

Vorprüfbericht | 1.Stufe

B616 | Block 616

**Untersuchung städtebaulicher
Entwicklungspotenziale im Block 616
in Berlin Kreuzberg**

**Zweistufiges Werkstattverfahren
als parallele Mehrfachbeauftragung**

Dezember 2023

INHALT

Auftragegeber:innen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft

in Kooperation mit
AOK Nordost

Verfahrensbetreuung

C4C | competence for competitions
Achatzi Dahms Schriener Part mbB
B616@c4c-berlin.de

1	DAS VERFAHREN	2
2	BETEILIGTE DES VERFAHRENS	3
3	FACHGREMIIUM	4
4	SACHVERSRÄNDIGE	5
5	VORPRÜFUNG	6
6	VORPRÜFERGEBNISSE	8
7	ÜBERSICHTSDARSTELLUNGEN	10
8	EINZELBERICHTE	24

1 | VERFAHREN

Verfahrenskonzept

Das Verfahren wird im nichtoffenen zweistufigen Werkstattverfahren als parallele Mehrfachbeauftragung mit 4 Planungsteams durchgeführt.

Das Verfahren ist nicht anonym und findet von Oktober 2023 bis April 2024 statt.

Im Dialog mit den verschiedenen Akteuren soll in mehreren Verfahrensschritten (z. B. Kick-Off-Werkstatt, StadtWerkstatt und Planungswerkstatt) grundstücksübergreifend ein tragfähiges städtebauliches Konzept für eine verträgliche baulich-räumliche Entwicklung im Block 616 als Konsens aller Beteiligten erarbeitet werden.

Das Verfahren ist in einen kooperativen Partizipationsprozess zum Block 616 eingebettet. Die Ergebnisse der Beteiligungsschritte wurden in der Aufgabenbeschreibung der 1. Stufe berücksichtigt und fließen in den Auswahlprozess der Entwurfskonzepte und der Konkretisierung der Aufgabenbeschreibung der 2. Stufe ein.

1. Stufe

Die 1. Stufe versteht sich als explorative Phase, in der grundstücksübergreifend die Nachverdichtungspotenziale für Wohnen und Gewerbe im engeren Plangebiet - einschließlich der Neubau- und Entsiegelungspotenziale der Friedrich-Stampfer-Straße - untersucht und herausgearbeitet werden sollen.

Getragen von je einer überzeugenden Entwurfsidee sind drei verschiedene Konzepte der städtebaulichen Figur zu entwerfen, die eine klare Haltung zur Entwicklung des Ortes erkennen lassen und einen städtebaulichen Rahmen setzen. Die drei Entwurfskonzepte zeigen die folgenden Untersuchungsergebnisse des jeweiligen Planungsteams auf:

Entwurfskonzept 1:
mindestens notwendige bauliche Nachverdichtung zur städtebaulichen Ordnung

Entwurfskonzept 2:
maximal mögliche bauliche Nachverdichtung, welche städtebaulich verträglich ist

Entwurfskonzept 3:
frei gewähltes Konzept mit eigenem Fokus.

Im Rahmen des diskursiven und kooperativen Werkstattverfahrens sollen die städtebaulichen Grundkonzeptionen der 1. Stufe entsprechend der Erkenntnisse sowie der allgemeinen und individuellen Bearbeitungshinweise aus der Planungswerkstatt I sowie StadtWerkstatt II in der 2. Stufe planerisch vertieft und ausformuliert werden.

Nach Abschluss des Verfahrens ist die Überführung der Ergebnisse in einen Masterplan für das Projektgebiet vorgesehen.

Honorare

Jedes Planungsteam erhält für die Bearbeitung der Aufgabenstellung der 1. und 2. Stufe ein Gesamthonorar in Höhe von 30.000 €, zzgl. Umsatzsteuer in geltender gesetzlicher Höhe.

Dieses Honorar wird aufgeteilt in

- 1. Stufe: 10.000 €
- 2. Stufe: 20.000 €

Die Teilnahme an Veranstaltungen im Rahmen des zweistufigen Werkstattverfahrens wird mit einer zusätzlichen pauschalen Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000 € je Planungsteam honoriert.

Die Mehrfachbeauftragung wird ohne weiteres Auftragsversprechen für die teilnehmenden Büros durchgeführt.

2 | BETEILIGTE DES VERFAHRENS

Auftraggeber:innen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung
Frankfurter Allee 35/37
10247 Berlin

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Stefan-Heym-Platz 1
10367 Berlin

In Kooperation mit

AOK Nordost

Brandenburger Straße 72
14467 Potsdam

Planungsteams

Caramel architekten zt-Gesellschaft m.b.h.

Wien

ISSS research architecture urbanism

Berlin

KCAP

Zürich

TIC TELEINTERNETCAFE

Berlin

Verfahrensbetreuung

C4C | competence for competitions

Achatzi Dahms Schriener Part mbB
Lützowstraße 93, 10785 Berlin
B616@c4c-berlin.de

Die Vorprüfung der Arbeiten erfolgt durch das Büro C4C nach den Vorgaben der Aufgabenbeschreibung unter Hinzuziehung der genannten und ggf. weiteren, externen Sachverständigen.

Kooperative Stadtentwicklung

LOKALBAU

Eichenstraße 4
12435 Berlin
Tel.: 0173 3770007
lokalbau@berlin.de

Sanierungsgebiet

STADTKONTOR

Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam
Tel.: 0331 - 743570
stadtkontor@stadtkontor.de

Informelle Beteiligung

BAUHÜTTE KREUZBERG E.V.

Friedrichstraße 18/19
10969 Berlin
welcome@bauhütte-kreuzberg.de

PARKAKADEMIE

Labor für Stadtexperimente und urbane Rehabilitation |
Urbanitas BB e.V.
Prenzlauer Allee 45a
10405 Berlin
info@parkakademie.org

3 | FACHGREMIIUM

Die Entwürfe und Lösungsvorschläge der teilnehmenden Planungsteams werden durch ein Fachgremium beurteilt. Das Fachgremium tagt in nichtöffentlicher Sitzung. Das Fachgremium wurde vor der endgültigen Abfassung der Aufgabenbeschreibung beteiligt. Ihm gehören an:

Stimmberechtigtes Fachgremium

Jörn Freitag

Leiter Immobilienportfolio, AOK Nordost

Matthias Javernik

Leiter Development, HOWOGE

Prof.in Petra Kahlfeldt

Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin

Ingo Kanehl

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln

Florian Schmidt

Bezirksstadtrat, Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Prof.in Almut Seeger

TONIC ARCHITEKTEN, Berlin/Erfurt

Stellvertretendes Fachgremium

Sebastian Brecht

Projektleiter Development, HOWOGE

Dr. Sebastian Kropp

Leiter Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Johannes Löbbert

Glass Kramer Löbbert Architekten, Berlin

Dr. Christian von Oppen

Leitung der Stabstelle Architektur, Stadtgestaltung, Planung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Gäste

Die Auftraggeber:innen beabsichtigen weitere Personen nach Erfordernis zum Verfahren hinzuzuziehen.

4 | SACHVERSTÄNDIGE

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Andreas Dihlmann

Bauleitplanung, Fachbereich Stadtplanung

Hosea Dirschauer

Infrastrukturkoordinator, Infrastruktur und Städtebauförderung, Fachbereich Stadtplanung

Katja Kaden

Koordination Stadtumbau, Fachbereich Stadtplanung

Kerstin Kipker

Gebietsbearbeiterin „Südliche Friedrichstadt“, Fachbereich Stadtplanung

Jürgen Kuchinke

Fachbereich Öffentlicher Raum, Straßen- und Grünflächenamt

Julia Lindner

Naturschutz/Landschaftsplanung, Umwelt- und Naturschutzamt

Sophia Loukas

Bezirkskoordinatorin für Quartiersmanagement

Jesko Meißel

Bezirks- und Regionalkoordinator Sozialtraumorientierte Planungskoordination

Matthias Peckskamp

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Franziska Schlesinger

Bauleitplanung, Fachbereich Stadtplanung

Olav Vogt

Fachbereichsleiter Unterer Denkmalschutz

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Katharina Janke-Wagner

Gebietsbearbeiterin „Südliche Friedrichstadt“, Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung

Landesdenkmalamt Berlin

Marlene Lieback

Referentin für Städtebauliche Denkmalpflege, Landesdenkmalamt Berlin

Weitere Sachverständige

Ralf Baumgärtel

ISU Plan - Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung, Umweltplanung

Benita Braun-Feldweg

Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung

Grit Diesing

Berliner Regenwasseragentur

Uwe Hackmann

Sanierungsgebietsbeauftragter „Südliche Friedrichstadt“, Stadtkontor GmbH

Zeinab Hammoud

Städtebauliche Kriminalprävention (SKP), Landeskriminalamt

Susanne Heiß

Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung

Magnus Hengge

LokalBau

Hendrikje Herzberg

Gebietsvertretung „Südliche Friedrichstadt“, Sanierungsbeirat

Hanna Schröder

Sanierungsgebietsbeauftragte „Südliche Friedrichstadt“, Stadtkontor GmbH

Mareike Stanze

Gebietsvertretung „Südliche Friedrichstadt“, Sanierungsbeirat

5 | VORPRÜFUNG

Formale Vorprüfung

Einlieferung

Abgabetermin für die Arbeiten und Modelle war Montag, der 27. November 2023.

Es wurden 12 Verfahrensbeiträge von den 4 Planungsteams eingereicht.

Die Arbeiten (Dateien) wurden online via Upload und die Präsentationspläne sowie Modelle per Post oder Kurier dem verfahrensbetreuenden Büro

C4C | competence for competitions
Lützowstraße 93
10785 Berlin

übermittelt.

Die Abgabe wurde bei allen Teilnehmenden fristgerecht durchgeführt. Alle eingegangenen Arbeiten wurden in die Vorprüfung einbezogen.

Registrierung der Arbeiten

Eingangsdaten, die Namen der teilnehmenden Büros sowie Art und Zustand der Verpackung wurden erfasst.

Vollständigkeit der Leistungen

Die Vollständigkeit der Arbeiten wurde gemäß den in der Aufgabenstellung geforderten Leistungen mit folgendem Ergebnis überprüft:

Alle Arbeiten waren im Wesentlichen vollständig.

Inhaltliche Vorprüfung

Die inhaltliche Vorprüfung wurde entsprechend der in der Aufgabenbeschreibung benannten Themenbereiche durchgeführt.

Die Themen wurden nach vorgegebenem Schema (siehe Legende auf der ausfaltbaren letzten Seite) fachlich geprüft.

Unterschiedliche Prüfergebnisse aufgrund verschiedener Schwerpunkte in der Prüfung sind ablesbar.

Die folgenden Sachverständigen haben mit den aufgeführten Vorprüfthemen eine Bewertung der abgegebenen Arbeiten vorgenommen.

Vorprüfthemen

Städtebauliches Einfügen

Stadtkontor, LokalBau, FB Stadtplanung, Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung, Gebietsvertretung

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Höhenentwicklung
- Dichte/Baummassenverteilung
- Abstandsflächen
- Raumkanten/städtebauliche Fassung
- Adressbildung
- Sichtachsen

Denkmalverträglichkeit

Landesdenkmalamt (LDA) & Untere Denkmalschutzbehörde (UD)

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Abstände
- Höhen
- Sichtachsen
- Umgang Friedrich-Stampfer-Straße

Lärmrobuster Städtebau

ISU Plan, LokalBau

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Baukörperanordnung
- Höhenentwicklung
- Nutzungsverortung

Gebäudestruktur

Stadtkontor, LokalBau, FB Stadtplanung, Gebietsvertretung, Soziale Infrastruktur (Dirschauer, Loukas), Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung,

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Gebäudekubatur
- Gebäudetypologie

Nutzungskonzept

Stadtkontor, LokalBau, FB Stadtplanung, Soziale Infrastruktur (Dirschauer, Loukas) Gebietsvertretung

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Nutzungsmischung
- Nutzungsverortung
- EG-Zonen

Freiraum

Stadtkontor, Umwelt- & Naturschutzamt (UmNat), LokalBau, FB Stadtplanung, Soziale Infrastruktur (Dirschauer, Loukas) Gebietsvertretung, Städtebauliche Kriminalprävention (LKA PräV 12)

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Quantität der Freiräume
- Nutzungsqualität der Freiräume
- Sicherheit in den Freiräumen
- Baumbestand

Erschließung & Vernetzung

FB Stadtplanung, Gebietsvertretung

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Durchwegungen & Vernetzung
- Zufahrten/äußere Erschließung
- Eingänge/Gebäudeerschließung

Sanierungsziele

Stadtkontor, Gebietsvertretung

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- baulich
- sozial
- ökologisch

Potenziale Kooperative Stadtentwicklung

Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung, Lokalbau

Geprüft wurden folgende Aspekte:

- Kooperative Prozessbildung
- Funktionelle Quartiersperspektive
- Einbindung von Nutzer:innengruppen

Die Ergebnisse der Vorprüfaspekte wurden zu einer Bewertung zusammengefasst.

Erläuterungen zu den Kennwerttabellen

Die im Vorprüfbericht abgedruckten Kennwerttabellen zu den einzelnen Arbeiten wurden aus den Teilnehmendenangaben übernommen, auf Plausibilität überprüft und bei Bedarf korrigiert bzw. ergänzt.

6 | VORPRÜFERGEBNISSE

Übersichtsdarstellungen

Auf den folgenden Seiten sind die Verkleinerungen der Schwarzpläne, der Lagepläne der Teilnehmenden, die Analyselagepläne der Vorprüfung sowie die Gegenüberstellung der Modellfotos abgebildet.

Anschließend folgt die Gegenüberstellung der durch die Vorprüfung auf Plausibilität geprüften städtebaulichen Kennwerte.

Einzelberichte

Jede Arbeit wird auf jeweils drei Doppelseiten dargestellt.

Zitat (1)

Das abgedruckte Zitat ist eine von den Teilnehmenden gewählte prägnante Beschreibung der Leitidee des jeweiligen Entwurfskonzeptes.

Modellfoto (2)

Die Modellfotos zeigen das jeweilige Modell zu den Verfahrensbeiträgen, eingesetzt in das Umgebungsmodell mit Blick aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet. Das Modellfoto wurde vom verfahrensbetreuenden Büro C4C aufgenommen.

Lageplan (3)

Der abgebildete Plan ist eine Verkleinerung des Lageplans des jeweiligen Entwurfskonzeptes.

Kennwerte (4)

Das Säulendiagramm stellt die Geschossfläche (GF) unterteilt nach den vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Nicht-Wohnen) dar.

Im Hintergrund zeigt das gleiche Säulendiagramm die Geschossflächen der jeweiligen Nutzungen ergänzt um die BGF des baulichen

Bestandes im erweiterten Plangebiet (nur HO-WOGE-Grundstück mit Bebauung).

Das Kreisdiagramm zeigt den Anteil der bebauten Fläche (BF) und der unbebauten Fläche an der Grundfläche des engeren Plangebiets.

Ansicht (5)

Die abgebildete Ansicht ist eine Verkleinerung einer prägnanten Ansicht aus dem jeweiligen Entwurfskonzept.

Analyselageplan (6)

Die Analyselagepläne wurden nach Planvorlagen der Teilnehmenden erstellt. In diesem Plan sind die schematische Dachaufsicht mit Gebäudenummer, Geschosszahlen, Gebäuhöhen und Eingängen eingetragen. Des Weiteren werden hier Abstandsflächen, die Grundstücksgrenzen und Durchwegungen dargestellt.

Erdgeschossgrundriss (7)

Der abgebildete Erdgeschossgrundriss ist eine Verkleinerung des jeweiligen Entwurfskonzeptes.

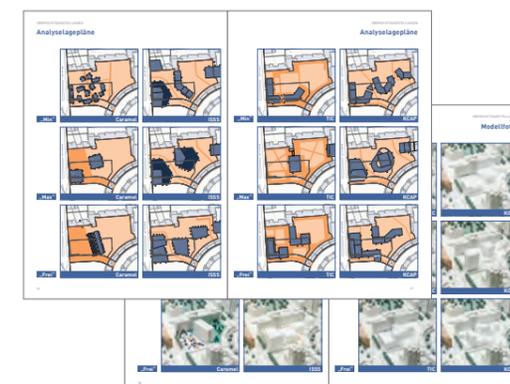
Feedbackplakat Stadtwerkstatt II (8)

Das Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II am 12. Dezember 2023 bildet die Anregungen zu den einzelnen Themen zu jedem Entwurfskonzept ab.

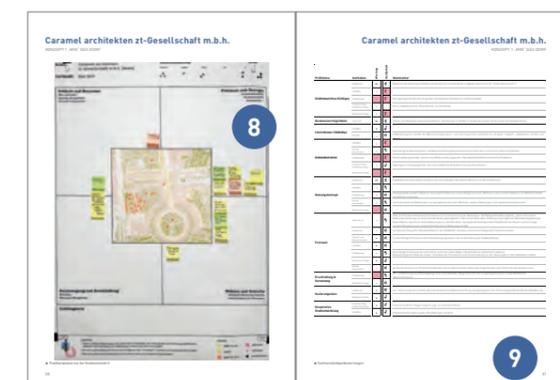
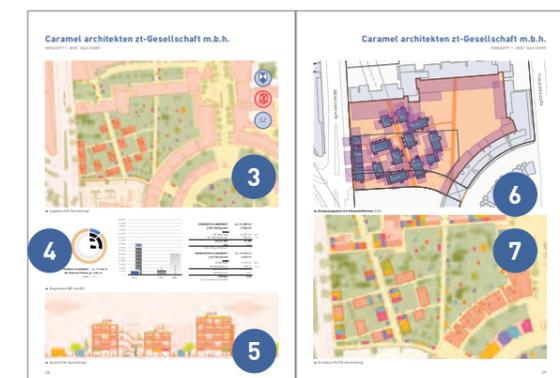
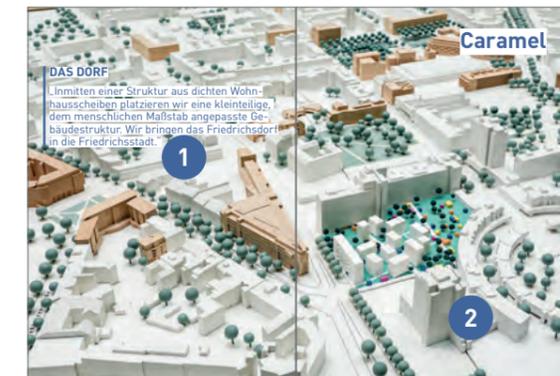
Sachverständigenbewertung (9)

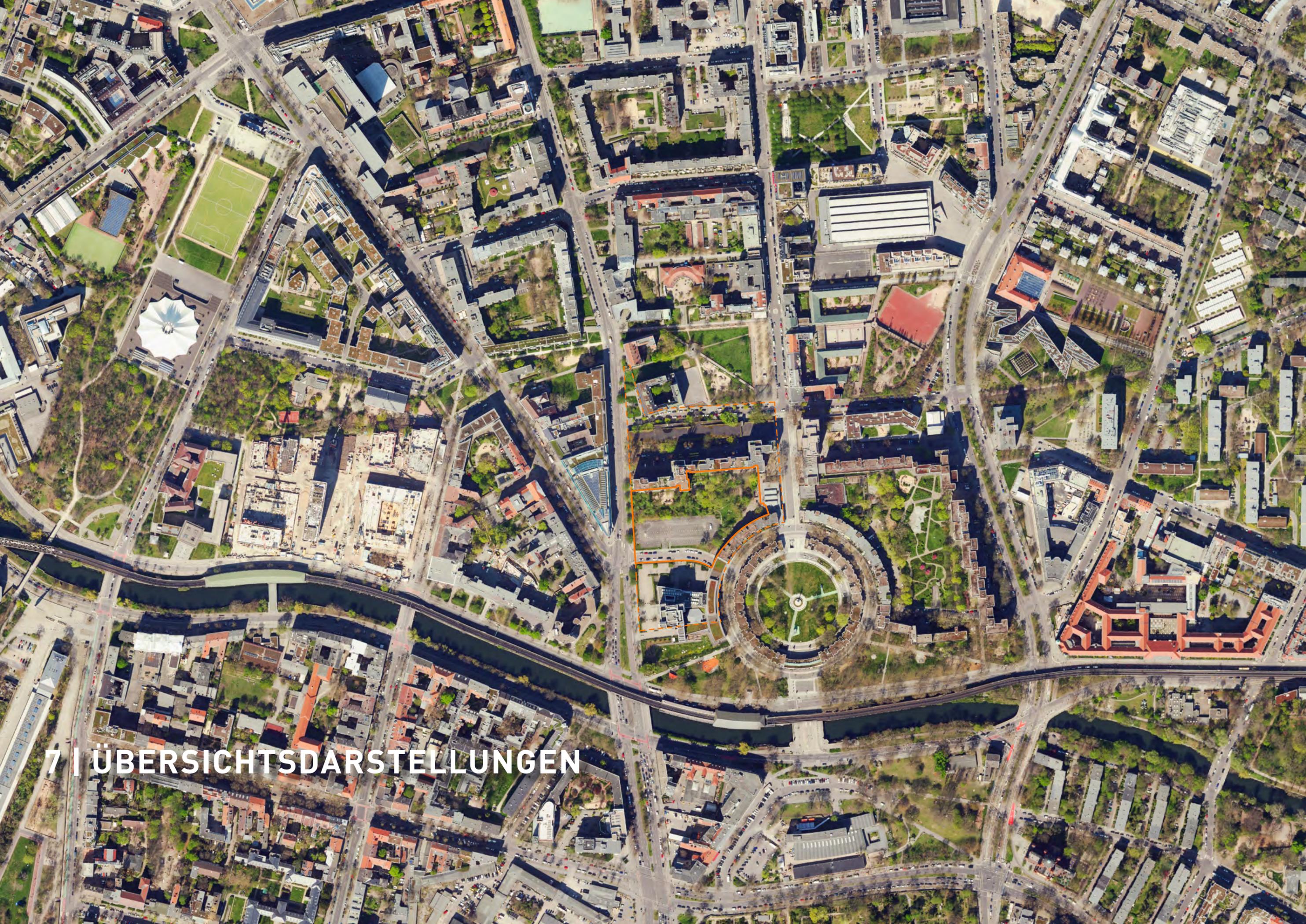
Die Tabelle zeigt die Einschätzung der Sachverständigen zu ihren jeweiligen Fach- und Sachgebieten. Eine genauere Erläuterung finden Sie auf Seite 6 und 7 in diesem Bericht.

