

# QUARTIER

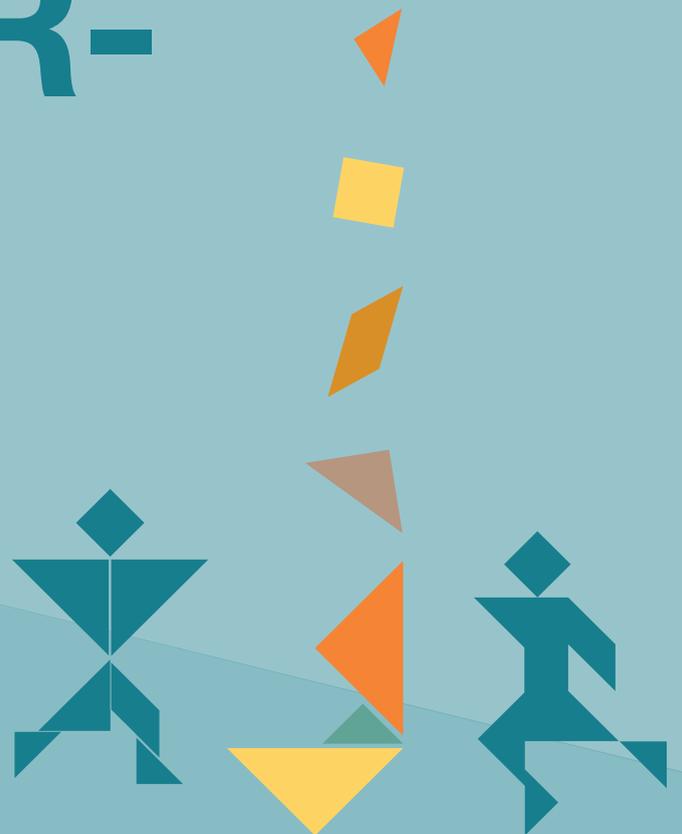
# AM

# HAFENPLATZ

—

# KULTUR-

# HAFEN



# WIE SCHAFFEN WIR GEMEINSAM EIN GEMISCHTES, GRÜNES UND KULTURELL LEBENDIGES INNENSTADTQUARTIER, DAS SICH AUCH WIRTSCHAFTLICH TRÄGT?

## AUS 4 WIRD 1

Unsere Vision ist die Weiterentwicklung des Quartiers am Hafenplatz in den Kulturhafen Kreuzberg: Ein lebendiges, diverses, soziales, ökologisches und kulturell geprägtes Stadtquartier.

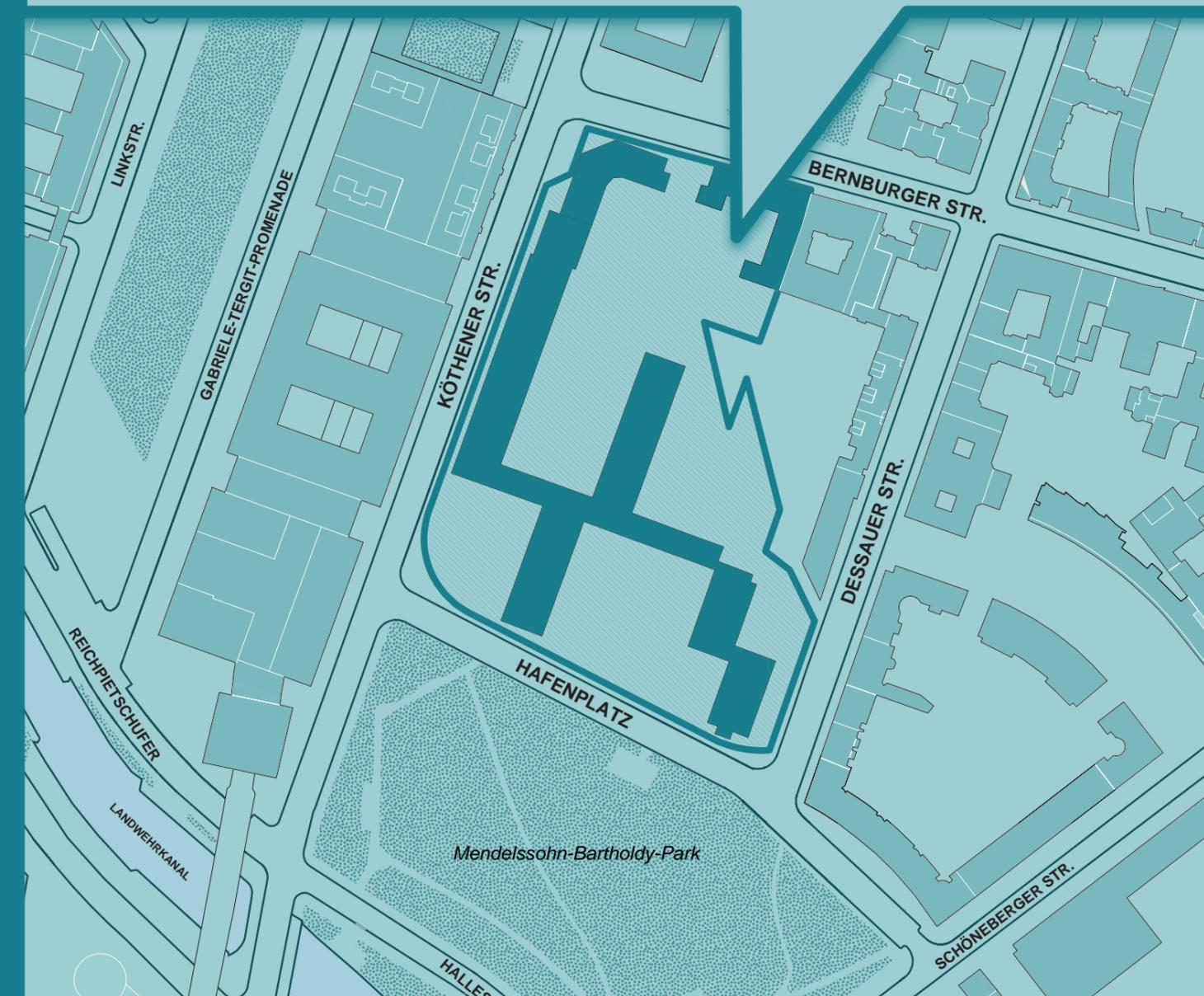
Nur eine ganzheitliche Entwicklung aller Grundstücke am Hafenplatz bietet die historische Chance für ein zukünftiges vielfältiges, multicodierbares und klimaresilientes Innenstadtquartier mit Vorbildcharakter.

Mit diesem Ziel haben sich die Eigentümer:innen der drei blockprägenden Grundstücke, *Artprojekt*, *tti* und *hedera bauwert*, als *Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz* zusammengeschlossen und die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft *Gewobag* "mit ins Boot" geholt.

Die strukturellen Probleme, substanziellen Schwächen und klimatischen Herausforderungen an das Quartier konnten bisher getrennt voneinander nicht behoben werden. Diese Chance bietet sich nun im gemeinsamen Handeln.

Das Konzept "Kulturhafen" soll in einem kooperativen Prozess mit Mieter:innen, Stakeholder:innen, Expert:innen und Vertreter:innen aus Bezirks- und Senatsverwaltung entwickelt werden. Ein Konzept, das die gemeinsam zu ermittelnden Bedarfe aufnimmt, neue Qualitäten schafft und sich wirtschaftlich trägt.

Auf den folgenden Seiten wird diese Vision erläutert und ein Szenario aufgezeigt, wie der Kulturhafen gemeinsam realisiert werden kann.



Ein neues urbanes Zentrum am Hafenplatz, in welchem differenzierte Wohnformen eine soziale Mischung gewährleisten sowie Gewerbe- und Kulturflächen unterschiedlichster Gestaltung einen lebendigen und vielfältigen Erlebnis- und Lebensraum schaffen. Die gelebte 15-Minuten Stadt im Herzen Berlins.

Die „Kreuzberger Mischung“ als kompakte, räumliche Verknüpfung wichtiger Lebens- und Sozialfunktionen prägte den Hafenplatz in der Vergangenheit als einen urbanen Schmelztiegel. Sie ist auch Ausgangspunkt der Vision vom Kulturhafen Kreuzberg.

# 1

## UNSERE VISION

**DER KULTURHAFEN:  
EIN VIELFÄLTIGES,  
SOZIAL  
AUSGEWOGENES,  
ÖKOLOGISCHES  
UND KULTURELL  
LEBENDIGES INNEN-  
STADTQUARTIER**

„Das Leitbild Kulturhafen Kreuzberg bezieht sich auf die ehemalige starke kulturelle Prägung des Quartiers, an die wir anknüpfen möchten. Den Begriff „Kultur“ verstehen wir dabei in einem breiten gesellschaftlichen, soziokulturellen Sinn.“



**EINE ENTWICKLUNG,  
DIE AN DIE FRÜHER  
BEDEUTENDE  
SOZIOKULTURELLE  
PRÄGUNG DES  
QUARTIERS  
ANKNÜPFT...**

**...UND  
REALLABOR FÜR  
INNERSTÄDTISCHES  
WOHNEN DER  
ZUKUNFT IST!**

# »DER KULTURHAFEN IST EIN ORT ZUM ANKOMMEN«



SOZIALE  
MISCHUNG

Seite 10

VIELFÄLTIGE  
FORMEN  
DES  
WOHNENS,  
ARBEITENS  
UND  
ZUSAMMEN-  
LEBENS

Seite 14

15-MINUTEN-STADT  
UND KREUZBERGER  
MISCHUNG

Seite 18

KUNST, KULTUR  
UND BILDUNG

Seite 20

## SO BUNT WIE MÖGLICH!

FREIRAUM UND  
NATUR

Seite 24

NACHHALTIGKEIT

ÖKOLOGISCHE  
VISION

Seite 28

**Von einer Monostruktur zu einem diversen Wohnquartier**

Das Quartier am Hafenplatz wurde ursprünglich als studentische Wohnanlage errichtet. Die kleinen Wohnungszuschnitte führten zu einer wenig gemischten Bewohnerstruktur. Der künftige Kulturhafen wird vielfältige Wohnformen anbieten und eine soziale Mischung fördern.

**Alle Altersgruppen**

Vom Kinderzimmer zum betreuten Wohnen- der Kulturhafen soll Heimat aller Altersklassen werden. Dies wird durch ein breitgefächertes Angebot gewährleistet: Familienwohnungen, Studentenappartments, Singlewohnungen und betreutes Wohnen fokussieren auf unterschiedliche Altersgruppen.

**Familien und Lebensgemeinschaften mit Kindern**

Familienwohnungen in unterschiedlichen Größen, Spielflächen und Treffpunkte: Der Kulturhafen fördert die Ansiedlung von Familien.

**Studierende**

Die Geschichte des Hafenplatzes mit studentischem Wohnen wird fortgeschrieben.

**Das gemeinsam geplante Quartier**

Der Kulturhafen bietet Raum zur kreativen Gestaltung durch die Bewohner:innen. Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen, Urban Gardening und Gemeinschaftsräume bieten Möglichkeiten zum sozialen Austausch und Stärkung der Nachbarschaft.

**Bestandsmieter:innen können bleiben**

Es wird keine Verdrängung am Kulturhafen stattfinden. Die Mieter:innen, die einen Mietvertrag mit den Eigentümergesellschaften geschlossen haben, können am Hafenplatz wohnen bleiben. Sie ziehen in moderne Wohnungen mit sicheren Mietverhältnissen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ein.

**Alle Einkommensklassen**

Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen, gefördert bis frei finanziert: Der Kulturhafen wird bunt!



# SOZIALE MISCHUNG



Ein Ort für diverse Identitäten, Lebenskonzepte und Orientierungen



Eine ausgewogene Mischung aus bildungsnah und bildungsfern, jung und alt, leistungsstark und bedürftig

Vielfältige Angebote für vielfältige Bewohner:innen



Angebote für alle Altersgruppen, Familien und Lebensgemeinschaften



Bildquellen: Unsplash

# EINE SOZIALE ENTWICKLUNG OHNE VERDRÄNGUNG:

# DIE MIETER:INNEN BLEIBEN

Alle Wohnungsmieter:innen in direktem Vertragsverhältnis mit den Grundstückseigentums-gesellschaften erhalten von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ein Angebot, im neuen Quartier eine moderne Wohnung mit sicheren Mietverhältnissen zu beziehen.

Der Kulturhafen ist Ruhepol und Treffpunkt zugleich. Nach dem Konzept der 15-Minuten-Stadt sind Wohn- und Arbeitsort, Nahversorgung, Freizeitangebote, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur in nächster Nähe gebündelt. Dies reduziert maßgeblich das Verkehrsaufkommen vor Ort und unterstützt die Entwicklung von einer Monostruktur zu einem diversen Innenstadtquartier.



### Wohnformen für verschiedene Bedürfnisse

Die räumliche Trennung zwischen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Erholung wird zunehmend aufgehoben. Zukünftig werden Menschen mehr Zeit zu Hause verbringen und die verschiedensten Lebensfunktionen von hier aus wahrnehmen. Zudem verlangen vielfältige Lebensentwürfe und Wohnformen nach flexiblen und multicodierbaren Raumkonzepten. Dieser veränderte Raumbedarf muss sich in Zuschnitt, Ausstattung und Funktionalität der Wohnungen niederschlagen.

Wohnungsgrößen, -zuschnitt und -ausstattung entsprechen heutigen Standards

Betreutes Wohnen

Mietwohnungen

Kooperatives Wohnen

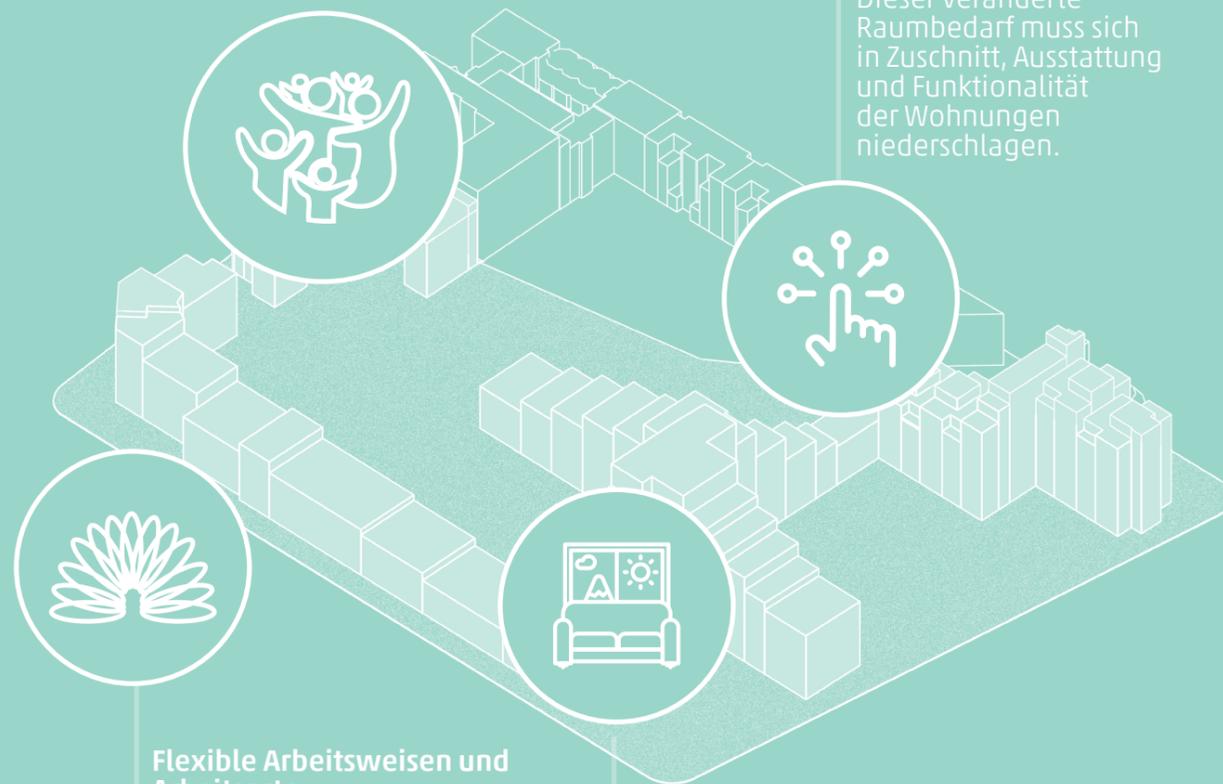
Eigentumswohnungen

Familien-Wohnen

Pflege-WGs

Studentisches Wohnen

Genossenschaftliches Wohnen



### Flexible Arbeitsweisen und Arbeitsorte

Die Art wie wir zusammenarbeiten befindet sich im Wandel. Im Zuge der Digitalisierung und Automatisierung wird es immer wichtiger, flexible und agile Arbeitsplätze für verschiedene Aufgaben anzubieten. Diese Arbeitsplätze fokussieren sich neben der Funktionalität und Effizienz auch maßgeblich auf den Menschen und seine Gesundheit.

### Neue Wohnkonzepte

Temporäre Wohngemeinschaften für Ankommende

Mehrgenerationen-WGs

Clusterwohnen



# VIELFÄLTIGE FORMEN DES WOHNENS, ARBEITENS UND ZUSAMMENLEBENS



Angebote für verschiedene Bedarfe



Grundlage für ein Miteinander



Barrierefreiheit für ein inklusives Quartier



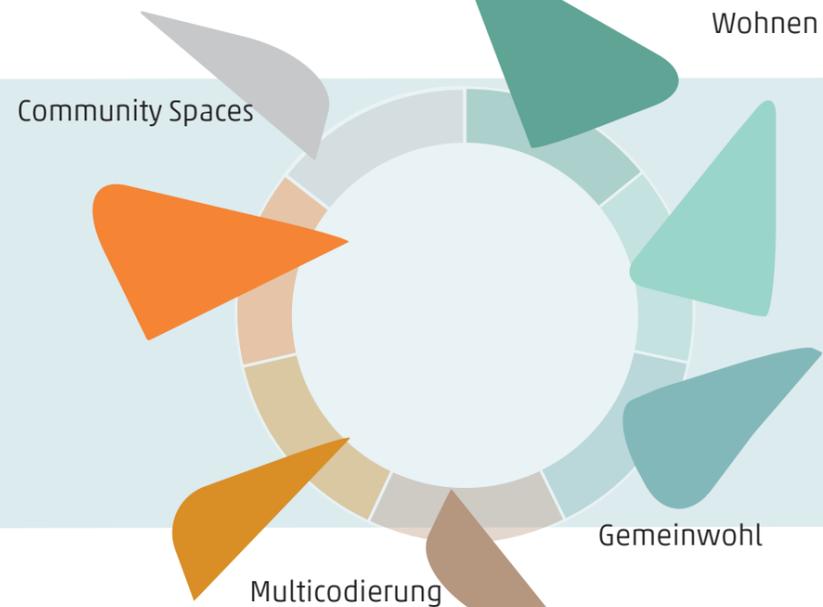
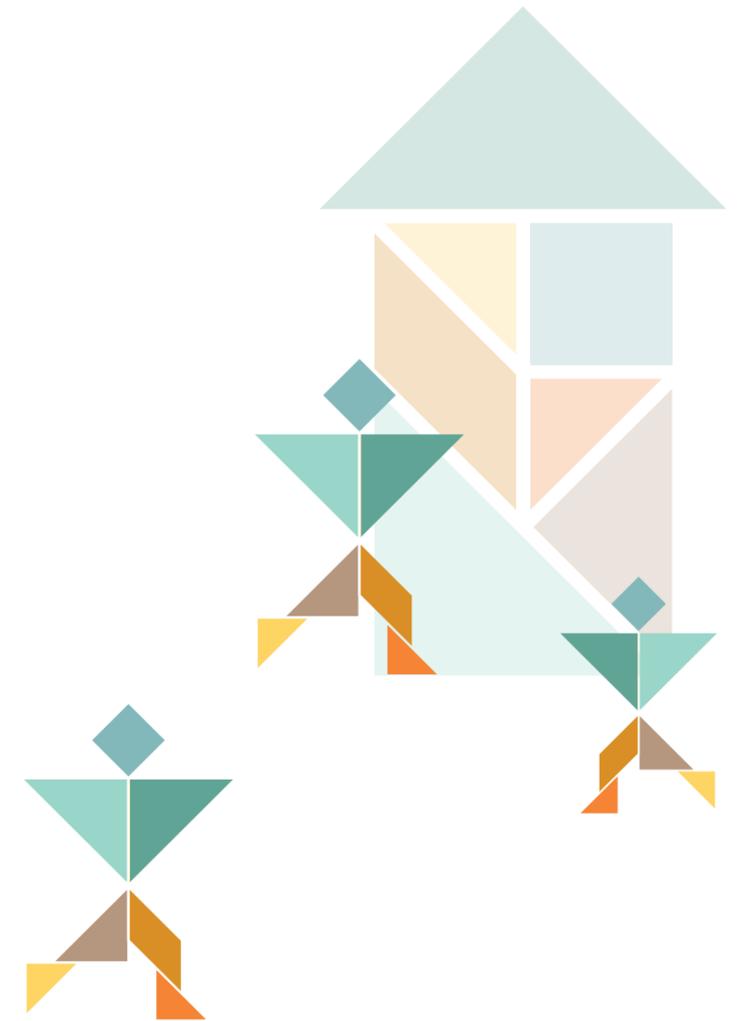
Bildquellen: Unsplash



Gemeinschaft auf Augenhöhe

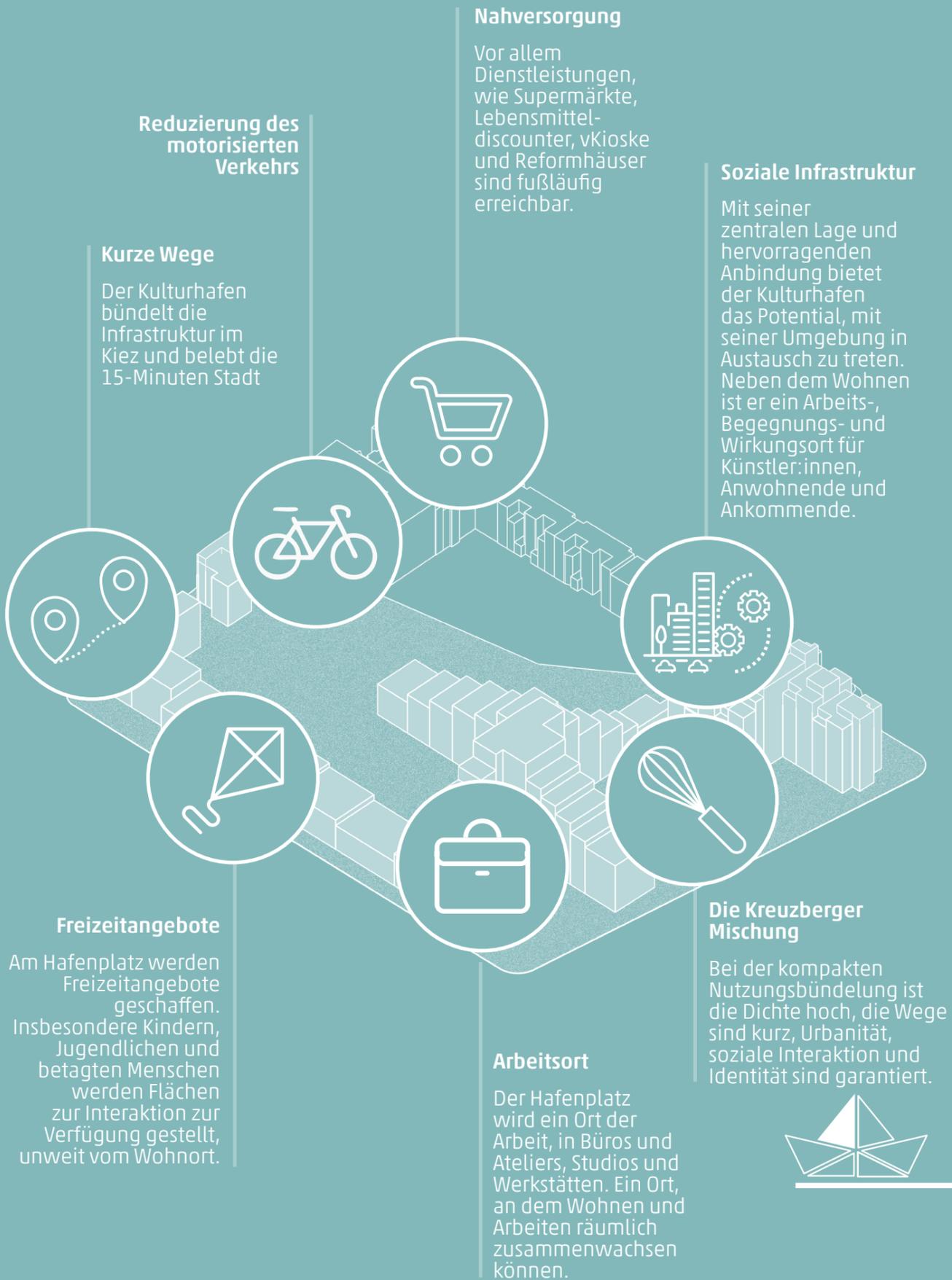
# DIE *GEWOBAG* WIRD EIGENTÜMERIN UND VERWALTET DIE GEFÖRDERTEN FLÄCHEN - VERLÄSSLICH UND DAUERHAFT

Die landeseigene  
Wohnungsbaugesellschaft  
*Gewobag* plant nicht nur  
den Anteil geförderter  
Wohnungen von der  
*Entwicklungsgesellschaft  
Quartier am Hafenplatz*  
zu übernehmen, sondern auch  
die dauerhafte Sicherung  
der gemeinwohlorientierten  
Soziokultur- und  
Gewerbeflächen der  
*Kulturhafen Gesellschaft*  
zu garantieren.



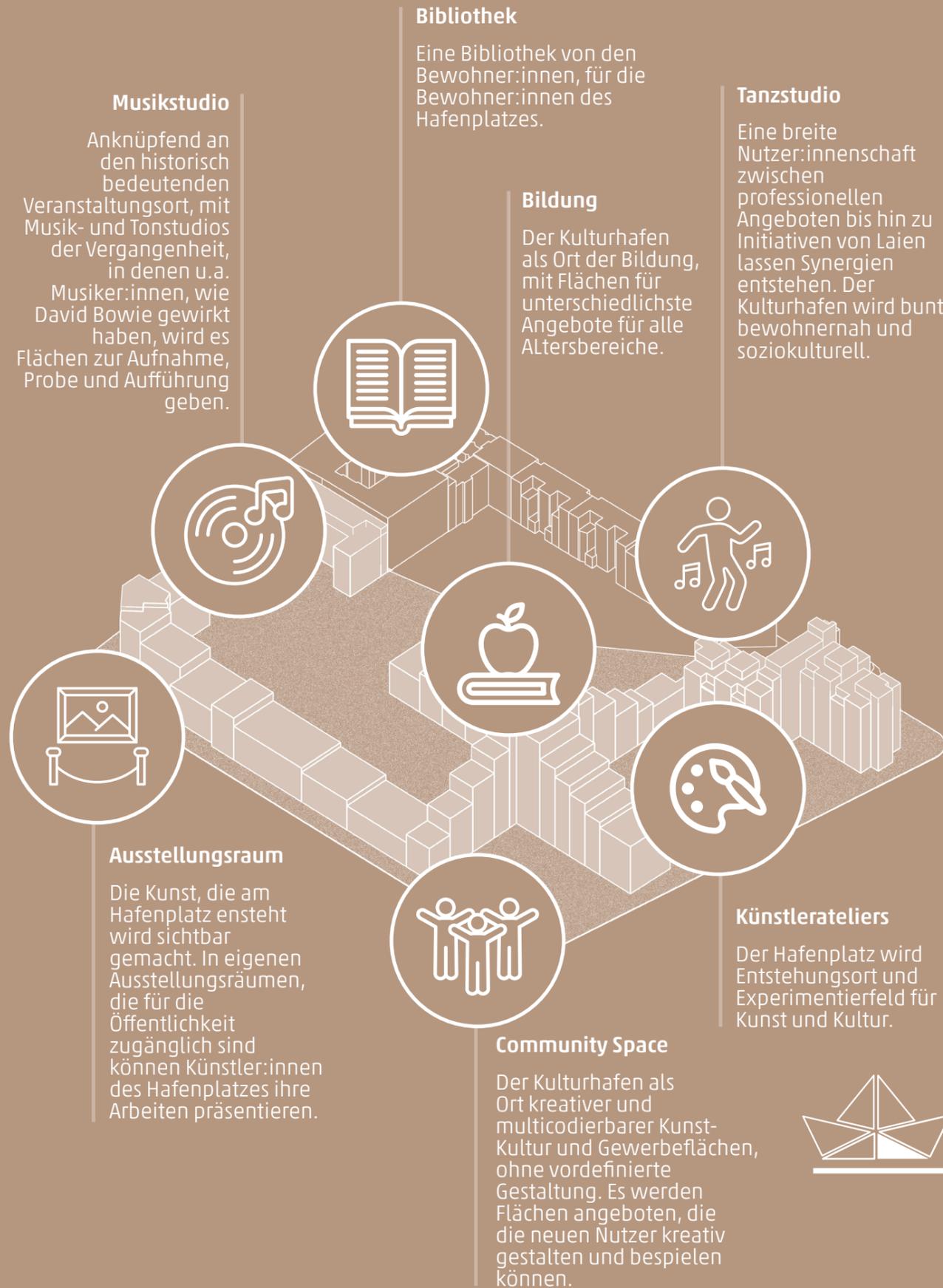
**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# 15-MINUTEN-STADT UND KREUZBERGER MISCHUNG



Bildquellen: Unsplash

# KUNST, KULTUR UND BILDUNG



Kunstaussstellungen vor Ort

Konzerte, Theateraufführungen, Stand-up Comedy: Veranstaltungsflächen für den Hafensplatz

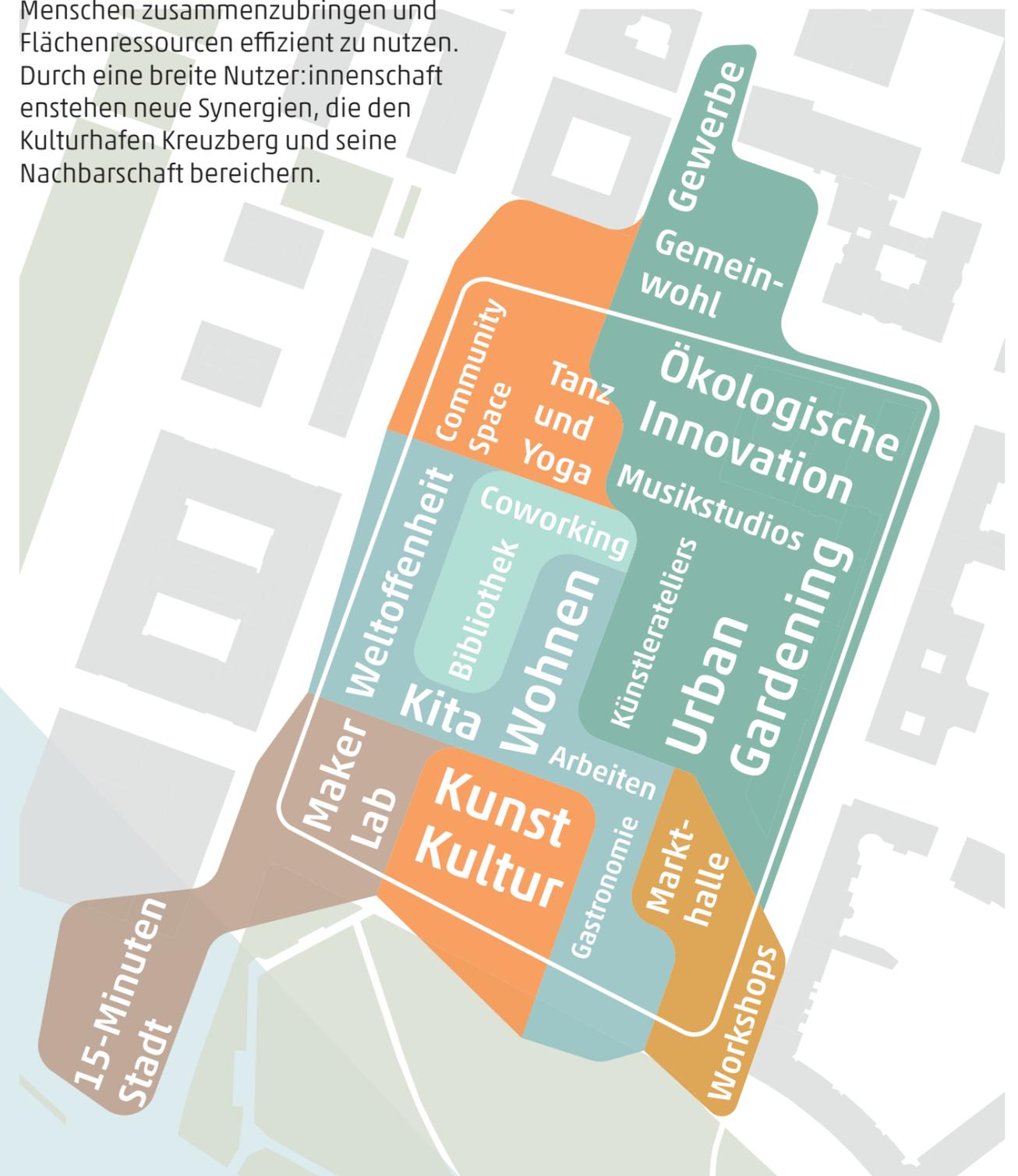
Bildquellen: Unsplash

Flexibel nutzbare Musikstudios

# DIE *KULTURHAFEN* *GESELLSCHAFT*: LANGFRISTIGE SICHERUNG VON KULTURFLÄCHEN

Wir wollen nicht nur multicodierbare Räume für Kultur, Gemeinschaft und Gemeinwohl schaffen, sondern die Lebendigkeit des sich dort entwickelnden Ökosystems Kulturhafen langfristig sichern. Um das zu ermöglichen, gründen wir die *Kulturhafen Gesellschaft*. Ein Zusammenschluss mit dem Land Berlin, dem Bezirk und der *Gewobag* als Trägerin und operativ handelnde Dachgesellschaft soll sicherstellen, dass die Flächen dauerhaft vor Spekulationen am Markt geschützt werden. Damit leisten wir auch einen Beitrag zum Erhalt von innerstädtischen Produktionsstätten und kleinen, nicht kommerziell geprägten Veranstaltungsflächen für Künstler:innen.

