzw. für die Belegung der Flächen verantwortlich sein. Die Nutzungen setzen sich aus den Kategorien Kunst und Produktion, Kultur und Begegnung, integratives Wohnen sowie Bildung zusammen.

Verortung Nutzungen

Die Flächen für die Verwaltungsnutzungen orientieren sich zur Otto-Braun-Straße. Die lärmempfindlicheren Wohnnutzungen liegen an der Berolinastraße, wobei die integrative Wohnnutzung im Sinne der ZKB im südlichen Baufeld C verortet ist. Die weiteren Nutzungen der ZKB sind im gesamten Quartier, sowohl in die Bestandsgebäude als auch in die Neubauten, eingemischt. So wird ein großer Teil von Haus A durch die ZKB umgenutzt. Darüber hinaus wird ein großer Teil aller Erdgeschossflächen durch die ZKB belegt. Im Quartiersinneren liegen außerdem die beiden Experimentierhäuser, die als Neubauten für Nutzungen der ZKB zur Verfügung stehen.

Rathaus der Zukunft

Mit dem Rathaus der Zukunft erhält das neue Quartier ein besonderes öffentliches Gebäude mit einem hybriden Nutzungskonzept. Neben den zukünftigen Verwaltungsnutzungen des Rathauses und Bürgeramtes, die in ihrer zukünftigen Form im Rahmen eines Wettbewerbes neu gedacht werden sollen, soll dort u.a. auch ein Mobility Hub mit einer Zentrale für die Quartierslogistik verortet werden.

Pioniernutzungen

Eine Besonderheit ist, dass das Quartier schon in Teilen genutzt wird, während es noch geplant und entwickelt wird. So befinden sich in Teilen der Bestandsgebäude und im Freiraum Flächen für Pioniernutzungen. Diese Nutzungen sind temporär angelegt und beleben in jeder Phase der Entwicklung das Quartier. Wenn möglich können sich die Nutzungen im Laufe der Entwicklung an neue Rahmenbedingungen anpassen, können wandern, aber ggf. auch wachsen oder schrumpfen. Als identitätsgebende Nutzungen tragen sie zur Belebung und Atmosphäre bei und sollten, wenn möglich, die Chance erhalten, sich langfristig im Quartier zu verankern.

NUTZUNGSPLAN EG

- ZKB/Initiative
- BIM 30% - ZKB 70%
- BIM
- Finanzamt
- Rathaus Mitte
- Kita
- WBM Wohnen



Abb. 20. Nutzungsplan EG, M 1:1.500

2.4.3. ERDGESCHOSSE

Die Erdgeschosse sollen als öffentlichkeitswirksame Zone den Kiez zu allen Tageszeiten beleben und zu einer lebendigen und urbanen Atmosphäre beitragen. Hierfür wird in den Sockelbereichen einer bunten und kleinteiligen Nutzungsmischung Platz geboten. Es sollen Angebote geschaffen werden, die nicht nur die Bewohner*innen und Nutzer*innen des neuen Quartiers, sondern auch die bestehende Nachbarschaft adressieren. Ein großer Teil der Flächen im Erdgeschoss ist mit Nutzungen der ZKB belegt. In der Erdgeschosszone wird nicht gewohnt. Es ist eine vielfältige Nutzungsmischung vorgesehen wie: Kleinteiliges Gewerbe, Büroflächen, Bildungs- und Kultureinrichtungen, eine Kindertageseinrichtung und ein größerer Einzelhandel (im Baufeld A).

Adressen und Eingänge

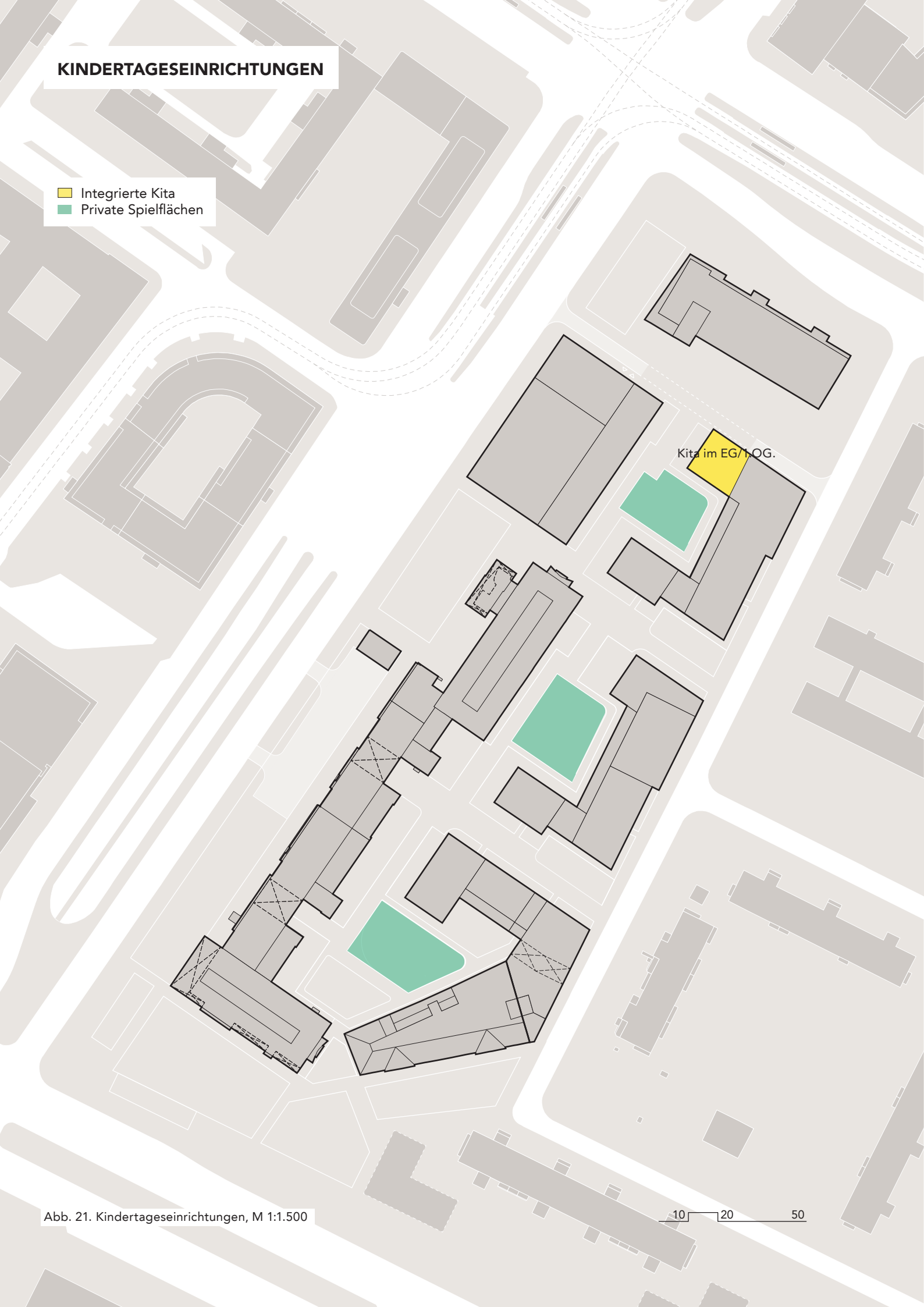
Adressen und Eingänge der Gebäude liegen außen an den öffentlichen Straßen bzw. an den Kieznischen und öffentlich zugänglichen Querverbindungen. Die Nutzungen orientieren sich sowohl nach Außen als auch zum Quartiersinneren. Die Eingangsbereiche der Wohngebäude sollen durchgesteckt werden, so dass allen Wohnungen ein direkter und barrierefreier Zugang zu den Höfen ermöglicht wird.

Fahrradräume

Darüber hinaus finden sich in den Erdgeschossen Räume für Fahrradstellplätze bzw. der Zugang zu den Fahrradstellplätzen in den Untergeschossen. Die Fahrradräume im EG sind nicht als reine Stellplatzflächen konzipiert. Zusätzliche Angebote, wie z.B. eine kleine Fahrradwerkstatt für die Hausgemeinschaft können hier untergebracht werden und können zur Aktivierung und Qualität des Erdgeschosses und des Freiraums beitragen.

KINDERTAGESEINRICHTUNGEN

- Integrierte Kita
- Private Spielflächen



Kita im EG/1.OG.

2.4.4. KINDERTAGESEINRICHTUNG

Im Quartier wird eine Kindertageseinrichtung integriert:

KITA (Baufeld A)
Kleinstkita mit einer Geschossfläche von ca. 263 m².

Im Erdgeschoss, ggf. zusätzlich auch ersten Obergeschoss des Wohnungsneubaus soll eine Kleinstkita integriert werden, für die keine direkt angrenzenden Freispielflächen nachzuweisen sind.

Der Kita steht im Rahmen des Quartierskonzeptes bei Bedarf ein zusätzliches Spielflächenangebot in den drei Stadtzimmern zur Verfügung sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft (II. Bauabschnitt KMA).

Abb. 21. Kindertageseinrichtungen, M 1:1.500

10 20 50

HÖHENENTWICKLUNG

Höhen ca.:

- 5 m
- 10 m
- 20 m
- 30 m
- 40 m
- 50 m
- 70 m

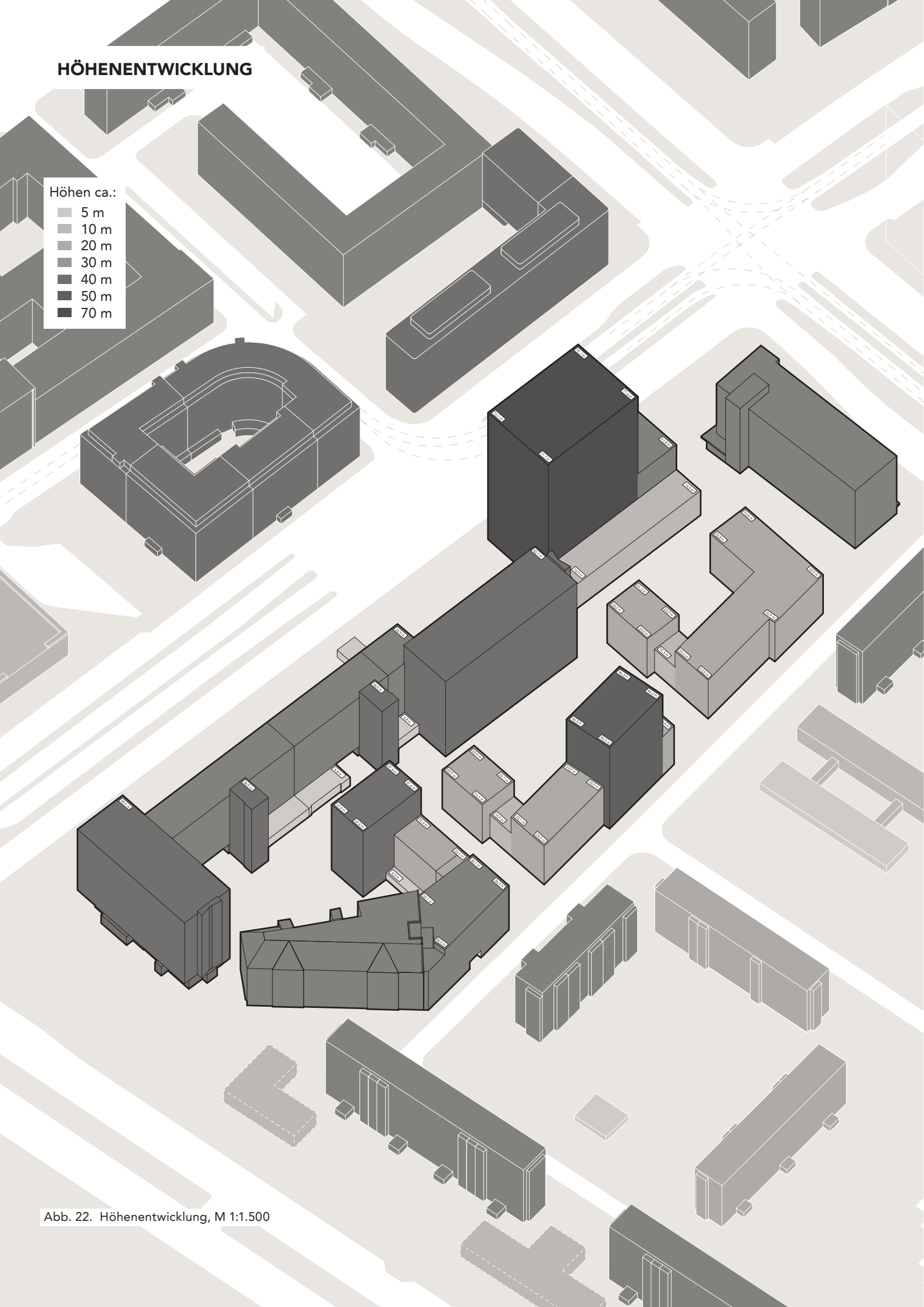


Abb. 22. Höhenentwicklung, M 1:1.500

2.4.5. HÖHENENTWICKLUNG

Der Entwurf weist eine differenzierte Höhenentwicklung auf. Die Neubauten formulieren mit 7 bzw. 8 Geschossen eine annähernd einheitliche Traufhöhe aus. Die Traufhöhe wird an strategischen, über das Areal verteilten Punkten durch Hochhäuser überragt:

- Hochpunkt Wohnen ZKB (Baufeld C): 12 Geschosse/ ca. 37 m
- Hochpunkt Wohnen WBM (Baufeld B): 15 Geschosse/ ca. 46 m
- Hochpunkt Rathaus der Zukunft (Baufeld D)*: 17 Geschosse/ ca. 72 m

Bezüge zur Umgebung

Der geplanten Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Gebäudehöhen der Umgebung. Die geplante Traufhöhe der Wohnbauten orientiert sich am Haus der Gesundheit. Die geplanten Hochpunkte (siehe oben) werden als Ergänzung zu bestehenden und geplanten Hochhäusern rund um den Alexanderplatz verstanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Office Tower (Höhe ca. 80 m). Südwestlich des Plangebiets befinden sich z.B. das Haus des Lehrers (Höhe ca. 56 m), das Haus des Reisens (Höhe ca. 67 m) und das Park Inn (Höhe ca. 123 m). Dazu kommen im Umfeld des Alexanderplatzes die geplanten Hochhäuser mit 130 m bzw. 150 m Höhe.

Geschosshöhe Erdgeschoss

Im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit sollen die Erdgeschosse der Wohnungsneubauten eine Geschosshöhe von mind. 4,5 m aufweisen.