Übersichtsdarstellungen



Einzelberichte

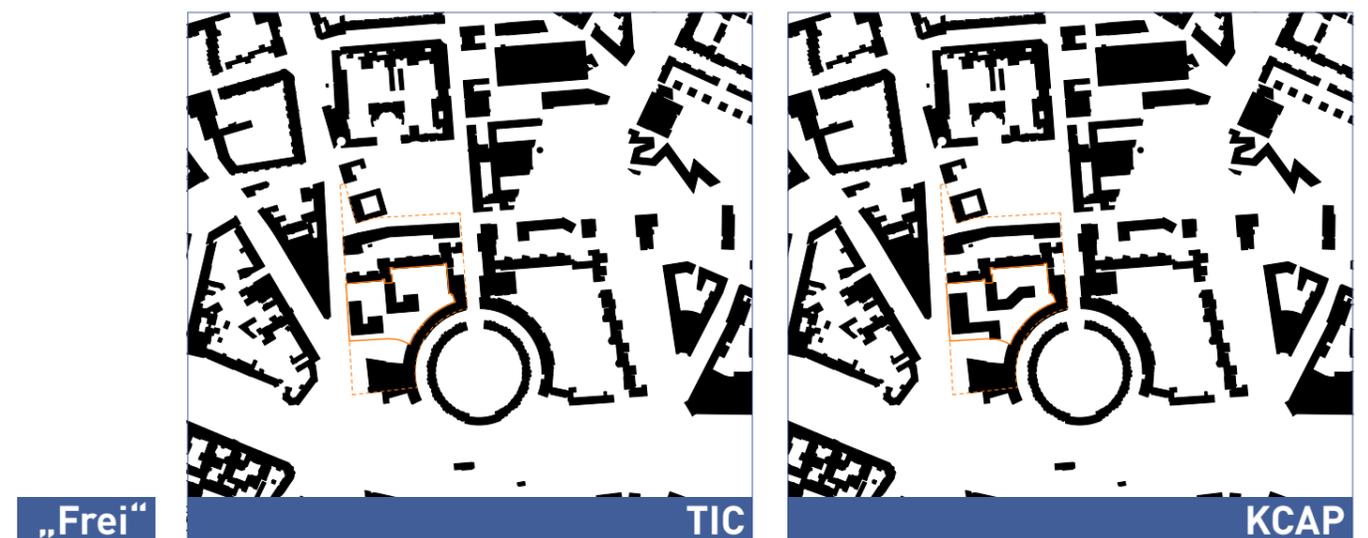
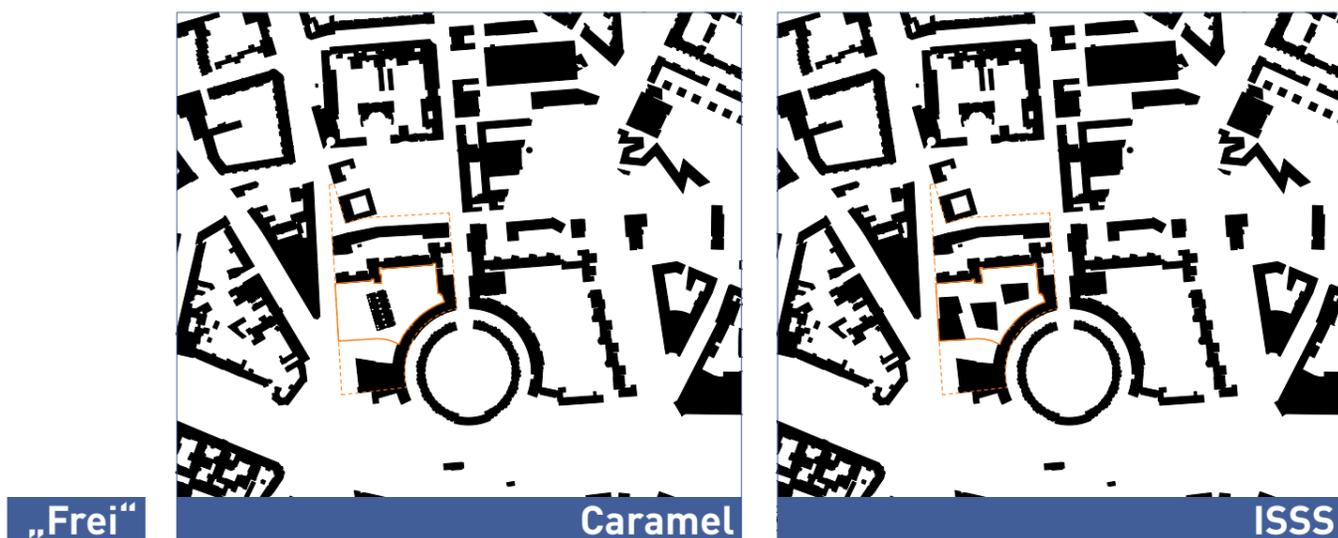
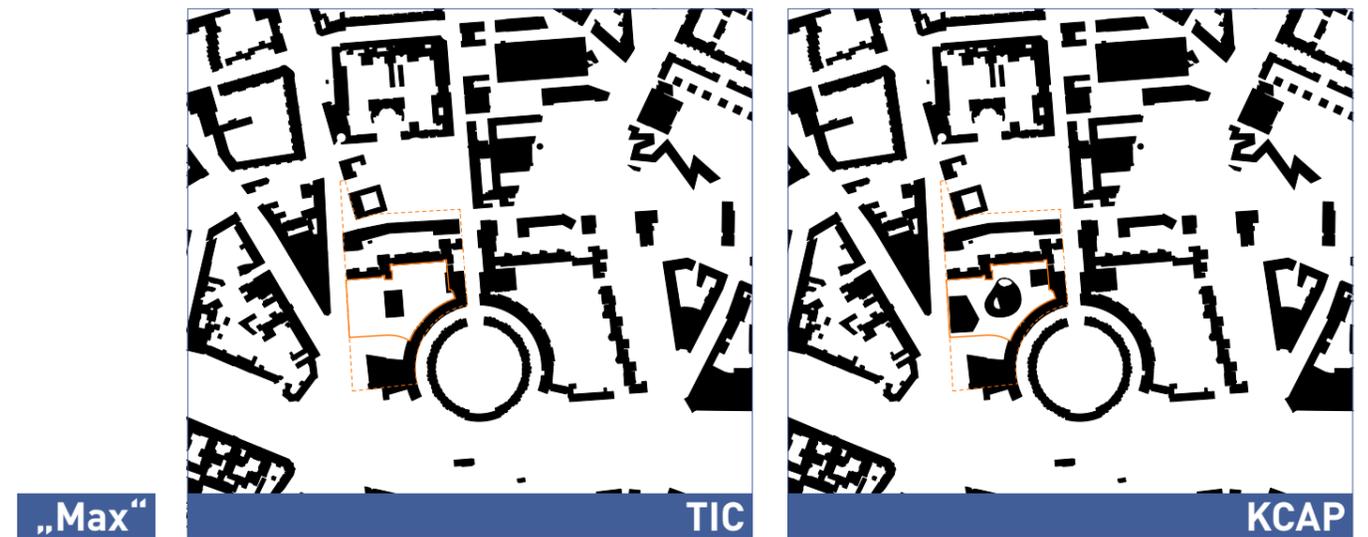
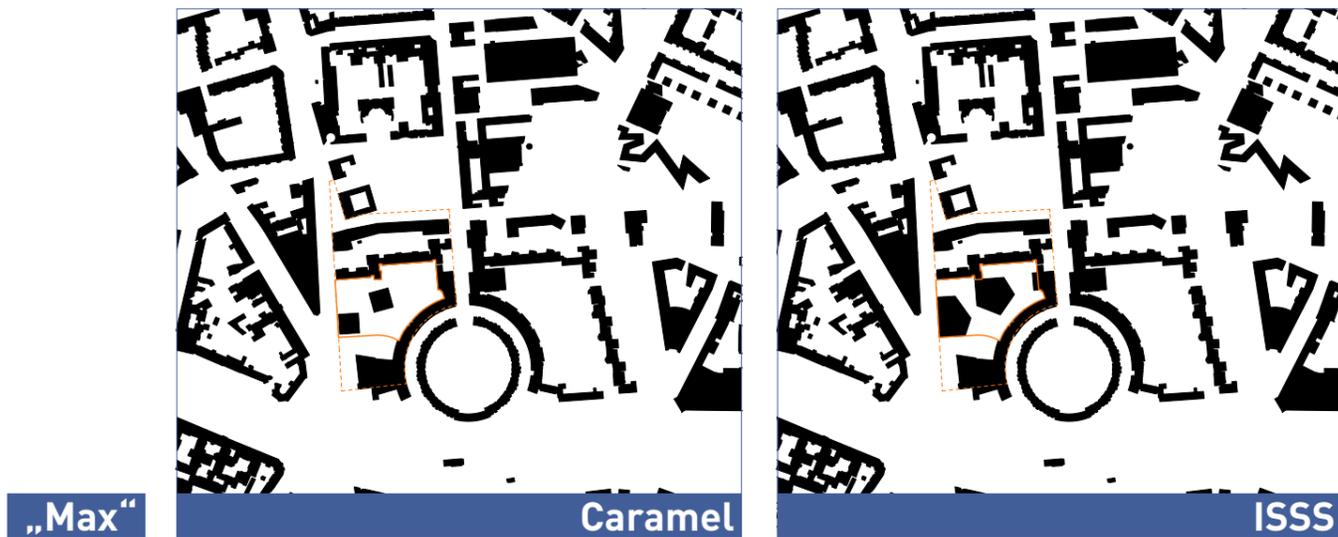
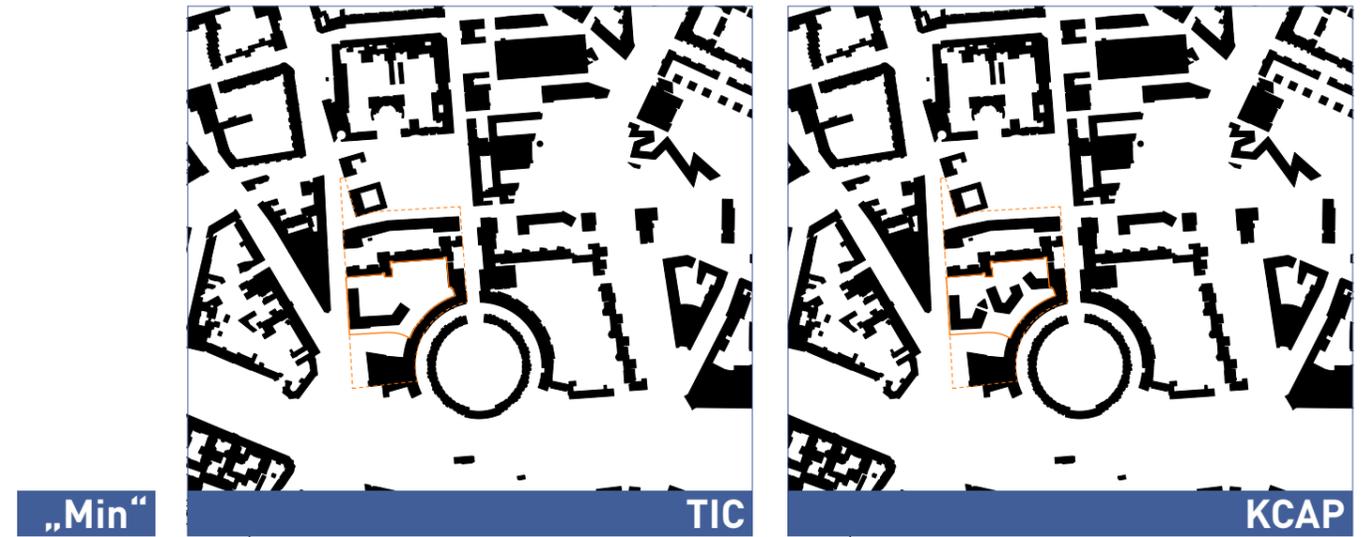
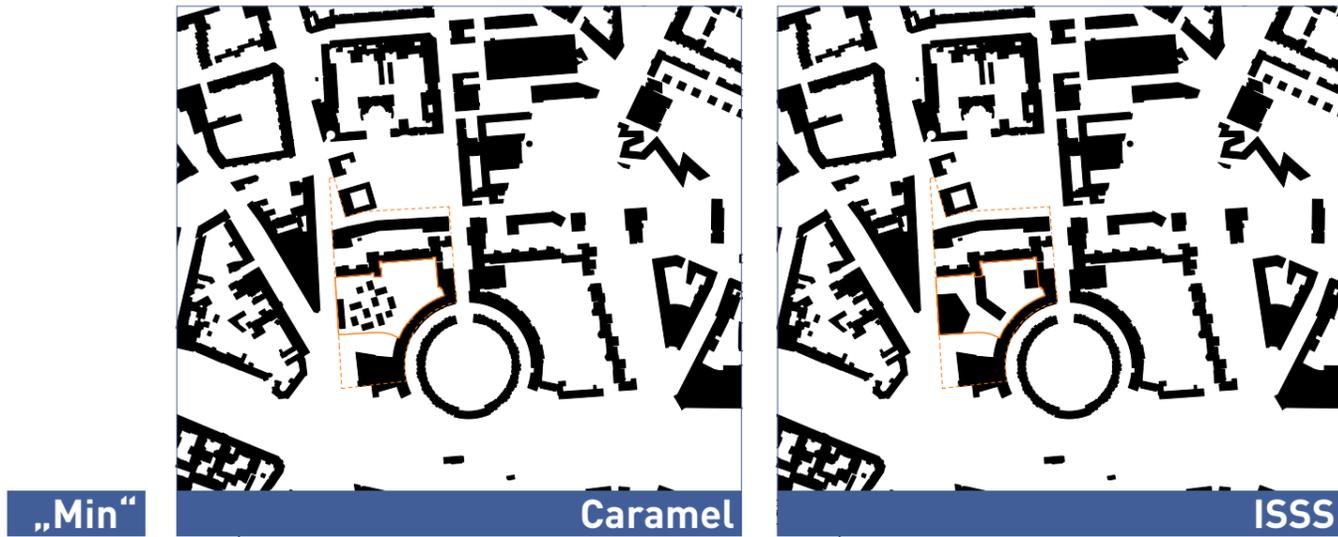




7 | ÜBERSICHTSDARSTELLUNGEN

Schwarzpläne

Schwarzpläne



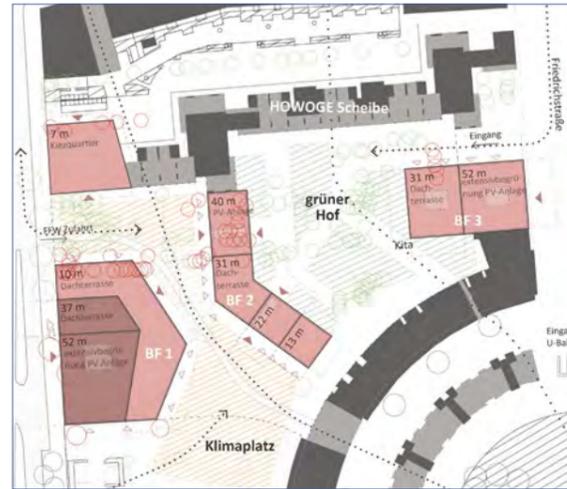
Lagepläne

Lagepläne

„Min“



Caramel



ISSS

„Min“



TIC

KCAP



„Max“



Caramel



ISSS

„Max“



TIC

KCAP



„Frei“



Caramel



ISSS

„Frei“



TIC

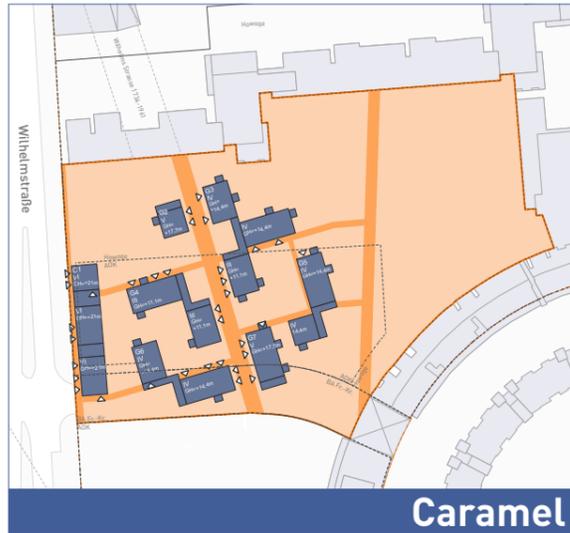
KCAP



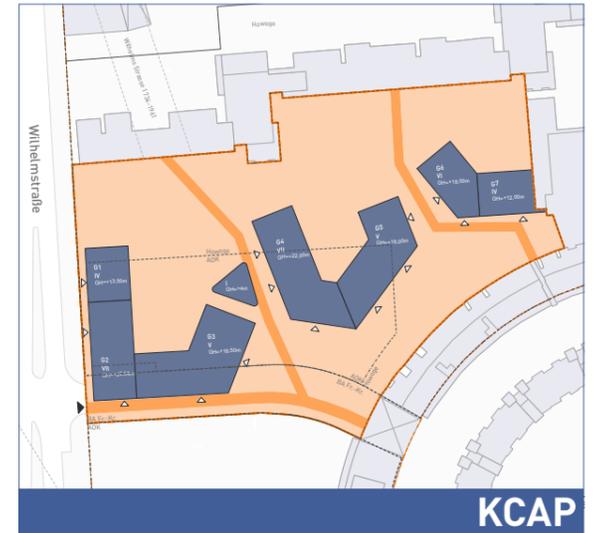
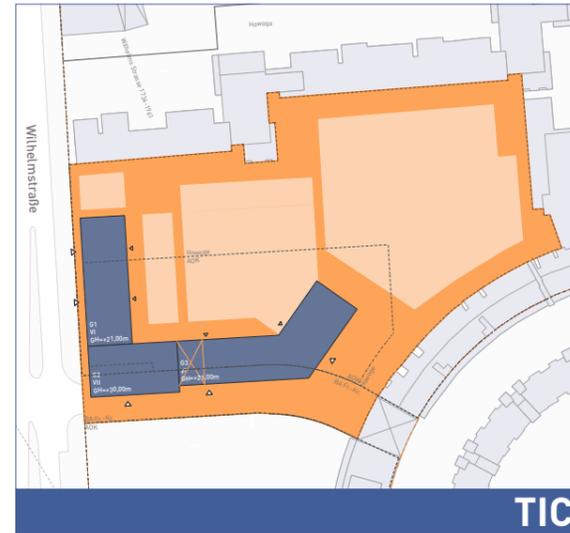
Analyselagepläne

Analyselagepläne

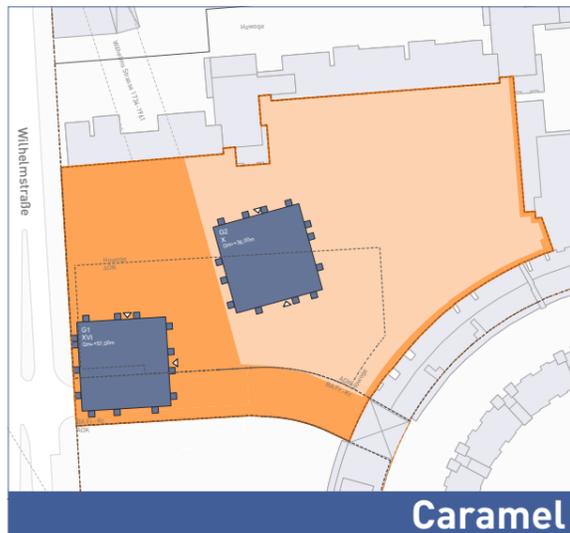
„Min“



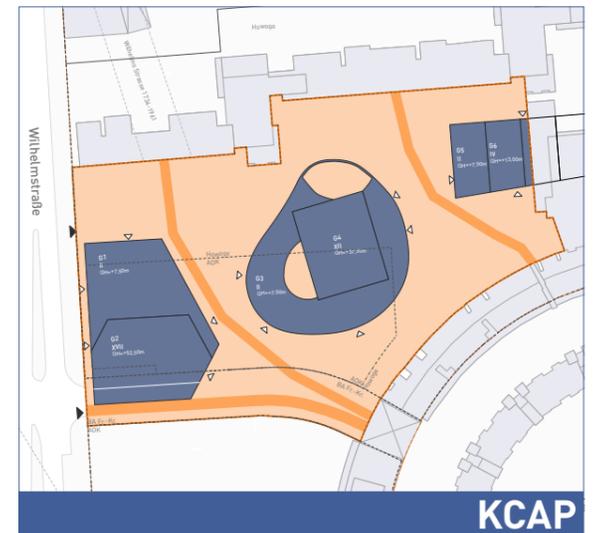
„Min“



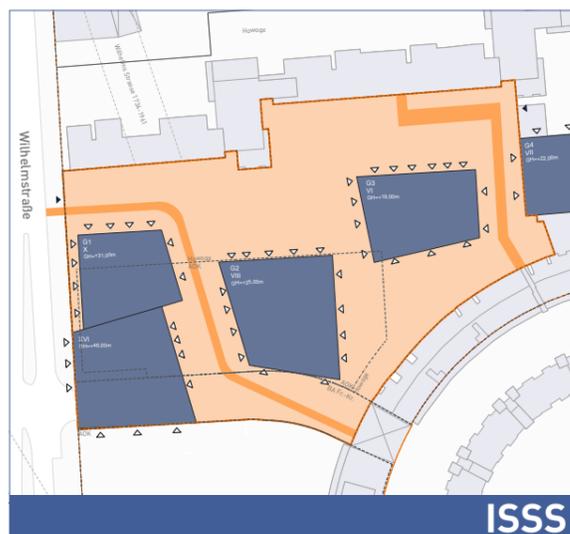
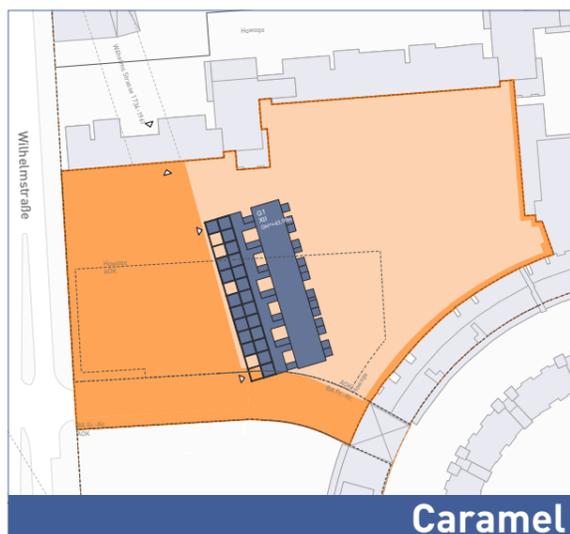
„Max“



