

B



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IMPRESSUM

Auftraggebende:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg





Stadtentwicklung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung Städtebau und Projekte Referat II A Fehrbelliner Platz 4 10707 Berlin

Ansprechpartner*innen:

Christian Fritsche | christian.fritsche@senstadt.berlin.de Carolin Voß | carolin.voss@senstadt.berlin.de

in Kooperation mit dem

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop) Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung – Stapl 115 – Yorckstraße 4-11 10965 Berlin

Ansprechpartnerin:

Franziska Schlesinger | franziska.schlesinger@ba-fk.berlin.de

Herausgebende:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Mai 2022

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Berlin, Mai 2022

Auftragnehmende:



Landschaft planen+bauen

ZUsammenKUNFT Berlin Genossenschaft für Stadtentwicklung Landschaft planen + bauen Berlin GmbH

Karl-Marx-Allee 1 10178 Berlin Am Treptower Park 28-30 12435 Berlin

dieraumplaner + roumscript

Arbeitsgemeinschaft die raumplaner + raumscript

Bildnachweis

Titelbild: ZUsammenKUNFT

Es wurden alle Anstrengungen unternommen, die Urheber*innen der in dieser Broschüre enthaltenen Abbildungen korrekt zu identifizieren. Sollte es trotz aller Sorgfalt zu unbeabsichtigten Fehlangaben oder Unterlassungen gekommen sein, bitten wir um Nachsicht und entsprechende Kontaktaufnahme mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin.

© Die Urheberrechte liegen bei den jeweiligen Autor*innen und/oder deren Vertreter*innen.



Vorwort Quartiersperspektiven

Stand: 28.02.2022

Warum Quartiersperspektiven?

Die Quartiersperspektiven stellen das vorläufige Ergebnis aus dem Beteiligungsverfahren zur Weiterentwicklung des Gebietes Friedrichshain-West dar und beinhalten gemeinsam abgestimmte Vorschläge zur Entwicklung des Gebietes. Sie dienen als Anregung und Grundlage für zukünftige Vorhaben und Verfahren sowie für eine weiterführende, vertiefende Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Friedrichshain-West.

Es liegen zwei Quartiersperspektiven vor, die jeweils von den Planungsteams in enger Abstimmung mit den weiteren im Verfahren beteiligten Akteur*innen erarbeitet wurden: Ein Dokument für das Gebiet nördlich der Karl-Marx-Allee (Barnimkiez und Bereich Friedenstraße, Quartiersperspektiven Nord) sowie ein Dokument für das südlich der Karl-Marx-Allee gelegene Teilgebiet (Andreasviertel, Quartiersperspektiven Süd).

Die in den Quartiersperspektiven festgehaltenen Planungsideen sind nicht finalisiert. Im Laufe des Prozesses wurde deutlich, dass im Rahmen dieses Verfahrens der nächste Schritt einer Vertiefung der Ideen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erreicht werden kann: Trotz einer sehr intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort sind die erarbeiteten Entwürfe im vorliegenden Stand als Zwischenergebnisse zu verstehen. Für viele Standorte konnte zwischen den Beteiligten bisher kein Konsens erzielt werden, weil die Vorstellungen zur weiteren Entwicklung zu unterschiedlich sind. Es gibt eine große Interessensvielfalt, Bedarfskonflikte und teilweise auch Planungsbefangenheiten, die sich hier widerspiegeln. Somit müssen als Nächstes weitere städtebauliche Untersuchungen sowie eine tiefergehende Betrachtung aller Themen erfolgen, um die bestehenden Konflikte und Differenzen aufzulösen.

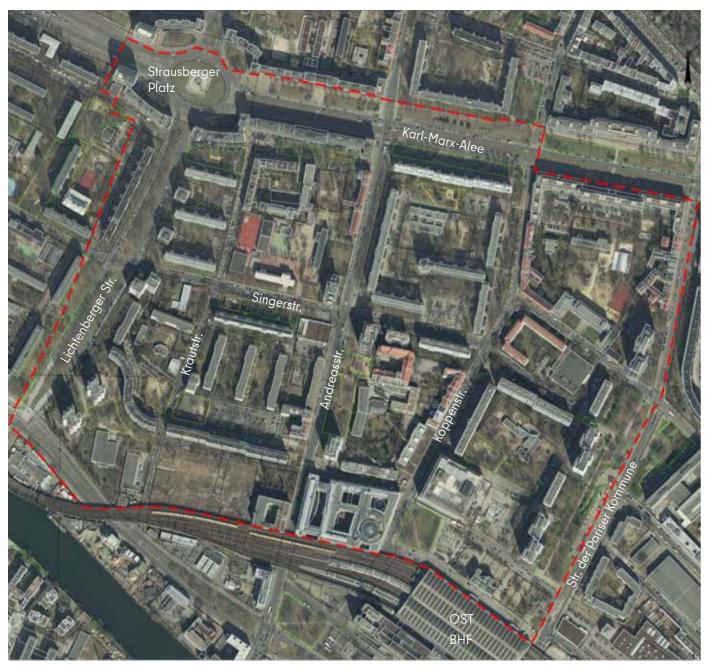
Ziel des Prozesses war, einen Quartiersvertrag mit einer hohen Verbindlichkeit unterzeichnen zu lassen. Aufgrund des beschriebenen Sachverhalts wurden daraus zunächst Quartiersvereinbarungen und schlussendlich Quartiersperspektiven. Die Quartiersperspektiven haben eine geringere Verbindlichkeit. Dennoch liegt mit den Quartiersperspektiven ein Produkt vor, welches eine Grundlage für den weiteren Prozess darstellt und einen innovativen stadtplanerischen Denkansatz beschreibt. Die Verbindlichkeit dieses Produkts muss in einem weiteren Verfahren erzielt werden.

Die vorliegenden Quartiersperspektiven zeigen Möglichkeiten und Potenziale für die Weiterentwicklung des Gebietes Friedrichshain-West auf. Sie sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wie auch der WBM zur Kenntnis genommen und sollen im weiteren Prozess der Weiterentwicklung des Gebietes zu Rate gezogen werden.



Erarbeitung von interdisziplinären Planungsinhalten zur Weiterentwicklung des Quartiers im Rahmen eines kooperativen Verfahrens

0. Verfahren und Arbeitsweise ..8

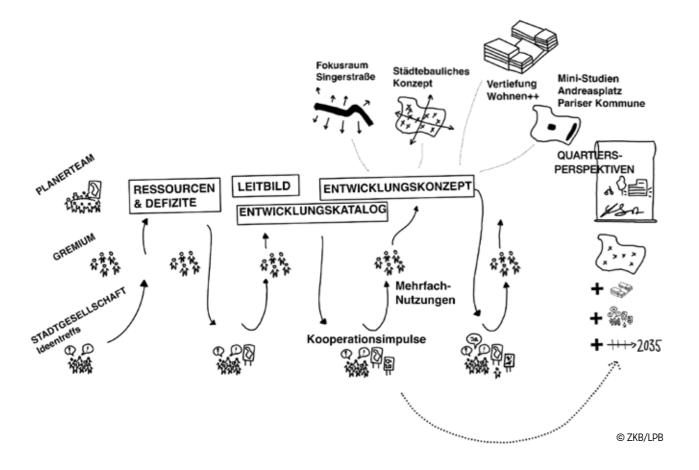


1.	Ressourcen und Defizite 10 Stadtraum Freiraum Klima und Ökologie Mobilität Nutzung	4. 4.1	Entwicklungskonzept
2.	Leitbild	4.2	Freiraum Klima und Ökologie Mobilität Nutzung Fokusraum Singerstraße54
3. 3.1	Nutzung Entwicklungskatalog24 Katalog für Interventionen26 Stadtraum Freiraum	7.6	Ansprüche und Anforderungen Prototyp wohnen+ Prototyp soziales+ Prototyp gewerbe+ Leitbild Singerstraße
3.2	Klima und Ökologie Mobilität Nutzung Kooperationsimpulse	4.3 4.4	Vertiefung Wohnen 62 Potentialfläche Singerstraße 77 Potentialfläche Lange Straße 74
3.3	Mehrfachnutzung	5.	Wie weiter?76 Anhang S: Flächensteckbriefe
			Annang 5: Flachensteckbriefe

Quartiersperspektiven Friedrichshain-West | Andreaskiez



9



Verfahren und Arbeitsweise

Berlin wächst und damit der Druck auf die Ressource Boden. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut und zugleich Voraussetzung, dass sich Städte wie Berlin weiter entwickeln können. Neue Wohnungen, soziale Treffpunkte, Fahrradwege oder Parks können nur entstehen, wenn dafür Flächen zur Verfügung stehen. In einer wachsenden Stadt nimmt daher die Konkurrenz um Flächen und ihre Nutzung drastisch zu. Der Boden hat zudem auch eine wichtige ökologische Funktion im Klima- und Umweltschutz. Es ist daher unsere gesellschaftliche Verpflichtung, mit der Ressource Boden sorgfältig umzugehen und im kontinuierlichen Austausch auszuhandeln, welche Nutzungen und Funktionen die vorhandenen Flächen in der Stadt haben sollen.

In der Weiterentwicklung Berlins liegt ein besonderer Fokus auf der Innenentwicklung. Damit ist die Weiterentwicklung von bestehenden Nachbarschaften gemeint, wie etwa dem Andreaskiez. Das Gebiet zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus. Der Geschosswohnungsbau aus den 1960ern bis 1980er weist an vielen Stellen große offene Höfe aus, die Platz für halböffentliche Grünflächen, Spielplätze und soziale Einrichtungen bieten. Gleichzeitig ist das Gebiet geprägt von zahlreichen PKW-Stellplätzen und die wenigen vorhandenen Grünflächen sind zum Teil in einem vernachlässigten Zustand.

Im Sinne eines sorgfältigen Umgangs mit der Ressource Boden, ist das Ziel eine integrierte Weiterentwicklung des Gebiets. Das heißt, die bestehenden Qualitäten des Quartiers sollen betont und weiter gestärkt werden, während bestehende Defizite behoben werden sollen. Im Ergebnis soll sich die Wohnsituation sowohl für die Bestandsbewohner*innen als auch für Neuhinzuziehende verbessern. Ein integrierter Ansatz erfordert, dass neben Potenzialen für möglichen Wohnungsneubau relevante Teilaspekte wie Umwelt, Klima, soziale Infrastruktur, Mobilität und Gewerbe miteinander in Bezug gebracht und ganzheitlich betrachtet werden. Nur so gelingt die zukunftsfähige Weiterentwicklung von Berlin.

Im hier dokumentierten Verfahren wurden für den Andreaskiez Impulse, Konzepte und Entwicklungsschritte für einen zukunftsfähigen Wohnungs- und Städtebau entwickelt. Das Verfahren war dabei geprägt durch ein prozesshaftes Vorgehen, in das kontinuierlich verschiedene Vertreter*innen aus der Nachbarschaft, stellvertretende Gremien und externe Fachleute eingebunden wurden. So sollte dem Ziel Rechnung getragen werden, den Kiez gemeinsam und unter Einbezug verschiedener Perspektiven, Bedarfe und Ideen zu entwickeln.

Auf Grund der im Prozess notwendig gewordenen Kontaktbeschränkungen im Zuge der Eindämmung der Corona-Pandemie konnten leider nicht alle vorgesehenen Termine vollumfänglich durchgeführt werden. Insofern ist der vorliegende Bericht lediglich eine Zusammenfassung der entwickelten fachplanerischen Ergebnisse, die bis zur vierten Gremiumssitzung kooperativ erarbeitet und im Rahmen der sechsten Gremiumssitzung abgestimmt wurden. Dennoch stellen die aufgezeigten Perspektiven für die Weiterentwicklung des Andreaskiezes einen wichtigen Schritt für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung dar.

Im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes, der Flächenkonkurrenzen aber auch mögliche Synergien von vornherein mitbedenken sollte, wurden in der Bearbeitung fünf Handlungsfelder definiert: Stadtraum, Freiraum, Klima und Ökologie, Mobilität und Nutzung. Diese Themen boten die inhaltliche Rahmung für eine erste Bestandsanalyse, in der Ansprüche und Anforderungen an den Andreaskiez formuliert wurden.¹ Von dieser Bestandsanalyse ausgehend, erfolgte die schrittweise, kooperative Entwicklung von Perspektiven für den Andreaskiez.

Die fünf Themen lieferten dabei stets die Leitplanken für mögliche Entwicklungen. So sollten frühzeitig Bedarfe aus der Nachbarschaft, übergeordnete klimatische

Das Ergebnis, das auf dem seit dem Frühjahr 2020 ruhenden Planungsstand resultiert, ist in diesem Erläuterungsbericht zusammenfassend dargestellt. Ergänzend dazu gibt es für die ermittelten Potenzialflächen detaillierte Steckbriefe.

Ziele und mögliche Nutzungsmischungen miteinander in Einklang gebracht werden.

¹ siehe hierzu auch den Erläuterungsbericht "Erarbeitung von interdisziplinären, ingenieurswissenschaftlichen Planungsinhalten für Quartiersvereinbarungen im Rahmen eines kooperativen Verfahrens zur Weiterentwicklung von Friedrichshain-West, Andreaskiez-Bestandsanalyse Leistungsbaustein 1" vom 12.8.2019

Quartiersperspektiven Friedrichshain-West | Andreaskiez

Ressourcen und Defizite

Stadtraum

Freiraum

Klima +Ökologie

Nutzung

Mohilitä

Zu den fünf Handlungsfeldern - Stadtraum, Freiraum, Klima und Ökologie, Nutzung und Mobilität - werden im Folgenden Ressourcen und Defizite dargestellt.

Als Ressourcen werden die im Andreaskiez bereits heute vorhandenen und wirksamen Stärken, Potenziale und Qualitäten beschrieben.

Als Defizite werden aktuell erkennbare Mängel im Gebiet benannt.

Ziel dieser Betrachtung ist es, einerseits die Chancen, die sich aus den Ressourcen ergeben, für Synergien zu nutzen und zu maximieren und andererseits, die Risiken und Nachteile, die sich aus den Defiziten ergeben, zu minimieren.

Stadtraum

Die Bestandsbauten spiegeln im Andreaskiez die verschiedenen städtebaulichen Leitbilder der Bauepochen deutlich wider. Nach enormen Kriegszerstörungen gehörte das Plangebiet zu einem der größten zusammenhängenden Wiederaufbaubereiche der Innenstadt.

Die vornehmlich von einer offenen, lockeren Bauweise geprägte Bebauungsstruktur ist Ergebnis des großflächigen Wiederaufbaus der 1950er, 1960er und 1980er Jahre. Der Stadtraum wird heute überwiegend vom großformatigen, industriell gefertigten, mehrgeschossigen Wohnungsbau in Zeilen- und Blockrandbauweise charakterisiert. In die offene Bauweise sind diverse eingeschossige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur eingestreut. Ebenso wurden in exponierter Lage in den 1980er Jahren Punkthochhäuser ergänzt.

Die unterschiedlichen Bauzeiten und die damit einhergehenden unterschiedlichen städtebaulichen Leitbilder und Bautypologien haben über die Jahre zu einem heterogenen Stadtbild geführt. Durch die umfassende Überformung des Stadtraums in der Nachkriegszeit ist die gründerzeitliche Bebauung nur noch vereinzelt vorhanden.

Im südlichen Bereich des Gebiets erstreckt sich ein Band mit diversen Brachflächen, die größtenteils in Besitz von privaten Eigentümer*innen sind. Rund ein Fünftel der brachliegenden Flächen und Plätze befindet sich im Besitz des Landes Berlin.

Die Entwicklung der Zielsetzungen aus den verschiedenen Planungszeiträumen der Nachkriegs- und der Nachwendezeit haben zu Wechseln in der Bebauungsstruktur und -dichte geführt, die an einigen Stellen als "Disharmonie" im Stadtbild deutlich spürbar sind.

Die gemäß den Grundsätzen des Städtebaus der DDR im Gebiet funktional angelegten Stadtplätze, Spielplätze, Grünzüge, straßenbegleitenden Baumalleen sowie die Inseln der sozialen Infrastruktur gewährleisten für die innerstädtische Lage eine überdurchschnittlich gute Versorgung der Bewohner*innen (s. hierzu auch Erläuterungsbericht "Bestandsanalyse - Leistungsbaustein 1").