Unser Anliegen ist, die Flächen effizient und vielfältig nutzbar zu gestalten. Die Multicodierung ist Vorgabe für die zukünftigen Nutzer:innen und verfolgt das Ziel, mehr Menschen zusammenzubringen und Flächenressourcen effizient zu nutzen. Durch eine breite Nutzer:innenschaft entstehen neue Synergien, die den Kulturhafen Kreuzberg und seine Nachbarschaft bereichern.

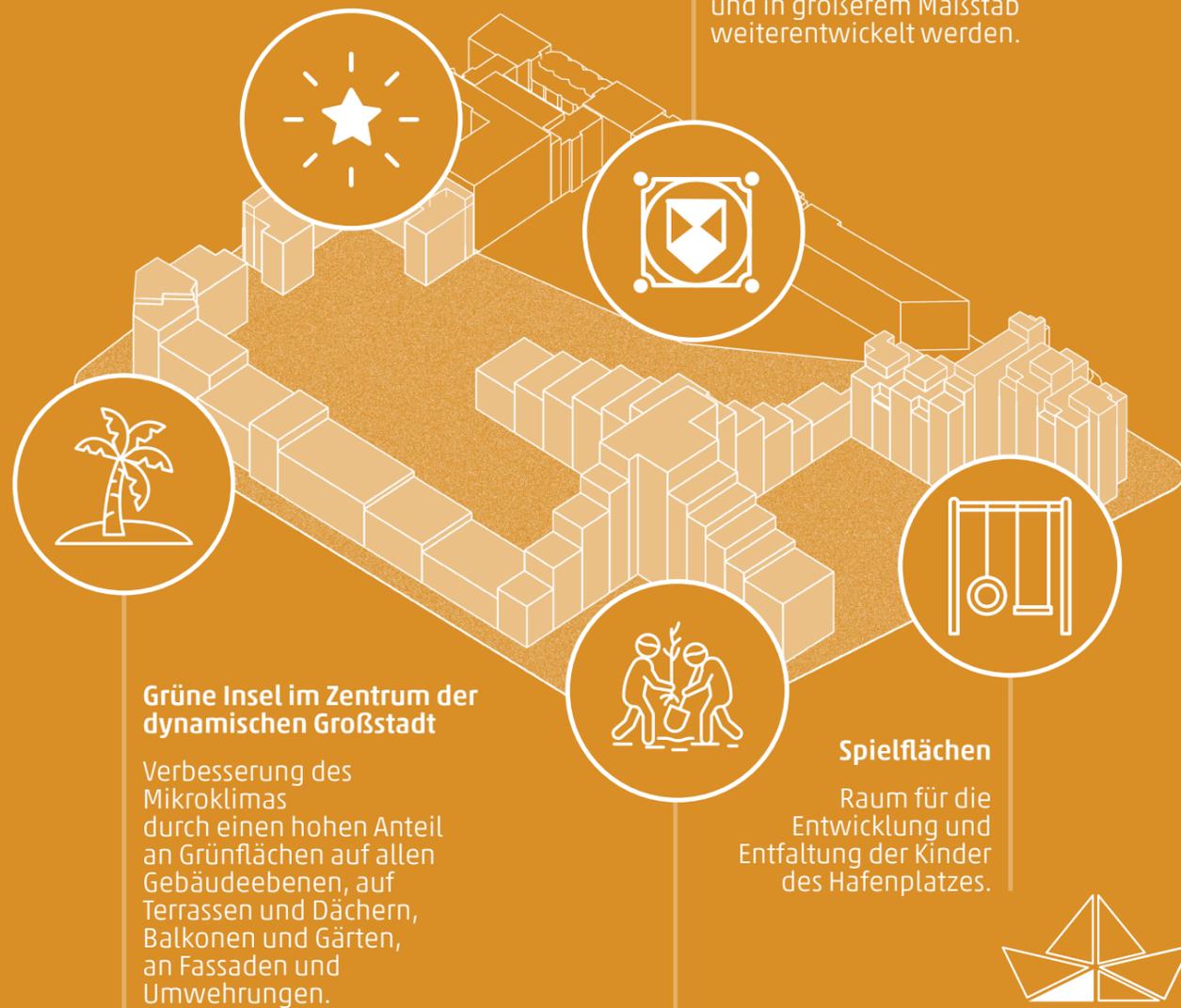


### Gemeinschaftsflächen und Treffpunkte

Die Bewohner:innen und Nachbar:innen des Hafensplatzes können hier gezielt zusammen kommen. Es werden Sozialflächen entstehen, die der Vielfalt des Ortes eine Heimat geben und sie gedeihen lassen.

### Umgang mit dem Gartendenkmal und der IBA Historie

Die zukunftsweisende Freiflächengestaltung im Blockinnenbereich mit Badeteich, Wassergräben und Grauwasser-aufbereitungsanlage wurde im Zusammenhang der IBA 1987 angelegt und seither mehrfach verändert. Die innovativen Ansätze der Kreislaufwirtschaft und der Klimaresilienz im hier laufenden Forschungsprojekt Roof Water Farm sollen am Kulturhafen einfließen und in größerem Maßstab weiterentwickelt werden.



### Grüne Insel im Zentrum der dynamischen Großstadt

Verbesserung des Mikroklimas durch einen hohen Anteil an Grünflächen auf allen Gebäudeebenen, auf Terrassen und Dächern, Balkonen und Gärten, an Fassaden und Umwehungen.

### Urban Gardening

Raum für gemeinsame Garten- und Anbauprojekte zwischen Nachbar:innen.

### Spielflächen

Raum für die Entwicklung und Entfaltung der Kinder des Hafensplatzes.

# FREIRAUM UND NATUR

Integration und Erweiterung der Grauwasseraufbereitungsanlage



Schaffung von Rückzugsräumen und Nistmöglichkeiten



Verdunstungsflächen zur Kühlung und Verbesserung des Mikroklimas



Förderung Biodiversität durch Grünflächen, Gründächer, Fassadenbegrünung



Vertikale Begrünung, grüne Dachgärten



Bildquellen: Unsplash

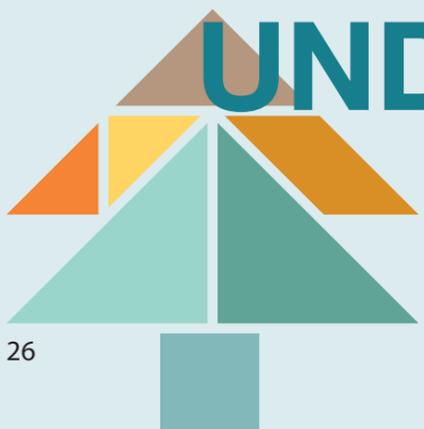
Platzgestaltung nach Sonne / Schatten



Einbeziehung der Bewohner:innen Urban Gardening, Prinzessingärten 2.0



# WIR SCHAFFEN MEHR GRÜN AUF VIELEN EBENEN UND ENTSIEGELN FLÄCHEN



Der Kulturhafen wird Teil der Schwammstadt Berlin. Jeder Tropfen Wasser bleibt vor Ort!

Durch Aktivierung der neuen Bauwerks- und Freiflächen zur Speicherung, Verdunstung, Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser kann eine natürliche Kühlung und eine Verbesserung des Mikroklimas am Standort bewirkt werden. Die daraus entstehenden Vorteile sind unter anderem die Entlastung der Kanalisation und die Verminderung energieintensiver Wasseraufbereitung.

Das alles wird möglich trotz einer erheblich höheren Dichte.

Terrassen und Dächer, Fassaden und Loggien, Gärten und Grünflächen bilden ökologisch und mikroklimatisch wirksame Grün- und Freiflächen:

Vielfältige Flächen für Menschen, Pflanzen und Tiere, zur Verbesserung des Mikroklimas und Steigerung der Biodiversität.



Der Hafenplatz als grüner Hügel

## Schwammstadt Berlin

Das Konzept der Schwammstadt: Eine Stadt, die Regenwasser aufsaugt wie ein Schwamm und wieder abgibt, wenn Wasser benötigt wird. Die Ausbildung von Zisternen, sowie Verdunstungs- und versickerungsfähigen Oberflächen wird Grundlage der Aussenflächen auf allen Ebenen. Die Verdunstungskühlung unterstützt ein positives Mikroklima.

### Gebäude-ressourcenpass

Neue Bauten müssen zukünftigen Rückbauten Rechnung tragen: Materialien werden dokumentiert und im Gebäude-ressourcenpass erfasst. Das Gebäude wird zu einem Materialspeicher.

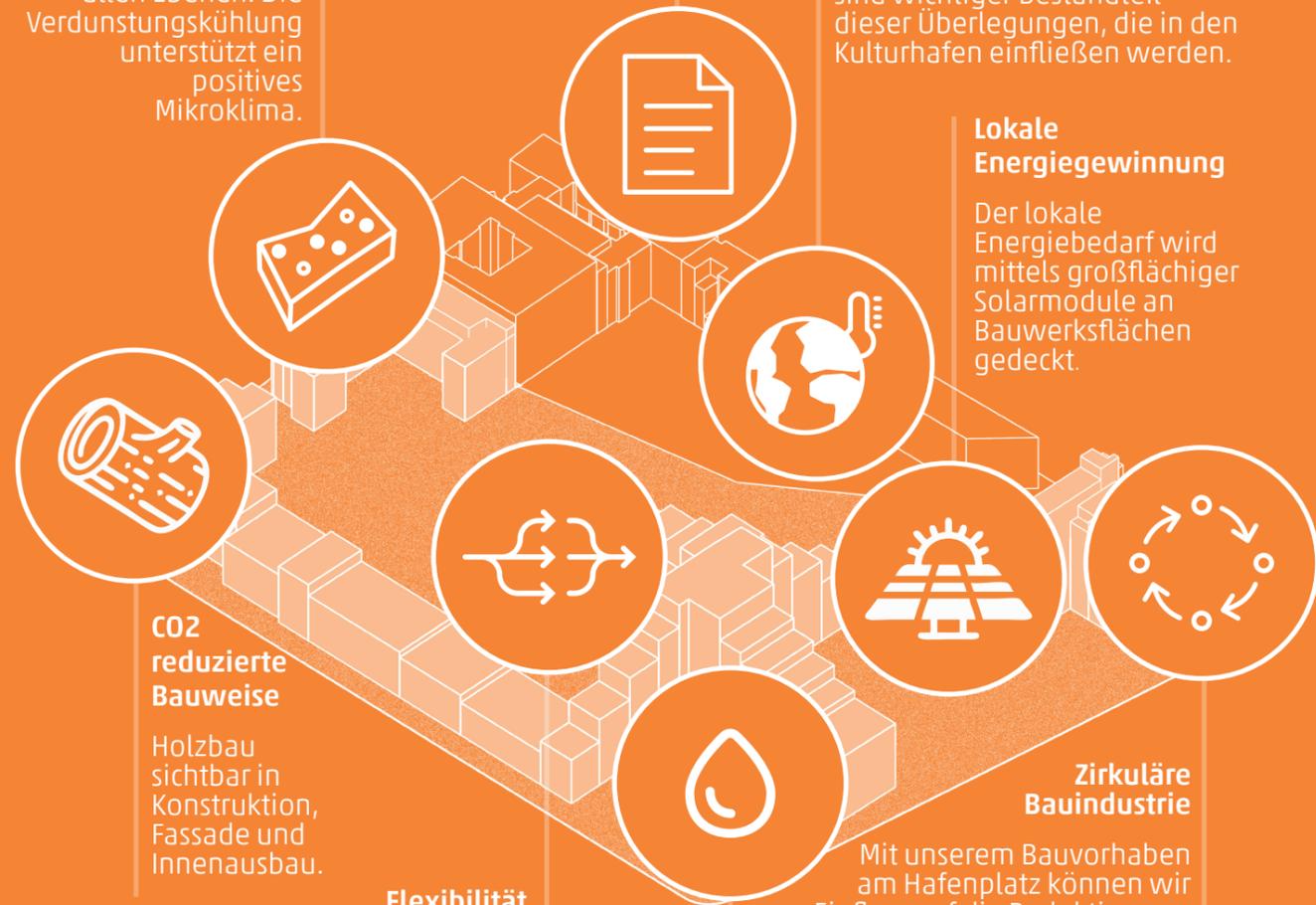
### Verantwortung gegenüber dem Klima

Die Einhaltung des Pariser Klimaabkommens kann nur funktionieren, wenn alle Sektoren und Beteiligten an einem Strang ziehen. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und planen daher mit der Idee von Bauwerken als Kohlenstoffspeicher.

Regenerative Baumaterialien, zirkuläre Herangehensweisen und erneuerbaren Energien sind wichtiger Bestandteil dieser Überlegungen, die in den Kulturhafen einfließen werden.

### Lokale Energiegewinnung

Der lokale Energiebedarf wird mittels großflächiger Solarmodule an Bauwerksflächen gedeckt.



### CO2 reduzierte Bauweise

Holzbau sichtbar in Konstruktion, Fassade und Innenausbau.

### Flexibilität

Der Kulturhafen muss Ansprüchen zukünftiger Generationen Rechnung tragen, die Struktur wird flexibel auf neue Nutzungen angepasst werden können. Am heutigen Hafenplatz wurden alle Gebäude in starrer Schottenbauweise errichtet, eine Konstruktionsart die keine flexible Wandelbarkeit der Gebäudestruktur ermöglicht.

### Wasseraufbereitung

Grauwasser aus Dachabläufen, Bädern und Küchen wird hygienisch aufbereitet und weiterverwendet.

### Zirkuläre Bauindustrie

Mit unserem Bauvorhaben am Hafenplatz können wir Einfluss auf die Reduktion von Ressourcenverbrauch nehmen, indem wir ganzheitlich und zirkulär denken.

Der Rückbau wird gesamtheitlich gedacht: Baustoffe mit Schadstoffvorkommen werden fachgerecht entsorgt, verwertbare Materialien dem Kreislauf zugeführt. Eine Verwertung vor Ort wird geprüft.



# ÖKOLOGISCHE VISION



Regenerative Baumaterialien verwenden und zur Kohlenstoffspeicherung beitragen



Maximierung der Grünflächen am Gebäude



Schließen von Energie- und Materialkreisläufen



Der Kulturhafen als Teil der Schwammstadt



Bildquellen: Unsplash

Solarbewirtschaftung der Bauwerksflächen

# WASSER- AUFBEREITUNG AM HAFENPLATZ - HISTORISCH UND ZUKÜNFTIG



Die ehemalige Pflanzenkläranlage am Hafenplatz verkörpert das erwachende Umweltbewusstsein zur Zeit der IBA 1985/87. Ein in damaligen Zeiten innovatives Projekt wird heute neu interpretiert und von der Roof Water Farm als Reallabor mit Technologien zur Wasseraufbereitung betrieben.

Roofwaterfarming in Zusammenhang mit Hydroponik, Aquaponik und Betriebswassernutzung wird als innovative, dezentrale Managementstrategie urbaner Wasserwirtschaft am Hafenplatz in größerem Maßstab auf Bauwerksflächen umgesetzt und weiterentwickelt werden.



Hydrokultur

# NACHHALTIGKEIT



An architectural sketch of a city quarter. The scene is dominated by a large, multi-story building with a grid-like facade and several arched windows. In the foreground, a wide, paved pedestrian walkway leads towards the building. To the right of the walkway is a large, open green space with a central area where a group of people is gathered around a structure that looks like a small pavilion or a play structure. The sketch is rendered in a loose, hand-drawn style with light blue and green washes. Various geometric shapes like triangles and squares in shades of teal, orange, and brown are scattered across the image, some pointing towards specific architectural features. The overall atmosphere is one of a vibrant, pedestrian-friendly urban environment.

**EIN LEBENDIGES,  
KLIMAANGEPASSTES,  
KULTUR GEPRÄGTES WOHN-  
UND INNENSTADTQUARTIER  
DER KURZEN WEGE**

In einem kooperativen Prozess soll unsere  
Vision Realität werden.

In Abstimmung mit Mieter:innen, Stakeholder:innen,  
Expert:innen und Vertreter:innen aus Bezirks- und  
Senatsverwaltung wird ein Projekt entstehen, das  
unterschiedlichste Bedarfe zusammenbringt und sich  
wirtschaftlich trägt.

2

**SZENARIO**

**WO WIR STEHEN  
UND WIE WIR  
DIE VISION  
GEMEINSAM  
UMSETZEN  
WOLLEN**

# ERARBEITET IN EINEM KOOPERATIVEN PROZESS MIT MIETER:INNEN

„Der Hafenplatz  
ist ein Ort zum  
Ankommen“

„Ein Quartier so bunt,  
wie möglich!“

„Eine gemeinschaftliche  
Entwicklung“

„Die Bestandsmieter:in-  
nen können bleiben!“

„Wir wollen eine durchmassierte  
Kreuzberger Mischung.“

Mieter:innen-Dialog

In einem Mieter:innen-Dialog am Samstag, dem 1. Oktober 2022 wurde die Zukunft des Hafenplatzes diskutiert. Die Menschen leben gerne am Hafenplatz, aber sie wünschen sich bauliche Veränderungen. Die aktuelle Wohnsituation ist ungesund und ungenügend.

Die Beteiligung der Bestandsmieter:innen ist eine Voraussetzung für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Hafenplatzes. Der Austausch wird weitergeführt, Mieter:innen kontinuierlich eingebunden.

Die ASUM ist für die bezirklich organisierte Mieter:innenberatung bereits vor Ort und bleibt Teil des Prozesses.



# ERARBEITET IN EINEM KOOPERATIVEN PROZESS MIT EXPERT:INNEN

In einem Fachdiskurs mit Expert:innen am 13. Oktober 2022 wurde der fachliche Abstimmungsprozess gestartet, die Entwicklungschancen des Hafenplatzes diskutiert.

HAFENPLATZ QUARTIER



SOZIAL NOTWENDIG



„Kulturbildung und Kulturtransfer schaffen“



„Gestaltungsfreiraum am Hafenplatz schaffen“

„Die städtebauliche Eigenart sichern“

GEBÄUDE + FREIRAUM  
MÜSSEN ZUSAMMEN GEDACHT WERDEN



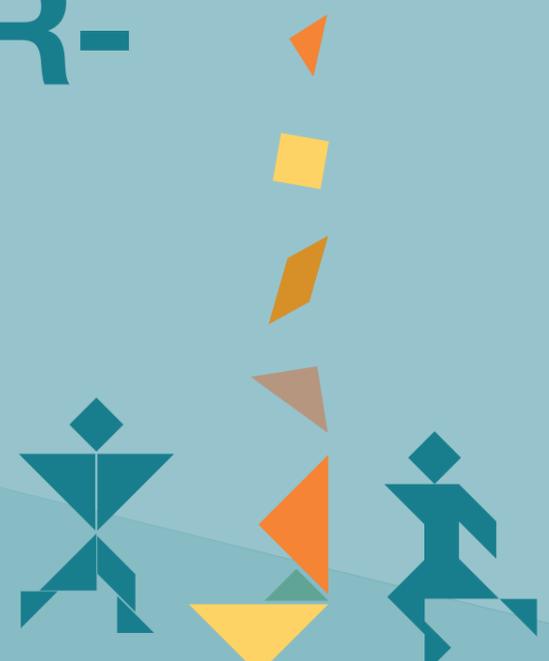
**QUARTIER AM HAFENPLATZ -  
KULTURHAFEN BERLIN**

**STÄDTEBAULICHE  
IDEENWERKSTATT**

AUGUST BIS NOVEMBER 2023

**QUARTIER  
AM  
HAFENPLATZ  
-  
KULTUR-  
HAFEN**

Entwicklungsgesellschaft  
Quartier am Hafenplatz mbH  
in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem  
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin



**ERLÄUTERUNG  
DER  
IDEENWERKSTATT**

Marc Steinmetz, a:dks plus

# ENTWICKLUNGSGEBIET

Das Gebiet „Hafenplatz“ mit 21.250 m<sup>2</sup> mitten im Herzen Berlins, direkt an der Grenze zum Bezirk Mitte in Friedrichshain-Kreuzberg, ist eines der letzten zentralen Entwicklungsgebiete nahe Potsdamer Platz und Anhalter Bahnhof.

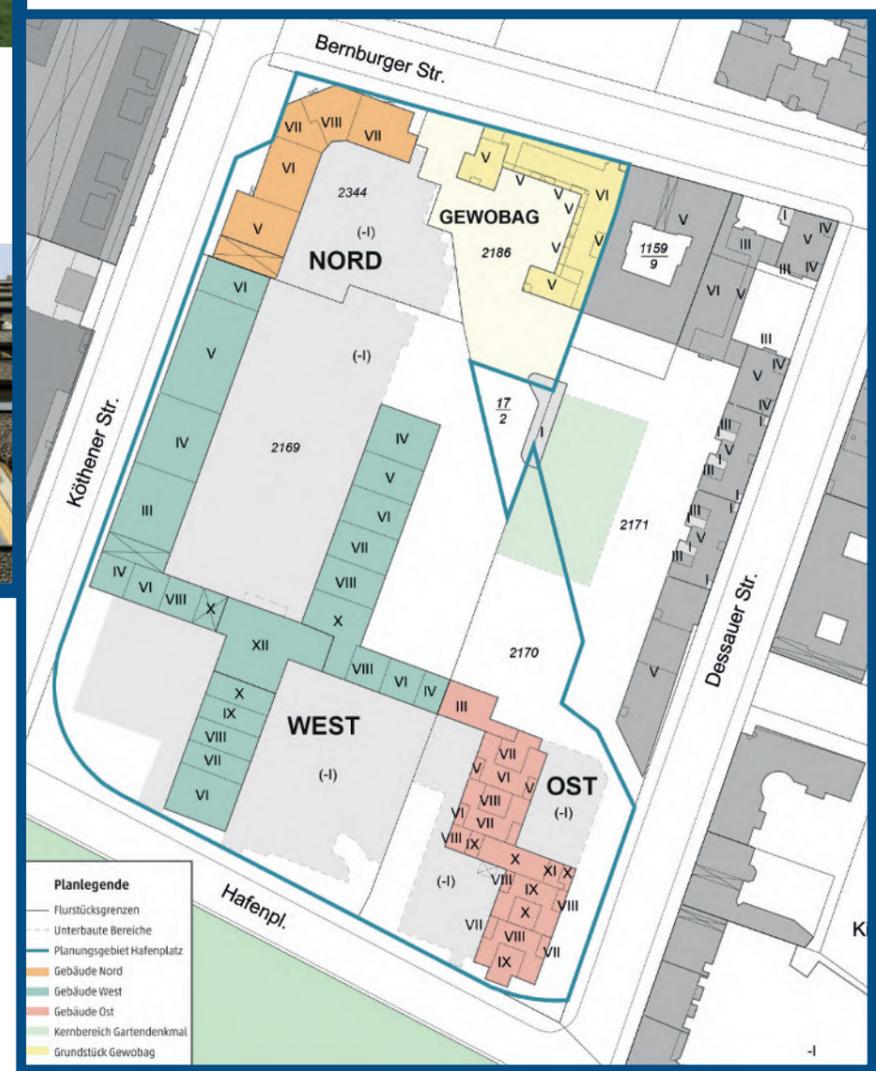
Bis in die 1950er Jahre befand sich hier der namensgebende Stadthafen am Landwehrkanal. Nach der Zerstörung der dichten Bebauung im 2. Weltkrieg wurde in den 1960er- und 70er-Jahren zunächst der westliche Teil des Blocks mit Wohngebäuden bebaut und im östlichen Teil im Rahmen der IBA 87 und in den 1990er Jahren blockrandschließend ergänzt.



**BESTAND**



**GUTACHTEN**



Mehrere Gutachten, die auch einer sachlichen Drittprüfung im Auftrag des Bezirksamts unterzogen wurden, kommen nun übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass im konkreten Fall des vorliegenden Bestandes im Verfahrensgebiet ein Rückbau und eine Neubebauung des Quartiers aus ökologischen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen dem Bestandserhalt vorzuziehen ist, so dass jetzt diese einzigartige Fläche neu beplant werden kann.



Das QUARTIER AM HAFENPLATZ – KULTURHAFEN BERLIN.

Das Projekt soll höchsten Nachhaltigkeitsansprüchen und den übergeordneten Taxonomie-Regeln und ESG-Zielen folgen und die Konzeption des Quartiers beispielhafte Städtebau- und Architekturösungen für leistbares Wohnen als Modell des innovativen sozialen Wohnbaus, belebende Räume für alle Themen der Stadtkultur sowie innovative Arbeitsplätze in verdichteten Typologien bieten. Entscheidendes Nutzungsmotiv ist, dass ein möglichst hoher Anteil an förderfähigen Wohneinheiten, die durch die Gewobag erstellt werden. Der Verbleib aller Bestandsmieter:innen vor Ort ist erklärtes Verfahrensziel.

- **MEHR GEFÖRDERTEN WOHNRAUM SCHAFFEN UND LANGFRISTIG STABIL SICHERN!**
- **NUTZUNGSMISCHUNG DURCH ERGÄNZUNG!**
- **STADTRAUM QUALIFIZIERT NACHVERDICHTEN!**
- **FREI- UND QUARTIERRÄUME VERNETZEN!**
- **KULTURRAUM UND VIELFALT SCHAFFEN!**
- **NUTZUNGEN SOZIAL AUSGEWOGEN MISCHEN!**
- **ÖKOLOGISCH NACHHALTIG HANDELN!**

## IDEE NEUENTWICKLUNG



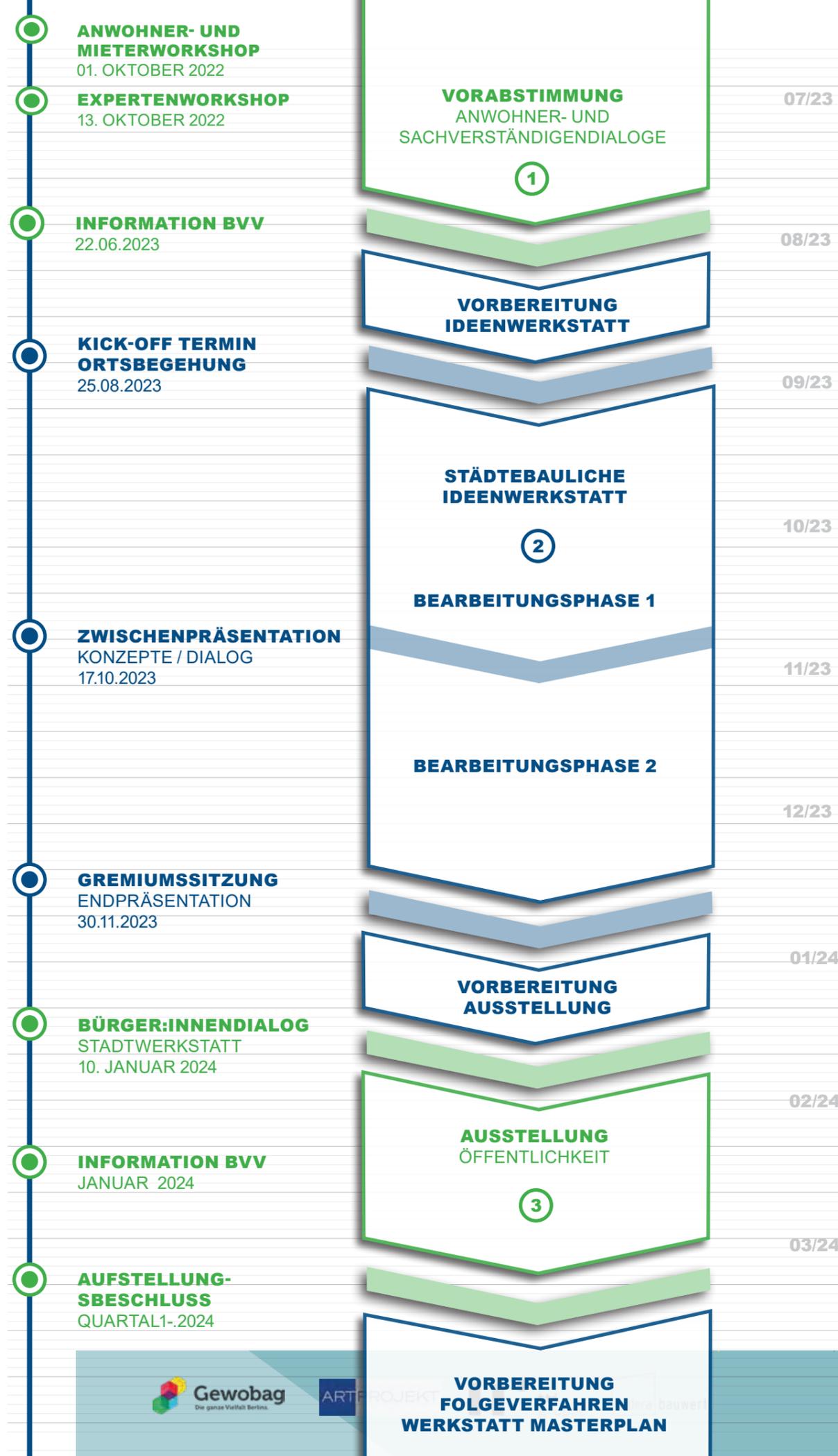


# ABLAUF UND VERFAHRENSCHRITTE

Eine Folge von zwei transparenten, partizipativ und fachlich begleiteten Verfahrensbausteinen zur Qualitätssicherung soll die Grundlage für die Baurechtschaffung schaffen.

Im Dialog mit Bürger:innen, Vertreter:innen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg und freien Expert:innen für Städtebau, Freiraumplanung und Architektur soll ein Konzept gefunden werden.

Im Rahmen des ersten Verfahrensschrittes waren vier ausgewählte Büros aufgefordert in zwei Bearbeitungsphasen ein städtebauliches Zielkonzept zur weiteren Bearbeitung als Grundlage der Planung zu entwickeln.