2.4.6. TOPOGRAPHIE

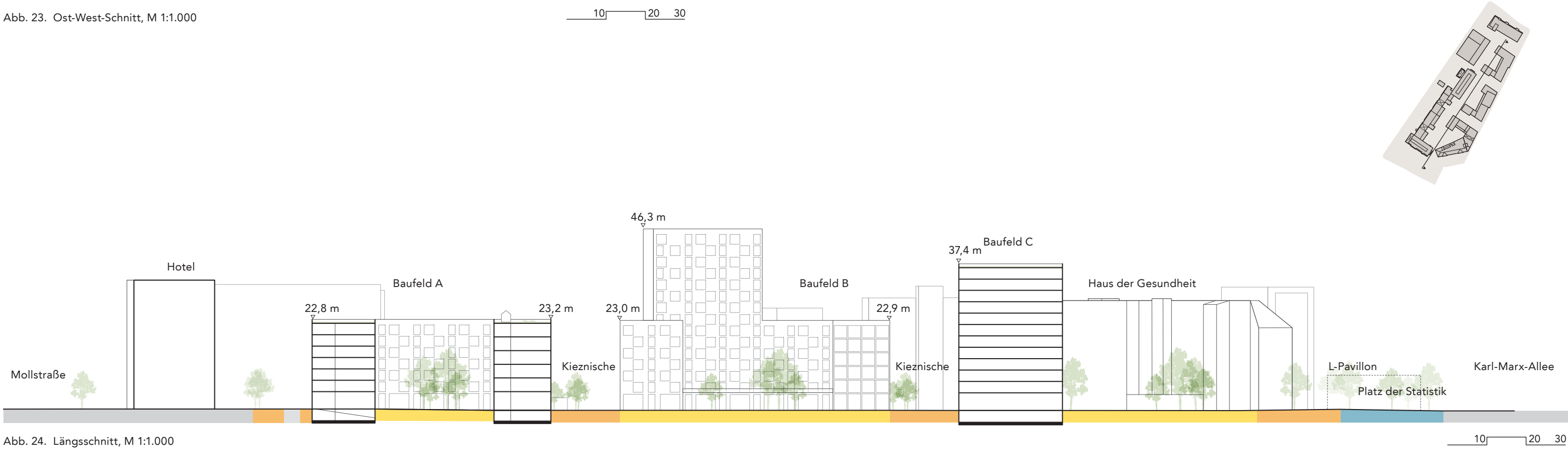
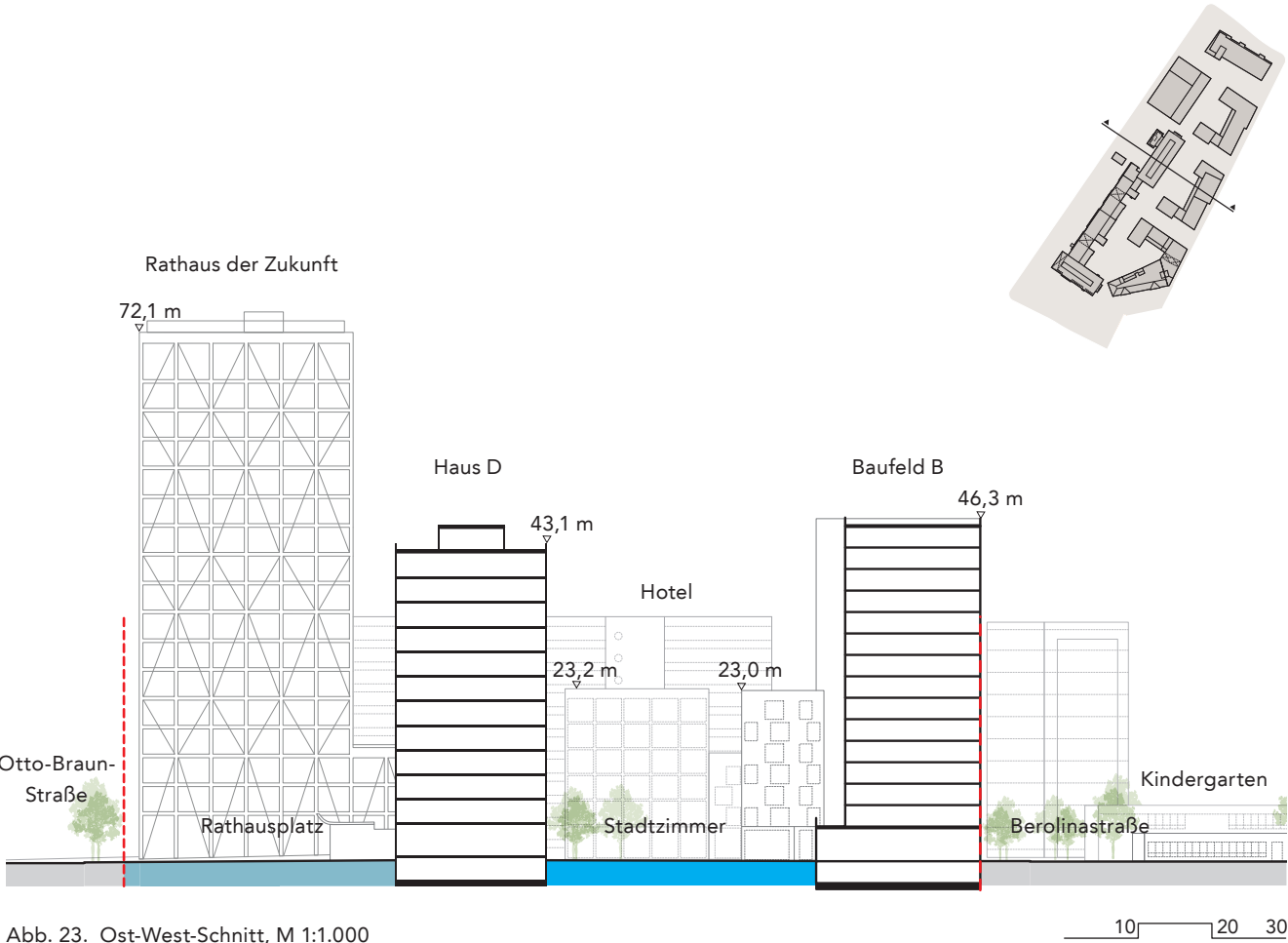
Die Topographie des Planungsgebietes weist ein leichtes Gefälle im Bereich von ca. 0,5 bis 1,0 m Höhendifferenz auf.

Der vorliegende Entwurf behält die Topographie weitgehend bei. Jedes Gebäude erhält seinen eigenen Nullpunkt, der sich am jeweiligen Terrainverlauf orientiert. Es wird vorgeschlagen, Haupt- und Hofeingänge ebenerdig zu erschließen und Höhenversprünge ggf. innerhalb des Gebäudes durch Treppen, Rampen und Aufzüge auszugleichen.

Tiefgaragen sollen eine ausreichende Überdeckung (ca. 1,0 m) erhalten.

Der Umgang mit Höhenunterschieden ist im weiteren Planungsverlauf zu vertiefen, um eine möglichst barrierefreie Nutzung des Areals zu erreichen.

*Anmerkung:
Die tatsächliche Höhe des Rathauses wird im Zuge eines architekturwettbewerbes ermittelt. Diese kann höher, aber auch niedriger ausfallen.



ABSTANDSFLÄCHEN

- Grundstücksgrenzen Neu
- Flurstücke Neu
- - - Straßenmitte
- Abstandsflächen Neubau 0,4 H
- Abstandsflächen Bestand 0,4 H

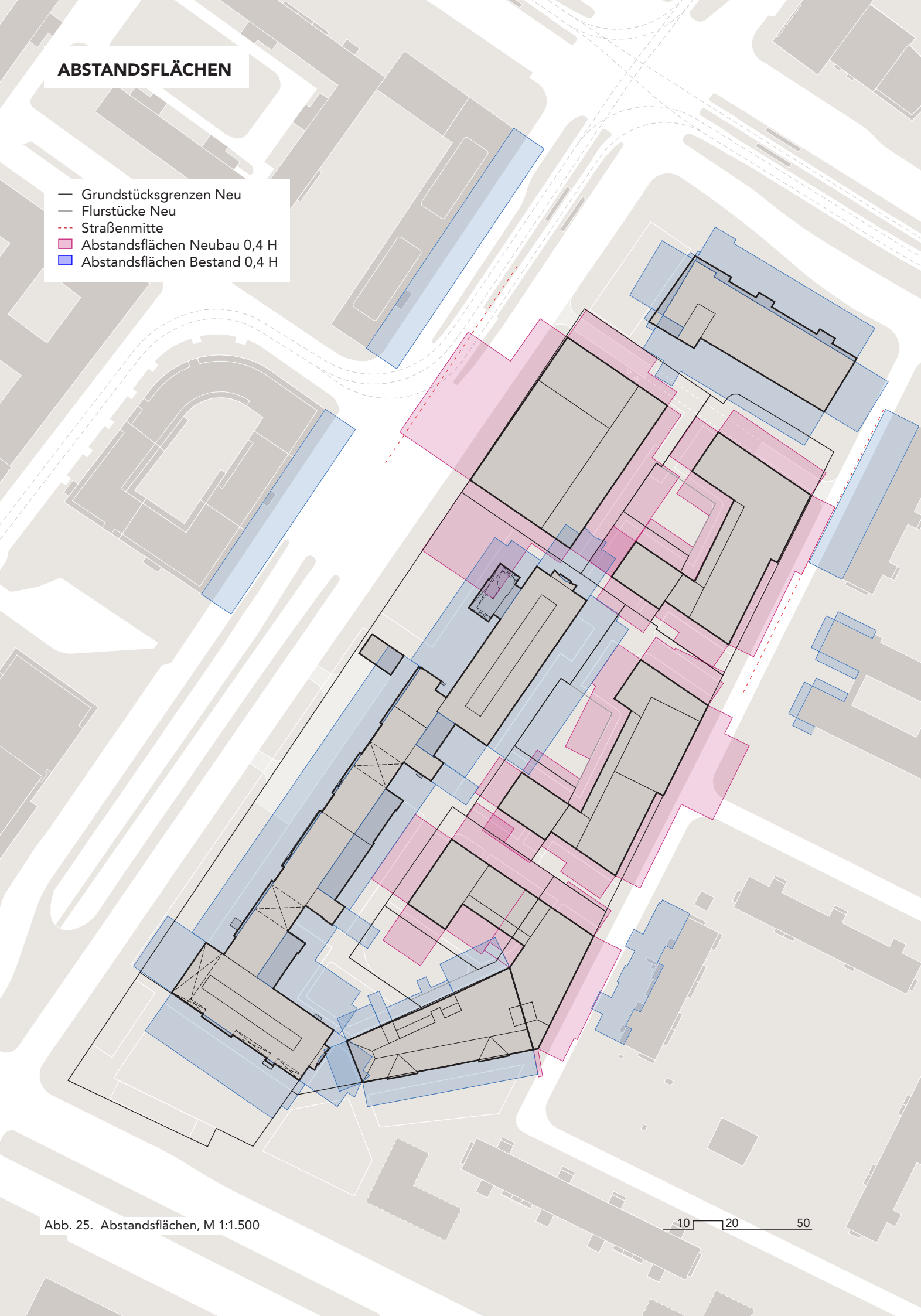


Abb. 25. Abstandsflächen, M 1:1.500

10 20 50

2.4.7. ABSTANDSFLÄCHEN

Es werden Abstandsflächen mit 0,4 H dargestellt. Bei den Neubauten auf Baufeld A werden die Abstandsflächen zur Straßenmitte eingehalten. Für die Baufelder B und C werden Baulinien an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Neubauten sollen an Grundstücksgrenzen errichtet werden, so dass nach "Außen" keine Abstandsflächen erforderlich sind.

Überschreitungen zu Nachbargrundstücken, wie dem Haus der Gesundheit im Süden und dem Hotel im Norden (Mollstraße 4), sind über nachbarschaftsrechtliche Verträge zu klären.

Innerhalb des Gebiets kommt es punktuell zu Überlappungen der Abstandsflächen. Nutzungsverteilung und Grundrissorganisation werden in Abhängigkeit der Belichtung entwickelt. Bereiche, die von einer Abstandsflächenüberlappung betroffen sind, werden mit Nichtwohnnutzungen und Nebenräumen belegt.

Hinweis:
 Abstandsflächen Baufeld A und B,
 Experimentierhaus A und B basierend
 auf Vermesserplan 571 (Soldner) vom
 24.11.20
 Abstandsflächen Baufeld C, Rathaus
 Neubau, Bestandsgebäude im Plange-
 biet und Berolinastrasse basierend
 auf Vermesserplan 571 (Soldner) vom
 06.03.20
 Abstandsflächen Bestandsgebäude
 Otto-Braun-Straße basierend auf
 Plangrundlage 01-00105 Soldner Ver-
 messungsamt BA Mitte vom 19.5.20



2.5. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das neue Quartier soll auch mit Blick auf das Thema Mobilität und Verkehr Modellcharakter aufweisen. Es soll ein autoarmes Quartier entstehen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen optimale Voraussetzungen für klimafreundliche Mobilitätsformen geschaffen werden.

Wesentliche Ziele des Erschließungs- und Verkehrskonzepts sind:

- eine hohe Durchlässigkeit und attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen,
- die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts zur Förderung von Fahrrad- und Fußverkehr, ÖPNV sowie ggf. E-Mobilität und Leihsysteme
- eine effiziente und verträgliche Abwicklung von Lieferverkehren,
- eine Reduktion des MIV auf das notwendige Minimum.

Die dargestellten Konzepte und Planungen zum Thema Erschließung und Verkehr basieren auf dem von Buro Happold erarbeiteten Mobilitätskonzept.

2.5.1. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Aufgrund der zentralen Lage im Netz weist das Quartier eine sehr gute ÖPNV Anbindung auf und bietet ideale Voraussetzungen zur Umsetzung eines nachhaltigen Erschließungs- und Verkehrskonzeptes.

S- und U-Bahn

Vom Plangebiet aus ist der S- und U-Bahnhof Alexanderplatz fußläufig erreichbar. Vom hochgelegenen S-Bahnhof aus verkehren die S-Bahnlinien 3, 5, 7 und 9 und vier Regionalbahnlinien auf der Berliner Stadtbahn. Unterirdisch befindet sich hier der U-Bahnhof Alexanderplatz, an dem die U-Bahnlinien 2, 5 und 8 verkehren. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, an der Karl-Marx-Allee befindet sich der U-Bahnhof Schillingstraße der Linie 5.

Straßenbahn und Bus

In der Otto-Braun-Straße und nördlich des Plangebietes in der Mollstraße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Mollstraße/Otto-Braun-Straße. Die Straßenbahngleise verlaufen vom Alexanderplatz aus kommend in der Bernhard-Weiß-Straße und führen auf Höhe des Gebäudeteils G auf die Otto-Braun-Straße. Darüber hinaus verkehren in der Otto-Braun-Straße und in der Mollstraße Linienbusse.

Abb. 26. Öffentlicher Nahverkehr, M 1:10.000, Eigene Darstellung auf Basis von Open Street Map, 2020 / Ergänzung der Neuplanungen "Die Berliner Mitte", Quelle: Planwerk Innere Stadt, Stand 09/2018

BARRIERENFREIE STELLPLÄTZE MIV

- Zufahrt
- - Zufahrt für Berechtigte/ kein Durchgangsverkehr
- ... Baufenster Tiefgarage
- M Integrierte Mobilitätsstation im Rathaus der Zukunft
- Mobilitätsstation im Freiraum
- Behindertengerechter Stellplatz BIM (Bus, Pkw)
- Behindertengerechter Stellplatz ZKB



Abb. 27. Stellplätze MIV, M 1:1.500

Anzahl Stellplätze

Aktivitätenband

- 1 x Stpl. ZKB
- 4 x Stpl. BIM
- 4 x Stpl. Kleinbus BIM

Baufeld A (Tiefgarage)

- 8 x Stpl. WBM
- 2 x PStpl. ZKB

Rathaus (Tiefgarage)

- 10 x Stpl. (BA-Mitte)
- 5 x Stpl. BIM
- 2 x Stpl. FA
- 2 x Stpl. Kleintransporter FA

2.5.2. STELLPLÄTZE MIV

Die Flächen im Quartier für Stellplätze werden auf ein Minimum reduziert. Es werden für alle Nutzungen die geforderten behindertengerechten Stellplätze nachgewiesen. Darüber hinaus werden Stellplätze für einen Mobility Hub sowie für Quartierslieferverkehr im Quartier untergebracht. Für das Finanzamt sowie für die Büroflächen der BIM werden einige weitere Stellplätze angeboten, die sich aus der Nutzung ergeben. Außerdem beabsichtigt die WBM, einige Stellplätze für deren zukünftige Mieter*innen zu realisieren.

Tiefgarage Rathaus der Zukunft

Stellplätze der Nutzungen von Haus D, des Finanzamts, des Rathauses sowie der Mobilitätsstation sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage liegt unter dem Rathausneubau mit Einfahrt von der Nordseite des Gebäudes.

Tiefgarage Baufeld A

Unter den Wohngebäuden der WBM auf Baufeld A wird eine Tiefgarage vorgesehen. Darin liegen die zwei behindertengerechten Stellplätze der Experimentierhäuser und darüber hinaus gehend Stellplätze für die Mieter*innen der Wohnnutzungen.

Aktivitätenband

Hier werden im Freiraum neun behindertengerechte Stellplätze (3,5 m x 5,5 m) für die ZKB (1) sowie der BIM (8) verortet, um der maximal zumutbaren Distanz von 100 m zum jeweiligen Haupteingang gerecht zu werden. Von den neun Stellplätzen sind vier Busstellplätze (3,5 m x 7,5 m) vorgesehen. In der weiteren Planung kann nach der § 49 AV Stellplätze bei unmittelbar nebeneinanderliegenden Stellplätzen eine Flächensparnis über geteilte Umsteigeflächen erzielt werden.

Lieferverkehr

Die Stellplätze für Lieferverkehre und Quartierslogistik werden oberirdisch im Freiraum verortet. Im Aktivitätenband an der Otto-Braun-Straße befinden sich an zentraler Stelle vier Lkw-Anlieferstellplätze (3,5 m x 7,5 m) sowie zwei Pkw-Anlieferstellplätze (3,5 m x 5,5 m). Zusätzlich sind in der nördlichen Nische zwischen Wohnungsneubau und Hotel sowie in der südlichen Kieznische Lieferzonen (4,2 m x 15,0 m) auf den Aufstellflächen der Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen, die temporär genutzt werden können.

