

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60

Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60 Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude, Berlin-Lichtenberg

für Architekt*innen und / oder Stadtplaner*innen mit Landschaftsarchitekt*innen

Ergebnisprotokoll Erster Werkstatttermin (Zwischenkolloquium)

Datum: Montag, 14.12.2020, 9:00 –16:15Uhr

Ort: Videokonferenz (Nextcloud)

1. (9:20 Uhr) Begrüßung, Feststellung der Anwesenheit, Vorstellungsrunde

Susanne Walter, Leiterin des Referats Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, begrüßt die Sitzungsteilnehmenden und bedankt sich bei allen Teilnehmern für die Teilnahme und die Bereitschaft sich auf das Video-Format einzulassen.

Aufgrund der derzeitigen Pandemie und den damit verbundenen Kontaktbeschränkungen kann kein Termin mit physischer Anwesenheit der Beteiligten durchgeführt werden.

Herr Henze stellt die Anwesenden und deren Funktion im Verfahren kurz vor. Das Verfahren wird von vier Verfahrensträgern gemeinsam getragen, die jeweils durch eine Person im Gremium vertreten sind:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Abt. Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, für die Durchführung des Verfahrens
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Berlin, für den Eigentümer
- Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Personal, Finanzen, Immobilien und Kultur, Serviceeinheit Facility Management, als Bauherrenvertreter Bürodienstgebäude
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Hochbau, Referat für Inneres, Sport und Justiz, als Bauherrenvertreter Schwerpunktfeuerwache

Außerdem wird das Gremium durch insgesamt 4 unabhängige Fachleute, die die Qualifikation der Teilnehmer widerspiegeln, verstärkt. Je ein Architekt und / oder Stadtplaner sowie eine Landschaftsarchitektin als stimmberechtigte bzw. als stellvertretende aber ständig anwesende Mitglieder.

Weiterhin wird das Gremium verstärkt durch Sachverständige des Bezirksamtes (BA) Lichtenberg von Berlin aus dem Bereich Stadtplanung, Straßen- und Grünflächenamt (Straße), Umwelt- und Naturschutzamt (Natur) sowie der Berliner Feuerwehr.

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60

Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude

Stimmberechtigte Mitglieder des Auswahlgremiums:

- Susanne Walter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, bis 16:00 Uhr
- Carolin Senftleben, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Hochbau, Referat für Inneres, Sport und Justiz (Bauherrenvertreter Feuerwache)
- Cornelia Kulik, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Bauherrenvertreterin Bürodienstgebäude)
- Marc Kuper, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Berlin
- Oliver Seidel, Hannover, Architekt und Stadtplaner, unabhängig
- Sofia Petersson, Berlin, Landschaftsarchitektin, unabhängig, bis 16:10 Uhr

Stellvertretende Mitglieder:

- Maximilian Müller, Berlin, Architekt, unabhängig
- Mania Lohrengel, Berlin, Landschaftsarchitektin, unabhängig bis 16:05 Uhr

Sachverständige:

- Yvonne Corinna Paul, Berliner Feuerwehr
- Clemens Radke, Stadtplanung BA Lichtenberg
- Hans Hoffmeister, Stadtplanung BA Lichtenberg
- Franziska Lösel, Straßen- und Grünflächenamt BA Lichtenberg (Straße), bis 15:35 Uhr
- Ina Sager, Umwelt- und Naturschutzamt BA Lichtenberg (Natur)

Vorbereitung und Koordination des Verfahrens:

- Frank Henze, SenSW, Abt. Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe (Gesamtkoordination)
- Salomon Schindler, Architekt, Büro Schindler Friede
- Marc Steinmetz, a:dk

Die Anwesenheit aller zuvor genannten Personen wird von Herrn Henze festgestellt. Aufgrund des Formates (Videokonferenz) kann eine Anwesenheitsliste darüber hinaus von den einzelnen Teilnehmern nicht unterzeichnet werden.

Die 3 Planerteams nehmen jeweils für die Dauer ihrer Präsentation (60 Minuten) an der Sitzung teil.

