
M25 | Auftaktkolloquium

Zeit

12. Januar 2023, 8:30 bis 12:30 Uhr

Ort

Silent Green Kulturquartier
Atelier 1 und 2
Gerichtstraße 35
13347 Berlin

Agenda

- | | |
|-----------|---|
| 08:30 Uhr | Ankommen und Akkreditierung |
| 09:00 Uhr | Begrüßung und Ortsbesichtigung
Projektgebiet M25: Bestandsgebäude und Umgebung |
| 10:45 Uhr | Kaffeepause und Snacks |
| 11:15 Uhr | Offizielle Begrüßung Impuls I Vision |
| 11:30 Uhr | Vorstellung Aufgabe und Verfahren |
| 12:30 Uhr | Rückfragenbeantwortung und Diskussion |
| 13:30 Uhr | Gemeinsamer Lunch im MARS Restaurant |

Ortsbesichtigung (09:05-10:45 Uhr)

Nach einer kurzen Begrüßung der Teilnehmenden durch Herrn Christopher Schriener (C4C) im Silent Green Kulturquartier beginnt die Besichtigung des Projektgebietes M25 einschließlich Bestandsgebäude und Umgebung. (Rundgang Ortsbesichtigung vgl. Anlage 1)

Offizielle Begrüßung | Impuls I Vision (11:15-11:30 Uhr)

Herr Reiner Müller (Signa) und Herr Ephraim Gothe (BA Mitte) begrüßen die Teilnehmenden, bedanken sich für die Teilnahme an dem Auftaktkolloquium und führen Ihre Visionen für diesen Standort aus.

Herr Reiner Müller hebt die Bedeutung des Warenhauses für die Stadt, den Bezirk und das Quartier hervor. Er erhofft sich aus dem breiten und internationalen Teilnehmendenfeld neben Antworten auf die großen Themen der Stadtentwicklung wie Nachhaltigkeit und Belebung von Erdgeschosszonen auch eine Auseinandersetzung mit der Rolle des neu zu konzipierenden, mischgenutzten Gebäudekomplexes für die Umgebung des Leopoldplatzes.

Er bedankt sich bei dem Bezirk für den konstruktiven Austausch, welcher die gemeinsam abgestimmte Nutzungsmischung hervorgebracht hat. Neben gemeinwohlorientierten Nutzungen, dem formulierten Wohnanteil und der öffentlich zugänglichen Dachterrasse liegen die Schwerpunkte der Entwicklung bei der Warenhaus- und Büronutzung. Es soll herausgearbeitet werden, wieviel Gesamtfläche an diesem Standort städtebaulich verträglich ist. Vor diesem Hintergrund sind die Diskussionen um Traufkanten und Höhenentwicklungen gut in der Aufgabenbeschreibung abgebildet.

Wesentlicher Treiber der Entwicklung ist die Nachhaltigkeit, sowohl im Betrieb der Immobilie als auch bei der Verwendung von Baumaterialien und dem Umgang mit gebundener grauer Energie. Auf Grundlage der statischen Machbarkeitsstudie wurde der Erhalt der wesentlichen baulichen Bestandsstruktur als Projektziel definiert. Ein kreativer Umgang ist gefragt, um ein Leuchtturmprojekt in der Konversion des bisher monofunktionalen Warenhauses hervorzubringen. Neue Nutzungen sind unter Berücksichtigung der Belichtungsverhältnisse zu integrieren und bauliche Potenziale zu explorieren. Die Parkdecks sollen abgetragen, die bestehenden Erschließungskerne hinterfragt und Ergänzungen geschickt positioniert werden.

Nach intensiver Auseinandersetzung ist die Wahl aufgrund der Vielfältigkeit, der städtebaulichen Kompetenzen und Erfahrungen auf die ausgewählten acht Planungsteams gefallen. Die Erwartungshaltungen sind also hoch, dass mit frischem und multiperspektivischem Blick Antworten auf die diversen und komplexen Fragestellungen gefunden werden.

Herr Ephraim Gothe bedankt sich bei der Auftraggeberin Signa für dieses Verfahren zur Neuentwicklung des Warenhausstandortes und das große und herausragende Feld der Planungsteams, welches vielversprechende Antworten auf eine komplexe Fragestellung erwarten lässt. Die gemeinsam definierten Rahmenbedingungen, wie bspw. Umbau anstelle von Abriss / Neubau, Themen der Mobilitätswende und Nachhaltigkeit, die zunehmend politisch an Relevanz gewinnen, haben einen guten gemeinsamen Weg vorbereitet, um dieses kooperative Werkstattverfahren erfolgsversprechend durchzuführen.