FUSSWEGE

- übergeordnete öffentliche Fußwege
- öffentliche Fußwege
- Quartierswege
- untergeordnete Quartierswege
- Durchgang Gebäude

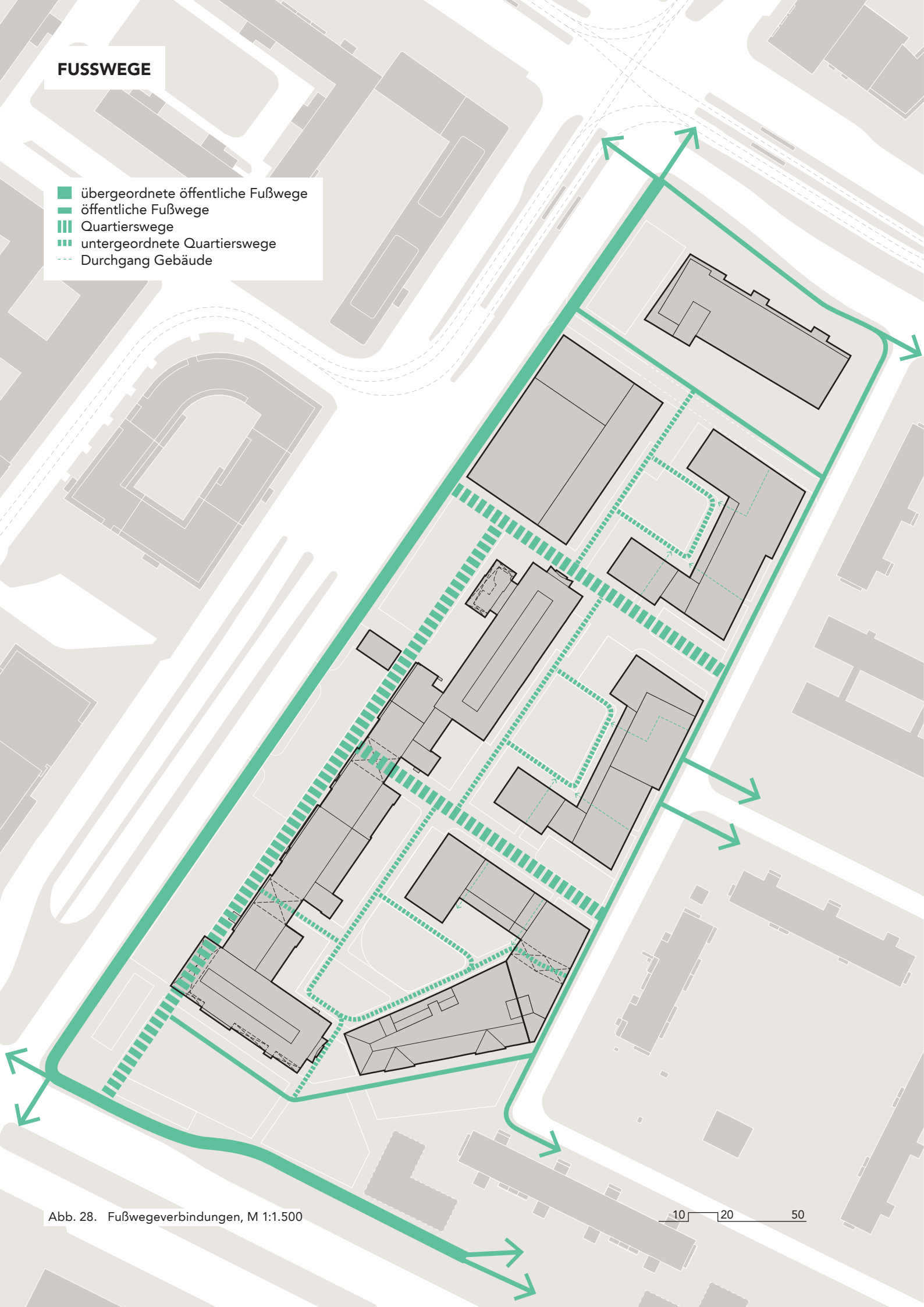


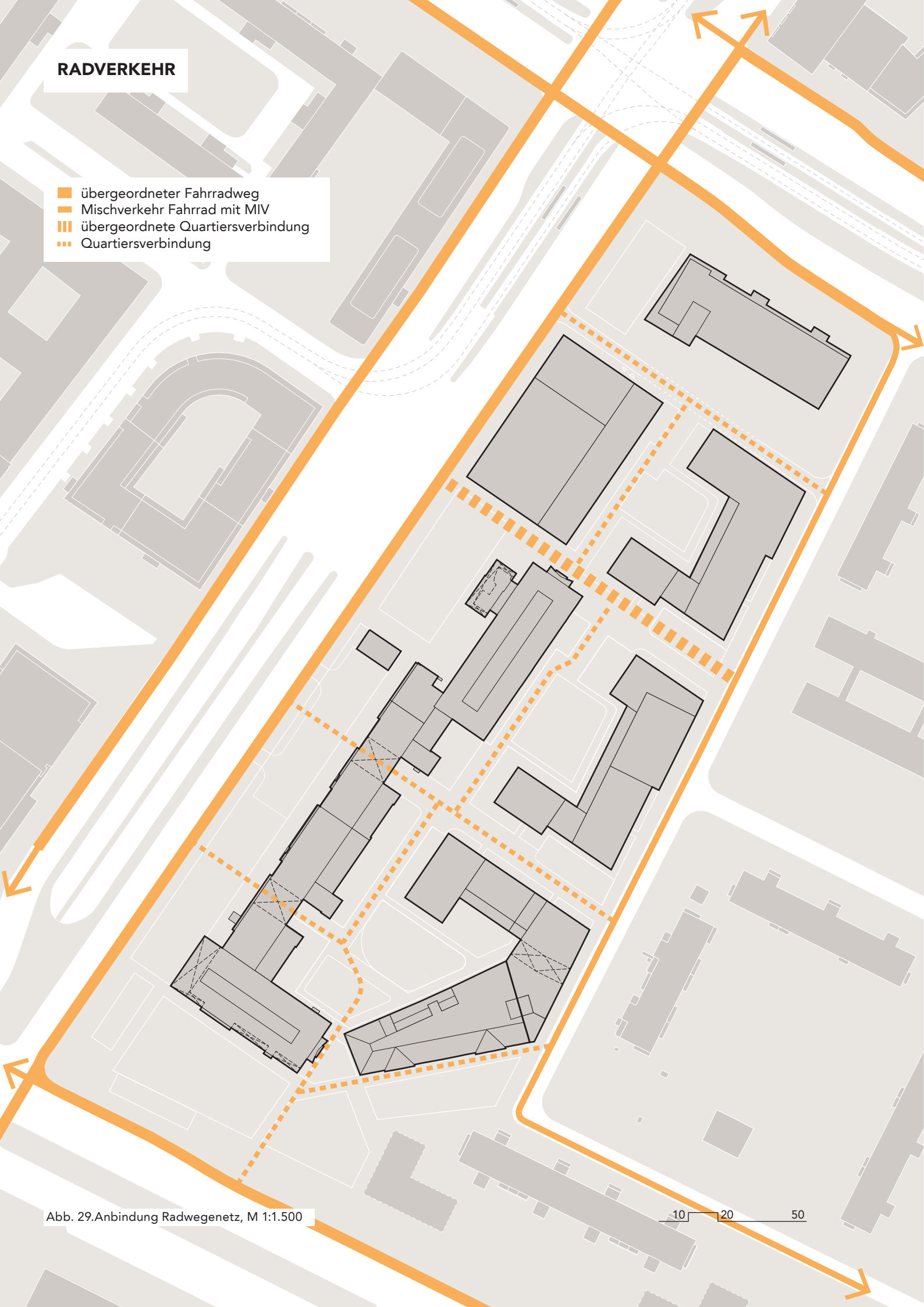
Abb. 28. Fußwegeverbindungen, M 1:1.500

2.5.3. FUSSVERKEHR

Innerhalb des Plangebiets sollen attraktive Wegeverbindungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege geschaffen werden. So werden Querverbindungen durch das Quartier angeboten, die das Quartiersinnere an die Otto-Braun-Straße und Berolinastraße anbinden. Auch das Quartiersinnere ist durchlässig angelegt, die innenliegenden Stadtzimmer sind öffentlich zugänglich.

Eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßen- und Freiräume ist von großer Bedeutung, um hohe Aufenthaltsqualitäten für Bewohner*innen und Besucher*innen zu fördern.

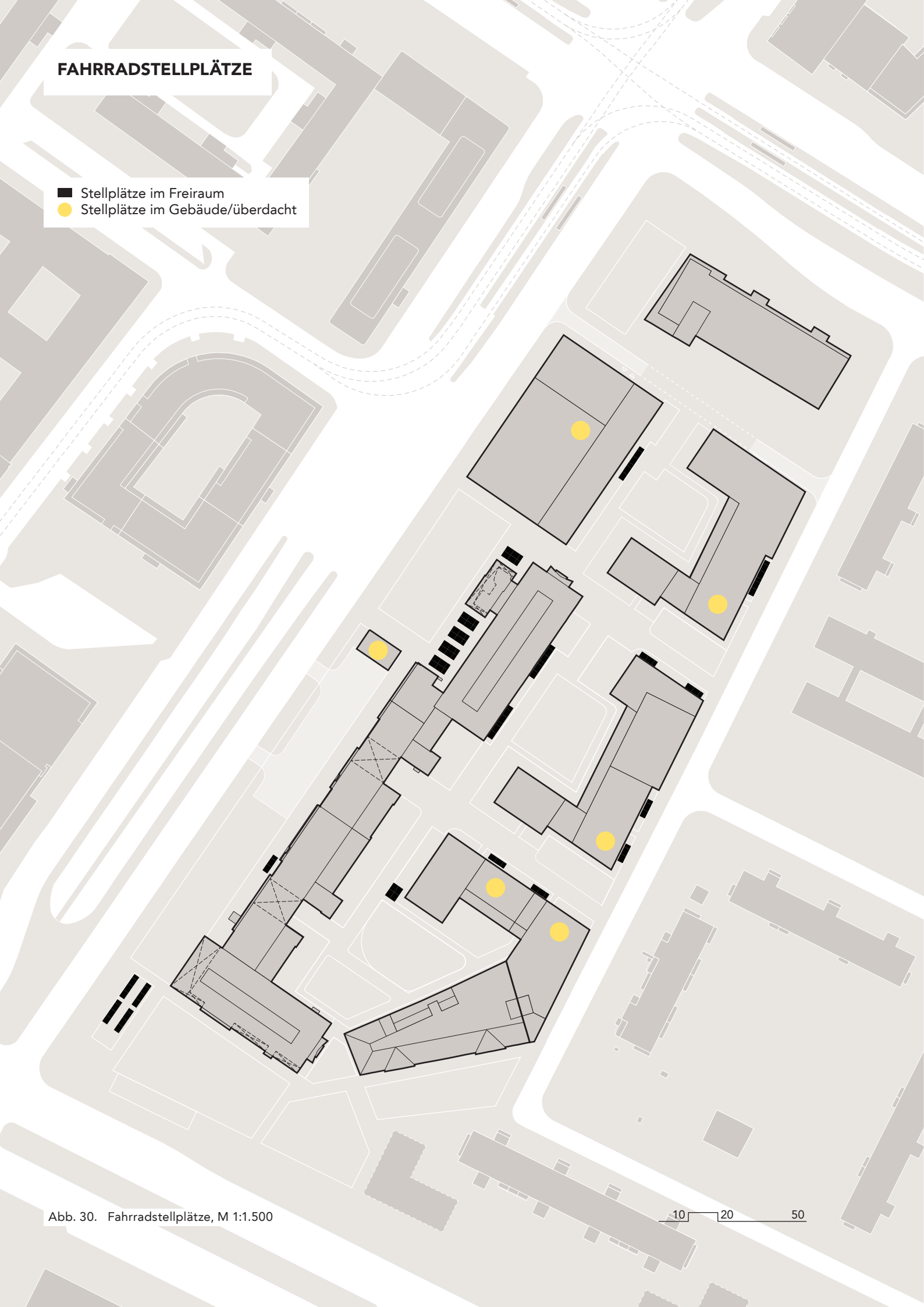
Somit wird eine Vernetzung des Plangebiets mit den angrenzenden Nachbarschaften gefördert. Um diese gewünschte Vernetzung langfristig zu gewährleisten, wird die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts vorgeschlagen (siehe auch Pkt. 2.3. Technischer Plan).



2.5.4. RADVERKEHR

Die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz erfolgt über die straßenbegleitenden Radwege und Verbindungen entlang der Otto-Braun-Straße, Mollstraße und Karl-Marx-Allee, aber auch über die Berolinastraße. Das Quartiersinnere ist auch für Fahrradfahrer*innen offen und durchlässig gestaltet. Die Bewegungsflächen sind als Mischflächen für Fahrrad- und Fußverkehr angelegt.

Abb. 29.Anbindung Radwegenetz, M 1:1.500



FAHRRADSTELLPLÄTZE

- Stellplätze im Freiraum
- Stellplätze im Gebäude/überdacht

Abb. 30. Fahrradstellplätze, M 1:1.500

2.5.5. STELLPLÄTZE FAHRRAD

Die Fahrradstellplätze werden dezentral im Quartier nachgewiesen und sowohl in die Freiräume als auch in die Gebäude integriert.

Fahrradstellplätze Freiraum

Die Stellplätze liegen an der Berolinastraße, in den Kieznischen, den Randbereichen der Stadtzimmer sowie im Aktivitätenband. Sie sind in der Nähe der Gebäudeeingänge verortet. Ziel ist es die Mitte der Stadtzimmer möglichst freizuhalten von Fahrradstellplätzen, um die kompakten Quartiersfreiräume nicht zu überfrachten und hier Platz für andere Freiraumnutzungen zu bieten.

Fahrradstellplätze Gebäude

In den Erdgeschossen der Wohngebäude sind großzügige, gut einsehbare Fahrradräume integriert. Die Fahrradräume können gebäudeübergreifende Angebote (Leihräder, Lastenräder, Fahrradwerkstatt) aufnehmen, um die Attraktivität des Radverkehrs sowie nachbarschaftliche Begegnungen zu fördern. Die Fahrradräume werden über Schieberampen mit einem Fahrradkeller verbunden. So wird neben den Aufzügen ein alternativer Zugang zu den unterirdischen Fahrradräumen angeboten.

FAHRRADSTELLPLATZBEDARF

(nach Mobilitätskonzept)

NEUBAU			
Baufeld A	215 Stpl.	Haus B, Anbau EG	5 Stpl.
Wohnen WBM ¹	200 Stpl.	Büro und Verwaltung	2 Stpl.
Laden des tägl. Bedarfs	12 Stpl.	Flächen ZKB	3 Stpl.
Kita	3 Stpl.		
BESTAND			
Baufeld B	262 Stpl.	Haus A	69 Stpl.
Wohnen WBM ¹	246 Stpl.	Büro und Verwaltung	42 Stpl.
Flächen ZKB ²	16 Stpl.	Flächen ZKB	67 Stpl.
		Flächen ZKB	16 Stpl.
Baufeld C	464 Stpl.	Haus B	44 Stpl.
Wohnen WBM ¹	239 Stpl.	Büro und Verwaltung	38 Stpl.
Wohnen ZKB ¹	212 Stpl.	Flächen ZKB	6 Stpl.
Flächen ZKB ²	13 Stpl.		
Baufeld D	149 Stpl.	Haus C	45 Stpl.
Büro und Verwaltung	131 Stpl.	Büro und Verwaltung	37 Stpl.
Büro und Verwaltung	8 Stpl.	Flächen ZKB	8 Stpl.
Experimentierhaus A	9 Stpl.		
Flächen ZKB ²	9 Stpl.	Haus D	75 Stpl.
Experimentierhaus B	9 Stpl.	Büro und Verwaltung	75 Stpl.
Flächen ZKB	9 Stpl.		
Haus B, Anbau EG	6 Stpl.	GESAMT	1.352 Stpl.
Büro und Verwaltung	3 Stpl.	davon	
Flächen ZKB ²	3 Stpl.	Neubau	1.119 Stpl.
		Bestand	233 Stpl.

Hinweis Berechnungsgrundlage:
Anzahl Mindeststellplätze basieren auf dem von Buro Happold erarbeiteten Mobiliätskonzept.
Mindestens 50% der Stellplätze sind nach AV Stellplätze im Gebäude oder überdacht nachzuweisen.

Alle Angaben sind als circa-Werte zu verstehen.

