

Stellungnahme des Vernetzungstreffen Rathausblock zu den Ergebnissen des städtebaulichen Werkstattverfahren „Dragonerareal und angrenzende Bereiche“

Das Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR) hat sich entschieden, eine gemeinsame Stellungnahme der Initiativen zu den Entwürfen des Städtebaulichen Werkstattverfahren zu verfassen. Wir küren keinen Siegerentwurf sondern führen die aus unserer zivilgesellschaftlichen Sicht relevanten Stärken und Schwächen für den weiteren Planungsprozess auf.

Wir danken den Planungsteams, sich auf diese schwierige und komplexe Aufgabenstellung eingelassen zu haben. Die eingereichten Entwürfe spiegeln die nach wie vor ungeklärten und disparaten Vorstellungen wider, mit denen das Areal momentan überfrachtet ist. Dies schlägt sich auch in im Fehlen eines griffigen Vorschlags für eine Neu- bzw. Umbenennung. Festzuhalten bleibt nach dem Städtebaulichen Werkstattverfahren, dass ein Entwurfsprozess nicht die weiterhin gemeinsam zu entwickelnde Vision eines kooperativen und gemeinwohlorientierten Modellprojekts ersetzen kann. Diese Vision zu erarbeiten bleibt nach wie vor Aufgabe der Kooperationspartner*innen, denn nur dann lässt sich ein zukunftsweisendes Quartier entwickeln, dass auch dem modellhaften Anspruch des Projekts gerecht werden kann.

1. Bezahlbarkeit

Das Ziel des Vernetzungstreffen Rathausblock ist die Schaffung von 100% dauerhaft bezahlbaren Mieten für Wohnungen und Gewerbe. Die vorgeschlagenen städtebaulichen Strukturen können dies nicht allein absichern. Eine Verringerung der Fassadenfläche und das Vermeiden allzu komplizierter Um- oder Anbauten im denkmalgeschützten Bestand können bspw. bereits Hinweise auf Baukosten und Bezahlbarkeit geben. Eine weitere Auseinandersetzung mit Fördermodellen ist jedoch von Seiten der involvierten Kooperationspartner*innen unerlässlich. Da hier unterschiedliche Träger, Bausubstanzen etc. spezifische Fördermöglichkeiten aufweisen, hält das VTR es nicht für sinnig, die entworfenen und bestehenden Volumen bereits explizit Trägern zuzuordnen.

2. Erhalt des Gewerbebestandes

Eine zentrale Forderung des VTR und des gesamten Modellprojektes, ist der Erhalt des bestehenden Gewerbes. Hierfür wird bspw. der durchgängige Betrieb während des Entwicklungsprozesses angestrebt. Die Zahl der notwendigen Umzüge sollte möglichst gering gehalten werden, Zwischennutzungen in ungeeigneten Räumen sind zu vermeiden. Es wurde deshalb unter anderem ein Phasenkonzeptes gefordert, um die Gewährleistung dessen überprüfen zu können. Auch die nachbarschaftlichen Nutzungen auf dem Areal sollen während der Bauphase fortgeführt und erweitert werden (zB Kiezraum, Dragonale, AnlaufStelle, etc).

Positiv an allen drei Entwürfen ist, dass durch die Gliederung in verschiedene Bereiche eine phasierte Entwicklung möglich ist. Am differenziertesten wird dies bereits im Entwurf von ifau+ dargelegt. Auch die detaillierte Zeitschiene der notwendigen Umzüge von Betrieben weist auf eine starke Auseinandersetzung mit dieser Forderung hin. Es wird dennoch erforderlich sein, das Umzugsgeschehen auf der Zeitschiene im Folgeprozess mit den Betroffenen weiter auszugestalten.