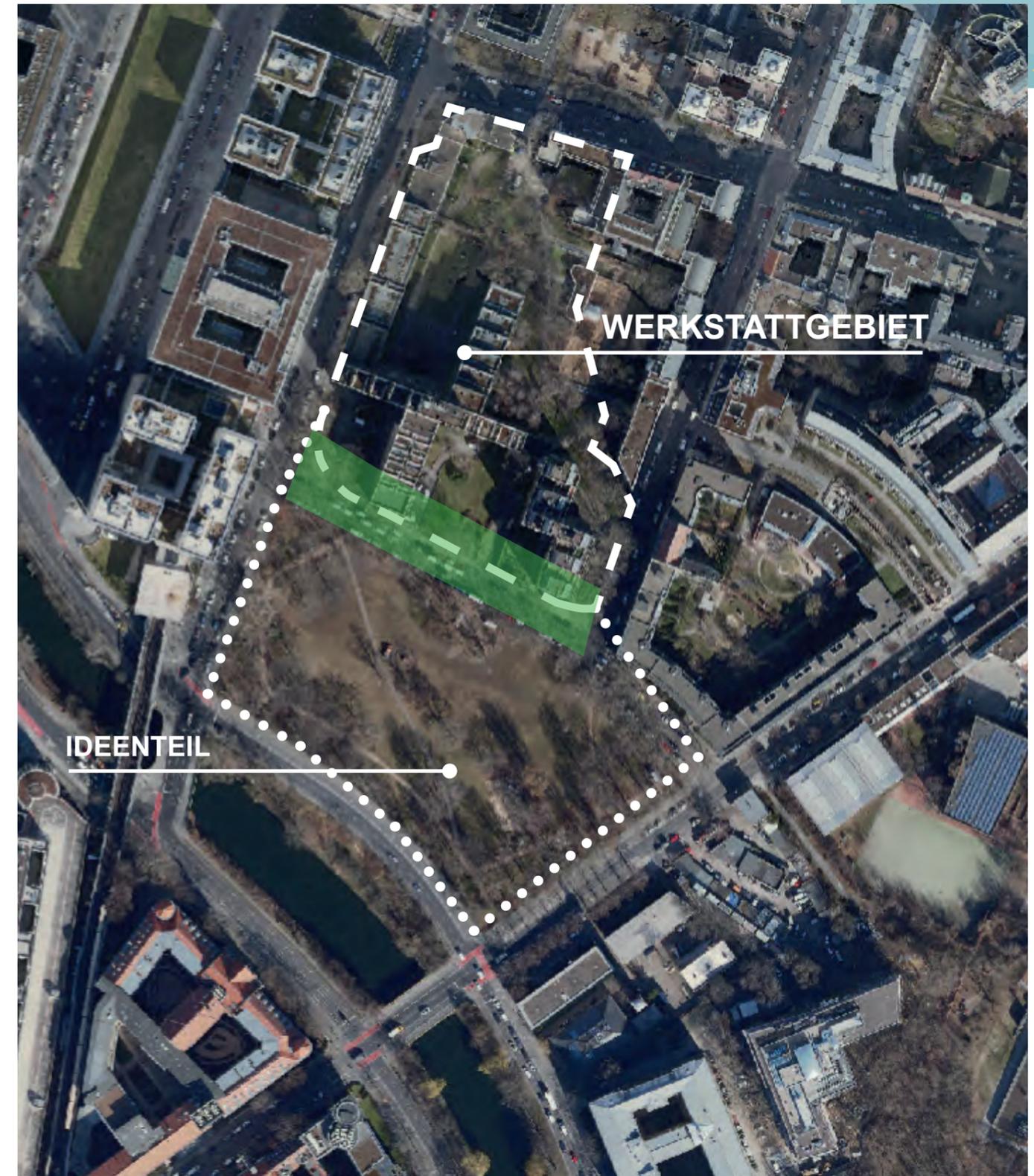


# STÄDTEBAULICHE IDEENWERKSTATT

Die Bearbeitung umfasste zunächst die übergeordneten städtebaulichen Fragestellungen wie: die Integration in den Stadtraum, mögliche Hochpunktstandorte, Erschließung und Interaktion mit dem öffentlichen Raum.

Um eine bessere freiräumliche Einbindung der Neuplanung darstellen zu können, wurde das Werkstattgebiet um die Fläche des Straßenraums Am Hafenplatz und den Mendelssohn-Bartholdy-Park als Ideenteil erweitert.

Die Schnittstelle zwischen Park- und Quartiersfläche soll bei der Bearbeitung im Fokus stehen.





# GREMIUM UND TEILNEHMENDE BÜROS

## GREMIUMSMITGLIEDER

### VERFAHRENSGEBERIN UND INSTITUTIONELL

- Florian Schmidt., Bezirksstadtrat, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Thomas Hölzel, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, Artprojekt
- Thorsten Schulte, gewobag AG

### FREIE GREMIUMSMITGLIEDER

- Julia Dalhaus, Architektin Berlin
- Torben Østergaard, Architekt Kopenhagen
- Marianne Mommsen, Landschaftsarchitektin, Berlin
- Margit Sichrovsky, Architektin, Berlin

### STELLVERTRETENDE GREMIUMSMITGLIEDER

- Dr. Sebastian Kropp, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stpl. Berlin
- Philipp Bouteiller, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, , Artprojekt
- Jonas Kröber, gewobag AG

### SACHVERSTÄNDIGE UND GÄSTE

- Matthias Peckskamp, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin
- Andreas Dihlmann, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin
- Dr. Alexandra v. Stosch, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, Artprojekt
- Tobias Bennert, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, , Artprojekt
- Jan Taschlizki, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, , tti
- Delia Kraaß, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, hedera bauwert
- Uwe Lotan, Entw.-gesellschaft Quartier a. Hafenplatz, , hedera bauwert
- Gregor Kahlert, Kultur Raum Berlin GmbH

### KOORDINATION/MODERATION

- Marc Steinmetz, a:dks plus
- Salomon Schindler, a:dks plus

## ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜROS NATIONAL / INTERNATIONAL



**MVRDV**

Tempelhofer Ufer 23-24  
10963 Berlin, DE

**MVRDV**

Landschaftsarchitektur:  
**Topotek 1 Berlin**



**MLA+**

Skalitzer Strasse 68

**MLA+**

Landschaftsarchitektur:  
**Lohrengel Landschaft, Berlin**



**HENNING LARSEN**

Kopenhagener Straße 60-68  
13407 Berlin, DE

**Henning  
Larsen**

Landschaftsarchitektur:  
**HENNING LARSEN**



**SNØHETTA**

Akerhusstranda 21, Skur 39  
0150 Oslo., NOR



Landschaftsarchitektur:  
**SNØHETTA**



## AUFGABE / NUTZUNGEN

### MIN - MAX - BEST VARIANTEN

- ZWEI DICHTEVARIANTEN UND EINE DRITTE, EIGENE PRÄFERENZVARIANTE
- ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSMISCHUNG UND DER STÄDTEBAULICHEN QUALITÄTEN VERSCHIEDENER DICHTEN
- EXPERTISE DER TEILNEHMER:INNEN UND DER BEURTEILUNG DURCH DAS BEWERTUNGSGREMIUM ÜBERPRÜFT

### FLEXIBLES ENTWICKLUNGSKONZEPT

- IN UNTERSCHIEDLICHEN STÄDTEBAULICHEN DICHTEN REALISIERBAR

### SOZIALE GEWINNE IM NUTZUNGSMIX

- DURCH HÖHERE AUSNUTZUNG

## NEUE KREUZBERGER MISCHUNG

### A – WOHNEN - UNTERSCHIEDLICHE WOHNFORMEN UND TYPOLOGIEN

- alle Altersgruppen und Einkommensklassen / Familien, Alleinstehende und andere Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder
- Familienwohnungen, Studierendenappartements, Singlewohnungen sowie alternative und betreute Wohnformen
- Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Kooperatives Wohnen umsetzbar sein.

### B – GEWERBE - UNTERSCHIEDLICHE BÜROTYPLOGIEN / ARBEITSWELTEN

- Büro- und Geschäftsadressen, Co-Working Spaces, Multi- und Single-Tenant-Lösungen

### C – EINZELHANDELS-, KLEINGEWERBE UND SERVICEANGEBOTE

- Vollversorger, kleinteiliger Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungsfunktionen, Quartiersversorgung, kleineres nichtproduzierendes Gewerbe

### D – KULTURNUTZUNGEN (UMSETZUNG ÜBER KULTURHAFEN)

- Soziokulturelle Nutzungen, Atelier-, Galerie- und Ausstellungsräume, Proberäume, Bildungsangebote und Räume für Vereine, Räume für die Belange der Nachbarschaft, soziokulturelle Räume, kulturnahes Gewerbe wie Buchhandlungen, Plattenläden, etc.

### E – SOZIALE FOLGEEINRICHTUNGEN

- Eine Kita gem. den Vorgaben der SenSBW ist im Umfeld des geförderten Wohnraums auf dem Werkstattgebiet zu verorten, soziale Einrichtungen für ältere Quartiersbewohner und mobilitätseingeschränkte Personen



## AUFGABE FREIRAUM

Die Ergänzung der angestrebten Nutzungen um hochwertige Frei- und Grünflächen spielt eine wichtige Rolle. Sie sollen möglichst als versickerungsfähige Flächen im Sinne des Schwammstadtkonzepts mit Aufenthaltsqualität und ökologischen Mehrwert gestaltet werden. Als barrierefreie, multicodierbare Außenflächen umgesetzt werden sollen:

- öffentlich zugängliche Kinderspielflächen, wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen (auch auf den Dächern)
- Gärten/Terrassen/Gemeinschaftsgärten (urban farming/urban gardening)
- attraktive Erschließungs- und Aufenthaltsflächen
- attraktive und nichtstörende Entsorgungsstandorte, Dachflächen gem. Schwammstadtkonzept zur Energiegewinnung und zur Nutzung
- attraktive Bereiche für Fahrradstellplätze im Außenbereich
- Feuerwehraufstellflächen und Rettungswege sowie minimale Flächen für Zufahrten.

Bei der Umsetzung der Freiflächen auf dem Werkstattgebiet kommt dem Umgang und der Integration des zu erhaltenden Gartendenkmals auf und neben dem Werkstattgebiet ein besonderer Stellenwert zu. Die Integration der innovativen Anlage und die aktuellen Ansätze zu Kreislaufwirtschaft und der Klimaresilienz im hier laufenden Forschungsprojekt „Roof Water Farm“ der TU Berlin, können in den Werkstattentwurf der Freianlagen einfließen und weiterentwickelt werden.



GARTENDENKMAL



## WERKSTATTTERMINE

**KICK OFF / ORTSBEGEHUNG AUGUST 24**

**RÜCKFRAGEN UND ORTSKENNTNIS**

**BEARBEITUNGSPHASE 1**

**ZWISCHENPRÄSENTATION SEPTEMBER 24**

**ERSTE ERGEBNISSE / KONZEPTE**

**VARIANTENDISKUSSION MIN MAX BEST**

**ALLGEMEINE UND INDIVIDUELLE HINWEISE**

**BEARBEITUNGSPHASE 2**

**ENDPRÄSENTATION NOVEMBER 24**

**NUTZUNGSUMSETZUNG, FLÄCHENAUFTEILUNG,**

**GRUNDRISSQUALITÄT**

**NUTZBARKEIT FÜR BAULEITPLANERISCHE FRAGEN**

**AUSWAHL VON ZWEI ZIELKONZEPTEN DURCH DAS**

**BEWERTUNGSGREMIUM**

**ALS GRUNDLAGE FÜR FOLGEVERFAHREN**



# ERGEBNISSE

MVRDV

**ZIELKONZEPT**



MLA+

HAFENHÖFE

MLA+ und LOHRENGEL LANDSCHAFT



SNØHETTA

30. November 2023 Endpräsentation



Henning Larsen

**ZIELKONZEPT**



Ein Stück  
Stadt  
für alle

Ein städtebaulicher Vorschlag  
für den Kulturhafen



# Grundrecht auf Wohnen?

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, there are several multi-story residential buildings with light-colored facades and flat roofs. The middle ground shows a mix of residential buildings, some with balconies, and a dense area of trees. In the background, a tall, dark chimney stands out against the sky. The sky is filled with soft, white clouds. The overall scene depicts a modern urban environment.

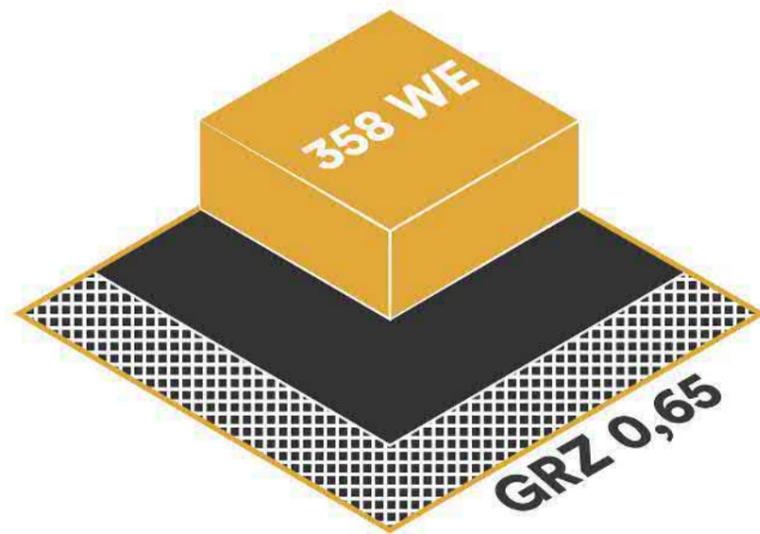
**200.000 neue  
Wohnungen bis 2030?**



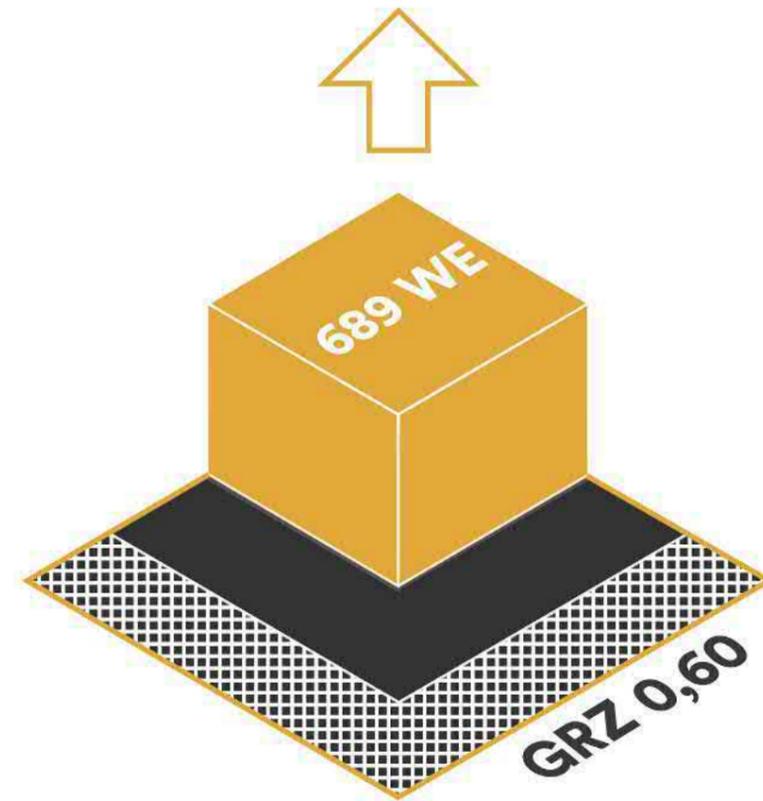
**eine neue Dichte für die  
Europäische Wohnmetropole**