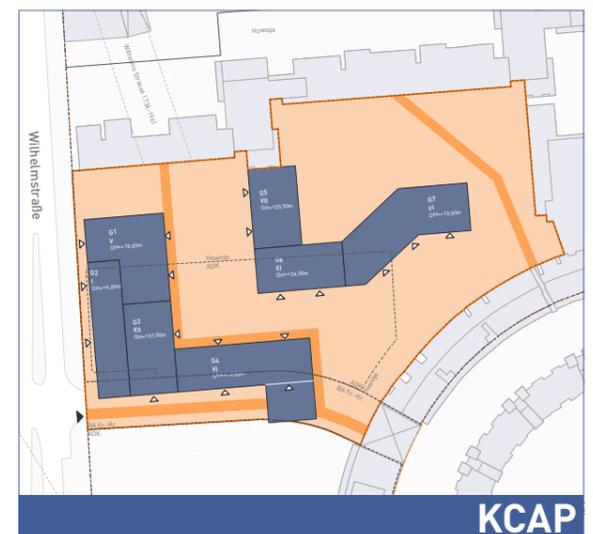
„Max“



„Frei“



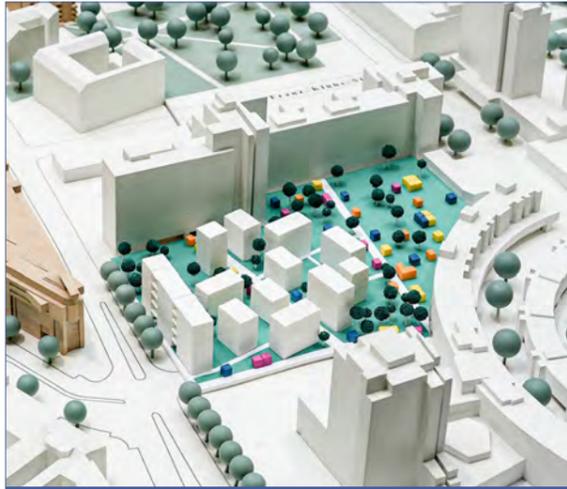
„Frei“



Modellfotos

Modellfotos

„Min“

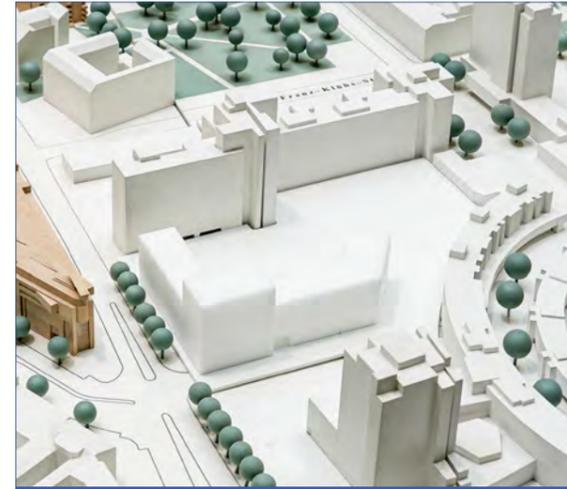


Caramel



ISSS

„Min“

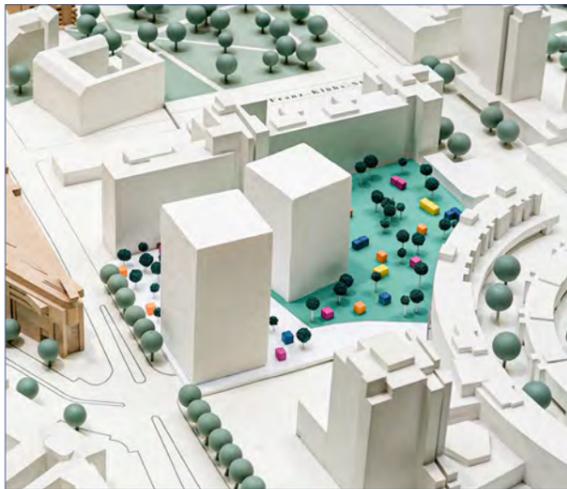


TIC



KCAP

„Max“



Caramel



ISSS

„Max“



TIC



KCAP

„Frei“



Caramel



ISSS

„Frei“



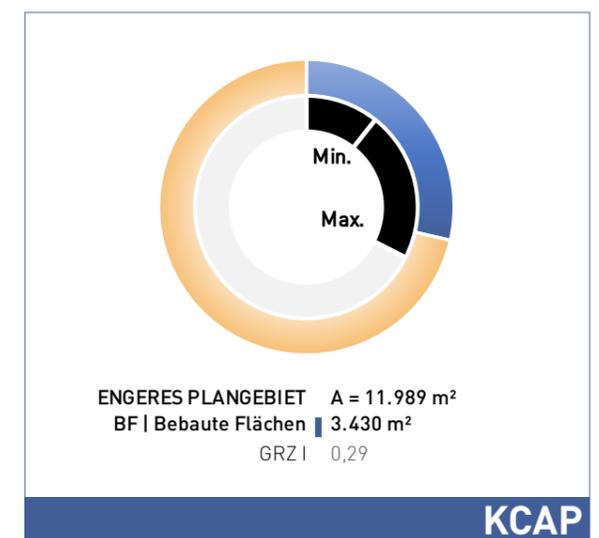
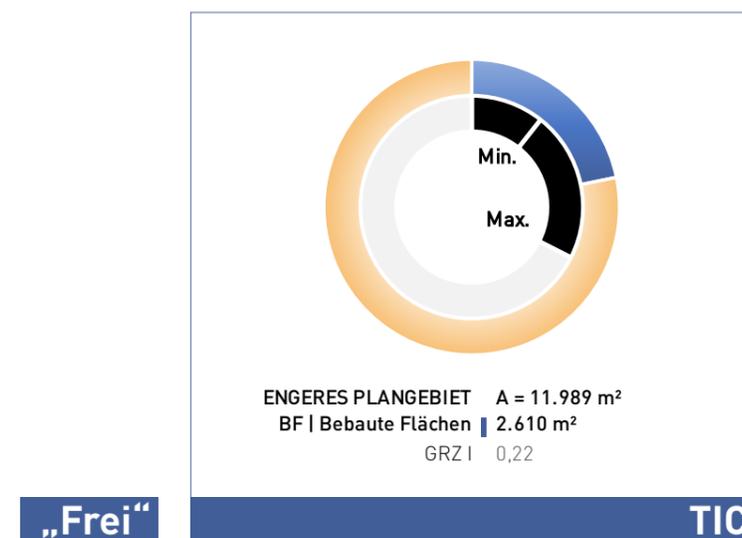
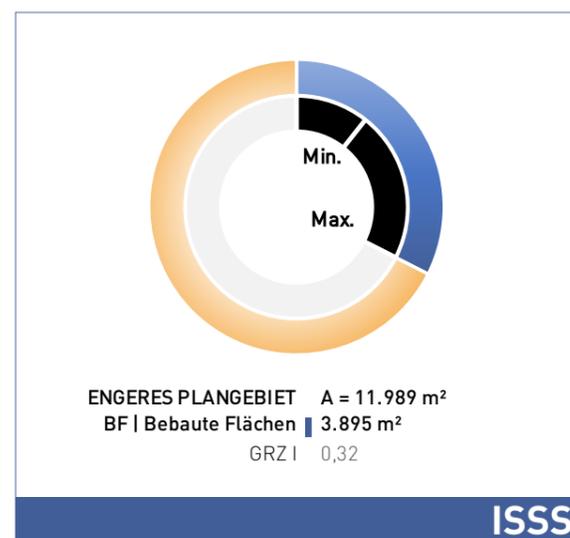
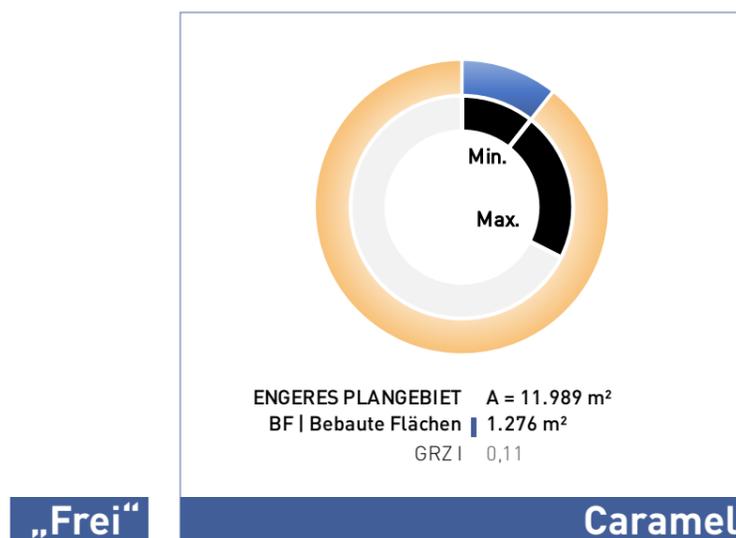
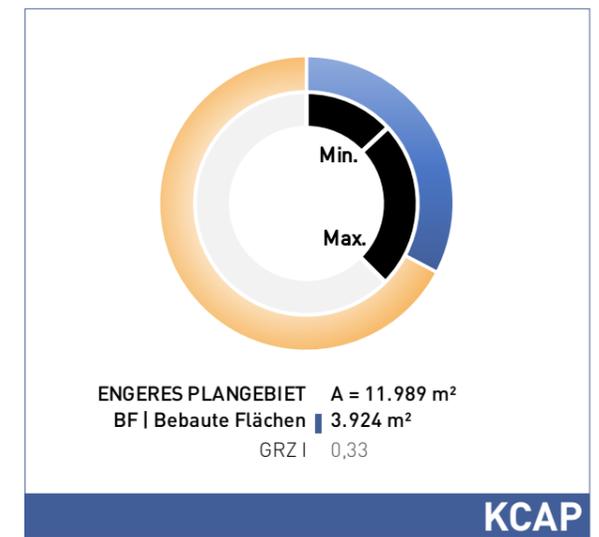
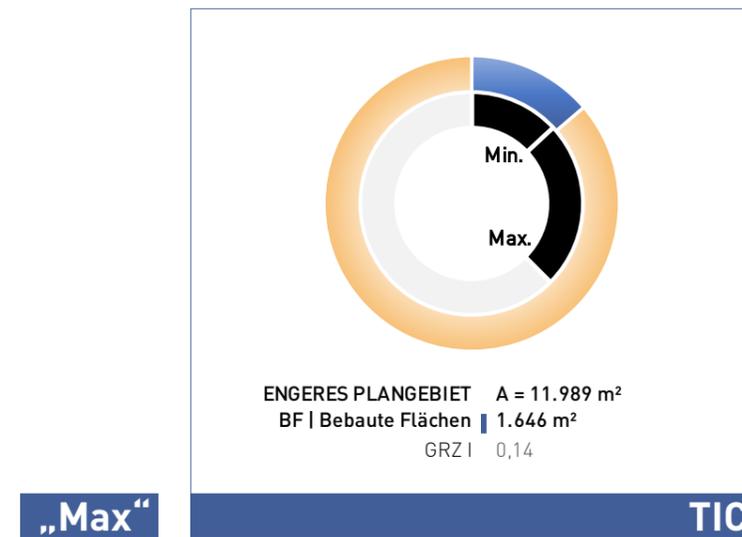
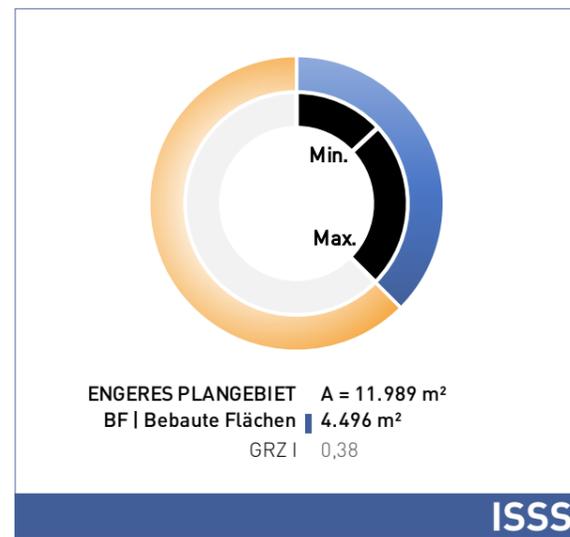
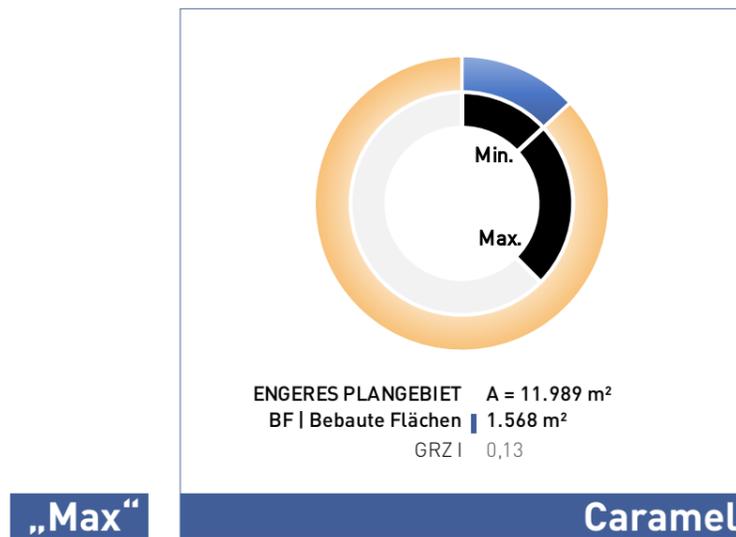
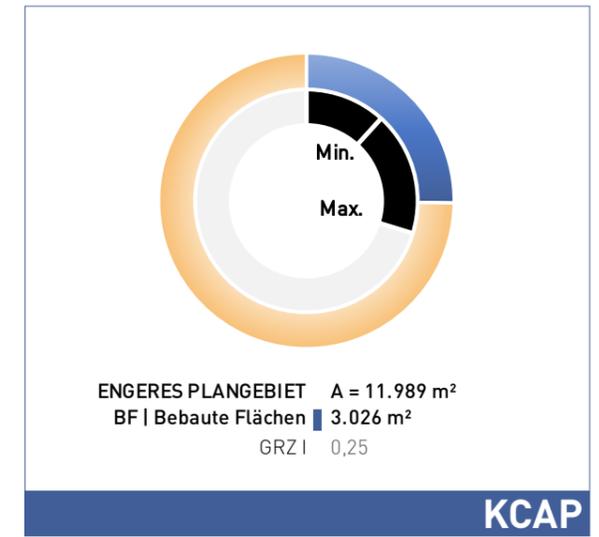
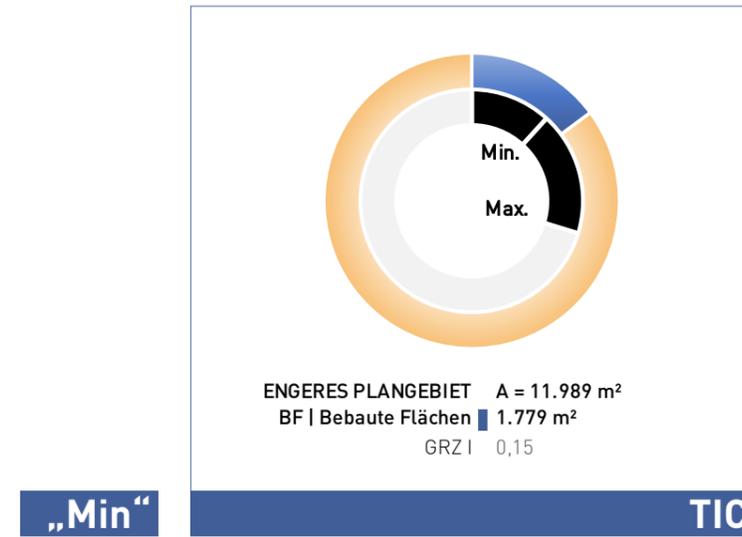
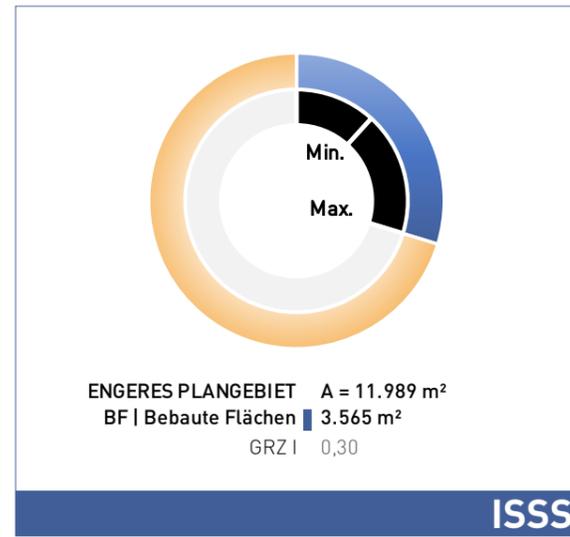
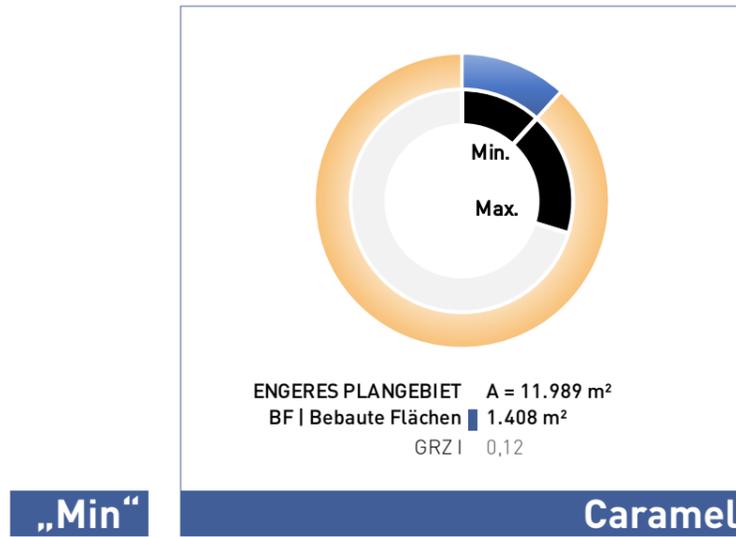
TIC



KCAP

Städtebauliche Kennwerte

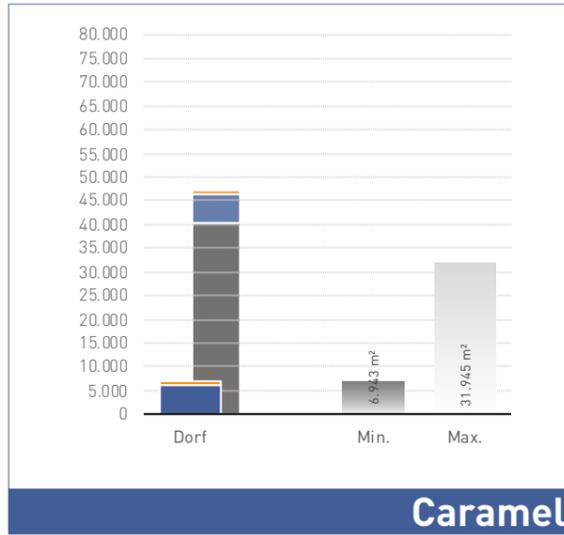
Städtebauliche Kennwerte



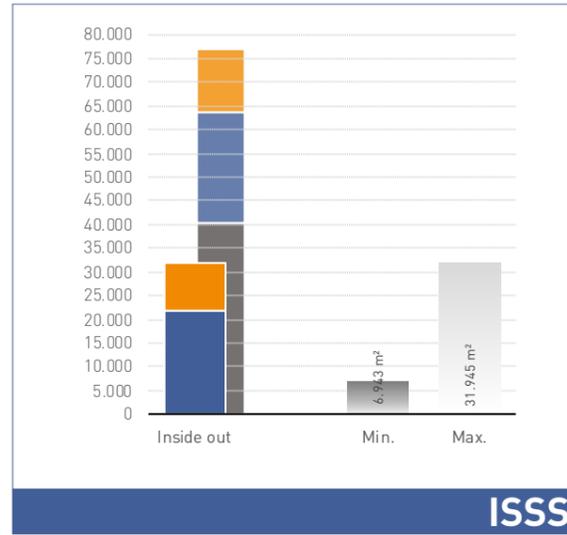
Städtebauliche Kennwerte

Städtebauliche Kennwerte

„Min“

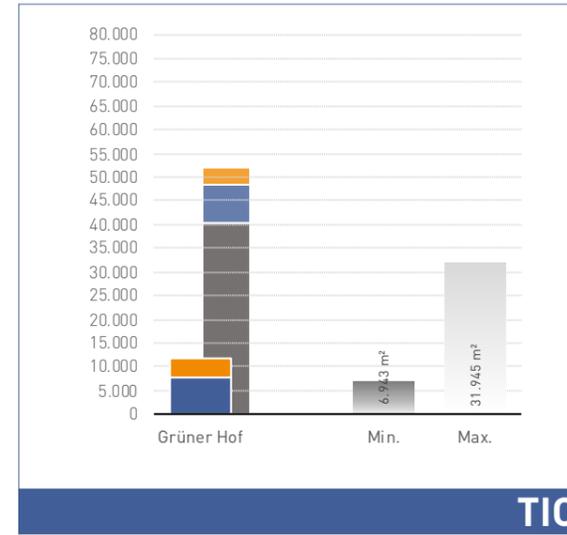


Caramel



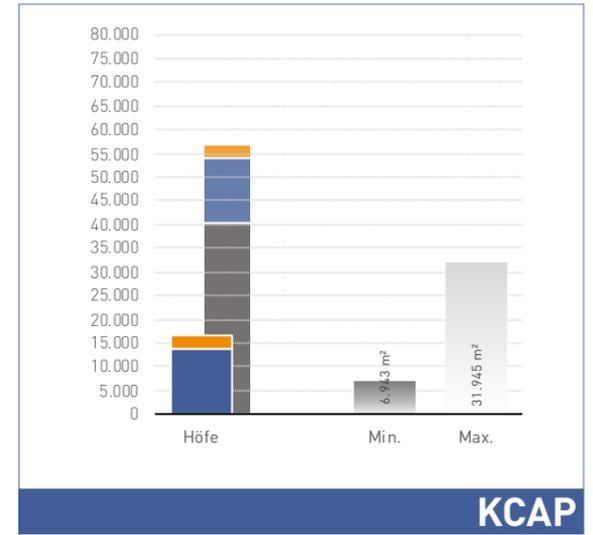
ISSS

„Min“

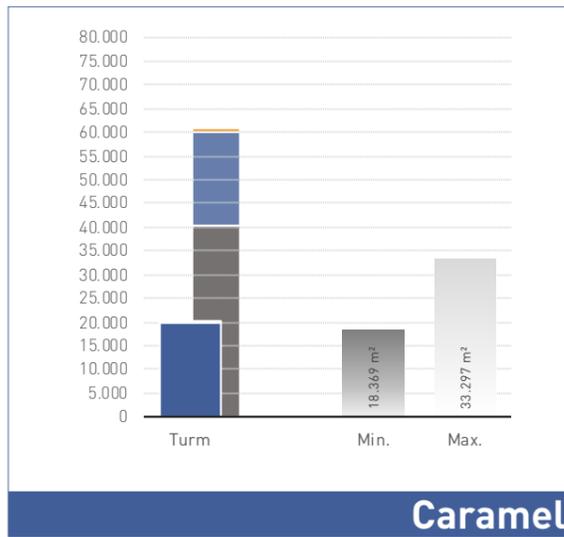


TIC

KCAP



„Max“

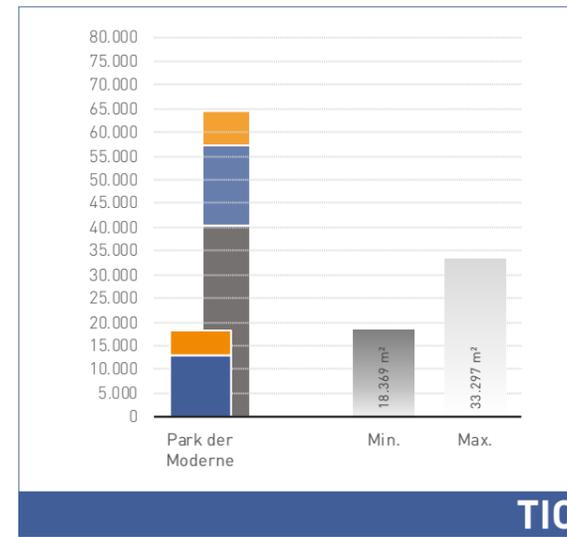


Caramel



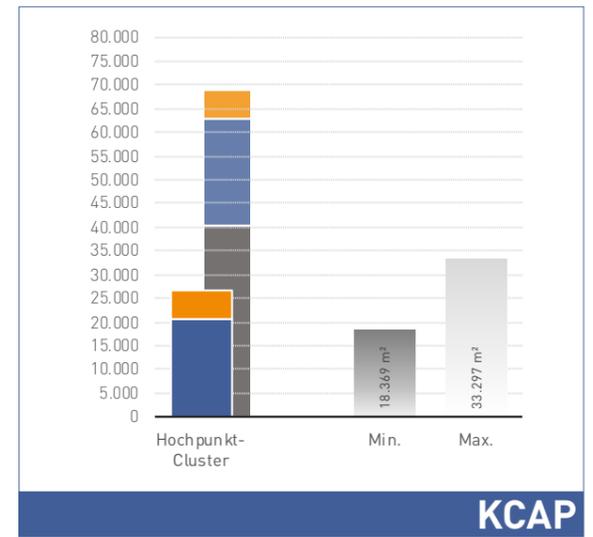
ISSS

„Max“

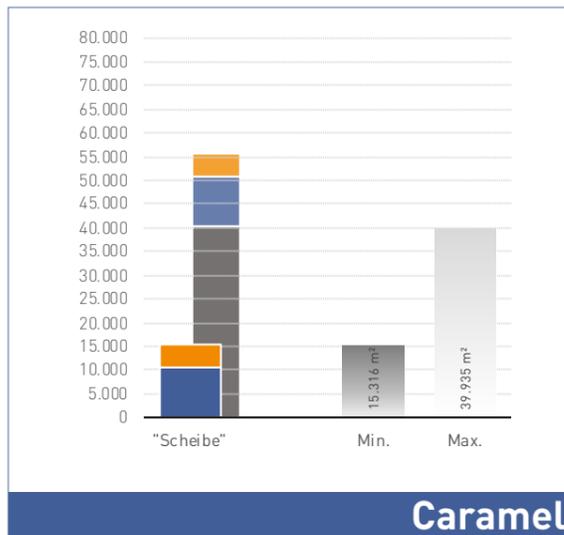


TIC

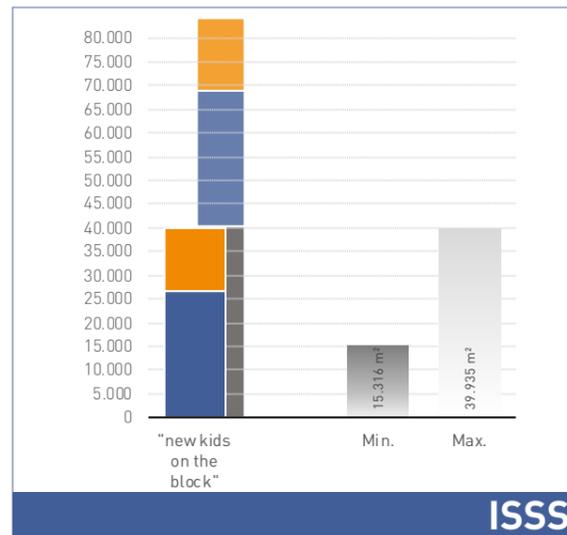
KCAP



„Frei“

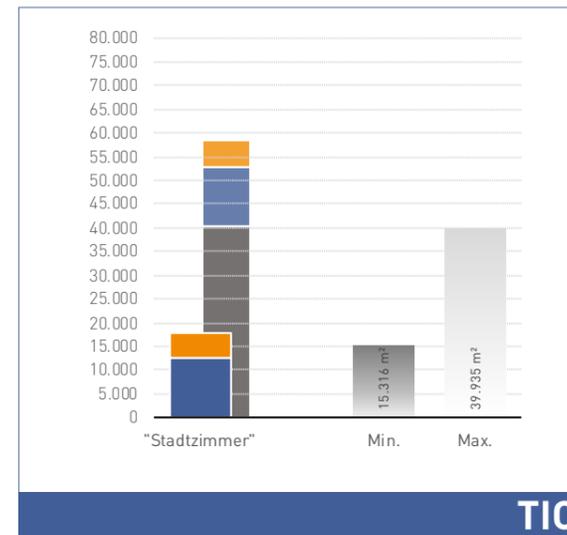


Caramel



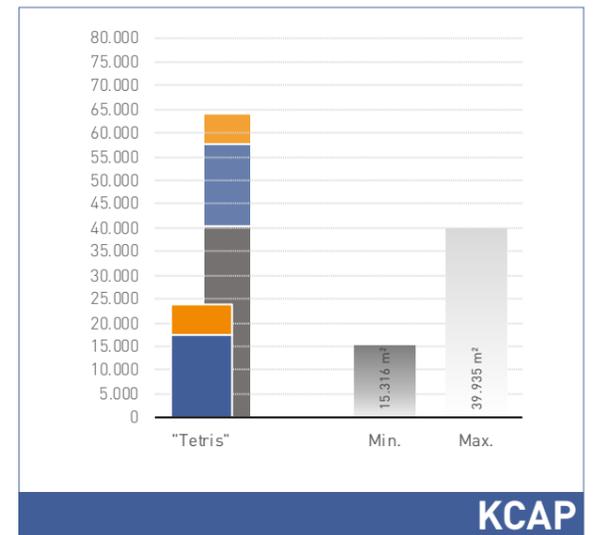
ISSS

„Frei“



TIC

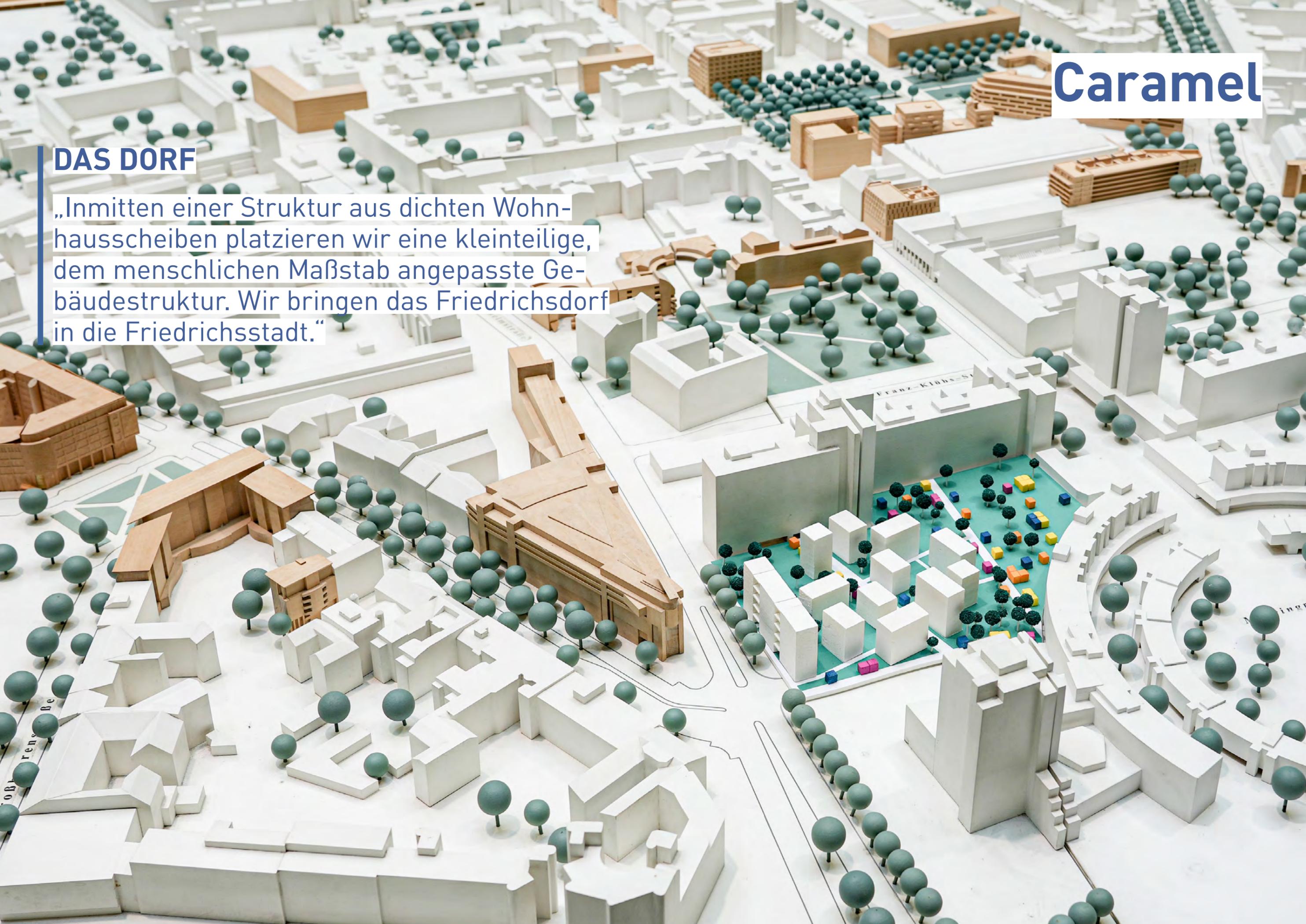
KCAP



8 | EINZELBERICHTE

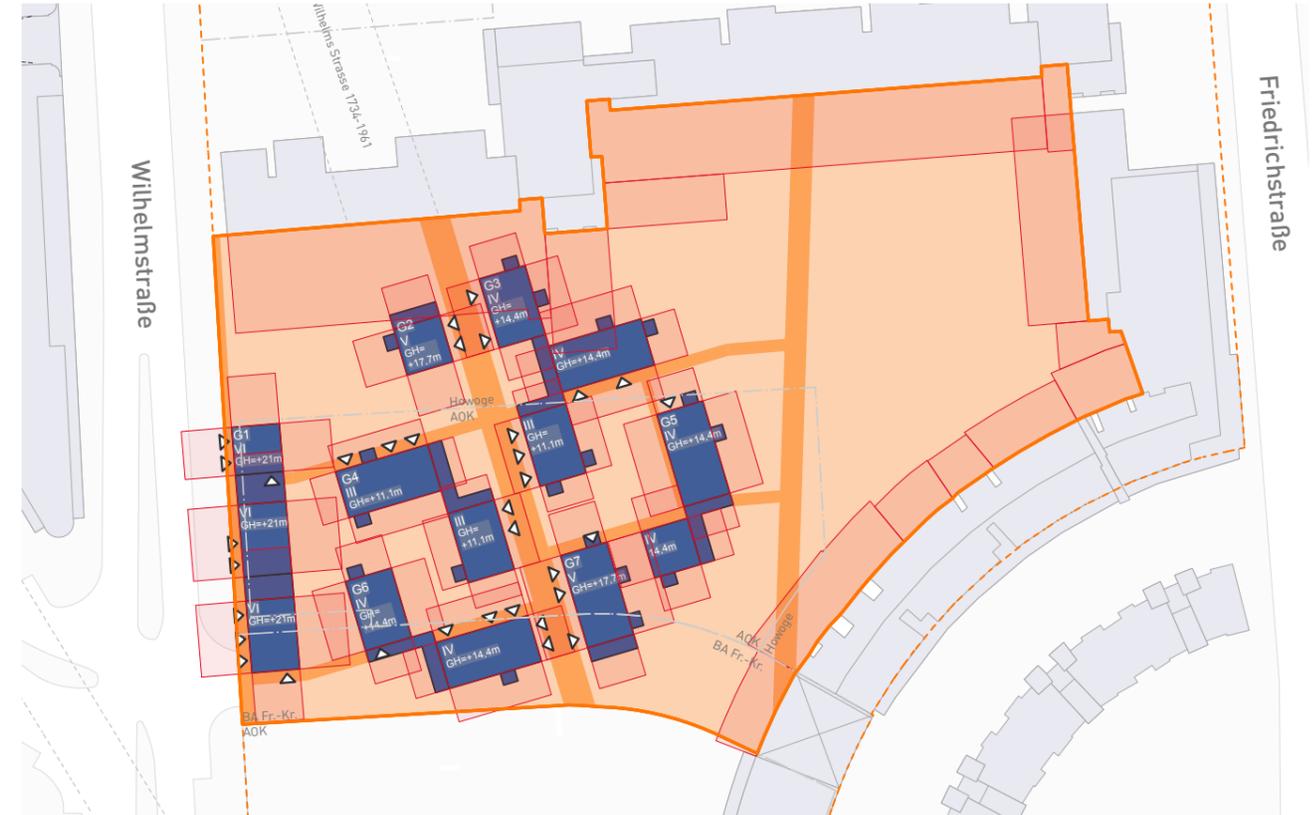
DAS DORF

„Inmitten einer Struktur aus dichten Wohnhausscheiben platzieren wir eine kleinteilige, dem menschlichen Maßstab angepasste Gebäudestruktur. Wir bringen das Friedrichsdorf in die Friedrichsstadt.“

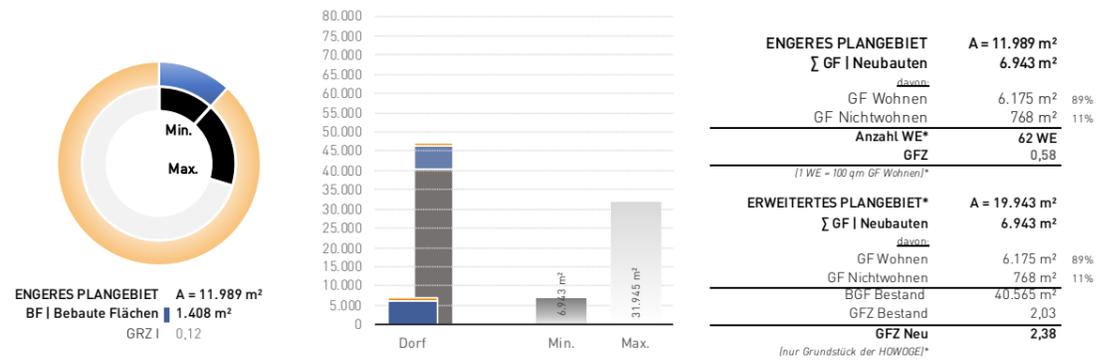




▲ Lageplan (TN-Darstellung)



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



▲ Diagramme (BF und GF)



▲ Ansicht (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: Caramel architekten zt-Gesellschaft m.b.h. (Wien)

ENTWURF: Das Dorf

Gesamteindruck

Gebäude und Baumas
Höhe und Dichte,
Typologie, Kompaktheit,
Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität,
Freiflächenanteil,
Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit,
Öffnung des Plangebietes,
...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe,
mietpreisgebundener Wohnraum,
...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-it, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