Luftbild: © SEN Stadt Wohnen

Lage und Ausformung der grünen und baulich besonderen Stadträume und -plätze, sowie der gelebte Identifikationsraum am Supermarkt Andreas- Ecke Singerstraße sind Alleinstellungsmerkmale. Als kiezinterne Identifikationsräume bilden sie Ankerpunkte, an denen die im Verfahren entwickelten Planungsvorschläge anknüpfen möchten.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ressourcen und Defizite zusammengefasst, die Einfluss auf die im Weiteren dargestellten Maßnahmen und Entwicklungsschwerpunkten haben.



Stadtraum



Ressourcen

Zentrale Lage in der Stadt

Plätze können durch Qualifizierung als urbane Ankerpunkte dienen

straßenbegleitende **Grünräume** und grüne Raumkanten

Defizite



verwahrloste, unzugängliche **Brachen**

Freiraum



offenes, durchgrüntes, fließendes Freiraumsystem

stadtbildprägende, begleitende **Straßenbaumalleen**

gute Versorgung mit öffentlichen **Spielplätzen**

Freiflächenüberhang in Infrastrukturinseln



Freiflächen-Zusammenhang wird durch **Zäune** und **Barrieren** zerrissen

unzureichende Pflege schmälert die Aufenthaltsqualität

monofunktionale, versiegelte Pkw-Stellplätze in den Innenbereichen

verkehrsdominierter Straßenraum ohne Aufenthaltsqualität

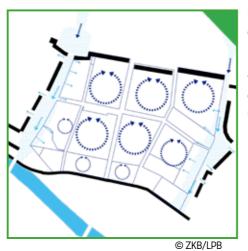
Ökologie + Klima



straßenbegleitende Grünflächen + Alleen

hohes klimabegünstigendes
Grünvolumen in Blockinnenbereichen

hoher Vegetationsanteil auf privaten Freiflächen



Klimabarrieren

durch geschlossene Randbebauung

teilweise **eingeschränkte Biotopqualität** durch Verschattung, Nutzungsdruck und unsachgemäße Pflege



Ressourcen

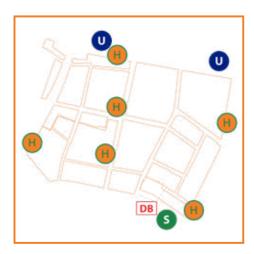
Nutzung



viele **Schulen, Kitas** und Angebote für Senioren

großflächige Brachen

Mobilität



Gute Versorgung mit ÖPNV

großzügige Straßenprofile mit Potenzial zur Umnutzung

Defizite



monofunktionale Wohnnutzung:

kaum Gewerbe, keine Kulturangebote

begrenzte Nahversorgung und ärztliches Angebot

keine Angebote für Jugendliche

Überhang an 2-Zi-Wohnungen Unterversorgung an Familien- und Gemeinschaftswohnungen



© ZKB/LPB

Mobilitäts-Gerechtigkeit: **Dominanz von Autoverkehr,** viele Stellplätze

überflüssige Verkehrserschließung

kiezinterne **Barrieren** (Zäune, Müllplätze, Borde)

überdimensionierte Verkehrsräume

Quartiersperspektiven Friedrichshain-West | Andreaskiez



Impressionen aus dem Kiez



grüne Raumkante Wohnbebauung Singerstraße 80-77





öffentliches Grünanlage, raumgreifende Stellplatzanlage Strasse der Pariser Kommune



Die "Schlange", Südfassade Wohnbebauung Lange Straße

rückwärtige Erschließung "Schlange" Wohnbebauung Lange Straße



Blockinnenbereich mit Stichstraße Andreasstraße 29-36



Abstandsgrün Punkthochhäuser Singerstraße 29

alle Bilder: © ZKB/LPB

Quartiersperspektiven Friedrichshain-West | Andreaskiez



2. Leitbild

Das Leitbild setzt den Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Andreaskiezes.

Die Weiterentwicklung des Viertels verfolgt vielfältige Ziele:
Es gilt gut funktionierende Aspekte zu stärken, Defizite zu mindern, ergänzenden bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine Stärkung der Grün- und Freiflächen, sowie der Biodiversität für ein verbessertes Stadtklima zu bewirken. Um diese vielfältigen Anforderungen zu rahmen und eine Richtschnur für mögliche Zielkonflikte zu haben, wurden im Prozess zunächst übergeordnete Prämissen formuliert:

- Harmonien stärken
- Dissonanzen mindern
- Identitäten stützen

Übersetzt in die Handlungsfelder Stadtraum, Freiraum, Klima und Ökologie, Nutzung und Mobilität bedeuten diese Prämissen, als Zukunftsbild formuliert, konkret:

Stadtraum

Vorhandenes stärken:

Das städtebauliche Erscheinungsbild ist weiter durch den Wechsel von geschlossener und offener Bauweise sowie von großflächig vernetzten Freiräumen geprägt.



Andreasplatz als **Quartierskern**



Singerstraße und Andreasstraße als **Bindeglied** zwischen Nachbarschaften



zusammenhängende Entwicklung des "Saumes" an der Bahn

Erhalt und Stärkung

des bestehenden

städtebaulichen

Erscheinungsbildes

des Wohnquartiers



Betrachtung der Baupotentiale im **Einzelfall** im Kontext des Gesamtquartiers



Erhalt und Stärkung der Gestalt der Straßenräume mit identitätsstiftenden Baumalleen



Freiraum

grüner barrierefreier Kiez:

Die öffentlichen und privaten Freiräume sind ansprechend und bieten vielfältige Erholungsangebote für Jung und Alt.

Der Straßenraum wird neu gedacht: Verkehrsflächen werden reduziert, für Spiel- und Sportnutzung geöffnet oder gar in qualitätsvolle Grünräume umgewandelt.



identitätsstiftende fließende Grünräume als durchlässige Stadtlandschaft barrierefrei erschließen



monofunktionale Verkehrsflächen in Innenbereichen reduzieren / mehrfach nutzen



großzügige
Siedlungsfreiräume
als kommunikative
Aufenthaltsorte
für Erholung, Spiel, Sport
entwickeln



Straßenräume als kommunikative Aufenthaltsorte, die barrierefrei von Allen genutzt werden können, qualifizieren



Freiräume von **Schulen, Kitas, Jugendwohnen** öffentlich / mehrfach nutzen



Doppelerschließungen zugunsten von Erholungsräumen reduzieren

Klima und Ökologie

klimaneutral, umweltgerecht, biodivers:

Für den Kiez und die ganze Stadt: ökologisch und klimatisch wirksame Freiflächen ergeben einen zusammenhängenden Lebensraum für Tiere, vielfältige Pflanzen und die hier lebenden Menschen. Freiräume finden sich nicht nur ebenerdig, sondern auch auf Balkonen und nutzbaren Dachflächen.



Biotopverbund:Alleen und Freiflächen ökologisch und klimawirksam vernetzen



"Grüne" Architektur: Bestand und Neubauten mit mehrdimensionalen Freiräumen



"blau-grüne" Stadt: klimaangepasste Maßnahmen an Bestandsund Neubauten



und Biodiversität
verbessern:
klimaentlastende und
ökologische Entwicklung
der Blockinnenbereiche

Mikroklima



nachhaltiges
Energiemanagement:
vernetzte Energie im
Quartier installieren

© ZKB/LPB



Nutzung

Mehrfachnutzung in jeder Hinsicht:

Gebäude, Freiflächen und Straßen sind nicht länger einer einzelnen Funktion zugeschrieben, sondern erfüllen mehrere Bedürfnisse auf kurzen Wegen: spielen, arbeiten, wohnen, erholen, kühlen, begegnen, einkaufen, mobil sein, Ökologie. Es kommt zusammen, was zusammen passt.



Ergänzung und Diversifizierung von Nahversorgung & Dienstleistungen



Schulen, Kitas, Jugendwohnen mehrfach nutzen, verdichten, aufstocken



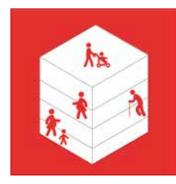
im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen



Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen



gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen



Angebot von kostengünstigen, gemeinschaftlichen Wohnformen

Mobilität

barrierefreier fußgänger- und radfahrfreundlicher Kiez:

Der Straßenraum wird gleichberechtigt von allen genutzt und lädt zum kommunikativen Aufenthalt ein. Damit die Mobilitätswende für alle gelingt, werden funktionierende Alternativen für alle Menschen bereit gestellt.



innovative Mobilitätsangebote erproben ...



... und im privaten und öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen



Wege kinder- und fußverkehrs-freundlich, barrierearm / barrierefrei



Priorität für Radverkehr



ruhenden Verkehr neu organisieren



© ZKB/LPB

FHW S

3. Entwicklungskatalog

24

Der Entwicklungskatalog für den Andreaskiez übersetzt die Leitlinien in konkrete Handlungsfelder und Vorschläge für die Weiterentwicklung des Gebietes. Der "Katalog für Interventionen" (3.1) zeigt anhand von Referenzbeispielen, wie die Umsetzung der im Leitbild formulierten Ziele gelingen könnte. Bewusst wurden Beispiele gewählt, die in vergleichbaren politischen, städtebaulichen oder finanziellen Rahmenbedingungen entstanden sind.

Der bisherige Prozess um die Entwicklung von Friedrichshain-West ist geprägt von einem starken Bedürfnis nach Austausch und Diskurs. Die übergeordnete Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum in der wachsenden Stadt zu schaffen, trifft auf eine bestehende Bewohner*innenschaft vor Ort, die Befürchtungen vor einer Verschlechterung der bisherigen Wohnsituation hat.

In der Stadtentwicklung sind solche Konflikte nicht neu. Städte sind stetig im Wandel, Ihre Entwicklung ist Ausdruck unterschiedlicher und sich auch widersprechender gesellschaftlicher, ökonomischer und ökologischer Interessen.

Besonders in der Entwicklung von Bestandsquartieren tritt diese Herausforderung zu Tage: In der Prozess-Beteiligung haben lediglich die Menschen ein Stimme, die heute vor Ort wohnen. Sowohl Menschen, die dringend auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, als auch zukünftige Generationen, die von den Auswirkungen des Klimawandels betroffen sind, finden keine Repräsentation in nachbarschaftlichen Partizipationsformaten. Resultat ist also eine sehr stark ortsund gegenwartsbezogene Dynamik, die es nicht vermag, gesamtstädtische oder gar globale Herausforderungen in den Blick zu nehmen.

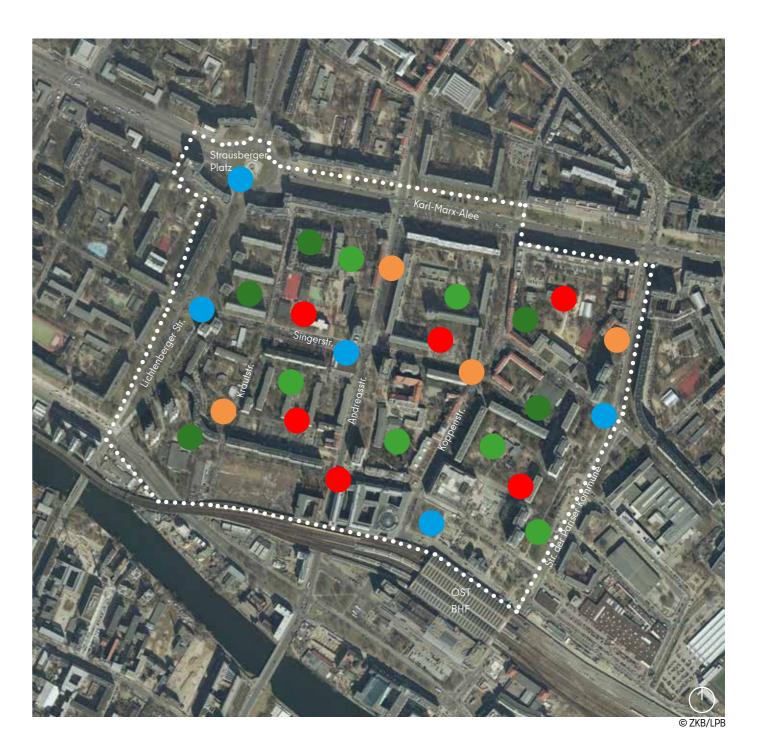
Anstatt die Herausforderungen der Zukunft mutig zu gestalten, wird so versucht, die Gegenwart zu konservieren.

Um Themen wie bezahlbarer Wohnraum für alle, vielfältige soziale und kulturelle Angebote und nicht zuletzt die Auswirkungen vom Klimawandel zukunftsgerichtet anzugehen, braucht es daher eine kooperative Stadtentwicklung, die den Rahmen schafft, um die Bedürfnisse im Heute mit den Bedarfen von Morgen zu verhandeln.

Für die Umsetzung möglicher Interventionen im Andreaskiez wurden daher sogenannte "Kooperationsimpulse" (3.2) formuliert. Sie stellen ein Werkzeug dar, um gemeinsam Lösungen für die zukünftige Entwicklung des Gebiets zu finden, so dass sich die Wohnsituation für die bestehende Nachbarschaft nicht verschlechtert, sondern sie durch die möglichen Entwicklungen profitiert.

Im Abschnitt "**Mehrfachnutzungen**" (3.3) werden Ansatzpunkte und Referenzbeispiele für gelungene Multicodierung von öffentlichen und privaten Orten illustriert.





Entwicklungskatalog



Katalog für Interventionen 3.1

Der Katalog für Interventionen orientiert sich ebenfalls an den fünf Handlungsfeldern Stadtraum, Klima und Ökologie, Freiraum, Mobilität und Nutzung. Anhand von Referenzprojekten werden Beispiele aufgezeigt, wie die Umsetzung der formulierten Ziele erfolgen könnte.

Klima + Ökologie

Verschattungspanele, Dachbegrünung und Fassadenbegrünungen gleichen Temperaturschwankungen aus und bilden wertvolle Biotope



Ökologisch begrüntes **Fassadenregal**

Durch Anbau / Erweiterung entsteht ein ökologischer Entfaltungsraum für die Bewohner*innen



Integration von Retentionsdächern und Dachbegrünungen gleicht Temperaturschwankungen aus, hält Regenwasser zurück + verbessert die Luft



Stadtraum

Belebung des Stadtraumes durch Aktivierung der Erdgeschosse mit Nutzungen



verkehrsberuhigte Bereiche (Tempo 10) mit Angeboten für Ruhe, Spiel und Kommunikation

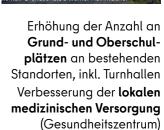


Nutzung

"Multicodierung" Mehrfachnutzung von öffentlichen Freiflächen, Grünanlagen, Schulhöfen Erhöhung des Angebotes an ungedeckten Sportanlagen für Erwachsene











Angebot von Dachgärten für Spiel und Sport



Mobilität

Verkehrsberuhigter Bereich Singerstraße mit Angeboten für Ruhe, Kommunikation + Spiel, Bäume, Stellplätze, Tempo 10









öffentliche Parkplätze für Car-Sharing Dienste, Einrichtung von Mobilitätsstationen

Einrichtung kiezinterner Zubringerdienste

Freiraum

durch Mehrfachnutzung des öffentlichen Straßenraums





Entwicklungskatalog



3.2 Kooperationsimpulse

Kooperationsimpulse zeigen Wege auf, wie die bestehenden Bewohner*innen des Andreaskiezes von der Entwicklung ihres Viertels profitieren könnten. Dadurch wird gedanklich ein Möglichkeitsraum aufgemacht, der Veränderungen nicht per se als negativ bewertet, sondern die zukünftige Entwicklung des Quartiers als Chance begreift, sowohl im Heute als auch für Morgen, Stadt gemeinsam zu gestalten.

