

B616 | Block 616

Untersuchung städtebaulicher
Entwicklungspotenziale im Block 616
in Berlin Kreuzberg

Aufgabenbeschreibung
Zweistufiges Werkstattverfahren
als parallele Mehrfachbeauftragung

November 2023

Auftraggeber:innen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft

in Kooperation mit
AOK Nordost

Verfahrensbetreuung

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

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL	4
2	DER ORT	7
2.1	Städtebauliches Umfeld	10
2.2	Verkehrliche Infrastruktur	26
2.3	Städtebaurecht	28
3	BEGLEITENDE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	34
4	DIE AUFGABE	38
4.1	Aufgabenstellung im Überblick	40
4.2	Städtebau	44
4.3	Nutzungen	56
4.4	Freiraum und urbane Vernetzung	60
4.5	Eigentumsverhältnisse und Realteilbarkeit	68
4.6	Technische Hinweise zum Plangebiet	70
4.7	Vorschriften & Richtlinien	71
5	DAS VERFAHREN	72
5.1	Verfahrenskonzept	72
5.2	Beteiligte	72
5.3	Honorare	76
5.4	Verfahrensunterlagen	77
5.5	Geforderte Leistungen	78

1 | ANLASS UND ZIEL

- 001 In zentrumsnaher Lage, direkt am Mehringplatz und unweit des Umsteigebahnhofes Hallesches Tor, wurde im Block 616 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin das größte Neubaupotenzial innerhalb des Sanierungsgebiets „Südliche Friedrichstadt“ ausgewiesen. Im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung sollen diese unausgeschöpften Flächenpotenziale in einem Bereich eingebettet in bestehende Bebauung sowie etablierter Infrastrukturen nun für eine bauliche Qualifizierung genutzt werden.
- 002 Getragen vom gemeinsamen Entwicklungs- und Neubauwillen der Kooperationspartner:innen besteht hier die Möglichkeit, die städtebaulichen und freiräumlichen Defizite der Bestandssituation in eine verträgliche Nachverdichtung für qualitativvolles Bauen und Sanieren zu überführen und identifizierte Innenentwicklungspotenziale für einen angemessenen Nutzungsmix aus Wohnen und innenstadtaffinem Gewerbe grundstücksübergreifend zu aktivieren.
- 003 Kernpunkte der Aufgabe sind, eine wirtschaftlich angemessene und gleichzeitig städtebaulich verträgliche Geschossfläche und Nutzungsverteilung für den Standort zu definieren, die die Innenentwicklungspotenziale als auch die bestehenden baulichen Strukturen achten und fort-schreiben. Städtebaulich besteht das Ziel einer angemessenen Dichte- und Höhenentwicklung, die das Spannungsverhältnis der Potenziale des Standortes und der Verträglichkeit mit dem Umfeld zu einem schlüssigen Miteinander führt.
- 004 In verantwortungsvoller Weise soll dazu das städtebauliche Gesamtensemble um den denkmalgeschützten Mehringplatz als Monument der Moderne verstanden und zur Schaffung innerstädtischer Wohn- und Gewerbenutzungen weitergebaut werden. Ein hoher Anteil an kommunalem Wohnungsbau soll dabei nicht nur der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet, sondern auch dem Erhalt der sozialen Bevölkerungszusammensetzung gerecht werden.
- 005 Die Neuordnung des ca. 3,5 ha großen Plangebietes bietet gleichzeitig die Chance, das vorhandene Quartier nicht nur sozial und ökonomisch, sondern auch ökologisch nachhaltig weiterzuentwickeln. Klimaneutralität und Klimaresilienz, Flächenentsiegelung sowie Aufenthalts- und Freiraumqualitäten im Kontext der Nachbarschaften sollen in einer für das Jahr 2023 angemessenen Art zukunftsweisend adressiert werden.
- 006 Entstehen soll ein Stadtbaustein, der sich städtebaulich angemessen in die Umgebung einfügt, das vorhandene Quartier mit urbanen Qualitäten bereichert, zur Aufwertung des Mehringplatzes und seiner Umgebung beiträgt und dabei die Bedarfe und Ideen aus der Nachbarschaft wie die Interessen der Kooperationspartner:innen gleichermaßen berücksichtigt.

007 Ziel ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Kubatur sowie einer Nutzungsstruktur für das Plangebiet, die als konsensuale Entscheidung für ein städtebauliches Konzept durch alle Kooperationspartner:innen gleichermaßen getragen wird, umgesetzt werden soll und als Grundlage für eine Masterplanung dient.

008 In zwei Stufen sind dafür die bisher untersuchten und angestrebten Entwicklungsziele der einzelnen Stakeholder auf ihre Sinnhaftigkeit und Realisierbarkeit zu überprüfen und zu validieren bzw. neu zu konzipieren. Neben einer Evaluation der verschiedenen Ziele (z. B. Flächenziele und -anteile, Realteilbarkeiten, Realisierung in Bauabschnitten) sollen auch die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Sanierungsziele des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg berücksichtigt und diese hinsichtlich ihrer möglichen Nutzungsverteilung

untersucht werden. Gemeinsames Ziel aller Beteiligten ist die Schaffung von Neubaupotenzialen – insbesondere von Wohnraum und innenstadtaffinem Gewerbe – um eine qualifizierte städtebauliche Entwicklung voranzutreiben und so die städtebaulichen und freiräumlichen Defizite zu beheben.

009 Im Ergebnis wird ein abgestimmtes Entwurfskonzept erwartet, das die verschiedenen Anforderungen zur Entwicklung der Grundstücke miteinander vereint und städtebaulich begründbar sowie „rechtlich zulässig“ ist. Um eine schnelle Realisierung zu gewährleisten, ist für abgestimmte Planungen des Masterplans, bzw. Teile davon, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein sollten, eine Genehmigung von entsprechenden Bauvorhaben auch vor Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2-66 nicht ausgeschlossen.