Die Auseinandersetzung mit den Bestandmieterinnen fällt im Entwurf von SMAQ+ sehr schmal aus, für den Bestand wird nur ein Prinzip formuliert, ein "einmaliges umziehen wäre nötig". Die hiernach aufgereichte Phasierung scheidert hierbei jedoch. Nutzerinnen werden in der Abrissphase in für sie ungeeignete Gebäude umgezogen, welche zudem zu klein sind und keine Dauerlösung bieten.

3. Kooperativ und gemeinwohlorientiert

Das VTR hat sich gemeinsam mit den anderen Projektpartnern auf eine modellhafte, kooperative und gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers geeinigt. Die Entwürfe

geben dieser Setzung nun unterschiedliche Formen. In den Projektbeschreibungen lässt sich die jeweilige Sensibilität für die Themen der Kooperation ablesen. So begrüßt das VTR, dass der Entwurf von ifau+ die Forderungen nach einem leistbaren, diversen, nachhaltigen, und ressourcenschonenden Quartier explizit aufgreift. Auch die Aufteilung in 11 Baufelder schlägt ein Verfahren vor, in dem die je relevanten Akteure die Entwicklung Feld-spezifisch, unter Einhaltung der kooperativen und städtebaulichen Grundsätze bearbeiten können und entwirft damit einen spannenden Verfahrensvorschlag. Dieser sollte in jedem Fall als Orientierung für eine kooperative Verfahrensentwicklung dienen. Die langfristige, dauerhafte Sicherung von Gemeinwohlf lächen wird in keinem der Entwürfe thematisiert. Flächen zur Miete, die nur mithilfe von Fördermitteln aus Kommune und Stiftungen betrieben werden können, widersprechen dem innovativen Ansatz zivilgesellschaftlich geförderter, organisierter und durchgeführter Gemeinwohlarbeit im Sinne von Selbstverwaltung und Ermächtigung.

5. Baumasse, Anzahl der zu schaffenden Wohnungen

Die geplante Anzahl der Wohnungen wurde nie in dem paritätisch besetzten Kooperationsgremium des Gründungs- bzw. Zukunftsrates abgestimmt. Im Vernetzungstreffen gibt es seit Verfahrensbeginn Stimmen von Initiativen, die die Baumassen als deutlich zu hoch kritisieren, da sie die Authentizität des historischen Ortes, seine stadtoökologischen Potenziale und die künftige Klimaresilienz gefährden würde, sowie Vielgestaltigkeit, Kleinräumigkeit und die damit verbundene Aufenthaltsqualität für die Bewohner- und Nachbarschaft vermindern. Die erarbeiteten Entwürfe sollten deshalb darauf geprüft werden, an welchen Stellen eine Verminderung der Baumassen deutliche Verbesserungen bei den genannten Aspekten ergeben.

6. Bezug zur Nachbarschaft

Alle Entwürfe weisen nach Einschätzung des VTRs deutliche Schwächen in der Gestaltung des Bezugs zur Nachbarschaft auf. So ist der Charakter des „Haupteingangs“ an der Ecke Mehringdamm / Obentraut bei allen Entwürfen ungeklärt. Zum einen dient dieser in allen Vorschlägen als Zufahrt für den Gross an Lieferfahrzeugen, zum anderen jedoch werden dort Sportflächen oder Wälder gestaltet. Diese Unentschiedenheit verspielt die Möglichkeit eine Beziehung zur geplanten ZLB und dem restlichen Quartier aufzubauen. Auch der von Robertneun geplante Skatepark an der Obentrautstraße interferiert mit dem aktuell für kleinere Transporter genutzten Zufahrt zum Gewerbehof. Den Eingang der Tiefgarage jedoch unter die neu entstehende Mietfabrik zu platzieren und damit aus dem Raumarrangement des Eingangs zu ziehen, wird bei dem Entwurf von Robertneun+ begrüßt. Ebenfalls positiv aufgenommen wurde im Entwurf von Robertneun+ die Ausbildung eines zweiten, direkten Eingangplatz gegenüber der Ruhlsdorferstraße, der sich den Nachbarschaftsblöcken zuwendet.