Es geht dabei darum, konkrete Maßnahmen zu formulieren, die mit einer möglichen Bebauung einhergehen sollten. Als Beispiel für einen solchen Kooperationsimpuls kann die Aufwertung von Bestandsgebäuden durch ein ökologisches und begrüntes "Fassadenregal" genannt werden. Die Verbesserung der Wohnqualität durch raumhohe Fenster, die Erweiterung des privaten Außenraums in Form von Balkonen und der Verbleib der Bewohner in ihren Wohnungen während der Umbauphase stellt einen großen Anreiz dar, einer möglichen Nachverdichtung auch in den Hofinnenbereichen zuzustimmen.

Ebenso können beispielsweise bestehende Wohnungen getauscht werden, wenn im Neubau barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen entstehen. Doch auch Maßnahmen im Freiraum oder die Aufwertung von Spielplätzen gelingen meist besser, wenn sie eingebettet sind in eine größere städtebauliche Entwicklung.

Die Umsetzung von Kooperationsimpulsen setzt die Bereitschaft der beteiligten Akteure voraus, sich auf die Erzielung einer "win-win" Situation einzulassen. Auf einer solchen Basis kann es gelingen, Veränderungen am Bestehenden für alle Seiten positiv zu besetzen.

Die Kooperationsimpulse wurden im Rahmen von Partizipationsformaten mit den anwesenden Bürger*innen diskutiert, konkretisiert und bewertet. Die im Folgenden den fünf Handlungsfeldern zugeordneten Kooperationsimpulse zeigen mögliche Maßnahmen anhand von Referenzbeispielen auf.

Klima + Ökologie

klimaangepasste Stadtentwicklung







Nutzung

Wohnraumversorgung gewerbliche Infrastruktur soziale Infrastruktur







Freiraum

öffentliche Freiflächen private Freiflächen öffentlicher Freiraum







Mobilität

Vernetztes Angebot Neurordnung des ruhenden Verkehres

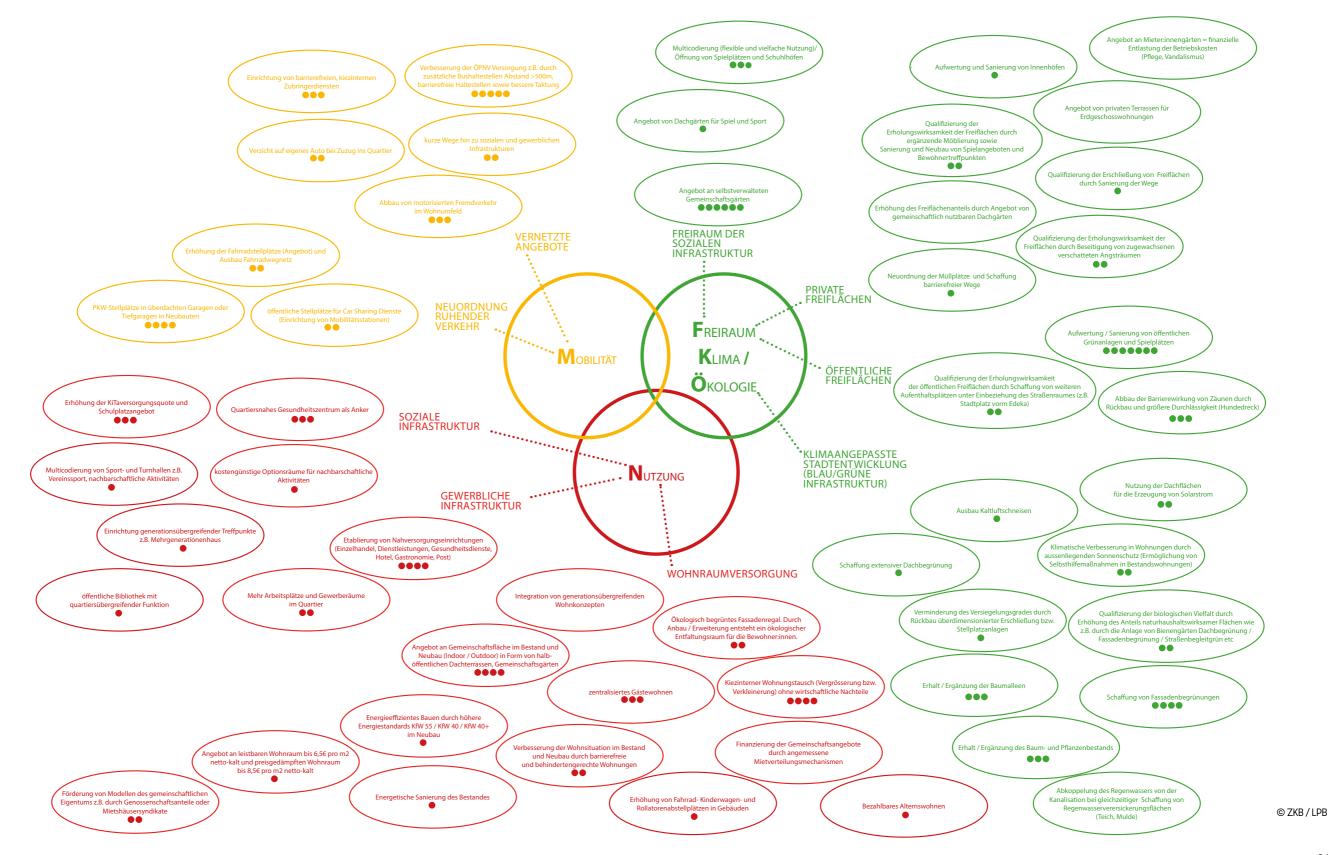








Sammlung möglicher Kooperationsimpulse und deren Bewertung durch Bewohner*innen beim Ideentreff am 26.11.2019



Entwicklungskatalog

3.3 Mehrfachnutzung

Wie wird über die Verteilung von Flächen in einer Stadt entschieden? Wie viel Platz benötigt der oder die Einzelne zum Wohnen? Wie kann die Verkehrswende hin zu mehr Raum für den Fuß- und Radverkehr, für Spiel und Erholung gelingen?

Da die Flächenverfügbarkeit in den Innenstädten begrenzt ist, die Flächenansprüche für Wohnen, Freizeit und Gewerbe aber immer größer werden, gilt es, den zur Verfügung stehenden Stadtraum effektiv und flächensparend zu nutzen bzw. neu zu ordnen.

Ein Lösungsansatz hierfür ist die Mehrfachnutzung bzw. sogenannte Multicodierung von Flächen. Dabei gilt es auch zwischen den verschiedenen Bedürfnissen der Stadtbewohner*innen zu vermitteln. Indem Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur in einem Gebäude gemischt werden, können Wege verkürzt und somit Flächen geschont werden, im Ergebnis wird dadurch die Umwelt nennenswert geschont. Freiräume können über den Tag hinweg von verschiedenen Menschen genutzt werden – für Spiel, Sport und Erholung – und bieten darüber hinaus das Potenzial, klimatisch wirksam zu werden. Schulgebäude könnten nach Unterrichtsende als soziale Treffpunkte oder für außerschulische Bildungs- und Kulturangebote für Menschen jeden Alters genutzt werden.

Knapp 60% aller Verkehrsflächen sind für fahrende (ca. 40%) und parkende (ca. 20%) Autos vorgesehen. Dabei verfügt nur jeder zweite Berliner Haushalt über einen Pkw, der Anteil der mit dem Fahrrad zurückgelegten Strecken steigt seit Jahren stetig an. Aus dieser Entwicklung und vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels ist es unumgänglich, bei der Entwicklung des Andreaskiezes auch die Frage nach der Mehrfachnutzung des städtischen Verkehrsraumes zu betrachten.

Bei der Diskussion um Flächengerechtigkeit in der Stadt geht es daher nicht um Verzicht, sondern um die Anerkennung der Realität und ihre Widerspiegelung in einer gerechten Verteilung finanzieller, personeller und städtebaulicher Ressourcen.

Damit es gelingt, die unterschiedlichen Flächennutzungsinteressen zusammenzubringen, sollte eine integrierte Stadtentwicklung die Potenziale für Mehrfachnutzung von Räumen aufzeigen. Die folgenden Beispiele zeigen mögliche Mehrfachnutzungen für unterschiedliche Bebauungstypen und Freiflächen.

Bebauung

Wohnneubauten soziale Infrastruktur Gewerbeneubauten







Öffentlicher Freiraum

Grünanlagen soziale Infrastruktur Straßenraum







Privater Freiraum

privater Freiraum









4. Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept umfasst einen städtebaulichen Ansatz für den gesamten Andreaskiez und exemplarische Vertiefungen an einzelnen Standorten. Das Konzept betrachtet somit verschiedene Maßstabsebenen und schafft eine Grundlage für weitere Planungsschritte wie etwa eine verbindliche Bauleitplanung und hochbauliche bzw. freiraumplanerische Qualifizierungsverfahren zu Einzelstandorten.

Unter Punkt 4.1 wird die Herleitung des städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Planungsraum Andreaskiez aufgezeigt.

Darauf aufbauend wird unter Punkt 4.2 die Singerstraße vertiefend betrachtet. Der Fokus wurde vom Planungsteam auf diese zentrale, den Kiez verbindende Achse gelegt, da hier exemplarisch viele der für das Gebiet relevante Fragestellungen beleuchtet werden konnten. Zudem hätte der Fokusraum das Potenzial, impulsgebend für das gesamte Quartier zu wirken.

Ergänzend dazu werden unter Punkt 4.3 zwei Vertiefungsbereiche zum Thema Wohnen differenzierter dargestellt. Bei diesen Standorten handelt es sich um exemplarische Vertiefungen, die dazu gedient haben mit den beteiligten Akteuren die verschiedenen Parameter für eine Planung nachzuvollziehen und mögliche Chancen und Hindernisse einer Bebauung konkreter zu diskutieren. Weitere öffentliche Abstimmungen zu Bebauungsstandorten konnten 2020 nicht stattfinden - anstattdessen ist der Planungsstand für das Gebiet anhand von sogenannten Flächensteckbriefen dokumentiert worden.

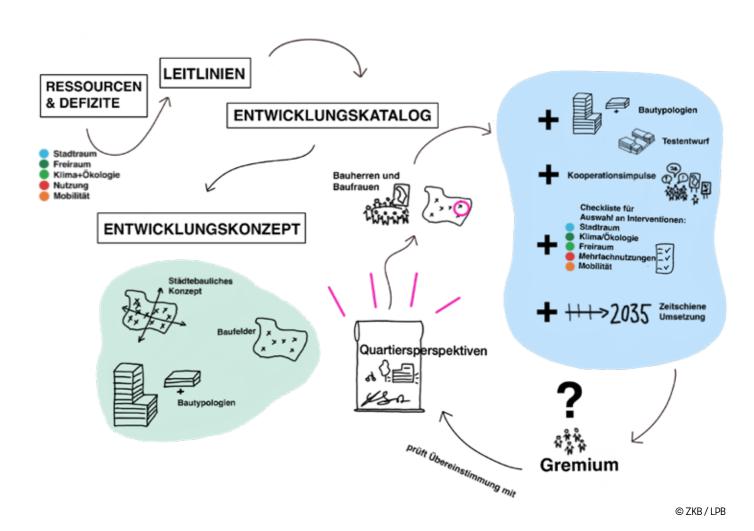
4.1 Städtebauliche Entwicklung

Der städtebauliche Ansatz will aus vorausgegangenen Planungsprozessen lernen und einen Weg, der die an der Umsetzung einer Planung Beteiligten zur dialogischen Aushandlung befähigt, aufzeigen.

Er berücksichtigt für die städtebauliche Entwicklung des Andreaskiezes folgende Kriterien:

- Die Anforderungen, die in den bisherigen Beteiligungsverfahren verschiedener Akteur*innen zusammentragen wurden.
- Die fachplanerischen Anforderungen, die an die fünf Handlungsfelder Stadtraum, Klima + Ökologie, Freiraum, Nutzung und Mobilität zu stellen sind.
- Das Leitbild und die Leitlinien, die im kooperativen Verfahren entwickelt wurden.
- Wesentliche Gesichtspunkte der denkmalrechtlichen Erhaltungsverordnung für den Bereich Karl-Marx-Allee / Frankfurter Tor.

Entwicklung und Prozess





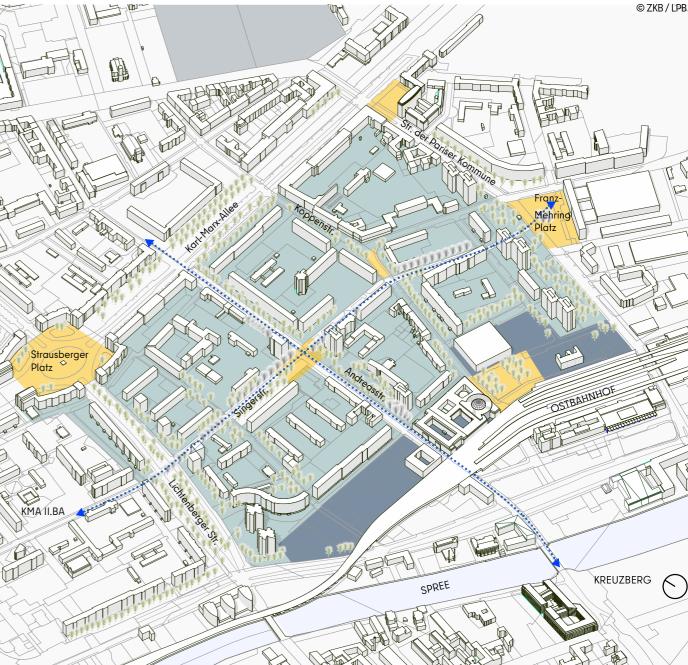
Orientierung

Die großräumigen Plätze - Strausberger Platz, Franz-Mehring-Platz, am Ostbahnhof - sind markante Bezugspunkte im Stadtraum. Sie befinden sich an den Rändern des durchgrünten Andreaskiezes und sind durch charakteristische baumbestandene Alleen untereinander verbunden.

Die Andreas- und die Singerstraße sind die Verbindungsadern zu den benachbarten Gebieten. Die Andreasstraße führt - auch für Bus und PKW - nach Norden über die Karl-Marx-Allee zur Friedensstraße und nach Süden über die Schillingbrücke nach Kreuzberg. Die Singerstraße führt nach Westen über die Lichtenberger Straße zum KMA II.Bauabschnitt, in dem die Schillingstraße derzeit zum lokalen Zentrum weiterentwickelt wird, und nach Osten über die Straße der Pariser Kommune zur Weberwiese.

Die Entwicklung des "Saumes" an der Bahntrasse wird in den nächsten Jahren möglicherweise einen städtebaulichen Schwerpunkt bilden - absehbar jedoch nicht für Wohnungsbau durch die WBM oder das Land Berlin, dem in diesem Verfahren ein besonderes Augenmerk gelten soll. Die Entwicklung dieses Saumes wird anderen Kriterien folgen als denen der Binnenentwicklung des im Wesentlichen von Wohnen geprägten Andreaskiezes. Demzufolge ist der Bereich entlang der Bahntrasse aus den städtebaulichen Betrachtungen in diesem Verfahren einvernehmlich ausgenommen worden.

Entwicklungsachsen im Quartier





Baufilter

Auf Grundlage der genannten Kriterien wurde zunächst ein "Baufilter" entwickelt. Als Werkzeug dient der Baufilter dazu, Flächen nach und nach zu identifizieren, die nicht bebaut werden können oder sollen. Diese sind im nebenstehenden Plan farbig dargestellt.

Die privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, inklusive der Spielplätze, gehören aus Gründen der privaten und öffentlichen Erholungsvorsorge dazu.

Von der Bebauung sollten ebenso die Freiflächen der Infrastrukturstandorte ausgeschlossen werden, die bereits ein rechnerisches Freiflächenversorgungsdefizit aufweisen. Das bedeutet beispielsweise, dass an einem Schulstandort ohnehin zu wenig Freiflächen für die Anzahl der Schüler*innen zur Verfügung stehen und daher dieser Standort nicht noch zusätzlich um Freiflächen gebracht werden sollte.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zum Erhalt des charakteristischen Straßenraumbildes sind im Andreaskiez die straßenbegleitenden Alleen inklusive ihrer potenziellen Erweiterungs- bzw. Ergänzungsflächen von einer Bebauung freizuhalten.