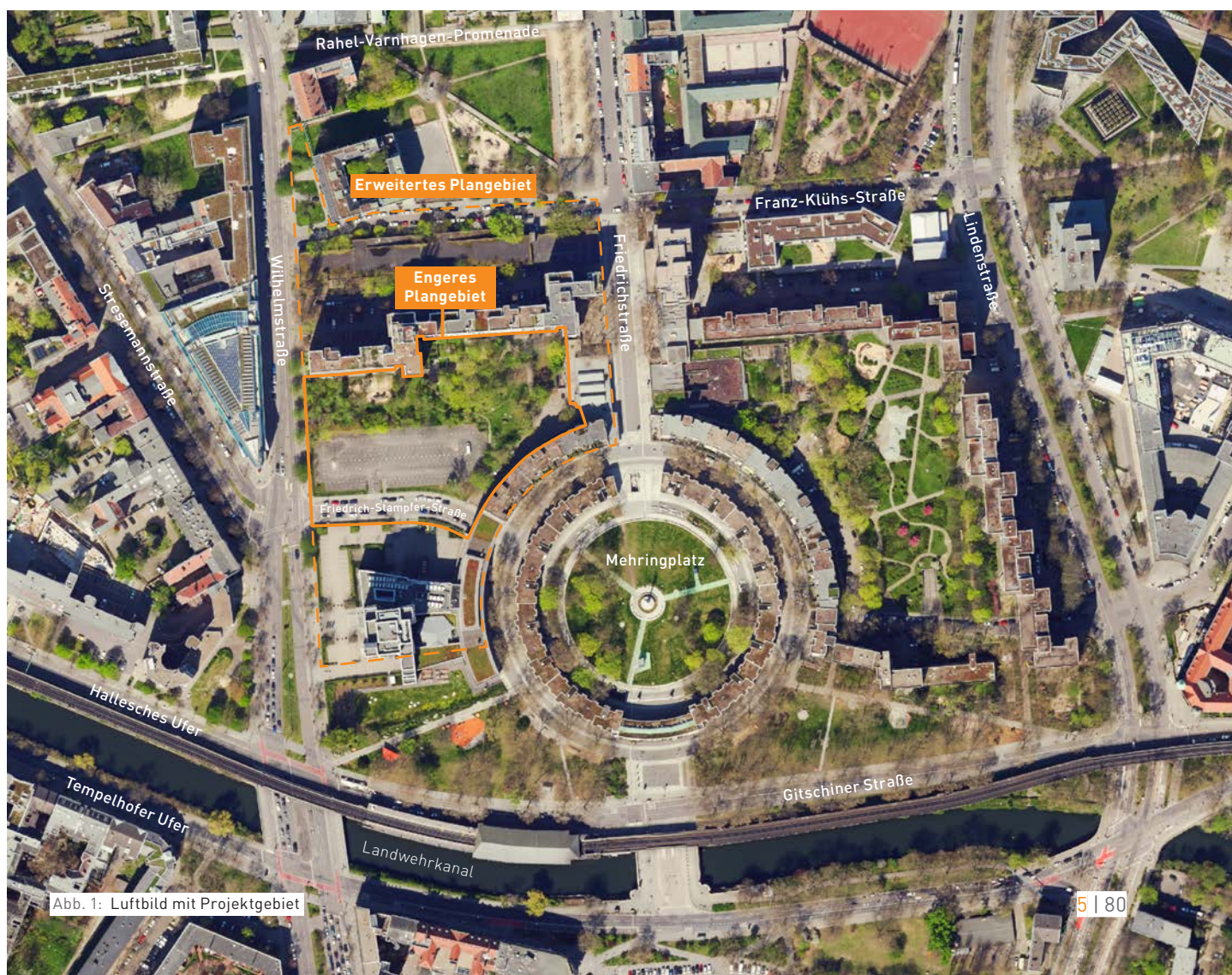


Abb. 1: Luftbild mit Projektgebiet

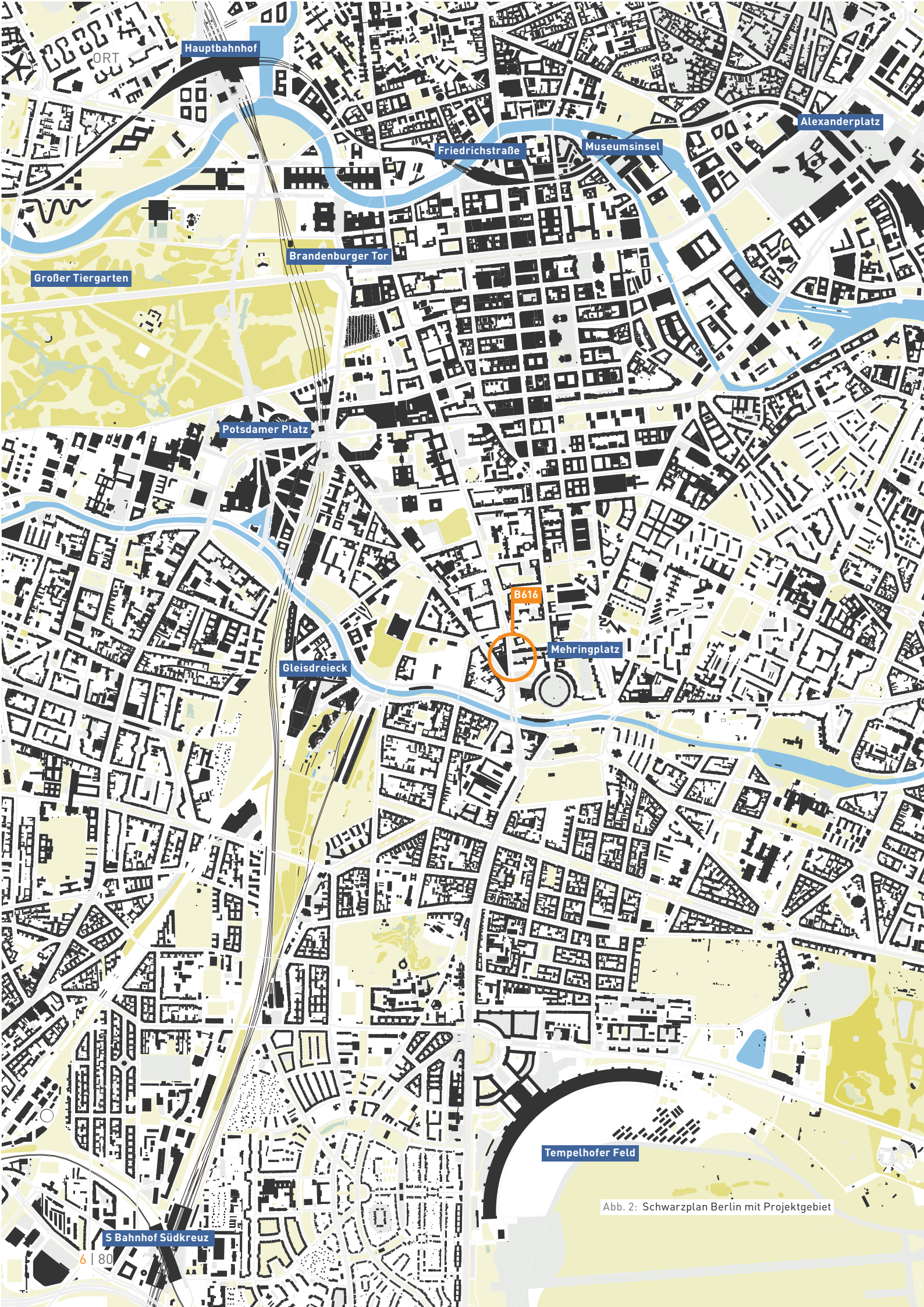


Abb. 2: Schwarzplan Berlin mit Projektgebiet

2 | DER ORT

2 | 01 Das Plangebiet und seine Lage

- 010 Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg, unweit des Umsteigebahnhofs Hallesches Tor zwischen dem Bergmannkiez und der Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Willy-Brandt-Haus.
- 011 Es grenzt westlich an den kreisrunden Mehringplatz, der seinerseits den südlichen Abschluss der Friedrichstraße bildet, und liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“.

Engeres Plangebiet

- 012 Das engere Plangebiet bilden im Kern eine **Parkplatzfläche** nördlich der Friedrich-Stampfer-Straße sowie die angrenzenden **unbebauten Freiflächen** (zwischen der Wohnbebauung und der Wilhelmstraße).
- 013 Auf dem 3.417 m² großen Parkplatz befinden sich ca. 130 gebührenpflichtige Stellplätze für die Mitarbeitenden der AOK. Die Parkplatzfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Die Zufahrt erfolgt über die Friedrich-Stampfer-Straße.
- 014 Die unbebauten Freiflächen sind im Wesentlichen der angrenzenden Wohnbebauung der HOWOGE zugeordnet. Als wohnungsnaher Freianlagen befinden sich hier u. a. Spielplätze, ein derzeit ungenutzter Bolzplatz, ein Hundeplatz und das Birkenwäldchen. Die öffentliche Zugänglichkeit ermöglicht eine Durchwegung in Ost-West-Richtung. Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen durch die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche der **Friedrich-Stampfer-Straße** (1.379 m²) in das engere Plangebiet weitere Bau- und Entsiegelungspotenziale untersucht und ermöglicht werden (siehe dazu auch Hinweise aus Kapitel „Überbauung der Friedrich-Stampfer-Straße“).