Die naheliegende Herstellung einer Beziehung mit der Handwerkskammer zum Gewerbehof wurde leider in allen Entwürfen nicht bearbeitet.

Alle Entwürfe beschreiben vielfältige Durchwegungsqualitäten des Quartiers für die Nachbarschaft. Das VTR bewertet die damit ermöglichte Öffnung als positiv. Ein Vorschlag zur Möglichen Durchwegung in Richtung Großbeerenstraße/Wartenburgstraße wird vom VTR als wichtiges „Arbeitsziel“ verstanden. Der Entwurf von SMAQ hebt am deutlichsten den möglichen Durchgang zur Großbeerenstr. hervor.

Die Gestaltung des Zugangs über den östlichen Rathaushof bei ifau+ und Robertneun+ wird als sehr viel gelungener verstanden, als die Lösung des Teams um SMAQ+, welche hier wenig Klarheit erkennen läßt.

Der Entwurf von ifau+ reduziert durch seine durchlässige und versetzte Anordnung der Wohngebäude an der westlichen Grundstücksgrenze potenzielle Konflikte mit Anwohnern in der Großbeeren- und Obentrautstr. Der Entwurf von SMAQ+ birgt hier das größte Konfliktpotential, welches ebenfalls durch die Hofbildung mit den Bestand in der Obentrautstraße verstärkt wird. Als VTR sehen wir hier das Risiko, dass die Austragung dieser Konflikte auf die bisher engagierte Zivilgesellschaft (nun mit der Rolle als Akzeptanzbeschafferin) ausgelagert wird.

7. Freiräume und Plätze

Das VTR begrüßt es, dass die Entwürfe der Teams Robertneun+ und ifau+ den aktuellen Charakter der Freiräume als Ausgangspunkt ihrer Planung nehmen. Damit erkennen sie die bereits etablierten Praktiken als Grundlage einer wachsenden und lernenden Quartiersentwicklung an.

Jede Überlagerung des Gewerbehofs mit Sportplatz und dergleichen scheinen für das VTR nicht machbar. Da die Nutzer*innen schon jetzt auch am Wochenende und bis spät Abends arbeiten, vor allem aber in Arbeit befindliche Autos, oder noch nicht abgeholte Autos auf den Stellplätzen im Hof stehen gelassen werden, wäre eine Überlagerung falsch.

Die Umgestaltung der "Adlerhalle" in einen überdachten Stadtplatz im Entwurf von SMAQ+ wird begrüßt, wobei die Möglichkeit der Erweiterung um kleinere Kioske/Pavillons/Waben ausdrücklich erwünscht ist. Hierbei ist eine prozessuale Entwicklungsplanung gewünscht, damit Praktiken und Gruppen der Selbstverwaltung und Gemeinwohlorientierung in schon vorhandenen Räumen erprobt werden können und so die Ausgestaltung und Planung spezifischer Räume (bspw. Waben) informieren.

Positiv ist hier auch die Durchlässigkeit und Vielgestaltigkeit, die in Kombination mit dem Finanzamt Hinterhof entsteht. Die überdachte Halle ermöglicht es zudem, den Eingang zum Kiezraum nach Norden zu verlegen und so potenzielle Lärmkonflikte mit dem Wohnen zu reduzieren.

Leider fehlen bei allen Entwürfen Ideen für den Umgang mit der Obentrautstrasse, im Sinne einer eventuellen Verkehrsberuhigung und der gemeinsamen Umgestaltung als Freifläche vor dem Gretchen. Die größere Figur des Superblocks von robertneun+ deutet lediglich an, dass zukünftig auch ein anderer Umgang mit der Obentrautstraße denkbar ist.