Protokollführung: S. Schindler (Büro Schindler Friede)

2. (9:35 Uhr) Bericht über das bisherige Verfahren

Herr Schindler gibt anschließend einen kurzen Überblick zur Aufgabenstellung und zum Stand des Verfahrens.

Der Ablauf stellt sich folgendermaßen dar:

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60

Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude

Ausgabe der Unterlagen	Freitag, 13.11.20
Ortsbesichtigung	Donnerstag, 19.11.20
Frist Rückfragen	Mittwoch, 25.11.20
Beantwortung Rückfragen bis	Mittwoch, 02.12.20
Erster Werkstatttermin (Zwischenkolloquium)	Montag, 14.12.20
Zweiter Werkstatttermin (Abschlusskolloquium)	Donnerstag, 28.01.21
Bürgerinformationsveranstaltung	Februar 2021
Überarbeitung des Präferenzkonzeptes (optional)	

Die folgende Präsentation der einzelnen Planerteams erfolgt einzeln und nacheinander jeweils am geteilten Bildschirm. Die Präsentationen liegen den Mitgliedern des Gremiums und den Sachverständigen zusätzlich im Format pdf mit optimaler Auflösung vor.

Nach jeder Präsentation werden Fragen an die Teams gestellt und beantwortet.

3. (10:00 Uhr) Vorstellung Team DeZwarteHond/bauchplan

Herr Rottmann, Herr Strasser

Das Team liest den Standort als „urbanen Finger“, der sich in den landschaftlichen Raum nach Osten vorschiebt. Als wichtiges Element auf dem Gelände wird eine Freiraumverbindung von der Alfred-Kowalke-Straße entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze bis zur Gensinger Straße vorgeschlagen.

Das Bürodienstgebäude wird am östlichen Rand vorgeschlagen, die Feuerwache westlich davon, beide parallel in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Nördlich des Bürodienstgebäudes zur Gensinger Str. ist eine „Plaza“ vorgesehen.

In den weiteren Entwicklungsschritten werden zunächst Baufelder im Innenbereich des Areals vorgeschlagen, danach Baufelder im nördlichen Bereich entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde, kombiniert mit Sportflächen. In einem weiteren Schritt werden Vorschläge für Baufelder nördlich der Straße Alt-Friedrichsfelde sowie für den Standort Gensinger Str. (jetzt Tankstelle und Schnellimbiss) aufgezeigt. Für den letztgenannten Standort wird ein zeichenhaftes Hochhaus als neuer Stadteingang aufgezeigt.

4. (11:15 Uhr) Vorstellung Team Kepler 32 / URBANOPHIL / SOWATORINI

Herr Buchhammer, Herr Skoda, Herr Sowa

Als städtebauliche Konzeptidee wird die Campusachse, die in den Gebäuden der HWR angelegt ist, weiter nach Osten fortgeführt und somit die Campus-Idee weitergeführt. Ein ergänzender „Mobilitätsring“ umfährt die neuen Gebäude im Innern des Geländes. Nördlich, auf dem bestehenden Parkplatz, wird ein Quartiersparkhaus vorgeschlagen. Die Grünflächen um das Gelände werden als grüne Membran interpretiert.

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60

Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude

An der zentralen Campusachse nördlich und südlich angelagert, werden verschiedene langgestreckte Baukörper für neue Nutzungen vorgeschlagen. Das neue Bürodienstgebäude bildet den Endpunkt der Campusachse und ist Nord-Süd ausgerichtet. Die Feuerwache wird dahinter, also östlich, ebenfalls Nord-Süd ausgerichtet, angeordnet.

Zur besseren Einbindung und Vernetzung des Grundstücks werden zwei Brücken über die Straße Alt-Friedrichsfelde vorgeschlagen, sowie zwei Öffnungen in Haus 1 als neue Wegeverbindungen.

5. (12:45 Uhr) Vorstellung Team Studio Wessendorf / Studio RW

Frau Rickert, Herr Ruddigkeit, Herr Wessendorf

Als Ziele werden die Stärkung des „grünen Saums“ um das Gelände, sowie dessen bessere Durchlässigkeit genannt. Die zentrale Achse in Ost-West-Richtung soll weitergeführt und gleichzeitig gebrochen werden.