ANLIEFERUNG UND QUARTIERSLOGISTIK

- Zufahrt
- - Zufahrt für Berechtigte/ kein Durchgangsverkehr
- Anlieferstellplätze
(4 x Lkw (3,5 m x 7,5 m; 2 x Pkw (3,5 x 5,5 m)
- Temporäre Lieferzone / Haltebereich
- Logistik-Hub (integriert im Rathaus)
- Annahme- und Packstationen

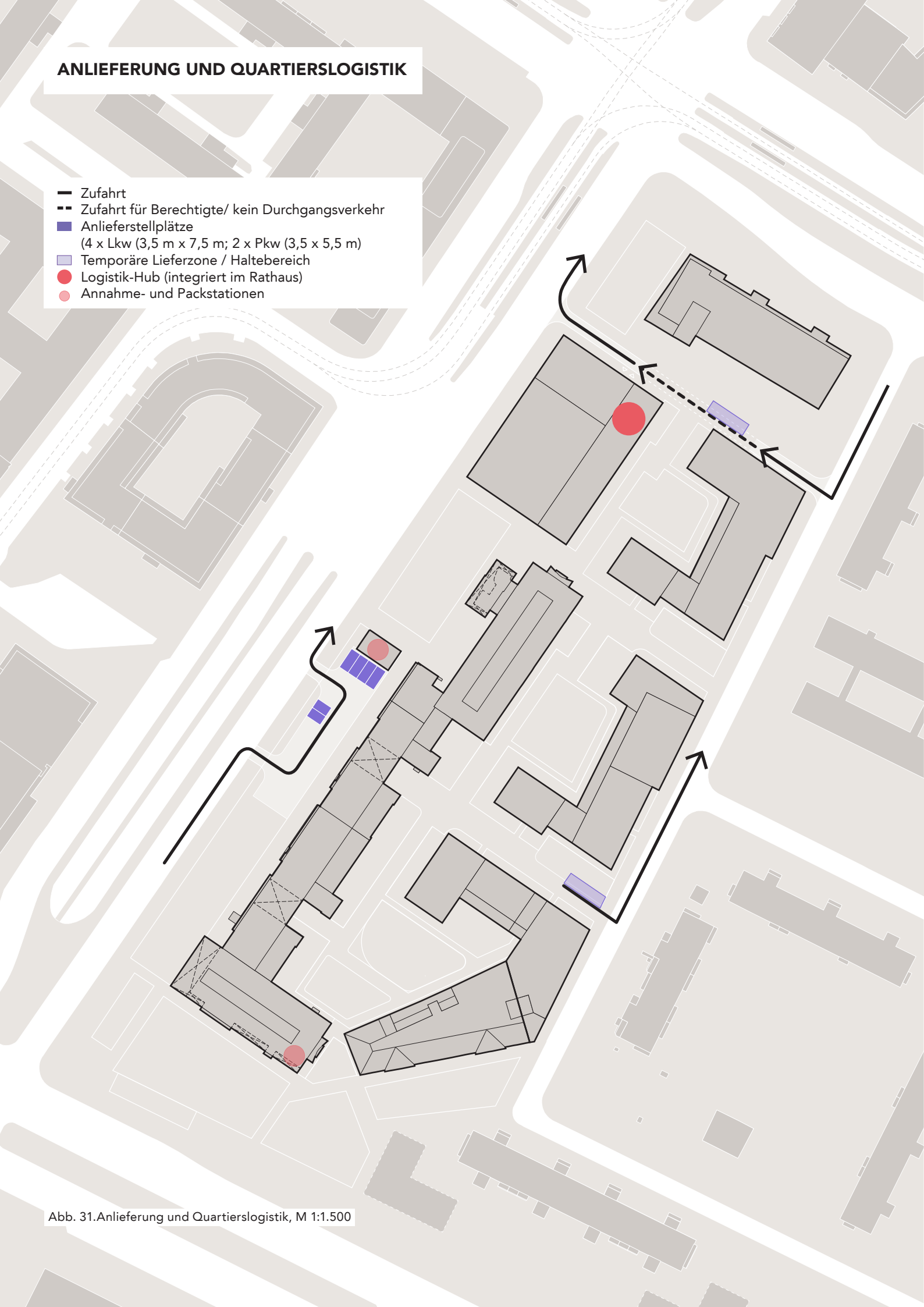


Abb. 31. Anlieferung und Quartierslogistik, M 1:1.500

2.5.6. ANLIEFERUNG UND QUARTIERSLOGISTIK

Die Zielstellung eines weitestgehend autofreien Quartiers gilt auch für den Wirtschaftsverkehr.

Lieferverkehr

Grundsätzlich gilt, dass die Anlieferung mit großen Fahrzeugen und LKW's ("Palette aufwärts") nur von Außen über eine funktionale Tasche im Aktivitätenband sowie über den Erschließungsbügel nördlich des Rathauses erfolgt. Auch die kleinteiligere Anlieferung mit Transportern oder kleineren Lieferfahrzeugen sollte möglichst von Außen erfolgen. Hierfür werden im Aktivitätenband gebündelt Stellplätze angeboten. Darüber hinaus wird im nördlichen Anlieferungsbereich sowie in der südlichen Kieznische jeweils ein Kurzzeitstellplatz für Transporter angeboten.

Quartierslogistikhub

Im Quartier werden Flächen für Quartierslogistikhubs vorgesehen. Die Flächen bieten die Möglichkeit Logistikkonzepte zu integrieren mit dem Ziel Verkehre im Quartier zu reduzieren und die "letzte Meile" der Lieferkette zu optimieren. Nach Möglichkeit sollen drei dezentrale Logistikhubs im Quartier verortet werden. Im Rathaus der Zukunft ist in Kombination mit der Mobilitätsstation ein größerer Hub vorgesehen, von dem aus die feingliedrige Andienung in das gesamt Quartier erfolgt. Zwei kleine Logistik-hubs (z.B. Packstation) im Erdgeschoss von Haus A sowie dem Kiosk im Aktivitätenband dienen kleineren Liefereinheiten.

Hinweis:
Bevor das Rathaus der Zukunft ge-
baut wird, kann in einer Interimspha-
se ein Logistikhub an der nördlichen
Kieznische im Erdgeschoss des Woh-
nungsbaus integriert werden.

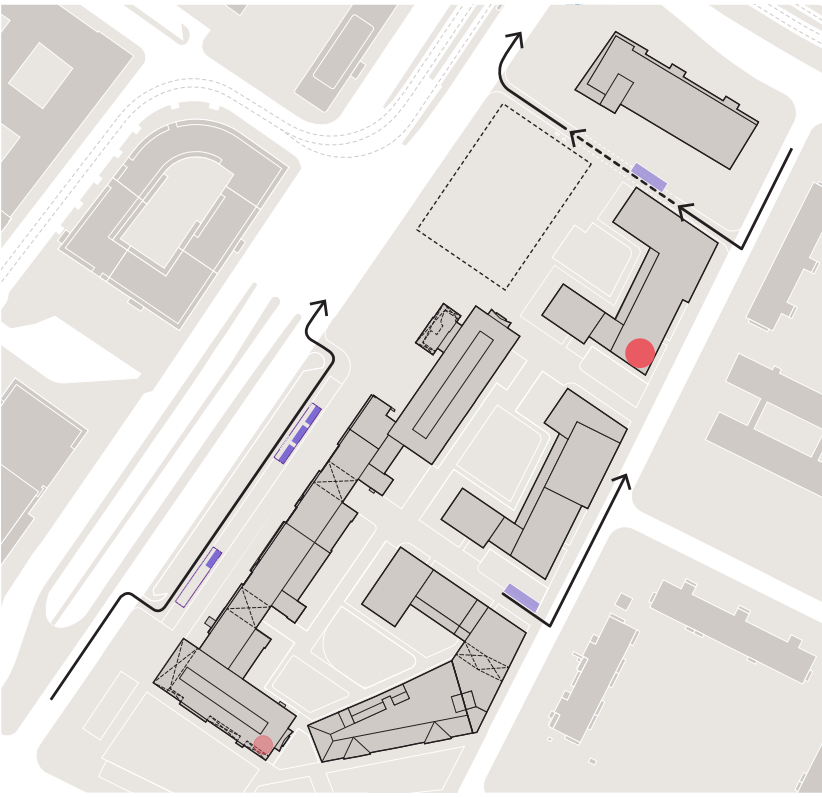


Abb. 32. Anlieferung und Quartierslogistik Interimsphase

ENTSORGUNG
KOMBINATION VON UNTERFLUR UND MÜLLTONNEN

- Temporäre Bereitstellungsflächen für (Gewerbe-) Abfälle zur Abholung
- Entsorgungsflächen Unterflurcontainer
- freizuhaltender Sicherheitsabstand (2 m)

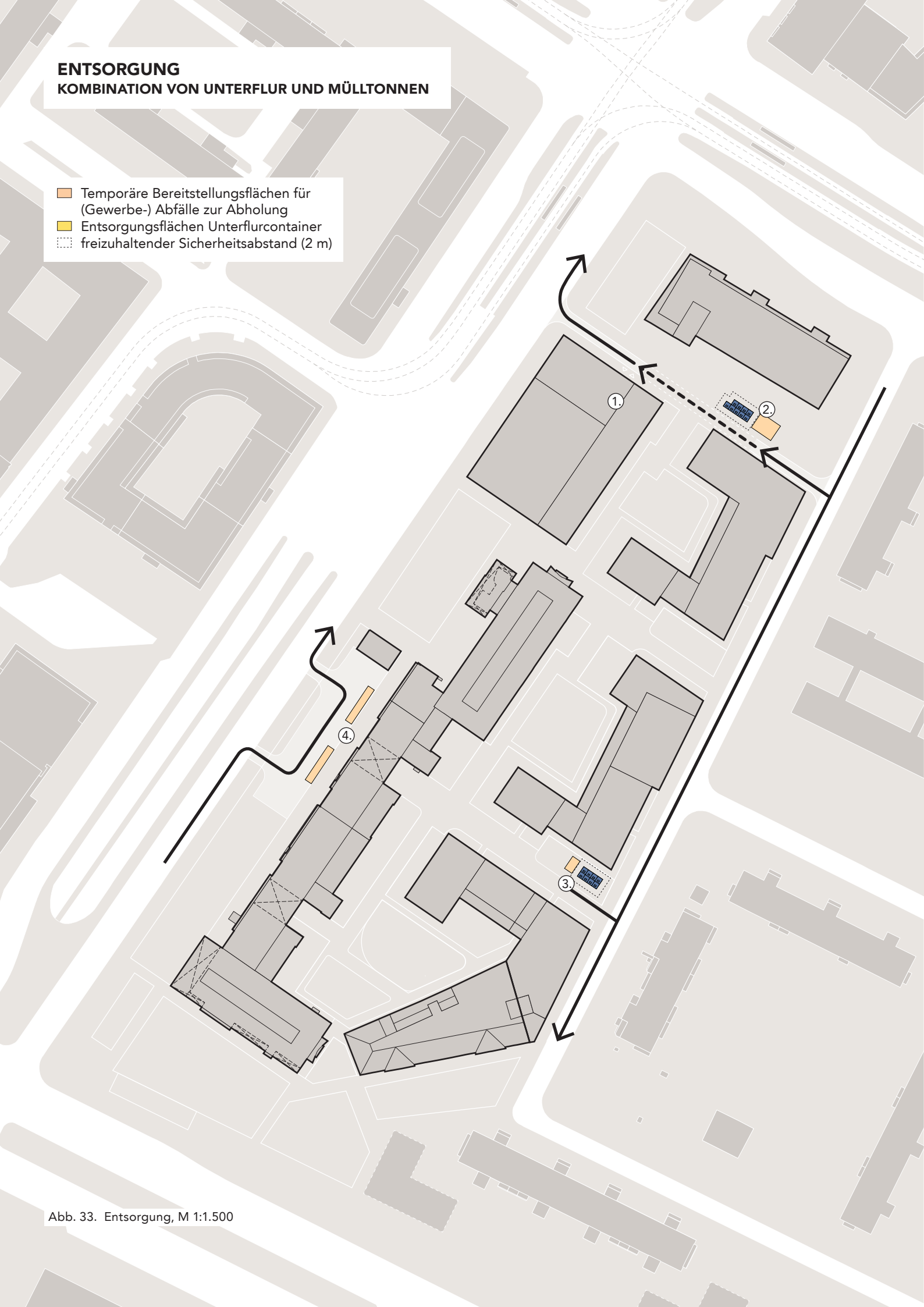


Abb. 33. Entsorgung, M 1:1.500

- 1. Rathaus**
Temporäre Bereitstellungsflächen, integriert im Rathaus, für Abfälle zur Abholung (90 m²)
- 2. Nördliche Nische**
9 x Unterflurcontainer (105 m² inkl. Sicherheitsabstand)
Temporäre Bereitstellungsflächen für Abfälle zur Abholung (48 m²)
- 3. Südliche Nische**
8 x Unterflurcontainer (96 m² inkl. Sicherheitsabstand)
Temporäre Bereitstellungsflächen für Abfälle zur Abholung (15 m²)
- 4. Aktivitätenband**
Temporäre Bereitstellungsflächen, integriert im Rathaus, für Abfälle zur Abholung (70 m²)

2.5.7. MÜLLENTSORGUNG

Für die Müllentsorgung des Quartiers wird der Einsatz von Unterflurcontainern für den Hausmüll sowie von Mülltonnen für den Gewerbemüll vorgeschlagen. Die Müllstandorte werden in die Gestaltung integriert.

Haushaltsabfälle
Haushaltsabfälle werden im Quartier in Unterflurcontainern gesammelt und aus den Kieznischen durch die BSR abgeholt.

Gewerbeabfälle
Gewerbeabfälle werden in Abfallaufstellflächen in den Gebäuden gesammelt und von Vorhalteflächen im Außenbereich durch Entsorger abgeholt. Für das Rathaus ist ein Entsorgungshub in der Tiefgarage unter dem Gebäude denkbar.

Glasabfälle
Glasabfälle werden durch öffentliche Glas Iglu Standorte der Dualen Systeme bereitgestellt.

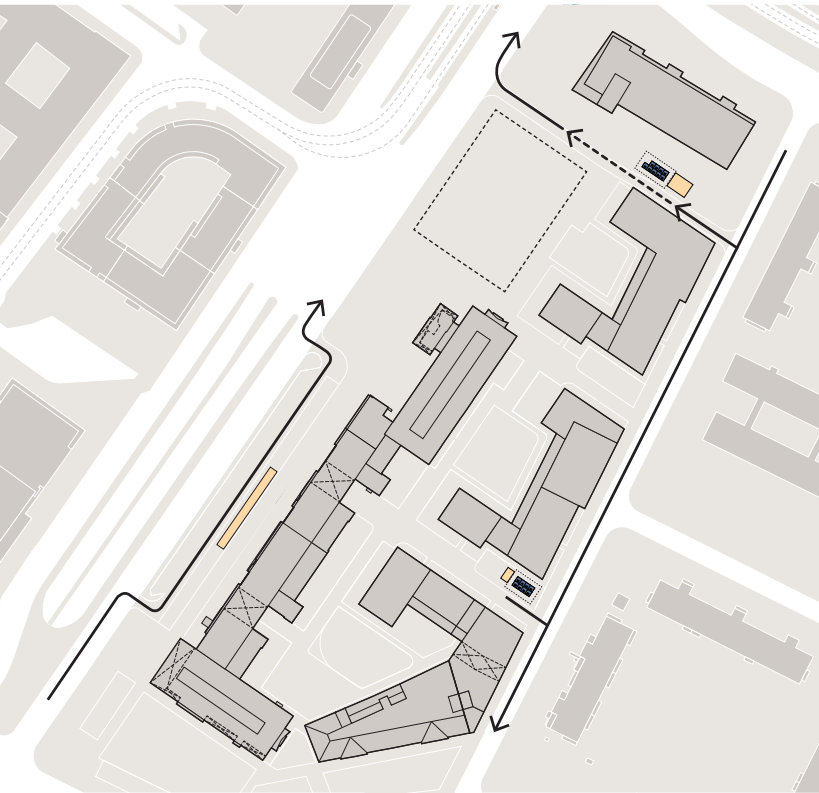


Abb. 34. Müllentsorgung
Interimsphase

FEUERWEHRFLÄCHEN

- Aufstellflächen
- Bewegungsflächen

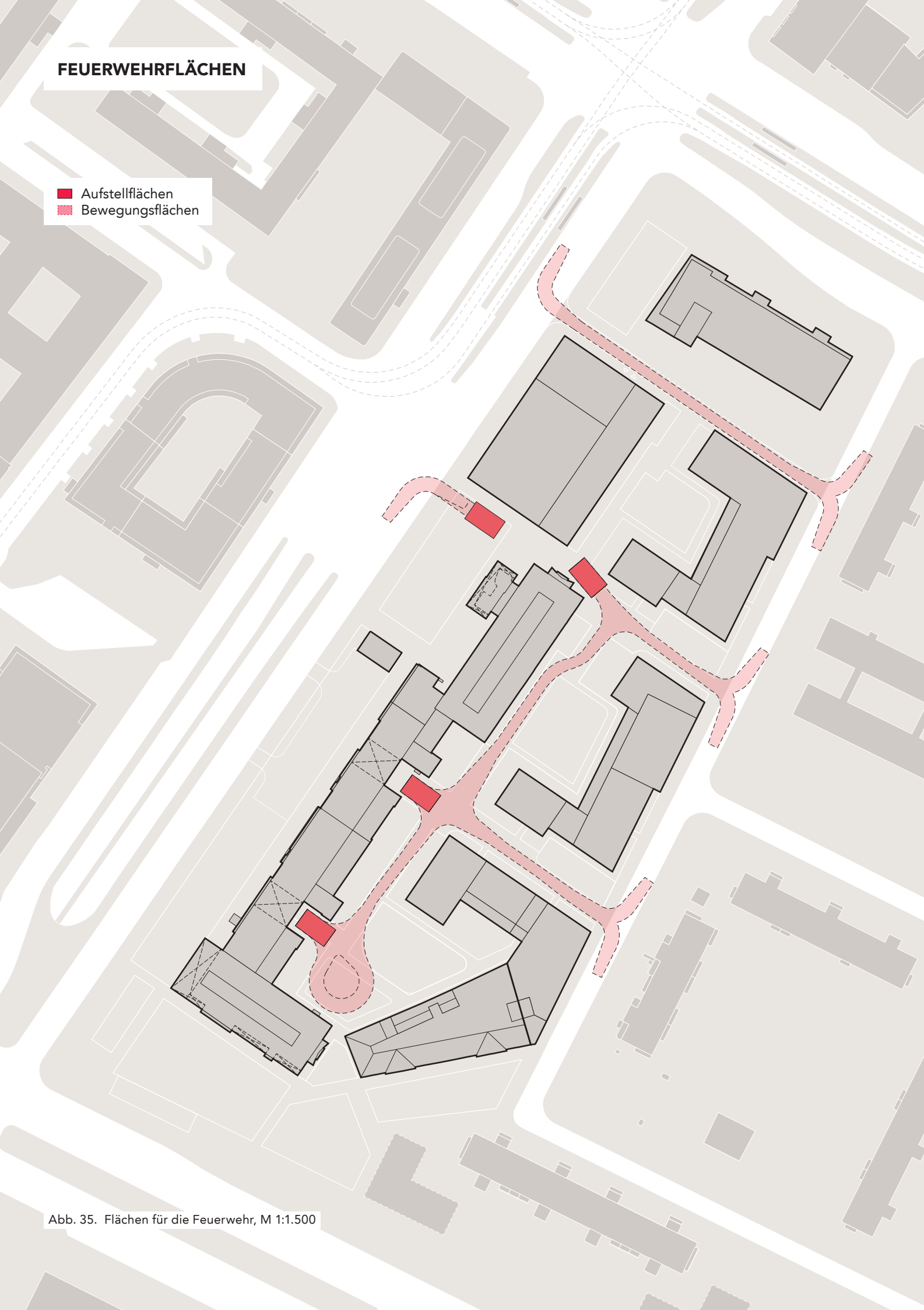


Abb. 35. Flächen für die Feuerwehr, M 1:1.500

2.5.8. FEUERWEHR

Das Rettungskonzept ist so konzipiert, dass die Flächen für die Feuerwehr im Inneren des Quartier möglichst reduziert werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Quartiersfreiräume von anderen Nutzungen und Aktivitäten belegt werden können.