8. Umgang mit dem Bestand

Das VTR forderte bereits 2017, dass jedwede städtebauliche Entwicklung auch eine Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Bestand bedürfe. In den Entwürfen wurde meist sehr behutsam mit dem Bestand umgegangen. Eine Ausnahme findet sich im Entwurf des Teams Robertneun+. Dieser schlägt zumindest im westlichen Bereich starke Weiter-Bauten am Denkmal vor. In der Studie baukulturelles Erbe von BSQB wird festgestellt, dass "die städtebaulichen Entwicklungen und die zugrunde liegenden gesellschaftlichen Prozesse [...] sich hier - wie andernorts - nicht nur abgespielt [haben], ihre Spuren sind in einer einzigartigen Vielfältigkeit und Schichtung noch vorhanden." Dazu gehört ganz besonders die Grenzkontur der ehemaligen Kaserne im Block, der um sie herum gewachsen ist. Alte Brandwände und Hofbebauungen, die angrenzende Liegenschaften markieren, werden im Entwurf von SMAQ+ verwischt und teilweise unkenntlich gemacht.

Prinzipiell wird der Vorschlag von ifau+ begrüßt, die Typologie der Garagen im Norden des Areals zu erhalten. Die vorgeschlagenen Nutzungen als Infrastruktur-Räume der Wohnbauten überzeugt jedoch nicht. Hier gilt es im Vergleich mit Robertneun+ abzuwägen, die einen schmalen Riegel vorschlagen, hinter dem zusätzliche Freiraumqualitäten entstehen können.

Der wichtige Platz zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden der beiden Reithallen und dem ehem. Pferdekrankenhaus, der als Ensemble ein besondere Qualität aufweist, wird im Entwurf von Robertneun+ durch einen schmalen 6-Geschosser - der an der Südseite direkt an/auf die kleine Reithalle gebaut wird - verkleinert und in Teilen verschattet. In den beiden Entwürfen von ifau+ und SMAQ+ bleibt dieser wichtige Platz relativ authentisch erhalten. Der durchaus intelligente Anbau an die Reithalle findet im Vernetzungstreffen nicht nur negative Stimmen, insbesondere wenn das Erdgeschoss als Ergänzung des Platzes gedacht wird.

Damit die Umsetzung jeglichen Umbaus im Bestand nicht zu größeren Verzögerungen in Planung und Bau auf Grund von aufwändigen Abstimmungsprozessen führt, möchten wir den Denkmalschutz um transparente und kooperative Zusammenarbeit bitten.

9. Wohnen

Auf dem Areal sollen viele Möglichkeiten für gemeinschaftsorientierte Wohnformen geschaffen werden. Im Vernetzungstreffen sind bereits jetzt verschiedene Gruppen organisiert, die gemeinschaftlich, inklusiv, solidarisch und einkommensunabhängig zur Miete wohnen wollen. Gemeinschaftliches Wohnen soll kein Privileg sein, sondern offen für Menschen mit niedrigem Einkommen, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters. Dazu gehört selbstverständlich auch, dass Wohnungen barrierefrei sind. ifau+ beschreiben unterschiedliche Wohntypologien auf dem Areal verteilt. Die Typologie Punkthaus als besonders kostengünstig ausführbare Typologie wird ergänzt um die Typologie Wohnhöfe, die eine Aufteilung auf unterschiedliche Träger ermöglicht. Gegenüber dem Wohnen im denkmalgeschützten Bestand besteht der Vorbehalt, dass kostenintensive Sanierungen für die Nutzung des Bestandes anfallen werden und das zu Mietkosten führen könnte, die nicht barrierefrei wären. Dies ist zu vermeiden. Ansatzweise kommt in allen Entwürfen ein Bewusstsein für die schwierigen finanziellen Situationen in Berlin dadurch zum Ausdruck, dass Möglichkeiten für das Zusammenlegen von Arbeit und Wohnen benannt werden. Große Aufmerksamkeit sollte im weiteren Vorgehen der stärkeren Vereinbarungen des neu hinzukommenden Wohnens mit dem Gewerbe gewidmet werden. Zuweilen gewinnt man den Eindruck, dass diese noch zu stark als Konkurrenz gedacht werden. Daher werden diverse Überlegungen das Wohnen und Arbeiten räumlich näher zusammen zu bringen begrüßt.