- 015 Mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m² bildet das **engere Plangebiet** den Fokus der angestrebten **baulichen Nachverdichtung** unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsfunktionen.
- 016 Das engere Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken der Kooperationspartner:innen und soll im Sinne des bestmöglichen städtebaulichen Konzeptes **losgelöst von den institutionellen Grundstücksgrenzen** einer baulichen Entwicklung zugeführt werden (siehe Kapitel „Eigentumsverhältnisse und Realteilbarkeit“).

Erweitertes Plangebiet

- 017 Als Teil des städtebaulichen Ensembles zwischen Franz-Klühs-Straße, Lindenstraße, Gitschiner Straße/Hallesches Ufer und Wilhelmstraße soll zur stadträumlichen und programmatischen Verflechtung das **erweiterte Plangebiet** mitgedacht und einer **freiräumlichen Gesamtplanung** zugeführt werden.
- 018 Das erweiterte Plangebiet hat eine Größe von ca. 35.000 m² (±0) und schließt die unmittelbar an das engere Plangebiet grenzenden Flächen mit ein. Im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Vernetzung mit der Nachbarschaft unter Einbindung übergreifender Themen des Verkehrs und der Mobilität sowie der Umwelt und des Klimaschutzes bedarf es einer grundstückübergreifenden Betrachtung des Gesamtensembles von Bestands- und Neubauten sowie Freiflächen in den Blöcken 616 und 615.
- 019 Um eine höchstmögliche städtebauliche Qualifizierung zu erreichen und die vorhandenen Nachverdichtungs- sowie Entsiegelungspotenziale auszuschöpfen, werden außerdem weitere Flächen der grauen Infrastruktur – Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Franz-Klühs- und Wilhelmstraße sowie der

Parkplatzfläche südlich der Friedrich-Stampfer-Straße – in das erweiterte Plangebiet einbezogen.

Teilflächen Block 616

- 020 Der Block 616 umfasst eine Fläche von 23.756 m² und wird durch die Franz-Klühs-Straße im Norden, die Friedrichstraße im Osten, den Mehringplatz, die Friedrich-Stampfer-Straße im Süden und die Wilhelmstraße im Westen begrenzt.
- 021 Die zentral gelegene, bis zu 17-geschossige Wohnscheibe, der 2-geschossige Flachbau an der Friedrichstraße sowie die äußere 6-geschossige Ringbebauung des denkmalgeschützten Mehringplatzes sollen keiner wesentlichen baulichen Veränderung unterzogen, aber im Sinne einer gesamtheitlichen Konzeption in die Planungen integriert werden.
- 022 Zur Gestaltung einer übergreifenden Nord-Süd-Verbindung können das EG-Luftgeschoss und die nördlich der Wohnscheibe gelegenen Freiflächen der HOWOGE im Übergang zum Bauvorhaben der Mundial AG überplant werden.
- 023 Die im Norden des Blockes 616 geplante Neubebauung der Mundial AG (siehe Kapitel „Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße 245) an der Franz-Klühs-Straße ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Diese Flächen stehen einer baulichen und freiräumlichen Überplanung aufgrund fehlender Realisierungsaussichten nicht zur Verfügung. Übergreifende Freiraumbezüge zum Theodor-Wolff-Park und zum engeren Plangebiet sind dennoch aufzugreifen.

Teilflächen Block 615

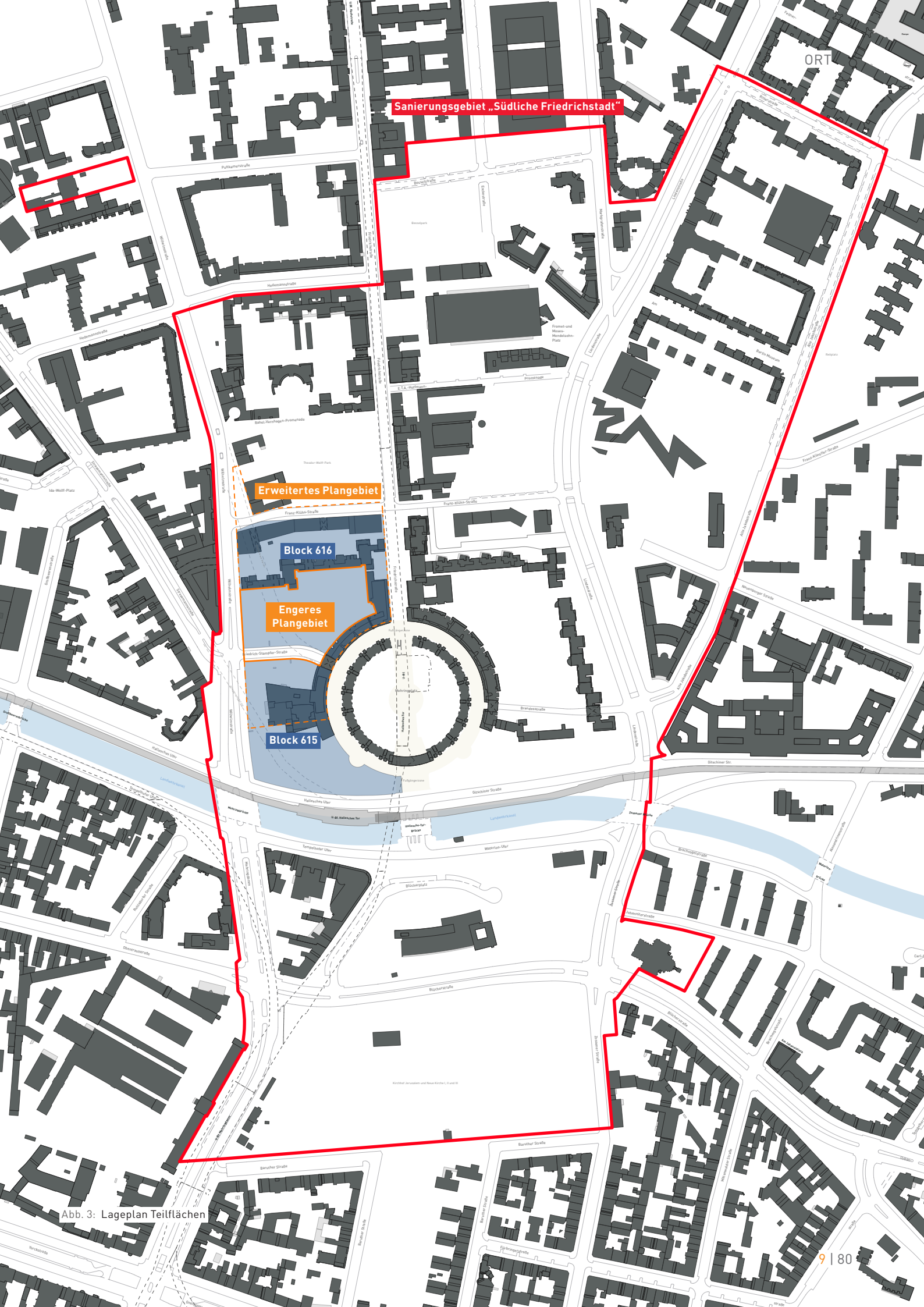
- 024 Der Block 615 schließt südlich an den Block 616 an und fasst zwischen Friedrich-Stampfer-Straße, Mehringplatz, Hallesches Ufer und Wilhelmstraße eine Fläche von ca. 16.071 m².
- 025 Zur Herleitung von städtebaulichen Figuren und Bezügen zur südlichen Bestandbebauung sollen

das 15-geschossige Verwaltungshochhaus der AOK (siehe Kapitel „Hochhaus AOK-Verwaltungsgebäude“) und der ebenfalls von der AOK genutzte 6-geschossige äußere Ringbau des Mehringplatzes in die Betrachtungen einbezogen werden.