Mögliche Feuerwehrezufahrten, -bewegungsflächen und -aufstellflächen sind schematisch dargestellt (siehe Abb. 36). Es handelt sich dabei nicht um eine Darstellung der konkret benötigten Flächen, sondern um eine Prinzipskizze der Feuerwehrflächen. Die tatsächlichen Feuerwehrflächen sind im Rahmen der Objektplanung zu konkretisieren. Standorte für Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehrflächen abzustimmen.

Wohnungsbauten Baufeld A, B, C (inkl. Experimentierhaus X3)

Die Gebäude werden mit Sicherheitstreppenhäusern werden mit Sicherheitstreppenhäusern oder zwei baulichen Rettungswegen ausgestattet. Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen werden im Bereich der Berolistraße vorgesehen.

Experimentierhäuser X1 und X2

Der zweite Rettungsweg wird über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt. Feuerwehrebewegungsflächen und -aufstellflächen befinden sich in Verlängerung der beiden Kieznischen.

Rathaus der Zukunft

Für das Rathaus werden zwei bauliche Flucht- und Rettungswege angenommen. Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen können in der nördlichen Erschließung sowie auf dem Rathausplatz vorgesehen werden.

Haus A-D

Für die Bestandsgebäude Haus A-D werden je zwei bauliche Flucht- und Rettungswege angenommen. Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen sollen hinter den Gebäuden im südlichen Stadtzimmer in die Gestaltung integriert werden.

FREIRAUMSTRUKTUR

- Kieznischen
- Vorzonen/ Aurazonen
- Stadtzimmer
- Grünflächen/ Spielplätze
- Grünflächen/ Tiefbeete
- Aktivitätenband
- Öffentliche Plätze
- Öffentliche Bewegungsflächen
- Freiflächen außerhalb des Plangebiets (nicht abgestimmt)



Abb. 36. Freiflächen, M 1:1.500

2.6. FREIRAUM

2.6.1. FREIRAUMSTRUKTUR

Der Zusammenhalt des Quartiers wird durch ein klares Freiraumgerüst erzeugt. Die neu entstehenden Freiräume sollen eine hohe Aufenthalts-, Gebrauchs- und Gestaltungsqualität aufweisen und passende Angebote für alle Nutzer*innengruppen bieten. Diese vielschichtigen, mehrdimensionalen Freiräume erzeugen vielfältige Qualitäten im dichten urbanen Umfeld. Ebenerdige Freiräume werden ergänzt durch Angebote auf oberen Ebenen (Terrassen und Dächer).

Entlang der Otto-Braun-Straße wird ein öffentliches Band aus Stadtplätzen und Aktivitätsflächen ausgebildet, das eine hohe Sichtbarkeit und einen großstädtischen Charakter erhält. Die urbanen Platzflächen sind die übergeordneten Adressen des Quartiers und werden durch die angrenzenden EG-Nutzungen bespielt und geprägt (Haus A, Rathaus usw.). Zwischen den Plätzen spannt sich das Aktivitätenband auf, in dem neben Sport-, Bewegungs- und Aktionsflächen auch Erschließungsfunktionen integriert sind. Die Plätze werden durch einen einheitlichen Wegebelag miteinander verbunden.

Entlang der Berolinastraße wird das neue Quartier über die Kieznischen mit der Nachbarschaft verzahnt. Neben der Möglichkeit der Querung bieten sie Aufenthaltsangebote für Bewohnerschaft und die Nachbarschaft.

Die Binnenräume werden als räumlich gefasste und dennoch durchlässige Stadtzimmer entwickelt, die Raum zur Aneignung, für gemeinschaftlichen Austausch und zum Arbeiten im Freien bieten. Sogenannte "Aura-Zonen" umfließen locker die Gebäude und definieren die Schnittstellen zwischen Innenraum und Außenraum. Im Inneren der Stadtzimmer bieten "grüne Inseln" Spielflächen, Treffpunkte und Raum für die Speicherung von Regenwasser in Baumrigolen. Zwingend notwendige Stellplätze werden möglichst unauffällig in die Freiraumgestaltung integriert.

Plangebiet Neubau ca. 3,1 ha

Freiflächen gesamt ca. 1,86 ha

davon	
- Kieznischen	ca. 2.796 m ²
- Aura	ca. 3.389 m ²
- Stadtzimmer	ca. 2.424 m ²
- Grünflächen / Spielflächen	ca. 1.177 m ²
- Plätze	ca. 2.398 m ²
- Aktivitätenband	ca. 2.384 m ²
- Bewegungsfläche	ca. 4.032 m ²

Hinweis:
Die Freiflächen-Kennzahlen beziehen sich auf die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen.

SPIELFLÄCHEN

- Nachweis private Kinderspielflächen gem. BauO Bln
- Öffentliche Spielfläche im Aktivitätenband

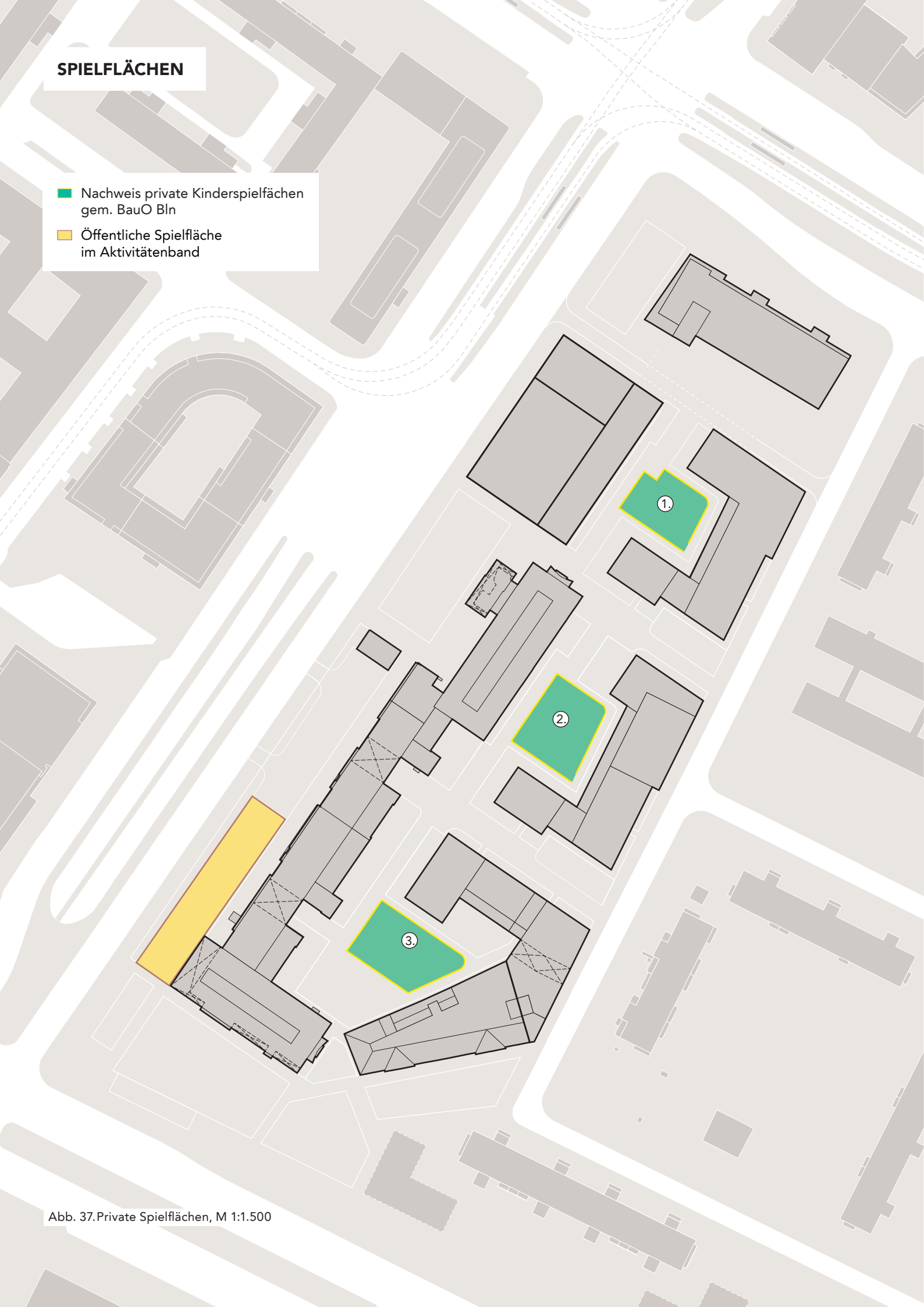


Abb. 37.Private Spielflächen, M 1:1.500

2.6.2. SPIELFÄCHEN

Die privaten Kinderspielflächen des Quartiers sind in den drei Stadtzimmern verortet. Sie können somit im Entwicklungsprozess in den Baufeldern schrittweise errichtet werden. Darüber hinaus ist Teil des Aktivitätenbandes als große und öffentliche Spielfläche für alle Altersstufen konzipiert. Die Verteilung der privaten Spielflächen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit durch kurze Wege von allen Wohnungen sowie gute Sichtbeziehungen. Durch ihre Lage in den Stadtzimmern bieten die Spielräume eine gewisse geschützte Atmosphäre, sind gleichzeitig jedoch durch die innere Freiraumstruktur miteinander vernetzt. Die Spielangebote sollen in Größe, Angebot und Gestaltung an den einzelnen Orten variieren, um eine identitätsstiftende Wirkung zu erzielen und den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Spielflächen sind jeweils Teil einer "grünen Insel" die neben Spielangeboten, Baumpflanzungen, integrierte Elemente des dezentralen Regenwassermanagements und angelagerte Angebote für alle Bewohner*innen und Besucher*innen beinhalten. Es besteht das Ziel, ein kinderfreundliches Quartier zu schaffen. Über die ausgewiesenen Spielflächen hinaus sollen dezentral informelle Angebote für Kinder und Jugendliche in die Freiraumgestaltung integriert werden.

Private Spielflächen

Berechnungsgrundlage
4 m² pro WE
1 WE = 87 m²

Wohneinheiten: ca. 373,
davon
WE ZKB: 71
WE WBM: 302

Private Spielflächen
(377 WE * 4m²)
gesamt ca. 1.492 m²
davon
1: Soll 392 m² Ist: ca. 943 m²
2: Soll 584 m² Ist: ca. 630 m²
3: Soll 516 m² Ist: ca. 676 m²

Öffentliche Spielflächen

Berechnungsgrundlage
1 m² pro EW
1 WE = 100 m²
1 WE = 2 EW

Wohneinheiten: ca. 324,
davon
WE ZKB: 61
WE WBM: 263

Öffentliche Spielflächen
(324 WE * 2 m²)

Gesamt Soll ca.: 649 m²
Gesamt Ist ca.: 932 m²



Abb. 38. Baumkonzept

2.6.3. BAUMBILANZ

Das Plangebiet weist einen im Verhältnis zur Gesamtfläche eher geringen Baumbestand auf, der sich an den Rändern des Areals konzentriert. Die Bestandsbäume an den Straßen und in den Höfen sind ökologisch besonders relevant und werden weitgehend erhalten. Aufgrund der Neustrukturierung des Areals können diese leider nur teilweise erhalten werden. Aufgrund umfangreicher Neupflanzungen ist die Baumbilanz insgesamt jedoch positiv. Im Inneren des Quartiers, im südlichsten Stadtzimmer wird versucht eine Gruppe markanter Platanen zu erhalten.

2.6.4. BAUMKONZEPT

Das Baumkonzept charakterisiert die unterschiedlichen Freiräume des Quartiers: Straßenräume, Kieznischen, und Stadtzimmer. Die vielfältigen Baumarten unterscheiden sich in Größe, Wuchs und Farbgebung, so dass ein lebhaftes, sehr grün geprägtes Umfeld entsteht. Die bestehende, wertvolle Baumreihe an der Otto-Braun-Straße wird durch ergänzende Neupflanzungen zu einem grünen Rücken des Quartiers vervollständigt. Für die zukünftige Neugestaltung der Berolinastraße wird ebenfalls eine Auflockerung mit Straßenbäumen vorgeschlagen. Die Kieznischen als nachbarschaftliche Quartiersplätze erhalten wiedererkennbare, besondere Akzente durch lockere Gruppen aus Gehölzen mit besonderer Ausstrahlung. In den gemeinschaftlichen Stadtzimmern bestimmt Vielfalt die Gehölzauswahl. Gemischte Baumgruppen mit sehr unterschiedlichem Habitus geben jedem Stadtzimmer einen individuellen Charakter. Die Baumgesellschaften stehen in Baumrigolen und verdunsten dort unterirdisch gespeichertes Regenwasser. Die Baumkronen in den Stadtzimmern sorgen als grüner Puffer für Privatsphäre und verstellen direkte Blickbeziehungen zwischen den Wohnungen und Büronutzungen, ohne die Räume zu stark zu verschatten.