10. Rathaus

Als großer Gewinn kann im Entwurf von ifau+ das zweite Gesicht des Rathaus gelesen werden, die Promenade am Rathaus. Die Erweiterung setzt aktiv eine Referenz auf bisherige zivilgesellschaftliche Nutzungen des Rathauses als Ausstellungs- und Informationsort. Der Entwurf gibt diesen Nutzungen damit eine eigene, neue Priorität und räumt ihnen ein eigenes Gewicht ein. Dieses Potential wird ebenfalls im Entwurf von Robertneun+ ersichtlich, hier wurde das Raumprogramm noch diverser aufgefächert, die Lage jedoch - zum Nachteil - mit weniger Prominenz versehen. Beide Entwürfe geben wertvolle Impulse für das Weiterdenken des Rathauses im 21. Jahrhundert und formulieren dieses als Angebot an die Bürgerinnen. Dieser Teil gibt auch den Kooperationspartner*innen eine ausgestaltende und visionierende Aufgabe mit.

11. Finanzamt

Die Öffnung der Quermittelache des Finanzamtes hat wesentliche Auswirkungen auf Belegung die des Blockinneren. Alle Entwürfe reaktivieren diese Durchwegung. Damit wird der Riegelbau perforiert und die Geschlossenheit des Gebäudes durchbrochen. So wäre auch die Möglichkeit geschaffen, straßenseitig Flächennutzungen zu entwickeln und ein weiteres Fenster zu gestalten. Den in allen drei Entwürfen zur Hinterseite des Finanzamtes entwickelten Hof findet das VTR sehr gut. Der vergleichsweise kleine Raum hinter dem Finanzamt, den ifau+ als Raucher*innenecke beschreiben, steht dem von SMAQ+ entworfenen in Aufenthaltsqualität nach.

12. Lernendes Verfahren und Prozesshaftigkeit

Wir verstehen Kooperation als einen lernenden Prozess, in dem alle, die sich einbringen, als Expert*innen auf unterschiedlichen Gebieten und mit unterschiedlichen Wissenshorizonten verstanden werden. Städtebau ist dann nicht nur eine ästhetisch oder ökonomisch gute Anordnung von Baukörpern, sondern auch die Einbeziehung neuer Wissensformen, die Umgestaltung der Steuerung der städtischen Ressourcen und das Anstoßen von neuen solidarischen Beziehungen zwischen den Menschen. Die Herangehensweise der Steckbriefe von ifau+ ermöglicht die konstante gemeinsame Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung des Modellprojektes und Quartiers. Die Steckbriefe definieren einen Ausgangspunkt, der auf dem aktuellen Bestand und den Nutzungen aufbaut und formulieren hieraus Qualitäten für die Zukunft. Inhaltlich sieht das VTR jedoch in Einzelfällen die Notwendigkeit, die Steckbriefe zu überarbeiten, da bspw.

das „Cluster-Hallenwohnen mit Emporen im Bestand“ im Steckbrief 6A nicht für sinnvoll erachtet wird.

Auch die Anpassungsfähigkeit der vorgeschlagenen städtebaulichen Strukturen ist ein zu betrachtendes Kriterium. In den Entwürfen gibt es hierzu unterschiedliche Herangehensweisen. Im VTR herrscht Uneinigkeit dazu, ob ein großer Gewerbehof, oder kleinere gegliederte Teilbereiche geeigneter dafür seien, die zu erwartende Veränderung der Betriebe (z.B. KFZ-Werkstätten oder Lieferabläufe) besser fassen kann. Auf Seiten der Gewerbetreibenden gibt es hier jedoch eine Tendenz zur großräumlichen Struktur. Wir möchten deshalb auf diese Anforderung verweisen und damit zu einem Austausch im Rahmen des Gutachter*innen Gremiums anregen.