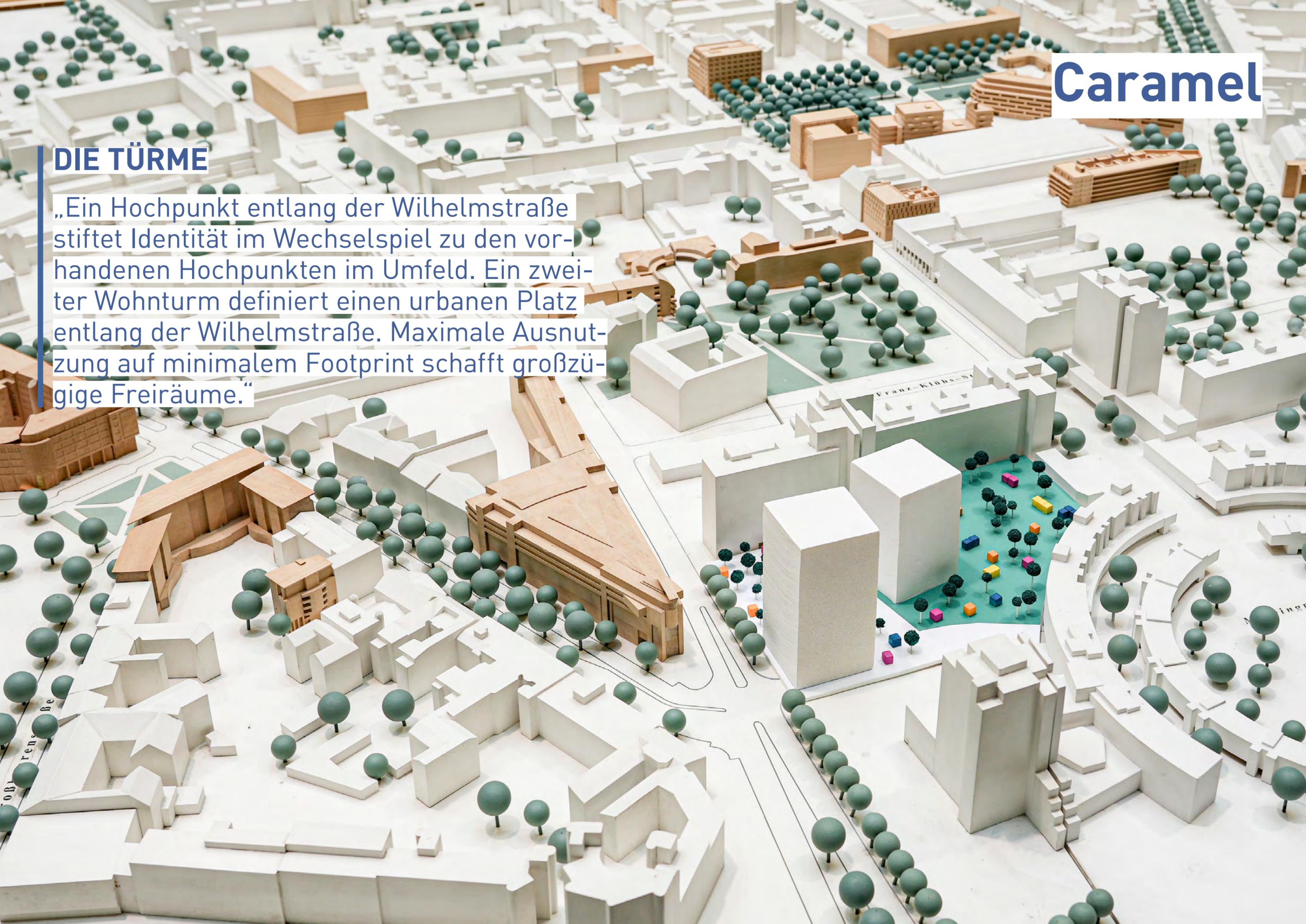
Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	++	↑	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung sind behutsam angepasst (gilt nicht für "Zukunftsszenario")
	LokalBau	-	↓	
	Stadtplanung	--	↓	Der typologische Ansatz ist aus den vorhandenen Strukturen nicht herleitbar.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	-		keine städtebaulichen Raumkanten, zu kleinteilig
	Gebietsvertretung	-	↓	
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	++	↑	Höhen und Abstände denkmalverträglich, Verlegung F-S Straße in Verlängerung der historischen Straßenflucht gut
	LokalBau	+	↔	
Lärmrobuster Städtebau	ISU Plan	-	→	Gebäuderiegel an Straße für Abschirmung zu kurz - Lärmeintrag rechts und links des „Riegels“ möglich - Abstand zur Straße sehr gering
	LokalBau	-	↓	
Gebäudestruktur	Soziale Infrastruktur	-	↔	kleinteilige Gebäudestruktur und Raumaufteilung birgt Sicherheitsrisiken bzw. unsicheres Raumempfinden
	Stadtplanung	--	↓	Kleinsiedlungsstruktur wird in eine Wohnsiedlung gesetzt. Viele Abstandsflächenrechtliche Probleme.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	-	↔	Typologien nicht geeignet für die innerstädtische Erfordernisse und Resilienzen
	Gebietsvertretung	--	↓	
Nutzungskonzept	Stadtkontor	++	↑	städtetypische Kennwerte entsprechen den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	-	↔	
	Stadtplanung	-	→	Kleingewerbe und dem Wohnen dienende Funktionen in den Erdgeschossen, Wohnen in den unteren Ebenen zur Wilhelmstraße wird kritisch gesehen.
	Soziale Infrastruktur	-	↔	nicht ausreichend Wohnraum, zu wenig Anteil an nicht-Wohnen; weitere Nutzungen nicht ausformuliert/verortet
Freiraum	LKA PräV 12	-	↔	Übersichtlichkeit & fehlende Sichtachsen durch Anordnung der Baukörper. Vielfältige Aktivitätsangebote, jedoch ohne klare Nutzungszonierung. Unzureichende Nutzungsangebote in den Innenhöfen bzw. Reduzierung möglicher Aktivitätsangebote auf Rasenfläche. Zwischen Zeilenbebauung und „Dorfstruktur“ wenig Aufenthaltsqualität/ Attraktivität des Raums wird in Frage gestellt. Belebung und soziale Kontrolle durch Nutzungen im EG
	Stadtkontor	-	→	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, teilweise zusammenhängende Freiraumstruktur
	Umwelt- und Naturschutzamt	+	→	zu kleinteilige Freiräume ohne Gestaltungsspielraum durch Anordnung der Gebäudekörper
	LokalBau	+	→	
	Stadtplanung	-	↔	kleinteilige Freiräume die vermutlich nicht die notwendigen Infrastrukturen aufnehmen können. Beispielung durch Module unklar. Charakter der Freiräume und ihre Zuordnung zu den Nutzungen in den Gebäuden unklar.
	Gebietsvertretung	+	↔	
Erschließung & Vernetzung	Soziale Infrastruktur	-	→	großer Grünraum zur Friedrichstraße kann bei entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten vom Vorteil für das Quartier sein
	Stadtplanung	--	↔	Ver- und Entsorgung, Rettungswege sind nicht ablesbar, Wege mit 2,70 sind zu gering bemessen. In der Netzdichte übererschlossen.
Sanierungsziele	Gebietsvertretung	-	→	
	Stadtkontor	+	→	soz. Sanierungsziele erfüllt, behutsame bauliche Nachverdichtung, wenig Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	+	↔	
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	Unterschiedliche Träger möglich, ggf. zu unwirtschaftlich
	LokalBau	+	↔	Kooperative Kuratierung des Pixelkonzepts möglich

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen

DIE TÜRME

„Ein Hochpunkt entlang der Wilhelmstraße stiftet Identität im Wechselspiel zu den vorhandenen Hochpunkten im Umfeld. Ein zweiter Wohnturm definiert einen urbanen Platz entlang der Wilhelmstraße. Maximale Ausnutzung auf minimalem Footprint schafft großzügige Freiräume.“

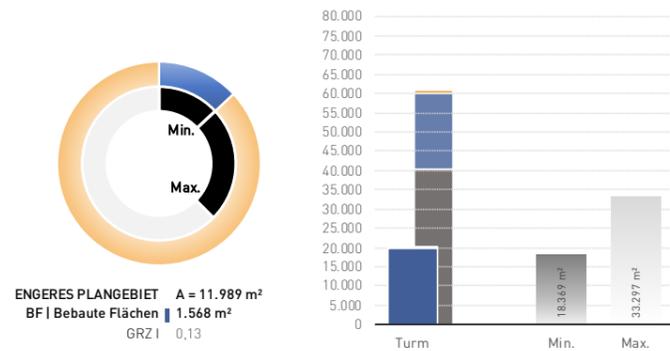




▲ Lageplan (TN-Darstellung)

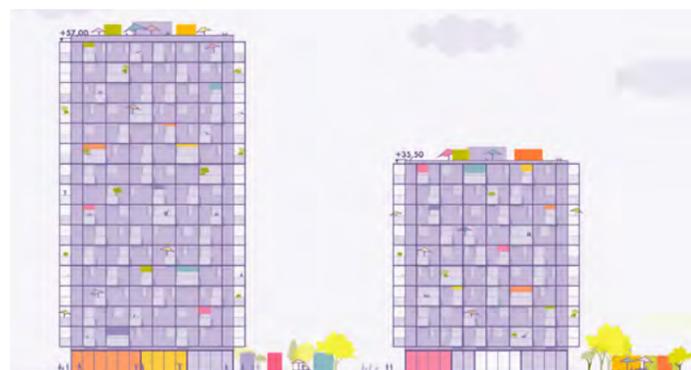


▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



ENGERES PLANGEBIET		A = 11.989 m ²
∑ GF Neubauten		20.384 m ²
<i>davon:</i>		
GF Wohnen	19.772 m ²	97%
GF Nichtwohnen	612 m ²	3%
Anzahl WE*		198 WE
GFZ		1,70
<i>(1 WE = 100 qm GF Wohnen)*</i>		
ERWEITERTES PLANGEBIET*		A = 19.943 m ²
∑ GF Neubauten		20.384 m ²
<i>davon:</i>		
GF Wohnen	19.772 m ²	97%
GF Nichtwohnen	612 m ²	3%
BGF Bestand	40.565 m ²	
GFZ Bestand	2,03	
GFZ Neu		3,06
<i>(Nur Grundstück der HOWÖSE)*</i>		

▲ Diagramme [BF und GF]



▲ Ansicht (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: Caramel architekten zt-Gesellschaft m.b.h. (Wien)

ENTWURF: Die Türme

Gesamteindruck *****

Gebäude und Baumasse
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

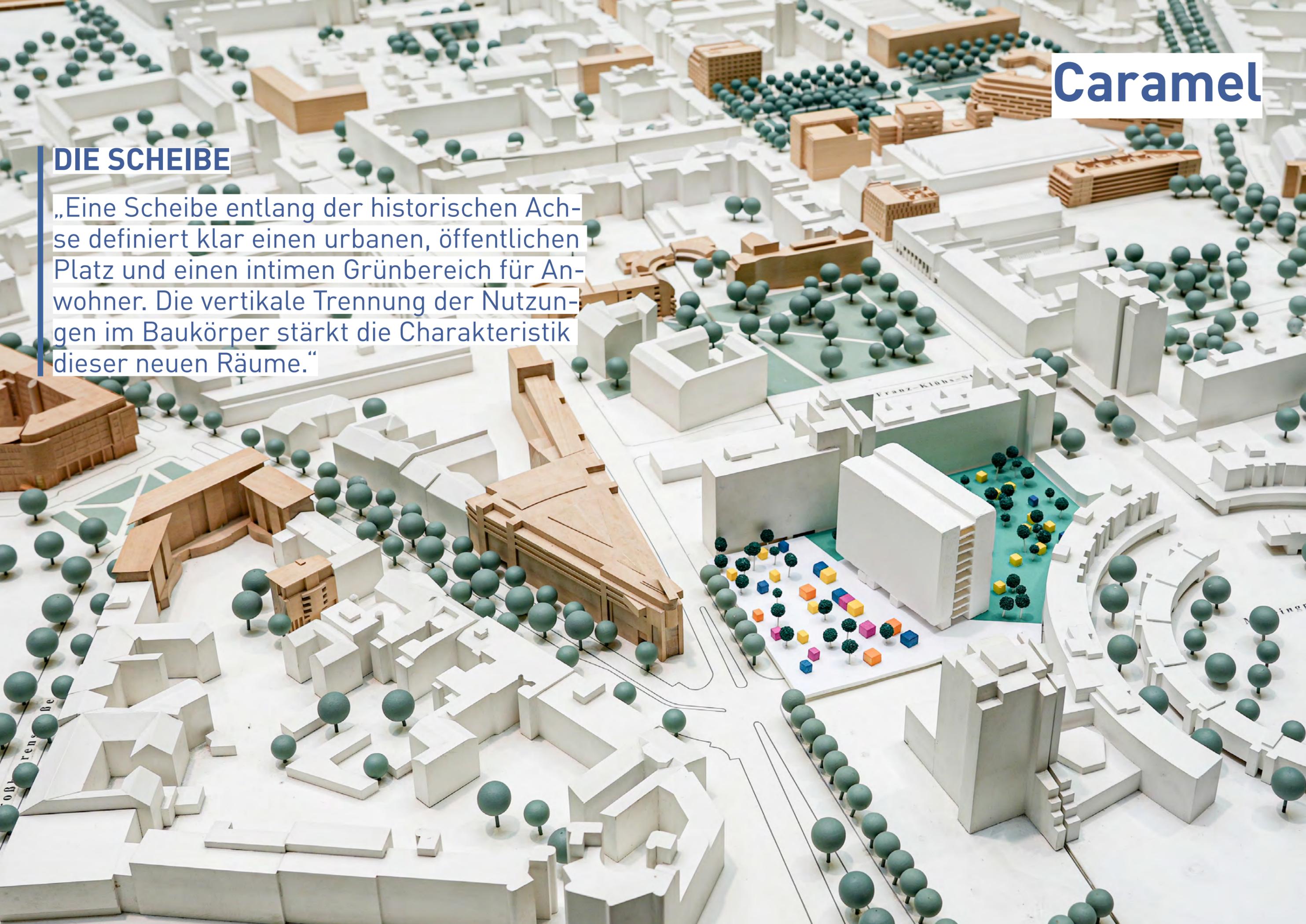
Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	+	→	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung sind angepasst
	LokalBau	++	→	"Pixel-Konzept" vielversprechend, auch in Türmen möglich
	Stadtplanung	+	→	Turmbauten grundsätzlich sind ableitbar, positiv gesehen wird das Höhenspiel, jedoch sprengen die Türme mit ihrem Volumen den Maßstab. Positiv: Sichtachse Wilhelmstr.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+		2 klare städtebauliche Hochpunkte mit jeweiliger Zuordnung Platz und Nachbarschaftsraum
	Gebietsvertretung	-	→	
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	+	→	"Landmark" aufgrund Höhe in Konkurrenz zu Fehling & Gogel-Hochhaus, Verlegung F-S Straße in Verlängerung der historischen Straßenflucht gut
	LokalBau	+	→	
Lärmrobuster Städtebau	ISU Plan	-	→	Keine Abschirmung durch Gebäude, dadurch tiefer Lärmeintrag - Abstand zur Straße sehr gering
	LokalBau	++	↑	
Gebäudestruktur	Soziale Infrastruktur	-	→	geringe überbaute Fläche des Hochpunktes schafft geringe Flächenpotentiale für nicht-wohnen in EG und 01. Stock
	Stadtplanung	+	→	Schwierige Grundrisse, insbesondere der nördlich gelegenen Wohnungen.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+		klare Baukörper, als Wohn- und Arbeitstypologien geeignet
	Gebietsvertretung	-	→	
Nutzungskonzept	Stadtkontor	++	↑	städttebauliche Kennwerte entsprechen den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	Stadtplanung	+	→	Wohnen in den unteren Ebenen zur Wilhelmstraße wird kritisch gesehen. Positiv gesehen wird die Orientierung der Ecklösungen zum Stadtplatz im EG.
	LokalBau	++	→	
	Soziale Infrastruktur	-	→	zu wenig Anteil an nicht-Wohnen; Ausgestaltung des "Platzbereich" an der Wilhelmstraße westlich der Scheibe notwendig; geringe überbaute Fläche des Hochpunktes schafft geringe Flächenpotentiale für nicht-wohnen im EG
Freiraum	Gebietsvertretung	-	→	
	LKA Priv 12	+	↑	Vielältige Aktivitätsangebote jedoch ohne klare Nutzungszonierung. Nutzungszuweisungen wie „Beauty“ im öffentlichen Raum ohne Anbindung an bauliche Strukturen unklar
	Stadtkontor	++	↑	geringer Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, zusammenhängende Freiraumstruktur
	Umwelt- und Naturschutzamt	-	→	zu viel Raum für versiegelten Stadtplatz auf Kosten von Grünraum
	LokalBau	+	→	
	Stadtplanung	+	→	Großzügiger Freiraum, auf dem vielfältige Nutzungen vorstellbar sind.
Erschließung & Vernetzung	Gebietsvertretung	-	→	
	Soziale Infrastruktur	++	↑	großer Grünraum zur Friedrichstraße kann bei entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten vom Vorteil für das Quartier sein; Ausgestaltung des "Platzbereich" an der Wilhelmstraße nördl. Hochpunktes notwendig
Sanierungsziele	Stadtplanung	+	↑	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
	Gebietsvertretung	-	→	
Kooperative Stadtentwicklung	Stadtkontor	+	→	soz. Sanierungsziele werden erfüllt, relativ behutsame bauliche Nachverdichtung, Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
	Gebietsvertretung	+	→	
Kooperative Stadtentwicklung	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	++	↑	Realteilung in der Vertikalen gut vorstellbar
	LokalBau	++	↑	Pixel in die Vertikale könnte im Turm versucht werden, ideal für Realteilung

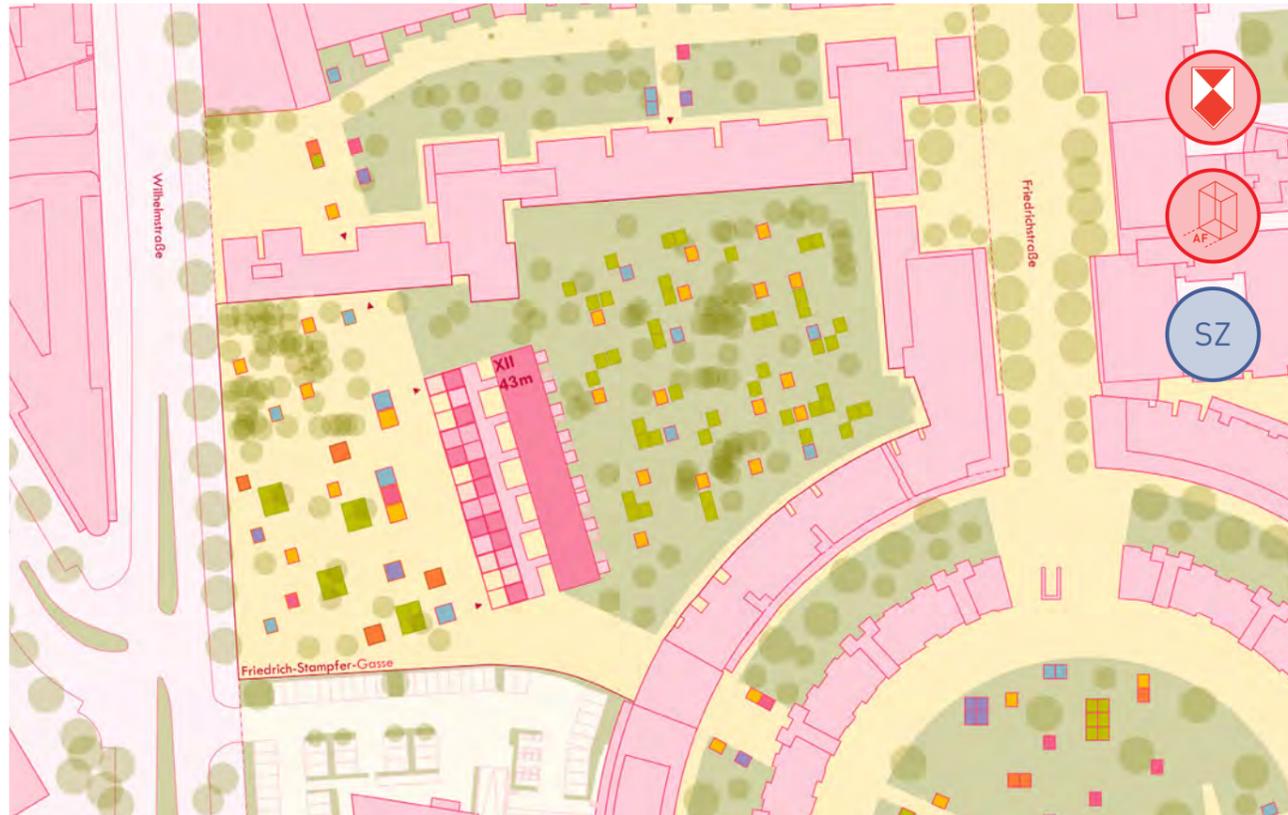
▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen

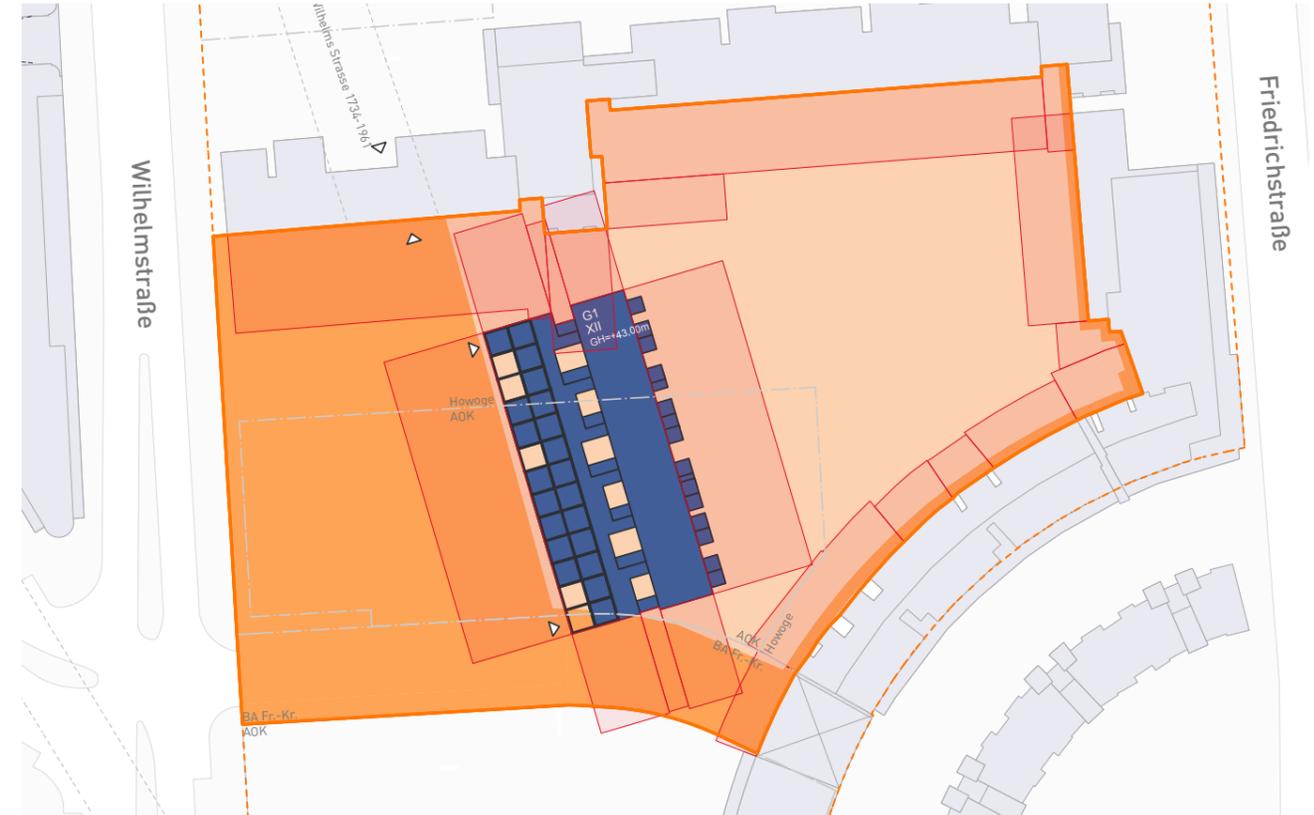
DIE SCHEIBE

„Eine Scheibe entlang der historischen Achse definiert klar einen urbanen, öffentlichen Platz und einen intimen Grünbereich für Anwohner. Die vertikale Trennung der Nutzungen im Baukörper stärkt die Charakteristik dieser neuen Räume.“

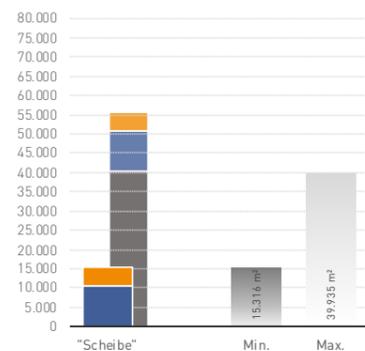
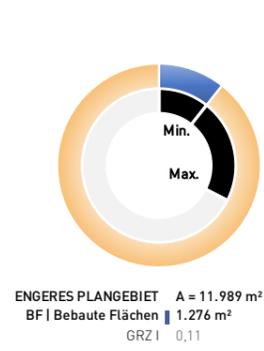




▲ Lageplan (TN-Darstellung)



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



ENGERES PLANGEBIET		A = 11.989 m ²
∑ GF Neubauten		15.316 m ²
davon:		
GF Wohnen	10.412 m ²	68%
GF Nichtwohnen	4.904 m ²	32%
Anzahl WE*	104 WE	
GFZ	1,28	
<small>(1 WE = 100 qm GF Wohnen)*</small>		
ERWEITERTES PLANGEBIET*		A = 19.943 m ²
∑ GF Neubauten		15.316 m ²
davon:		
GF Wohnen	10.412 m ²	68%
GF Nichtwohnen	4.904 m ²	32%
BGF Bestand	40.565 m ²	
GFZ Bestand	2,03	
GFZ Neu	2,80	
<small>(nur Grundstück der HOWOGE)*</small>		

▲ Diagramme [BF und GF]



▲ Ansicht (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: Caramel architekten zt-Gesellschaft m.b.h. (Wien)