UMGANG MIT REGENWASSER

- Retentionsdächer
- Gründächer
- Tiefbeete
- Ableitungsrichtung
- Baumrigolen, Piktogrammatisch
- Füllkörperrigolen, Piktogrammatisch
- Abgesenkte Grünflächen
- Flächen, die in Grünflächen entwässern
- Flächen, die in Füllkörperrigolen entwässern
- Dimensionierung der Füllkörperrigolen aus Planung der BIM übernommen (schematisch)

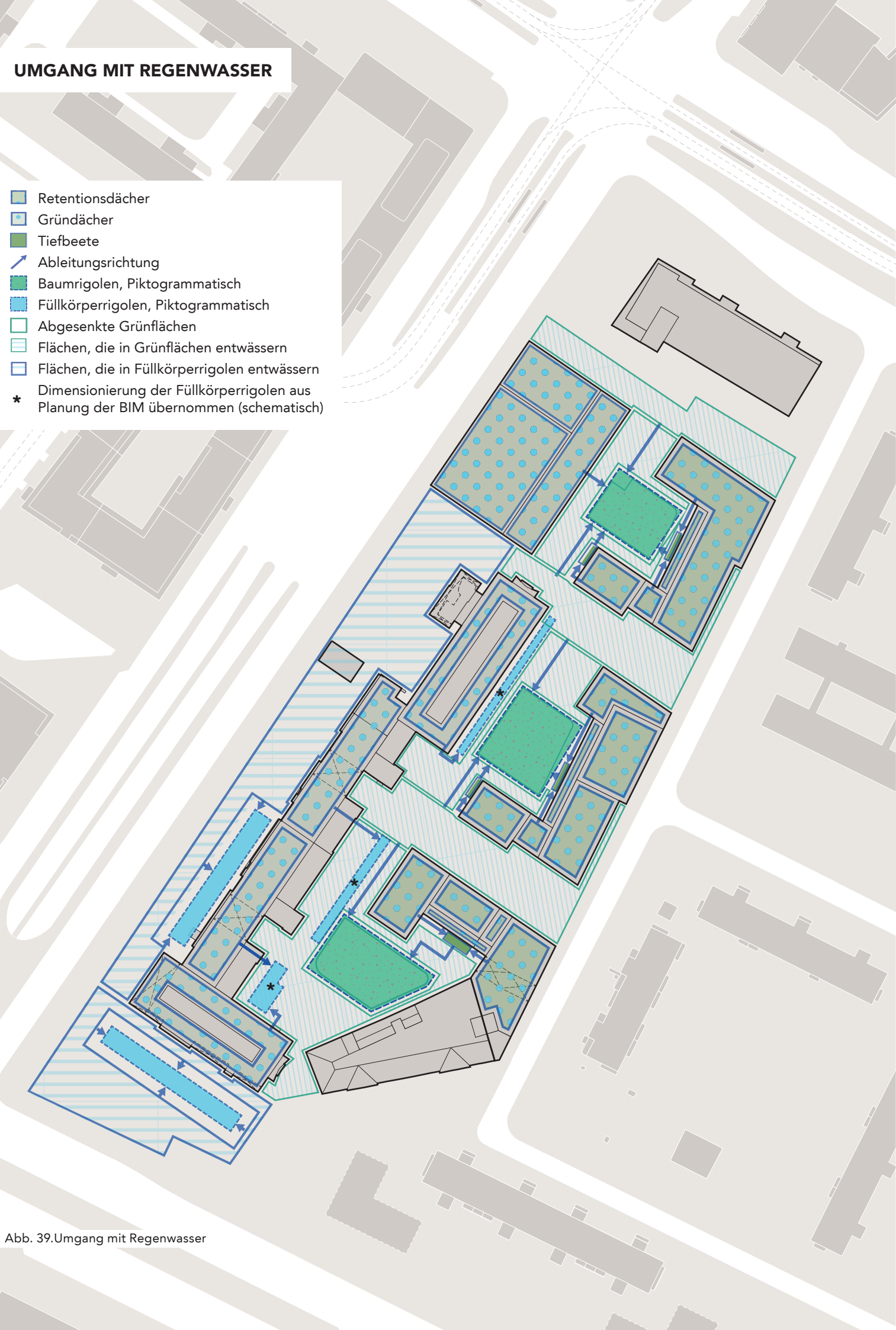


Abb. 39.Umgang mit Regenwasser

2.6.5. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

HINTERGRUND

Die Versiegelung von Oberflächen hat negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf. Der oberirdische Abfluss wird stark erhöht und führt außerdem zu einer Verminderung von Grundwasserneubildung und Verdunstung. Weiterhin werden Gewässer durch direkte Regenwassereinleitungen erheblich belastet. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Folgen des fortschreitenden Klimawandels, der z.B. zur Verschärfung des Hitzeinseleffekts und Zunahme von Starkregenereignissen führt, werden Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, um diesen negativen Folgen entgegenzuwirken. Das Baugrundstück zeichnet sich durch eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Bodens aus. Die vorgesehenen Gründächer in Kombination mit Baum-Rigolen und reiner Rigolenversickerung eignen sich sehr gut, dem natürlichen Wasserkreislauf und den stadtklimatischen Anforderungen nachzukommen.

DEZENTRALE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG/ ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

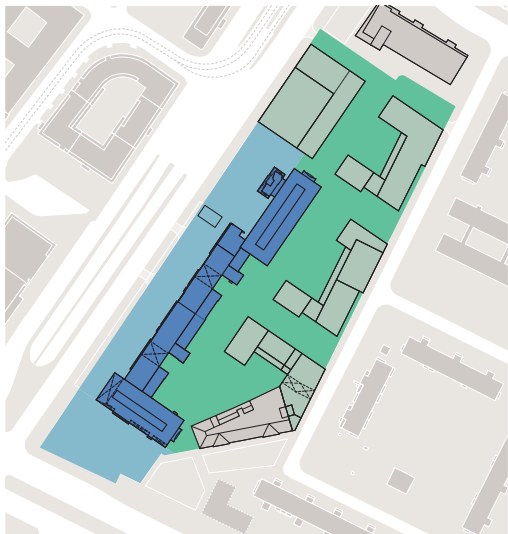
Die guten Versickerungseigenschaften des Bodens ermöglichen die abflusslose Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet. Ein Anschluss an die Trennwasserkanalisation ist bei dem derzeitigen Planungsstand nicht notwendig. Um dies zu ermöglichen werden Baum-Rigolen, Füllkörperrigolen und Retentionsdächer für das Untersuchungsgebiet vorgeschlagen und miteinander kombiniert. Dabei wird das Konzept in drei Bereiche aufgeteilt: Kieznischen und Stadtzimmer, Aktivitätenband mit Rathausplatz und Platz der Statistik sowie Bestandsgebäude (Haus A-D).

1. Kieznischen und Stadtzimmer

Die grünen Innenhöfe und Grünbereiche an den Gebäuden werden um ca. 30 cm abgesenkt, um eine temporär einstaubare Versickerungsfläche zu erzeugen. Unterirdisch werden Rigolenkörper aus Kies angeordnet. Teile dieser Rigole werden als Wurzelraum für die geplanten Bäume genutzt. Diese Elementkombination wird als Baum-Rigole bezeichnet. Die Zuleitung von Niederschlagswasser der umliegenden versiegelten Flächen in die

- Kieznischen und Stadtzimmer
- Aktivitätenband mit Rathausplatz und Platz der Statistik
- Bestandsgebäude (Haus A-D)

Abb. 40. zusammenhängende Bereiche Regenwasserkonzept



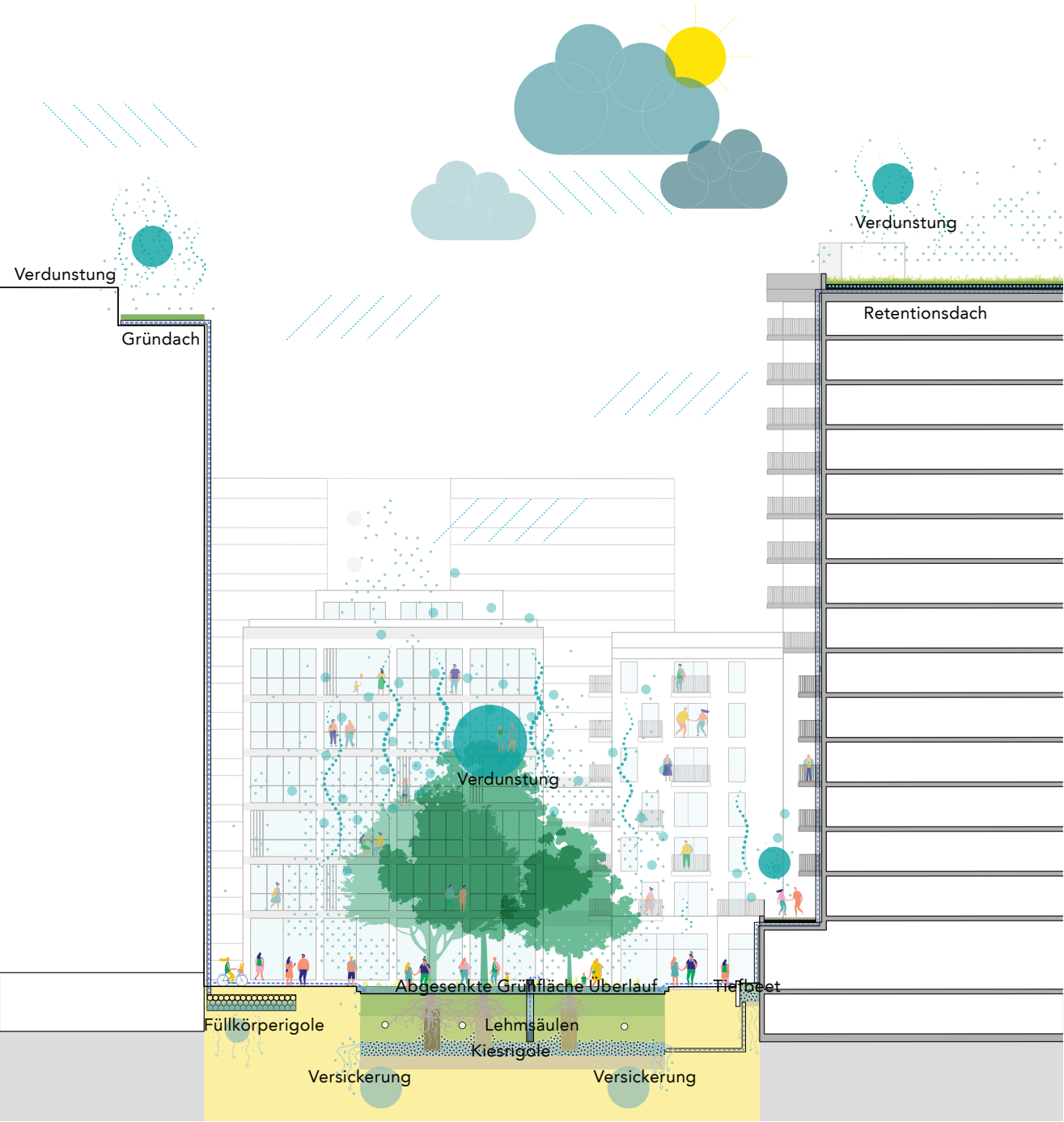


Abb. 41. Schemaschnitt Regenwasserbewirtschaftung

Baum-Rigole kann dabei flächig oder punktuell erfolgen. Das Niederschlagswasser sickert durch den Wurzelraum des Bodens und kann dabei bereits teilweise vom Baum aufgenommen werden. Unterhalb des Wurzelraums befindet sich ein zum anstehenden Boden hin gedichtetes Reservoir, welches sich mit Sickerwasser füllt und durchwurzelbar ist. Dieses Reservoir stellt einen langfristigen Wasserspeicher für die Bäume dar, der zu erhöhten Verdunstungsraten während warmer Trockenphasen führt. Weiterhin wird diesen Rigolen der Drosselabfluss der geplanten Retentionsdächer (rechnerisch 70% der Dachflächen der Häuser von Baufeld A/B/C/D sowie der Experimentierhäuser) zugeleitet. Für etwaig angeschlossene Verkehrsflächen ist eine Vorreinigung vorgesehen. Die Ausgestaltung der Stadtzimmer nach dem oben genannten Beispiel führt zu einer Baufeldübergreifenden Entwässerungslösung (Quartierslösung), da dadurch mehrere Baufelder miteinander kombiniert werden.

2. Aktivitätenband mit Rathausplatz und Platz der Statistik

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Aktivitätenbands mit Rathausplatz und Platz der Statistik im aktuellen Planungsstand wird die Entwässerung durch reine Rigolenversickerung gewährleistet. Die Rigolenversickerung ist eine unterirdische Versickerungsart. Da für das Aktivitätenband ein großer Speicherraum erforderlich ist, wird der Rigolenkörper als Kunststofffüllkörper geplant. Diese unterscheiden sich gegenüber Kies (Porenvolumen je nach Körnung zwischen 25-35%) durch ein Porenvolumen von über 90%. Für etwaig angeschlossene Verkehrsflächen ist eine Vorreinigung vorgesehen.

3. Bestandsgebäude (Haus A-D)

Die Bestandsdächer Haus A-D sollen als extensive Gründächer ausgeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser dieser Gründächer wird im aktuellen Planungsstand durch Füllkörpergullies versickert. Ein Anschluss dieser Dächer an die Baum-Rigolen ist aufgrund des bautechnischen Zeitablaufs derzeit nicht möglich.

Die Rigolen müssen in Größe und Verortung in den weiteren Planungsphasen genauer definiert werden. Insbesondere muss auf unterirdische Leitungen und Bauwerke geachtet werden.

Die geplanten dezentralen Maßnahmen schaffen zusammenfassend:

- Freiraumqualität
- Ausgleich des Mikroklimas
- Entlastung von Infrastruktur und Gewässern
- Biodiversität
- Freiraumqualität
- Baumvitalität
- Multifunktionale Flächen

DACHNUTZUNG

-  Potentiell nutzbaren Dachflächen (Multicodierung: Retention, Terrassen, ext./int. Grün, PV)
-  Sonstige Dachflächen (Multicodierung: Retention ext. Grün, PV)

2.6.6. DACHFLÄCHEN

Die Dächer der Stadt sind ein wertvolles Gut, insbesondere im Kontext einer hohen Bebauungsdichte. Dementsprechend sollen möglichst viele Dachflächen multifunktional gestaltet werden und nutzbar gemacht werden. Es soll ein differenziertes Angebot an zugänglichen Dachterrassen geschaffen werden:

- kontrolliert öffentliche Dachterrassen
- gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen
- privat genutzte Dachterrassen (z.B. einer Wohn- oder Kitanutzung zugeordnet)

Die entsprechenden Dachflächen sollen intensiv begrünt und/oder als Terrassen angelegt werden. Als besonderes Angebot können zugängliche Dachflächen punktuell durch angrenzende Gemeinschaftsräume in den Gebäuden ergänzt werden. Im Sinne einer Multikodierung der Dachflächen können neben Aufenthaltsqualität auch die Biodiversität gefördert und gleichzeitig über Photovoltaik Energie produziert werden.

Die restlichen Dachflächen sind nicht für die humane Nutzung vorgesehen, sind jedoch ebenfalls zu begrünen und mit PV-Module Bestückt werden. Sämtliche Dächer sind darüber hinaus entsprechend dem Regenwasserkonzept als Retentionsraum zu Planen.

Abb. 42. Nutzungsplan Dach, M 1:1.500



Abb. 43. Visualisierung Stadtzimmer (Stand Werkstattverfahren)



Abb. 44. Stadtzimmer A, M 1:500

3. VERTIEFUNG TEILBEREICHE

3.1. STADTZIMMER A

Die Stadtzimmer sind als gemeinschaftliche Freiräume im Quartiersinneren konzipiert. Sie werden durch die Bebauung gerahmt, aber nicht abgeschlossen, so dass eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger*innen gewährleistet ist. Die Stadtzimmer bieten jeweils vielseitig nutzbare Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, eine grüne Insel mit integrierten Spielflächen und multifunktionale Vorzonen (Aurazonen) vor den Erdgeschossen zur individuellen Aneignung durch die Nutzer*innen. Die Gebäude erhalten Neben- ein-/ausgänge zu den Stadtzimmern.

Die Atmosphäre der Stadtzimmer wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen und ihren Aneignungsflächen unterschiedlich ausgeprägt. Leitthemen für Stadtzimmer A sind Bildung und Soziales. Das Stadtzimmer A wird von Neubauten (Rathaus, Wohnungsbau WBM und Experimentierhaus) geprägt. Die Erdgeschossnutzungen (Kita, Rathausfoyer mit Café, Nutzungen ZKB) aktivieren den Freiraum.



Abb. 45. Exemplarisches Regelgeschoss Wohnungsbau BF A, M 1:500



Abb. 46. Stadtzimmer B, M 1:500

3.2. STADTZIMMER B

Leitthemen für Stadtzimmer B sind Freizeit und Erholung. Das Stadtzimmer B wird vom nachgenutzten Bestandsgebäude Haus der Statistik, einem Wohnungsneubau sowie einem Experimentierhaus geprägt. Die Erdgeschossnutzungen (Foyer BIM, Nutzungen ZKB) können den Freiraum aktivieren. Die Aurazonen vor den Gebäuden bieten individuelle Aneignungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Zu den angrenzenden Büronutzungen des Verwaltungsgebäudes im Westen schafft eine grüne Aura einen Puffer. Die Aurazonen der östlichen Gebäude werden durch die nutzer*innenbasierte Aneignung geprägt. Die grüne Insel bietet neben Spielflächen auch nachbarschaftliche Treffpunkte und Freizeitangebote.



Abb. 47. Exemplarisches Regelgeschoss Wohnungsbau BF B, M 1:500



Abb. 48. Stadtzimmer C, M 1:500

3.3. STADTZIMMER C

Leitthemen für Stadtzimmer C sind Kunst und Kultur. Das Stadtzimmer C wird vom nachgenutzten Bestandsgebäude Haus der Statistik, Haus der Gesundheit und Wohnungsneubau geprägt. Mit Haus A und dem Quartierseingang von Seiten des Alexandersplatzes erhält das Stadtzimmer C vermutlich eine hohe Frequenz an Besucher*innen. Die Erdgeschossnutzungen (Nutzungen ZKB, besondere Wohnformen ZKB, Foyer BIM) können sich in die Stadtzimmer erweitern, z.B. kreatives Arbeiten und Werken im Freien.