# Fläche als Resource

Mehr Wohnraum, wenige Versiegelung, besserer Biotopflächenfaktor



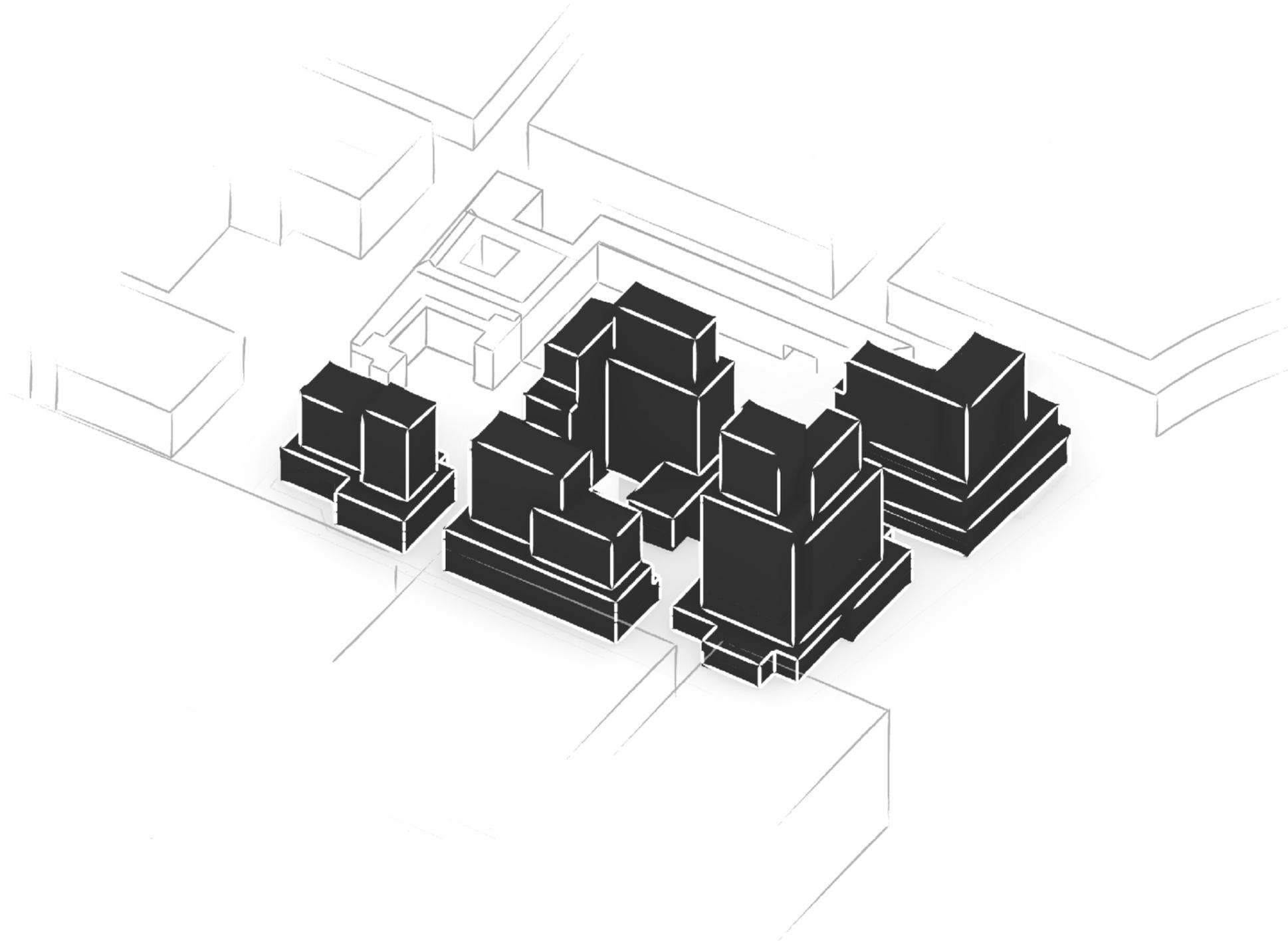
Bestandsituation



Stadt für alle

# Gestaltungskonzept

Baukörperstaffelung für einen menschlichen Maßstab





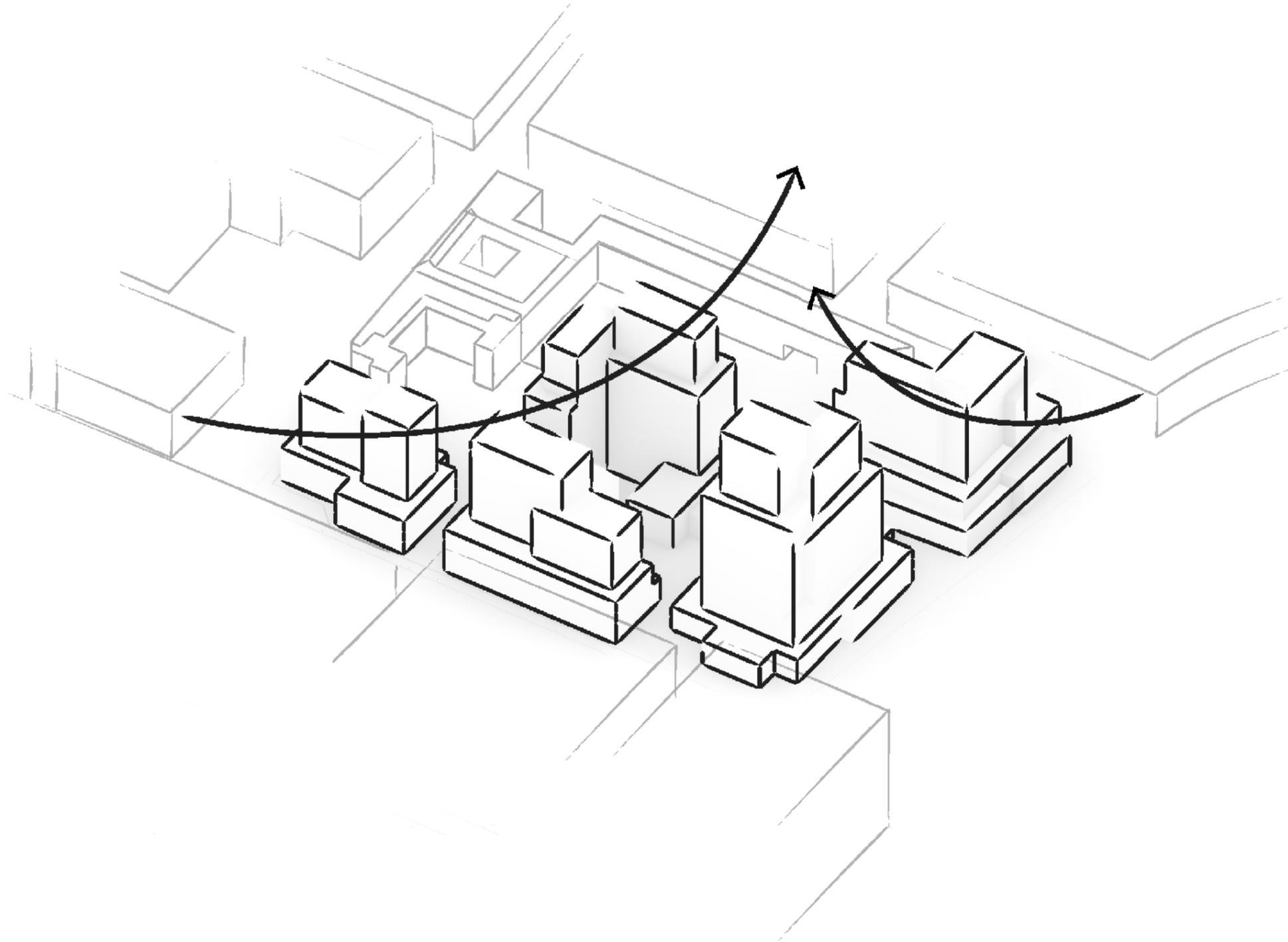




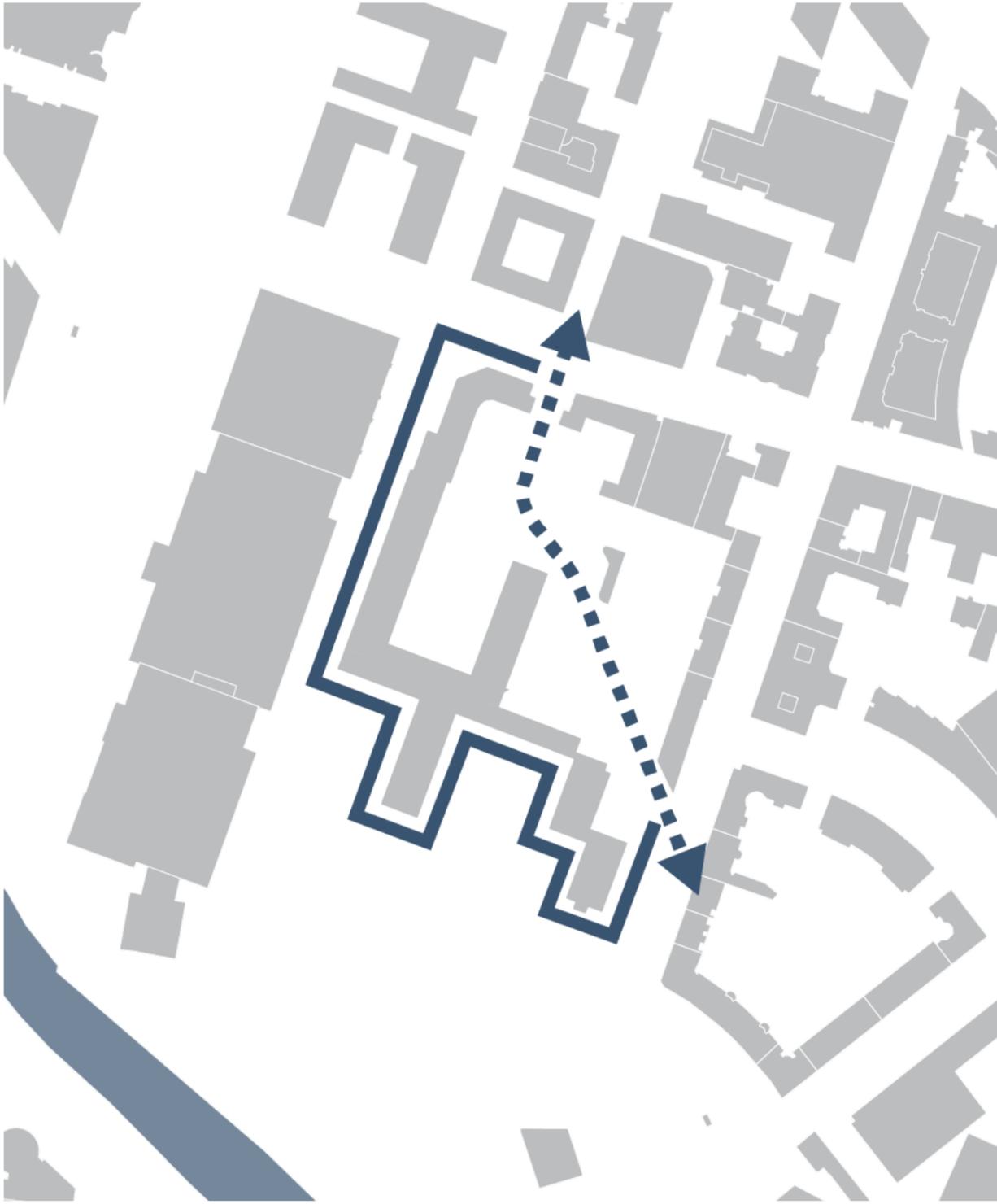


# Höhenentwicklung

Massing entwickelt sich von urbanem Kontext zum Uferbereich hin



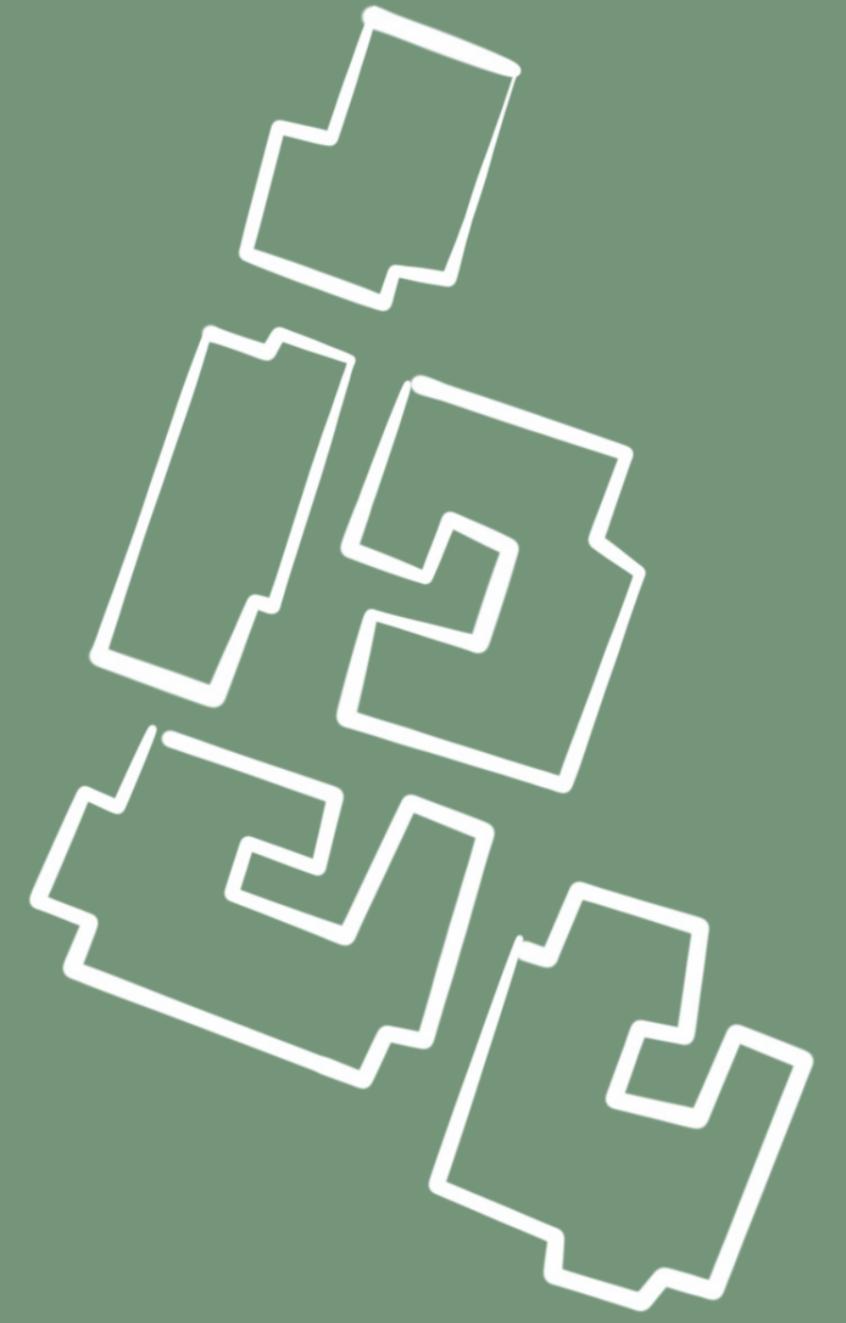
# Durchlässigkeit



Bestandsituation



Stadt für alle



# Kiezkultur und Nutzungsmix

# Sozial- und Kiezinfrastuktur

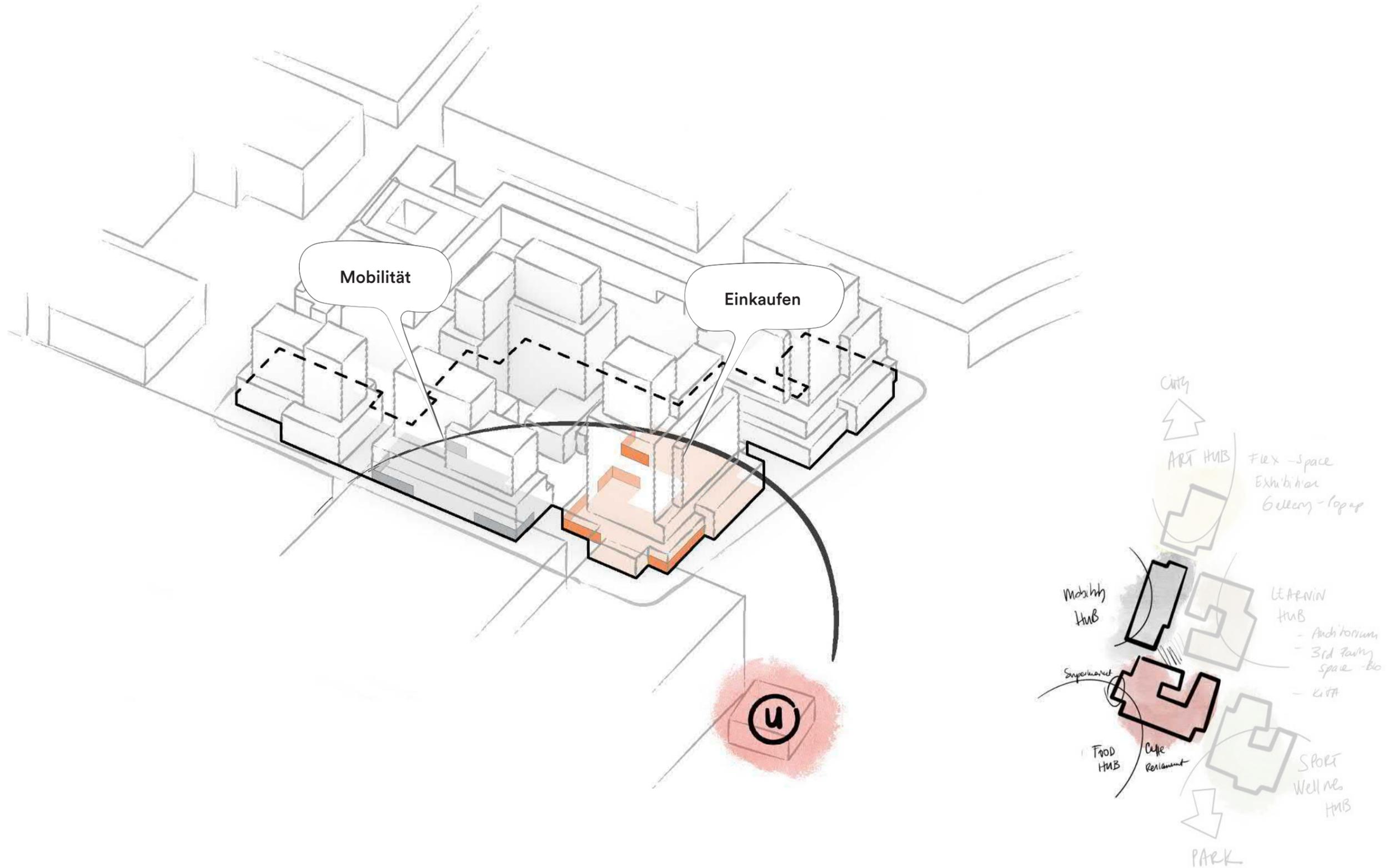
## Öffentliches Angebot



- Bildung
- Nahversorgung
- Kultur
- Kinderbetreuung
- Gesundheit

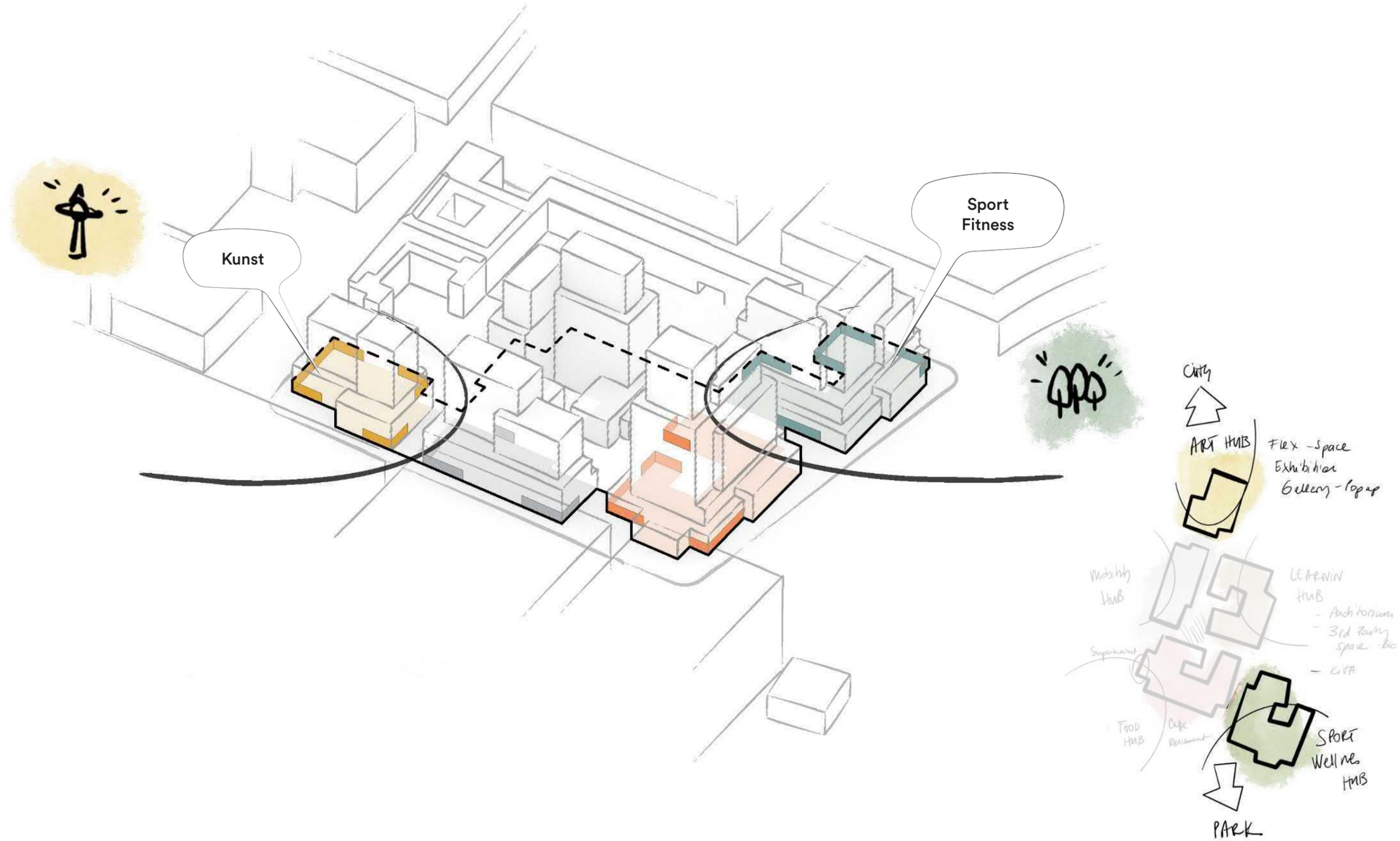
# Multikodiertes EG

Das Ankommen



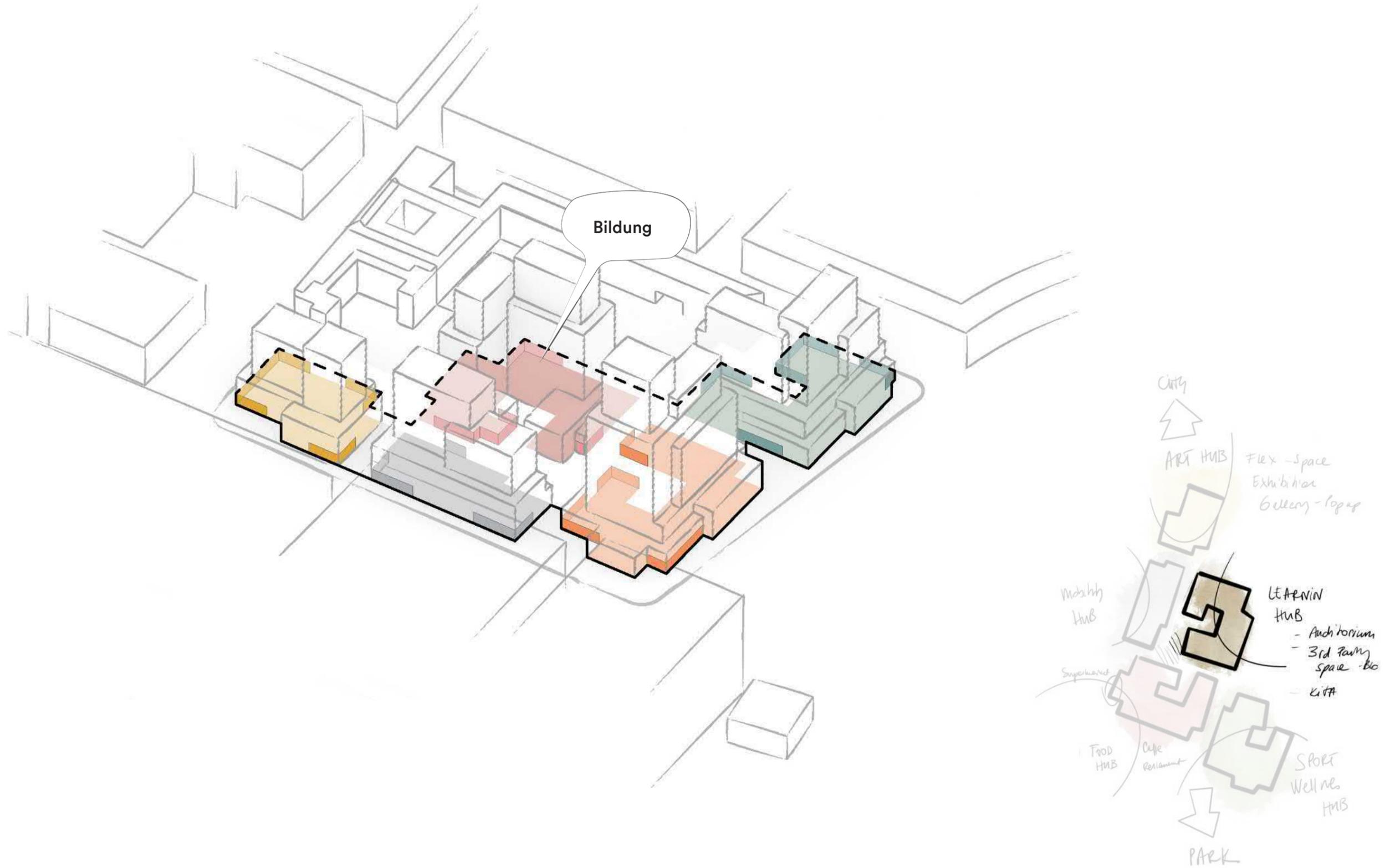
# Multikodiertes EG

Anknüpfen an dem Stadtzentrum und am Park



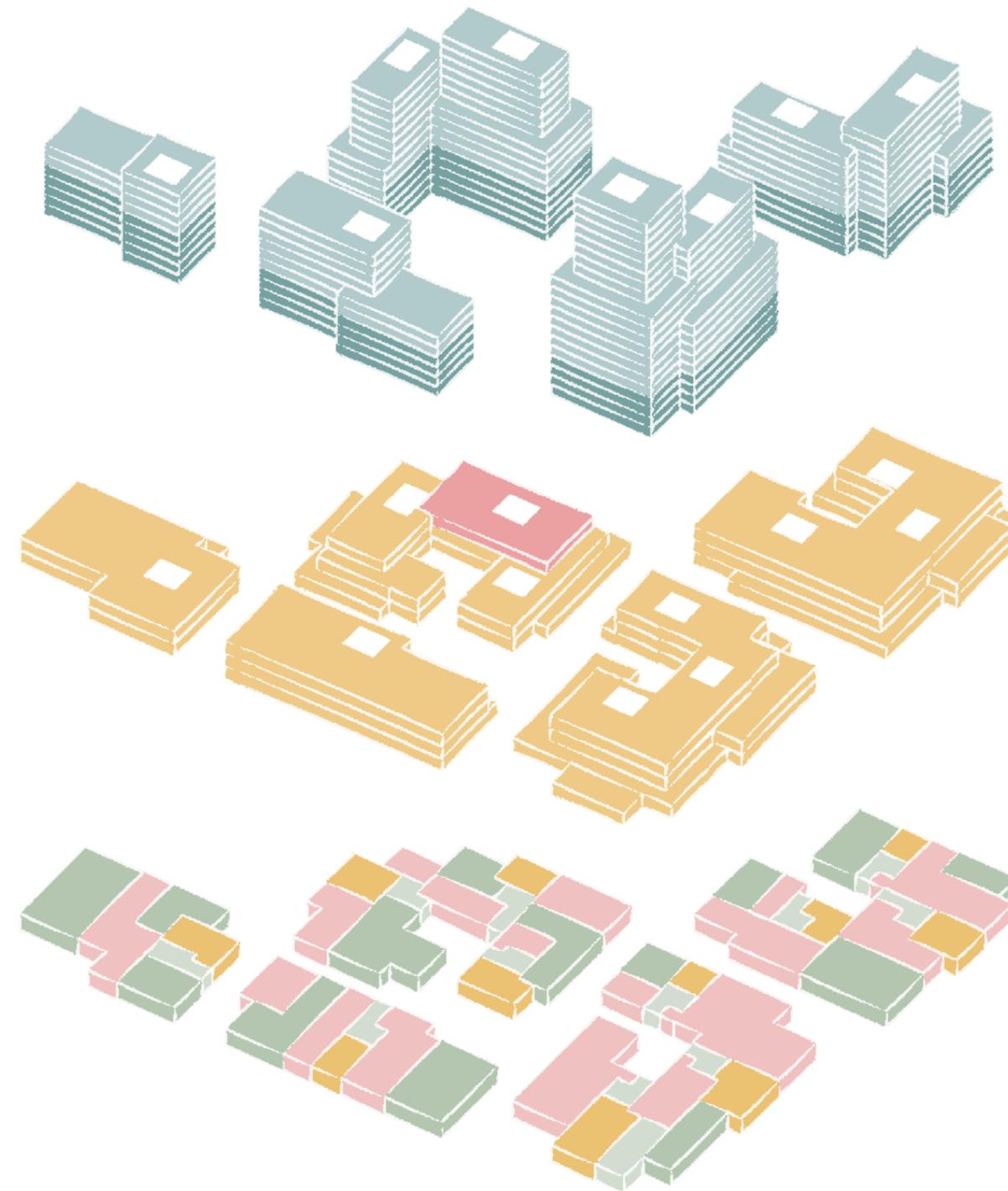
# Multikodiertes EG

Kulturzentrum im Quartier



# Programmatisches Layering

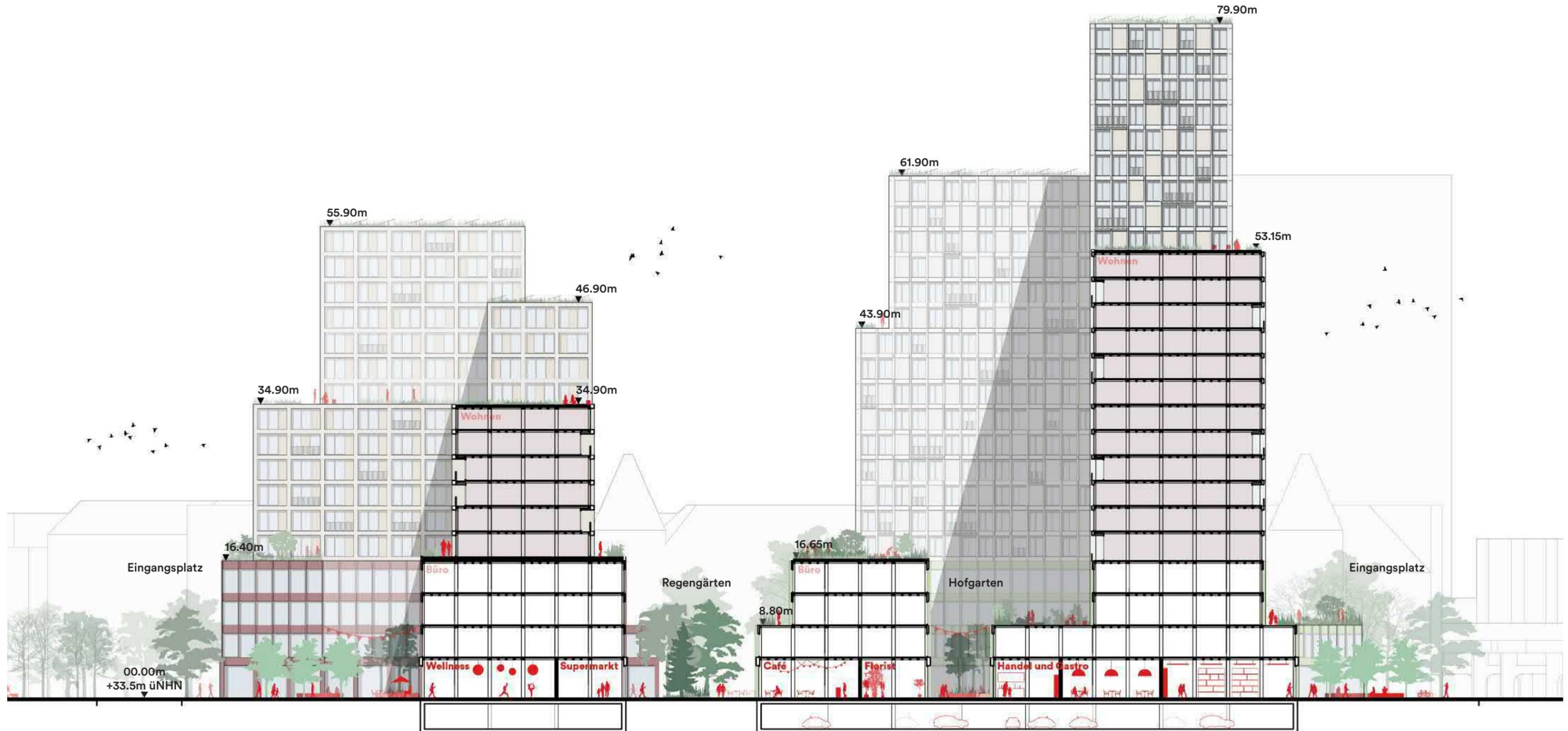
Öffentliches Erdgeschoss, Gewerbe im Sockel, und Wohnen im Obergeschoss



- Wohnen frei vrmn.
- Wohnen gefördert
- Gewerbe
- Lobbies + Kerne
- KiTa
- Kiezkultur
- Kleingewerbe

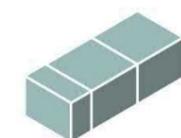
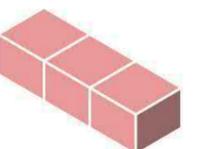
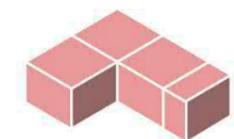
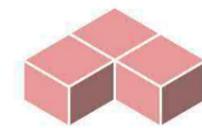
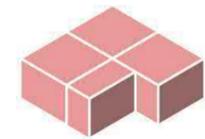
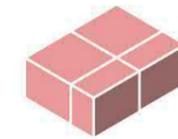
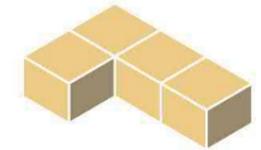
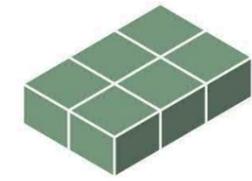
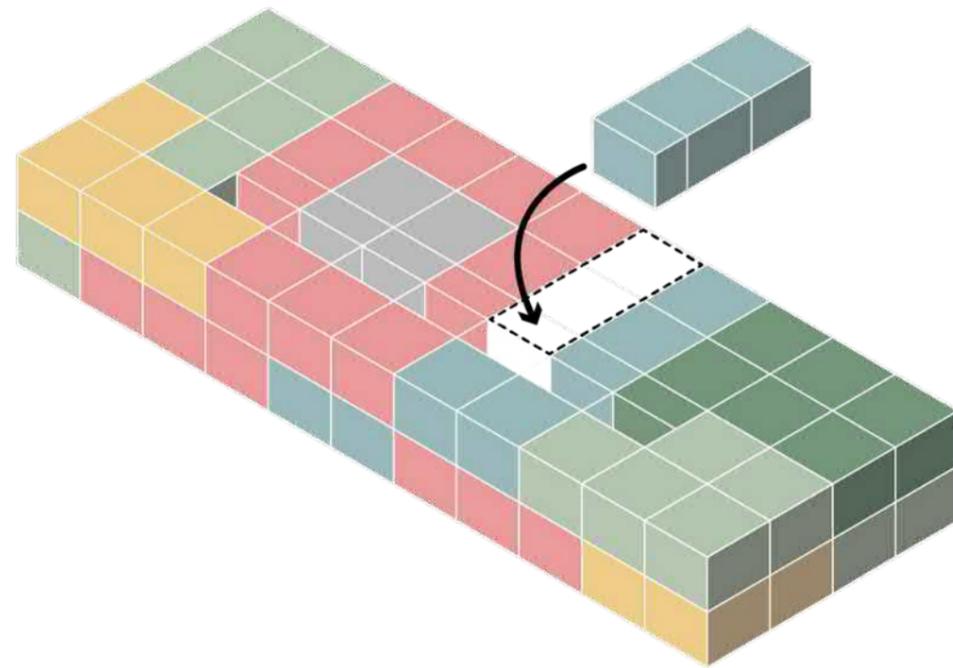
# Programmatisches Layering

Öffentliches Erdgeschoss, Gewerbe im Sockel, und Wohnen im Obergeschoss



# Diverse Wohntypologien

Innerhalb des 4x4m Rasters



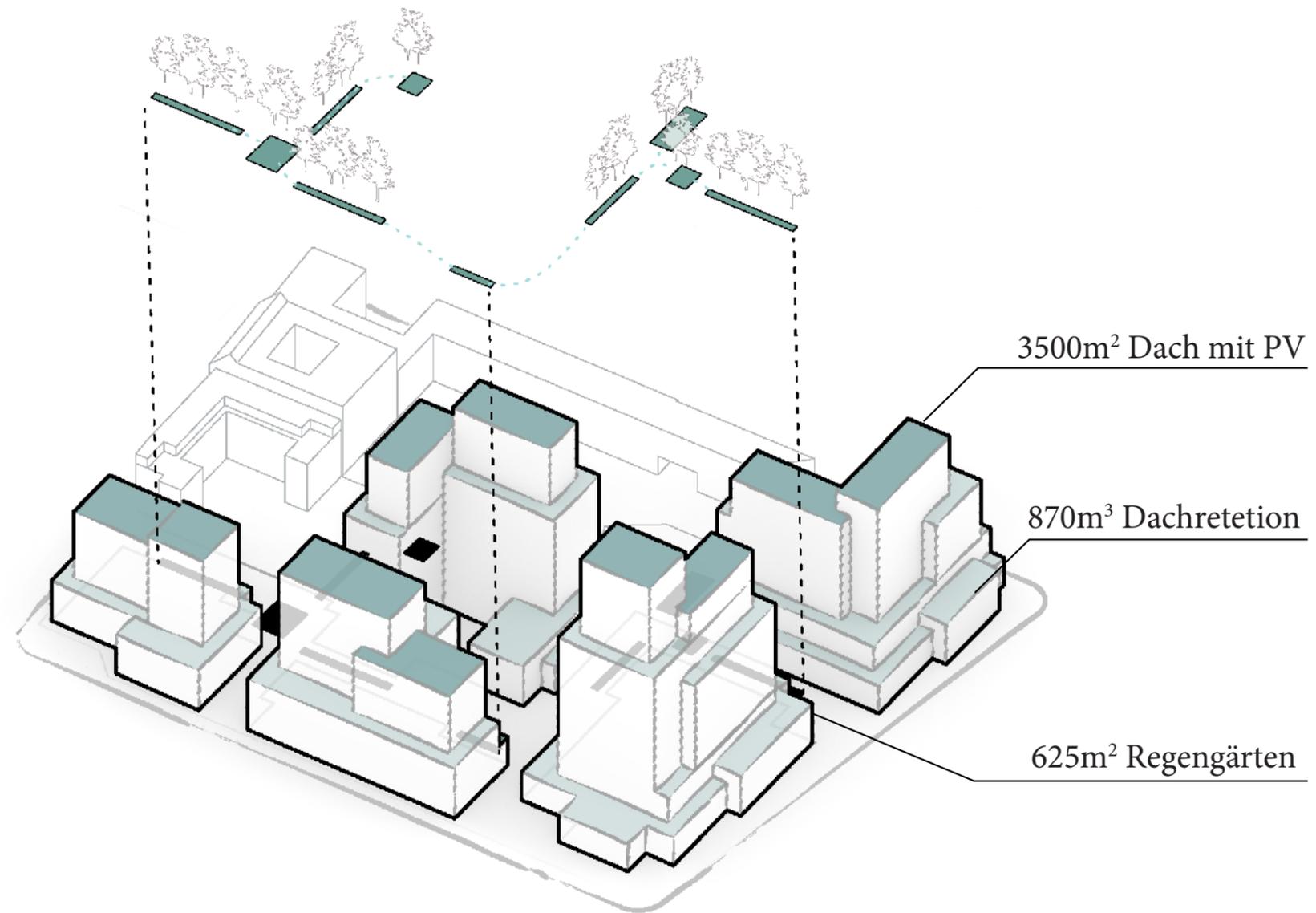


# Nachhaltigkeit



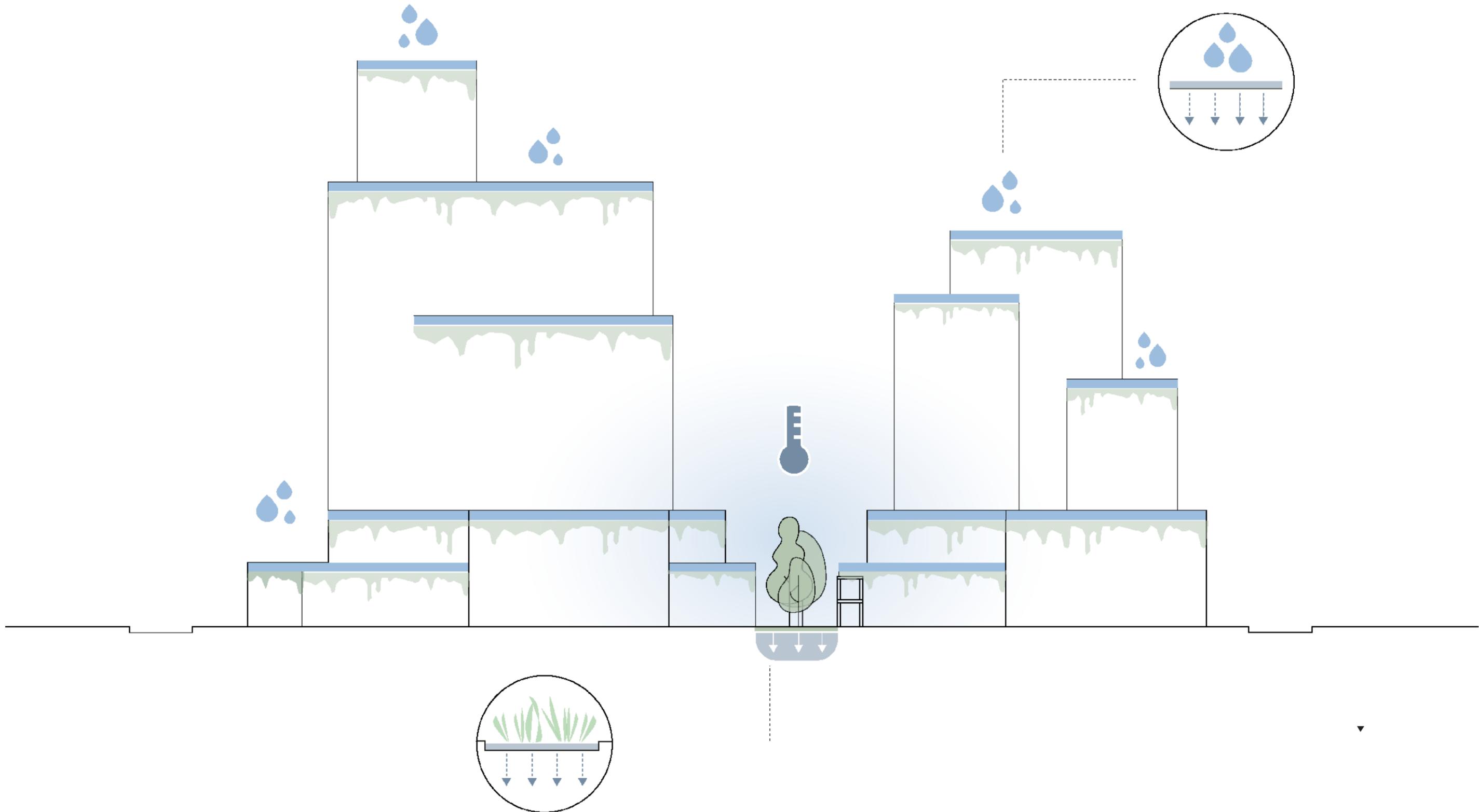
# Regenwassermanagement

## Zirkulares Wassermanagement

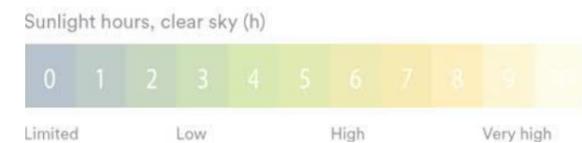
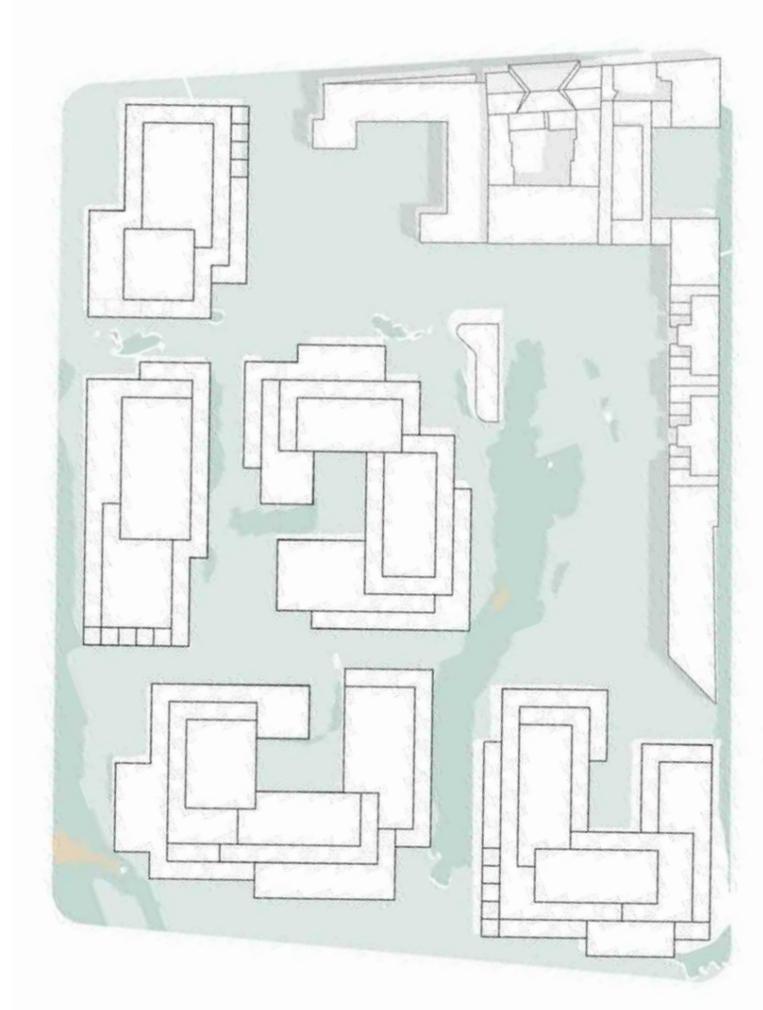
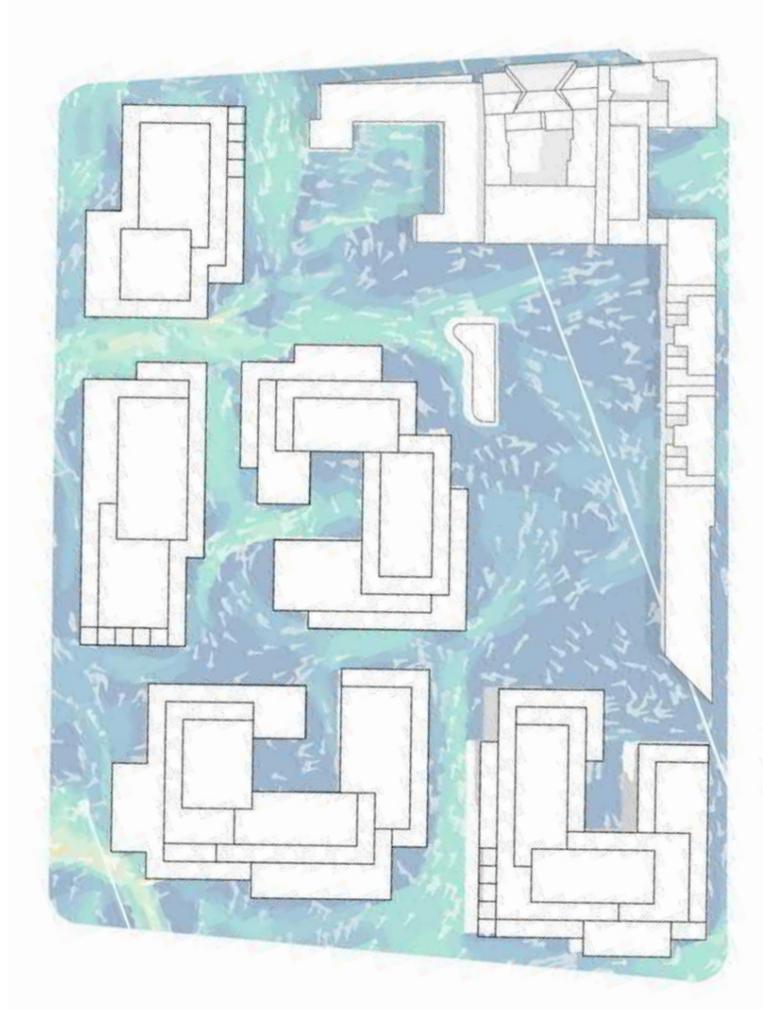


# Regenwassermanagement

## Zirkulares Wassermanagement



# Stadtklima



## Vorherrschender Wind

Das Windmuster ändert sich aufgrund der Interaktion mit hohen Gebäuden, und die Analyse zeigt, dass die Windstärke sich innerhalb der Komfortzone befindet.