- 026 Ebenso soll zur Herstellung von Freiraumbezügen und Vernetzungen mit der Umgebung eine mögliche Neugestaltung und freiräumliche Nutzung der Frei- und Parkplatzfläche südlich der Friedrich-Stampfer-Straße behandelt werden. Demnach werden diese Teilflächen des Blocks 615 dem erweiterten Plangebiet zugeordnet. Auf den gepflasterten Flächen befinden sich überwiegend Besucherparkplätze der AOK. Daneben dient die Freifläche auch als Zufahrt zur Tiefgarage sowie dem dort befindlichen Wirtschaftshof. Die Zufahrt – auch für die Feuerwehr – erfolgt derzeit über die Friedrich-Stampfer-Straße.
- 027 Der Westteil der öffentlichen wohnungsnahen Grünanlage Hallesches Ufer/Mehringplatz und die neugestalteten und begrüneten privaten Außenbereiche südlich des AOK-Verwaltungsgebäudes gehören nicht dem erweiterten Plangebiet an.

Teilflächen öffentlicher Verkehrsflächen

- 028 Zur Attraktivierung und blockübergreifenden Vernetzung des Freiraumes ist der an den Block 616 angrenzende Abschnitt der Franz-Klühs-Straße sowie die dem historischen Verlauf folgende dreieckige Freifläche der Wilhelmstraße nördlich der Franz-Klühs-Straße Teil des erweiterten Plangebietes.
- 029 Mit Bezirksamtsbeschluss vom 20.06.2023 über das Bezirkskonzept zur flächendeckenden Verkehrsberuhigung werden für die Franz-Klühs-Straße, die von der Linden- bis zur Wilhelmstraße als einspurige Einbahnstraße verläuft, durch die angestrebte Neuorganisation des Verkehrsraumes gleichzeitig Platz und Potenziale für weitergehende Umgestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes eröffnet.



Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Erweitertes Plangebiet

Block 616

Engeres Plangebiet

Block 615

Abb. 3: Lageplan Teilflächen

2 | 02 Städtebauliches Umfeld

- 030 Für die Südliche Friedrichstadt gilt insbesondere, dass sich Berlin in jeder Generation scheinbar neu entwirft. Im 18. Jh. als Fortsetzung der barocken Friedrich-/Dorotheenstadt geplant, im ausgehenden 19. Jh. von den gründerzeitlichen Bauten überformt, im frühen 20. Jh. zum Teil des Berliner Stadtzentrums entwickelt, im 2. Weltkrieg schwer zerstört, durch Wiederaufbau und Neunutzungen vieler historischen Bezüge beraubt und schließlich mit Teilung und Mauerbau von seinen Lebensadern abgeschnitten, wurde dieser Stadtteil in der zweiten Hälfte des 20. Jh. zum städtischen Randgebiet der westlichen Teilstadt.
- 031 In den einzelnen Entwicklungsperioden veränderten sich die städtebaulichen Leitvorstellungen und auch der gesellschaftliche Wandel führte letztlich dazu, dass keine der städtebaulichen Konzeptionen im Ganzen vollendet werden konnte, aber dennoch jede Epoche ihre Spuren hinterließ und sich so heute der Wechsel der Zeiten am Raumgefüge und den verstreut liegenden baulichen Zeugnissen ablesen lässt. Die Südliche Friedrichstadt ist noch immer von Fragmenten und vielfältigen Brüchen gekennzeichnet. Die imposanten Behördengebäude geben einen Eindruck von der kaiserlichen Metropole des beginnenden 20. Jh., das Verbandshaus der Metallarbeiter von Mendelsohn zeigt den Aufbruch der Moderne im Stadtviertel, das Mehringplatzensemble ist Stein gewordenes Zeugnis der Nachkriegsmoderne und des Wiederaufbaus, die IBA-Bebauung erinnert an die Rückbesinnung an Berlins Städtebau und Architektur als „Bauphilosophie“ der Mauerzeit. Im Kern liegt das heutige Ensemble Mehringplatz als Großsiedlung der 1960er Jahre. Die Ringbebauung im Zentrum der Anlage stellt dabei die Reminiszenz an den historischen Stadtgrundriss dar.
- 032 Den bis heute charakteristischen Stadtgrundriss verdanken wir der Stadterweiterung aus dem 18. Jh., welche als Fortsetzung der barocken Stadterweiterung mit repräsentativen Villen geplant wurde. Am Ende des darauffolgenden Jahrhunderts wurden diese von der Mietskasernenstadt überformt, bevor die südliche Friedrichstadt im frühen 20. Jh. zum Cityerweiterungsgebiet umstrukturiert wurde.
- 033 Ab 1688 entstand die Südliche Friedrichstadt als Erweiterung des historischen Stadtkerns. Ab 1732 ließ Friedrich Wilhelm I die Friedrichstadt nach Plänen seines Oberbaudirektors Phillip Gerlach in strenger Planmäßigkeit und Geometrie nach Süden erweitern. Charakteristisch für die südliche Erweiterung sind die zum Landwehrgraben fächerförmig zulaufenden Achsen (Wilhelmstraße, Friedrichstraße, Lindenstraße) mit der Friedrichstraße als Hauptachse. Den Schnittpunkt der drei Straßen bildet der kreisförmige Stadtplatz, das „Rondell“. Das Rondell trug im Laufe seiner Geschichte drei Namen: „Rondell“ (1734-1815), „Belle-Alliance-Platz“ (1815-1946) und nach dem 2. Weltkrieg bis heute „Mehringplatz“.



Abb. 4: Luftbild 1954 mit Blick nach Süd-Osten (FIS Broker)

- 034 An den Toren der Akzisemauer, die etwa zur gleichen Zeit errichtet wurde, entstanden drei Plätze, die Gerlach zu bedeutenden stadtbildprägenden Plätzen ausgestalten ließ: Das „Rondell“ vor dem Halleschen Tor, das „Oktogon“ vor dem Potsdamer Tor und das „Carré“ vor dem Brandenburger Tor.
- 035 Das Gebiet der barocken Stadterweiterung der Friedrichstadt mit den drei geometrischen Plätzen wurde im Krieg großflächig zerstört. Der Mehringplatz konnte als erster Platz wieder aufgebaut werden. Trotz einer Reihe prominenter Entwürfe, die sich gegen den historisierenden Wiederaufbau wendeten, zog man Anfang der 1960er Jahre die historische Grundform vor.
- 036 Auch die Verkehrsplanung rund um den Platz, die Verlegung der Verkehrsachsen und die Anbindung an die Tempelhofer Vorstadt über den Landwehrkanal hinweg wurde bereits im

internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Hauptstadt Berlin“ 1957/58 durch Hans Scharoun vorgegeben. Seine Gestaltung für den Mehringplatz ist eine der seltenen ausgeführten städtebaulichen Planungen, die auf Ergebnissen dieses Hauptstadtwettbewerbs beruhen. Werner Düttmann transformierte die historische Form durch die Anlage seiner Bebauung und die Verbindung mit der Friedrichstraße in eine zeitgenössische Fußgängerzone mit Geschäfts- und Wohnbereichen. Der menschliche Maßstab ist im Fußgängerbereich durch die flankierenden Niedrigbauten und durch den Erholungs- und Grünbereich gewahrt. Die Hochbauten stehen erst in der zweiten Reihe.