Die gemeinsame Ortsbesichtigung hat die Situation am Standort gut veranschaulicht. Dieser Spirit sollte in die Konzepte mit einbezogen werden. Zudem ist zu betonen, dass sich das Warenhaus in einem wichtigen Zentrum des Bezirks Mitte und des Weddings befindet und von verschiedenen Bildungseinrichtungen umgeben ist. Inmitten der Müllerstraße trägt das Warenhaus als wesentlicher Frequenzbringer besondere Bedeutung für die gesamte Einkaufsstraße.

Um eine Antwort auf die Frage nach dem „Warenhaus der Zukunft“ zu finden, sind kreative Lösungsvorschläge von den Planungsteams gefordert. Es muss ein attraktiver Ort geschaffen werden, der Nutzungen anbietet, die über das normale Einkaufen hinausgehen, sich in das architektonische Umfeld einbettet und auch andere Anreize schafft, um diesen neuen Ort aufzusuchen.

Der Bezirk Mitte blickt den Vorschlägen gespannt entgegen und ist zuversichtlich, dass ein überzeugendes Konzept für ein Warenhaus der Zukunft das Ergebnis des Verfahrens hervorgebracht wird.

Vorstellung Aufgabe und Verfahren (11:30-12:00 Uhr)

Herr Christopher Schriener (C4C) stellt anhand einer Präsentation (siehe Anlage 2) die wesentlichen Inhalte der Aufgabenstellung und das Verfahren vor.

Rückfragenbeantwortung und Diskussion (12:00-12:30 Uhr)

Kapitel 2.6 Planerische Grundlagen, Absatz 174

Betreff: Weitere Bebauung Innenhof

Spricht von Seiten des Bauherrn etwas gegen eine Überbauung über UG in den noch freien Bereichen der Liegenschaft im Innenhof?

Nein, gegen eine Überbauung der noch freien Bereiche der Liegenschaft im Innenhof spricht nichts. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Kapitel 2.6 Planerische Grundlagen, Absatz 174

Betreff: Offener Hof?

Könnte man sich einen offenen Hof vorstellen, in dem auf eine Barriere (wie etwa einen Zaun) zu den Nachbarhöfen verzichtet wird und ein großer / halb-öffentlicher Hof im inneren des Blocks entstehen würde?

Grundsätzlich ist die Konzeptidee vorstellbar.

Kapitel 4.2 Städtebauliche Ziele, Absatz 205

Betreff: Staffelgeschosse

Wie viele Staffelgeschosse sind seitens des Bauherrn vorstellbar?

Die Zahl der Staffelgeschosse ist nicht vorgegeben und daher entwurfsabhängig. Zu beachten sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Kapitel 4.4 Programm, Absatz 237

Auf S. 9 wird eine angestrebte BGF oi von mind. 46.000 m² angegeben. Auf S. 76 ergibt die Summe aus den Mindestgrößen für die einzelnen Nutzungsbereiche eine Fläche von min. ca. 53.000 m². Welche Angabe ist richtungsgebend?

Beide Angaben sind richtungsgebend. Die 53.000 m² BGF beziehen sich auf die oberirdische und die unterirdische BGF (Warenhausnutzung im UG). Die 46.000 m² auf die rein oberirdische Nutzung. Bitte beachten Sie Abs.237, für das Warenhaus sind Flächen im EG, im Untergeschoss und im 1.OG vorgesehen.

Kapitel 4.4 Programm, Absatz 237

Soll ein bestimmter Wohnungsmix bzw. Wohnungsgrößen beachtet werden?

Vorwiegend sollen

- 1-Zimmer-Wohnungen bis max. 40 m² Wohnfläche innen
- 1 ½- und 2-Zimmer-Wohnungen bis max. 54 m² Wohnfläche innen

realisiert werden.

Die Wohnungen sollen nach Möglichkeit über einen Freisitz/Balkon verfügen, der bei den geförderten Wohnungen eine Größe von 5 m² je Wohneinheit nicht überschreiten darf.

Entwurfsabhängig sind in maximal einem der oberen Vollgeschosse ergänzend größere, repräsentative, freifinanzierte Wohnungen vorstellbar.

Kapitel 4.4 Programm, Absatz 237

In Absatz 237 wird im Detail eine gemeinwohlorientierte Gewerbenutzung im EG der Autostraße von 200m² Größe verlangt. Gibt es zu dieser besonders aufgeführten Fläche weitere Informationen? Was genau ist als Nutzung dieser Fläche vorgesehen? Warum in der Autostraße?

Die zukünftige Programmierung ist noch offen. Flexible und offene Grundrisse - gerne mit beispielhaften Vorschlägen zur Nutzung und Programmierung - sind gewünscht.

Die Einzelhandelsnutzung orientiert sich mit der stärksten Frequenz zum Leopoldplatz und der Müllerstraße, die vorgesehene Einheit soll eine öffentliche Nutzung im EG haben können, benötigt jedoch keine hohe prominente Lage.