## Windkomfort

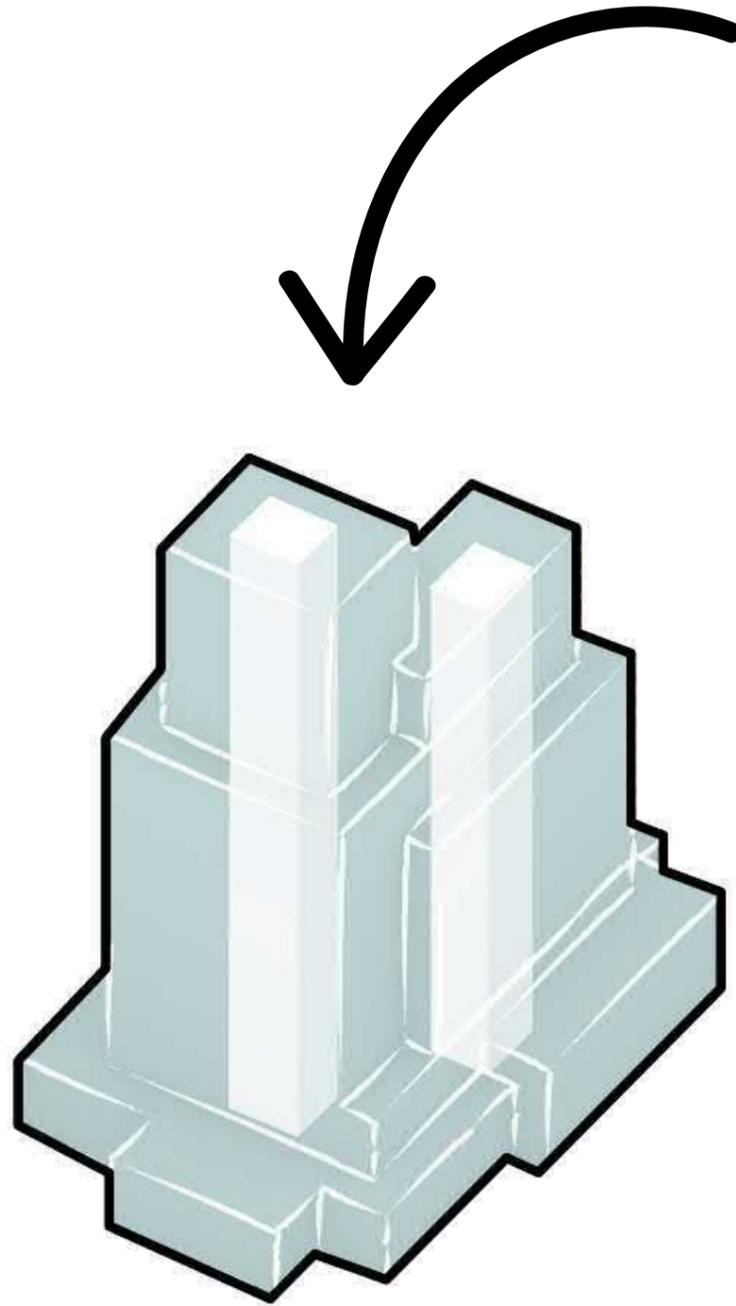
Der Zwischenraum bietet eine gute Luftzirkulation zwischen den Gebäuden, was im Sommer zu einem kühlen Klima im Stadtgebiet führt.

## Sonnenlichtstunden

Die Fassade hat größtenteils guten Zugang zum Tageslicht, was in Zukunft zu einem geringeren Bedarf an künstlicher Belichtung führt.

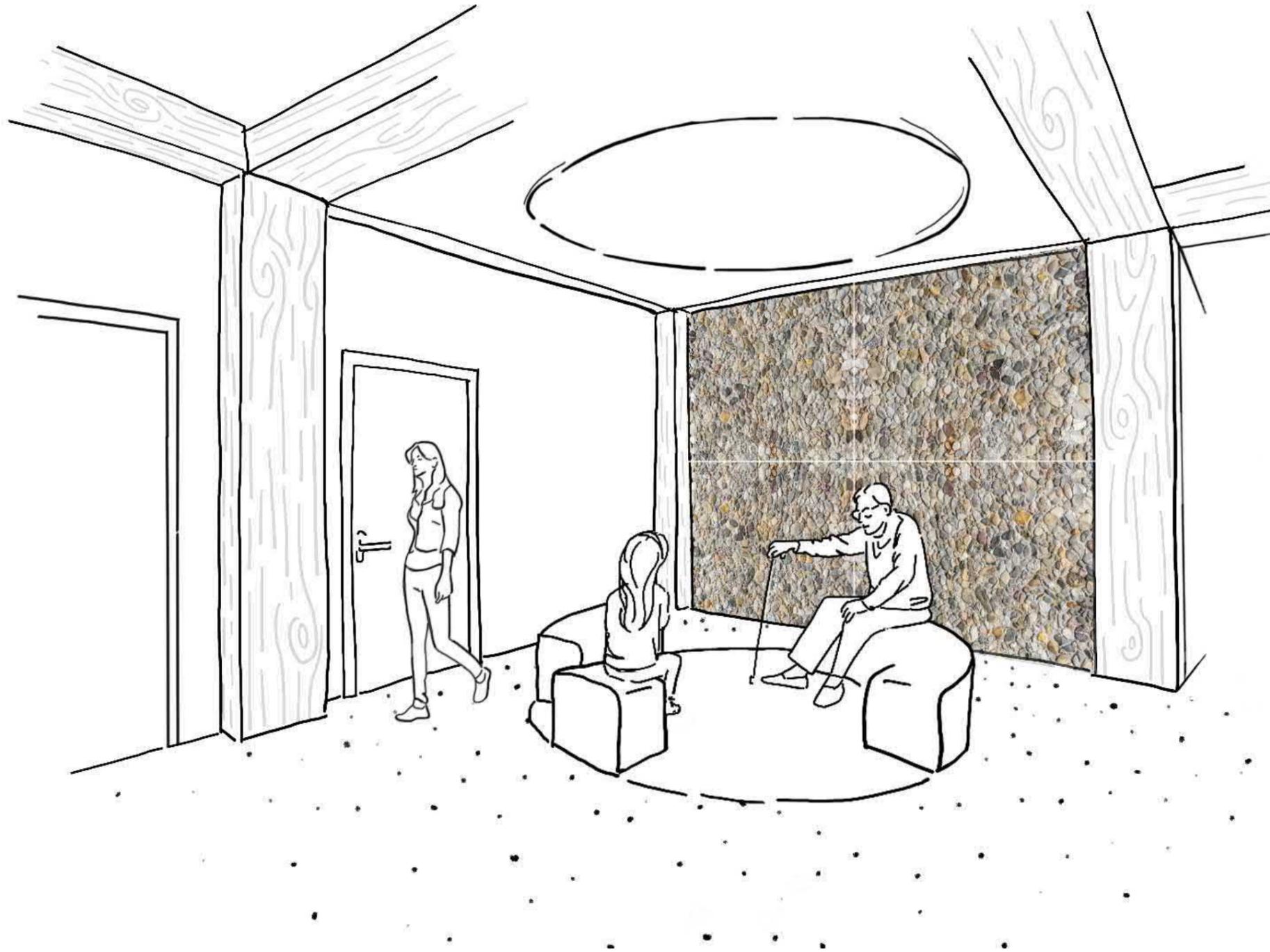
# Reuse

Wiederverwendung der Materialien



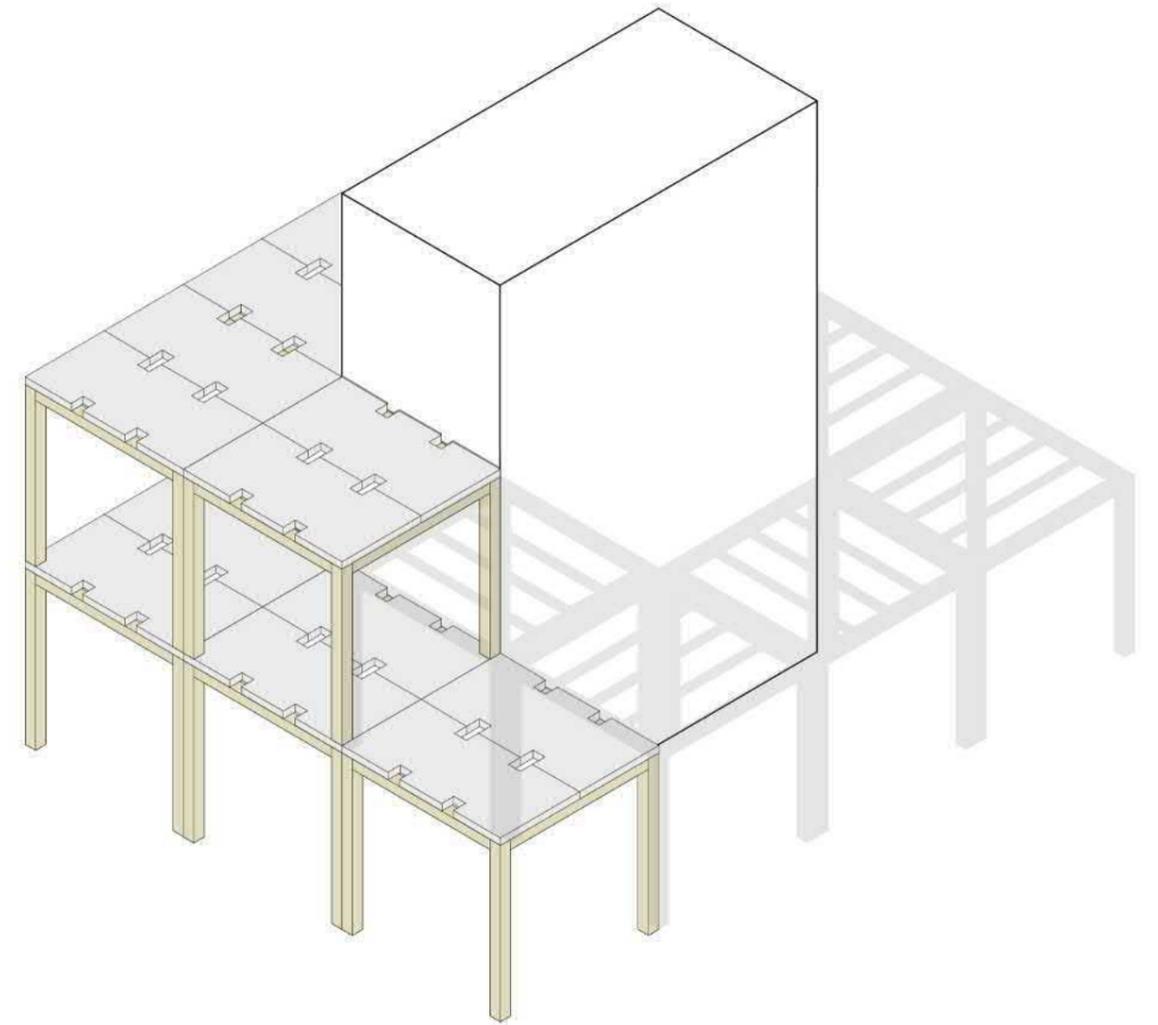
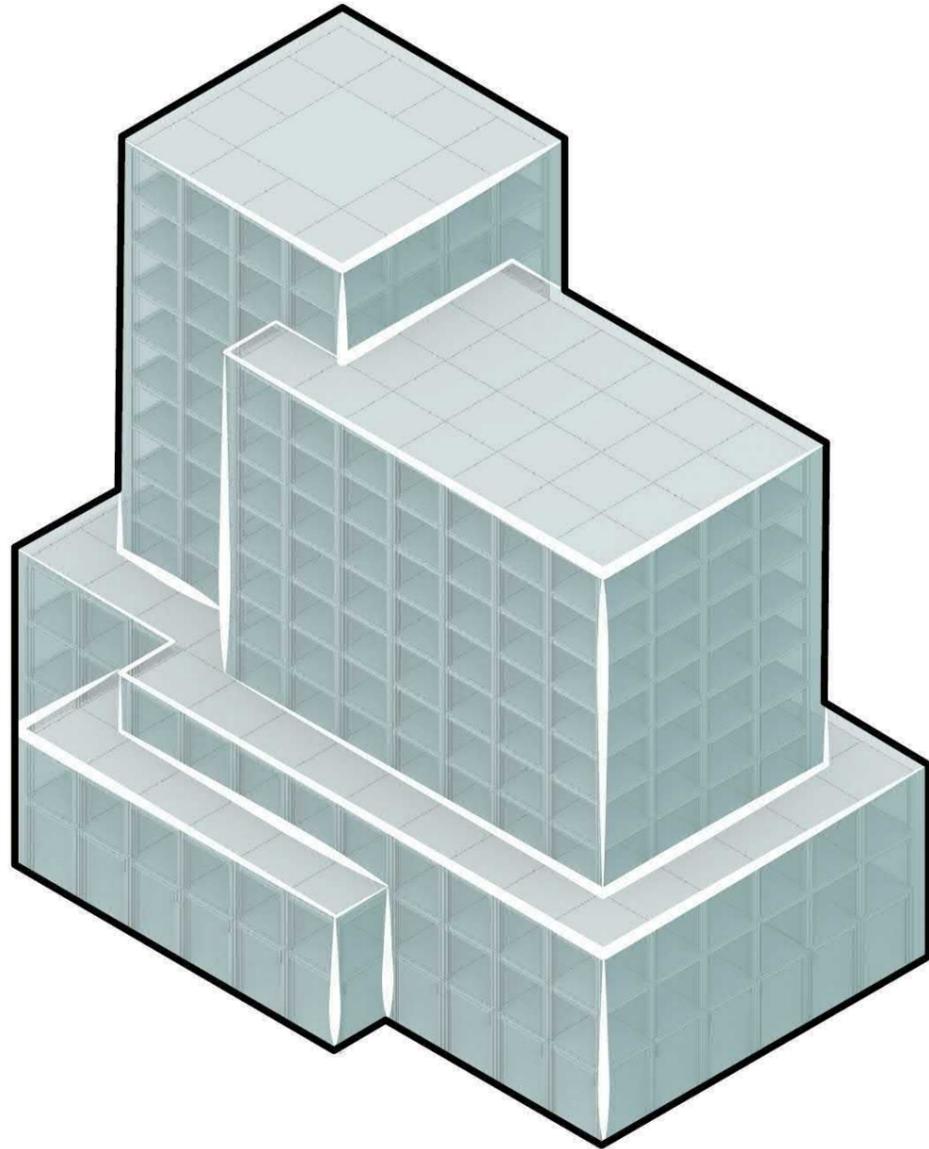
# Begegnungszone

Materialität



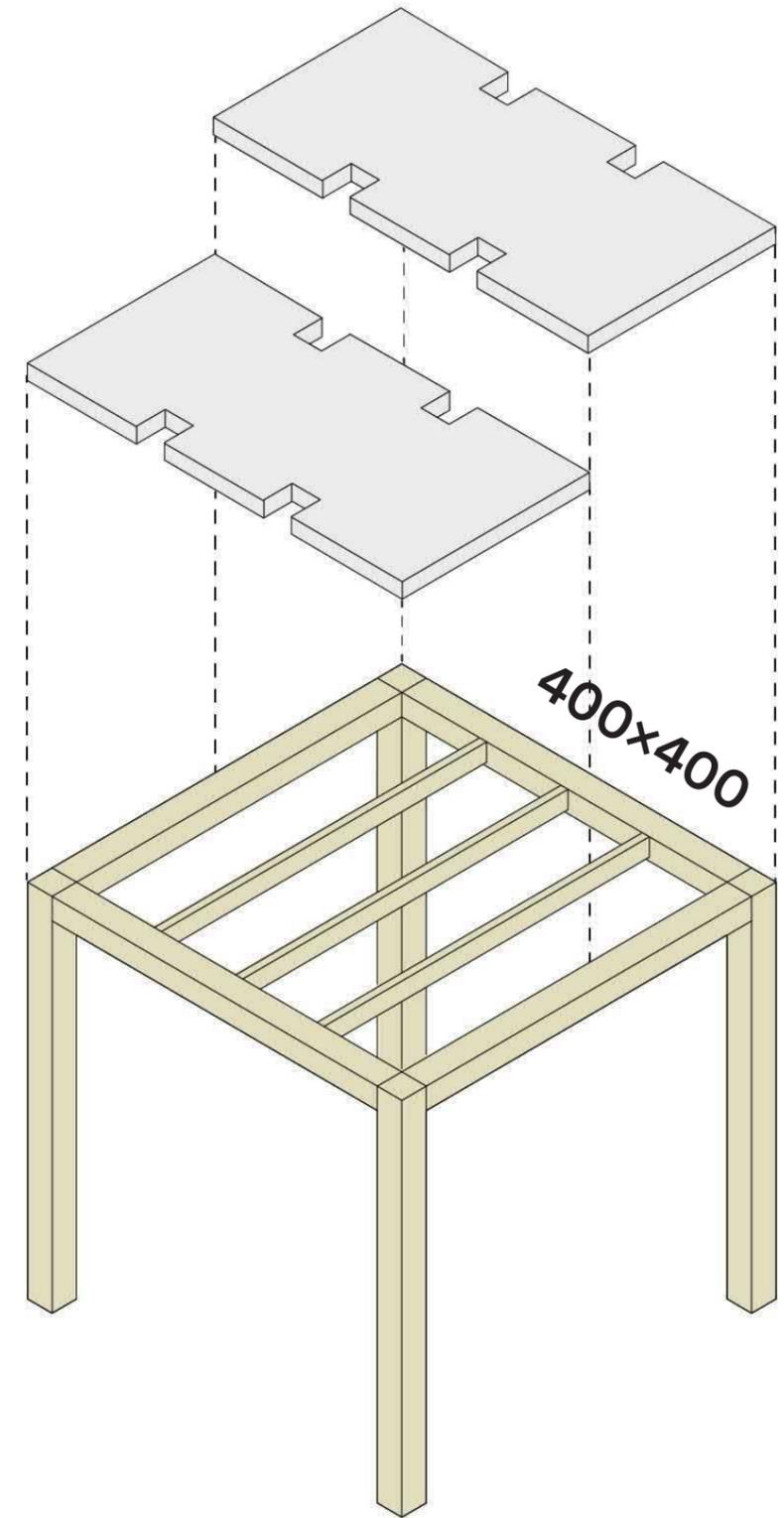
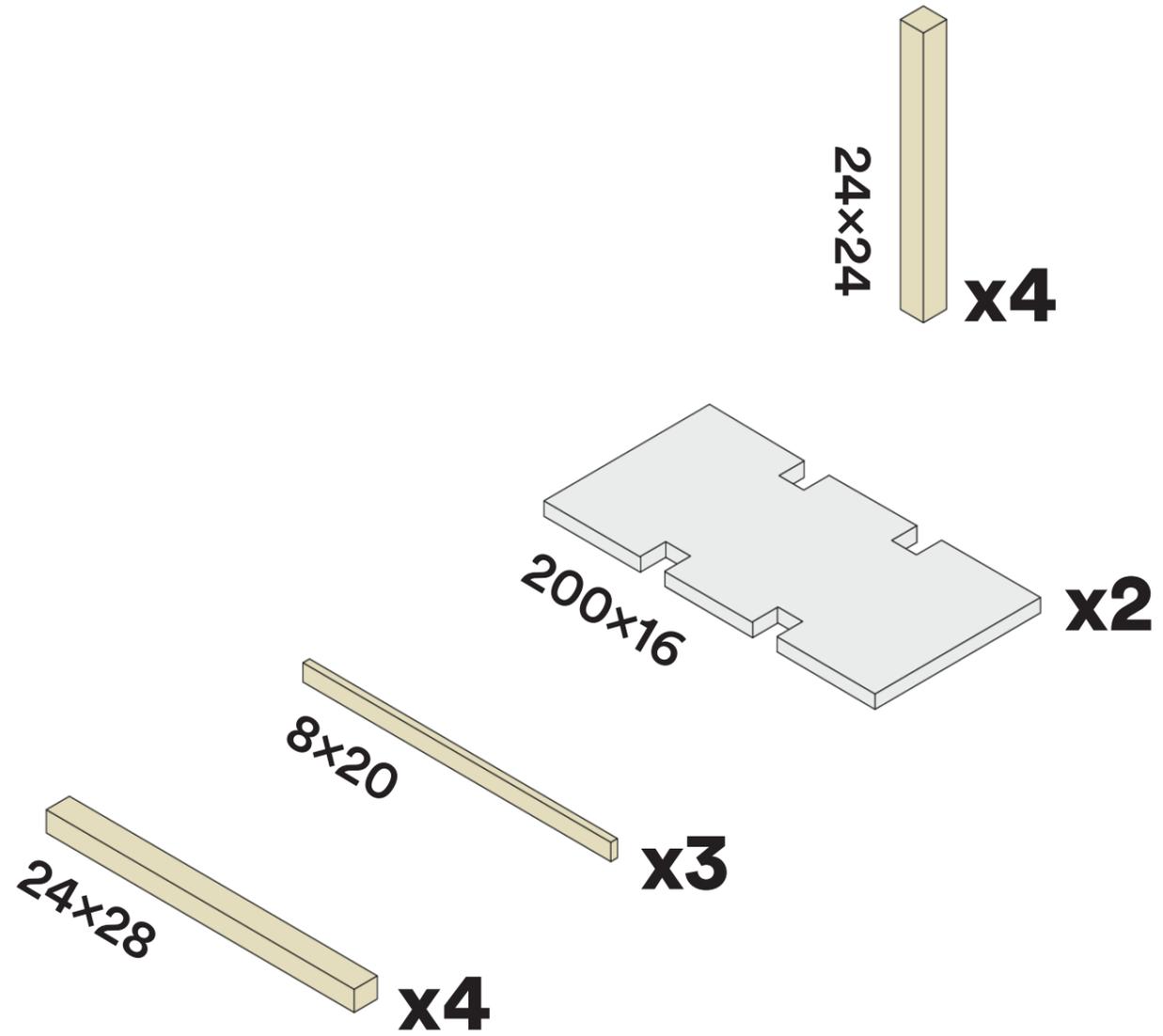
# Modularität

Skalierung des seriellen Systems



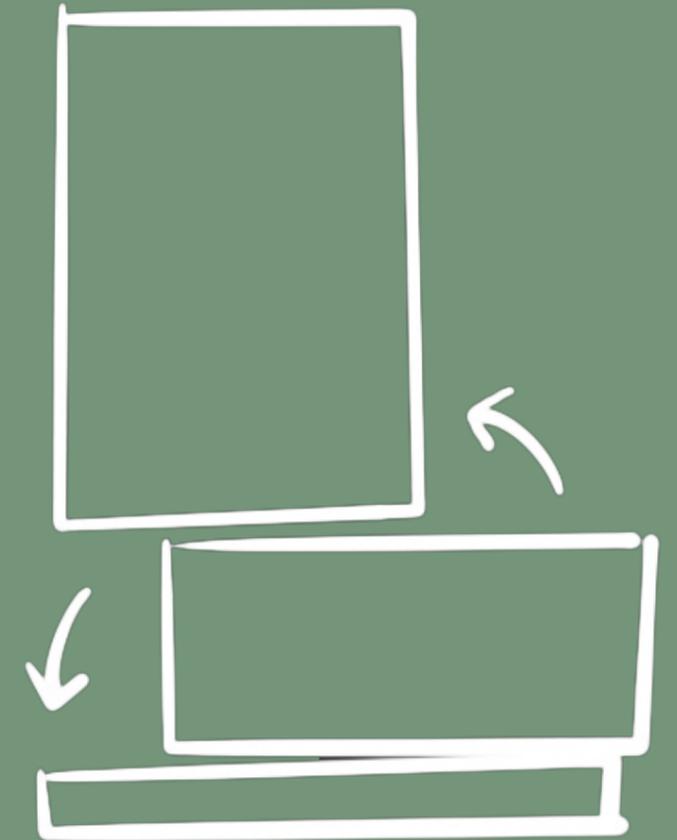
# Modularität

Abmessung des seriellen Systems



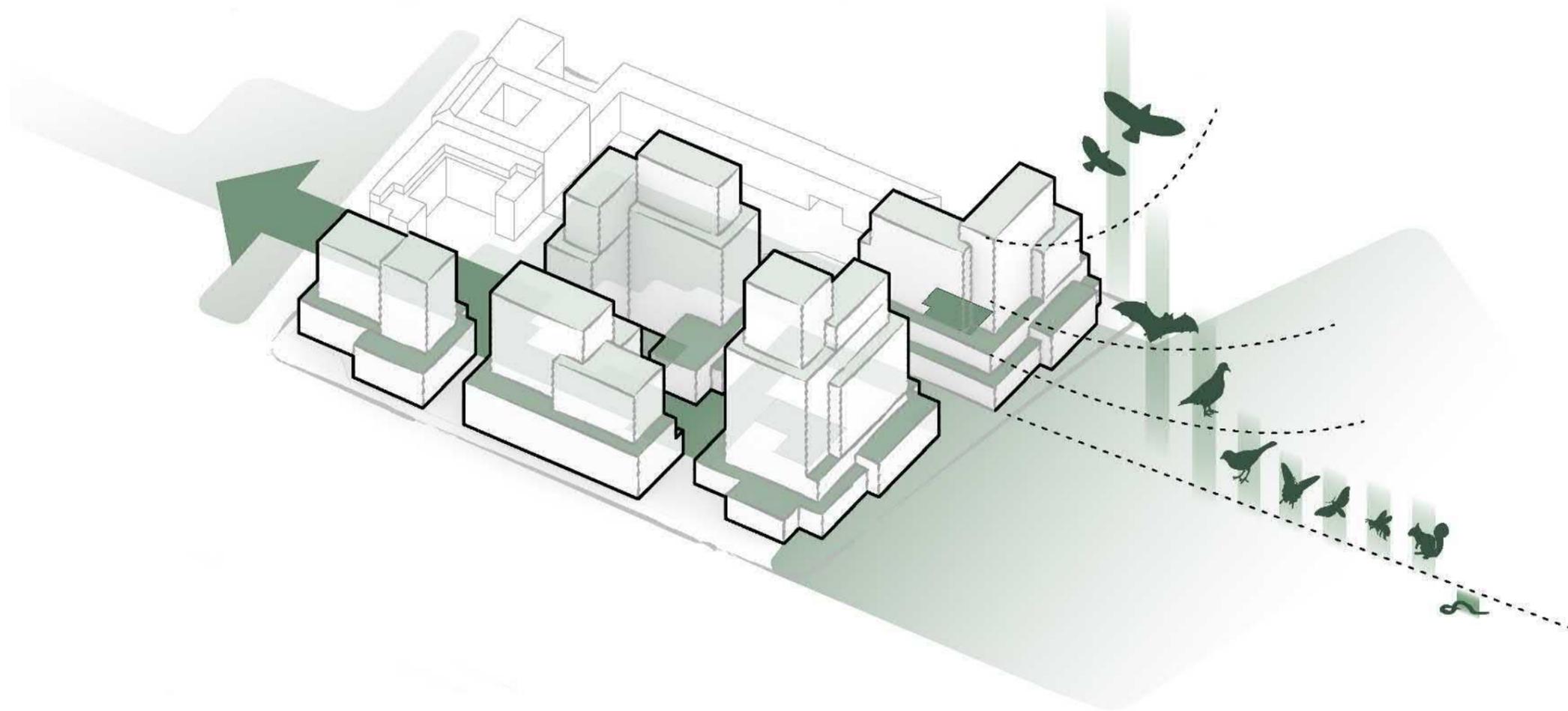


# Freiraum und Öffentlichkeit



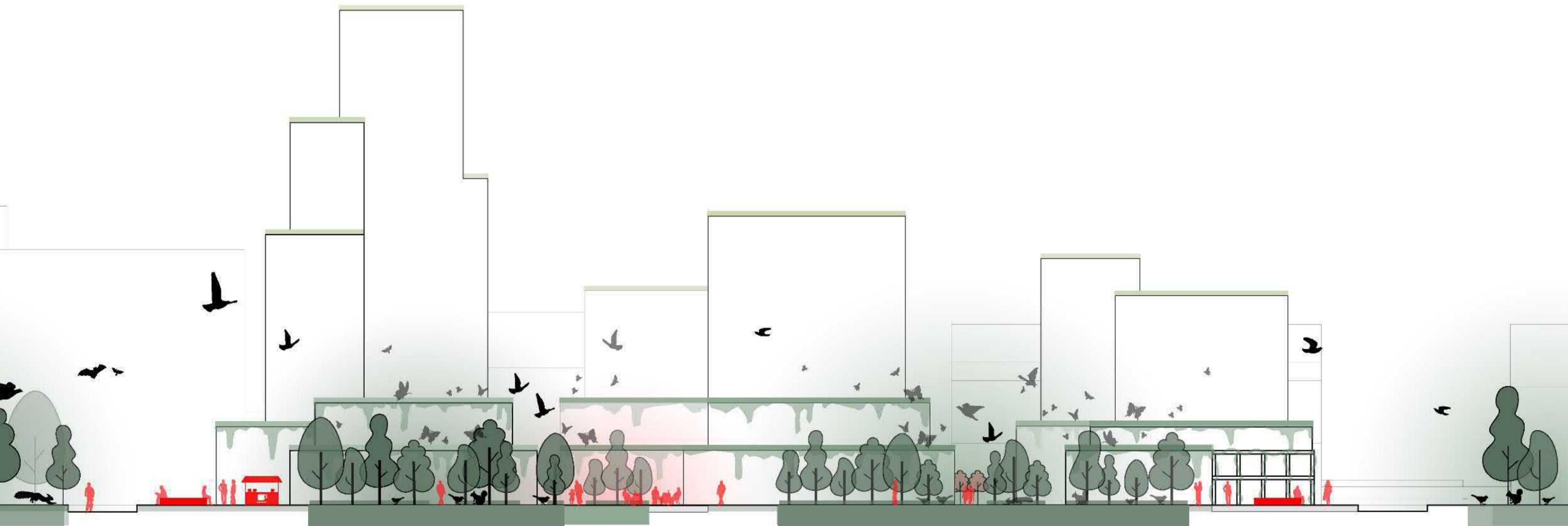
# Biodiversität

Lebensraum auf allen Ebenen



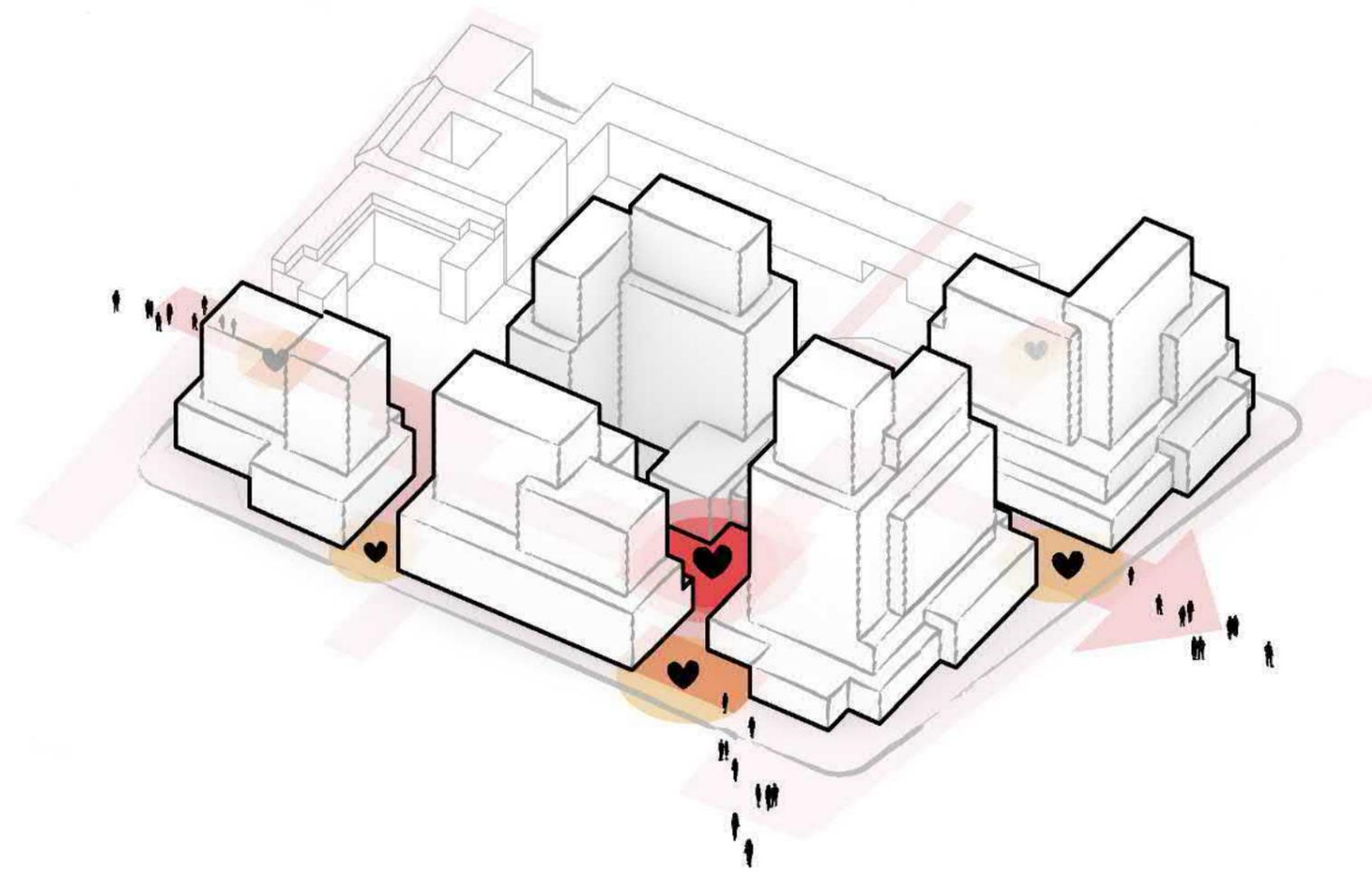
# Biodiversität

Lebensraum auf allen Ebenen



# Urbanes Rückgrad

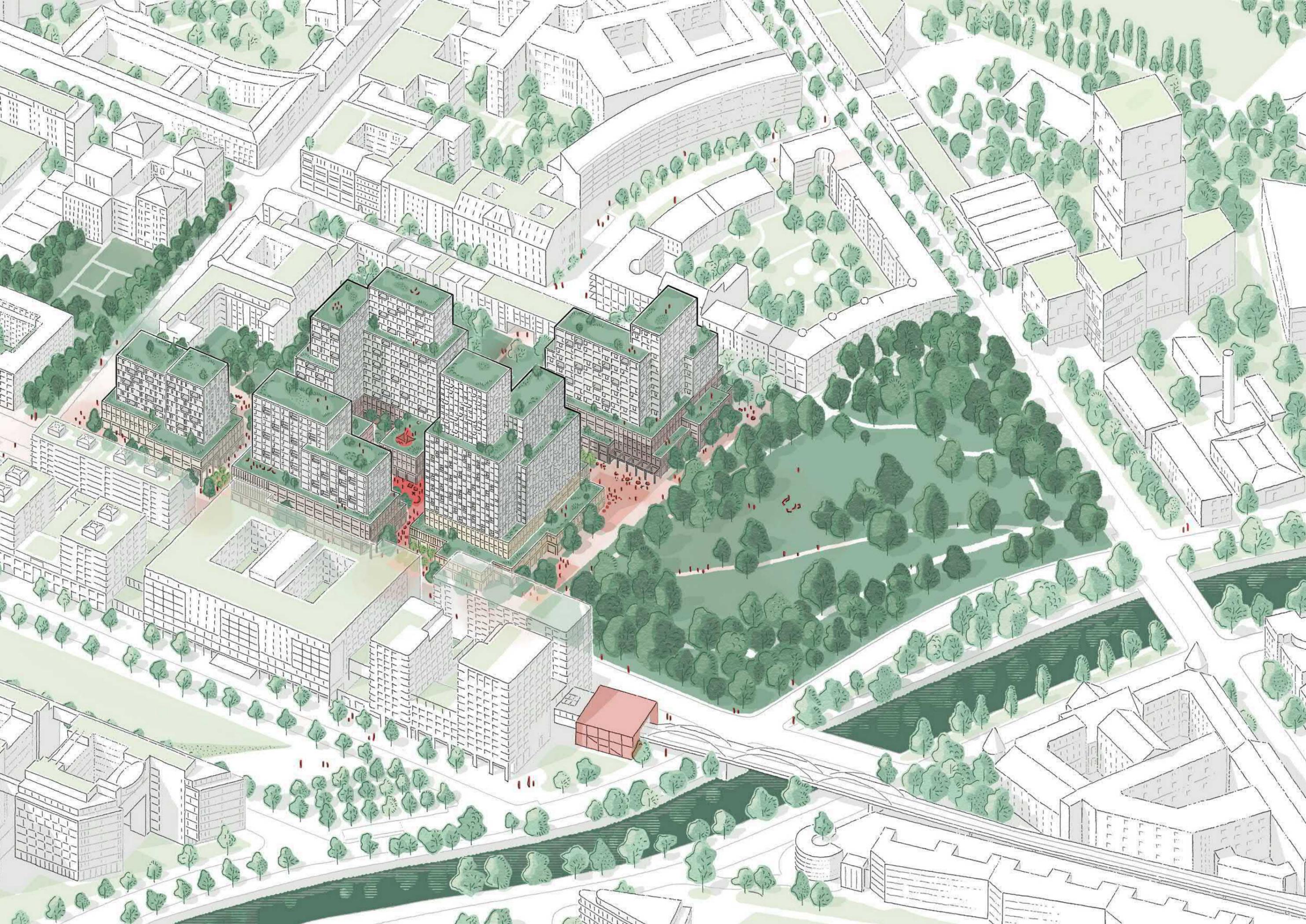
Herz des Quartiers und einladene Eingangsplätze