- 037 Weitere Informationen zur historischen Entwicklung entnehmen Sie bitte der Broschüre „Südliche Friedrichstadt - Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin“ Seite 12 ff.

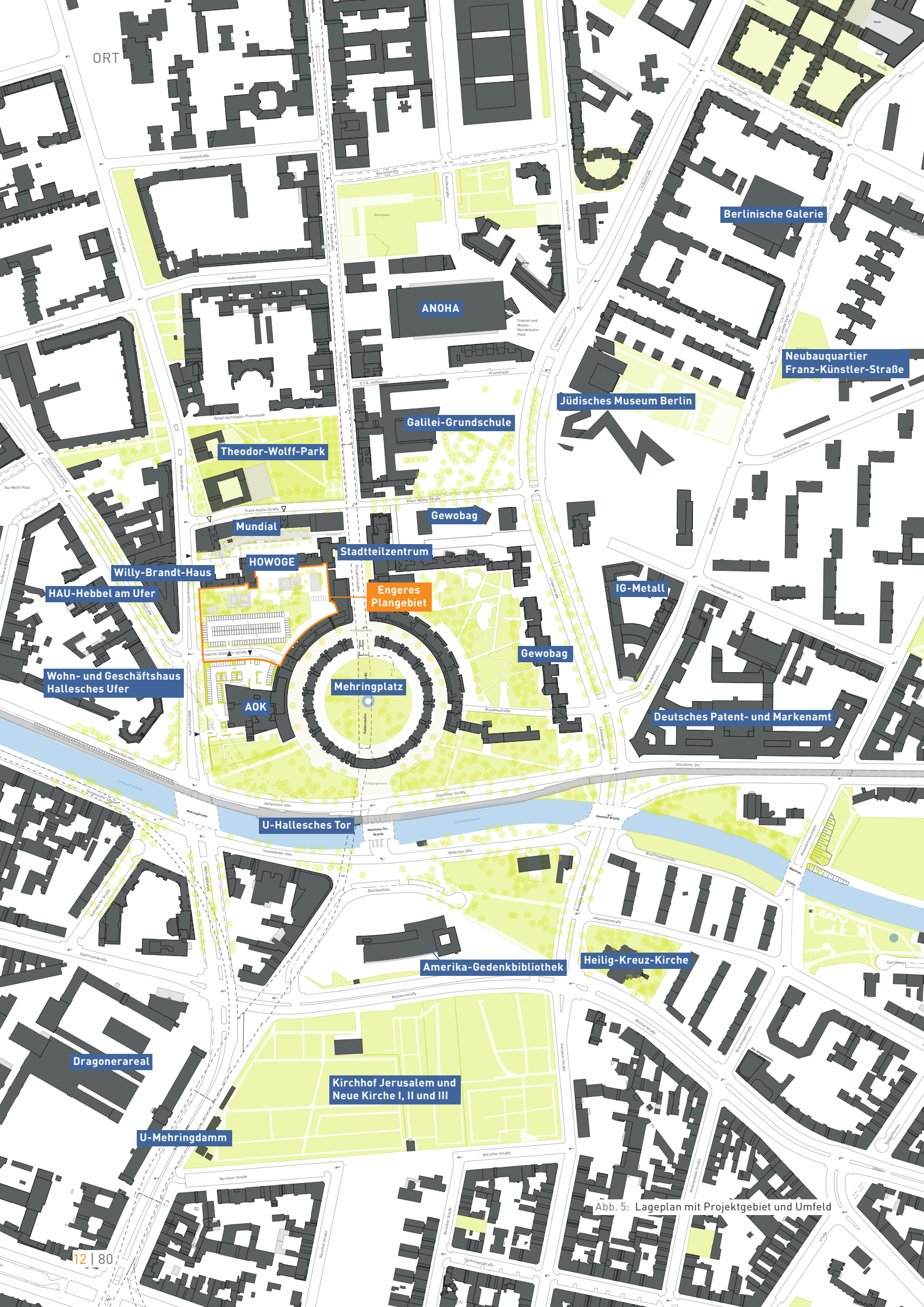


Abb. 5: Lageplan mit Projektgebiet und Umfeld

Quartier Mehringplatz

038 Das Ensemble um den Mehringplatz zwischen Franz-Klühs-Straße, Lindenstraße, Gitschiner Straße/Hallesches Ufer und Wilhelmstraße hebt sich in städtebaulicher Hinsicht aufgrund seiner besonderen Bebauungsstruktur (Großsiedlung in einfacher und mittlerer Wohnlage) von den benachbarten Stadtgebieten deutlich ab und ist von diesen zu unterscheiden. So bilden beispielsweise die bis zu 19-geschossigen Wohngebäude keine klassischen geschlossenen Berliner Blockstrukturen aus. Im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Parkplatz AOK ist dadurch der Stadtraum aufgrund fehlender Raumkanten unklar ausgebildet.