Kapitel 5.8 Verfahrensunterlagen, Absatz 441

Können Ansichten vom Bestandsgebäude zur Verfügung gestellt werden?

Es wurden Ansichten (PDF, DWG) aus den Jahren 1989 und 1999 auf der Projektwebseite zur Verfügung gestellt.

Kapitel 5.10 Leistungen, Absatz 468

Auf S. 136 und S. 138 werden jeweils max. 200 Zeichen für die Erläuterungsberichte gefordert. Handelt es sich hierbei um einen Tippfehler? Dies erscheint sehr gering, um Aussagen zu den geforderten Themen treffen zu können.

Die Angabe von max. 200 Zeichen bezieht sich auf die Leitidee, welche als prägnante Beschreibung dem Erläuterungsbericht vorangestellt werden soll.

Kapitel 5 Das Verfahren, Absatz 473

Die einzureichenden Unterlagen der Phase 1 entsprechen 1:1 den einzureichenden Unterlagen der Phase 2 (Bis auf einen Maßstabssprung des Fassaden Grundriss/Ansicht/Schnitts). Liegt hier vielleicht ein Fehler vor? Ist die erste Phase evtl. eher in einem Maßstab 1:500 zu bearbeiten?

In der 1. Stufe sollen bereits weitgehende Konzepte erstellt, in der Planungswerkstatt präsentiert und der Bewertung durch das Empfehlungsgremium zu Grunde gelegt werden. Die 2. Stufe zu einem guten Anteil der Überarbeitung der Entwürfe der 1. Stufe dienen.

Neben der Konkretisierung der Maßstabsebene, sind in der 2. Stufe zudem die „Freien Darstellungen“ als zu erbringende Leistungen zu verstehen.

Kapitel 5.10 Leistungen, Absatz 1

Betreff: Abgabeleistungen

Die Abgabeleistung der Ersten, sowie Zweiten Stufe beinhaltet Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200.

Nach unserer Lesart ist die Ersten Stufe primär konzeptionell zu verstehen, was ein Stück im Widerspruch zum üblichen Detaillierungsgrad einer 1:200 Planung steht. Welche Differenzierung des Detaillierungsgrades ist in den Grundrissen zwischen den beiden Phasen

erwünscht? Ist es sinnvoll, dass in der ersten Phase bereits die Vielzahl an Grundrissen im 1:200 zu erstellen ist? Wenn ja, was wird in der ersten Phase damit verfolgt? Ist es denkbar, dass in der ersten Phase ein größerer Maßstab, für insbesondere die abzugebenden Grundrisse zur sinnvoll ist?

Siehe Antwort zuvor (Kapitel 5 Das Verfahren, Absatz 473).

Kapitel 5.11 Ablauf und Termine, Absatz 1

Betreff: Abgabe

1. Kann der Abgabetermin 1 Stufe Pläne Digital und Modell um eine Woche verschoben sein? (Abgabe 1. Stufe (Pläne): 20.02.2023 statt 13.02.2023 und Abgabe Modell 27.02.2023 statt 20.02.2023?)

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist eine terminliche Verschiebung der Abgaben nicht möglich.

2. Gilt Poststempel/Einlieferungsbeleg bei der physischen Abgabe und Modell?

Ja, Poststempel/Einlieferungsbeleg gelten bei der physischen Abgabe der Planunterlagen und Modell.

Weitere Fragen

Niederschlagswasser

Welche Anforderungen bestehen an die Niederschlagswasserversickerung bei bereits vollständiger Unterbauung/Versiegelung des Projektgrundstücks?

Wenn bei einer Vollversiegelung aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses die Versickerung entfällt, verbleibt nur die Möglichkeit der Verdunstung über entsprechende Retentionsflächen und/oder die Zwischenspeicherung in Zisternen. Starkregen- und Jahrhunderthochwasserereignisse sind dabei zu berücksichtigen. Die Regelungen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen im Land Berlin (vgl. Anlage 3) sind zu beachten. Die Auftraggeberin strebt eine abflusslose Behandlung des Niederschlagswassers an (vgl. Rn. 342 ff.). Im Anschluss an das Verfahren plant die Auftraggeberin, der Objektplanung einen Sonderfachmann zum Umgang mit dem Niederschlagswasser unterstützend zur Seite zu stellen.

Warenhaus der Zukunft

An das Gremiumsmitglied Herrn Nils Busch-Petersen als Mitglied des Branchenausschusses Handel der IHK Berlin und als Vertreter des stationären Einzelhandels wird die Frage zur Zukunft der Warenhausfunktion gerichtet.