# Grün- und Freiflächen

IBA 84/87





**EIN STÜCK  
STADT  
FÜR ALLE**



# Kulturhafen Quartier

1. Städtebauliche Herleitung

2. Lebendige Kiezkultur

3. Nachhaltigkeit

4. Stadt- und Freiraum

# Das Team

## TOPOTEK 1

Landschaftsarchitektur  
Topotek 1

Martin Rein-Cano  
Francesca Venier  
Zlatko Nikolic

## BURO HAPPOLD

Verkehr & Mobility  
Büro Happold Berlin

Sebastian Seelig  
Nino Notz

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
FÜR BRANDSCHUTZ  
**BECHERT**

Brandschutz  
SV Bechert

Thorsten Bechert

# MVRDV

**Architekten**

**Principal in charge**  
Nathalie de Vries

**Associate**  
Lorenzo Mattozzi

**Projektleitung**  
Franziska Wollscheid

**Design Team**  
Nick Boer, Aaron Bode

**Nachhaltigkeit**  
Irech Castrejon

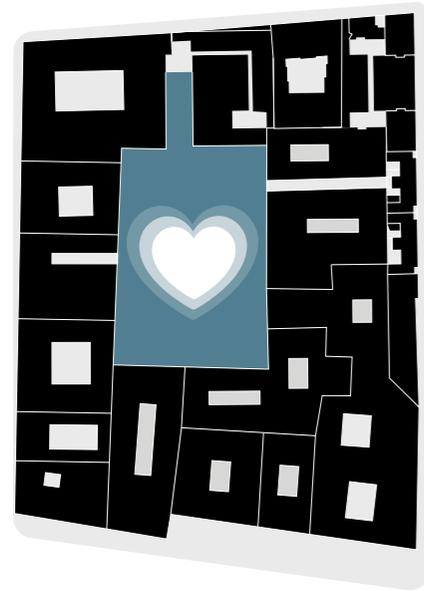
**Studio Direction**  
Verena Lindenmayer,  
Sven Thorissen

**Copyright: MVRDV**  
Winy Maas, Jacob van Rijs,  
Nathalie de Vries

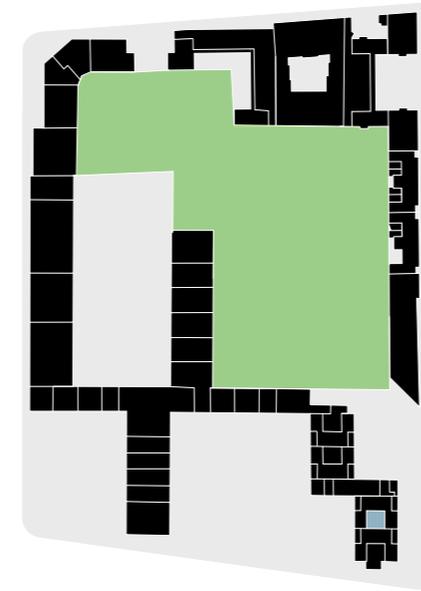


# 1. Städtebauliche Herleitung

# Das Konzept inspiriert von der Vergangenheit & der Gegenwart...



Alte Philharmonie



Das Gründendenkmal

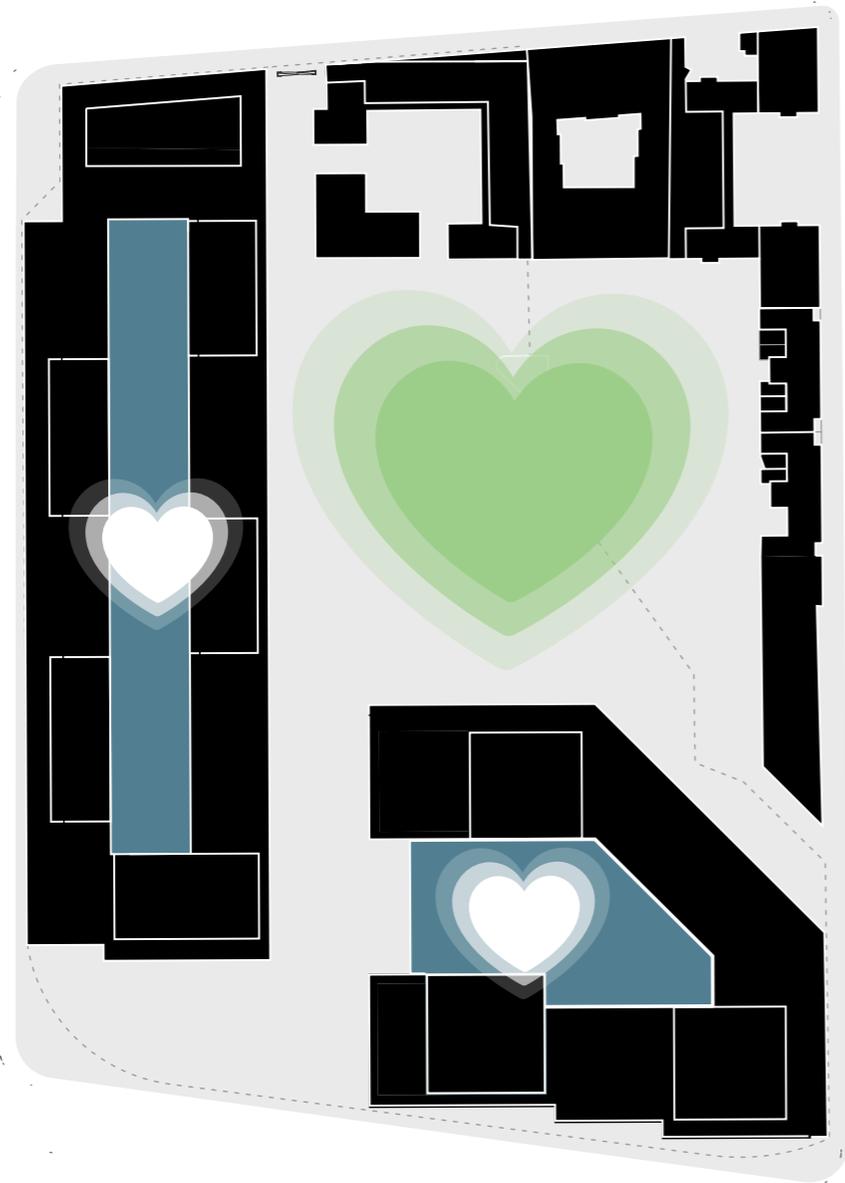


Vorkriegs-Bebauung: Kulturelles Herz

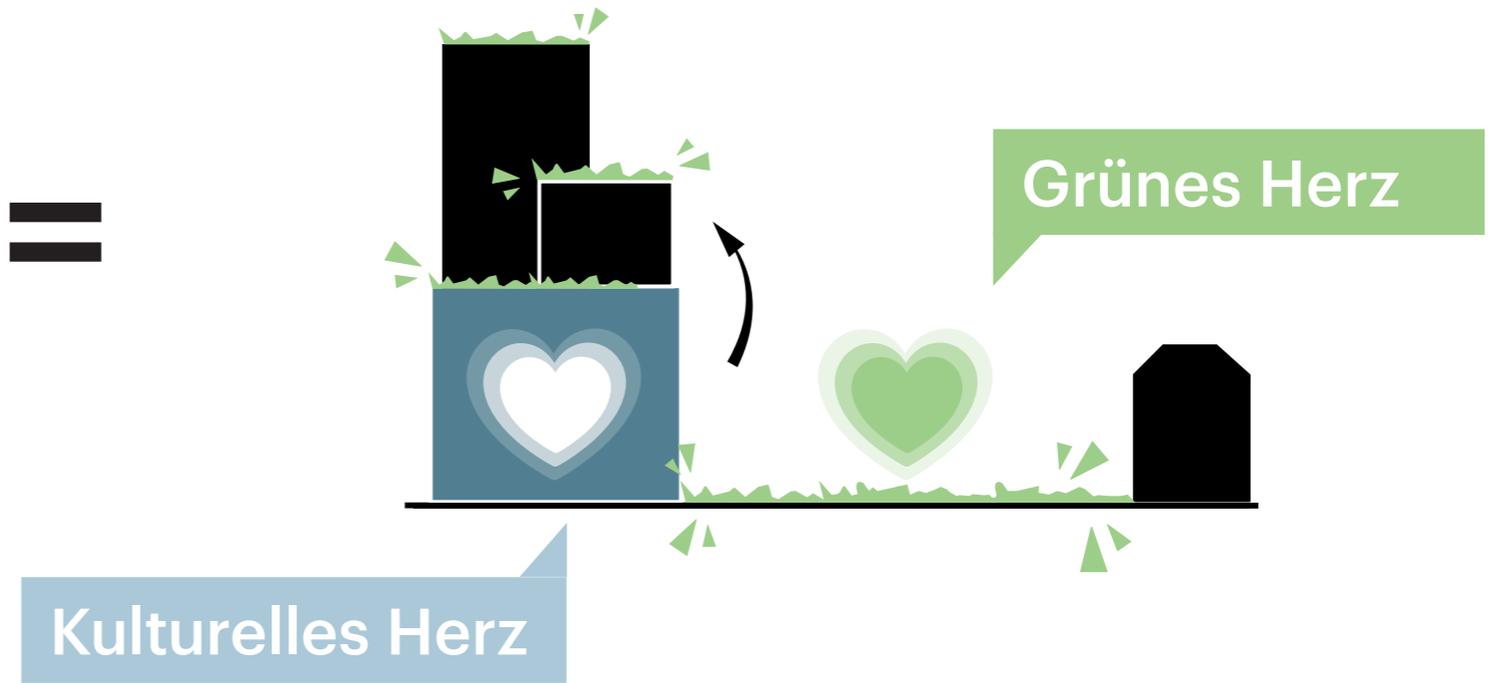


Die Grüne Oase: Gründendenkmal IBA 87

# Vergangenheit + Gegenwart + Stadt auf Stadt Prinzip

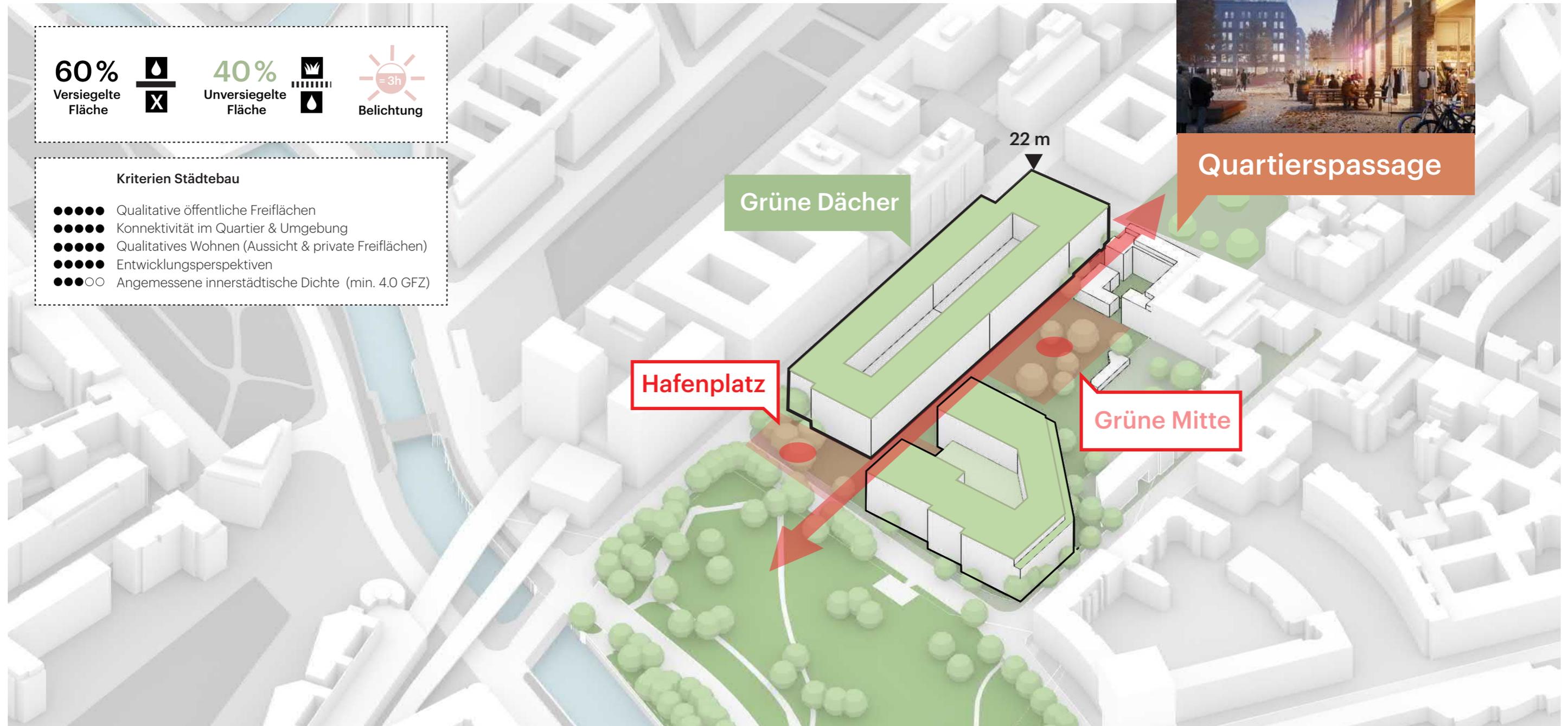


=



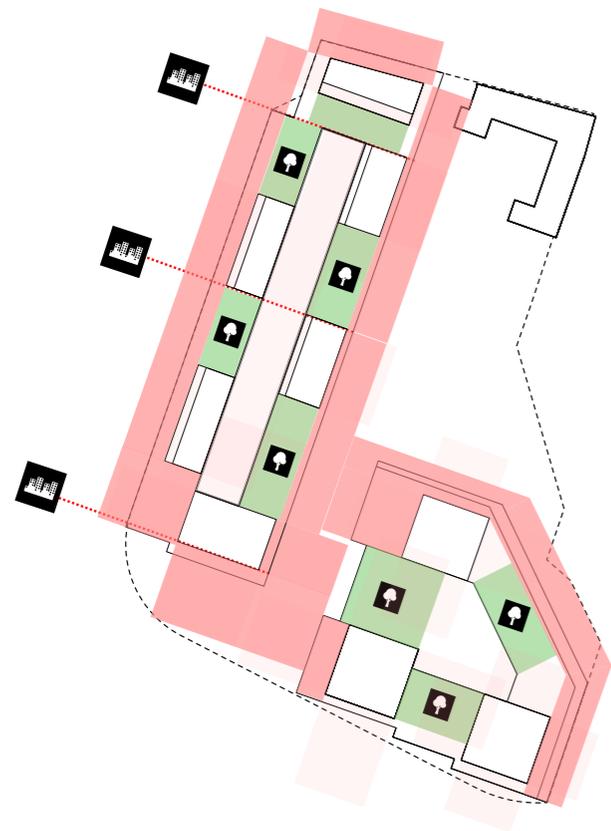
**Stadt auf Stadt Prinzip**  
mit grüner Mitte

# Blockränder werden gestärkt und Grünräume klar definiert.



Die Höhe der Bestandsbebauung wird aufgegriffen. Die Quartierspassage verbindet den Park mit der Grünen Mitte.

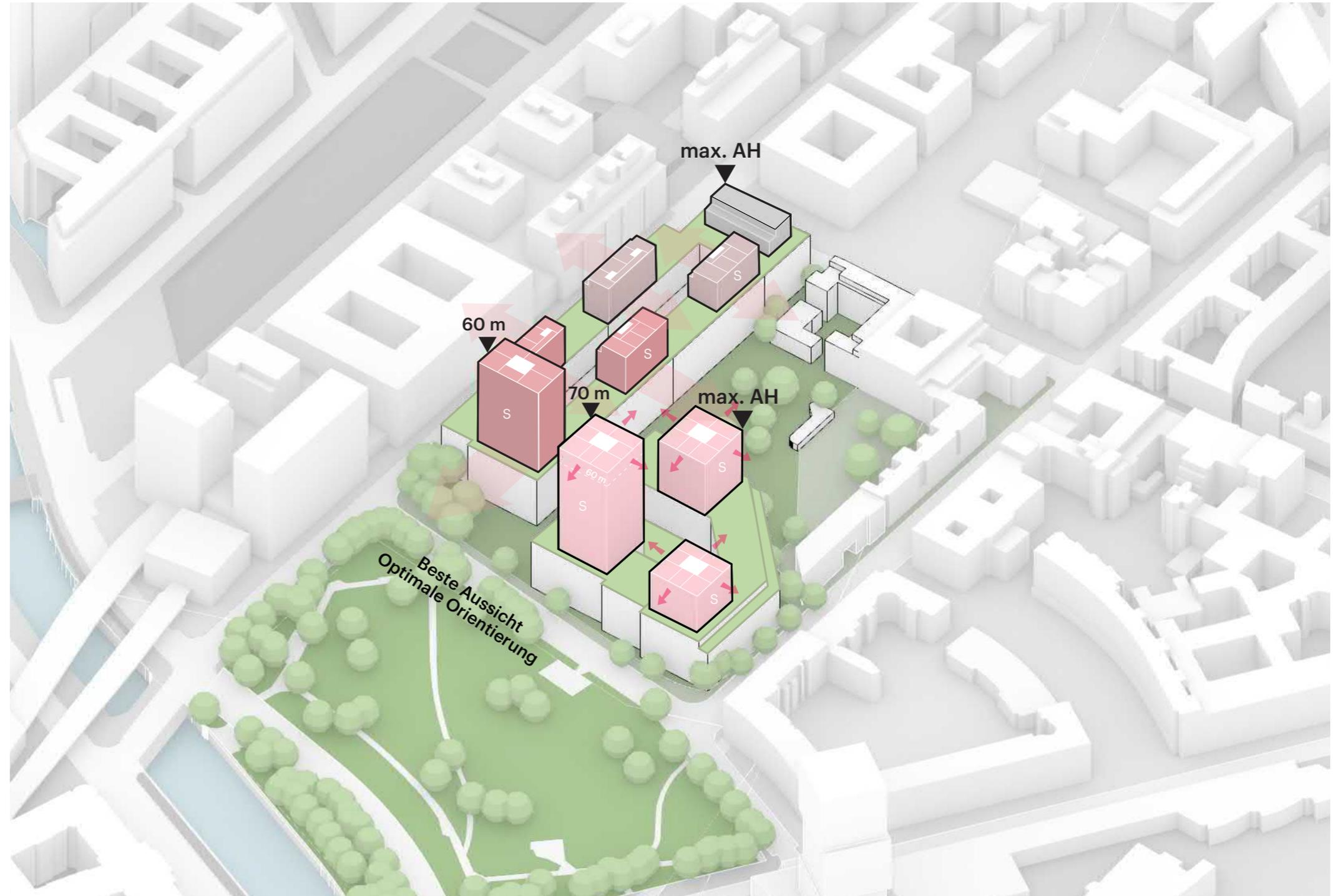
# Aufgesetzte Gebäude bieten optimale Aussicht und schaffen dringend benötigten Wohnraum!



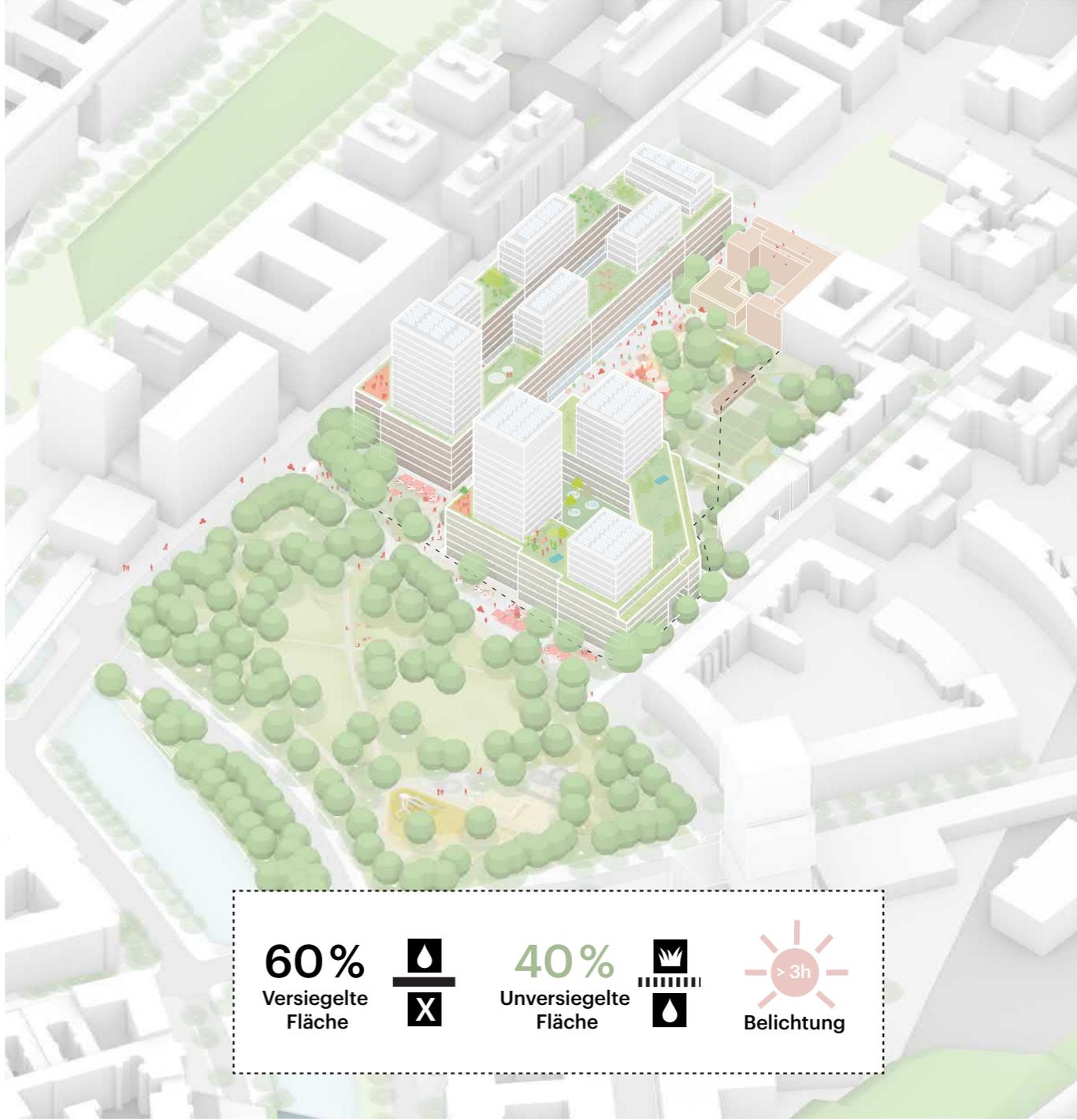
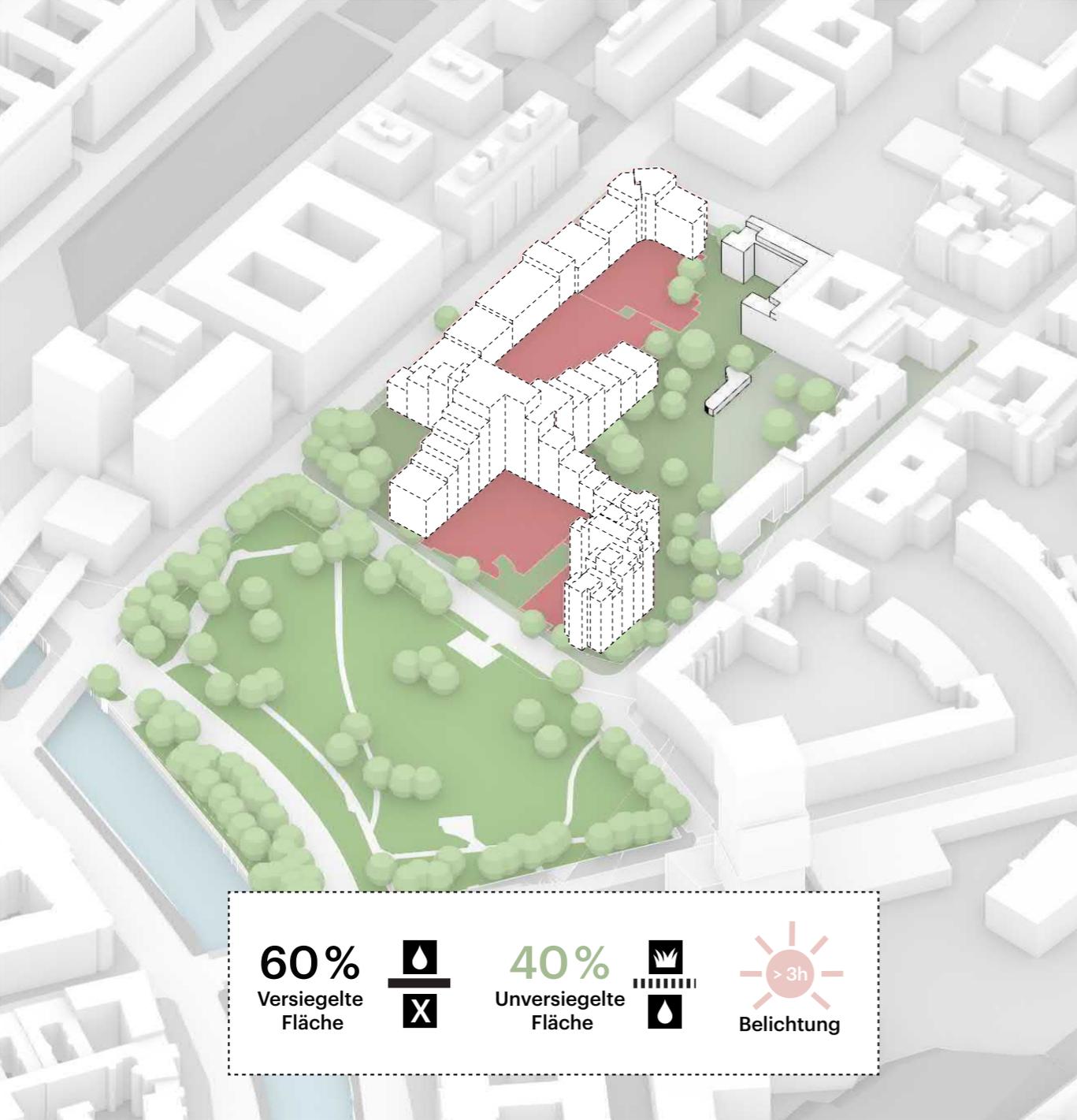
 Nicht bebaubare Fläche  
(Abstandsfl.)

 Straßenfluchten

 Dachterrassen



# Das neue Kulturhafen Quartier: Dreifache Nutzfläche und gleichbleibende Grünfläche!



Die Quartierspassage: Belebt durch Kulturnutzungen, Musikstudios, Ateliers...



2. Lebendige Kiezkultur

# Gleiche Bedingungen für Alle:



Freie Wohnungen

ca. 667 Wo.

Sozial Geförderte Wohnungen

ca. 274 Wo.

Gewerbe

Kiezkultur

Sozial geförderte und freie Wohnungen mit optimalen Ausblicken und Wohnungen.