Versetzt angeordnete Baufelder und wechselseitig nach Norden oder Süden ausgerichtete Freiräume werden entlang der Achse angeordnet.

Die Feuerwache bildet den Abschluss im Osten. Das Bürodienstgebäude wird als Hof-typologie auf der Nordseite des Planungsgebietes angeordnet mit südlich vorgelager-tem, platzartigem Freiraum. Die Feuerwache, Nord-Süd ausgerichtet, orientiert sich mit ihrem „Kopf“ ebenfalls zu diesem Freiraum.

Mittagspause (13:45 Uhr)

6. (14:20 Uhr) Diskussion der Zwischenergebnisse, Formulieren der Hinweise und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung

Im Anschluss an die Einzelpräsentationen werden die Arbeiten vom Gremium und den Sachverständigen erörtert und ausführlich diskutiert. Für die weitere Bearbeitung gibt die Jury den Büros bzw. Bewerbergemeinschaften folgende Empfehlungen:

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen (für alle drei Teams):

Zunächst anerkennt das Gremium das große Potential des Grundstücks, welches die vorliegenden Konzepte aufzeigen. Der Schwerpunkt bei der weiteren Über- und Ausarbeitung der städtebaulichen Untersuchung sollte bei der Ausarbeitung des Planungsgebietes (und damit dem städtebaulichen Vorentwurf im M 1:500) gelegt werden; da hier die nächsten baulichen Schritte erfolgen werden. Die Betrachtung des gesamten Gebietes ist jedoch ebenfalls und weiterhin notwendig und hilfreich, insbesondere in Bezug auf die Ausarbeitung und Gliederung des Planungsgebiets.

1. Nutzungsmischung:

Im Vergleich zur gegenwärtigen Situation wird eine perspektivisch größere Nutzungsmischung im Sinne eines „lebendigen Quartiers“ für das Betrachtungsgebiet bzw. Gesamtgelände sehr positiv gesehen. Eine mögliche Wohnnutzung (in Abgrenzung zu studentischem Wohnen) wird teilweise kritisch hinterfragt. Auch um die künftigen Nutzungen der Flächenreserven offen halten zu können, z.B. für zukünftige Verwaltungsnutzungen, wird es daher begrüßt, wenn die zukünftigen Baupotentiale auf dem Grundstück zunächst nutzungsneutral ausgebildet werden (Siehe auch Rückfrageprotokoll zu Nr. 21: „Im Werkstattverfahren sind zunächst Baupotentiale ohne Festlegung konkreter Nutzungen auszuloten“).

2. Erschließung und Außenräume

Die Haupteerschließung für Fußgänger / ÖPNV und Fahrradfahrer wird auch in Zukunft primär von Westen erfolgen. Dies soll bei der Konzeption und insbesondere der Hierarchisierung der internen Erschließung berücksichtigt werden und sollte auch bei der Konzeption bzw. Hierarchisierung von Plätzen / Außenräumen beachtet werden.

3. Gebäude 14 und 15

Es wird angeregt zu prüfen, ob die Gebäude 14 und 15 langfristig durch einen Neubau ersetzt werden können.

4. Entwicklung der Straße Alt-Friedrichsfelde

Die zukünftige Entwicklung der Straße Alt-Friedrichsfelde im Rahmen der Mobilitätswende ist derzeit schwer voraussehbar. Voraussichtlich wird der Verkehr deutlich leiser und weniger, entsprechend attraktiver werden die Flächen entlang der Straße. Im Grünstreifen vor dem Areal (erweitertes Betrachtungsgebiet) liegen aber sehr viele wichtige Versorgungsleitungen, deren Überbauung oder Verlegung sehr aufwändig wäre. Eine Bebauung dieses Bereiches ist daher eher unwahrscheinlich. Langfristig ist aber unstrittig, dass sich das Areal stärker zur Straße öffnen soll und sich stärker mit diesem Bereich sowie dem Quartier nördlich der Straße vernetzen soll.