„Totgesagte leben länger“

Das Ende des Warenhauses wird grundsätzlich eher pauschal vorhergesagt. Warenhäuser werden auch in Zukunft bestehen, vielleicht jedoch nicht überall – sie sind ein „Kind der Großstadt“. Auch wenn dem Warenhaus in kleineren Städten eine schwierige Zukunft bevorsteht, ist der angestrebte Weiterbetrieb von fast allen Warenhausstandorten von Galeria in Berlin als positives Zeichen zu werten.

Weitet man den Blick international, zeigen Warenhausbeispiele wie Selfridges in der Oxford Street in London oder Stockmann im Zentrum von Helsinki, dass sich ständig neu erfindende Konzepte und kuratierte Weiterentwicklungen des Warenhauses gut funktionieren können. Neben dem Warenhaus sind ergänzende Nutzungen erforderlich, verschiedene Angebote sind miteinander zu koppeln, Omnikanalsysteme einzubinden und der Gastronomie eine wesentliche Rolle zuzuschreiben, um auch ein junges Klientel anzuziehen.

Handel bildet den Nukleus der friedlichen Stadtentwicklung und gut gemachten Warenhäusern kann eine optimistische Zukunft vorhergesagt werden.

Durchfahrt Schulstraße 5/6

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrt zur Doppelwendelrampe (Spindel) in der Schulstraße auf einem anderen Grundstück und damit nicht im Eigentum der Auftraggeberin befindet, die Zuwegung aber durch ein Geh- und Fahrrecht (auch zukünftig) gesichert ist / (wäre).

Die Spindel muss nicht erhalten werden. Es ist keine zwingende Nutzung für den MIV erforderlich.

Bauplanungsrecht / (vorhabenbezogener) Bebauungsplan

Aufgrund der beabsichtigten Anpassung des Bauplanungsrechts sind die Entwürfe nicht an die Regelungen des bestehenden B-Plans III-140 gebunden. Formale Vorgaben bestehen in diesem Sinne nicht; öffentlich-rechtliche Vorschriften (u. a. Abstandsflächen) sollten dennoch Berücksichtigung finden.

Obergrenzen

Wird neben der Mindest-BGF oi von 46.000 m² auch eine Maximal-BGF oi definiert?

Es wurde davon abgesehen eine Obergrenze festzuschreiben, diese soll im Zuge des kooperativen Werkstattverfahrens ermittelt werden. Die Aufgabenbeschreibung enthält Hinweise, die Einfluss auf die maximale BGF haben und als Rahmenbedingungen für die Exploration einzuhalten sind.

Es wurde sich für einen offenen Prozess in der 1. Stufe entschieden, der bei städtebaulicher Überprüfung (Planungswerkstatt) auch eine Nachsteuerung in der 2. Stufe erlaubt.

Seitens des Bezirks Mitte werden eine streng definierte Traufkante von 25 m über Gehweg in den angrenzenden Straßenräumen und die Sichtbeziehungen vom Leopoldplatz aus der Fußgängerperspektive bei Aufstockungen als bedeutend gewertet. Grundsätzlich besteht eine Offenheit gegenüber Höhenentwicklungen, wenn eine Verträglichkeit mit dem Raumgefüge des Leopoldplatzes und den relativ gleichmäßig rahmenden Höhen der Umgebungsbauung gegeben ist.

Dialogverfahren und Preview

Frau Daria Rochholl (rochholl@kosp-berlin.de) von KoSP (Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement) stellt sich als Ansprechpartnerin für Fragen zum vorgelagerten Dialogverfahren und den Preview-Termin am 9. Mai 2023 für die Öffentlichkeit vor.

Verfahren

Zum derzeitigen Stand ist beabsichtigt, dass alle Planungsteams der 1. Stufe ihre Entwürfe am 2. März 2023 in der Planungswerkstatt gegenüber des Empfehlungsgremium. Die Entwürfe der 2. Stufe sollen ebenfalls durch die Planungsteams am 9. Mai 2023 im Preview-Termin gegenüber der Öffentlichkeit und am 10. Mai 2023 in der Gremiumssitzung gegenüber des Empfehlungsgremiums präsentiert werden.

Die Planungsteams werden über die weitere Veranstaltungskonzeption informiert und hinsichtlich der jeweiligen Zeitfenster für die Präsentation der Entwürfe eingebunden.

Herr Christopher Schriener bedankt sich bei allen Teilnehmenden für das bisherige Verfahren und freut sich auf kreative und innovative Entwürfe. Er weist darauf hin, dass Fragen auch weiterhin über die Projektwebseite gestellt werden können.

Anlagen:

1. Rundgang Ortsbesichtigung Auftaktkolloquium



2. Präsentation Auftaktkolloquium
3. Hinweisblatt: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin
4. Teilnehmendenliste Auftaktkolloquium