2. Lebendige Kiezkultur



# Die Kulturhalle als Treffpunkt, Ort des Austausches, für Märkte und Kultur!

Querschnitt



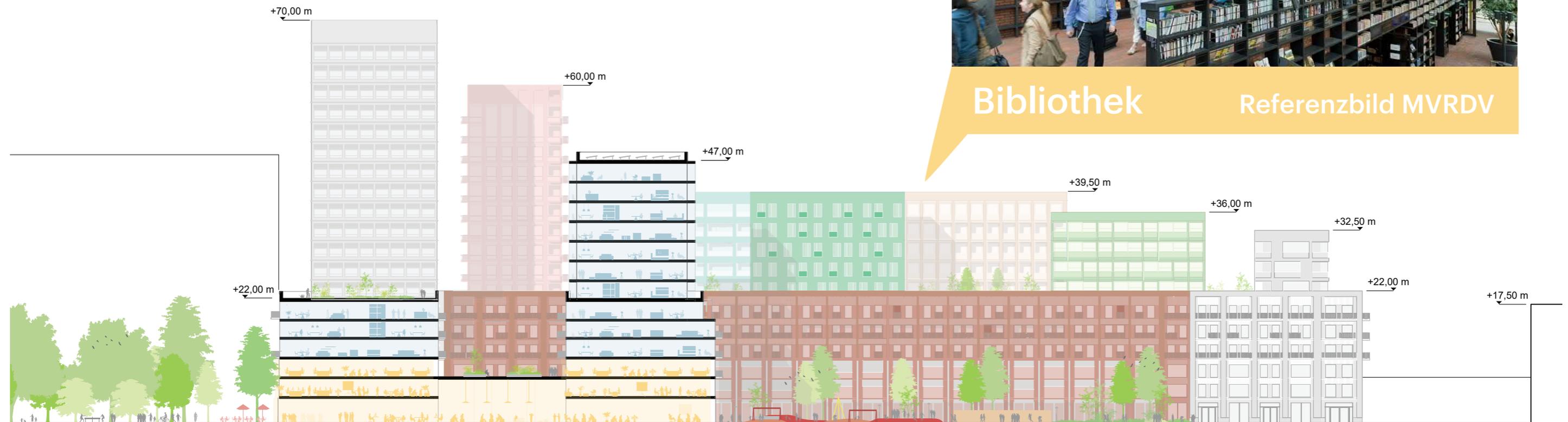
Kultur- und Markthalle

# Eine Kiezbibliothek in direkter Verbindung zum Mendelssohn-Bartholdy Park



Bibliothek

Referenzbild MVRDV



Bibliothek

Wohnen & Arbeiten in einem lebendigen, nachhaltigen Quartier..

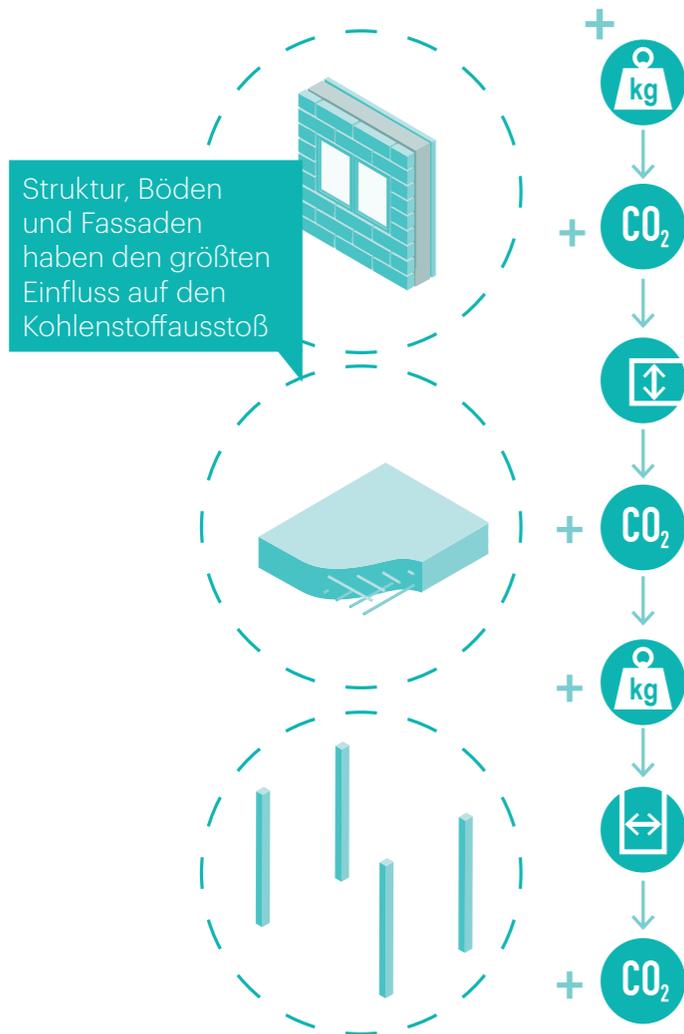
3. Nachhaltigkeit



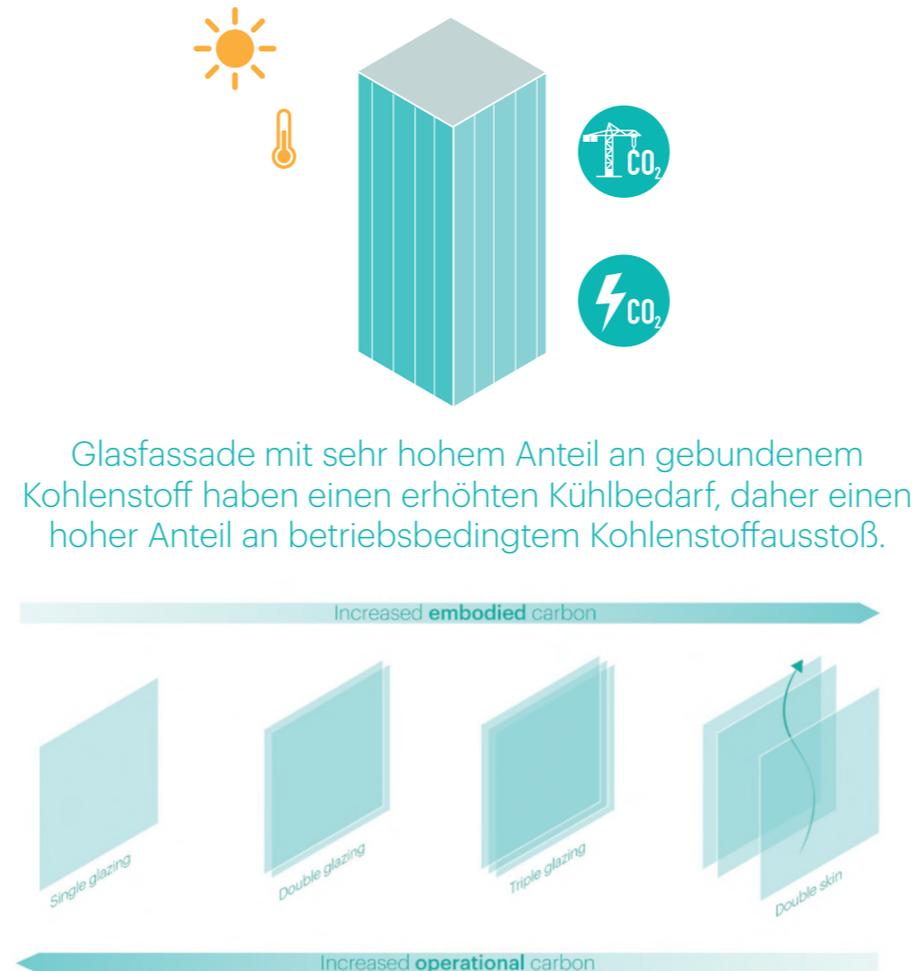
# Allgemeine Nachhaltigkeitsstrategien

## Ein Drittel weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen!

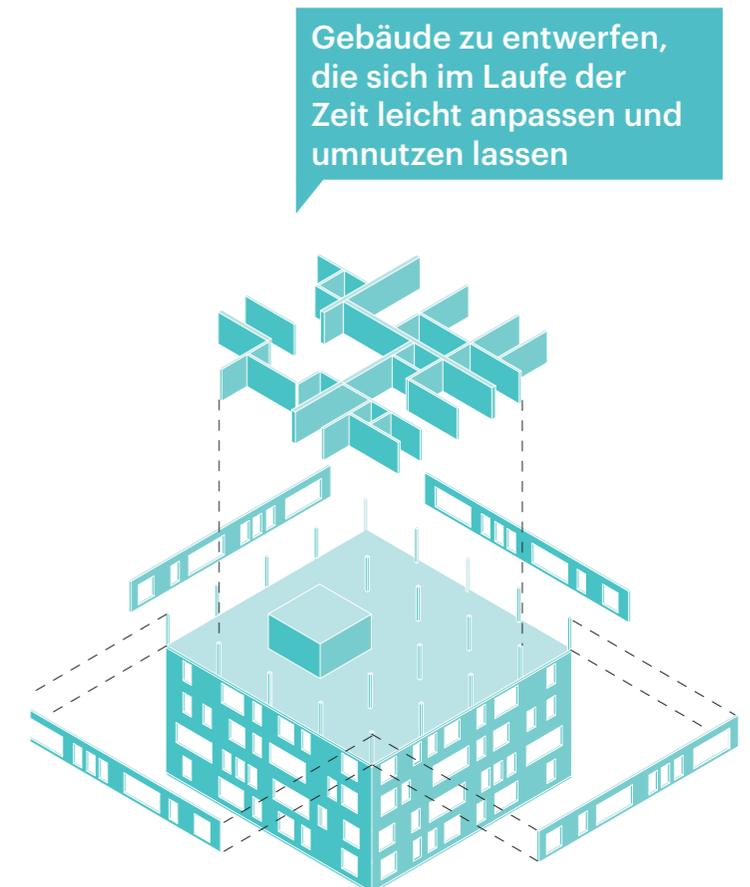
### Gewicht reduzieren



### Öffnungen überdenken

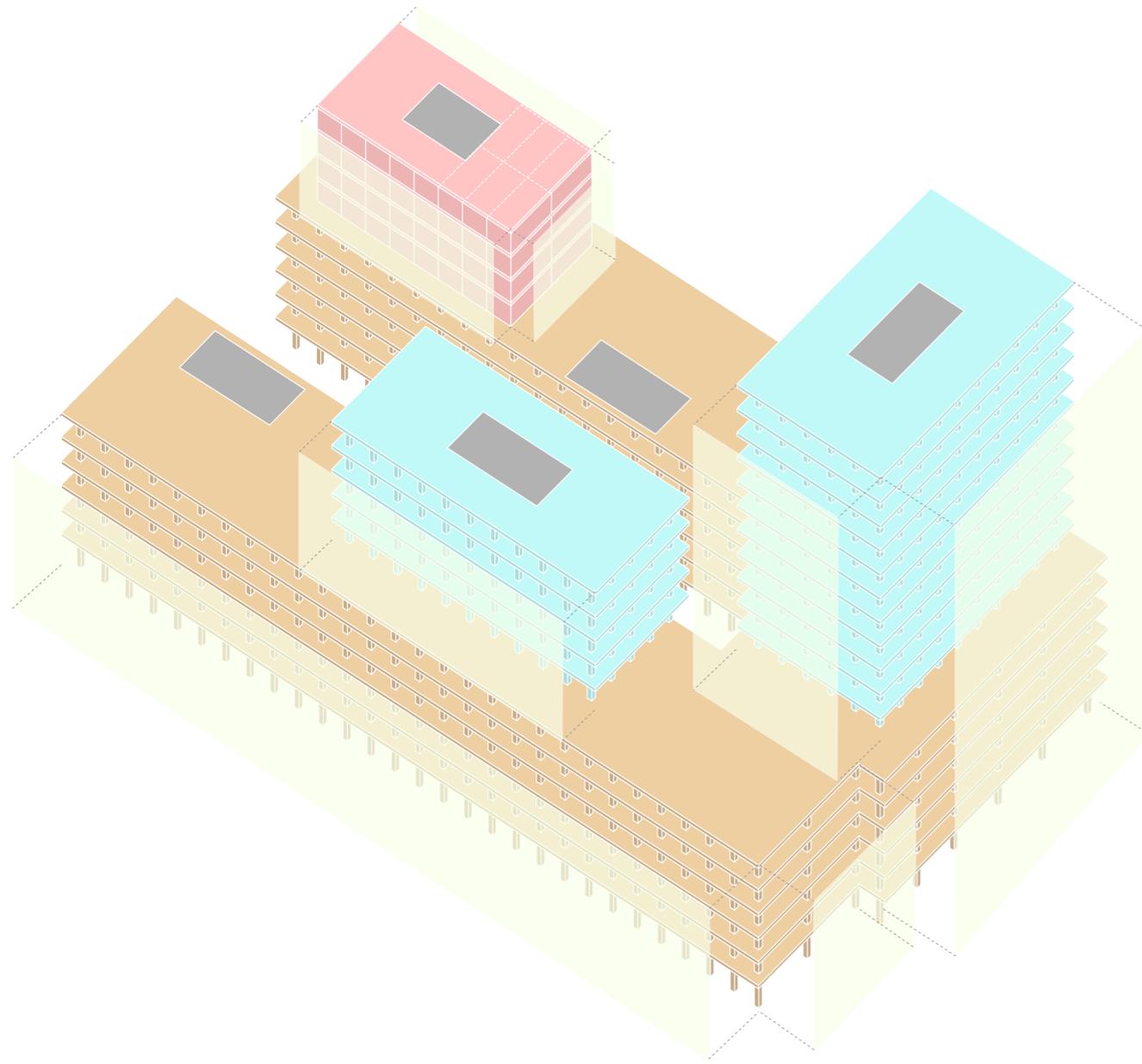


### Design für Wiederverwendbarkeit



# Tragwerk: Holzhybridbauweise + Holzhochhäuser + Holzmodulbauweise

Enorme CO2 Reduktion durch innovatives Tragwerk

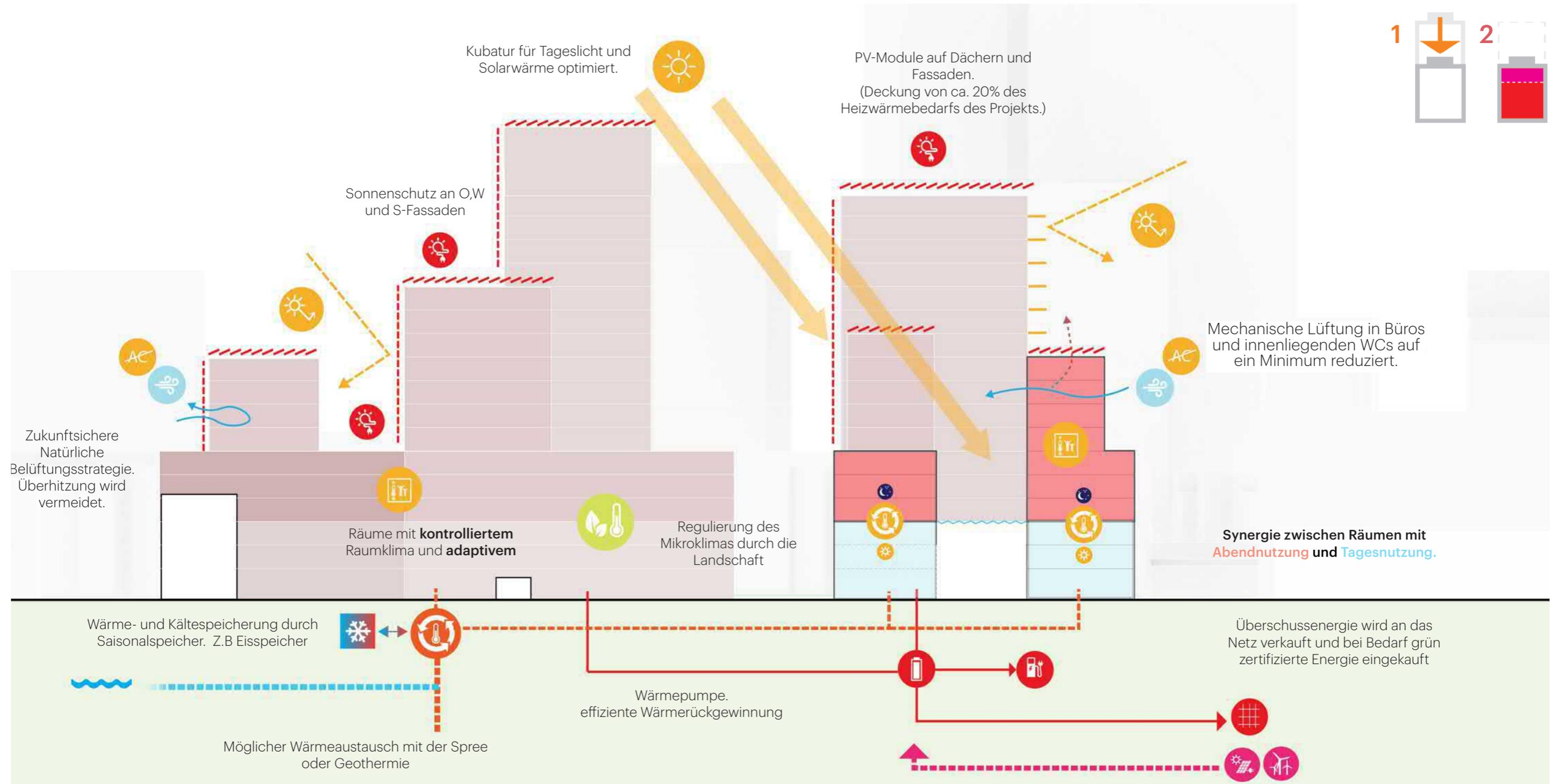


Beispielwohnung von MVRDV mit Holz-Hybridkonstruktion

- Holz-Modul Bauweise
- Holz-Tragwerk
- Holz-Hybrid Bauweise
- Fassade aus Recyclen Materialien
- Stahlbetonkerne

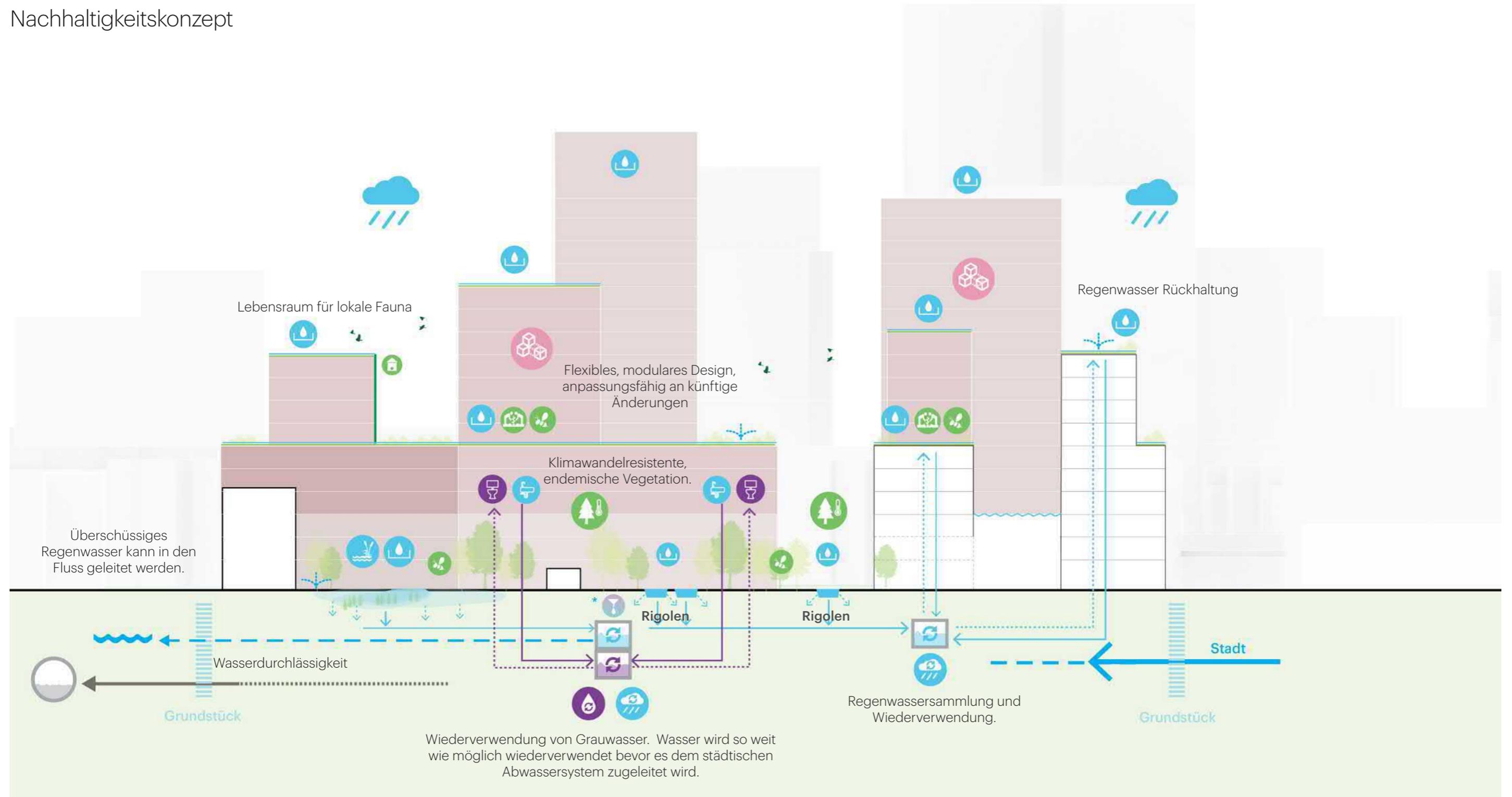
# Energiekreislauf: Passive Strategien + Energieerzeugung vor Ort

Nachhaltigkeitskonzept



# Die Schwammstadt: Wasserkreislauf

Nachhaltigkeitskonzept



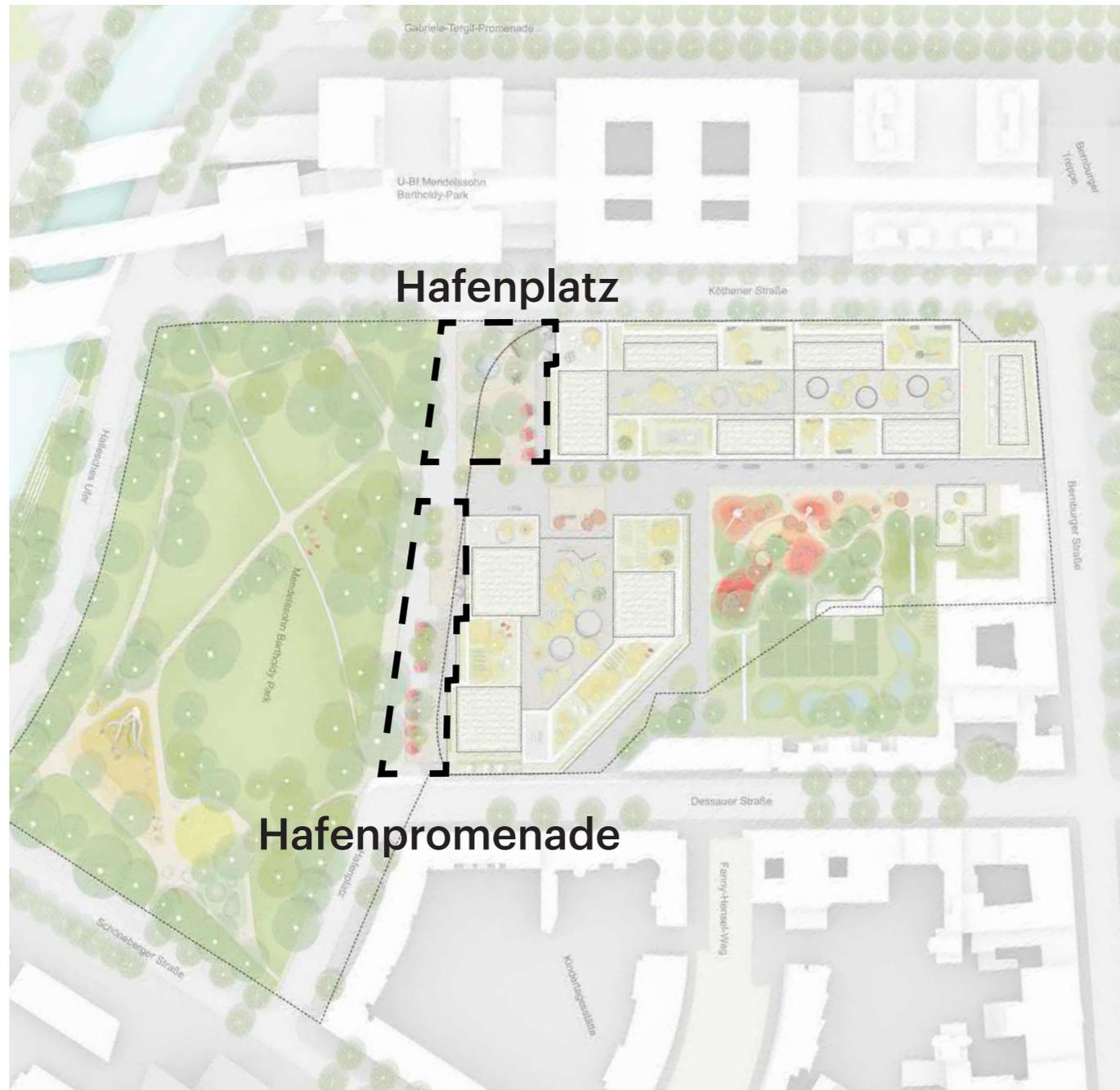
Das neue Kulturhafen Quartier:  
Mehr Wohnraum und eine aufgewertete, lebendige Grünfläche!

4. Stadt- und Freiraum

An architectural rendering of a modern residential development. The scene features several multi-story buildings with diverse facades: one with light-colored balconies, another with a reddish-brown grid pattern, and a central white building. A large, lush green courtyard occupies the foreground, filled with various trees, grasses, and people. Some individuals are sitting on the grass, while others are playing soccer. The sky is bright blue with scattered white clouds.

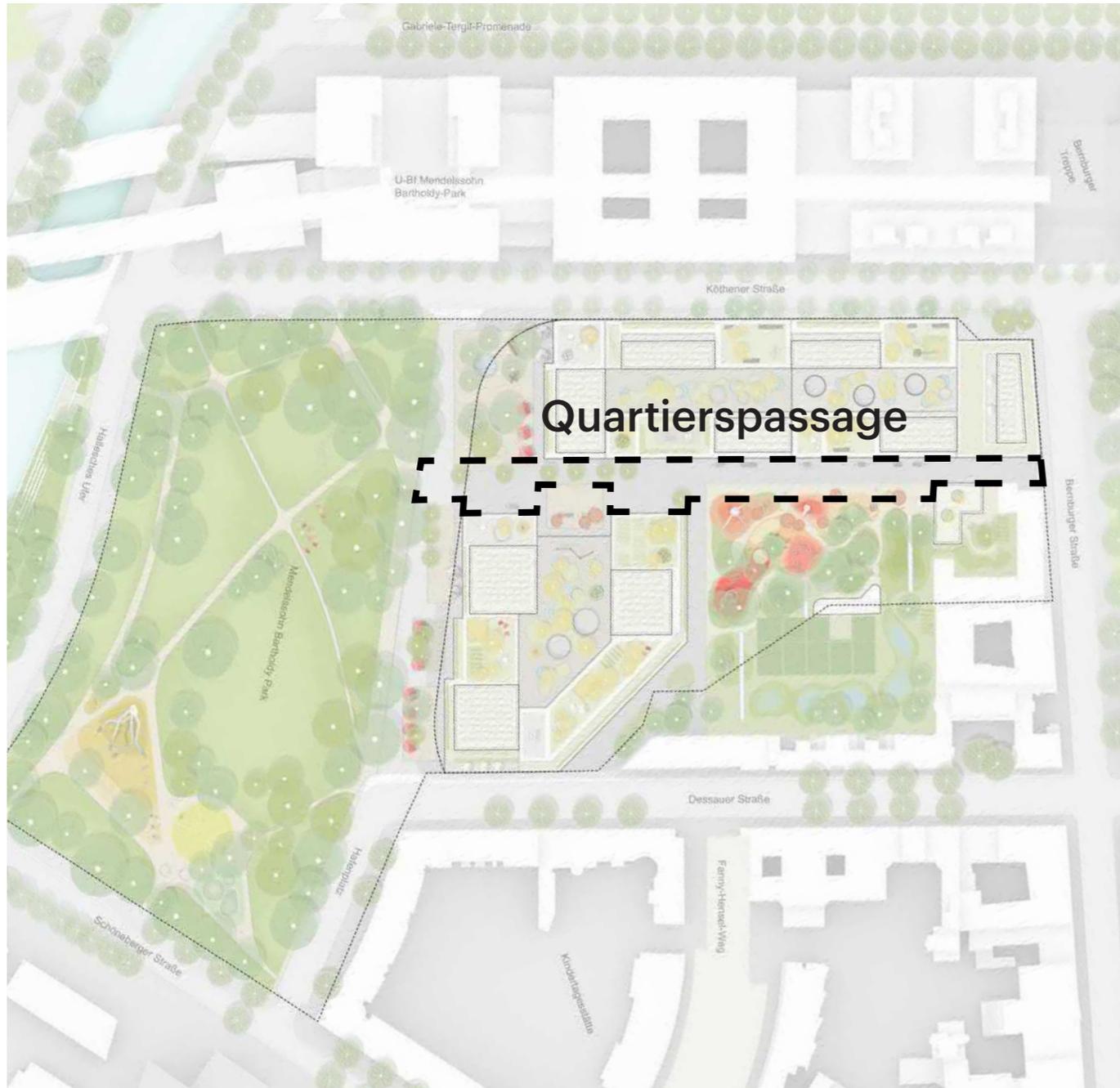
# Der Hafenplatz & Hafenpromenade

Urbane Plaza und Haupteingang im Westen des Quartiers



# Die Quartierspassage

verbindet das Innere mit dem Freiraum



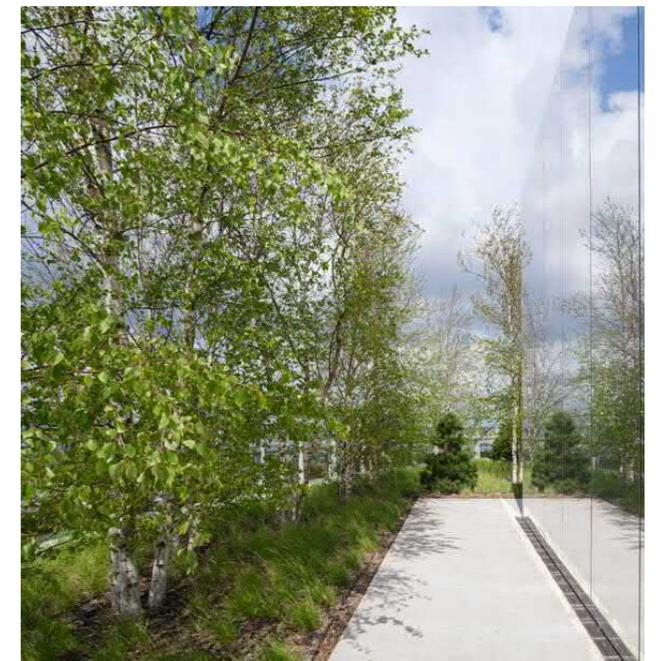
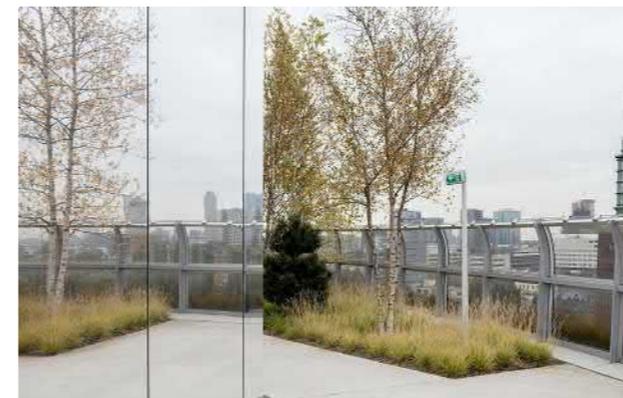
# Die Grüne Mitte mit dem Playground

Freiformen, Aktivitäten & beispielbare Topografie für Jung&Alt



# Gemeinschaftsdächer

Eingang zu Wohnen, Spiel-und Grünraum



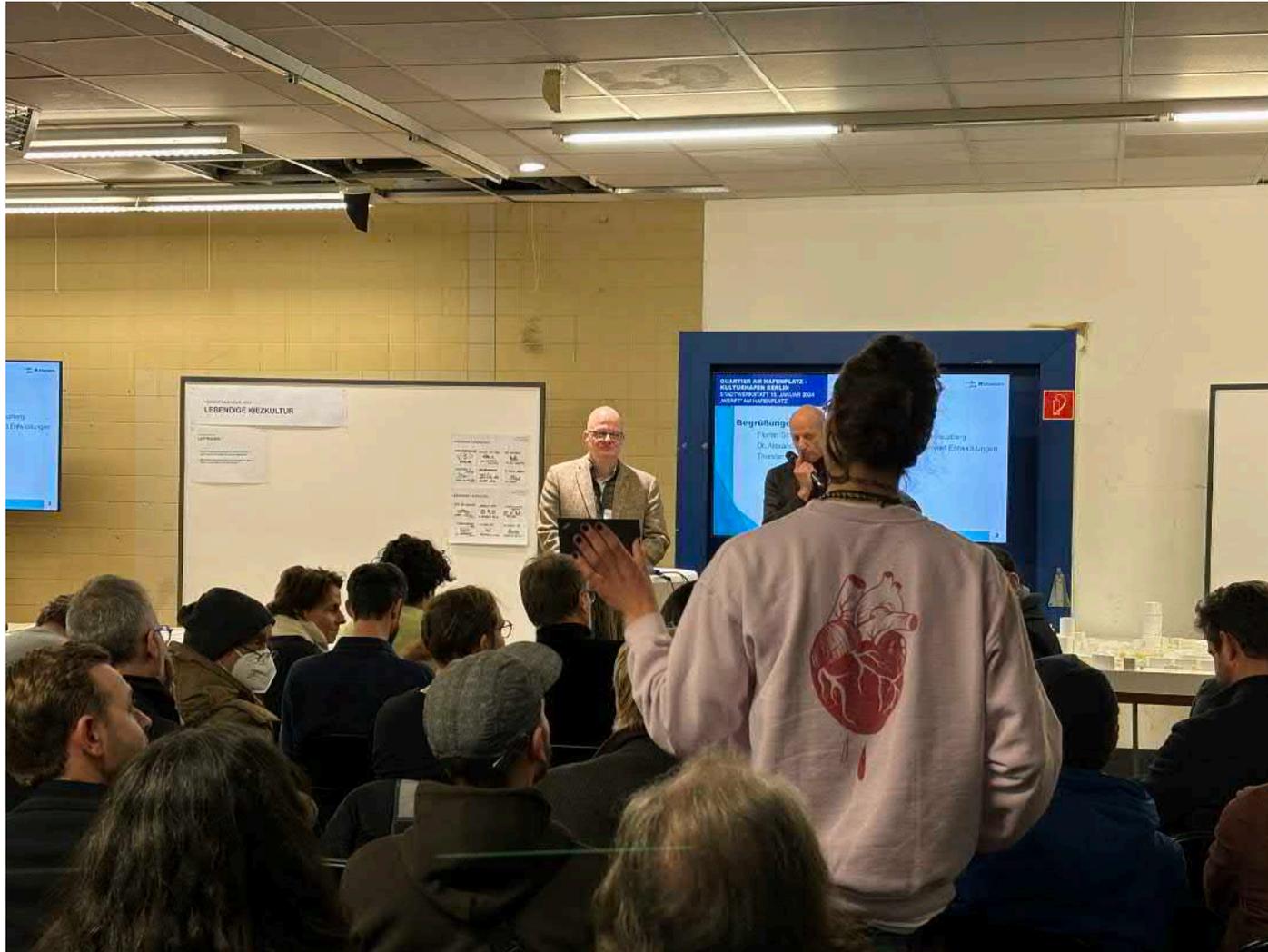
**TOPOTEK 1**  
**MVRDV**



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

# QUARTIER AM HAFENPLATZ - KULTURHAFEN BERLIN

STADTWERKSTATT 10. JANUAR 2024  
„WERFT“ AM HAFENPLATZ



## Ziel und Beteiligungsspielraum

- zum Planungsstand informieren
- Ergebnisse aus der städtebaulichen Ideenwerkstatt vorstellen
- Möglichkeit Projektverantwortliche und Architekt:innen zu konsultieren
- Mitwirkungsmöglichkeiten bei der weiteren Qualifizierung der Ideen zur städtebaulichen Umsetzung

## 3 Thementische

- **Lebendige Kiezkultur:**
  - Nutzungen (gewerblich, sozial, kulturell), die sich in den neuen Strukturen entwickeln sollen
- **Nachhaltigkeit:**
  - Förderung von ökologischer Nachhaltigkeit im neuen Quartier
- **Freiräume und Öffentlichkeit:**
  - Gestaltung der Freiräume im Quartier für Öffentlichkeit und die Bewohnerschaft

## Übergreifende Anmerkungen

- Viele Bewohner:innen leben, trotz schlechter Bausubstanz gerne im Quartier
- Sie sind mit den Angeboten und Freiräumen grundsätzlich zufrieden, auch wenn ihnen der desolate Zustand bewusst ist und sie eine Verbesserung wünschen
- Die Möglichkeit im neuen Quartier eine bezahlbare Wohnung zu finden, kam für viele überraschend

# BESTEHENDE MIET- VERTRÄGE BEHALTEN UND VERLÄNGERN



## Übergreifende Anmerkungen

- Angst vor Verdrängung und Gentrifizierung
  - Wunsch einer eindeutigen Regelung im Umgang mit befristeten Mietverträgen
- Dauerhaft Transparenz im Prozess
  - Veröffentlichung der Gutachten
  - gesonderte Versammlung nur für Mieter:innen
  - kontinuierliche Information
- hoher Bedarf an sozial gefördertem **und** leistbarem Wohnraum für Geringverdienende.