Bei EG Plänen, in denen spezifische Nutzungen formuliert werden und scheinbar entscheidend für die vorgeschlagene Bespielung der Freiflächen oder Räume sind, möchte das VTR um möglichst viel Leerraum bitten. Hier sollten lediglich Nutzungen genannt werden, die bereits in der Kooperation abgestimmt wurden (bspw. Kiezraum, Waben, JFE, Geschichts- und Lernort oder Bestandsnutzer*innen) oder explizit als Vorschlag gekennzeichnet werden. In Bezug auf die erforderliche Fläche wird der Geschichts- und Lernort im Entwurf von ifau+ jedoch nur unzureichend berücksichtigt. In einem weiteren Schritt wird es die Aufgabe der Kooperationspartner*innen und eines paritätisch besetzten Raum- und Flächenkuratoriums sein, spezifische Nutzungen vor dem Hintergrund gemeinsamer Richtlinien abzuwägen.

13. Nachhaltigkeit

Der Klimawandel stellt unsere Städte vor neue Herausforderungen. Im Sinne der Umweltgerechtigkeit müssen ökologische Ressourcen die verschwinden nicht nur kompensiert, sondern trotz neuer Bebauung erhöht werden. Für die städtebauliche Entwicklung des Rathausblocks wurden deshalb unterschiedliche Forderungen formuliert. Die letzten Entwürfe zeigen zwar einiges an Nachhaltigkeitsgedanken. Bei allen Teams ist jedoch nicht klar, ob Geplantes auf irgendwelchen Berechnungen beruht (Versickerungsflächen, Energieerzeugungsflächen, Wassermanagementstränge, Frei-Grünflächen und Luftzirkulationen). Eine Analyse von Geo-Net z.B. zu Versickerungsflächen, Hitzeentwicklung und Luftzirkulationen erfolgt erst nach Abschluss des städtebaulichen Werkstattverfahrens. Dies bedeutet, dass insbesondere das Thema Nachhaltigkeit im weiteren Prozess eine hohe Bedeutung bekommen sollte, um rechtzeitig ausreichend konkretisiert zu werden.

Freiflächen folgen den Zielen von Durchwegung, Befahrbarkeit und öffentlicher Nutzbarkeit oder der von Kita und JFE, aber nicht den grundsätzlichen Anforderungen der Klimaresilienz. Die Entwicklung von Grünflächen, Flächen zur Erhöhung der Biodiversität oder des Raumbedarfs von Bäumen und Sträuchern ist nicht einkalkuliert.

Freiflächen zur Begrünung und für Biodiversität müssen zusammenhängend sein, alleinige Zahlen sind nicht aussagekräftig.

Auch für Retentionsflächen gilt: Zu viele Wege könnten Ausgleichsflächen erschweren: Größere Freiflächen könnten größere Möglichkeiten schaffen

Die schützenswerte grüne Biomasse ist dringend gesondert hervorzuheben und räumlich darzustellen. Der Erhalt möglichst vieler Bäume sollte ein leitendes Motiv sein.

Bei der Gestaltung von Garten-, Grün- oder Ackerflächen wird eine noch zu klärende Frage sichtbar: Es bedarf einem Konzept, wie welche Freiflächen von wem bespielt und gepflegt werden.

Für die Entwicklung eines autoarmen Quartiers, haben alle Entwürfe Konzepte formuliert, wie der motorisierte Verkehr möglichst aus dem Gebiet fern gehalten wird. Die Idee des Superblocks bei dem Team Robertneun+ weißt als einziger eine Vision für diese Verkehrswende auch außerhalb des Rathausblocks auf. Diese Idee sollte für jeden anderen Entwurf adaptiert werden. Da eine solche Umstrukturierung des Verkehrs auch im Rahmen der ZLB Umgestaltung, sowie einer bezirklichen bzw. gesamtstädtischen Strategie umgesetzt werden muss, befürwortet das VTR die Erweiterung der Planungsperspektive dieses Entwurfes.