ENTWURF: Die Scheibe

Gesamteindruck

Gebäude und Baumasse
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

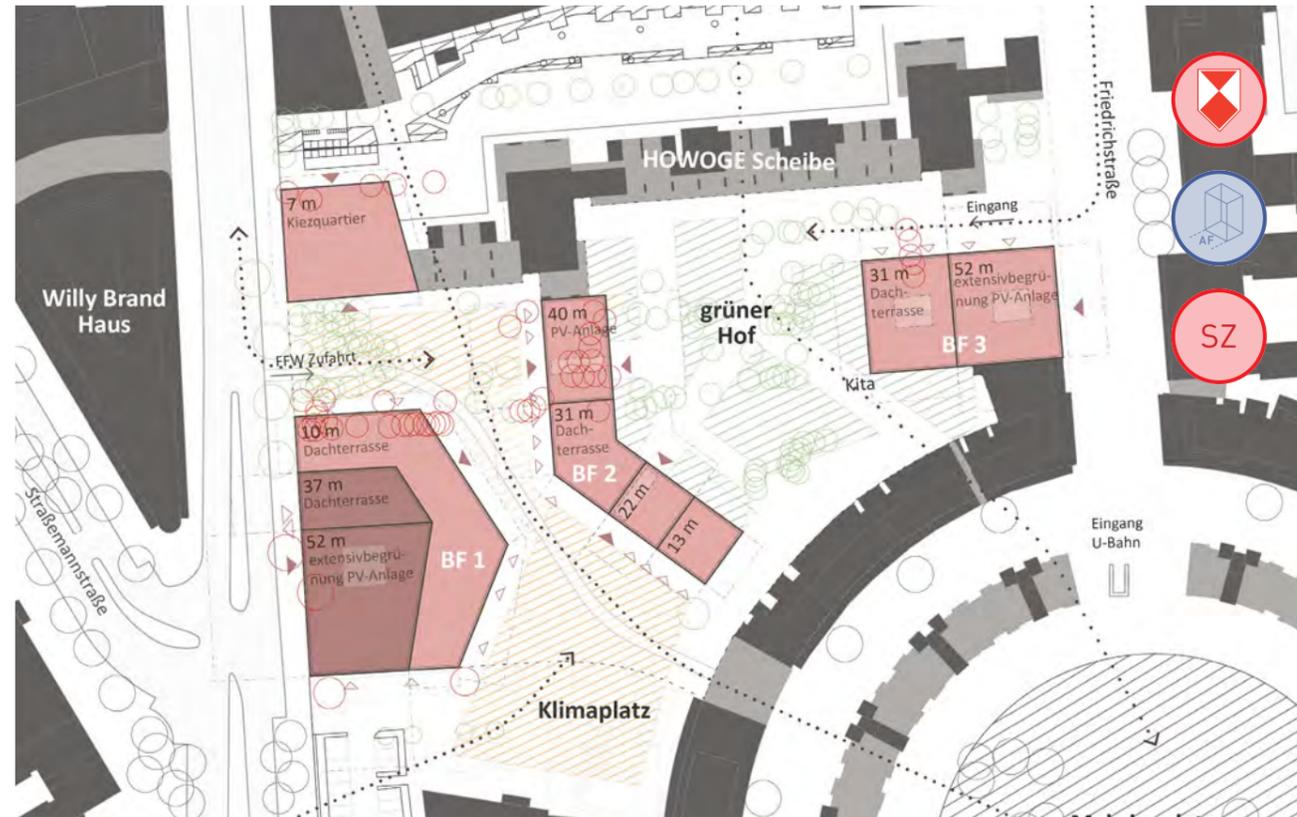
Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	++	↑	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung sind angemessen angepasst
	LokalBau	+	↔	Achse der Wilhelmstraße konsequent durchgezogen, klare Adressbildung, als "Wohnmaschine" zu klein
	Stadtplanung	-	→	Der Ansatz einer sich am historischen Verlauf der Wilhelmstraße orientierenden hohen Scheibe ist nachvollziehbar. Jedoch zu massig im Durchmesser.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	historische Achse wird zum Baukörper mit zonierenden Freiräumen, positiv: kein Verstellen des Bestandes
	Gebietsvertretung	+	→	
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	-	→	GGf. Beeinträchtigung der "Figur" aufgrund Höhe und geringem Abstand, Verlegung F-S Straße in Verlängerung der historischen Straßenflucht gut
	LokalBau	+	↔	
Lärmrobuster Städtebau	ISU Plan	++	↑	Riegel schützt effektiv - Abstand zur Straße sehr groß, dadurch reduzierte Pegel
	LokalBau	+	↔	
Gebäudestruktur	Soziale Infrastruktur	-	↔	hohe Nutzungsdichte im Baukörper birgt Sicherheitsrisiken, da keine Trennung zwischen privatem und öffentlichen Raum erkennbar. Vertikale Gebäudestruktur korrespondiert nicht mit Nutzungen im öffentlichen Raum
	Stadtplanung	-	↔	Durch die spezielle Struktur der Scheibe sind keine durchgesteckten Wohnungen möglich, bzw. entstehen tw. schwierige Belichtungsverhältnisse.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	prägnante und interessante Stadtfigur, die jedoch erheblich verdichtet werden muss
	Gebietsvertretung	+	↔	
Nutzungskonzept	Stadtkontor	+	↔	städtewauliche Kennwerte entsprechen (annähernd) den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	Stadtplanung	-	↔	Das Verhältniss von Wohnnutzung zu den Modulen im sog. Regal ist nicht nachvollziehbar.
	LokalBau	-	↔	für "Wohnmaschine" zu klein
	Soziale Infrastruktur	-	↓	nicht ausreichend Wohnraum, auch Anteil Nicht-Wohnen im Bezug zur Gebäudestruktur nicht nachvollziehbar undefinierte Ausgestaltung des Nutzungskonzeptes innerhalb der Scheibe; Vertikale Nutzungsverteilung für quartiersbezogene und nachbarschaftliche Nutzungen nicht bedarfsorientiert; vertikale Nutzungsverteilung birgt Sicherheitsrisiken bzw. verstärkend für bereits bestehende Sicherheitsprobleme im Sozialraum
Freiraum	Gebietsvertretung	+	→	
	LKA PräV 12	-	↔	Zugänglichkeit und Erschließung im Gerüst unklar. Unkontrollierte Zugänge zu WE führen zu Nutzungskonflikten
	Stadtkontor	++	↑	Viefältige Aktivitätsangebote, jedoch ohne klare Nutzungszonierung
	Umwelt- und Naturschutzamt	-	↔	ungünstige Separierung von Straßen- und Grünraum durch den Gebäudekörper
	LokalBau	+	↔	
	Stadtplanung	+	↔	Großzügiger Freiraum, auf dem vielfältige Nutzungen vorstellbar sind. Überangebot im Quartier an der Funktion Stadtplatz.
Erschließung & Vernetzung	Gebietsvertretung	-	→	
	Soziale Infrastruktur	++	↑	großer Grünraum zur Friedrichstraße kann bei entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten vom Vorteil für das Quartier sein; Ausgestaltung des "Platzbereich" an der Wilhelmstraße westlich der Scheibe notwendig
Sanierungsziele	Stadtplanung	+	↑	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
	Gebietsvertretung	-	→	
Sanierungsziele	Stadtkontor	+	→	soz. Sanierungsziele (annähernd) erfüllt, behutsame bauliche Nachverdichtung, Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
	Gebietsvertretung	+	↔	
Kooperative Stadtentwicklung	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	→	Gutes Konzept für Arbeiten+Wohnen, Identifikation der Gewerbetreiber mit dem Standort hoch (Sichtbarkeit)
	LokalBau	-	→	Pixel in die Vertikale könnte im Turm versucht werden

▲ Sachverständigenbewertungen

INSIDE OUT

„neue Urbanität bei minimalem Footprint.“

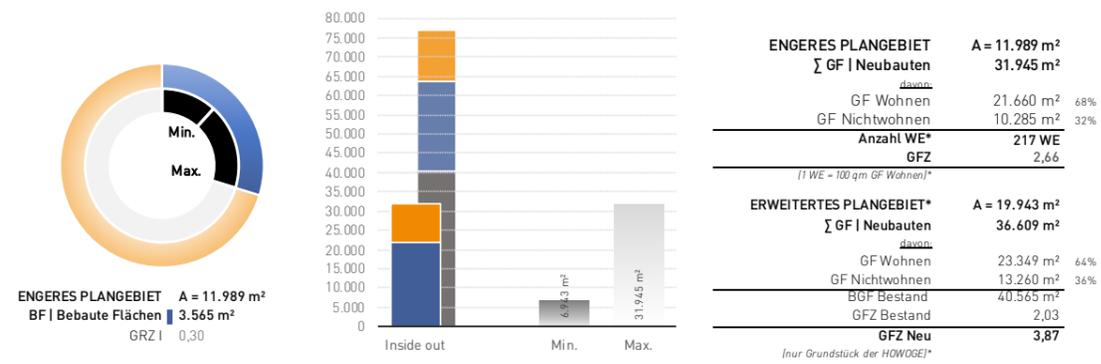




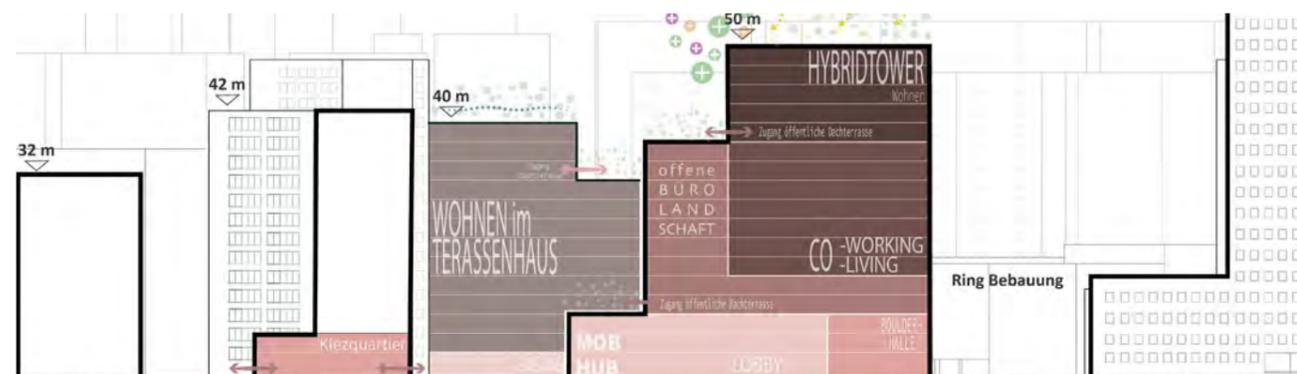
▲ Lageplan (TN-Darstellung)



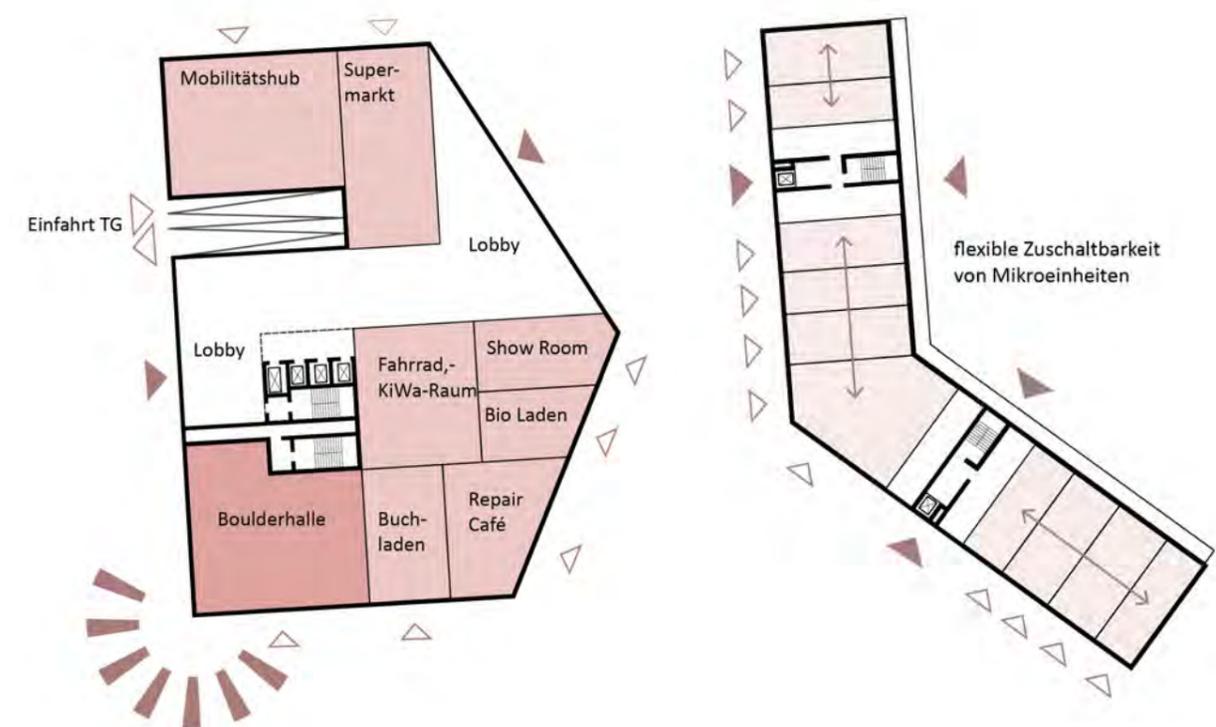
▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



▲ Diagramme [BF und GF]



▲ Ansicht (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: ISSS research architecture urbanism (Berlin)

ENTWURF: Inside Out

Gesamteindruck *****

Gebäude und Baumasse
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	--	↘	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung nicht angepasst
	LokalBau	+	↔	Ansetzen an HOWOGE-Bestandsgebäude weitgehend gelungen
	Stadtplanung	-	↘	BF1 sprengt ableitbaren Maßstab des Gebäudevolumens. Gebäudetiefe BF3 nicht nachvollziehbar. Raumkante Wilhelmstr. & Abtreppe positiv
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	interessanter Ansatz des Weiterbaus an den Brandwänden, Proportionen und Typen zu verbessern
	Gebietsvertretung	-	↘	Gilt für alle 3 Alternativen: Bebauung an der Friedrichstraße ist zu hoch für gegenüberliegende Bebauung, Die Fußgängerzone verliert ihre Eigenart/Bebauungsstruktur,
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	-	↘	Abstand denkmalverträglich, Überbauung (BF 3) der die Fußgängerzone flankierenden Niedrigbauten kritisch -> beeinträchtigt Wahrnehmung der Figur und widerspricht der Düttmann-Gestaltung (Abgrenzung zur Ringbebauung und menschlicher Maßstab), Eigenständigkeit der Figur der Ringbebauung nur tw. gewahrt, BF 1 aufgrund Höhe in Konkurrenz zu Fehling & Gogel-Hochhaus, Verlegung F-S Straße in Verlängerung der historischen Straßenflucht gut
	LokalBau	++	↔	
Lärmrobuster Städtebau	ISU Plan	+	↔	Gute Abschirmung, insbesondere durch gebogenen 2. Baukörper - Wohnnutzungen zurückversetzt - Abstand zur Straße sehr gering
	LokalBau	+	↔	
Gebäudestruktur	Soziale Infrastruktur	++	↔	großes Sockelgeschoss an der Wilhelmstraße bietet Raum für viele Nutzungen; Grüner Hof wirkt abschirmend zu öffentlichen "Klimaplatz". Hier ist die Klärung Nutzung im EG wesentlich um Schnittstellenfunktion zu klären und Barrierewirkung aufzulösen. Bei Aufrechterhaltung der Barriere könnte Sicherheitsproblematik entstehen.
	Stadtplanung	-	↘	Für "Weiterbauen" im Ensemble zu heterogen.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	großes Gefälle in der Ausbildung der Baukörper, Hochpunkt Wilhelmstraße
	Gebietsvertretung	-	↘	
Nutzungskonzept	Stadtkontor	+	↔	städtebauliche Kennwerte entsprechen nicht den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	Stadtplanung	++	↔	Mit vielfältigen Nutzungen unterlagertes Wohnen entspricht den städtebaulichen Vorstellungen. Das Potential der AOK-Verwaltung als Wohngebäude wird in Frage gestellt.
	LokalBau	+	↔	
	Soziale Infrastruktur	+	↔	Hoher Anteil an Nicht-Wohnen und explizite Nennung Anteil an sozialer Infrastruktur kann hervorgehoben werden. Nutzungen nachvollziehbar im Entwurf verortet, kann durch Verortung als Schnittstelle zwischen inneren "Grünen Hof" und "Klimaplatz" wirken und soziale Kontrolle fördern. weitere Differenzierung von sozialer Infrastruktur und "gemeinschaftlicher Raumressourcen" notwendig
Freiraum	Gebietsvertretung	-	↘	Umzugskonzept für AOK nicht nachvollziehbar, Nachnutzungskonzept erforderlich
	LKA PräV 12	+	↔	Einschränkung der Übersichtlichkeit durch fehlende Sichtachse entlang „Howoge Scheibe“. Unzureichende Aktivitätsangebote im öffentlichen Raum. Fehlende Zonierung der Freiflächen für Kita und des öffentlichen Freiraums am grünen Innenhof.
	Stadtkontor	-	↘	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, fragmentierte Freiräume
	Umwelt- und Naturschutzamt	--	↘	Baumerhalt auf Wegeflächen (speziell im Bereich Feuerwehrzufahrt) nicht umsetzbar
Erschließung & Vernetzung	LokalBau	+	↔	
	Stadtplanung	-	↘	Klare Freiraumstrukturen werden positiv gesehen, jedoch zu viel Überbauung.
	Gebietsvertretung	--	↘	Vorhandene Frei-/Grünflächen des HOWOGE-Grundstücks werden dezimiert durch Neubebauungen auf diesem Grundstück. Ein ausreichend qualitativer wie quantitativer Ersatz ist nicht erkennbar.
	Soziale Infrastruktur	++	↔	Verbindung der Freiräume nicht vorhanden
Sanierungsziele	Stadtkontor	+	↔	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
	Gebietsvertretung	+	↔	
Kooperative Stadtentwicklung	Stadtkontor	--	↘	soz. Sanierungsziele werden nicht erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, kein Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
	Gebietsvertretung	-	↘	
Kooperative Stadtentwicklung	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	++	↔	Realteilung im BF1 gut möglich-> unterschiedliche Trägerschaften je Baufeld-> Mischung
	LokalBau	+	↔	Mikroeinheiten interessant

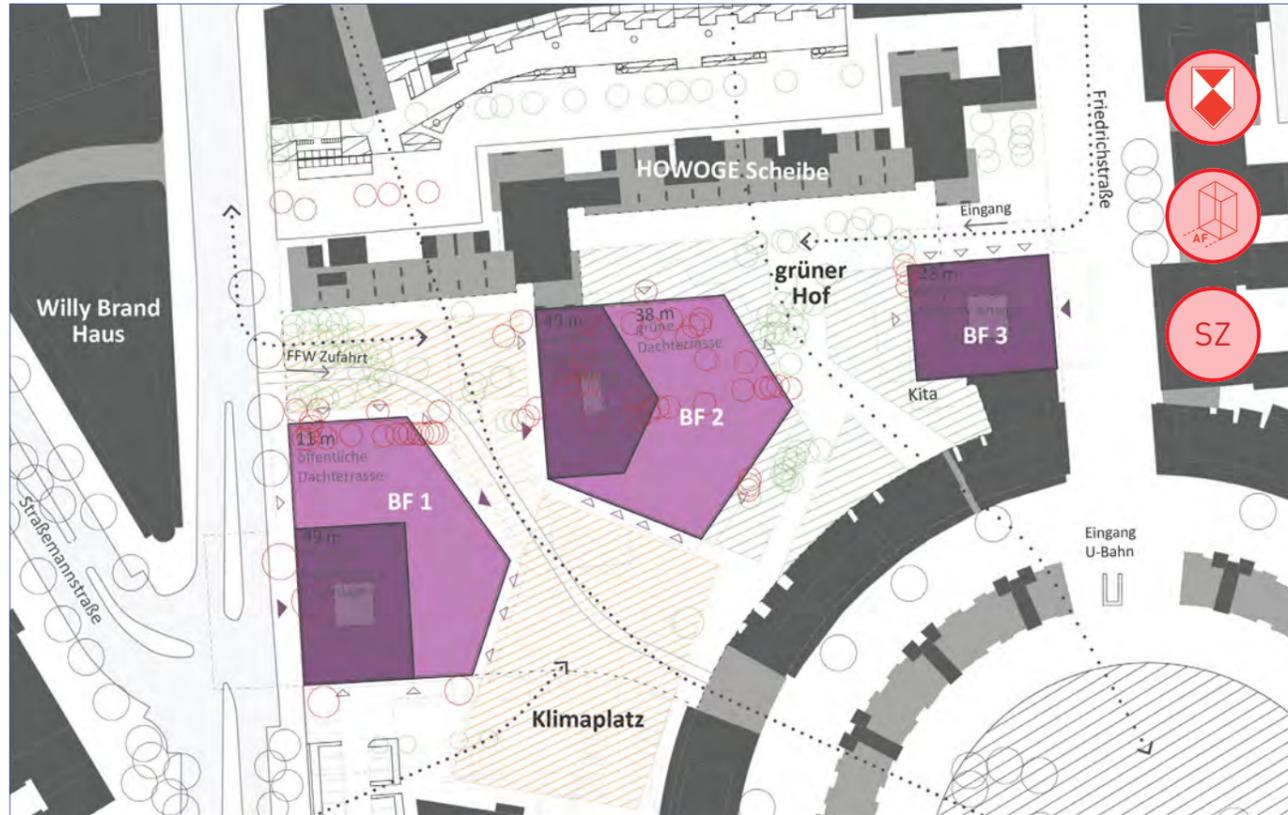
▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen

TWINS

„Wohnen und Arbeiten in maximaler Höhe.“

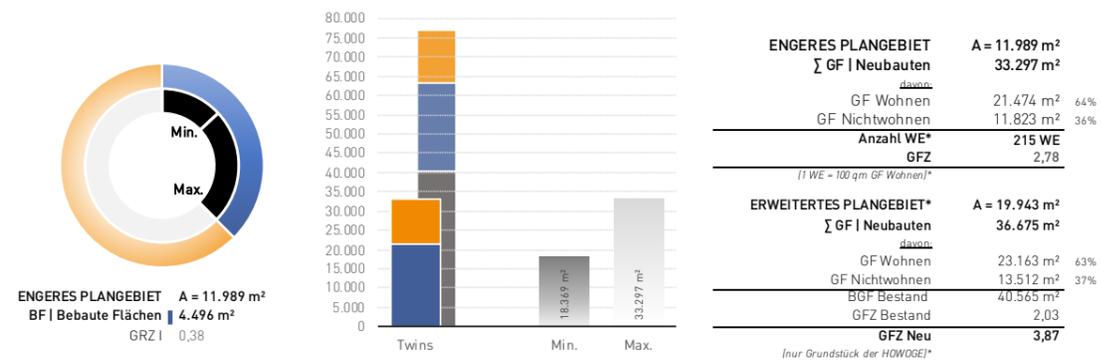




▲ Lageplan (TN-Darstellung)



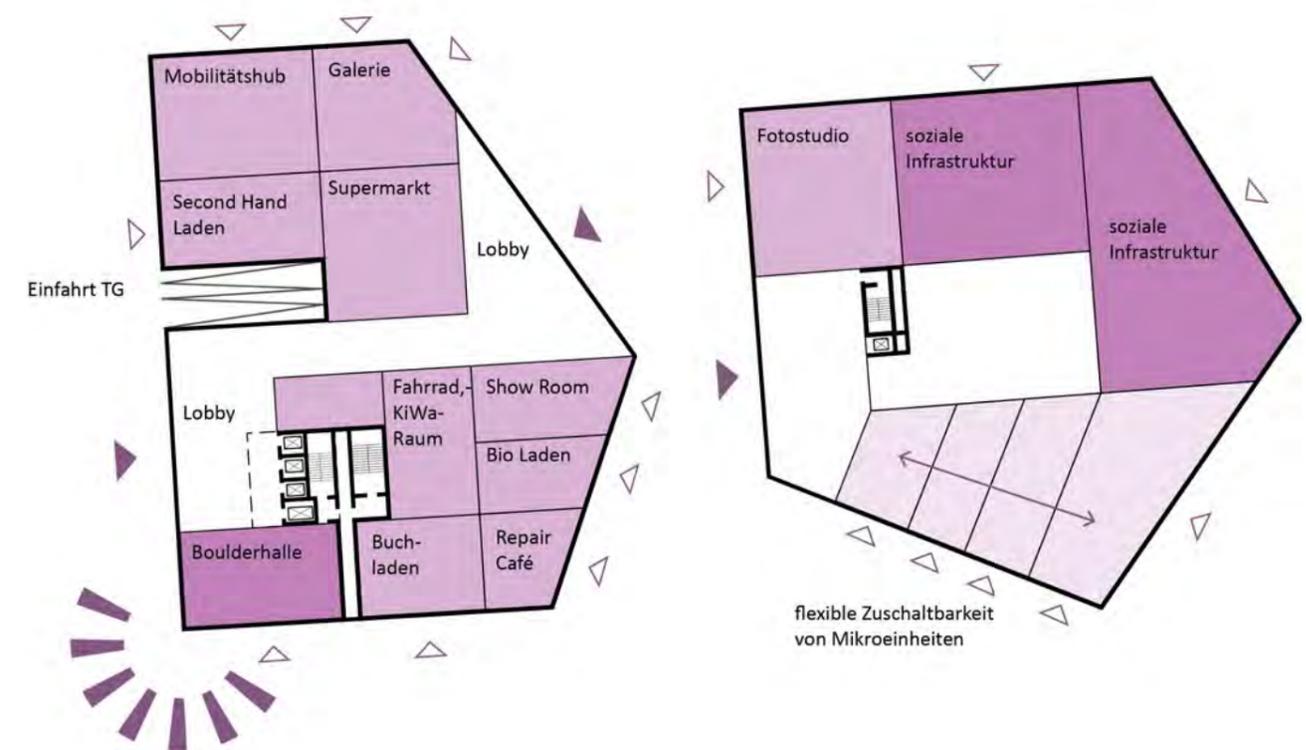
▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



▲ Diagramme [BF und GF]



▲ Ansicht (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: ISSS research architecture urbanism (Berlin)

ENTWURF: Twins

Gesamteindruck *****

Gebäude und Baumasse
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	--	↘	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung nicht angepasst
	LokalBau	-	↘	zu massiv an HOWOGE-Brandwand angesetzt, zu viel Versiegelung durch EG-Auskragungen
	Stadtplanung	-	↘	BF1 ist nachvollziehbar, Sockel des BF2 nicht ableitbar und verbraucht zu viel Fläche. Hochpunkt zu voluminös. Gebäudetiefe BF3 ist nicht nachvollziehbar. Raumkante Wilhelmstr. wird positiv gesehen.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	-	↘	Sockelzonen ohne Baukörperbezug; Ausbildung in Proportion/Höhenentwicklung beider Twins abzustimmen
	Gebietsvertretung	--	↘	
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	-	↘	Abstand denkmalverträglich, Überbauung (BF 4) der die Fußgängerzone flankierenden Niedrigbauten kritisch -> beeinträchtigt Wahrnehmung der Figur und widerspricht der Düttmann-Gestaltung (Abgrenzung zur Ringebauung und menschlicher Maßstab), Eigenständigkeit der Figur der Ringebauung nur teilweise gewahrt, BF 1 aufgrund Höhe in Konkurrenz zu Fehling & Gogel-Hochhaus, Verlegung F-S Straße in Verlängerung der historischen Straßenflucht gut
Lärmrobuster Städtebau	LokalBau	+	↘	
	ISU Plan	-	↘	Gute Abschirmung - Wohnnutzungen zurückversetzt - Abstand zur Straße sehr gering, jedoch 2. Baukörper in großer Entfernung
Gebäudestruktur	LokalBau	+	↘	
	Soziale Infrastruktur	++	↗	große Sockelgeschosse fördern hohe Nutzungsmischung und Raumpotential für bedarfsorientierte quartiersbezogene Nutzungen sowie soziale Kontrolle durch Aktivitäten in EG Zone; Nutzungskonkretisierung der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen sowie den zugehörigen Etagen (bei Sockelgeschossen) notwendig
	Stadtplanung	-	↘	Für "Weiterbauen" im Ensemble zu heterogen, zu hohe Versiegelung.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	-	↘	Proportion Verhältnis Sockel zu Gebäude zu überarbeiten
Nutzungskonzept	Gebietsvertretung	-	↘	
	Stadtkontor	-	↘	städtebauliche Kennwerte entsprechen deutlich nicht den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	+	↘	
	Stadtplanung	++	↗	Mit vielfältigen Nutzungen unterlagertes Wohnen entspricht den städtebaulichen Vorstellungen. Das Potential der AOK-Verwaltung als Wohngebäude wird in Frage gestellt.
Freiraum	Soziale Infrastruktur	+	↘	Hoher Anteil an Nicht-Wohnen und explizite Nennung Anteil an sozialer Infrastruktur kann hervorgehoben werden. Jedoch noch sehr geringer Anteil an sozialer Infrastruktur. Nutzungen durch Grüne Terasse, und Sockelgeschosse sind zu konkretisieren. Übergang zwischen inneren "Grünen Hof" und "Klimaplatz" muss klarer definiert werden. weitere Differenzierung von sozialer Infrastruktur und "gemeinschaftliche und produktive Orte" notwendig
	Gebietsvertretung	-	↘	Umzugskonzept für AOK nicht nachvollziehbar, Nachnutzungskonzept erforderlich
	LKA Priv 12	+	↘	Übersichtlichkeit wird durch fehlende Sichtachse entlang „Howoge Scheibe“ eingeschränkt. Unzureichende Aktivitätsangebote im öffentlichen Raum. Fehlende Zonierung der Freiflächen für Kita und des öffentlichen Freiraums am grünen Innenhof
	Stadtkontor	--	↘	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, fragmentierte Freiräume
Erschließung & Vernetzung	Umwelt- und Naturschutzamt	--	↘	Gestaltung von Frei- statt Grünflächen, ebenerdige Spielflächen kaum möglich
	LokalBau	-	↘	
	Stadtplanung	--	↘	Zu starke Überbauung, insbesondere zur bestehenden Wohnscheibe. Notwendige Infrastrukturen dürften nicht unterzubringen sein.
	Gebietsvertretung	--	↘	Vorhandene Frei-/Grünflächen des HOWOGE-Grundstücks werden dezimiert durch Neubebauungen auf diesem Grundstück. Ein ausreichend qualitativer wie quantitativer Ersatz ist nicht erkennbar.
Sanierungsziele	Soziale Infrastruktur	++	↗	Verbindung der Freiräume vorhanden; gemeinschaftliche Terrassen sind zu konkretisieren hinsichtlich Freiraumpotential
	Stadtplanung	+	↗	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	+	↘	
	Stadtkontor	--	↘	soz. Sanierungsziele werden nicht erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, kein Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	-	↘	
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↘	Realteilung in der Vertikalen möglich
Kooperative Stadtentwicklung	LokalBau	-	↘	