Nach Anwendung der Baufilter bleiben Flächen übrig, die potenziell für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Sie sind in der Karte weiß markiert.

Baufelder

38

Jede dieser Flächen verfügt über spezifische städtebauliche Eigenarten, die es bei einer potenziellen Bebauung zu beachten gilt.

So eignet sich ein potenzielles Baufeld auf einem bestehenden Schuloder Kitagrundstück beispielsweise besonders für eine Erweiterung der sozialen Infrastruktur. Identifizierte Baufelder in Blockinnenbereichen von bereits bestehenden Wohnbebauungen sollten vornehmlich auch für den Wohnungsneubau (mit ergänzenden, aktivierenden Nutzungen im Erdgeschoss) genutzt werden.

Einige der identifizierten potenziellen Baufelder wurden aufgrund bestehender Planungen als "projektbefangen" gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass für diese Standorte bereits Planungen vorliegen. Diese Standorte sind in der Darstellung mit einem Ausrufezeichen (!) markiert.

Das Planungsteam empfiehlt darüber hinaus, fünf weitere potenziell bebaubare Baufelder aus besonderen Gründen von einer weiteren Bebauung auszuschließen. Diese liegen entweder im Bereich einer klimawirksamen Luftaustauschbahn (Barrierebildung) oder sie liegen in Bereichen mit einer bereits sehr hohen baulichen Dichte. Diese Standorte sind in der folgenden Darstellung grün und gelb markiert.

Bestandsbauten

im Bestand nicht versiegelte Böden

öffentl. Grünanlagen, Spielplätze

soziale Infrastrukturinsel ohne rechnerischen Freiflächenüberschuss

öffentliche

grüne Straßenzüge + Aleeergänzungen

Bestand Erweiterung



wohn_gesch_haus

wohn_gesch_haus

wohn_gesch_haus 4-12 geschosse

> wohn_gesch_haus < 8 geschosse

> > soz./ nahversorgung 2-3 geschosse



wohn gesch haus wohn gesch haus

wohn_gesch_haus



1 Schwerpunkt Wohnen ++

Schwerpunkt soziale Infrastruktur ++ mit Freiflächenüberschuss

3 Schwerpunkt Gewerbe ++

Einzelfallbetrachtung

! Standort "projektbefangen"

besondere Ausschlusskriterien:

klimatisch / ökologisch wertvoll

hohe Bebauungsdichte Bestand



Bebauungstypologien

Die Bestandsbebauung im Quartier ist sehr heterogen und an vielen Stellen treffen Versatzstücke aus verschiedenen Bauzeiten disharmonisch aufeinander.

Im denkmalpflegerischen Gutachten zum Gebiet Karl-Marx- / Frankfurter Allee ist diese besondere Eigenart der Quartiere um das Flächendenkmal Karl-Marx-Allee differenziert herausgearbeitet und als im Grundsatz erhaltenswert definiert worden.

Ein differenzierter Umgang mit der Art und Weise der möglichen Bebauung auf den einzelnen Baufeldern ist daher naheliegend und geboten.

Folgenden Kriterien geben eine Orientierung:

- Art, Lage und Größe der zu Verfügung stehenden Baufeldfläche
- städtebauliche und gestalterische Einbindung, z.B. Anpassung an die angrenzenden Bestandsgebäude
- baurechtliche Anforderungen,
- z.B. Abstandsflächenregelung, Erschließung etc.

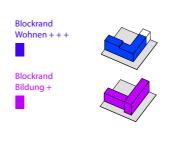
Die entlang von Straßenfluchten verlaufende Blockrandbebauung wird durch Lücken- oder Eckbauten ergänzt. Die Nutzung richtet sich nach der Lage im Quartier und den benachbarten Nutzungsarten. Innerhalb des Quartiers wird eine klarere Fassung einzelner Straßenräume erzielt.

In den Innenbereichen der Blöcke kann durch neue Anbauten eine Arrondierung der Gebäudestruktur zu interessanten städtebaulichen Einzellösungen führen. Punktuelle Neubauten können - sozusagen als Maßnahmen einer städtebaulichen Akupunktur - eine räumliche Neugliederung von Freiräumen erzeugen und durch gezielten Bezug zum öffentlichen Raum das Quartier gestalterisch und funktional bereichern. So könnten Altbauten, deren Aussenwände zu grünen Freiräumen noch fensterlos - sozusagen blind - sind, Öffnungen erhalten oder durch befensterte Anbauten ein neues Gesicht erhalten, im besten Falle mit einem funktionalen Gewinn für die Altbauten und für die Freiräume.

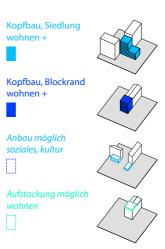
Auf größeren zusammenhängenden Baufeldern bietet die offene Bauweise eine gute Möglichkeit, die Bebauung aus der Nachkriegszeit zu einer Siedlungsstruktur zu verdichten, die sowohl auf die veränderten Lebenswelten der hier wohnenden Menschen reagiert, als auch einen Beitrag zur drängenden Frage nach bezahlbarem, klimawirksamen Wohnraum in einer wachsenden Stadt schafft. Hierbei sind sowohl die Optionen zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen an den Standorten als auch zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Quartier beachtlich.

Die drei folgenden Darstellungen zeigen Anwendungsmöglichkeiten für die verschiedenen Bautypen auf den identifizierten Baufeldern. Hierbei handelt es sich um Beispielvarianten.

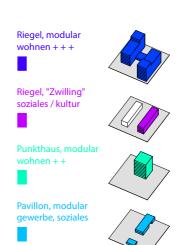
Blockrand

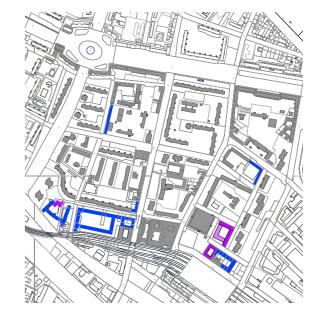


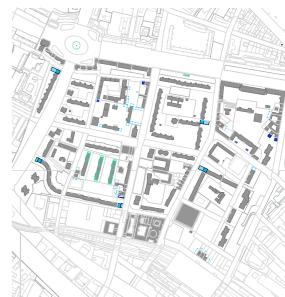
















Bebauung Gesamtgebiet

Als Ausgangspunkt für eine vertiefende Diskussion wurde von den Planer*innen eine Darstellung der beispielhaften Neubebauung über das gesamte Gebiet des Andreaskiezes angefertigt. Sie zeigt auf den potenziell zu bebauenden Baufelder exemplarisch verschiedene Bautypen.

Im nördlichen Bereich des Andreaskiezes - südlich des denkmalgeschützten Bereiches an der Karl-Marx-Allee - fügen sich vereinzelt An- und Neubauten (mit blauer Schattierung dargestellt) unaufdringlich in die bestehende Baustruktur.

Der durchgrünte, landschaftlich geprägte Stadtraum soll als typisches Element des Kiezes - insbesondere entlang der Durchgangsstraßen - weiterentwickelt werden. Die alleeartig baumbestandenen Straßenräume sollen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken erhalten und in ihrer stadträumlichen Wirkung gestärkt werden.

Entlang der Singerstraße findet sich eine Häufung von potentiellen Neubaustandorten, die ein großes Potential für die städtbauliche und die soziale Entwicklung des Andreaskiezes bergen. Eine Koordination der Akteure und die Abstimmung von Maßnahmen, sowohl auf den potentiellen Entwicklungsfeldern als auch im öffentlichen Frei- und Straßenraum, kann für die angestrebte Transformation im Kiez bedeutend werden.

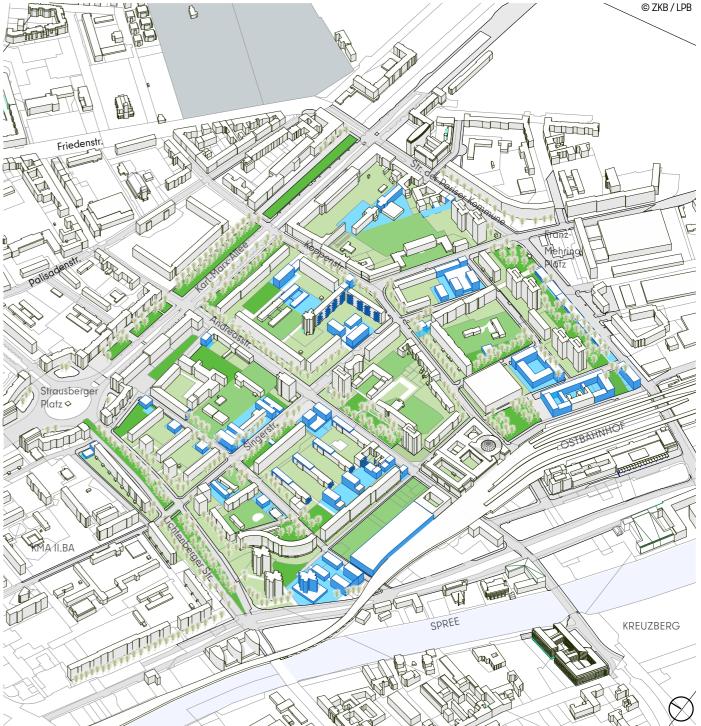
Auffallend ist ebenfalls das große Entwicklungs- und Baupotential auf den südlichen Grundstücken im "Saum an der Bahn". Eine besondere Herausforderung bildet hier die Entwicklung von Baustrukturen, die langfristig mit der südlichen Wohnungsbaustruktur wie z.B. mit der sogenannten "Schlange" kompatibel sind.

Neubebauung Baufelder Grünflächen öffentlich soziale Infrastruktur

privat

An dieser Stelle sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine beispielhafte Darstellung handelt, die nicht im Zuge dieses Verfahrens im Konsens unter den Beteiligten abgestimmt wurde.

Beispielhafte Anwendung der Bautypologien auf den potenziell bebaubaren Baufeldern





Freiraum

Im Zuge der baulichen Entwicklung der Baufelder sind die Belange der Freiraums und die Erholungsqualität sowohl auf den Baufeldern, als auch in den Grünanlagen und im Straßenraum zwingend aufzuwerten.

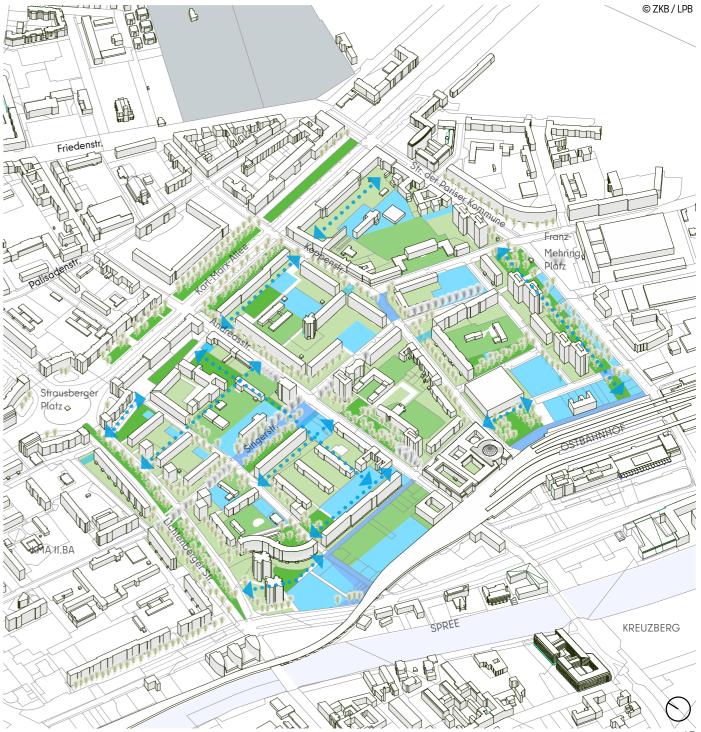
Diese beinhaltet:

- die Neuanlage von vielfältig nutzbaren Erholungsflächen und deren Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen. So soll der identätsstiftende Duktus des durchgängigen "fließenden" Freiraumes im Siedlungsgebiet erhalten werden
- Neuanlage von Dachgärten, um den Erholungsdruck auf die Freiflächen durch den Bevölkerungszuwachs im Kiez zu verringern
- Aufwertung der öffentlichen, sozialen und privaten Freiflächen durch Erhöhung bzw. Qualifizierung des Grünvolumens und der Aufenthaltsqualität. Zudem sollten alle Flächen barrierefrei sein, um die Erholungswirksamkeit für alle Menschen zu gewährleisten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Gestaltung im Straßenraum durch Reduzierung des ruhenden und fließenden motorisierten Individualverkehrs (Verkehrsberuhigung, Umnutzung und Neuordnung von Stellplätzen), Erweiterung der Baumalleepflanzungen und Ergänzung aufenthaltsbezogener Ausstattung auf straßenbegleitenden Grünflächen
- Erhöhung der fußgänger- und fahrradfreundlichen Erschließung innerhalb der Baublöcke und im Straßenraum (z.B. Sitzbänke, Boule-Bahn, Tischtennisplatten).

Erholung



Aufwertungsbedarfe im Zuge der Entwicklung der Baufelder





Klima und Ökologie

Damit das Stadtgrün seine wichtigen und vielfältigen Funktionen erfüllen kann, müssen alle Entwicklungsschritte konsequent nachhaltig und integriert betrachtet, geplant und umgesetzt werden. Dies betrifft die Sicherung bestehender klimatisch wirksamer Freiflächen durch Instandhaltung und Pflege, sowie die Entwicklung und der weitere Ausbau einer hochwertigen grünen Infrastruktur.

Wenn sich Umweltbelastungen (vor allem Lärm, Hitze, Luftschadstoffe, geringe Freiflächen) überlagern, übernimmt der Freiraum besonders wichtige gesundheitliche und soziale Funktionen. Er bietet den notwendigen Raum und Angebote zum Aufenthalt, Erholung, Gemeinschaft, Spiel und Bewegung und vermindert darüber hinaus die Klimabelastungen.

In der Corona-Pandemie wurde besonders deutlich, wie wichtig wohnungsnahe Freiflächen sind. Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Kiez gilt es, die Umweltgerechtigkeit zu fördern und flächensparende, nachhaltige Bebauungskonzepte zu verfolgen. Deshalb sind die im Folgenden genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Qualifizierung von Klima und Ökologie auf den Baufeldern, aber auch auf den Bestandsfreiflächen und im Straßenraum, zwingend zu berücksichtigen.

Diese sogenannten "blau-grünen" Entwicklungsziele und Maßnahmen umfassen:

- nachhaltiges, ökologisches und flächensparendes Bauen (Verwendung natürlicher Baustoffe, Anwendung von Grundrissoptimierungen)
- klimagerechtes Bauen mit Komponenten wie beispielsweise Regenrückhaltung durch Retentionsdächer, Dachbegrünung, Abkoppelung des Regenwassers von der Kanalisation zur flächenhaften Versickerung, ggf. Integration von Zisternen, Fassadenbegrünung und Kühlung durch Verschattungselemente oder heller, reflektierender Anstrich der Fassaden
- Integration von nachhaltigen Energiekonzepten (Solar, Geothermie etc.)
- Stellung der Gebäudekörper unter Berücksichtigung optimaler Durchlüftung (Durchlässigkeit durch offene Baukörperstellung erhalten, Luftaustausch mit Kaltluftentstehungsgebieten fördern)
- Vermeidung von weiterer Versiegelung und Entsiegelung durch Rückbau von Stellflächen und Erschließungsflächen
- Erhöhung der Biodiversität durch Integration ökologischer Trittsteine (Schaffung naturnaher Bereiche und insektenfreundlicher, strukturreicher Pflanzungen), Schaffung eines Biotopverbundes
- Erhöhung des Grünvolumens, z.B. durch Straßen-/Baumpflanzungen
- Festsetzung eines Biotopflächenfaktors (BFF) von mindestens 0,6 bei Neubebauung von Wohnbaugrundstücken. (BFF s. Seite 65/69)

Die genannten blau-grünen Maßnahmen fördern insgesamt die Lebensqualität und Attraktivität des Andreaskiezes und würden insgesamt zur Daseinsvorsorge beitragen.