5. Sicherstellung Funktionsfähigkeit Schwerpunktfeuerwache

Als besondere Schwierigkeit erweist sich die Positionierung der neuen Schwerpunktfeuerwache aufgrund der besonderen Anforderungen an deren verkehrliche Erschließung. Alle drei Teams haben eine Nord-Süd-Ausrichtung der Fahrzeughalle und damit eine Drehung um 90 Grad in Bezug auf die Vorzugsvariante der Erschließungsstudie (siehe Anhang 16) vorgeschlagen. Die Positionierung der Schwerpunktfeuerwache auf einer Nord-Süd-Achse ist in allen drei Konzepten in städtebaulicher Hinsicht nachvollziehbar. Laut Stellungnahme der Feuerwehr in der Diskussion des Zwischenkolloquiums vermag jedoch keine der vorgeschlagenen Lösungen eine ungehinderte und schnelle Zufahrt der Einsatzfahrzeuge zur Straße Alt-Friedrichsfelde sicherzustellen. Die Anforderungen an die Schwerpunktfeuerwache müssen daher im Nachgang zum Zwischenkolloquium mit den betroffenen Stellen nochmals präzisiert werden (siehe Anlage zum Protokoll)

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60

Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude

Darüberhinaus werden für die einzelnen Teams folgende spezifischen Empfehlungen ausgesprochen:

Team DeZwarteHond/bauchplan

- Die Lesart, das Gelände als Teil eines urbanen Fingers zu lesen überzeugt.
- Die Freiräume sollten insgesamt besser ausgearbeitet, differenzierter und vorhandene Ansätze weiter ausgebaut werden
- Die Vorschläge für den Grünstreifen entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde sind grundsätzlich interessant, allerdings erscheint die Körnung, Orientierung, Adressierung und Erschließung noch unklar.
- Die vorgeschlagenen Platz- und Grünräume befinden sich an der Peripherie des Geländes und bedürfen daher einer besonders sorgfältigen Gestaltung, damit sie ihre Funktion auch wahrnehmen können.
- Die im 3. Schritt vorgeschlagenen Sportnutzungen entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde werden kontrovers diskutiert. Sie sind wohl erst attraktiv, wenn das Verkehrsaufkommen auf der Straße deutlich reduziert wird. Gleichzeitig wird die Ausbildung der Straße Alt-Friedrichsfelde als „Boulevard“ für Fußgänger kurz- und mittelfristig als eher unwahrscheinlich eingeschätzt.
- Die Verbindung von der Alfred-Kowalke-Straße zur Gensinger Str entlang der Grundstücksgrenze wird als wertvoller Ansatz gesehen, der weiterverfolgt werden sollte. Der Anschluss an die Gensinger Straße (Höhenunterschied) ist noch nicht gelöst.
- Die Adressbildung für das Gesamtareal ist gut gelöst, allerdings ist die Form bzw. Ausbildung des Entrées als Kreisverkehr nicht verständlich.
- Die „Plaza“ nördlich der neuen Feuerwache und des Bürodienstgebäudes wird als schwierig beurteilt. In jedem Fall müsste hier ein Vorschlag zur Überwindung des Höhenunterschieds zur Gensinger Straße (bis 6m) erarbeitet werden.
- Die Anordnung der Feuerwehr westlich des Bürodienstgebäudes führt im Bereich der Alarmzufahrt zwangsläufig zu einem Konflikt. Im Bereich der Alarmzufahrt dürfen keine Fußgänger kreuzen. Es wäre zu prüfen, ob das BDG, bei Anbindung ausschließlich über den südlichen „Mauerweg“, nicht zu stark vom Campus abgetrennt wird.
- Die Adressbildung des Dienstgebäudes muss bei der Lage am östlichen Rand des Gebiets wahrnehmbar sein.

- Bei der Ausbildung der nördlichen Vorbereiche vor den Gebäuden sind die Höhenunterscheide der Geländeneiveaus zu berücksichtigen.