# QUARTIER AM HAFENPLATZ - KULTURHAFEN BERLIN

STADTWERKSTATT 10. JANUAR 2024  
„WERFT“ AM HAFENPLATZ



## Ergebnisse Thementisch 1: Lebendige Kiezkultur

- kleinteilige Angebotsstruktur schaffen
  - für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
  - sollte sich von eher anonym empfundenen Angeboten am Potsdamer Platz abgrenzen
- Flächenaufteilung erneut prüfen
  - Verhältnis zwischen sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen
  - weniger Gewerbe
  - mehr sozial-kulturellen Angeboten

# KLEINE KIEZGESCHÄFTE



## Ergebnisse Thementisch 1: Lebendige Kiezkultur

- **Ideen für gewerbliche Nutzungen:**
  - Kiezzgeschäfte - Cafés, Schneiderein, Bars
  - Läden für lokal produzierte Waren und Handarbeit
  - Jugendherberge
  - Nahversorgung unklar: für manche ausreichend, andere wünschen weiteren Discounter.

# KOMMUNALER (VERANSTALTUNGS-) RAUM

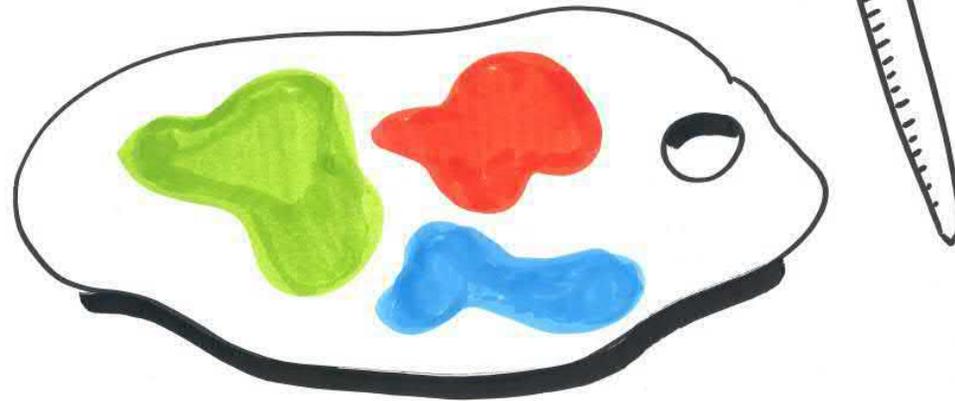


## Ergebnisse Thementisch 1: Lebendige Kiezkultur

- **Ideen für sozial-kulturelle Nutzungen:**
  - Veranstaltungsraum für Bewohner:innen
  - Bewegungsangebote und Aufenthaltsräume für Kinder
  - Sportangebote im Wohnumfeld
  - Musikräume
  - geförderte Künstlerateliers

BEGEGNUNGS-  
RÄUME

VIELFÄLTIGES  
QUARTIER



# QUARTIER AM HAFENPLATZ - KULTURHAFEN BERLIN

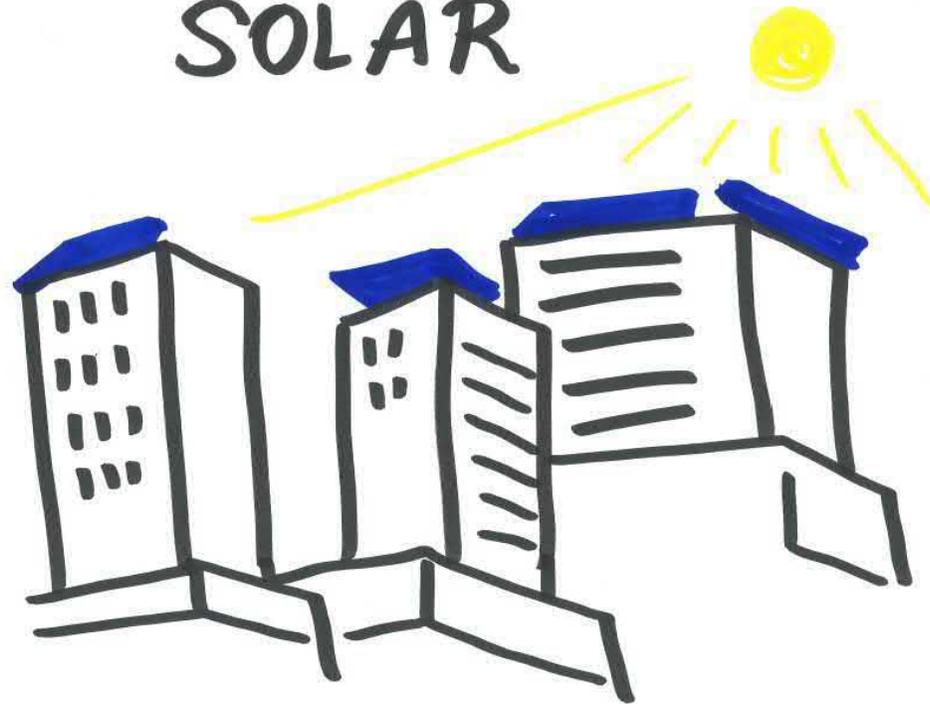
STADTWERKSTATT 10. JANUAR 2024  
„WERFT“ AM HAFENPLATZ



## Ergebnisse Thementisch 2: ökologische Nachhaltigkeit

- lokale Energieproduktion
  - Dach-/Balkonphotovoltaik
  - Windturbinen auf Dächern
- Mieterstrom anbieten
- Grauwasserkonzept mitdenken

# DACHNUTZUNG SOLAR



## **Ergebnisse Thementisch 2: ökologische Nachhaltigkeit**

- Gartendenkmal und andere bestehende Elemente erhalten und wieder nutzbar machen
- Pflege und Sicherheit: Bestehende Patenschaften zur Pflege berücksichtigen
- Lärmschutz berücksichtigen

# LÄRMSCHÜTZENDE INFRASTRUKTUR



GRÜNFLÄCHEN  
FÜR ALLE !



# QUARTIER AM HAFENPLATZ - KULTURHAFEN BERLIN

STADTWERKSTATT 10. JANUAR 2024  
„WERFT“ AM HAFENPLATZ



## Ergebnisse Thementisch 3: Freiräume und Öffentlichkeit

- **Grünräume:**
  - Im Umfeld viele gute Angebote vorhanden
  - Grünräume im Quartier nicht überdesignen
  - Uferzugang (wieder)herstellen

## BEWEGUNGSRAUM FÜR KINDER



## Ergebnisse Thementisch 3: Freiräume und Öffentlichkeit

- **Öffentlichkeit:**
  - “Macht ein ruhiges Quartier“
  - Umgebung ist sehr lebendig
  - Quartierspassage/Durchwegung mit wenig kommerziellen Nutzungen
  - Vielfältige Angebote im Umfeld in 7 min. erreichbar.

# INTROVERTIERTER CHARAKTER DES QUARTIERS BEDENKEN



## Ergebnisse Thementisch 3: Freiräume und Öffentlichkeit

- **Soziale Aspekte:**
  - Soziales Kontrastprogramm zum Potsdamer Platz schaffen
  - Bewegungsraum für Kinder- und Jugendliche über Spielplätze hinaus.
  - Soziale Treffpunkte vorsehen.
  - Angebote ohne Konsumdruck

## SOZIALE TREFFPUNKTE



## Mieter Dialog

- Mieter-Workshops am 01.10.22 und am 10.01.24
- Zusammenarbeit mit Asum seit 2018, die wöchentlich vor Ort sind (Zzgl. eigener Mieterberater vor Ort 2018-20)
- Fortsetzung Mieterdialog mit Asum am 29.01.24 am Hafenplatz
- Obwohl die meisten Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, hatte die Hausverwaltung Anweisung, nicht die Miete zu erhöhen (leider folgte die HV nicht immer den Anweisungen, daher neue HV seit Ende 2023)
- Verbindliche Verlängerung der Befristung bis 31.12.2025

## Übersicht Kennzahlen

Kennzahl	Bestand Gebäude Nord, West, Ost	GFZ 4,50	GFZ 4,75	GFZ 5,00
BGF o.i. gesamt [in qm]	<b>39.629</b>	<b>96.500</b>	<b>101.500</b>	<b>106.500</b>
BGF Wohnen gesamt [in qm]	<b>25.866</b>	<b>59.000</b>	<b>62.000</b>	<b>65.000</b>
BGF sozial gefördertes Wohnen [in qm]	11.730 *	26.000	28.500	32.000
BGF frei finanziertes Wohnen [in qm]	14.136	33.000	33.500	33.000
BGF Gewerbe [in qm]	<b>1.816</b>	<b>32.000</b>	<b>32.500</b>	<b>33.500</b>
BGF gewerbliche Zwischennutzung [in qm]	<b>11.947</b>	-	-	-
BGF Kiezkultur [in qm]	-	<b>5.500</b>	<b>7.000</b>	<b>8.000</b>
Anzahl Wohnungen gesamt (bei durchschnittlich 80qm BGF/WE)	<b>358</b>	<b>739</b>	<b>774</b>	<b>815</b>
Anzahl sozial geförderte Wohnungen	122 *	325	356	400
Anzahl frei finanzierte Wohnungen	236	414	418	415
Anteil sozial geförderter Wohnungen	<b>34%</b>	<b>44%</b>	<b>46%</b>	<b>49%</b>

\* Auslauf der Sozialbindungen: Ende 2025/Ende 2027

# Projekt Hafenplatz 5-7 – „KULTURHAFEN“

## Stellungnahmeverfahren des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg zur Hypothese des Vorhabenträgers eines vollständigen Rückbaus der baulichen Anlagen.



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

Die Hypothese des Vorhabenträgers eines Komplettrückbaus (Abriss) wird durch ein Gutachten des Büros **Life Cycle Engineering Experts GmbH (LCEE)** in Form eines Nachhaltigkeitskonzeptes unterlegt. Um die Plausibilität dieses, vom des Vorhabenträger beauftragten, Gutachtens zu prüfen, hat das Bezirksamt ein Stellungnahmeverfahren durchgeführt.

Die wesentlichen Aussagen der Stellungnahmen werden im Folgenden Zusammengefasst:

- [Einstieg]** Stellungnahme des unabhängigen Ingenieursbüros für nachhaltiges Bauen **Greeneers** zu ökologischen und energetischen Aspekten und zur Plausibilität des LCEE-Gutachtens.
- [Spalte 1]** Nachhaltigkeitskonzept von **Life Cycle Engineering Experts GmbH (LCEE)**
- [Spalte 2]** Stellungnahme des **bezirklichen Hochbauservices** zu bauphysikalischen Aspekten
- [Spalte 3]** Stellungnahme der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft **Gewobag** zu wohnungswirtschaftlichen Aspekten

Ein wichtiges, noch zu untersuchendes Thema wird sein, wie bei einem Neubau oder Sanierung die vom Vorhabenträger beabsichtigten Maßnahmen zum Erreichen einer hohen Nachhaltigkeit planungsrechtlich abgesichert werden. Dies kann teilweise im Rahmen von städtebaulichen Verträgen erfolgen, teilweise durch vertragliche Bindungen zwischen Kooperationspartnern.

## Greeneers: ökologische und energetische Aspekte, Plausibilität

### Szenario 1

#### **BESTANDSERHALT IM IST-ZUSTAND OHNE SANIERUNG**

### Szenario 2

#### **TEILSANIERUNG UND TEILABRISS MIT ERSATZNEUBAU**

### Szenario 3

#### **KOMPLETTABRISS MIT ERSATZNEUBAU**

### FAZIT

- Gemessen an der gesamten Bruttogeschossfläche und einem Lebenszyklus der Gebäude von 50 Jahren stößt Szenario 1 mehr als Szenario 2 und weniger als Szenario 3 CO<sub>2</sub>-Äq aus.
- Im Vergleich zu den anderen Szenarien schneidet Szenario 1 aus ökobilanzieller Sicht pro Nettogrundfläche am schlechtesten ab.
- Gemessen an der gesamten Bruttogeschossfläche und einem Lebenszyklus der Gebäude von 50 Jahren stößt Szenario 2 am wenigsten CO<sub>2</sub>-Äq aus.
- Im Vergleich zu den anderen Szenarien schneidet Szenario 3 aus ökobilanzieller Sicht pro Nettogrundfläche durchschnittlich ab.
- Gemessen an der gesamten Bruttogeschossfläche und einem Lebenszyklus der Gebäude von 50 Jahren stößt Szenario 3 am meisten CO<sub>2</sub>-Äq aus.
- Im Vergleich zu den anderen Szenarien schneidet Szenario 3 aus ökobilanzieller Sicht mit dem korrigierten Wert von 18,4 CO<sub>2</sub>-Äq pro Nettogrundfläche im Jahr am besten ab.

### KURZBESCHREIBUNG

- Das Szenario 1 sieht vor, die momentane Gebäudestruktur in seiner Gesamtheit ohne Sanierung der innenliegenden Bauteile zu erhalten und keine Änderungen an der thermischen Hülle vorzunehmen. Der Betrachtungszeitraum liegt bei 50 Jahren liegen, so wie bei allen anderen betrachteten Varianten.
- Das Szenario 2 sieht eine Sanierung der Bestandsgebäude OST und NORD und einen Teilabriss- und Ersatzneubau des Gebäudes WEST in Massivbauweise (Stahlbetonkonstruktion) nach Gebäudeenergiegesetz (GEG Standard) vor.
- Das Szenario 3 sieht einen Abriss der kompletten Bestandsbebauung WEST, OST, NORD und Neubau nach EG40 Standard in Holz-Hybrid Bauweise mit zwei Hochpunkten in Stahlbetonkonstruktion vor.

### ERHALTENE UND/ODER NEU GESCHAFFENE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

- Erhaltende Bausubstanz mit einer BGF ohne Tiefgarage von 39.500 m<sup>2</sup>
- Σ BGF Gesamt 39.500 m<sup>2</sup>
- Erhaltende Bausubstanz mit einer BGF oberirdisch von 33.200 m<sup>2</sup>
- Neubau Büro- und Geschäftshaus mit 15.520 m<sup>2</sup> BGF und Wohnhaus mit BGF 2.800 m<sup>2</sup>
- Σ BGF Gesamt 51.520 m<sup>2</sup>
- 60.000 m<sup>2</sup>\* BGF auf Büro- und Gewerbenutzung (Büro, Einzelhandel, soziale Infrastruktur)
- 40.000 m<sup>2</sup>\* Wohnnutzung
- Σ BGF Gesamt 100.000 m<sup>2</sup>\*

\* Hier angenommene Werte, die nicht den Vorzugsvarianten in der Ausstellung zur Ideenwerkstatt entsprechen.

### TREIBHAUSPOTENZIAL (GWP) pro Nettogrundfläche (NGF) in kg CO<sub>2</sub>-Äq./m<sup>2</sup> im Jahr

- 26,3
- 21
- 16,4

### TREIBHAUSPOTENZIAL (GWP) INSGESAMT in t CO<sub>2</sub>-Äq.

- 68.709 t
- 54.096 t
- 92.000 t

### HINWEISE PLAUSIBILITÄT

- keine
- Die Greeneers GmbH schlägt vor, den Neubau zwecks Vergleichbarkeit mit Szenario 3 auch als Holz-Hybridbauweise zu betrachten, weist jedoch darauf hin, dass das Gesamtergebnis durch eine Verbesserung der Materialität voraussichtlich eher geringfügig beeinflusst wird.
- Die Greeneers GmbH schlägt für die Holz-Hybrid-Bauweise ein GWP von 6,05 kg CO<sub>2</sub>-Äq./m<sup>2</sup>a vor. Das Gesamtergebnis für Szenario 3 ändert sich damit von 16,4 auf 18,4 kg CO<sub>2</sub>-Äq./m<sup>2</sup>a.

Das Büro Greeneers bewertet im Wesentlichen die Aussagen von LCEE als plausibel.

## Fazit zur Einschätzung der Gebäudestruktur des Bestandes

### LCEE GmbH:

- Nach aktueller gutachterlicher Einschätzung erscheint eine langfristige Nachnutzung des Bestandes selbst nach grundlegender Kernsanierung bei Rückbau auf die Tragstruktur fraglich, nicht wirtschaftlich darstellbar und in Teilbereichen nicht möglich

### BA FK FM Hoch L:

- Entsprechend der vorliegenden Gutachten und den eigenen Erfahrungen bei ähnlichen Gebäuden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist die Variante Abriss/Neubau nachvollziehbar und folgerichtig.

### Gewobag AG:

- Eine vollständige Entkernung und damit eine Rückführung auf den Rohbau mit anschließender Rohbauertüchtigung ist eine sehr teure, risikobehaftete und langwierige Maßnahme
- Die notwendigen Abbruchmaßnahmen, um neue und veränderte notwendige Vertikal- und Horizontalerschließungen einzufügen, sind ebenfalls sehr teuer und enorm risikobehaftet
- Diese Maßnahmen in Zusammenhang betrachtet, mit bleibend unzureichenden Wohnungsgrundrissen und nicht zugelassenen lichten Raumhöhen, führen sehr klar zu der Feststellung, dass ein Bestandserhalt nicht zielführend ist
- Die hohen Kosten für eine Bestandssanierung mit einem aber nicht zufriedenstellenden Endergebnis unterstützen diese vorgenannte Feststellung.
- Auch wenn hier keine Kostenkalkulation der Maßnahmen vorgenommen wurde, ist anzunehmen, dass die Kosten der Bestandssanierung die eines Neubaus übersteigen und dennoch auf umfangreichen Nutzungskompromissen beruhen

# Detaillierte Einschätzungen zur Gebäudestruktur des Bestandes

LCEE GmbH:

BA FK FM Hoch L:

Gewobag AG:

## EINSCHÄTZUNG ZU BESTAND UND SANIERUNGSFÄHIGKEIT

- die aktuell vorliegenden Fachgutachten zum Bauzustand stellen einen **akuten Handlungsbedarf** aber eine **geringe Sanierungsfähigkeit** der Bestandsbauten fest
- entsprechend den vorliegenden Unterlagen sind erhebliche Maßnahmen an der Rohbaukonstruktion erforderlich
- die Außenwandelemente müssen komplett entfernt werden
- die Standsicherheitsmaßnahmen in der Tiefgarage sind erheblich
- die bestehenden Betondecken haben eine zu geringe Tragfähigkeit und erreichen nicht den geforderten Feuerwiderstand
- der bestehende Aufzugsschacht ist für eine barrierefreie Erschließung nicht brauchbar
- Treppenläufe und Podeste sind ohne jede Schallentkopplung eingebaut
- die Schallschutzanforderungen werden auch bei allen Deckenkonstruktionen oder Leitungsführungen in den Wohnungen nicht erfüllt
- um die zu erwartenden Auflagen aus der Gesetzgebung und die Wohnanforderungen der Gewobag annähernd zu erfüllen, müsste der Bestand völlig entkernt und in einen Rohbauzustand versetzt werden
- dabei werden auch alle Fassaden demontiert, um Lastreserven zu heben, sämtliche Einbauteile müssten zurückgebaut werden, vorhandene Schächte, Treppenläufe und Aufzüge wären abzurechen
- zusätzliche Erschließungskerne wären über Abbrucharbeiten und Schneidarbeiten einzufügen
- Tragende Betonteile wären zum Teil mit einer Spritzbetonschicht zu überziehen
- Tiefgeschosse wären abzugraben, zu ertüchtigen und von außen abzudichten und zu dämmen
- Tiefgarage wäre mit einer abdichtenden Aufbetonschicht zu versehen und damit vermutlich nur noch eingeschränkt nutzbar
- partiell von Salzen geschädigte Betonbauteile in den Tiefgeschossen sind freizulegen und durch neue Stahlbetonteile zu ersetzen
- da die Decken von Schotte zu Schotte spannen, wären entfallende Schotten durch Stahlbetonunterzüge zu ersetzen
- diese wären als deckengleiche Unterzüge zu errichten, um unter den Unterzügen Bewegung von Mietenden zuzulassen
- deckengleiche Unterzüge erfordern einen erheblichen Zeitaufwand in Vorbereitung und Einbau
- neue Fassaden wären aufzubauen.

## STANDSICHERHEIT, STATIK

- die tragenden Wände dieser Konstruktion bestehen gänzlich aus Stahlbeton und wurden in einer starren und sparsamen Schottenbauweise konstruiert, die kaum Spielräume für Grundrissänderungen und **keine Lastreserven für zusätzlichen Lasteintrag** besitzt
- alle drei Gebäude sind in der vorhandenen Tragstruktur **nicht durch Aufstockungen konstruktiv erweiterbar**
- die Dachkonstruktionen sind in einfacher Flachdachbauweise ohne Lastreserven u.a. für Dachbegrünung und Dachflächennutzungen gebaut worden
- eingeschossige Tiefgaragen und Kellerräume die anteilig aufgrund fehlerhafter Gebäudegründung von Grund- und Sickerwassereintritt betroffen sind, starke Bauschäden aufweisen und **nicht sanierbar** sind
- Karbonatisierung der Fassadenbauteile aus Waschbeton
- ggf. Aufhängung der Fassadenbauteile nur aus Stahl ohne Korrosionsschutz
- Kompletter Rückbau der Fassadenbauteile**
- Betondeckung der Decken nur 1 cm
- Tragfähigkeit der Decken zu gering
- Keine Sanierung möglich, Fußbodenaufbau darf nicht verändert werden**
- Tragfähigkeit der Konstruktion **Tiefgarage** durch Schäden stark beeinträchtigt, **Sperrung erforderlich, schwer sanierbar**
- Tiefgarage befindet sich unterhalb des HGW (HGW32,7/Sohle 31,8), Gefahr der Aufschwemmung! Wurde damals in der Planung missachtet.
- Nicht sanierungsfähig**
- die Gebäude sind in Ihrer Tragstruktur in Schottenbauweise errichtet (Mauerwerk oder Beton) mit Ortbetondecken auf einer Ortbetonunterkellerung bzw. Ortbetontiefgarage
- Lastreserven sind bei dieser Bauweise nicht erkennbar.** Grundrissveränderungen sind nur mit umfassenden statischen Eingriffen oder Teilabbruch möglich
- in den Tiefgaragen tritt Wassereintritt auf und führt in Verbindung mit Salzeintritt zu einer **geschädigten Bausubstanz im Untergeschoss** mit einer deutlich eingeschränkten Nutzung.
- Rissbildung an den lasteinbringenden Bauteilen weist auf eine **fehlerhafte Gründung** hin
- die Standfestigkeit**, insbesondere bei der Tiefgarage, **ist in Frage gestellt**

## BRANDSCHUTZ

- alle Gebäude haben erhebliche Sanierungs- und Nachrüstungsbedarfe hinsichtlich Brandschutz
- eine Nachrüstung** bedeutet im Wesentlichen einen Wegfall des bestehenden Bestandschutzes und erscheint bei vorhandener Tragstruktur und Fassadenaufbau **nicht oder nur bedingt möglich**
- es gilt die aktuelle Hochhausrichtlinie
- diverse Abweichungen und Kompensationen sind erforderlich
- Betondeckung der Decken nur 1 cm (lediglich F30)
- Brandschutzertüchtigung erforderlich.** (ggf. keine Sanierung möglich, Kompensation)
- Rettenwegbreiten der Treppen zu gering
- Abweichungen erforderlich
- nachträglich ergänzte Leitungstrassen und Steigleitungen sind ohne die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen durchgeführt
- die heutigen Brandschutzanforderungen werden in sämtlichen Gebäuden nicht erfüllt**

## SCHADSTOFFE

- in allen drei Gebäuden besteht großflächig ein Verdacht auf Schad- und Problemstoffe, wie sie typisch für Gebäude der 1970er Jahre sind
- da die aufgefundenen Schadstoffe im Wesentlichen festgebunden und verkapselt sind, besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf
- es ergibt sich daraus aber mittelfristig die Notwendigkeit zu einer komplexen Schadstoffsanierung bei weitgehendem Rückbau der Bestandsbauten auf ihre Tragstruktur**
- zahlreiche Asbest-, KMF und PAK-Funde
- aufwendige Schadstoffsanierung bis zur Komplettenkernung**
- Schadstoffe sind als in Dämmstoffen (Haustechnik, GK-Wände), Abdichtungen, Fugenmassen, Farben und jeglichen Klebern (Fußböden, Einbauteile) in gebundener Form vorhanden und **sind bei jedweder Sanierung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zurückzubauen** und zu entsorgen

## SCHALLSCHUTZ

- alle Gebäude haben erhebliche Sanierungs- und Nachrüstungsbedarfe** hinsichtlich Schallschutz
- eine Nachrüstung bedeutet im Wesentlichen einen Wegfall des bestehenden Bestandschutzes und erscheint bei vorhandener Tragstruktur und Fassadenaufbau nicht oder nur bedingt möglich
- Schallschutz im Fußboden sehr schlecht (nur 1cm Trittschall, Pappe als Randstreifen, Estrich nur 4cm)
- Komplettenfernung Estrich, Trockenestrich, sofern möglich
- Schallschutz der Treppenläufe sehr schlecht (keine Entkopplung)
- Nicht sanierbar**
- Treppenläufe und Podeste sind ohne jede Schallentkopplung eingebaut**
- die **Schallschutzanforderungen** werden auch bei allen Deckenkonstruktionen oder Leitungsführungen in den Wohnungen **nicht erfüllt**

## FEUCHTIGKEIT, BAUPHYSIK

- energetisch ist die kaum vorhandene Dämmwirkung an Fassade, Fenster, Dach und auch Boden erheblich schlechter als der heutige Neubau- sowie Sanierungsstandard
- alle Gebäude haben erhebliche Sanierungs- und Nachrüstungsbedarfe hinsichtlich Wärmeschutz
- eine Nachrüstung bedeutet im Wesentlichen einen Wegfall des bestehenden Bestandschutzes und erscheint bei vorhandener Tragstruktur und Fassadenaufbau nicht oder nur bedingt möglich
- starke Feuchteschäden in Tiefgarage (Obere und untere Abdichtung stark beschädigt)
- Sperrung erforderlich, Sanierung enorm aufwendig
- Tiefgarage befindet sich unterhalb des HGW (HGW 32,7/Sohle 31,8)
- Nicht sanierungsfähig**
- die Betonüberdeckung bei Fassadenbauteilen aber auch allen tragenden Bauteilen (1cm) entspricht nicht den aktuellen Anforderungen
- Abplatzungen und Bewehrungskorrosion sind die Folge
- Holzfenster in minderer Qualität wurden seinerzeit eingebaut und sind weiterhin vorhanden, diese zeigen irreparable Schäden auf
- die genutzten Terrassen weisen konstruktionsbedingte Undichtigkeiten auf
- die Wohnungen sind in der Regel nur einseitig orientiert und ermöglichen damit keine Quertlüftung
- ein hygienisch erforderlicher Durchzug ist auch technisch nicht gegeben

## FUNKTIONALITÄT, ERSCHLIESSUNG, BAUORDNUNGSRECHT

- selbst bei weitgehendem Rückbau der Gebäude auf Ihre Tragstruktur, inklusive Rückbau der Erschließungskerne und Entkopplung der Treppenhäuser, bleibt angesichts der vorhandenen Tragstruktur und niedrigen Geschosshöhe unklar, **ob eine Ertüchtigung des Bestands gemäß den geltenden Anforderungen möglich erscheint**
- die Aufzüge (1,0m x 0,9m) sind viel zu klein, keine Barrierefreiheit, kein Transport von Tragen möglich
- Betonschacht kann nicht vergrößert werden, nicht sanierungsfähig
- Treppen und Gänge sind sehr schmal
- Türöffnungen (in Betonwände) sind niedrig
- Nicht sanierungsfähig oder sehr aufwendig**
- die Gebäude verfügen in der Regel über eine Unterversorgung an Erschließungseinrichtungen und sehr lange Flure (bis 120 m)
- Aufzugsschächte und Versorgungsschächte entsprechen bauzeitlichen Abmessungen
- Balkone sind weitestgehend nicht vorhanden
- Geschossabtreppungen werden als Terrassen genutzt
- die Wohnungen haben Raumhöhen von in der Regel weniger als 2,50 m Höhe
- erforderliche Schallentkopplungen und Flächenheizungen am Boden führen zu weniger als 2,40 m Raumhöhe
- alle Einbauteile, Fassadenelemente, Tiefgaragen und technischen Anlagen einschließlich der Haustechnik haben ihr Lebensalter überschritten**