Ringbebauung des Mehringplatzes

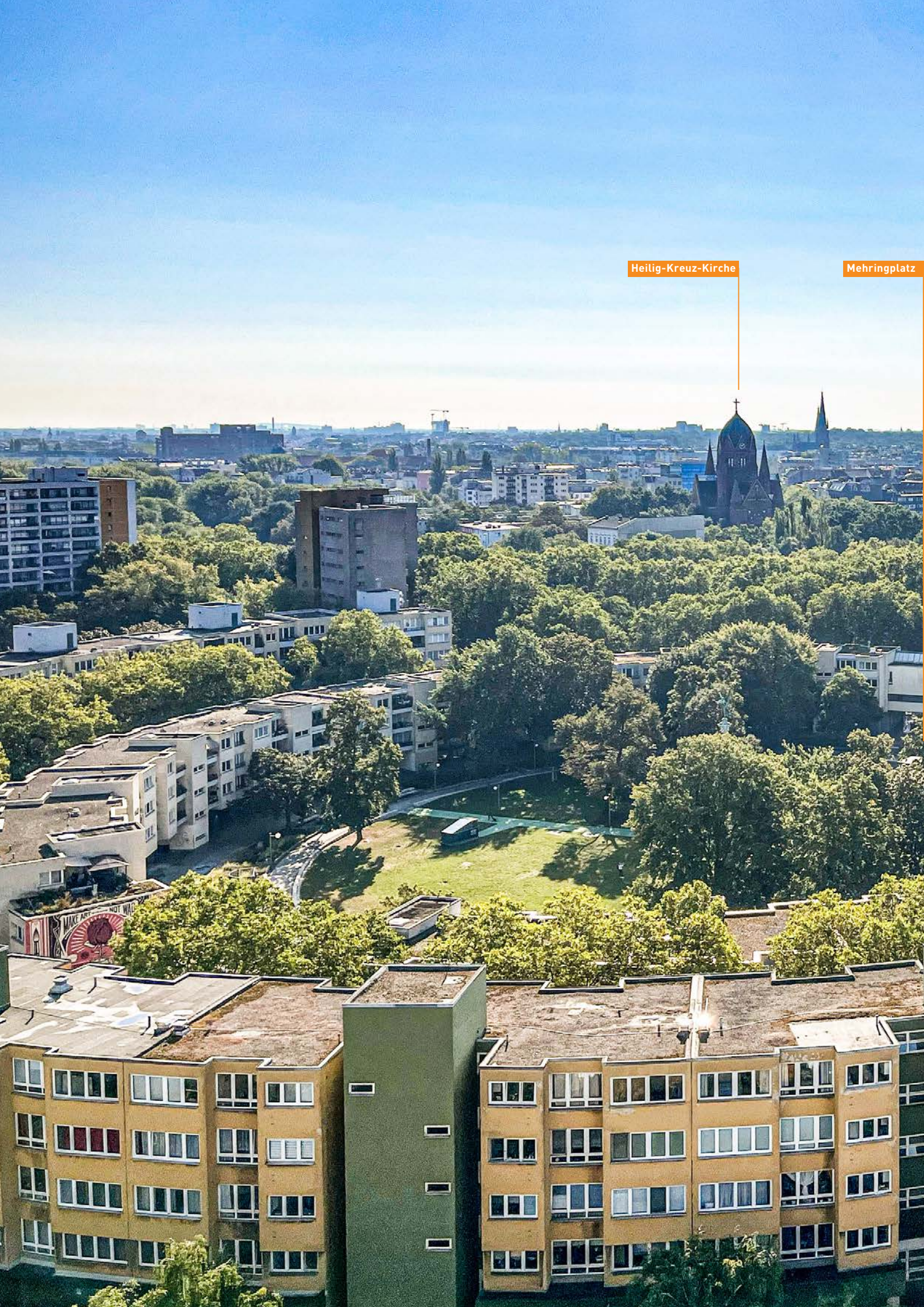
039 Die Gesamtanlage Mehringplatz, bestehend aus zwei Gebäuderingen, innerer Platzfläche und äußerem Erschließungsring steht seit 2014 unter Denkmalschutz.

040 Der heutige Mehringplatz ist der stadträumlich markanteste Ort in der südlichen Friedrichstadt. Die ursprüngliche städtebauliche Anlage des „Rondells“, des Tores von der Innenstadt nach Süden, ist heute noch an der Kreisform des Mehringplatzes erkennbar. Am Halleschen Tor wurden die Ausfallstraßen gebündelt und über den Landwehrkanal geführt. Torhäuser bildeten den Eingang zur zentralen Achse Friedrichstraße. Im Zuge des Wiederaufbaus sowie den damit verbundenen Straßenplanungen und Flächensanierungen in den Nachkriegsjahren hat sich dieser Raum grundlegend gewandelt. Der Mehringplatz sollte aber mit seinen Ringbebauungen das charakteristische Gedächtnis dieses Stadtteils behalten.

041 Der Mehringplatz wird durch eine doppelte Ringbebauung umschlossen. Diese werden mit Ausnahme eines Gebäudes am westlichen Rand der äußeren Ringbebauung (AOK-Verwaltungsgebäude) in den oberen Geschossen als Wohnungen genutzt. Die Balkone all dieser Gebäude sind zum Mehringplatz ausgerichtet. Im Erdgeschoss des äußeren Ringes sind Gewerbetreibende untergebracht, der Erdgeschossbereich des inneren Ringes ist als Luftgeschoss ausgebildet.

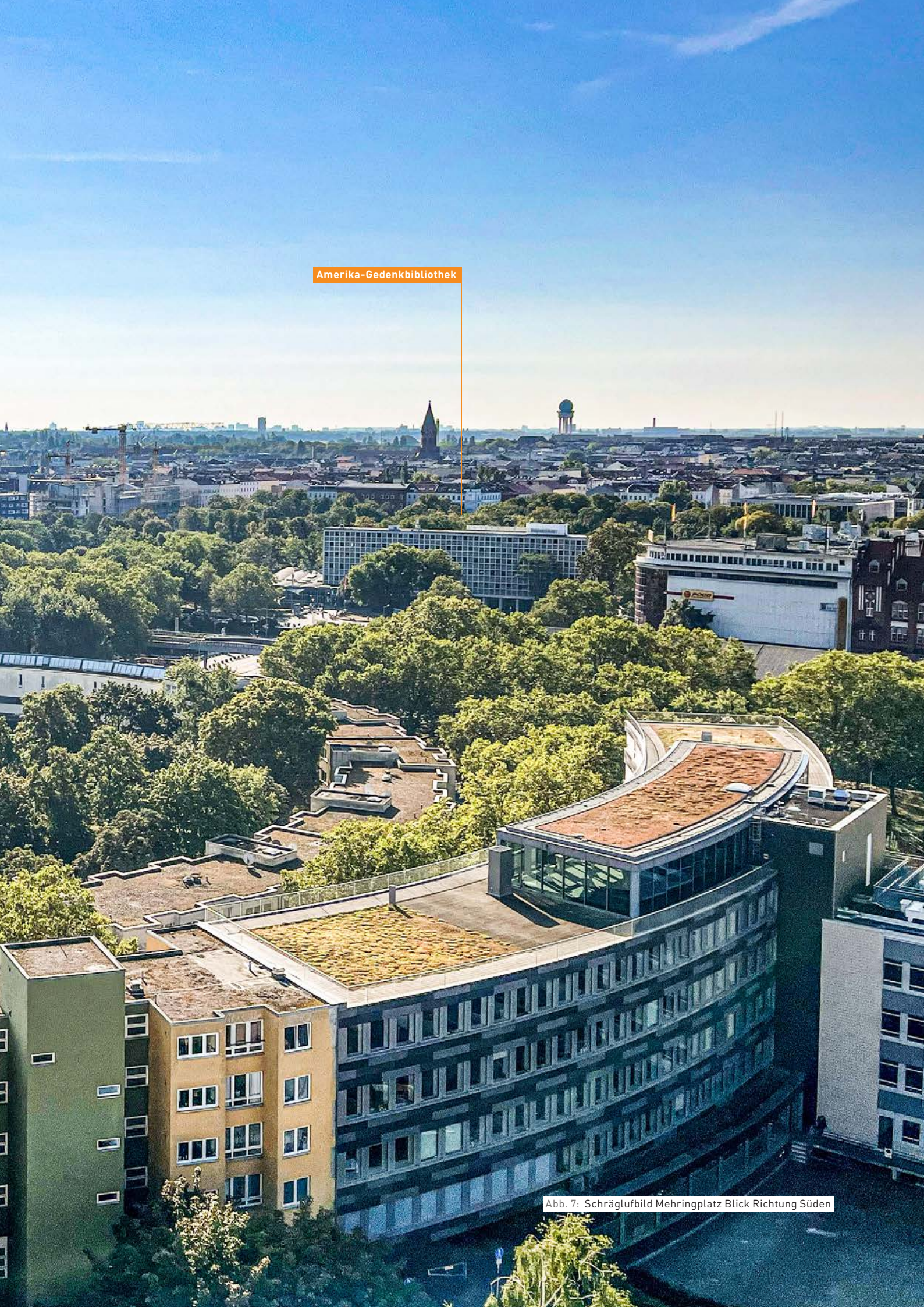
Abb. 6: Mehringplatz Blick Richtung Norden mit Zugang U-Bahn