Klimawirksamkeit

Baufelder

nachhaltiges, klimagerechtes, ökologisches Bauen, Erhöhung der Biodiversität (Dach, Fassadenbegrünung, BFF > 0,6)

Grünflächen

ökologisch klimatische Qualitätsräume (Entsiegelung, Erhöhung der Biodiversität, Verdunstungs-Retensionsflächen, Dachbegrünung)

öffentlich



: mikroklimatischer Wirkraum

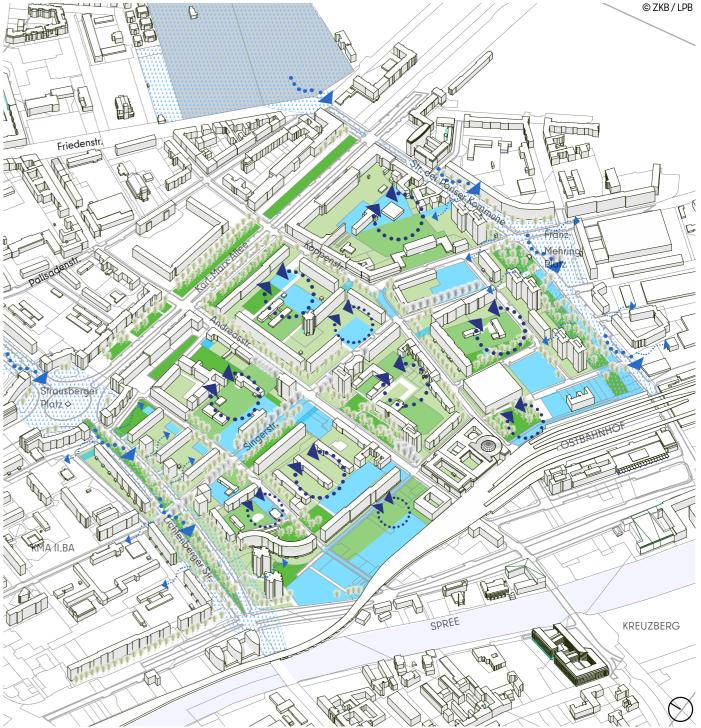
Straßenraum

bioklimatischer Verbindungsraum



Frischluftschneisen

Zusammenfassende Übersicht über die Entwicklungsziele für Klima und Ökologie im Gebiet





Mobilität

Zeitgleich zur Erarbeitung dieses vorliegenden städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes wurde durch das Büro LK Argus ein Mobilitätskonzept für Friedrichshain-West erarbeitet. Die Inhalte dieser Fachplanung werden in Abstimmung mit den Projektbeteiligten zukünftig maßgebend für die weitere verkehrliche Entwicklung im Kiez sein.

Im vorliegenden städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf wird das Erfordernis nach einer Verkehrsberuhigung und -reduzierung im Kiez deutlich. Besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Verbindungsraum Singerstraße. Dieser Fokusraum wurde von den Mobilitätsplaner*innen ebenfalls als Untersuchungsgegenstand berücksichtigt. Aus fachplanerischer Sicht sind u.a. folgende Entwicklungsziele anzustreben:

Der ruhende Verkehr soll zugunsten mehr begrünter Freiflächen in den Blockinnenbereichen und im Straßenraum reduziert werden. Ebenso kann durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs neuer Wohnraum geschaffen werden.

Grundsätzlich sollten innovative Mobilitätskonzepte erprobt und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukünftsfähig vernetzt werden (Car Sharing, kiezinterne Busse, Neuvermietung ohne Stellplatzoption aber mit Jahresabo BVG). Fahrrad- und fußgängerfreundliche Konzepte sollten im Kiez Vorrang haben.

Diese Maßnahmen bedürfen dringend einer Kooperation von privaten Akteuren und öffentlichen Trägern, die sowohl die öffentlichen Freiräume als auch die privaten und in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücke miteinbezieht.

Nur durch vernetzte und vielfältige Angebote kann Mobilitätswende für alle Altersgruppen gelingen.

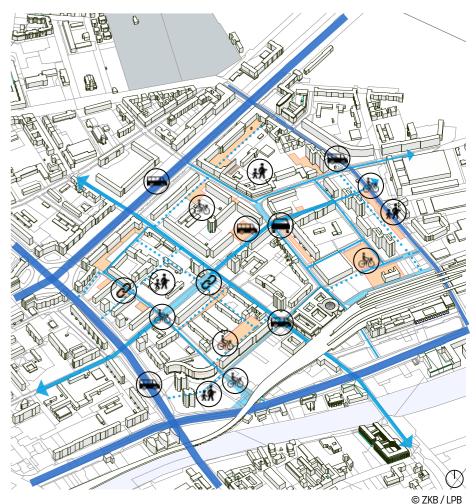
Nur so kann die Singerstraße als zentrale Kiezstraße mit dem Andreasplatz und den flankierenden sozialen Infrastrukturstandorten verkehrsberuhigt umgestaltet und als Spiel- und Aufenthaltsbereich nachhaltig entwickelt werden.

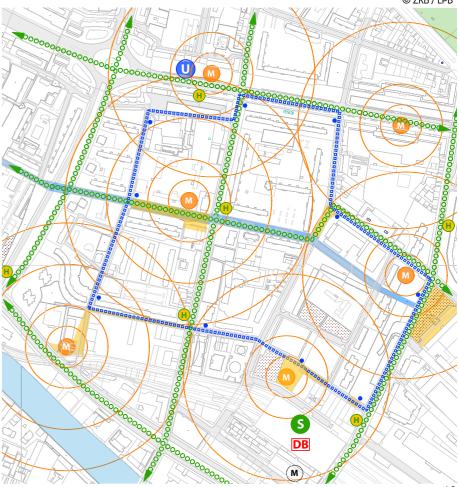
Erschließung

- Erschließung Stadt
- Erschließung Quartier
- verkehrsberuhigter Bereich
- Stellplatzanlagen Rückbau / Neuordnung
- Fußverbindung stärken
- Fahrradverbindung fördern
- Querung erleichtern
- Busverbindung verstärken
- Pkw Durchfahrt, Tempo 30, Anlieferung und Versorgung

vernetzte Angebote

- Entwicklungsraum Singerstr. verkehrsberuhigter Bereich
- Plätze / ruhige Strassenräume
- OOO übergeordnetes Radwegenetz
- □□□ kiezinterner Zubringerdienst
- M Mobilitätsstation Einzugsbereich 250m / 300m







Mehrfachnutzung

In einer wachsenden Stadt mit zunehmendem Nutzungsdruck auf vielen Flächen ist die Verteilung und Weiterentwicklung von Baufeldern und Freiräumen eine fordernde Aufgabe. Sie kann nur fach- bzw. ressortübergreifend und interdisziplinär gelöst werden. Um den Ansprüchen einer vielfältigen Stadt und den globalen Herausforderungen im Klimawandel gerecht zu werden, bedarf es innovativer Strategien und mutiger Ansätze.

Besonders zentral ist dabei die Mehrfachnutzung von Flächen und Gebäuden. Vorraussetzung dafür ist die Kooperationsbereitschaft und das Einvernehmen von öffentlichen und privaten Akteuren. Mit ihnen muss über Akzeptanz, Verantwortung, Mitwirkung, Teilhabe bis hin zu versicherungsrechtlichen Aspekten verhandelt werden.

Mehrfachnutzung bezieht sich nicht allein auf grüne Freiflächen. Sie ist auch eine Strategie, um andere städtische Freiflächen wie Straßenräume, Stellplatzanlagen, Dachflächen, Sport-, Schul- oder wasserwirtschaftlich genutzte Flächen zu qualifizieren. Die folgenden Darstellungen zeigen Mehrfachnutzungen für öffentliche und private Freiräume im Kiez exemplarisch auf.

Ebenso wird die Mehrfachnutzung für die identifizierten Baufelder (s. Kapitel 4.1.2) in Hinblick auf die Neubaupotenziale, Baumassenund Nutzungsverteilung ergänzend dargestellt.

Neubaupotenziale

Wohngebäude, Schulen, Kitas und Gewerbe werden funktional gemischt ergänzt.





Schule Kultur Wohnen Kultur Mobilität Rathaus Kultur Kultu

öffentlicher Freiraum

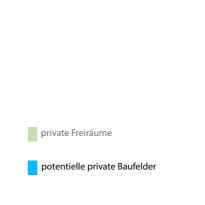
Der öffentliche Freiraum ist klimatisch und ökologisch besonders wirksam.

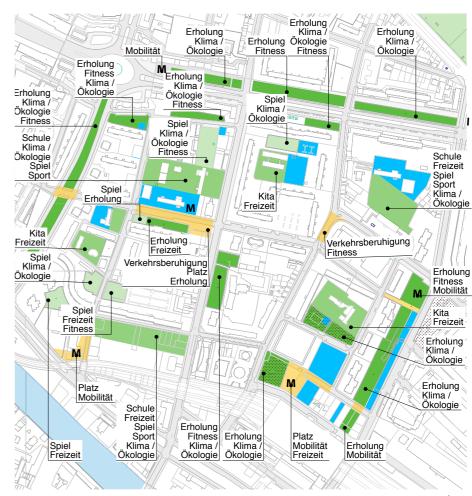
Darüber hinaus wird er zu verschiedenen Tageszeiten für Spiel, Sport, Erholung, Freizeit und Mobilitätsangebote genutzt.

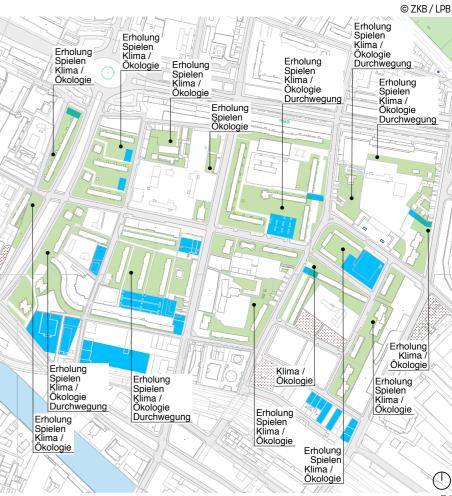


privater Freiraum

Die grünen privaten Freiräume bilden den Großteil des vernetzten, barrierefreien Angebots an Erholungsflächen im Quartier. Sie werden für Spiel und Erholung qualitativ und klimawirksam aufgewertet.









Flächen-Steckbriefe zur städtebaulichen Entwicklung

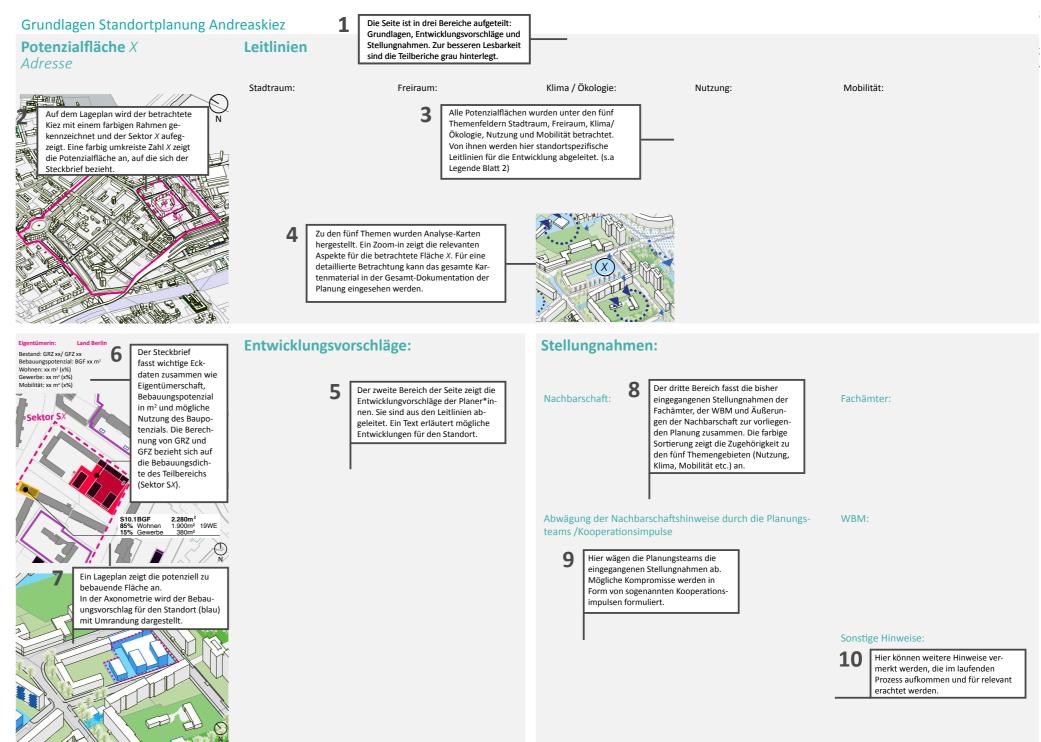
Im Andreaskiez wurden insgesamt 19 potenzielle Baufelder identifiziert. Deren grundstückspezifischen Eigenarten sowie deren städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind in einzelnen Flächen-Steckbriefen zusammengestellt worden.

Für jedes potenzielle Baufeld werden in dem Steckbrief die Leitlinien für die fünf Handlungsfelder - Stadtraum, Freiraum, Klima /Ökologie, Nutzung, Mobilität- beschrieben und kartografisch dargestellt.

Darauf aufbauend skizziert der Steckbrief für das Baufeld spezifische städtebauliche Entwicklungsvorschläge. Diese beinhalten z.B. Aussagen zur Bautypologie, zur baulichen Dichte, zur Geschossigkeit, zur Eigentümerschaft sowie ergänzende Entwicklungsmaßgaben für die oben genannten Handlungsfelder.

Die bis zum dargestellten Planungsstand (Winter 2019-20) eingegangenen Stellungnahmen der Nachbarschaft, der WBM sowie der Fachämter werden zusammenfassend dokumentiert. Diese wurden bei der Planung durch das Planungsteam gewürdigt und im Steckbrief in Form der beschriebenen Abwägungen und der daraufhin entwickelten Kooperationsimpulse einbezogen.

Die Steckbriefe können entsprechend des Planungsfortschrittes fortgeschrieben werden. Sie stellen den erarbeiteten Planungsstand bis Frühjahr 2020 und den Abstimmungs- und Abwägungssachstand bis Herbst 2021 dar.



4.2 Fokusraum Singerstraße

Die Singerstraße liegt mittig im Plangebiet und ist bereits durch eine vielfältige Nutzungsmischung geprägt. Neben Wohnbauten liegen an der Singerstraße Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Seniorenwohnheim, Schule, Hort), öffentliche Grünflächen mit Spielplatz und eine zentrale Einkaufseinrichtung.

Der Fokusraum gibt die Möglichkeit, mehrere Themen zu bearbeiten; der Schwerpunkt liegt auf dem Mehrwert für das Quartier und dem öffentlichen Raum.

Die Singerstraße wurde als Fokusraum gewählt, weil sie Impulsgeber für das gesamte Quartier werden kann. Mit verkehrsberuhigten Abschnitten lädt sie zum Verweilen, Spiel und zur Erholung für alle Altersgruppen ein. Potentielle Neubauten schaffen bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum, Angebote des täglichen Bedarfs und Treffpunkte für die Nachbarschaft.