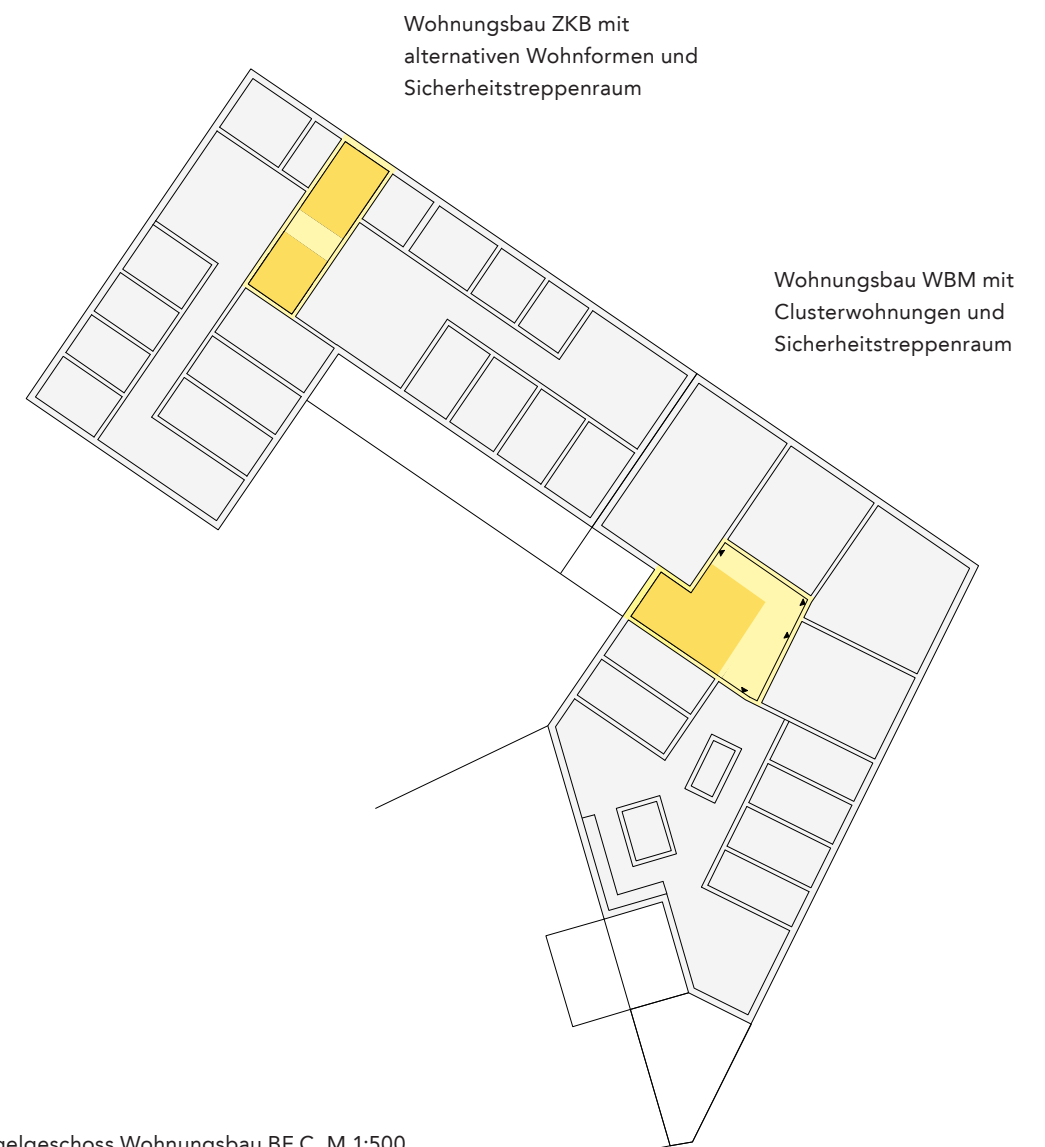


Abb. 49. Exemplarisches Regelgeschoss Wohnungsbau BF C, M 1:500



Abb. 50. Kieznischen, M 1:750

3.4. KIEZNISCHEN

Entlang der Berolinastraße werden Kieznischen ausgebildet, die das neue Quartier mit der Nachbarschaft verzahnen. Die kleinen Quartiersplätze sind Alltagsorte und Treffpunkte der Bewohner*innen im Kontext der übergeordneten Nachbarschaft. Die Nischen werden durch die angrenzenden Erdgeschosszonen belebt, hier können Dienstleistungen, lokale Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel, Fahrradräume, etc. verortet werden. Von den Kieznischen führen Querverbindungen durch das Quartier zur Otto-Braun-Straße.



Abb. 51. Visualisierung Kieznische (Stand Werkstattverfahren)

TEILBEREICH AKTIVITÄTENBAND

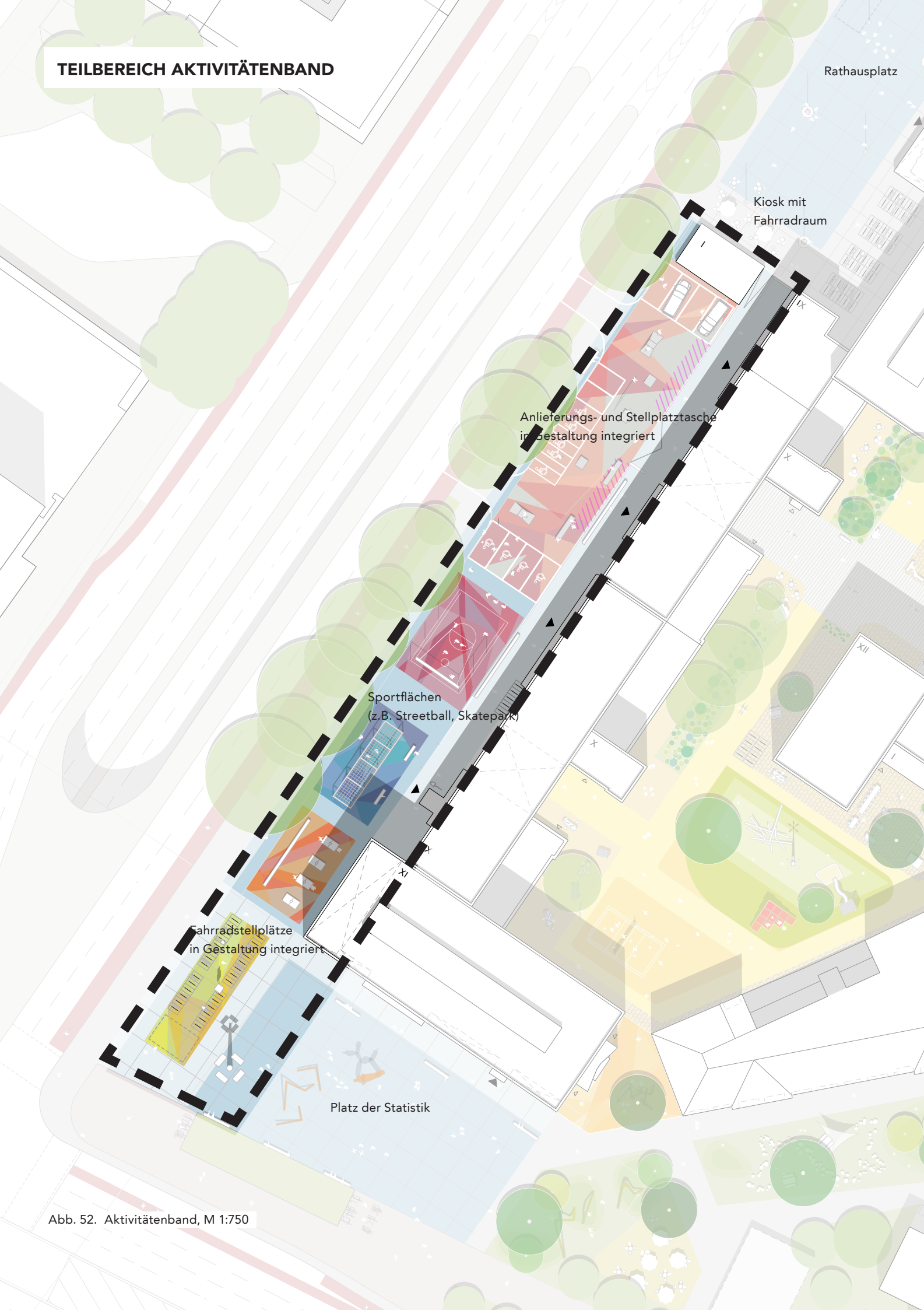


Abb. 52. Aktivitätenband, M 1:750

3.5. AKTIVITÄTENBAND

Das Aktivitätenband wird als intensiv nutzbarer Freiraum mit einem hohen Grad an Öffentlichkeit konzipiert. Freizeit- und Infrastrukturnutzungen werden zu einem Freiraumband zusammengeführt. Hier können weithin sichtbare, "großstädtische" Spiel- und Sportflächen angeboten werden, die in einem ruhigen Wohnumfeld zu Störungen führen könnten, wie Skatebowl, Basketballfeld, etc. Fahrradabstellmöglichkeiten, Anlieferzonen und Müllauffstellflächen werden sorgfältig in die Gestaltung integriert. Das Band ist in Längs- und Querrichtung durchlässig, so dass die Eingangsbereiche der Gebäude gut auffindbar und erreichbar sind.



Abb. 53. Visualisierung Aktivitätenband (Stand Werkstattverfahren)

4. PROZESS

Die Entwicklung des Quartiers wird als Prozess angelegt, der vielfältige Möglichkeiten der Mitwirkung und Aneignung einschließt. Durch einen lernenden Prozess können sich besondere Nutzungskonzepte, nachbarschaftliche Netzwerke und ortsspezifische Qualitäten über einen längeren Zeitraum entfalten.

Entwicklungsschritte

Die Entwicklungsschritte basieren auf den individuellen Zeithorizonten der Bauvorhaben. Während die Sanierung und Anpassung der Bestandsgebäude bereits begonnen wurde, erfordert die Umsetzung der Neubauvorhaben (Gebäude und Freiräume) unterschiedliche Zeiträume. Es soll darauf geachtet werden, dass in sich gut nutzbare und qualitätvolle Zwischenschritte entstehen.

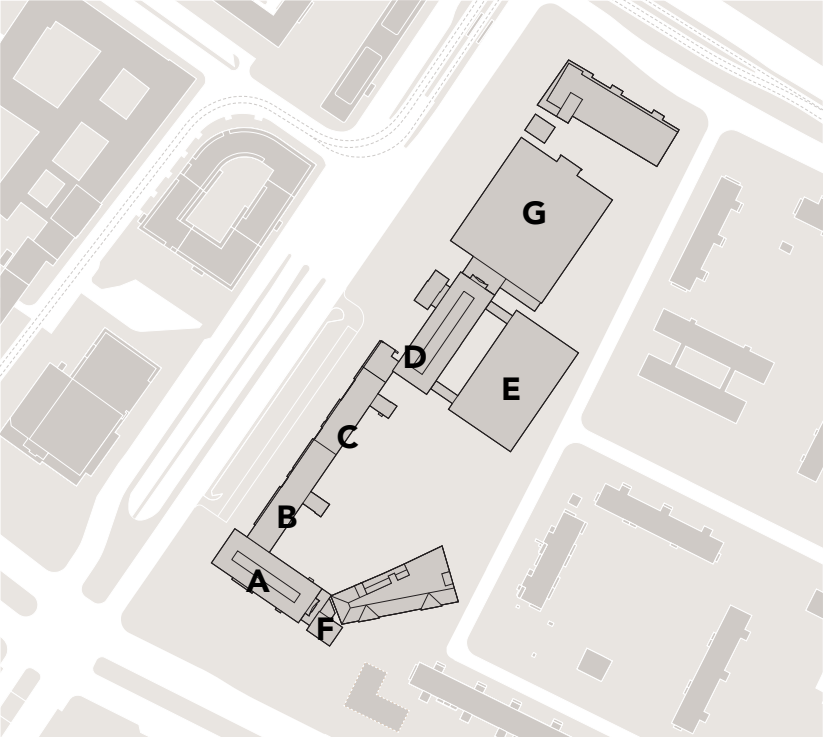
Pioniernutzungen

Die von der ZKB/Koop5 entwickelten Pioniernutzungen tragen zur Aktivierung und Sichtbarkeit des Quartiers während der Sanierungs- und Bauphase bei. Seit Sommer 2019 wurden erste Flächen und Räume in den Bestandsgebäuden an Pioniernutzer*innen vergeben. Während der Bauphase (seit 2022) können temporäre Bauten an der Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee genutzt werden. So können gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte erprobt und eine Basis für die Nutzungsvielfalt des Quartiers geschaffen werden. Als Teil der Mitwirkung können die Ideen und Erfahrungen der Pioniernutzer*innen in den kooperativen Planungsprozess einfließen.



Abb. 54. Pioniernutzung im Bestand, 2020

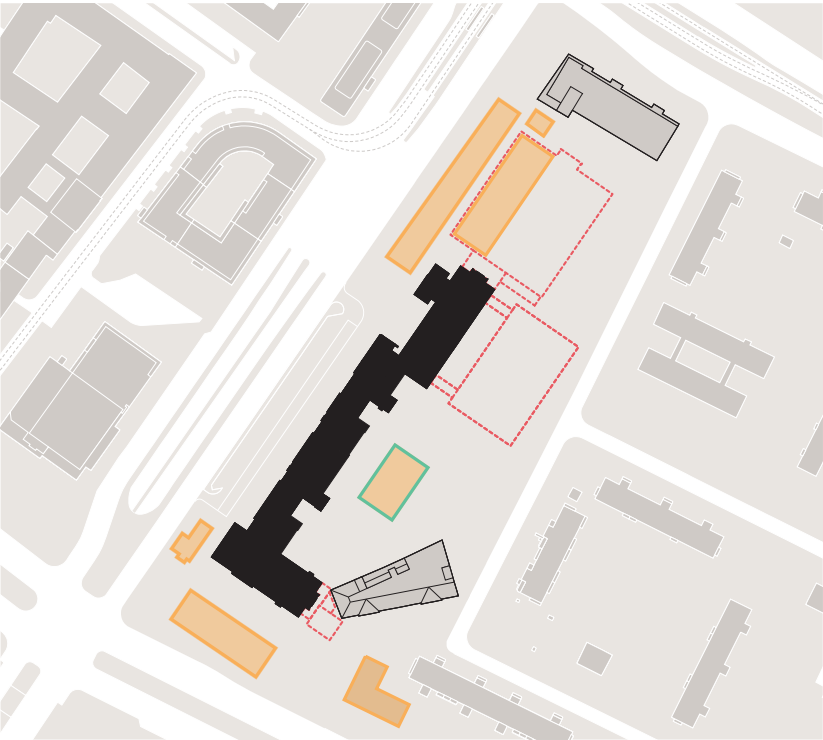
Ausgangslage
Leerstand



- Legende
- Pioniernutzungen Gebäude
 - Pioniernutzungen Freiraum
 - Bestandsgebäude
 - Abriss Bestandsgebäude
 - Umbau/ Neubau Gebäude
 - Freiräume mit temporärer Gestaltung
 - Freiräume fertiggestellt
 - Freiräume (Fertigstellung in Etappen)

Abb. 55. Ausgangslage/Leerstand

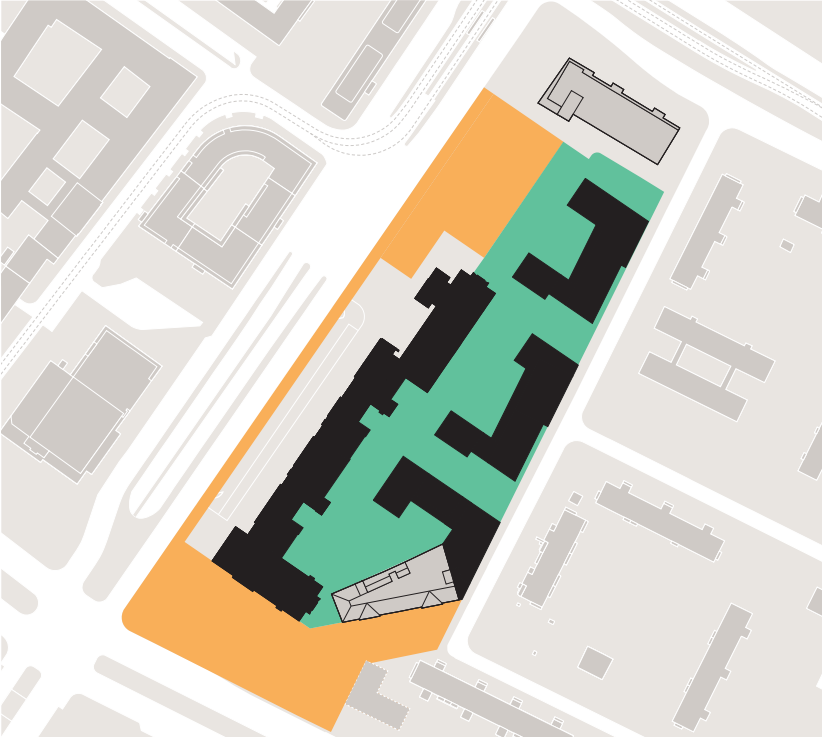
Etappe 01
Pioniernutzungen und Bestandumbau



- Etappe 01: Pioniernutzungen und Bestandsumbau
- Pioniernutzungen in Bestandsgebäuden und Freiflächen
 - Einrichtung Interimsbauten für Pioniernutzungen
 - Etappenweise Sanierung Haus A-D durch BIM
 - (Teil-) Abbruch Haus G, E und Werkstatt
 - Provisorisch angrenzender Freiraum inkl. Rigolen