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

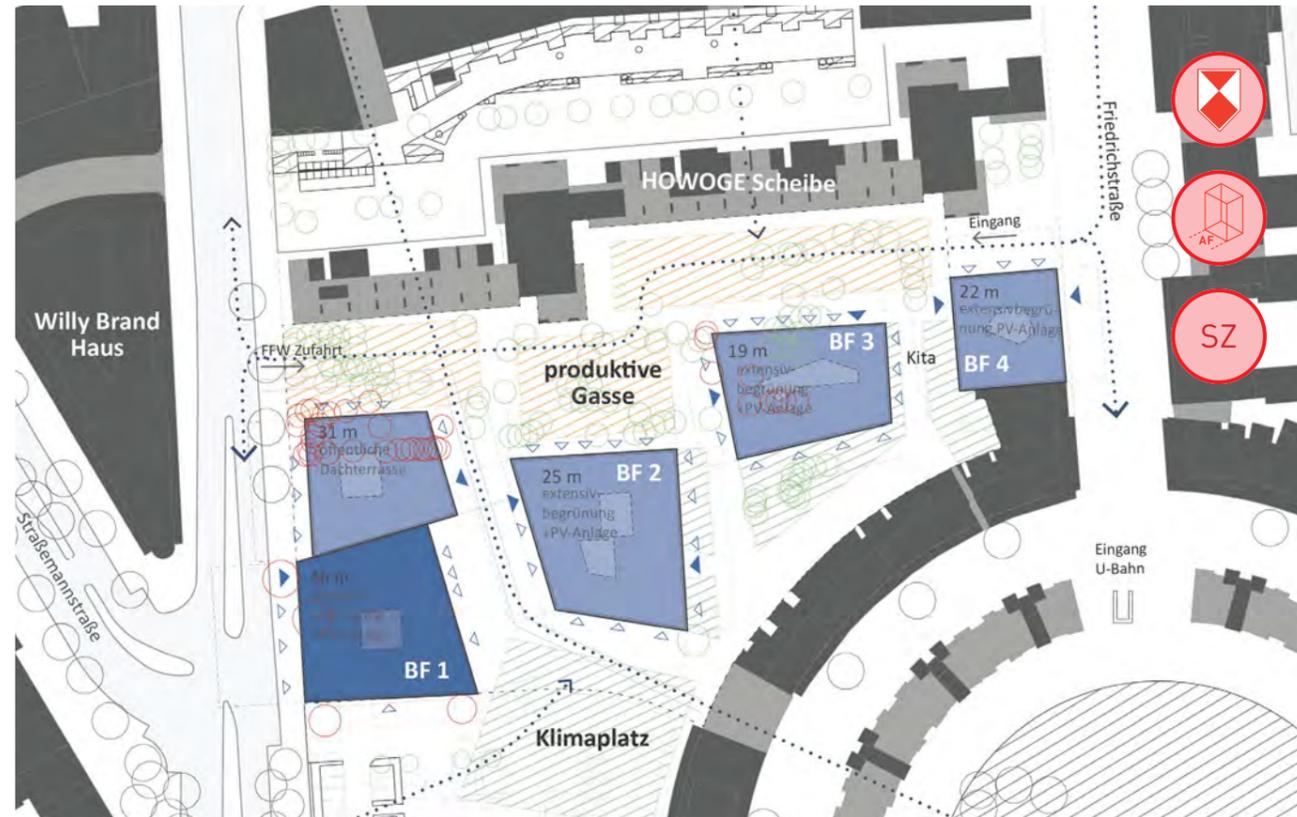
▲ Sachverständigenbewertungen

NEW KIDS ON THE BLOCK

„Frischer Wind für den Mehringplatz.“

ISSS research architecture urbanism

KONZEPT 3 „FREI“ NEW KIDS ON THE BLOCK



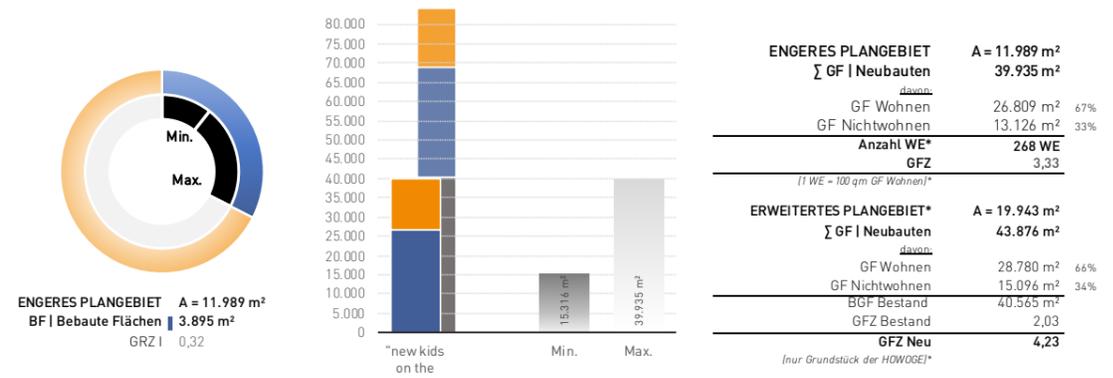
▲ Lageplan (TN-Darstellung)

ISSS research architecture urbanism

KONZEPT 3 „FREI“ NEW KIDS ON THE BLOCK



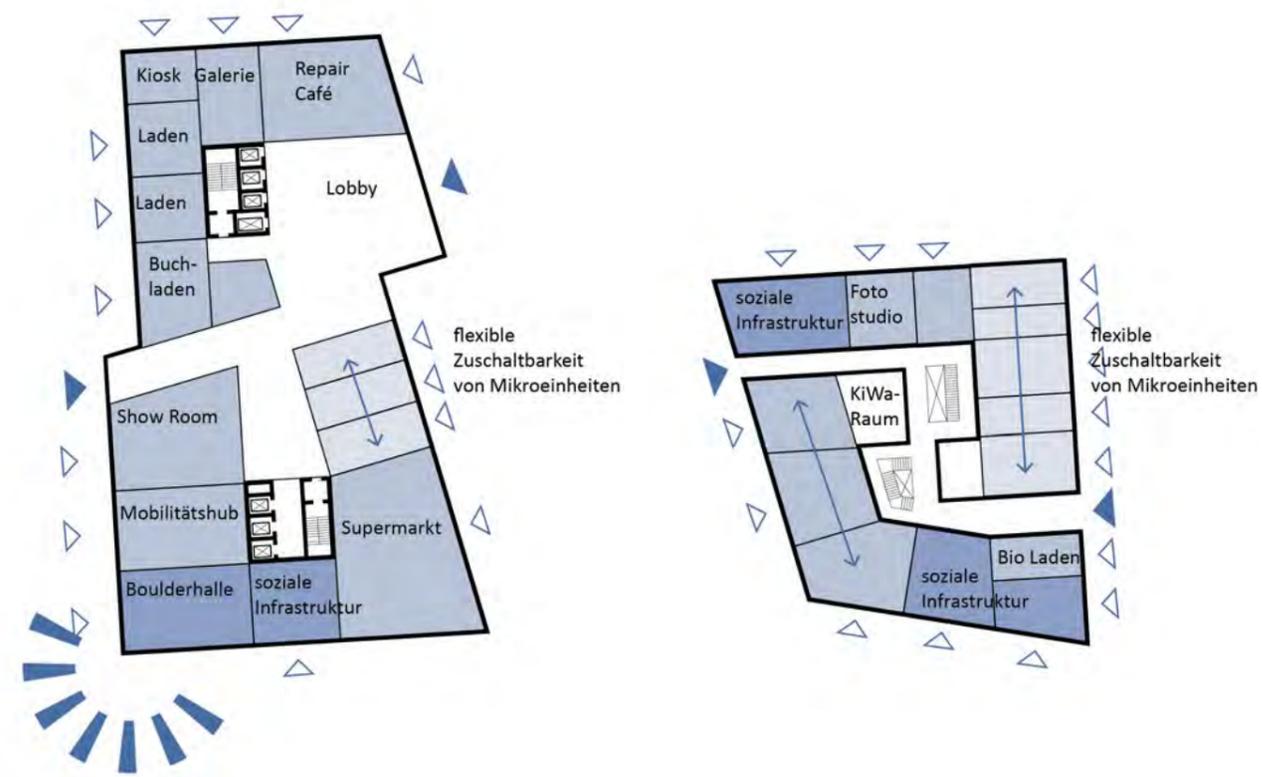
▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



▲ Diagramme (BF und GF)



▲ Ansicht (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: ISSS research architecture urbanism (Berlin) **Gesamteindruck** *****

ENTWURF: New Kids on the Block

Gebäude und Baumas
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

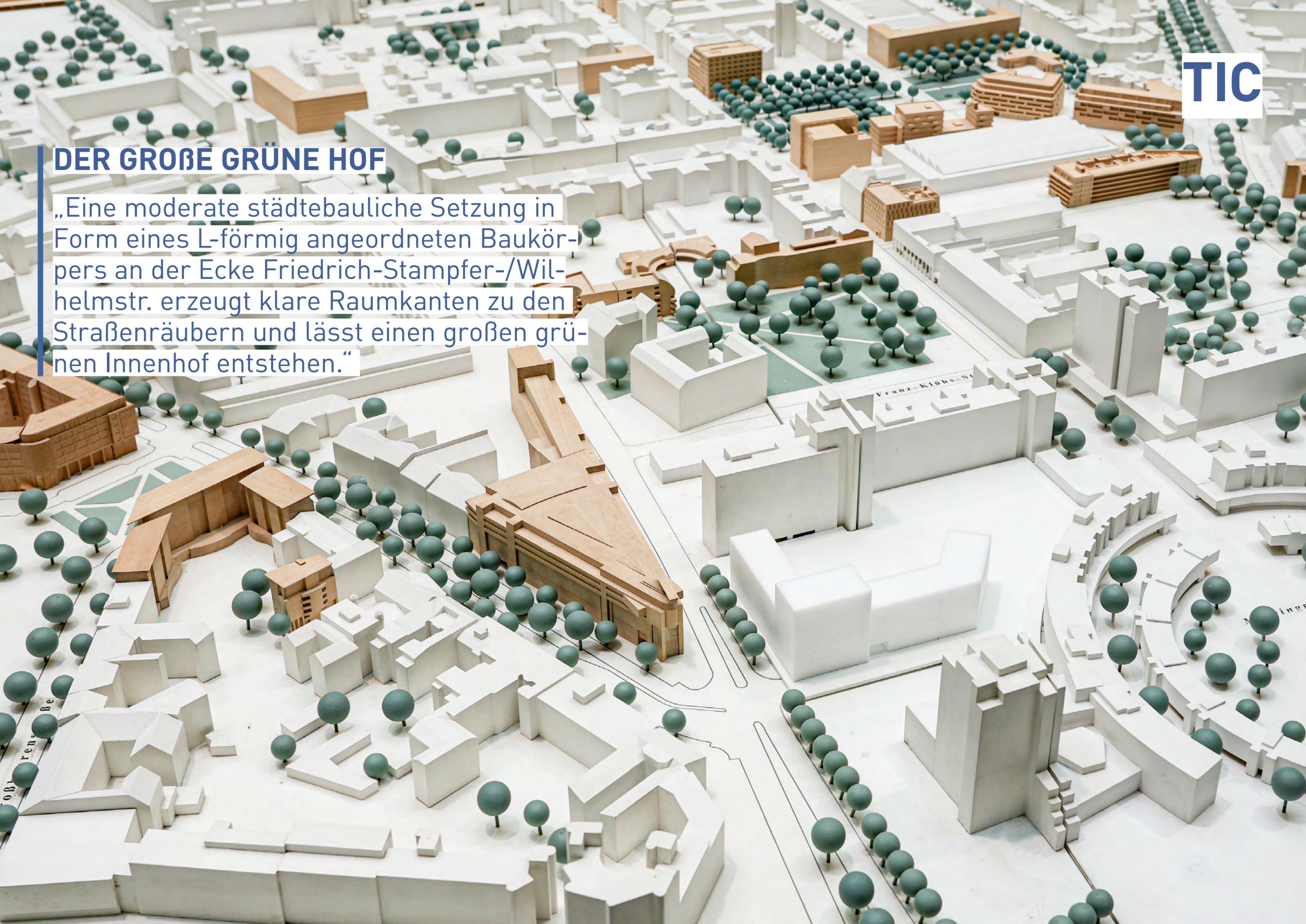
Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	--	↔	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung nicht angepasst
	LokalBau	-	↓	Unklare Selbstähnlichkeit, zu eng > Abstandsprobleme
	Stadtplanung	--	↔	Zu massiv und hoch um sich einzufügen, zu nah an bestehender Wohnbebauung.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	-	↔	zu massiv und zu hohe Dichte, keine überzeugenden Baukörper
Denkmalverträglichkeit	Gebietsvertretung	--	↓	
	LDA & UD	-	↔	Abstand nur teilw. denkmalverträglich, Abstand BF 2 wirkt aufgrund Höhe auf Ringbebauung bedrängend, Überbauung (BF 3) der die Fußgängerzone flankierenden Niedrigbauten kritisch -> beeinträchtigt Wahrnehmung der Figur und widerspricht der Dürtmann-Gestaltung (Abgrenzung zur Ringbebauung und menschlicher Maßstab), Eigenständigkeit der Figur der Ringbebauung nur teilweise gewahrt, BF 1 aufgrund Höhe in Konkurrenz zu Fehling & Gogel-Hochhaus, Verlegung F-S Strafe in Verlängerung der historischen Straßenflucht gut
Lärmrobuster Städtebau	LokalBau	-	↔	
	ISU Plan	+	↔	Gute Abschirmung, insbesondere durch 1. Baukörper - Wohnnutzungen zurückversetzt - Abstand zur Straße sehr gering, jedoch 2./3. Baukörper in großer Entfernung
Gebäudestruktur	LokalBau	+	↔	
	Soziale Infrastruktur	+	↔	unklare Setzung und Gestaltung der Baukörper zueinander
	Stadtplanung	--	↓	Abstandsflächenrechtliche Probleme nicht heilbar, zu massive Bebauung im Ensemble.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	-	↔	zu groß dimensionierte Baukörper ohne Maßstabsbezüge, zu hohe Dichte
Nutzungskonzept	Gebietsvertretung	--	↔	
	Stadtkontor	+	↔	städttebauliche Kennwerte entsprechen nicht den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	-	↔	
	Stadtplanung	++	↔	Mit vielfältigen Nutzungen unterlagertes Wohnen entspricht den städtebaulichen Vorstellungen. Das Potential der AOK-Verwaltung als Wohngebäude wird in Frage gestellt.
Freiraum	Soziale Infrastruktur	+	↔	Hoher Anteil an Nicht-Wohnen und explizite Nennung Anteil an sozialer Infrastruktur kann hervorgehoben werden. Jedoch noch sehr geringer Anteil an sozialer Infrastruktur. Verortung der öffentlichen Nutzungen in der "produktiven Gasse" führt zu Belebung und sozialer Kontrolle. Erweiterung der Öffentlichkeitswirksamen Nutzungen an dieser Stelle wünschenswert
	Gebietsvertretung	--	↔	Umsatzkonzept für AOK nicht nachvollziehbar, Nachnutzungskonzept erforderlich
	LKA PräV 12	+	↔	Übersichtlichkeit durch klare Wegeführung, insbesondere entlang der „produktiven Gasse“. Eingeschränkte Übersichtlichkeit durch Gebäudevorsprung des „Wohnen im Atriumhaus“ (Einschränkung der Sichtachse). Unzureichende Aktivitätsangebote im öffentlichen Raum
	Stadtkontor	--	↔	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, stark fragmentierte Freiräume
Erschließung & Vernetzung	Umwelt- und Naturschutzamt	--	↔	Verschattung der Freiflächen durch Gebäudekörper
	LokalBau	-	↔	
	Stadtplanung	--	↔	Zu starke Überbauung, insbesondere zur bestehenden Wohnscheibe. Mangel an Grünraum, zu zerschnitten, Nutzungsintensität zum Wohnen zu hoch. Notwendige Infrastrukturen dürften nicht unterzubringen sein.
	Gebietsvertretung	--	↔	Vorhandene Frei-/Grünflächen des HOWOGE-Grundstücks werden dezimiert durch Neubebauungen auf diesem Grundstück. Ein ausreichend qualitativer wie quantitativer Ersatz ist nicht erkennbar.
Sanierungsziele	Soziale Infrastruktur	+	↔	"Produktive Gasse" muss sehr belebt werden durch öffentlichkeitswirksame, nachbarschaftliche, quartiersbezogene Nutzungen um Sicherheitsproblematik zu begegnen. Freiraum südlich der Baukörper wirkt Splitter- bzw. Arrondierungsgrün; Stärkung der Nutzungskonkretisierung für Grünflächen notwendig
	Stadtplanung	+	↔	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	-	↔	
	Stadtkontor	--	↔	soz. Sanierungsziele werden nicht erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, kein Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	-	↔	
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	jeder Block ein Träger, z.B. 1x Baugruppe, 1x Genossenschaft, 1x frei finanziert, Jeder Baustein übernimmt im EG eine öffentliche oder nachbarschaftliche Nutzung
	LokalBau	+	↔	

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen

DER GROßE GRÜNE HOF

„Eine moderate städtebauliche Setzung in Form eines L-förmig angeordneten Baukörpers an der Ecke Friedrich-Stampfer-/Wilhelmstr. erzeugt klare Raumkanten zu den Straßenrändern und lässt einen großen grünen Innenhof entstehen.“



TIC TELEINTERNETCAFE

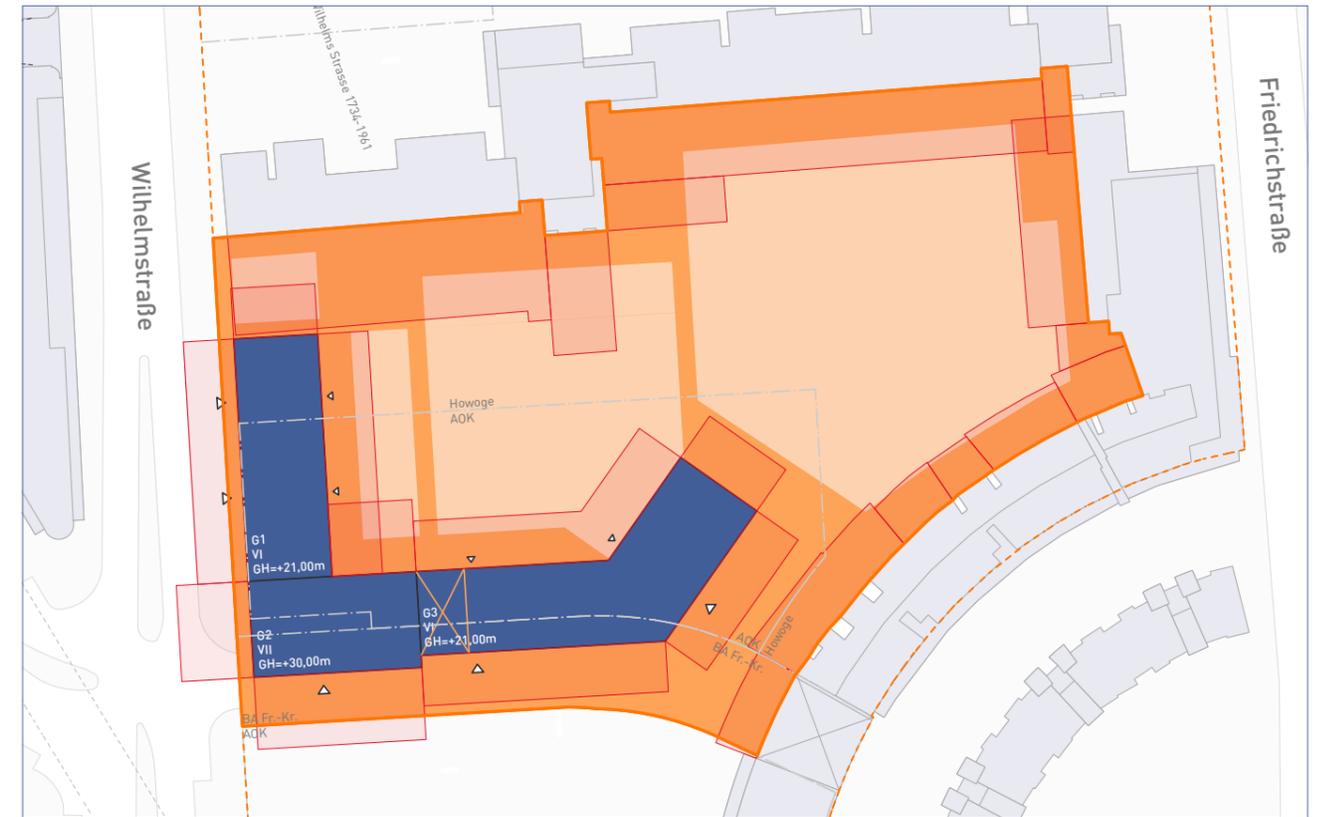
KONZEPT 1 „MIN“ DER GROSSE GRÜNE HOF



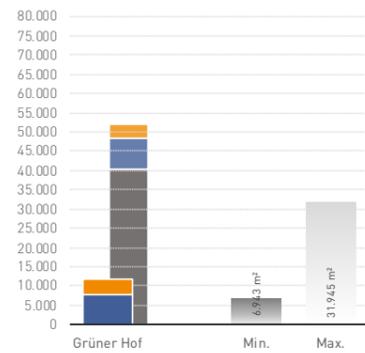
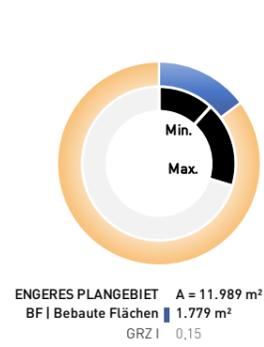
▲ Lageplan (TN-Darstellung)

TIC TELEINTERNETCAFE

KONZEPT 1 „MIN“ DER GROSSE GRÜNE HOF

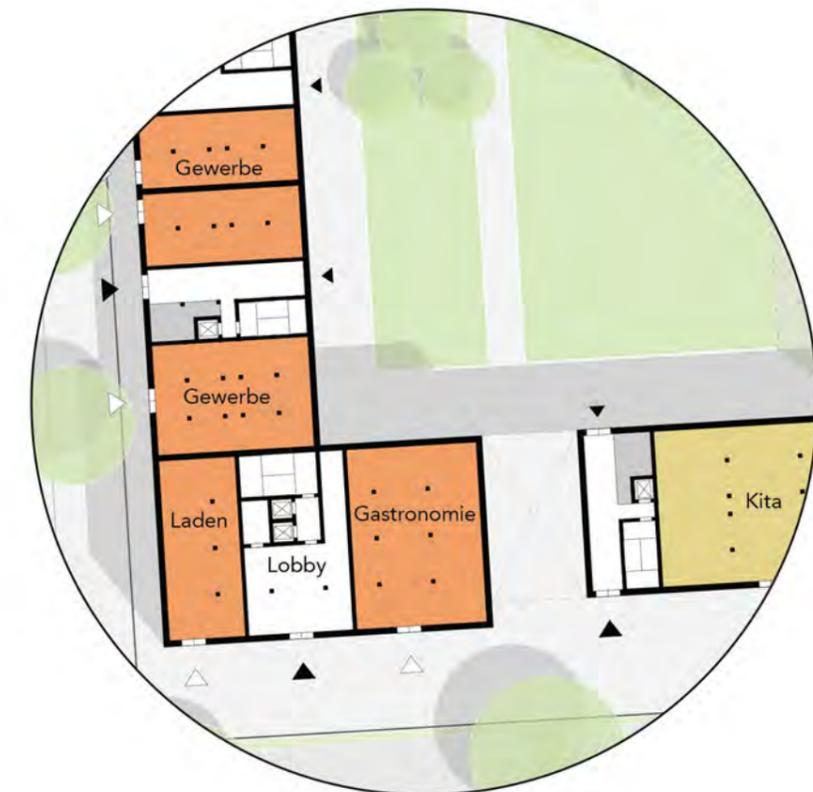


▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



ENGERES PLANGEBIET		A = 11.989 m ²
Σ GF Neubauten		11.683 m ²
<i>davon</i>		
GF Wohnen	7.881 m ²	67%
GF Nichtwohnen	3.802 m ²	33%
Anzahl WE*	79 WE	
GFZ	0,97	
<i>(1 WE = 100 qm GF Wohnen)*</i>		
ERWEITERTES PLANGEBIET*		A = 19.943 m ²
Σ GF Neubauten		11.683 m ²
<i>davon</i>		
GF Wohnen	7.881 m ²	67%
GF Nichtwohnen	3.802 m ²	33%
BGF Bestand	40.565 m ²	
GFZ Bestand	2,03	
GFZ Neu	2,62	
<i>(nur Grundstück der HOWOGE)*</i>		

▲ Diagramme [BF und GF]