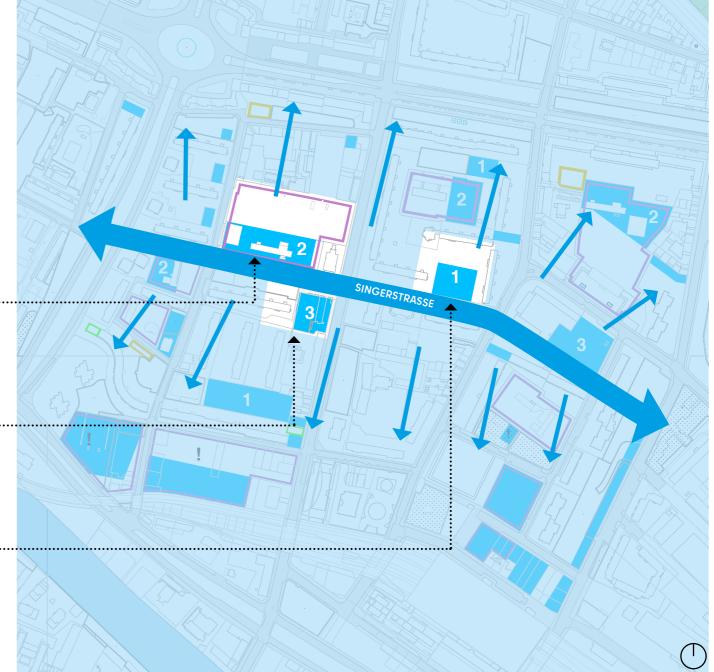
Exemplarisch wurden die Potentiale von drei Standorten mit verschiedenen Merkmalen (Wohnen+, Soziale Infrastruktur+, Gewerbe+) entlang der Singerstraße untersucht. So konnte mit der Stadtgesellschaft u.a. im Rahmen von Ideentreffs und der Ausstellung diskutiert werden, welche Kriterien bei einer möglichen Bebauung wichtig sind.

Das Leitbild für die Entwicklung der Singerstraße konnte angesichts der Ansprüche und Anforderungen an die verschiedenen Standorte im Gebiet in Ideentreffs ebenfalls konkretisiert werden.

> Prototyp soziales+ Singerstraße 87

Prototyp gewerbe+ Andreasplatz

Prototyp wohnen+ Singerstraße 77



Nutzungen



Prototypen für eine städtebauliche Entwicklung

Die Singerstraße kann Impulsgeber für das gesamte Quartier werden. Deswegen wurden im Rahmen des Planungsprozesses exemplarisch die Potenziale von Standorten mit verschiedenen strukturelle Merkmalen (Wohnen+, Soziale Infrastruktur+, Gewerbe+) entlang der Singerstraße aufgezeigt.

städtebauliche Charakteristik,

baurechtliche Aspekte

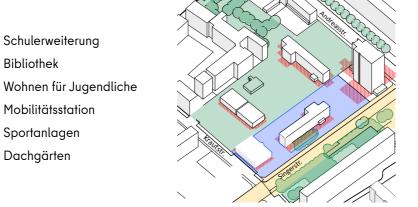
Im weiteren Verlauf wurde entschieden, die Planungen für die Standorte Singerstraße 87 und am Andreasplatz nicht im Rahmen dieses Verfahrens zu vertiefen. Das auf der Grundlage der Ideentreffs mit der Nachbarschaft ausformulierte Leitbild für die Singerstraße sollte für ein nachfolgendes Verfahren in diesem Gebiet jedoch als Richtschnur und maßstabsgebende städtebauliche Zielsetzung weiter verfolgt werden.

Prototyp wohnen+ Singerstraße 77

Wohnen Gemeinschaftsräume/ Gemeinschaftsterrassen Gewerbe / Praxen Stellplätze EG

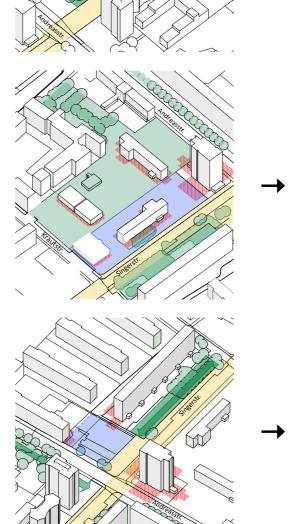
Prototyp soziales+ Singerstraße 87

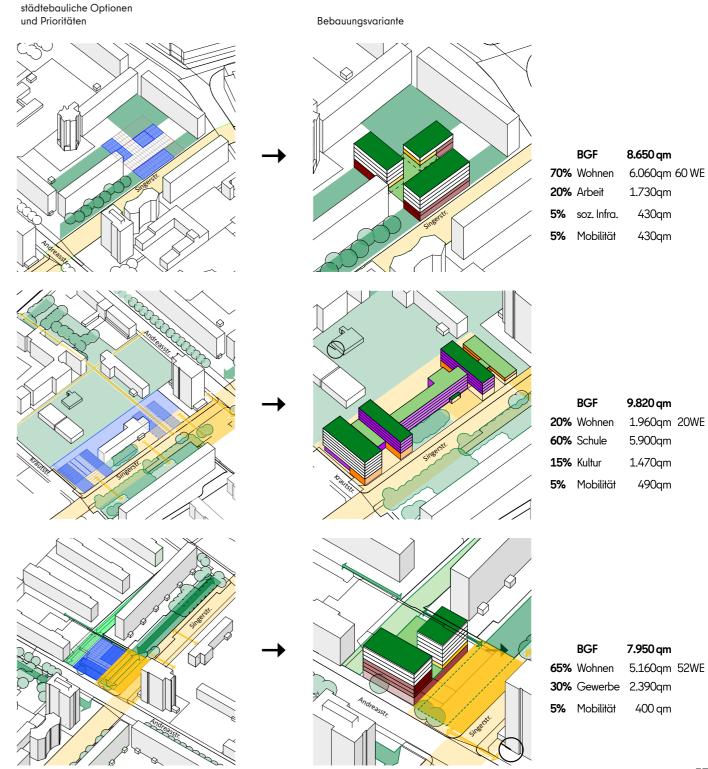
> Bibliothek Wohnen für Jugendliche Mobilitätsstation Sportanlagen Dachgärten



Prototyp gewerbe+ Andreasplatz

Wohnen Gemeinschaftsräume/Gemeinschaftsterrassen Gewerbe / Praxen Handel Stellplätze UG Wegeverbindungen



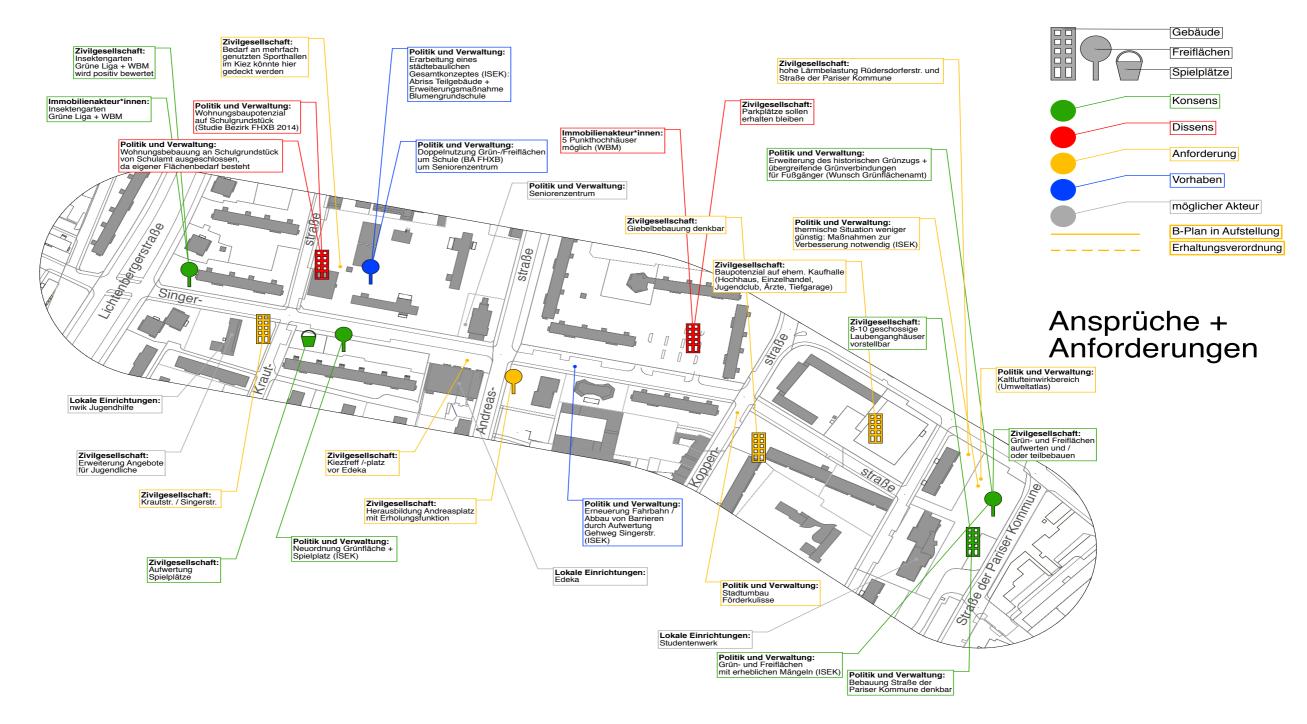


Ansprüche und Anforderungen

Für das Gesamtgebiet wurden vom Auftraggeber die wesentlichen Grundlagen der relevanten Untersuchungen und Planungen aus Politik und Verwaltung zusammengestellt. Zu diesen gehören u.a. Bestandsdaten und Berichte aus Politik und Verwaltung (z.B. ISEK, Umweltatlas sowie BA-Beschlüsse etc.).

Parallel dazu gab es Ansprüche und Anforderungen, die sich während der durchgeführten Ideentreffs ergeben haben.

Die Abbildung zeigt die Auswertung der Ansprüche und Anforderungen an die Gebäude, Freiflächen und Spielplätze für den Fokusraum Singerstraße, die von den verschiedenen Planungsbeteiligten (u.a. Politik und Verwaltung, Immobilienakteur*innen, Gremium und Zivilgesellschaft) geäußert wurden. Aus den Ampelfarben sind übereinstimmende bzw. konkurriende Anforderungen an die Standorte ablesbar.







Leitbild Singerstraße

Die Singerstraße birgt das Potential zum lokalen urbanen Ankerort im Kiez. Die bestehende soziale Infrastruktur mit Seniorenwohnheim und Blumengrundschule, die vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz, der beliebte Supermarkt an der Ecke zur Andreasstraße sowie mehrere direkt anliegende Potentialflächen bilden gute Ausgangspunkte für die Entwicklung zum kiezinternen Identifikationsort.

Der Andreasplatz, ehemals am Schnittpunkt von Singer- und Andreasstraße gelegen, war historisch ein Referenzpunkt im Stadtraum. Eine Erinnerung daran ist in den Köpfen einiger älteren Anwohner noch lebendig, stadträumlich ist heute ein Platz dort nicht wahrnehmbar.

Die Singerstraße kann in der Struktur der fließenden Stadtlandschaft der Nachkriegszeit als "Kiez-Promenade" weiterentwickelt werden - ein attraktiver Verbindungsraum auch zwischen den Quartieren südlich der repräsentativen Karl-Marx-Allee, vom kulturell geprägten Franz-Mehring-Platz zu der in der Entwicklung befindlichen Schillingstraße im zweiten Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee (II. BA-KMA).

Dafür ist eine qualitative und quantitative Verdichtung des urbanen Freiraumes zugunsten des Aufenthaltes und der Aktivitäten von Großen und Kleinen, Jungen und Alten wesentlich.

Die derzeit als anonym und beliebig wahrgenommene Weitläufigkeit des Stadtraumes, in dem der PKW-Verkehr sowohl in Bewegung als auch ruhend prioritär und bestimmend ist, bietet hervorragende Chancen im Sinne einer qualitativen Aufwertung umgestaltet zu werden.

Die funktionale und gestalterische Verdichtung der Freiräume fördert den Zusammenhang und die Vernetzung der bereits im Bestand sehr grünen Zwischenräume in den Wohnblöcken.

Die Verhandlung von Prioritäten im Verkehrsnetz, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum zur Entlastung der Blockinnenbereiche, alternative Angebote zur urbanen Mobilität von Jung und Alt sowie Investitionen in klimatisch wirksame Infrastrukturen und kieznahe Bewegungs- und Ruheangebote, sind wesentliche Bausteine für eine Umdeutung vom stadträumlichen Defizit zur Ressource.

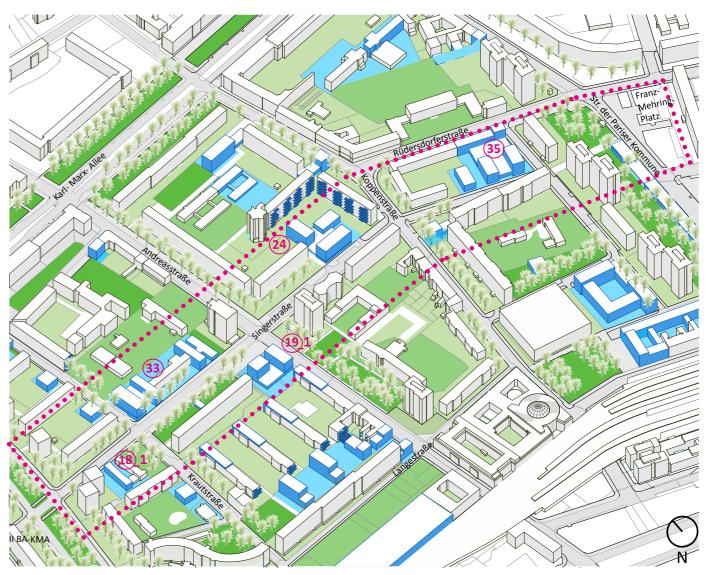
Das Leitbild für die neue Singerstraße soll sowohl der "sichtbaren", gestalteten Stadt als auch der "unsichtbaren", gelebten Stadt Rechnung tragen. Beides zusammen bildet die Identität und Atmosphäre des Quartiers.

Der mittlere Straßenabschnitt an der Blumen-Grundschule, zwischen Andreas- und Krautstraße, kann durch wesentliche Verlangsamung und Reduzierung des motorisierten Verkehrs zum neuen Quartiersplatz entwickelt werden. Hier kann strategisch zentral gelegen ein Mobilitätshub angesiedelt werden - Die Ansiedlung in unmittelbarer Nähe der Schulgebäude wäre für die Auslastung des Hubs vorteilhaft, wünschenswert und zukunftsweisend wäre eine koordinierte Integration mit dem Schulbetrieb.

Eine bauliche Fassung und die fussgängerfreundliche Gestaltung des Knotenpunktes an der Andreasstraße könnten stadträumlich den Andreasplatz als zentralen Kommunikationsort im Kiez wieder aufleben lassen. Die bestehende öffentliche Grünanlage mit Spielplatz und Baumallee kann entlang der gesamten Singerstraße wechselseitig - unter Einbeziehung von privaten Flächen- zu einer Promenade mit Ruhe - und Spielangeboten ausgebildet werden. Dieser kann als Grünzug, der die Wohnquartiere südlich der Karl-Marx-Allee untereinander verbindet und das Kommunikations- und Erholungsangebot für die Bürger*innen erweitert, fungieren.

Der Umbau des Knotenpunktes mit der Koppenstraße würde erlauben, Funktionen und Angebote im öffentlichen Raum neu zu priorisieren. Dabei spielt die Abstimmung von Angeboten für den ruhenden Verkehr - Pkw und Fahrrad - auf öffentlichen und privaten Flächen sowie Anlieferungsmöglichkeiten für anliegende Gewerbe eine wichtige Rolle.

Die bestehenden Sozial- und Bildungseinrichtungen können durch kleinteiligere Nutzungsmischung im Wesentlichen in Neubauten auf den Potenzialflächen (18_1) Jugendhilfeeinrichtung Singerstraße 22, (19_1) Edeka-Markt am ehemaligen Andreasplatz, (24) Wohnblock Singerstraße 77, (33) Blumengrundschule ergänzt werden.