Heilig-Kreuz-Kirche

Mehringplatz



Amerika-Gedenkbibliothek

Abb. 7: Schräglufbild Mehringplatz Blick Richtung Süden

Umgebende Wohnscheiben

- 042 Als städtebauliche Antwort auf die geplante Stadtautobahn wurde in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts von Hans Scharoun das Wohnquartier rund um den Mehringplatz entworfen. Die Bebauung mit Hochhaus-scheiben an der Franz-Klühs-Straße und Lindenstraße des Architekten Werner Düttmann bildet dabei eine Abschottung zu der geplanten Autobahntangente. Die Wohnbebauung öffnet sich nach Süden zu dem verkehrsberuhigten Bereich um den Mehringplatz.
- Wohngebäude Wilhelmstraße 2-6**
- 043 Als Teil dieses Ensembles aus den 1970er Jahren begrenzt eine große Hochhauszeile (Wilhelmstraße 2-6) das engere Plangebiet nördlich. Dieses 33-50 m hohe bis 17-geschos-sige Wohngebäude hat 336 Wohneinheiten mit ca. 21.500 m² und ist im Eigentum der landes-eigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE.
- 044 Die Hochhausscheibe steht überwiegend auf Stelzen, so dass das Erdgeschoss in weiten Bereichen als Luftgeschoss ausgeführt ist. Damit ist über die gesamte Gebäudelänge an vielen Orten eine Durchlässigkeit für Fußgän-ger:innen in Nord-Süd-Richtung gegeben. Zwischen den Stelzen sind die Hauseingänge, Treppenhäuser sowie 6 Gewerbeeinheiten angeordnet. Ergänzende Nutzungen wie Müll-sammelplätze und Fahrradstellplätze wurden hier ebenso angeordnet.
- 045 Dieser Komplex wurde kürzlich durch die HOWOGE erworben und bedarf trotz einiger Modernisierungen aus dem Jahr 2013 erhebli-cher Investitionen und einer Neuprogrammie-rung der leerstehenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, damit diese wieder einen Beitrag zu einem lebenswerten Wohnumfeld leisten.

Abb. 8: Wohngebäude HOWOGE Wilhelmstraße 2-6 (Bild: Stadtkontor)





Abb. 9: Wohngebäude Gewobag im Hintergrund

Wohngebäude Gewobag

- 046 Im östlichen Teil des Mehringplatzes verwaltet die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag den kompletten Innenring des Platzes mit Gehsteig davor und den Großteil der bis zu 19-geschossigen Wohnhochhäuser dahinter. Von den rund 1.033 Wohneinheiten sind fast die Hälfte 1-Raum-Wohnungen, die restlichen verteilen sich vorwiegend auf 2- bis 3-Raum-Wohnungen. Neben den 22 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss stehen zum Teil Gemeinschaftsräume für Vereine, Beratungen, Kunst, Sport, die Jugend und vieles mehr offen.
- 047 Durch die großräumige Blockstruktur wird eine abschirmende Wirkung erzeugt, sodass der öffentlich zugängliche Anwohnendenpark mit Spielplätzen, Urban Gardening Projekten und Rosengarten oberhalb der Tiefgarage im lärmberuhigten Innenbereich verortet ist.

Hochhaus AOK-Verwaltungsgebäude

- 048 An der Wilhelmstraße entstand mit dem AOK-Hochhaus (Architekten Hans Scharoun und Bodo Fleischer) ein größerer Verwaltungsstandort.
- 049 Baulich gliedert es sich in ein Hochhaus mit 15 oberirdischen Nutzgeschossen und einer bis zu fünf Geschosse hohen Sockelbebauung. Das vollständig unterkellerte Gebäude schließt baulich an den äußeren Ring der Rundbebauung um den Mehringplatz an. Die Nutzung geht in das entsprechende Segment über. Die Anlage dient rein internen Verwaltungszwecken sowie als Servicecenter für die Versicherten der AOK Nordost.
- 050 Der Hauptzugang zum Gebäude befindet sich an der Wilhelmstraße, der Zugang zum Servicecenter an der nördlichen Gebäudeseite, zur Friedrich-Stampfer-Straße. Ebenso an der nördlichen Seite befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage sowie ein Nebeneingang für Post- und Warenlieferungen. Notausgänge befinden sich am Gebäude an allen vier Himmelsrichtungen, die auf der östlichen Seite führen direkt auf den öffentlichen Gehweg, die an den anderen Seiten führen in die Freianlagen auf dem Grundstück.

Abb. 10: Hochhaus AOK Nordseite



Abb. 11: Willy-Brandt-Haus Wilhelmstraße

Willy-Brandt-Haus

- 051 Vis-à-vis des Planungsgrundstücks befindet sich in westlicher Richtung an der Ecke Wilhelmstraße/Stresemannstraße das 1996 nach den Plänen des Architekten Helge Bofinger fertiggestellte Willy-Brandt-Haus. Die Außenansicht wird geprägt durch große Fensterflächen, die in ein weiträumiges Raster aus hellen Kalksteinplatten eingefasst sind. Im Zentrum des Baus befindet sich ein haushohes, vollständig verglastes Atrium, das auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. Im rückwärtigen Teil durchquert eine Passage den Bau. Ladengeschäfte und Gastronomie beleben das Erdgeschoss.