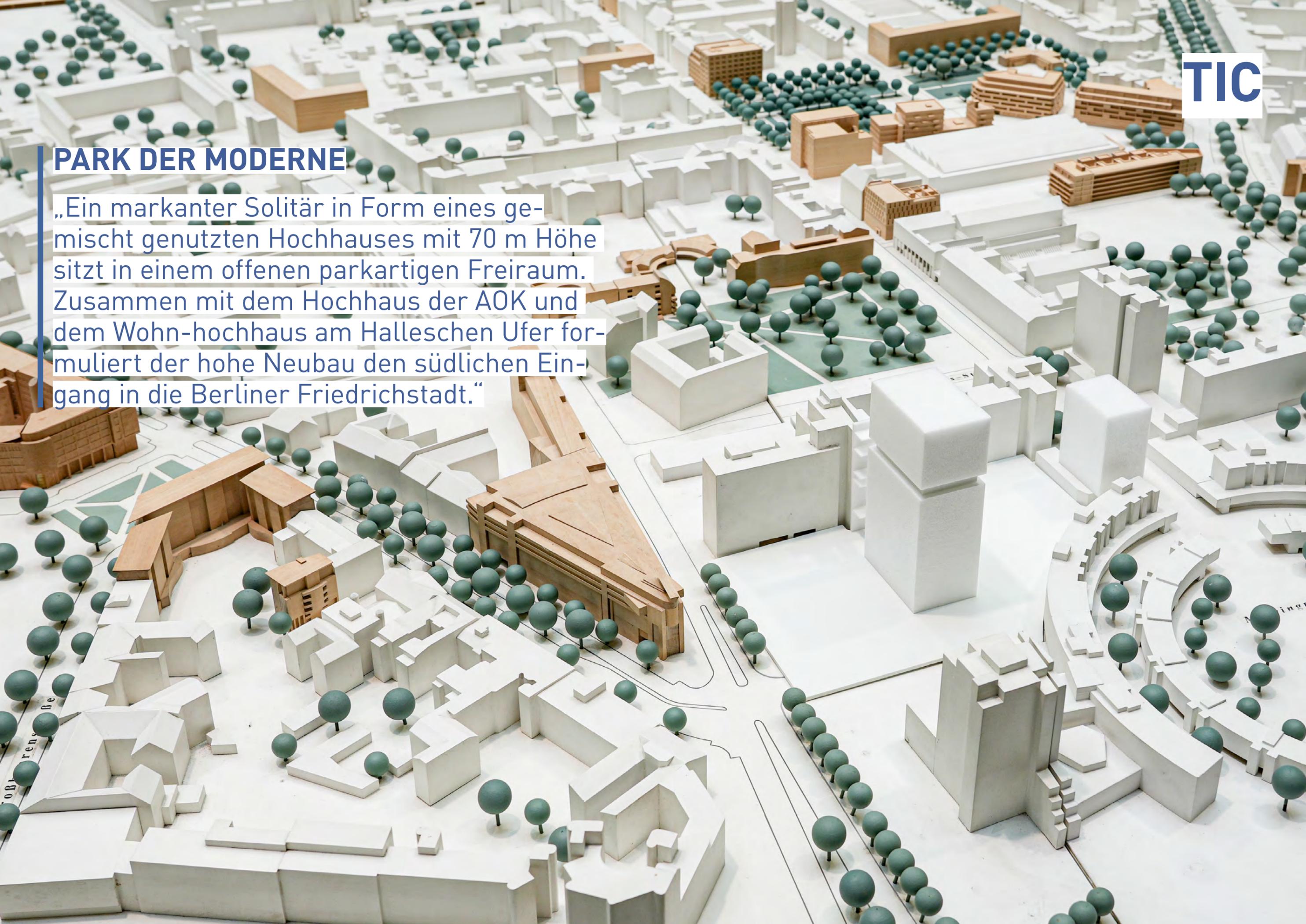
▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)



▲ Schnitt (TN-Darstellung)

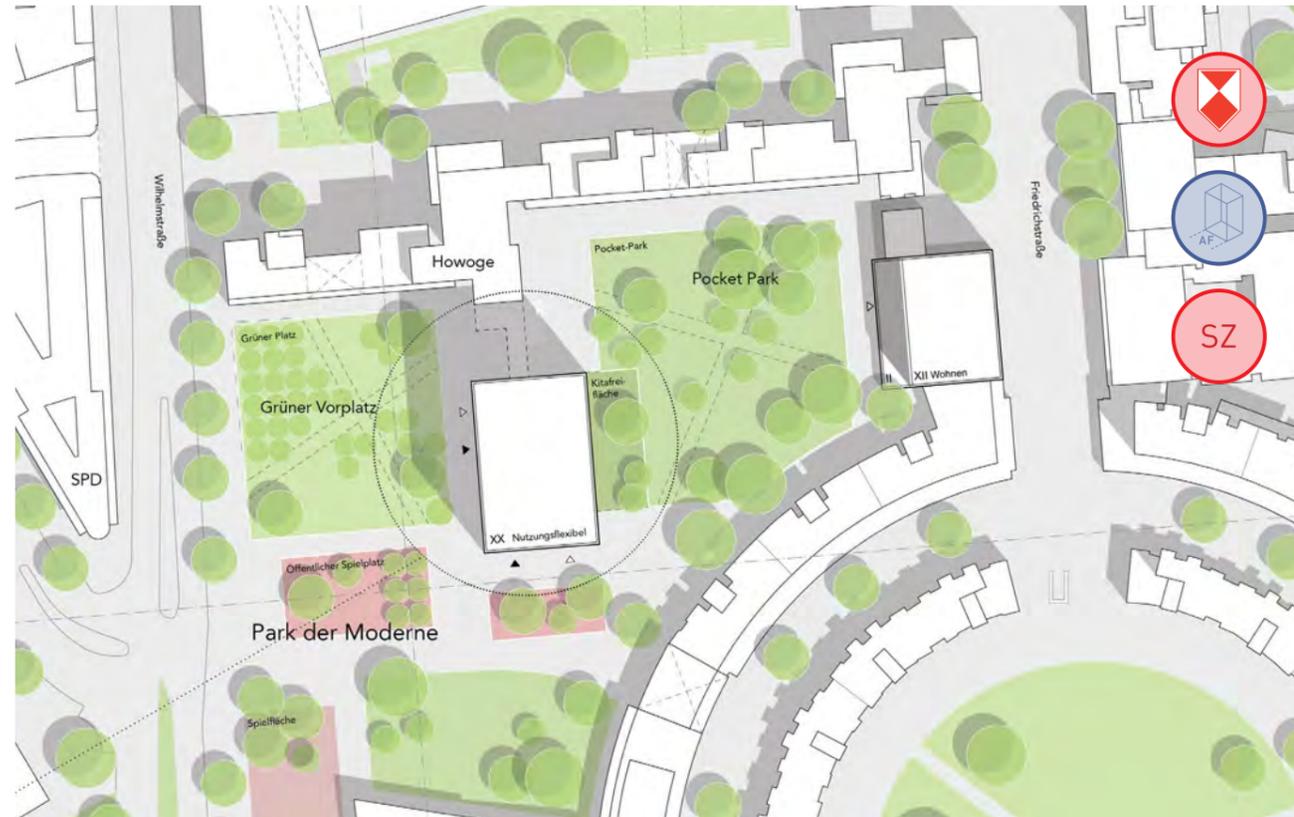
PARK DER MODERNE

„Ein markanter Solitär in Form eines gemischt genutzten Hochhauses mit 70 m Höhe sitzt in einem offenen parkartigen Freiraum. Zusammen mit dem Hochhaus der AOK und dem Wohn-hochhaus am Halleschen Ufer formuliert der hohe Neubau den südlichen Eingang in die Berliner Friedrichstadt.“



TIC TELEINTERNETCAFE

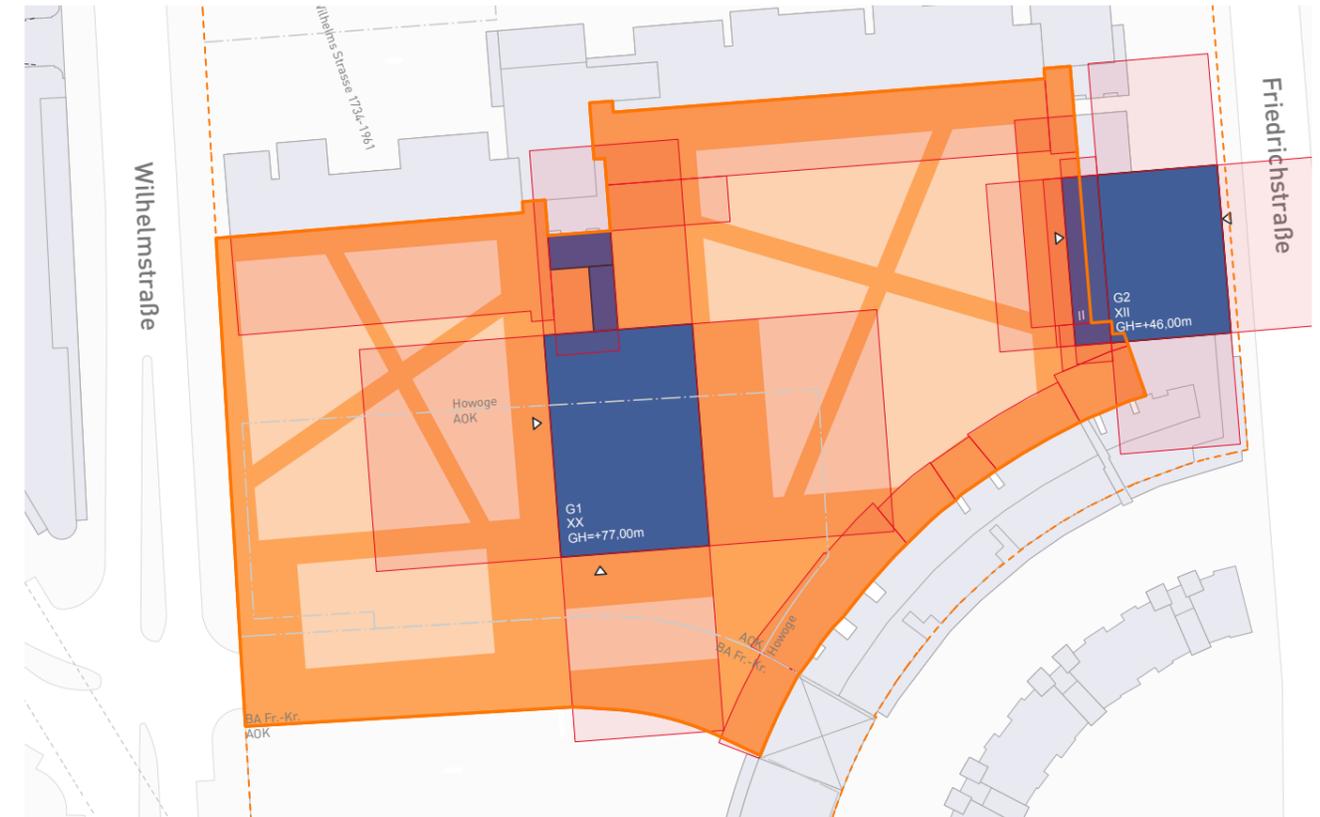
KONZEPT 2 „MAX“ PARK DER MODERNE



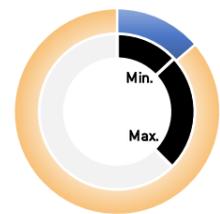
▲ Lageplan (TN-Darstellung)

TIC TELEINTERNETCAFE

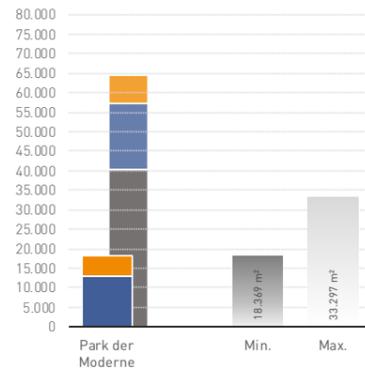
KONZEPT 2 „MAX“ PARK DER MODERNE



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)

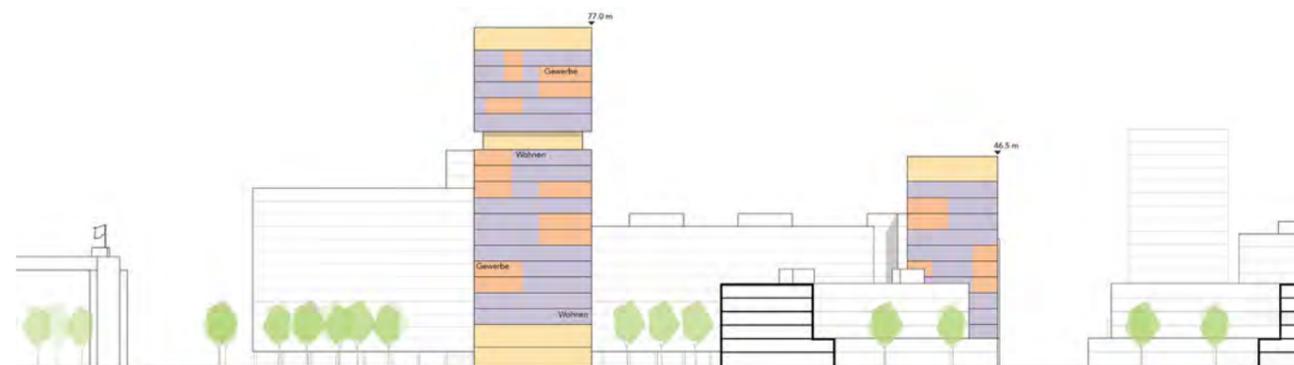


ENGERES PLANGEBIET A = 11.989 m²
BF | Bebaute Flächen | 1.646 m²
GRZI 0,14

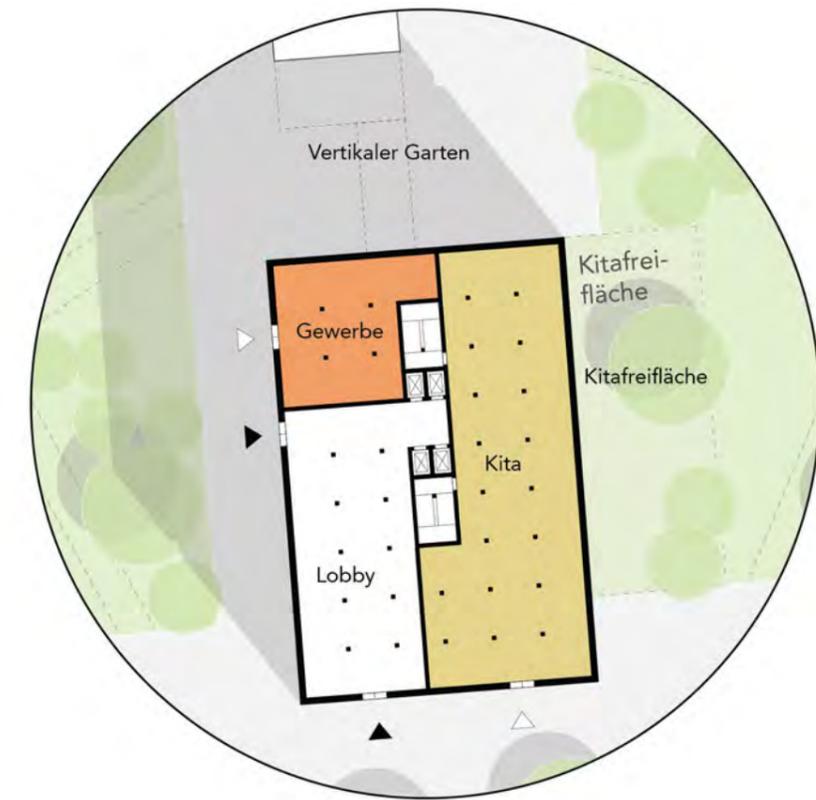


ENGERES PLANGEBIET		A = 11.989 m ²
∑ GF Neubauten		18.369 m ²
<i>davon:</i>		
GF Wohnen	12.858 m ²	70%
GF Nichtwohnen	5.511 m ²	30%
Anzahl WE*	129 WE	
GFZ	1,53	
<i>(1 WE = 100 qm GF Wohnen)*</i>		
ERWEITERTES PLANGEBIET*		A = 19.943 m ²
∑ GF Neubauten		24.305 m ²
<i>davon:</i>		
GF Wohnen	17.014 m ²	70%
GF Nichtwohnen	7.291 m ²	30%
BGF Bestand	40.565 m ²	
GFZ Bestand	2,03	
GFZ Neu	3,25	
<i>Inur Grundstück der HOWOGEI*</i>		

▲ Diagramme (BF und GF)



▲ Schnitt (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: TIC Teleinternetcafe (Berlin)

ENTWURF: Park der Moderne

Gesamteindruck *****

Gebäude und Baumasse
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

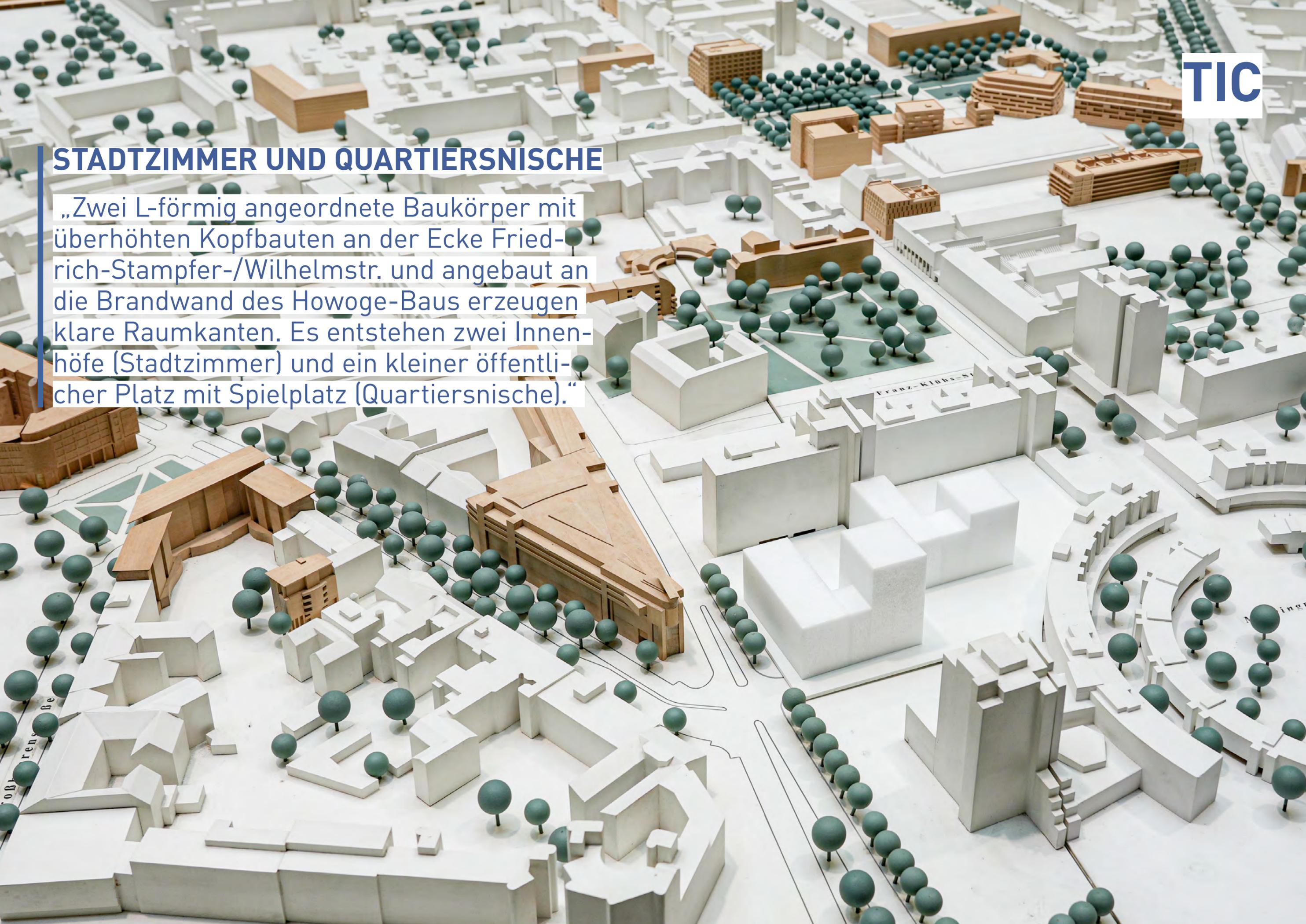
Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	-	↔	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung nicht angepasst
	LokalBau	-	↑	Überbauung an der Friedrichstr. deutlich zu massiv/hoch, Hochpunkt in der Mitte überdimensioniert
	Stadtplanung	-	↔	Grundsätzlich sind Hochhäuser in dem Ensemble ableitbar. Die Höhe des Baukörpers fügt sich nicht ein.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+		Konzentration im Hochpunkt maßstabssprengend
Denkmalverträglichkeit	Gebietsvertretung	--	↓	Die Gebäudehöhe entspricht nicht der Umgebung. Ein solcher Hochpunkt ist gesamtstädttebaulich nicht nachvollziehbar.
	LDA & UD	-	↔	Höhe "Landmark" wirkt bedrängend, Überbauung der die Fußgängerzone flankierenden Niedrigbauten kritisch -> beeinträchtigt Wahrnehmung der Figur & widerspricht der Düttmann-Gestaltung (Abgrenzung zur Ringebauung & menschlicher Maßstab)
Lärmrobuster Städtebau	LokalBau	+	↔	
	ISU Plan	+	↔	Abstand zur Straße sehr groß, dadurch reduzierte Pegel
Gebäudestruktur	LokalBau	+	↔	
	Soziale Infrastruktur	-	↔	geringe überbaute Fläche des Hochpunktes schafft geringe Flächenpotentiale für quartiersbezogene Bedarfe in EG und 01. Stock
	Stadtplanung	-	↔	Die Positionierung des Gebäudes wird kritisch gesehen.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+		bei beiden Hochhäusern ist Mixuse vorstellbar, zu großmassstäblich
Nutzungskonzept	Gebietsvertretung	--	↓	Fremdkörper im Gebiet
	Stadtkontor	++	↑	städttebauliche Kennwerte entsprechen den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	+	↑	interessante vertikale Verteilung, Vorteil von durchwobener Nutzungsmischung im Turm eher unklar
	Stadtplanung	-	↔	Etagenweise versetzter Nutzungsmix erscheint problematisch. Belebung der Außenräume fehlt.
Freiraum	Soziale Infrastruktur	-	↔	Hoher Anteil an Nicht-Wohnen & jedoch keine explizite Nennung Anteil an sozialer Infrastruktur; undefinierte Ausgestaltung des Nutzungskonzeptes innerhalb der Baukörpers; Vertikale Nutzungsverteilung für quartiersbezogene & nachbarschaftliche Nutzungen nicht bedarfsorientiert; vertikale Nutzungsverteilung birgt Sicherheitsrisiken bzw. verstärkend für bereits bestehende Sicherheitsprobleme im Sozialraum
	Gebietsvertretung	+	↔	
	LKA PräV 12	++	↑	Attraktiver Vorplatzcharakter. Klare Zonierung und Nutzungszuweisung der Freiräume. Übersichtlichkeit durch klare Wegeführung
	Stadtkontor	+	↑	geringer Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, funktionierende Freiraumstruktur
Erschließung & Vernetzung	Umwelt- und Naturschutzamt	-	↔	Zerteilung der Grünflächen
	LokalBau	+	↔	Ort für Spielfläche vor AOK ungeeignet, Kleinplatz auf Friedrichstr verdunkelt
	Stadtplanung	-	4	Großzügiger das Gebäude umspielender Freiraum. Willkürliche Wegebeziehungen. Spielflächen zur Wilhelmstraße fragwürdig.
	Gebietsvertretung	-	↔	
Sanierungsziele	Soziale Infrastruktur	++	↑	großer Grünraum zur Friedrichstraße kann bei entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten vom Vorteil für das Quartier sein
	Stadtplanung	++	↑	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	-	↔	Durchwegung wie vorhanden fehlt.
	Stadtkontor	-	↑	soz. Sanierungsziele werden erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, mit Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	++	↑	
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	Realteilung in der Vertikalen möglich
Kooperative Stadtentwicklung	LokalBau	+	↔	

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen

STADTZIMMER UND QUARTIERSNISCH

„Zwei L-förmig angeordnete Baukörper mit überhöhten Kopfbauten an der Ecke Friedrich-Stampfer-/Wilhelmstr. und angebaut an die Brandwand des Howoge-Baus erzeugen klare Raumkanten. Es entstehen zwei Innenhöfe (Stadtzimmer) und ein kleiner öffentlicher Platz mit Spielplatz (Quartiersnische).“



TIC TELEINTERNETCAFE

KONZEPT 3 „FREI“ STADTZIMMER UND QUARTIERSNISCH



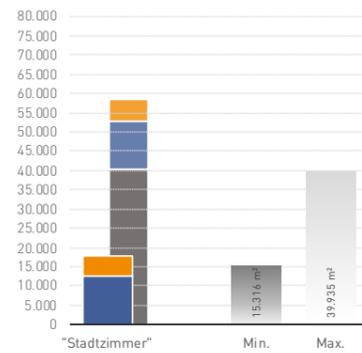
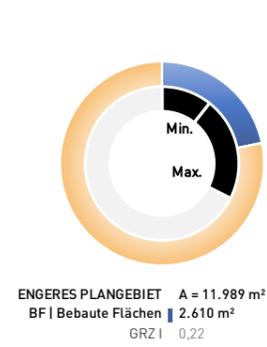
▲ Lageplan (TN-Darstellung)

TIC TELEINTERNETCAFE

KONZEPT 3 „FREI“ STADTZIMMER UND QUARTIERSNISCH



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)

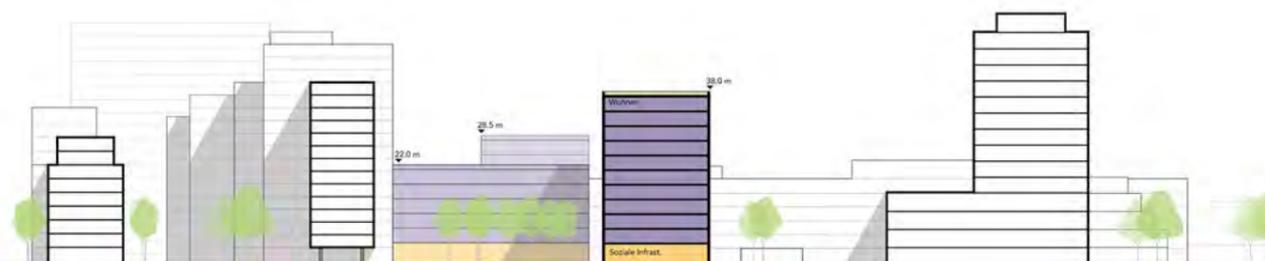


ENGERES PLANGEBIET		A = 11.989 m ²
∑ GF Neubauten		17.931 m ²
<i>davon</i>		
GF Wohnen	12.605 m ²	70%
GF Nichtwohnen	5.326 m ²	30%
Anzahl WE*	126 WE	
GFZ	1,50	
<i>(1 WE = 100 qm GF Wohnen)*</i>		
ERWEITERTES PLANGEBIET*		A = 19.943 m ²
∑ GF Neubauten		17.931 m ²
<i>davon</i>		
GF Wohnen	12.605 m ²	70%
GF Nichtwohnen	5.326 m ²	30%
BGF Bestand	40.565 m ²	
GFZ Bestand	2,03	
GFZ Neu	2,93	
<i>(nur Grundstück der HOWOGE)*</i>		

▲ Diagramm [BF und GF]



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)



▲ Schnitt (TN-Darstellung)

BÜRO: TIC Teleinternetcafe (Berlin)

ENTWURF: Stadtzimmer & Quartiersnische

Gesamteindruck

Gebäude und Baumas
Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

Freiraum und Ökologie
Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

Durchwegung und Erschließung
Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-It, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	-	↘	Bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung nicht angepasst
	LokalBau	+	↘	Realaufteilung scheint gut möglich
	Stadtplanung	++	↑	Ableitbare Setzung und Volumen der Baukörper.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	Konzept des Weiterbaus erzeugt unterschiedliche Innenhofqualitäten und -situationen
Denkmalverträglichkeit	Gebietsvertretung	-	→	
	LDA & UD	+	↘	Hochpunkt am grünen Stadtzimmer möglicherweise kritisch, ansonsten denkmalverträglich
Lärmrobuster Städtebau	LokalBau	+	↑	schaft ruhige Höfe
	ISU Plan	+	↘	Rel. gute Abschirmung durch Riegel, auch in 2.Reihe - Wohnnutzungen zurückversetzt - Abstand zur Straße sehr gering
Gebäudestruktur	LokalBau	++	↑	
	Soziale Infrastruktur	+	↔	Kleinteilige Hofstruktur (Stadtzimmer) birgt sicherheitsrisiken -> viele "Ecken"; Unterschiedliche Geschossigkeit mit Hochpunkten führt zu mehr Wohneinheiten
	Stadtplanung	++	↑	Problematische Grundrisse in den Ecken.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	hybride Baukörpertypologie mit Potenzial der Differenzierung
Nutzungskonzept	Gebietsvertretung	--	↓	Die geometrischen gedoppelten Winkelbauten vernichten Freiflächen.
	Stadtkontor	++	↑	städtebauliche Kennwerte entsprechen den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	+	↘	alles nachvollziehbar
	Stadtplanung	++	↑	Räumliche Verortung der Nutzungen (Bürogebäude zur Wilhelmstraße) wird positiv gesehen.
Freiraum	Soziale Infrastruktur	+	↘	Verortung der EG Nutzungen nicht vollständig nachvollziehbar; Nutzungsverteilung sollte Schnittstellenfunktion zwischen Freiräumen einnehmen, wenn gut verortet
	Gebietsvertretung	+	↘	
	LKA Priv 12	+	↔	Eingeschränkte Übersichtlichkeit durch verwinkelte Raumstruktur, zudem Einschränkung der Übersichtlichkeit durch fehlende Sichtachse entlang „Howoge Scheibe“. Klare Zonierung und Nutzungszuweisung der Freiräume. Anordnung Kitafreiflächen bedarf klarer Abgrenzung, führt sonst zu Nutzungskonflikten
	Stadtkontor	--	↘	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, fragmentierte Freiräume
Erschließung & Vernetzung	Umwelt- und Naturschutzamt	-	↔	Zerteilung der Freiflächen
	LokalBau	+	↘	
	Stadtplanung	+	↑	Klar strukturierte und zugeordnete Freiräume. Verschiedene Zonierungen sind ablesbar.
	Gebietsvertretung	-	↘	Vorhandene Frei-/Grünflächen des HOWOGE-Grundstücks werden dezimiert durch Neubebauungen auf diesem Grundstück. Ein ausreichend qualitativer wie quantitativer Ersatz ist nicht erkennbar.
Sanierungsziele	Soziale Infrastruktur	-	↔	Verbindung der Freiräume nicht vorhanden
	Stadtplanung	+	↘	Erschließung dürfte im weiteren Verlauf unproblematisch sein.
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	-	↘	Durchwegung wie vorhanden fehlt.
	Stadtkontor	-	↔	soz. Sanierungsziele werden erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, kein Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	++	↑	
	LokalBau	+	↔	
Kooperative Stadtentwicklung	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	++	↔	jedes Haus ein Träger, z.B 1x Baugruppe, 1x Genossenschaft, 1x frei finanziert, jedes Haus übernimmt im EG eine öffentliche oder nachbarschaftliche Nutzung