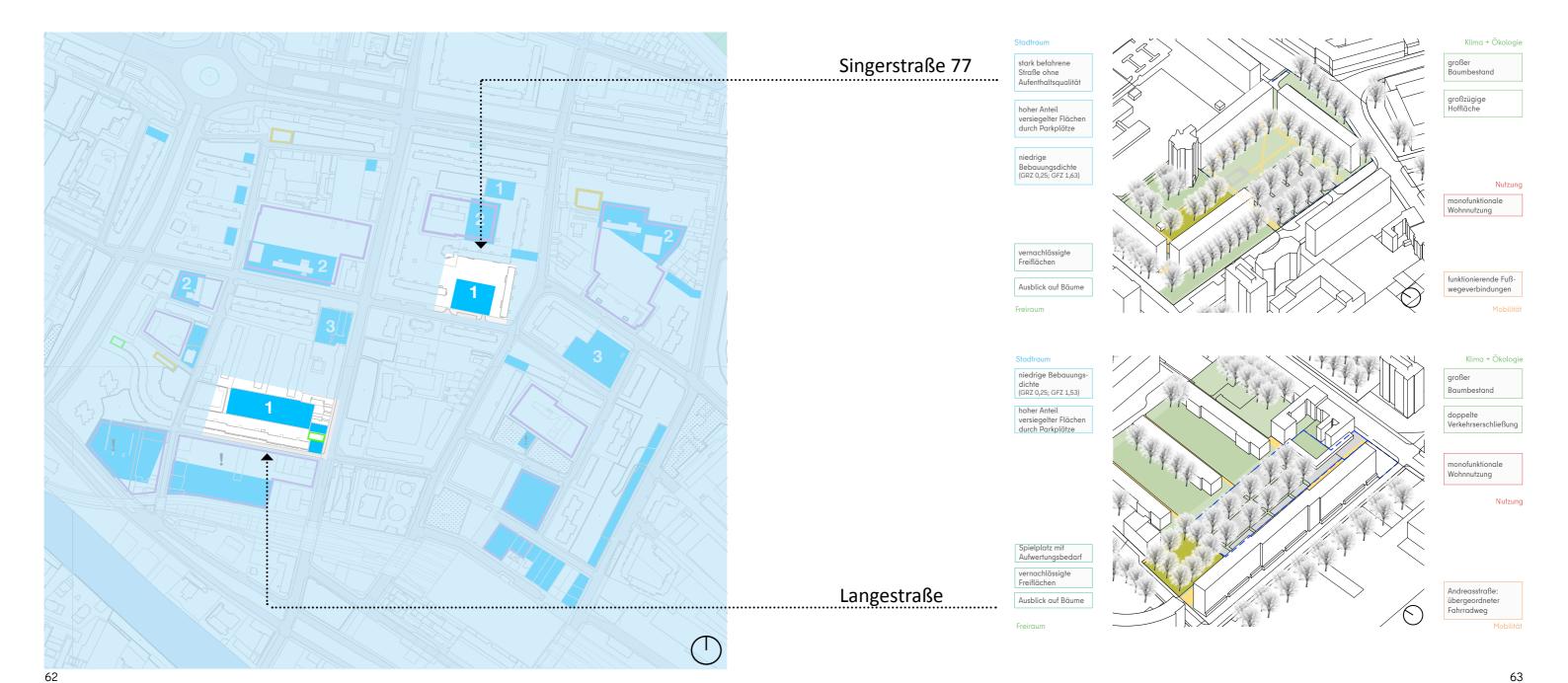
Entwicklungskonzept FHW

4.3 Vertiefung Wohnen

Die Standorte Singerstraße 77 und Lange Straße wurden aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials für ergänzende Wohnbaustandorte vertiefend untersucht.

Auf Basis des städtebaulichen Konzepts wurden verschiedene Ideen zu Bebauungsvarianten entwickelt. Das vorliegende Ergebnis sollte ursprünglich im Rahmen des Partizipationssprozesses mit dem Ziel einer Quartiersvereinbarung zur Diskussion gestellt werden. Aufgrund der Einschränkung durch die Corona-Pandemie wurde das Beteiligungsverfahren mit der Zivilgesellschaft, den Eigentümern und der Verwaltung jedoch anders als geplant weitergeführt:

So haben die Beteiligten - Politik und Verwaltung, Gremium und Zivilgesellschaft - jeweils Stellungnahmen zu den entwickelten Ideen abgegeben (s.a. Flächen-Steckbriefe). Diese wurden jedoch daraufhin planerisch nicht weiter überarbeitet, sodaß die Entwürfe erste denkbare Realisierungsvorschläge darstellen, die der weiteren Abstimmung bedürfen.



Vertiefung Wohnen

Potentialfläche Singerstraße 77

Die Potenzialfläche umfasst die PKW-Stellplatzanlage am Wohngebäude Singerstraße 77. Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung wurden für diesen Standort Bebauungsvarianten entwickelt.

Die drei Varianten bauen auf folgenden Entwurfsprinzipien auf:

Städtebau

Straßenseitig angeordnete Baukörper schaffen eine punktuelle oder lineare Fassung des Straßenprofils. Aktivierende Gebäudesockel, einoder zweigeschossig, tragen zu einer Qualifizierung der Singerstraße als verkehrsberuhigter Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität bei.

Einfache, standardisierte Baukörper werden am Grundraster des bestehenden Parkplatzes ausgerichtet, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Sie bilden durch Positionierung und Höhenstaffelungen hof- und straßenseitig Räume, die tiefe Sichtbezüge ermöglichen und den gebotenen Abstand zu der Bestandsbebauung wahren. Die gegliederten Baukörper ermöglichen es, in den Obergeschossen verschiedenartige Wohnungstypologien zu realisieren.

Die vorgeschlagenen Neubauten weisen gestaffelte, nutzbare Dachterrassen und aktive Erdgeschossnutzungen mit Öffentlichkeitsbezug auf. Die Freiräume können mit verschiedenen proportionierten, hausbezogenen Gartenbereichen (inklusive Nutzgärten) gegliedert werden. Sogenannte "Fassadenregale" an den Bestandsbauten können als eine Art erweiterter Balkon individuelle grüne Erholungsräume für die Bestandsmieter*innen schaffen.

Die vorgeschlagenen Neubauten haben vergleichbare Bruttogeschossflächen (BGF 8.650qm), die Dichte steigt dadurch innenstadtverträglich auf GFZ 2.0.

Eine Ergänzung und Vernetzung des bestehenden Wegenetzes mit barrierefreier Zugänglichkeit für alle Freiäume wird in allen Varianten gesichert. Die neu entstehenden halb-öffentlichen Freiflächen werden mit Kleinspielplätzen ausgestattet. Darüber hinaus bieten die Höfe Freiflächen für "urban gardening".

Der Erhalt bzw. eine Ergänzung des Baumbestandes kann in allen Varianten realisiert werden. Die offene Bebauung, die Regenrückhaltung mittels Regenmulden und Retentionsdächern tragen zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas bei. Grundsätzlich ist für die Neubebauung der Biotopflächenfaktor von mindestens 0,6 hier zu realisieren.

Neben besonderen Wohnformen und einem Angebot an Gemeinschaftsräumen sollte eine Verdichtung mit Angeboten für Nutzungsmischung geschaffen werden: Gewerbe im Sockel, z.B. Gastronomie.

Um eine zukunftsfähige Mobilität der Bewohner*innen zu ermöglichen, sollten Sharing-Angebote geschaffen werden. Kurzfristig wäre der Erhalt von PkW-Stellflächen im Erdgeschoss durch Überbauung möglich, diese wertvollen Flächen sollten jedoch mittelfristig für aktive, gemeinwohlorientierte Nutzungen freigegeben werden. Eine Ergänzung des Wegenetzes mit barrierefreier Zugänglichkeit für alle Räume sollte gesichert sein.

Variante #1

Tiefe Sichtbezüge

aestaffelte nutzbare Dachterrassen Erdgeschoss-Zone

Öffentlichkeitsbezuc

				Ι.	_
BGF	8.740 qm				
70%	Wohnen	6110 qm	61WE		
20%	Arbeit	1.750 qm			
5%	soz. Infrastr.	440 qm			
5%	Mobilität	440 am			

"Fassadenregale", Fassadenbegrünung Bestandsbauter

offene Bebauung

Retensionsdächer

Dachbegrünung

extensive / intensive

formen, Angebot

Gewerbe im Sockel,

Variante #2

Tiefe Sichtbezüge

Erdgeschoss-Zone Öffentlichkeitsbezua

einfache Baukörper

BGF	8.610 qm		
70%	Wohnen	6.020 qm	60WE
20%	Arbeit	1.720 qm	
5%	soz. Infrastr.	420 qm	
5%	Mobilität	420 qm	

"Fassadenregale", Fassadenbegrünung Bestandsbauter Integration von Nutzgärten

Klima + Ökologie

Erhaltung des

auf Bestandsbauten

Dachbegrünung

Nutzuno

Gewerbe im Sockel,

Zugänglichkeit für alle Räume

Klima + Ökologie Erhaltung des

Regenmulden offene Bebauung

Retensionsdächer

Dachbegrünung

hesondere Wohnformen, Angebot

Gewerbe im Sockel,

Variante #3



BGF 8.650 qm 70% 6.060 qm 20% 1.730 gm Arbeit 7% soz. Infrastr. 430 gm 3% 430 qm Mobilität

Fassadenbegrünung Bestandsbauten Nutzgärten

65

Mobilität

64

Nutzung

Freiraum

Klima + Ökologie

Vertiefung Wohnen

FHW_S

Potentialfläche Singerstraße 77

Die Singerstraße ist eine rund 1.300 Meter lange Straße und verläuft von der Schillingstraße im Bezirk Mitte bis zum Franz-Mehring-Platz in Friedrichshain.

Der in Variante #3 dargestellte Vorschlag reagiert auf die Wünsche der Nachbar*innen, die eine Platzierung des Baukörpers entlang der Singerstraße, mit möglichst großem Abstand zur Bestandsbebauung, deutlich favorisieren.

Die Nutzung sollte Angebote für generationsübergreifende Wohnformen und zentralisiertes "Wohnen für Gäste" umfassen. Zudem könnten als Kooperationsimpulse Wohnungstauschangebote der WBM ohne wirtschaftliche Nachteile für die Bestandsmieter*innen geschaffen werden. In der Erdgeschosszone könnte ein quartiersnahes Gesundheitszentrum / Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen sowie Nahversorgungseinrichtungen (Cafés und kleinere Läden) realisiert werden.

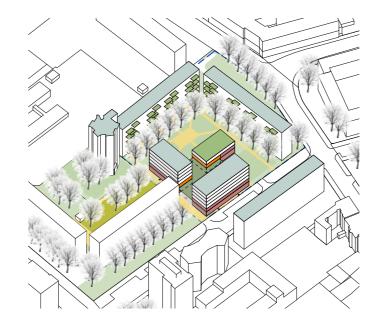
Kurzfristig könnten unter der Wohnbebauung im Erdgeschoss Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, langfristig sind jedoch öffentliche Funktionen in den Erdgeschossbereichen zu favorisieren.

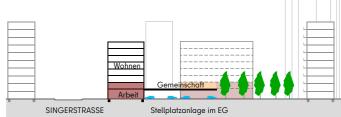
Ersatz-Stellflächen für PKWs in Form von Quartiers- oder Tiefgaragen sind zu prüfen.

Ein Kooperationsimpuls für die Anwohner*innen kann die Aufwertung der umgebenden Bestandsgebäude durch ein ökologisches und begrüntes Fassadenregal sein. Dies bedeutet eine Erweiterung des privaten Außenraums in Form von Balkonen sowie die Verbesserung der klimatischen Situation in den Wohnungen durch einen außenliegenden Sonnenschutz.

Variante #3

BGF	8.650 qm	
70% Wohnen	6.060 qm	60WE
20% Arbeit	1.730 qm	
7% soz. Infrastr.	430 qm	
3% Mobilität	430 qm	
GFZ 2,04		





Querschnitt

Lageplan



Potentialfläche Singerstraße 77

Der Entwurf der dargestellten Variante #3 erlaubt die Entstehung eines großzügigen begrünten Innenhofes, der multifunktional für Spiel, gärtnerische Nutzung und für das Regenwassermanagement (z.B. Versickerung des anfallenden Regenwassers in Mulden) Platz bietet.

Die Verbindung zu den halb-öffentlichen Grünflächen der umgebenden Bebauung kann durch den Abbau von Barrieren, z.B. durch die Öffnung von Zäunen oder den Einbau von Türen in bestehenden Zäunen realisiert werden. Dies ermöglicht die Einbindung der neu entstehenden Grünflächen in das gesamte Blockfreiflächensystem und erhöht somit die Spiel-und Aufenthaltsqualität.

Variante #3

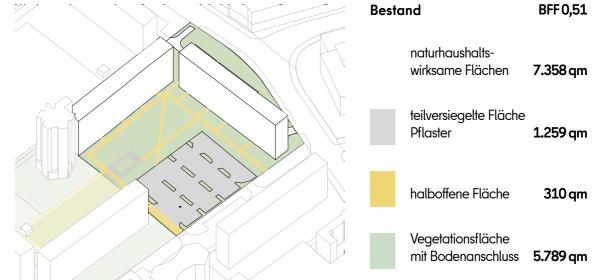
Biotopflächenfaktor Planung

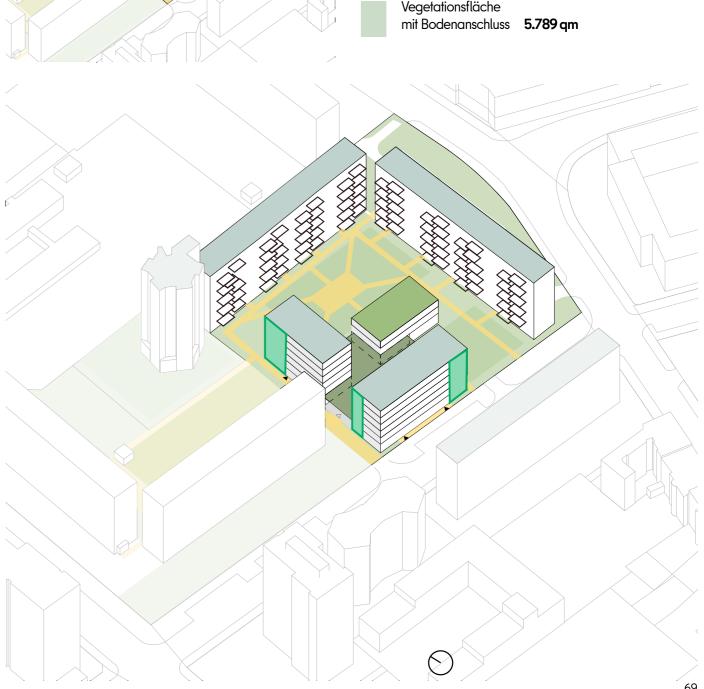
An diesem Standort erhöht sich durch die flächenhafte Entsiegelung des Bestandsstellplatzes zugunsten der Anlage von neuen Grünflächen oder der Anlage von neuen Gebäuden mit Dach- und Fassadenbegrünung insgesamt die Grünvolumenbilanz.

Der neu errechnete Biotopflächenfaktor ¹, in den die naturhaushaltswirksamen Flächen (z.B. Pflanzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) eingerechnet werden, verbessert sich somit gegenüber dem Bestand. Der neue Planungs-BFF gegenüber dem Bestands-BFF erhöht sich um 0,17 Punkte auf 0,68.



BFF 0,68





¹ Der Biotopflächenfaktor (BFF) ist, ähnlich wie die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Bauleitplanung, eine ökologische Planungskenngröße. Sie dient als Zielvorgabe dazu, dem Verdichtungsprozess in der Innenstadt durch Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Blockrandschließungen entgegenzuwirken. Die Wertigkeit einer Grundstücks-Teilfläche wird bei der BFF-Festsetzung entsprechend dem Flächentyp als Anrechnungsfaktor pro qm festgelegt. Von versiegelten Flächen (Anrechnungsfaktor 0,0) über halboffene Flächen (Anrechnungsfaktor 0,5) bis zu Vegetationsflächen mit Anschluss an bestehenden Boden (Anrechnungsfaktor 1,0) sind die Werte gestaffelt.

Vertiefung Wohnen

FHW_S

Potentialfläche Lange Straße

Die Lange Straße ist im Vergleich zur Singerstraße ein peripherer Raum entlang der Bahntrasse. Neben Wohnen sollten hier auch andere Nutzungen entwickelt werden.

Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung wurde für diesen Standort eine Variante entwickelt, die den folgenden Entwurfsprinzipien folgt:

Städtebau

Die Neubauten bilden im Blockinnenbereich baulich gefasste, überschaubare Hofräume, die sich mit den bestehenden Freiflächen verzahnen. Einfache, standardisierte Baukörper werden am Grundraster des bestehenden Parkplatzes ausgerichtet, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden.

Durch den Anbau von "Fassadenregalen" und Fassadenbegrünung können die Bestandsbauten klimatisch aufgewertet werden und eine höhere Aufenthaltsqualität für die Bestandsbewohner*innen entsteht. An der Andreasstraße wird eine Ausbildung des Blockrandes in offener Bauweise vorgeschlagen, die wechselseitig mit der südlich anschließenden Blockrandkante in den Dialog tritt.

Die vorgeschlagenen Neubauten haben vergleichbare Bruttogeschossflächen (BGF 8.650qm), die Dichte steigt dadurch innenstadtverträglich auf GFZ 1,9.

Freiraum

Nach dem Stadtumbau ist eine Neuordnung der Grünflächen und Spielplätze geplant. Die Freiflächen sollten durch Nutzgärten ergänzt werden.

Klima + Ökologie

Durch die Ergänzung der bestehenden Wohngebäude in offener Bauweise würde die Durchströmung der Innenhöfe mit Kaltluft weiterhin gewährleistet sein. Serielle Baukörper könnten in der Tiefe des Blockes ausgebildet und um gestaffelte, nutzbare Dachterrassen ergänzt werden.

Der Altbaumbestand sollte möglichst erhalten werden und bei Wegfall durch Neubepflanzung ergänzt und erweitert werden.

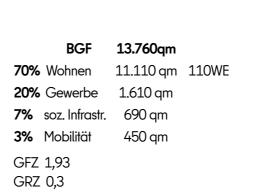
Die ergänzende Bebauung wird als klimawirksame Maßnahme verstanden: Durch klimawirksames Bauen (Retentionsdächer etc.) könnte der aktuellen Versiegelung der Parkplatzflächen entgegengewirkt und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden.

Nutzung

Die Gebäude sollten mit Angeboten für eine starke Nutzungsmischung verdichtet werden:

Die Obergeschosse würden sich für besondere Wohnformen und für Gemeinschaftsräume eignen, im Erdgeschoss könnten Gewerbe, Arbeitsplätze, Treffpunkte und Dienstleister angesiedelt werden, um auf den im ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept des Landes Berlin) angezeigten Bedarf nach sozialen Infrastrukturangeboten zu reagieren.

An der Andreasstraße sollte der Erdgeschossbereich einen Öffentlichkeitsbezug erhalten, an die Altbaustruktur anschließen und zur Kontinuität im Straßenraum beitragen.



Bebauung Offentlich zugänglicher Grünraum Arbeit Gemeinschaft Tiefgarage Querschnitt

Mobilität

Die Erschließung zum hausnahen Aufenthalt sollte aufgewertet werden, zugleich sollte die Südseite an der Langen Straße von Verkehr freigestellt werden und zu einem erholsamen Aufenthaltsort für die Bewohner*innen werden.

Die Priorität sollte auf dem Fuß- und Radverkehr liegen, mit fußgängerfreundlichen Verbindungen zu den Bestandsbauten. Parken sollte unterirdisch neu geordnet werden, um eine barrierefreie Zugänglichkeit für alle Räume zu gewährleisten.





Potentialfläche Lange Straße

Der Entwurf generiert drei Hofräume: an der Strasse entsteht ein intimerer Hof durch Arrondierung der Altbauten zu einem Carré, in der Tiefe des Grundstückes bilden die Neubauten zwei offene Hofräume, die multifunktional für Spiel, gärtnerische Nutzung und für das Regenwassermanagement (z.B. Versickerung des anfallenden Regenwassers in Mulden) Platz bietet.

Der Versatz zu den bestehenden Zeilenbauten erzeugt eigenständige Freiräume, die den Bauten zugeordnet sind. Die Verbindungen und die Durchlässigkeit der Freiräume in der Tiefe des Blöckes bleibt dennoch erhalten. Dies ermöglicht die Einbindung der neu entstehenden Grünflächen in das gesamte Blockfreiflächensystem und erhöht somit die Spiel-und Aufenthaltsqualität.

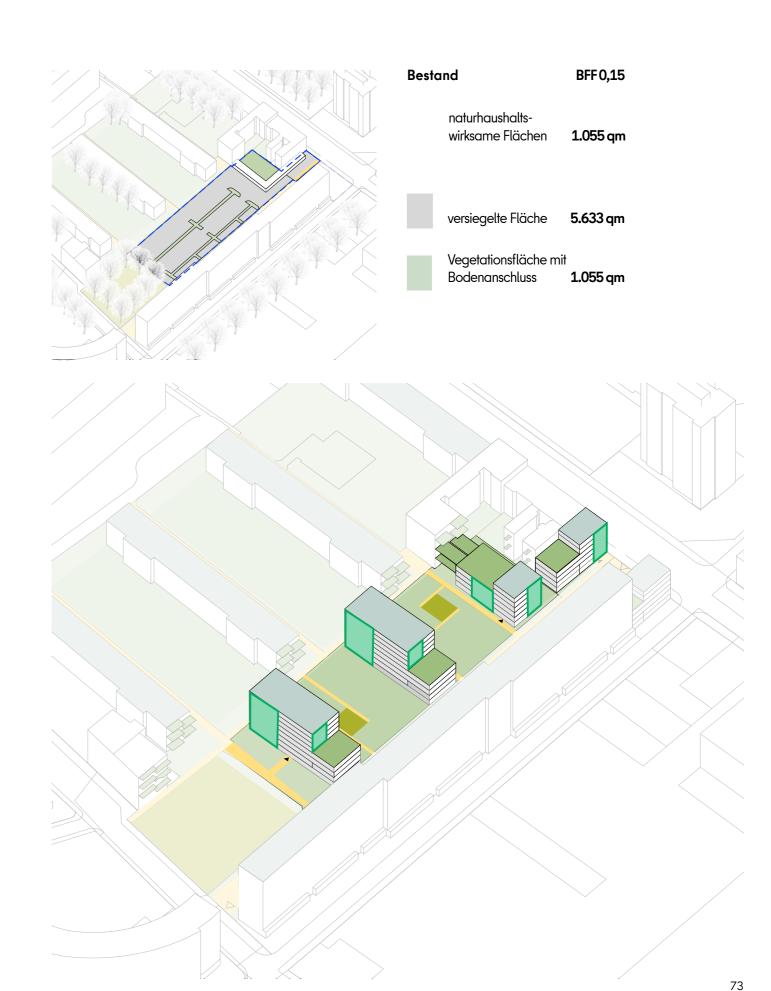
Biotopflächenfaktor

An diesem Standort erhöht sich durch die flächenhafte Entsiegelung des Bestandsstellplatzes zugunsten der Anlage von neuen Grünflächen oder der Anlage von neuen Gebäuden mit Dach- und Fassadenbegrünung insgesamt die Grünvolumenbilanz.

Der neu errechnete Biotopflächenfaktor¹, in den die naturhaushaltswirksamen Flächen (z.B. Pflanzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) eingerechnet werden, verbessert sich somit gegenüber dem Bestand. Der neue Planungs-BFF gegenüber dem Bestands-BFF erhöht sich um 0,67 Punkte auf 0,82.



¹ Der Biotopflächenfaktor (BFF) ist, ähnlich wie die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Bauleitplanung, eine ökologische Planungskenngröße. Sie dient als Zielvorgabe dazu, dem Verdichtungsprozess in der Innenstadt durch Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Blockrandschließungen entgegenzuwirken. Die Wertigkeit einer Grundstücks-Teilfläche wird bei der BFF-Festsetzung entsprechend dem Flächentyp als Anrechnungsfaktor pro qm festgelegt. Von versiegelten Flächen (Anrechnungsfaktor 0,0) über halboffene Flächen (Anrechnungsfaktor 0,5) bis zu Vegetationsflächen mit Anschluss an bestehenden Boden (Anrechnungsfaktor 1,0) sind die Werte gestaffelt.



4.4 Mehrfachnutzungen

Mehrfachnutzungen schaffen neue Angebote und Qualitäten im Kiez. Mehrfachnutzungen sind im Freiraum aber auch in Bestandsbauten und auf Neubauflächen zu ermöglichen. Dadurch werden Räume und Ressourcen gespart. Durch kurze Wege kann ein Mehrwert für die Nutzer*innen erzeugt werden.

Durch die Mehrfachnutzung der verschiedenen Oberflächen der Stadt können grüne, graue und blaue Infrastrukturen ein Mehr an Grün gewinnen. Straßen können grüner und Schulhöfe für die Nachbarschaft geöffnet werden. Viele Plätze sind nur wenige Stunden am Tag oder pro Woche in aktiver Nutzung und können zusätzlich von anderen Nutzer*innen als Freiraum genutzt werden. Die Grünflächen können verstärkt Aufgaben der Kühlung aufnehmen, bei Starkregen als Überflutungsraum zur Verfügung gestellt und hinsichtlich der Biodiversität qualifiziert werden. Dabei ist zu beachten, dass solche Strategien der Multicodierung immer mit einer guten, vorauslaufenden Planung und einem nachfolgenden Management der Flächen verbunden sein sollten.

Multicodierung ist nicht zum "Nulltarif" machbar - der Mehraufwand für die Umsetzung von Komplexität wird jedoch durch den Gewinn an städtischer Lebendigkeit belohnt!

Auch Innenräume sind für die Mehrfachnutzung geeignet. Klassische öffentliche Bauten mit festgelegten räumlichen Nutzungen - wie Bibliothek, Kulturzentrum, Kindergärten, Schulen, Parkplätze oder Verwaltungen - kommen in den Fokus für Mehrfachnutzungen und Mischprogramme. Programme sollten nach Einwohnerbedürfnissen entwickelt werden und der Betrieb ist mitzudenken.

Standorte für vertiefende Bebauungsstudien:

Andreasplatz

- Wohnen+ Gewerbe
- Funktion als Quartiersplatz

Straße der Pariser Kommune

- Pavillons Gewerbe und Soziales
- Sportnutzungen auf den Dächern

Themenbereiche:

- Städtebauliche Optionen und Charakteristika
- Nutzungsprogramme für Bebauung und Freiflächen Darstellung von ökologischen und klimatischen Mehrwerten
- Realisierungsfahrplan

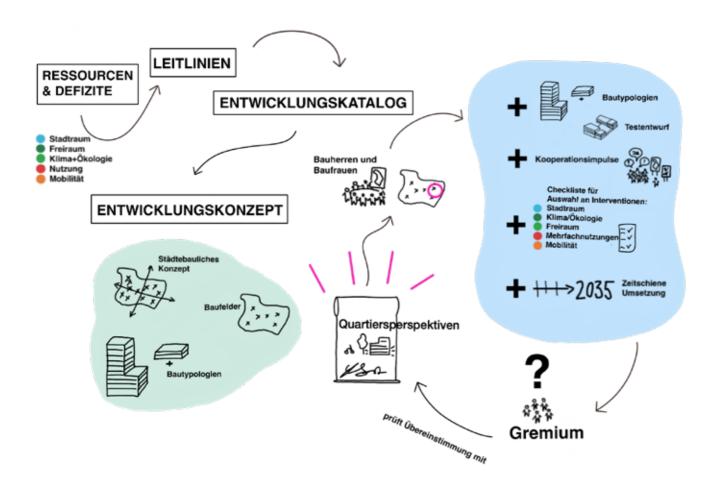
Multifunktionale Räume, deren Nutzung sich ändern kann und die von Vereinen und privaten - aber auch öffentlichen - Trägern angemietet werden, bieten zunächst Raum für Testnutzungen, bis das Quartier seine Identität entwickelt hat.

Für Mehrfachnutzungen gibt es nicht das eine Erfolgsrezept. Zu unterschiedlich sind die Standortbedingungen und das bezirksspezifische Verwaltungshandeln. Was in manchen Bezirken oder Standorten möglich ist, ist an anderer Stelle nicht sinnvoll.

Mehrfachnutzungen sind ein unverzichtbarer Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung und wachsende Städte.







Wie weiter?

Die Weiterentwicklung des Gebietes Friedrichshain-West steht beispielhaft für das komplexe Geflecht, in dem sich Städte seit jeher entwickeln müssen.

Eine Stadt ist - wie Gesellschaften allgemein - niemals eine einzige Einheit. In ihr gibt es keinen kollektiven Willen, es wird immer Dissens und Interessengegensätze geben. Zum Ausgleich der widerstreitenden Interessen und zur Entscheidung der Konflikte sind die demokratische Öffentlichkeit und Politik da.

In der bisherigen Entwicklung des Gebiets gab es viele Konflikte, die 2016 im Stopp der damaligen Entwicklungsvorhaben mündete. Diese Proteste waren wichtig, denn die Geschichte hat gezeigt, dass kein großer Konflikt jemals ohne eine laute Minderheit gelöst wurde. Gleichwohl kann eine einzige Gruppe - so lange keine Grundrechte verletzt werden! - in einer Gesellschaft kein Veto-Recht bekommen. Denn in der Entwicklung des Gebiets FH-W geht es um mehr, als sich an einer Gebietsgrenze festmachen lässt: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in einer wachsenden Stadt, die dringend benötigte Mobilitätswende, eine Qualifizierung bestehender Räume, damit diese klimawirksam werden können und gut erreichbare soziale Infrastrukturen, in denen sich Jung und Alt begegnen können.

Im Sinne eines demokratischen Aushandlungsprozesses wurden die Bedenken der Protestierenden mit dem Stopp des Verfahrens ernst genommen:

Die Entwicklung von Friedrichshain-West wurde 2018 mit einem komplexen Verfahren neu aufgegleist. In dem Beteiligungsverfahren wurden verschiedene Bewohner*innen von Anfang an in den Prozess der integrierten Weiterentwicklung ihres Quartiers einbezogen. Das Verfahren wurde geöffnet, gleichzeitig gab es auch seit Beginn Hinweise auf die Grenzen der individuellen Freiheit in einer Stadtgesellschaft, die in Folge demographischer und klimatischer Veränderungen sowie eines anhaltenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt zwangsläufig auf Kooperation angewiesen ist.

Das Verfahren hat erneut verdeutlicht, dass eine Stadtgesellschaft niemals eine einheitliche Stimme hat, da sich in ihr unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse finden, die zwangsläufig zu Konflikten führen.

Der Weg der kooperativen Stadtentwicklung, wie er in dem vorliegenden Entwurf skizziert wurde, muss also zwischen dem falschen Einmütigkeitsversprechen und einem ebenso nicht durchsetzbaren radikalen Individualismus gefunden werden. Weder werden sich in einer vielfältigen Stadt jemals alle einig sein, noch kann eine zukunftsgerichtete Entwicklung einer gesamten Stadt von individuellen Bedürfnissen gelenkt werden.

Die Konflikte in Friedrichshain-West müssen also entschieden werden. Da ein Konsens nur schwer herbei zu führen ist, braucht es Kompromisse... und auch solche sollten durch demokratisch legitimierte Entscheidungen herbeigeführt werden. Das Beteiligungsverfahren wurde durch die Corona-Pandemie unterbrochen und anders weitergeführt als geplant. Gleichzeitig wurden Strukturen aufgebaut, in denen verschiedene Interessen und Bedürfnisse an der Entscheidungsfindung mitwirken können.

Wir ermutigen daher alle Beteiligten, die bestehenden Konflikte zu entscheiden, anstatt sie zu vertagen. Spaltungen innerhalb einer (Stadt-)Gesellschaft können durch eine klare Entscheidung überbrückt werden.

Haben Sie also Mut, die vorliegenden Ansätze im Sinne des Gemeinwohls zu entscheiden und den Kiez als wichtigen Baustein einer wachsenden Stadt kooperativ, klimawirksam und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Arbeitsmodell Friedrichhain West Team Nord + Team Süd



4. Gremiumssitzung am 07.02.2020