Abb. 56. Etappe 01: Pioniernutzungen und Bestandsumbau

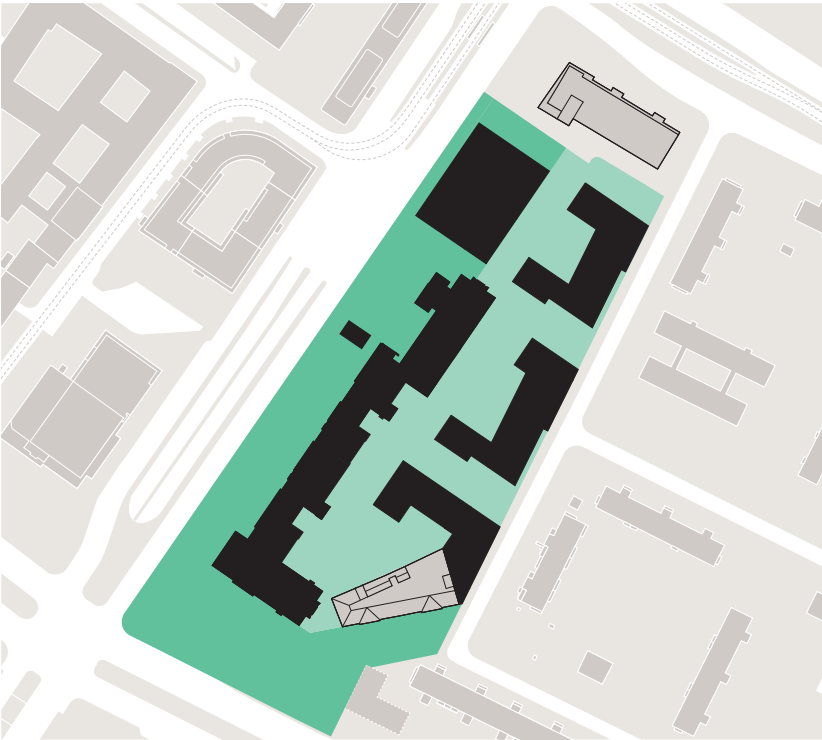
Etappe 02
Experimentierhäuser und innere Freiräume



- Etappe 02: Experimentierhäuser und innere Freiräume
- Neubau Wohngebäude Baufeld A,B,C durch WBM
 - Neubau Experimentierhäuser X1, X2, X3
 - Etappenweise Errichtung innerer Freiflächen
 - Temporäre Gestaltung Freiräume außen

Abb. 57. Etappe 02: Experimentierhäuser und innere Freiräume

Etappe 03
Rathausneubau und öffentliche Freiräume



- Etappe 03: Rathausneubau und öffentliche Freiräume
- Neubau Rathaus
 - Erstellung Rathausplatz
 - Erstellung Platz der Statistik und Aktivitätenband
 - Planung und Erstellung von weiteren Freiräumen

Abb. 58. Etappe 03: Rathausneubau und öffentliche Freiräume

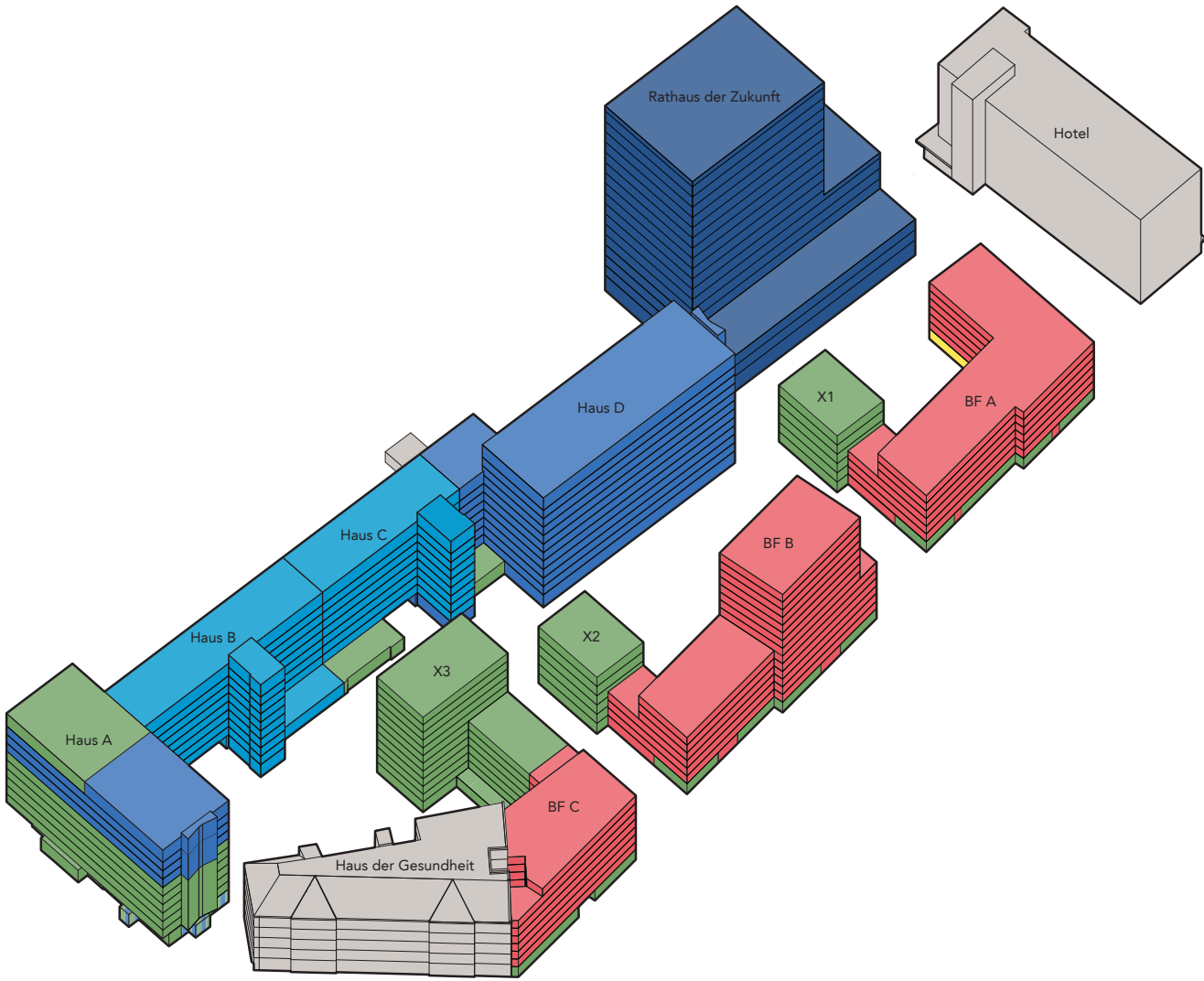


Abb. 59.Nutzugnen und bberirdische Flächenverteilung

5. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

NUTZUNGEN | BGF OBERIRDISCH | STAND DEZEMBER 2021, JULI 2022 UND FEBRUAR 2024

	Stand 12/2021	Stand 07/2022	Stand 02/2024
BESTAND BGF oberirdisch	42.937 m²	42.813 m²	42.813 m²
1. Verwaltung			
● BIM	18.257 m²	20.647 m²	20.647 m²
● FA	15.235 m²	13.369 m²	13.369 m²
2. Flächen zur gemeinwohlorientierten Nutzung durch ZKB			
● Haus A	8.596 m²	7.940 m²	7.940 m²
● Haus B (Fläche Anbauten)	524 m² (377 m²)	375 m²	375 m²
● Haus C (Fläche Anbauten)	525 m² (296 m²)	481 m²	481 m²
NEUBAU BGF oberirdisch	67.759 m²	67.760 m²	64.700 m²
1. Rathausneubau	28.549 m²	28.549 m²	25.489 m²
● Verwaltung	26.665 m²	21.554 m²	25.489 m²
● Quartiersnutzungen (M-Hub)	458 m²	-	-
○ Synergief Flächen (ZKB, BIM, SenStadt, BA-Mitte)	-	6.281 m²	UG
● Flächen zur gemeinwohlorientierten Nutzung durch ZKB	1.426 m²	714 m²	-
2. Wohnungsneubau (WBM; BF A,B,C)	29.116 m²	29.116 m²	29.116 m²
● Wohnen	26.288 m²	26.317 m²	26.317 m²
● KiTa	213 m²	260 m²	260 m²
● Flächen zur gemeinwohlorientierten Nutzung durch ZKB	2.615 m²	2.539 m²	2.539 m²
3. Flächen zur gemeinwohlorientierten Nutzung durch ZKB	10.094 m²	10.095 m²	10.095 m²
● Experimentierhaus X1	1.697 m²	1.697 m²	1.697 m²
● Experimentierhaus X2	1.697 m²	1.697 m²	1.697 m²
● Experimentierhaus X3	6.701 m²	6.701 m²	6.701 m²
GESAMT BGF OBERIRDISCH	110.696 m²	110.573 m²	107.513 m²

Hinweis:
Die Darstellung der Flächenverteilung in Zahl und Grafik bezieht sich auf die oberirdische BGF des städtebaulichen Entwurfs.

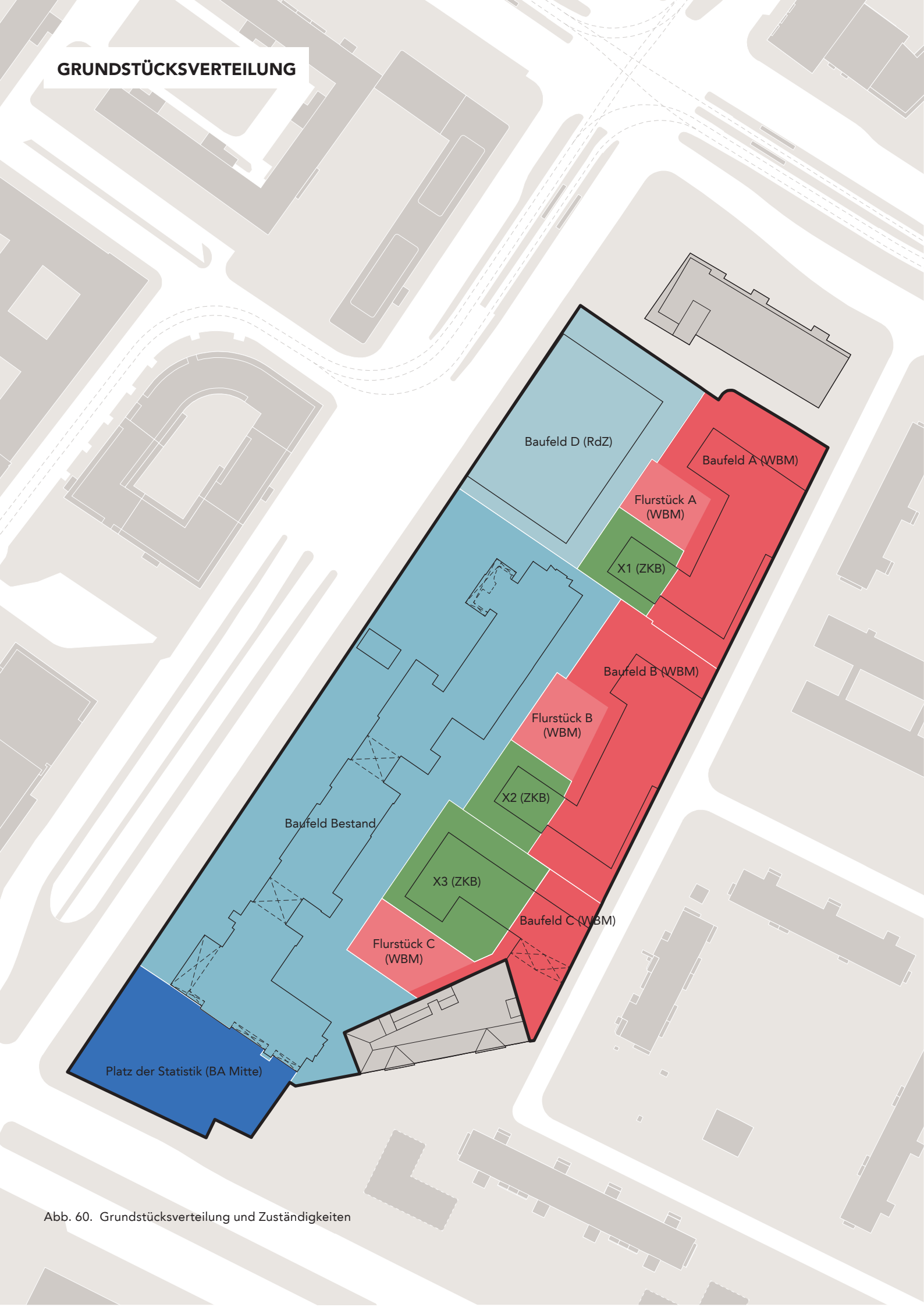


Abb. 60. Grundstücksverteilung und Zuständigkeiten

STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

NEUBAU Baufeld	Koop5	Grundfläche	Grundstück	GF	GFZ	GRZ
Baufeld A inkl. Flurstück A	WBM WBM	1.541 m²	3.529 m² 505 m²	9.747 m²	2,76	0,44
Baufeld B inkl. Flurstück B	WBM WBM	1.559 m²	3.640 m² 639 m²	13.814 m²	3,80	0,43
Baufeld C inkl. Flurstück C	WBM WBM	761 m²	1.804 m² 676 m²	5.555 m²	3,08	0,42
Baufeld D (RdZ) Rathausneubau	BA Mitte	2.399 m²	3.743 m²	25.489 m²	6,81	0,64
"X1 "	ZKB	283 m²	725 m²	1.697 m²	2,34	0,39
"X2 "	ZKB	283 m²	761 m²	1.697 m²	2,23	0,37
"X3 "	ZKB	731 m²	1.684 m²	6.702m²	3,98	0,43
BESTAND Baufeld	Koop5	Grundfläche	Grundstück	GF	GFZ	GRZ
Baufeld Bestand inkl. EG-Anbauten	BIM	4.857 m²	12.711 m²	42.813 m²	1,31	0,38
Platz der Statistik BA	Mitte		2.418 m²			

KENNZAHLEN SOLL - IST | GEGENÜBERSTELLUNG KOOPERATIONSVEREINBARUNG MIT AKTUELLEM PLANSTAND

	KOOPERATIONSVEREINBARUNG		PLANSTAND	
	BGF SOLL	Anteil	BGF IST	Anteil
BESTAND BGF GESAMT*	ca. 46.000 m²	100 %	ca. 46.447 m²	100 %
Haus A-D				
• BIM/FA	ca. 36.800 m²	80,0 %	38.094 m²	82,0 %
• ZKB	ca. 9.200 m²	20,0 %	7.958 m²	17,1 %
• neutral	-	-	395 m²	0,9 %
Bestand BGF inkl. Anbauten gesamt			46.948 m²	100 %
• BIM/FA + Anbauten (ca. 161 m²)	-	-	38.255 m²	81,5 %
• ZKB + Anbauten (ca. 340 m²)	-	-	8.298 m²	17,7 %
• neutral	-	-	395 m²	0,8 %
NEUBAU BGF GESAMT**	ca. 65.000 m²	100 %	ca. 76.449 m²	100 %
1. Rathausneubau	25.000 m²	38,5 %	31.792 m²	41,6 %
• Verwaltung im OG	-	-	24.480 m²	
• Untergeschoss (M-Hub, Stellplätze)	-	-	6.812 m²	
2. Wohnungsneubau (WBM)	25.000 m²	38,5 %	29.916 m²	39,1 %
• Wohnen	-	-	29.653 m²	
• KiTa	-	-	263 m²	
3. Neubau ZKB (Nutzungen im Sinne des Nutzungskonzepts der Initiative)	15.000 m²	23,0 %	14.741 m²	19,3 %
• X1	-	-	1.905 m²	
• X2	-	-	1.710 m²	
• X3	-	-	8.080 m²	
• EG - Nutzung (WBM)	-	-	2.546 m²	
• EG - Nutzung Rathaus	-	-	500 m²	

* Kennzahlen Bestand (Ca.-Werte)
"2020 OBS70_Ermittlung_DIN277_Bestand.pdf"
Fläche Anbauten auf Grundlage vom EG-Schema "210723_HDS_BT-Bestand_EG-Fassaden"

** Kennzahlen Neubau (Ca.-Werte)
Experimentierhäuser: X1, X2, X3: "221215_BP_X123_Versand"
WBM: "HDS_220223_Flächen_BF-ABC_WBM"
sowie Annahme Untergeschoss Baufeld A = 1.534 m²; Baufeld B = 1.530 m²; Baufeld C = 625 m²
Rathaus: "Anlage 3_221206_RdZ_Raumprogramm", "Rathaus_Mitte_20230106_Raum- und Funktionsdiagramm", abzüglich 500 m² Fläche für die ZKB