▲ Sachverständigenbewertungen

HÖFE

„Das Zusammenkommen der Stadtachsen von Wilhelm- und Stresemann wird durch die Hof-typologie räumlich-volumetrisch gefasst und mit einer aufsteigenden Silhouetten Entwicklung akzentuiert.“

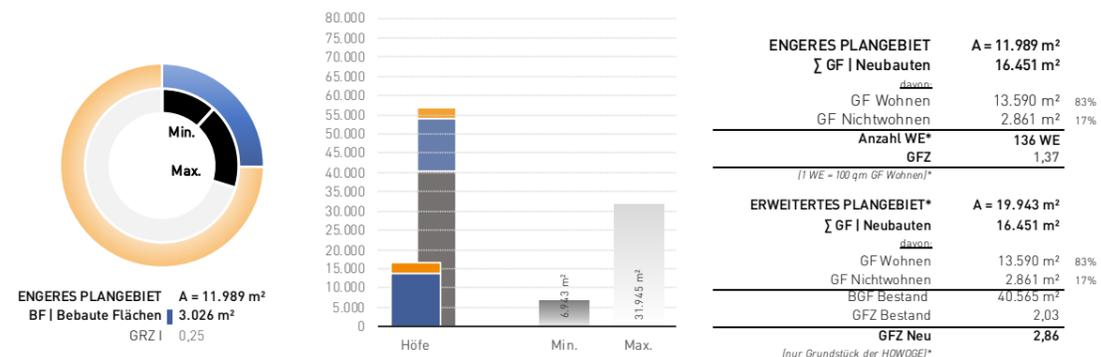




▲ Lageplan (TN-Darstellung)



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



▲ Diagramme [BF und GF]



▲ Schnitt (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: KCAP (Zürich)
ENTWURF: Höfe

Gesamteindruck

Gebäude und Baumasse
 Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

*14m Höhe für Hof-Licht
 → Reduzierung von Unübersichtlichkeit
 durch „Mauern“ statt „Wänden“ in Wilhelmstraße*

Freiraum und Ökologie
 Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

*Höhenabstufung
 durch „Mauern“
 Abminderung für „Wohnen“*

Durchwegung und Erschließung
 Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Wohnen und Gewerbe
 Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

Lieblingsorte

17. Schwende ist da hier ist Aufwand, dies ist 8

*Zwischenräume
 (z.B. Hof) an Planung
 → durch die Hofe an Platte in Hofe*

ANLEITUNG:

- > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
- > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-it, pink)
- > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:

- gefällt mir gut
- neutral
- gefällt mir nicht
- Lieblingsort
- Lieblingsort
- Gesamteindruck

Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	-	↔	Bauliche Verdichtung nicht angepasst, Höhenentwicklung angepasst
	LokalBau	+	↔	Höhenabstufung noch deutlicher möglich
	Stadtplanung	-	↔	Raumkante Wilhelmstraße zu zurückhaltend. Kleinteilige, verwinkelte Gebäudestruktur nicht nachvollziehbar.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	positiv eigenständige und zugleich selbstähnliche Raumfiguren mit einer Folge von Wohnhöfen
	Gebietsvertretung	-	↔	
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	++	↑	Höhen und Abstände denkmalverträglich (Reduzierung der F-S Straße)
Lärmrobuster Städtebau	LokalBau	++	↔	
	ISU Plan	++	↔	Gute Abschirmung, insbesondere durch gebogene Baukörper - Abstand zur Straße sehr gering - Wohnnutzungen nicht zurückversetzt
Gebäudestruktur	LokalBau	+	↔	
	Soziale Infrastruktur	-	↔	Kleinmaßstäblichkeit der Hoftypologie kann Sicherheitsempfinden beeinträchtigen; Baukörper bieten kein ausreichendes Potential für nachbarschaftliche, quartiersbezogene Nutzungen im EG und 1. OG
	Stadtplanung	-	↔	Für "Weiterbauen" im Ensemble zu kleinteilig und heterogen, tw. Abstandsflächenprobleme.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	flexible Typologie für Wohnen, Büros und kleinteiliges Gewerbe
	Gebietsvertretung	-	↔	Neue Gebäudetypologie passt sich nicht ein, sieht etwas gewürfelt aus, Höhen durchaus richtig.
Nutzungskonzept	Stadtkontor	++	↑	städteliche Kennwerte entsprechen den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	+	↑	
	Stadtplanung	-	↔	Wohnnutzungen zur Wilhelmstraße in den unteren Etagen schwierig. Wenig gewerbl. Flächen.
	Soziale Infrastruktur	+	↔	geringer Anteil an Nicht-Wohnen; keine explizite Flächenangabe zu soz. Infrastruktur; kleinteilige und vielfältige Nutzungsstruktur und -mischung; viele Mehrwerte für Nachbarschaft erwartbar; klare Trennung zwischen publikumswirksamen und nachbarschaftlich wirksamen Räumen.
	Gebietsvertretung	-	↔	
Freiraum	LKA PräV 12	++	↑	Hohes Maß an Übersichtlichkeit & Einsehbarkeit. Klare & Übersichtliche Wegeführung. Klare Zonierung & Nutzungszuweisung der Freiräume. Belebung des Raums (soziale Kontrolle) durch Attraktivität der Außenanlagen und Angebotsvielfalt
	Stadtkontor	--	↔	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, fragmentierte Freiräume
	Umwelt- und Naturschutzamt	+	↔	stark verschattetes Grün und Kompartimentierung durch diverse Wegebeziehungen
	LokalBau	+	↔	
	Stadtplanung	--	↔	Positionierung und thematische Belegung der einzelnen Freiräume ist nicht nachvollziehbar. Viele Restflächen.
Erschließung & Vernetzung	Gebietsvertretung	--	↔	Vorhandene Frei-/Grünflächen des HOWOGE-Grundstücks werden dezimiert durch Neubebauungen auf diesem Grundstück. Ein ausreichend qualitativer wie quantitativer Ersatz ist nicht erkennbar.
	Soziale Infrastruktur	+	↔	vielfältige Freiraumstruktur bietet Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen. Durch Hoftypologie jedoch Fragen der Sicherheit vorhanden
	Stadtplanung	--	↔	Stadtplatz wendet sich von der Wohnbebauung im Gesamtquartier ab. Erschließung & Rettung erscheint im Zusammenhang mit den Außenräumen nicht möglich.
Sanierungsziele	Gebietsvertretung	++	↔	
	Stadtkontor	-	↔	soz. Sanierungsziele werden erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, kein Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
Kooperative Stadtentwicklung	Gebietsvertretung	+	↔	
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	++	↔	Realteilung in der Vertikalen gut vorstellbar, kleinteilige Entwicklung führt zu hoher Identifikation
	LokalBau	+	↔	

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen

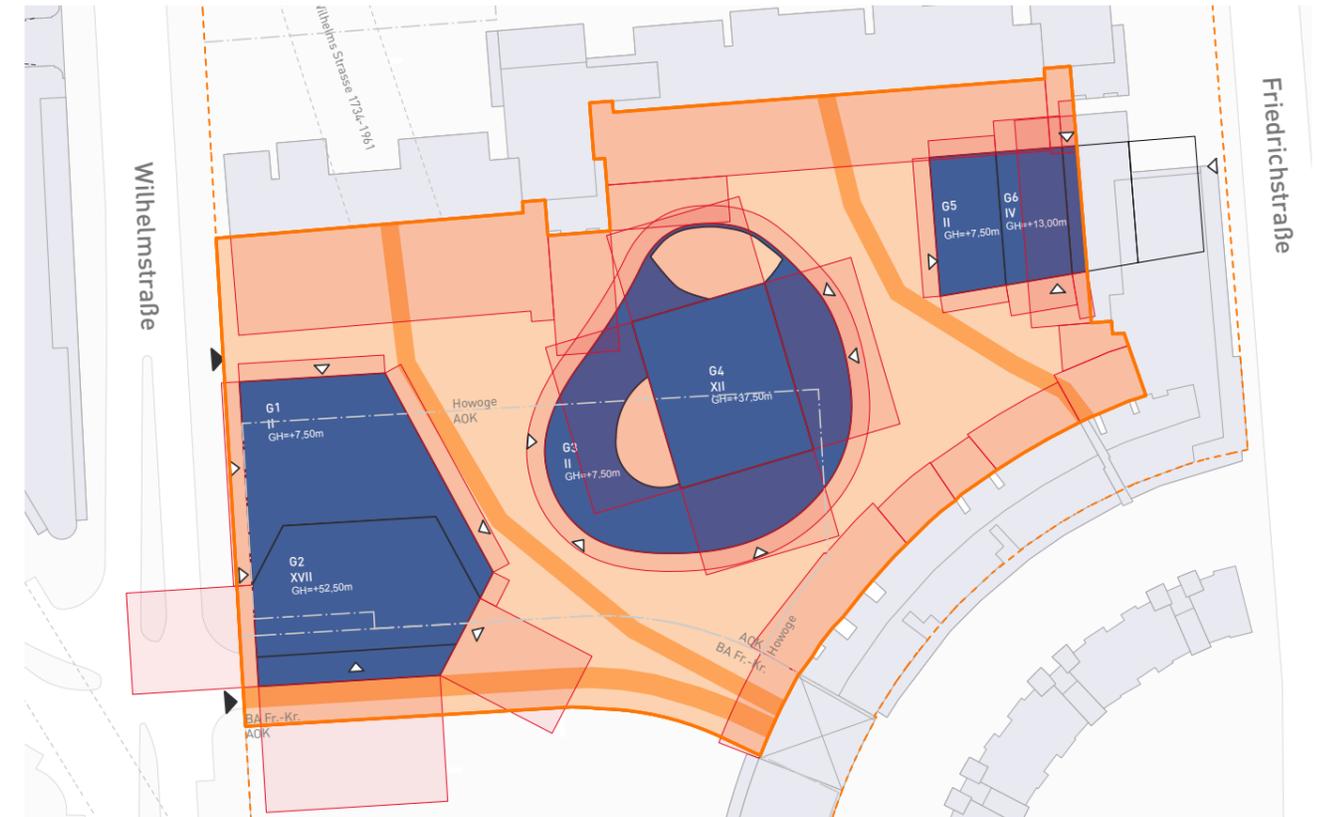
HOCHPUNKTCLUSTER

„Das Ensemble der Solitäre mit seinen Hochpunkten klärt die Raumkanten auf Stadtniveau und bildet ein Cluster von Höhenakzenten, die diesen wichtigen Knotenpunkt innerhalb der übergeordneten Stadtstruktur adäquat markieren.“

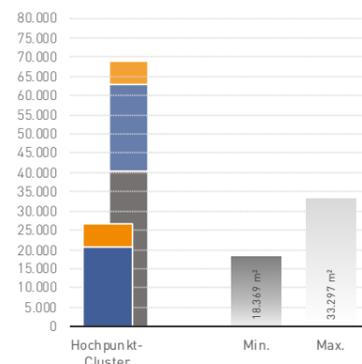
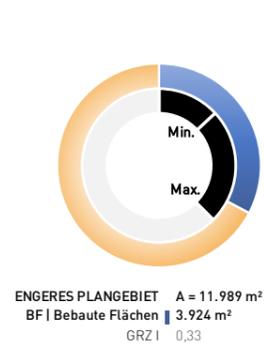




▲ Lageplan (TN-Darstellung)



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)

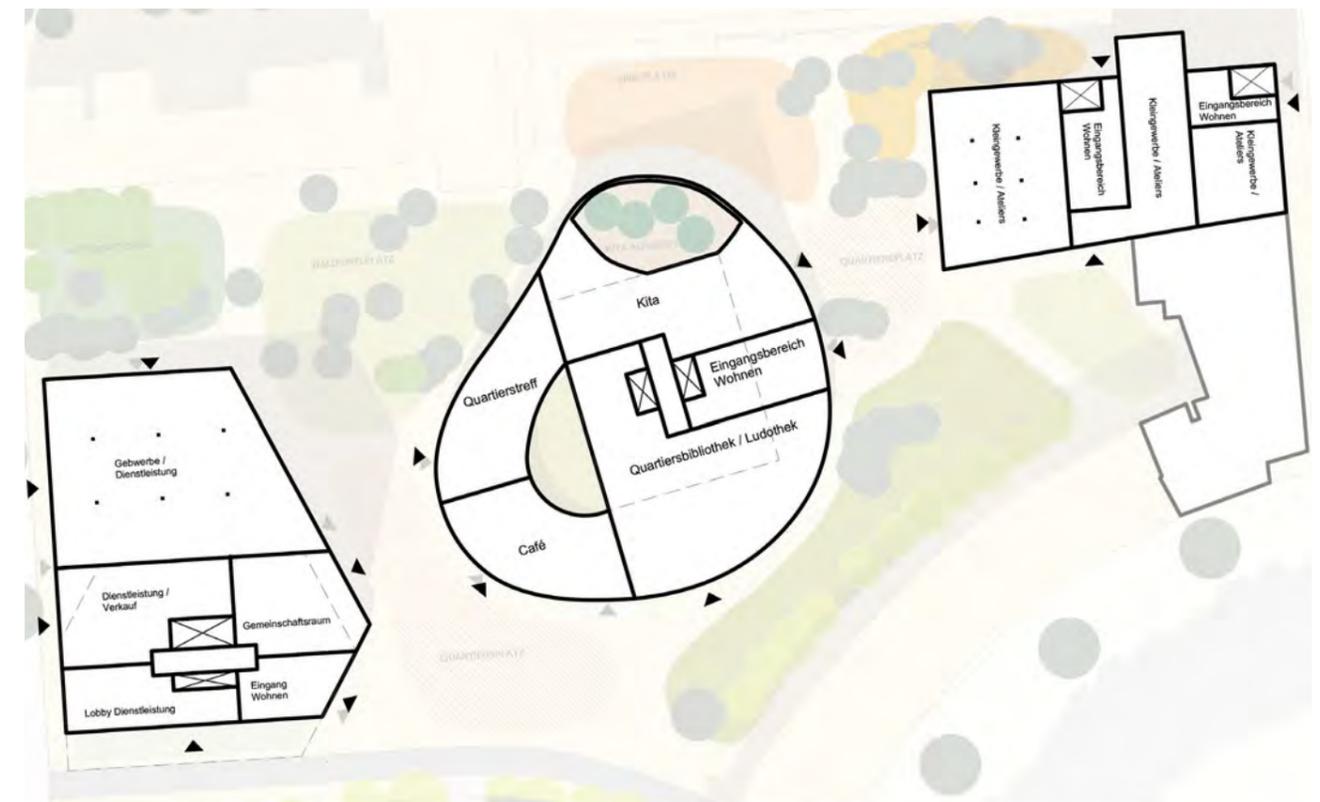


ENGERES PLANGEBIET		A = 11.989 m ²
∑ GF Neubauten		26.593 m ²
<i>davon</i>		
GF Wohnen	20.569 m ²	77%
GF Nichtwohnen	6.024 m ²	23%
Anzahl WE*	206 WE	
GFZ	2,22	
<i>(1 WE = 100 qm GF Wohnen)*</i>		
ERWEITERTES PLANGEBIET*		A = 19.943 m ²
∑ GF Neubauten		28.609 m ²
<i>davon</i>		
GF Wohnen	22.585 m ²	79%
GF Nichtwohnen	6.024 m ²	21%
BGF Bestand	40.565 m ²	
GFZ Bestand	2,03	
GFZ Neu	3,47	
<i>(nur Grundstück der HOWOSE)*</i>		

▲ Diagramme (BF und GF)



▲ Schnitt (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

TETRIS

„Das Zusammenkommen der Stadtachsen wird durch die westliche Z-Typologie räumlich-volumetrisch gefasst und mit einem Hochpunkt akzentuiert. Die unterschiedlichen Höhen der Baukörper vermitteln zwischen AOK-Gebäude, „HOWOGE-Scheibe“ und äußerem Ring des Denkmals.“

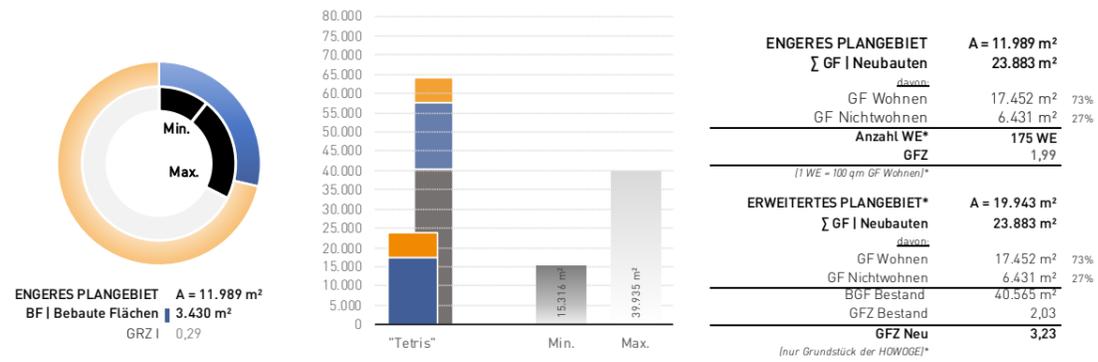




▲ Lageplan (TN-Darstellung)



▲ Analyselageplan mit Abstandsflächen (C4C)



▲ Diagramme (BF und GF)



▲ Schnitt (TN-Darstellung)



▲ Grundriss EG (TN-Darstellung)

BÜRO: KCAP (Zürich)
ENTWURF: Tetris

Gesamteindruck

Gebäude und Baumasse
 Höhe und Dichte, Typologie, Kompaktheit, Denkmalverträglichkeit, ...

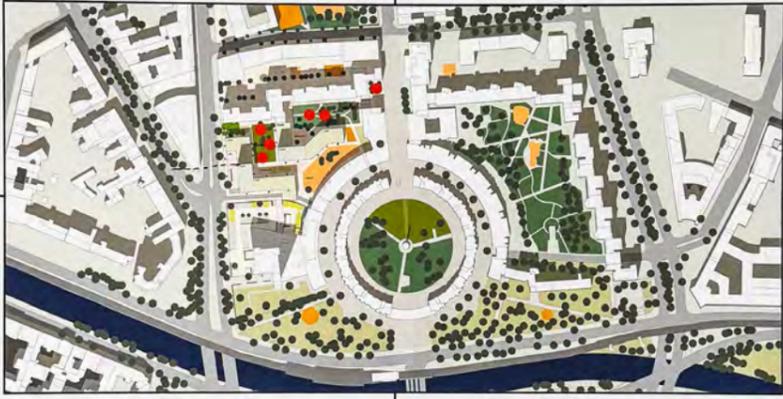
*+ Baumasse an der Wilhelmstraße
 schlechte Lora*

*fernergebäude
 wärd aufgerack
 boad*

*→, das ist Baumasse
 in der Baumasse und die
 wärd zu viel sein!
 am Bedarf orientieren
 große Wohnung
 Komposition bewahren!
 wärd & Höhe mit
 Baumasse*

Freiraum und Ökologie
 Aufenthaltsqualität, Freiflächenanteil, Versiegelung, ...

*Als andere Maßstab:
 Lebensqualität Freiraum?
 → wärd mit der Stadt?
 → gut sein, Baumasse?
 Grünfläche + Licht für n.d.
 wärd*



Durchwegung und Erschließung
 Sicherheit, Öffnung des Plangebietes, ...

Lieblingsorte

Wohnen und Gewerbe
 Verhältnis Wohnen und Gewerbe, mietpreisgebundener Wohnraum, ...

*Freizeite
 Nutzung a
 der Lieblingst.
 wärd sein*

ANLEITUNG:
 > In den 4 äußeren Feldern können Sie auf den Post-Its festhalten, was Ihnen gut bzw. auch nicht so gut gefallen hat, aufgeteilt nach Oberthemen. Die Bedeutung der Farben finden Sie in der Legende.
 > Mit einem pinken Klebepunkt können Sie im Lageplan Ihren "Lieblingsort" markieren und beschreiben (Post-it, pink)
 > Mit einem schwarzen Klebepunkt können Sie auf der Skala eine Gesamtbewertung abgeben.

LEGENDE:
 [Gelb] gefällt mir gut [Pink] Lieblingsort
 [Gelb] neutral [Pink] Lieblingsort
 [Rot] gefällt mir nicht [Schwarz] Gesamteindruck

Prüfthema	Institution	Wertung	Heilbarkeit	Kommentar
Städtebauliches Einfügen	Stadtkontor	--	↔	Bauliche Verdichtung nicht angepasst, Höhenentwicklung angepasst
	LokalBau	!	↓	enge Angsträume
	Stadtplanung	-	↔	Die Gebäudehöhen & -tiefen sind ableitbar. Die städtebauliche Herleitung der Gebäudestellung erscheint jedoch willkürlich und wirkt wie ein Fremdkörper.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	Hybridfiguren möglicherweise zu stereotypisiert für Raumqualitäten, positiv: Höhenabtreppung zum Denkmal
	Gebietsvertretung	-	↔	
Denkmalverträglichkeit	LDA & UD	+	↔	Abstand und Höhe des 9-Geschossers ggf. bedrängend
	LokalBau	+	↔	
Lärmrobuster Städtebau	ISU Plan	-	↔	Gute Abschirmung, insbesondere durch beide Baukörper - Abstand zur Straße sehr gering - Wohnnutzungen z.T. zurückversetzt
	LokalBau	-	↔	
Gebäudestruktur	Soziale Infrastruktur	+	↔	Verwinkelte Gebäudestruktur und viele Ecken birgt Sicherheitsrisiken; Enge Quartiersplätze zwischen Baukörpern
	Stadtplanung	-	↔	Abstandsflächenrechtliche Probleme nicht abwägbar, zu massive Bebauung im Ensemble.
	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	heterogene Gebäudestruktur mit durchgehenden Sockelzonen, räumliche Differenzierung?
	Gebietsvertretung	--	↓	Die geometrischen gedoppelten Winkelbauten zerstören die Orientierung im Gebiet incl. Verbindungen zum Mehringplatz.
Nutzungskonzept	Stadtkontor	++	↑	städtbauliche Kennwerte entsprechen den Vorgaben (Verhältnis Wohnen zu Nicht-Wohnen)
	LokalBau	+	↔	
	Stadtplanung	+	↔	Mit vielfältigen Nutzungen unterlagertes Wohnen entspricht den städtebaulichen Vorstellungen. Wohnen in den unteren Ebenen zur Wilhelmstraße wird kritisch gesehen.
	Soziale Infrastruktur	++	↔	Hoher Anteil an Nicht-Wohnen und jedoch keine explizite Nennung Anteil an sozialer Infrastruktur; Verortung der unterschiedlichen Nutzungen in jeweiligen Sockelgeschossen einleuchtend; Ausdifferenzierung der Nutzungen mit Mehrwert für Nachbarschaft.
Freiraum	Gebietsvertretung	-	↔	
	LKA PräV 12	-	↔	Eingeschränkte Übersichtlichkeit durch verwinkelte Raumstruktur, Einschränkung der Übersichtlichkeit durch fehlende Sichtachse an „Howoge Scheibe“. Anordnung Nutzungen Urban Gardening & Quartiersplatz führt ggf. zu Nutzungskonflikten. Hoher Anteil an Kiezzgärten reduziert öffentlichen Raum. Klare Zonierung & Nutzungszuweisung der Freiräume
	Stadtkontor	--	↔	erheblicher Eingriff in Bestandsflächen der HOWOGE, fragmentierte Freiräume
	Umwelt- und Naturschutzamt	-	↔	viele Baumfällungen
	LokalBau	!	↓	
Erschließung & Vernetzung	Stadtplanung	++	↔	Eindeutig ablesbare und miteinander verknüpfte Freiräume. Quartiersterrasse an Wilhelmstr nicht nachvollziehbar angeordnet. Die Angebote werden durch notwendige Wege eingeschränkt werden.
	Gebietsvertretung	--	↔	Vorhandene Frei-/Grünflächen des HOWOGE-Grundstücks werden dezimiert durch Neubebauungen auf diesem Grundstück. Ein ausreichend qualitativer wie quantitativer Ersatz ist nicht erkennbar.
	Soziale Infrastruktur	+	↔	Enge Quartiersplätze zwischen Baukörpern keine Aufenthaltsqualität
Erschließung & Vernetzung	Stadtplanung	-	↔	Erschließung scheint möglich zu sein, da alle Flächen ineinander übergehen, jedoch wenig Platz. Rettungswege nicht dargestellt.
	Gebietsvertretung	+	↔	Alle Wege nur entlang der Häuser, etwas zwanghaft, bedingt durch die Verdichtung.
Sanierungsziele	Stadtkontor	-	↔	soz. Sanierungsziele werden erfüllt, wenig behutsame bauliche Nachverdichtung, kein Zugewinn für Freiraumqualität der Bestandsbebauung
	Gebietsvertretung	+	↔	
Kooperative Stadtentwicklung	Fachkreis Koop. Stadtentwicklung	+	↔	
	LokalBau	-	↔	

▲ Feedbackplakat aus der Stadtwerkstatt II

▲ Sachverständigenbewertungen



Legende Analyselageplan

-  Engeres Plangebiet
-  Erweitertes Plangebiet
-  Umgebungsbebauung
-  Neubau / Bebaute Fläche
-  Bauteil / Gebäudenummer Neubau
-  Geschosszahl
-  Gebäudehöhe
-  Freifläche
-  Durchwegung Gebäude
-  Durchwegung Freifläche
-  Eingangspfeil Gebäude
-  Zu- und Ausfahrt Projektgebiet

Legende Nutzungen

-  Nicht-Wohnen
-  Wohnen
-  Bestandsbebauung

Vorprüfsystematik

Beurteilung

-  entspricht optimal den Vorgaben der Aufgabenbeschreibung
-  entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der Aufgabenbeschreibung
-  entspricht teilweise den Vorgaben der Aufgabenbeschreibung
-  entspricht nicht den Vorgaben der Aufgabenbeschreibung
-  nicht dargestellt

Heilbarkeit

-  durch kleinste Anpassungen in der Planung heilbar
-  durch moderate Anpassungen der Planung heilbar
-  durch Änderungen in der Planung heilbar
-  umfangreiche Anpassungen der Planung nötig
-  auch durch umfangreiche Änderungen nicht heilbar

Legende Icons

-  Denkmalschutz
-  Abstandsflächen
-  Sanierungsziele



C4C | competence for competitions
Achatzi Dahms Schriener Part mbB

Lützowstraße 93, 10785 Berlin
 Tel.: +49. 30. 2610 338 0
 E-Mail: B616@c4c-berlin.de