Team Kepler 32 / URBANOPHIL / SOWATORINI:

- Die Gedanken zur Verknüpfung mit Brücken auf die Nordseite der Straße Alt-Friedrichsfelde sind sehr nachvollziehbar, allerdings auch sehr aufwändig. Die östliche Brücke endet auf der Nordseite ohne sinnvolle weitere Anbindung. Es stellt sich die Frage, ob eine bessere Vernetzung nicht auch mit weniger aufwändigen Mitteln bewirkt werden kann.
- Die „grüne Membran“ erscheint recht hermetisch und lässt das ganze Areal als eher introvertiert erscheinen. Die Öffnung und Signalwirkung nach Außen, sowie eine stärkere Differenzierung sollte überprüft werden.
- Die innere Struktur mit der Aufnahme der „Nalbach-Achse“ (also der Achse, die durch die Anlage der Häuser 6a und 6b angelegt ist und als weiterführende zentrale Achse für das gesamte Gelände 1992 angedacht war, siehe Ab. 14 in der Aufgabenstellung) ist nachvollziehbar und klar, wenn auch noch etwas steif. Die Unterscheidung in zwei Bereiche (Norden und Süden) mit typologisch unterschiedlicher Bebauung ist sinnvoll.
- Der „Mobilitätsring“ erscheint als funktional sinnvoll, aber in seiner Gestaltung / Darstellung als möglicherweise zu wichtig.
- Die Ausbildung des neuen Bürodienstgebäudes als Auftakt / Endpunkt der zentralen Achse erscheint schlüssig.
- Die Schaffung unterschiedlicher, dezentraler Schwerpunkte („Plätze“) ist ein vielversprechender Ansatz. Die Ausbildung des Stadtplatzes im östlichen Bereich erscheint dabei insofern nicht ganz konsequent gelöst, als dass die Erweiterung nach Norden räumlich wenig gefasst und zu stark von Verkehrsflächen belegt ist.
- Die Geschossigkeit des Dienstgebäudes ist möglicherweise zu überprüfen.
- Der Vorschlag einer Quartiergarage wird als interessanter Ansatz gesehen. Allerdings wird es keinen so großen Bedarf an Stellplätzen geben. Hier sollte eher über ein gemischt genutztes Gebäude nachgedacht werden.

Werkstattverfahren Alt-Friedrichsfelde 60

Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude

Team Studio Wessendorf / Studio RW :

- Insgesamt eine sehr ausgewogene Arbeit. Die Raumsequenz im Innern, ausgehend von der „Nalbach-Achse“, mit wechselseitiger Orientierung der angelagerten Freiräume nach Norden und Süden wird als sehr positiv bewertet.
- Die Gestaltung der Freiräume wirkt noch zu wenig differenziert und qualifiziert. Der Charakter und die Nutzung der platzartigen Flächen sollten vertieft ausgearbeitet werden. Insbesondere der Außenraum entlang der Mauer zum Tierpark im Süden ist noch nicht ausreichend qualifiziert. Der „grüne Saum“ sollte sich nach Norden und Westen noch stärker öffnen und differenzierter ausgebildet werden.
- Insbesondere die Ausbildung eines großen Freiraums als „grünes Entree“ nach Norden wirkt noch nicht ganz schlüssig und sollte konkretisiert werden. Hier sollte auch berücksichtigt werden, dass die primäre Erschließung und damit die Adressbildung des Gesamtquartiers von Westen erfolgt. (S. Punkt 2 „Erschließung und Außenräume“ der allgemeinen Hinweise)
- Die Betrachtung der einzelnen Phasen mit einer „Zwischennutzung“ als Grünraum wird als interessanter Ansatz gewürdigt.
- Der Vorschlag einer Quartiergarage wird als interessanter Ansatz gesehen. Allerdings wird es keinen so großen Bedarf an Stellplätzen geben. Hier sollte eher über ein gemischt genutztes Gebäude nachgedacht werden.

7. (16:10 Uhr) Ausblick zum weiteren Verfahren und Schließen der Sitzung

Das Schlusskolloquium am 28.1.2021 wird höchstwahrscheinlich ebenfalls als Video-Konferenz durchgeführt werden müssen.

Die Mitglieder des Gremiums werden rechtzeitig über die Modalitäten informiert.

Herr Henze bedankt sich bei den Anwesenden für die engagierte Mitarbeit und die konstruktiven Beiträge und schließt die Sitzung.