Wohn- und Geschäftshaus Hallesches Ufer 24-28, Wilhelmstraße 149-150

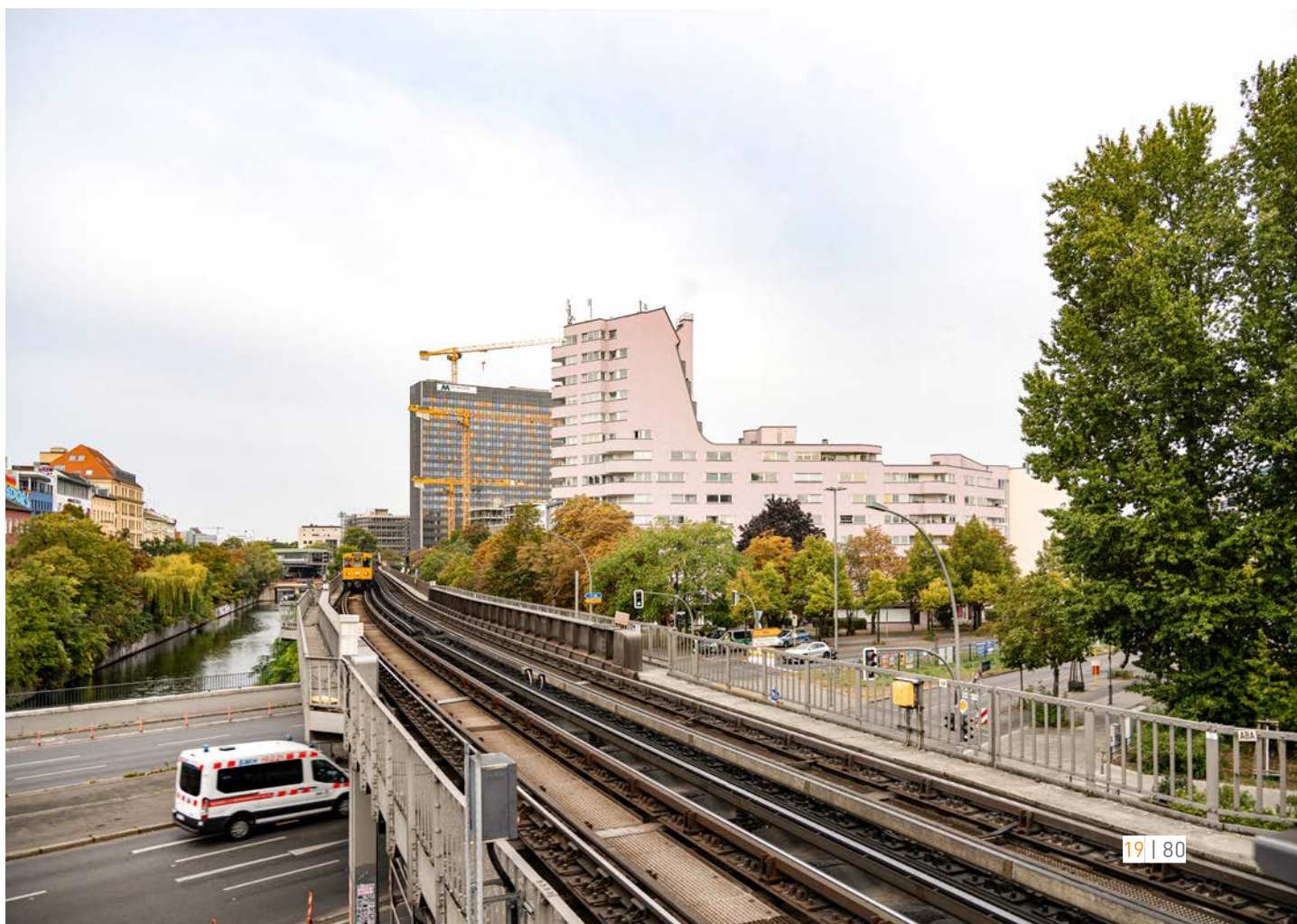
- 052 Das heute denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus von den Architekten Herrmann Fehling und Daniel Gogel besteht aus zwei separaten Abschnitten. Am Halleschen Ufer nimmt ein siebengeschossiger Baukörper die Flucht der westlich gelegenen Nachbarhäuser und auch ihre Höhe auf.
- 053 Nach einer Baulücke folgt ein 15-geschossiges, polygonales Hochhaus, das um einen runden Innenhof förmlich gewickelt ist. Vom Hochhaus fällt eine steile Diagonale zu einem langgestreckten Flügel ab, der den weiten Vorplatz an der Straßenkreuzung begrenzt und schließlich in die Flucht der Wilhelmstraße einknickt. Dort endet er auf derselben Höhe wie das sich anschließende Mietshaus.

- 054 An der breiten Verkehrs- und Grünachse des Landwehrkanals und seiner Uferstraßen bildet das Miets- und Geschäftshaus in der Abfolge der Hochhäuser des Potsdamer Platzes und des Postgiroamts einen Orientierungspunkt. Geschickt ist der 15-geschossige Hochhausteil vor die Bauflucht geschoben, sodass er von Westen wie ein Solitär wirkt. Nach Südosten, an der großen Kreuzung an der Mehringbrücke, zeigt das Gebäude eine einzigartige stadtbildprägende Silhouette und vermittelt zugleich zur alten Mietshausbebauung an der Stresemannstraße.

U-Bahn-Viadukt, Landwehrkanal

- 055 Die südlich verlaufende stadtbildprägende Hochbahn (U-Bahn) und der Landwehrkanal bilden eine bauliche und räumliche Grenze des Quartiers Mehringplatz.

Abb. 12: Wohn- und Geschäftshaus Hallesches Ufer 24-28
im Vordergrund U-Bahn, im Hintergrund ehem. Postbank Tower



Gebäude entlang der Franz-Klühs-Straße

Gründerzeitbauten

- 056 Nördlich der Franz-Klühs-Straße finden sich zwei stattliche Gründerzeitbauten, die den historischen Verlauf der Wilhelmstraße markieren und die in die Außenraumgestaltung als historische Spur einbezogen werden sollen.

Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße 245

- 057 Das derzeit noch bestehende Parkhaus an der Franz-Klühs-Straße einschließlich des derzeit leerstehenden Supermarkts befindet sich in Privateigentum der Mundial AG und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das baufällige Gebäude soll zurückgebaut und durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Der Anteil des Wohnens hat 70 % der Bruttogrundfläche zu betragen, davon 30 % für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Die leerstehende Einzelhandelsfläche soll am Standort (Franz-Klühs-Straße Ecke Friedrichstraße) möglichst ersetzt werden.
- 058 Mit Hilfe von zwei großzügigen Durchgängen mit einer Mindestbreite von ca. 4,45-4,75 m soll zudem der Theodor-Wolff-Park mit den Grünflächen des südlich benachbarten Wohnblocks der HOWOGE verknüpft werden.
- 059 Die Innenhofflächen sollen aufgewertet, die hier bestehenden Stellplätze in die Tiefgarage des Neubauprojektes verlegt werden. Die Erschließung der Tiefgarage ist von der Wilhelmstraße geplant.

Abb. 13: Wohngebäude Gewobag



Franz-Klühs-Straße 3,5,7,9 (Gewobag)

- 060 An der Franz-Klühs-Straße errichtete die Gewobag von 2017-2020 in Ergänzung zur Bestandsbebauung ein Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Vollgeschossen. Der kubische Baukörper ist sachlich gestaltet, das Erdgeschoss ist von den Obergeschossen abgesetzt. Großformatige Schaufenster bieten Ausstellungsfläche sowie viel Tageslicht für die dahinterliegenden Gewerbeflächen, in den Obergeschossen befinden sich 114 Wohnungen mit 34-84 m².



Abb. 14: Gründerzeitbauten Franz-Klühs-Straße, rechts Theodor-Wolff-Park

Vorhaben in Planung/Bau

- 061 Weitere städtebaulich bedeutende Gebäude sowie geplante Vorhaben sind wegen ihrer räumlichen Nähe zum Projektgebiet zu beachten.
- 062 Der Blücherplatz mit **Amerika-Gedenkbibliothek (AGB)** ist der visuelle Endpunkt der Friedrichstraße und steht als Beispiel für die Architektur der frühen fünfziger Jahre. Neben weiteren Standorten (Galeries Lafayette) gibt es auch Überlegungen die AGB baulich zur Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) zu erweitern. Mit einer voraussichtlichen Nutzfläche von 38.000 m² würde der Neubau den Stadtraum am Blücherplatz zwischen Landwehrkanal, Blücherstraße und Zossener Straße nachhaltig neu prägen und programmieren.
- 063 Im Auftrag der **IG Metall** wird zurzeit ein **Büro- und Einzelhandelskomplex** an der Lindenstraße in direkter Nachbarschaft zum Mehringplatz errichtet. Das 6-geschossige Gebäude soll bis 2024 fertiggestellt werden.
- 064 Am Halleschen Ufer 40-60 wird derzeit westlich in ca. 500 m Entfernung vom Projektgebiet das **Gewerbe- und Wohnprojekt „Die Macherei“** auf ca. 20.000 m² gebaut. Dabei entstehen um den ehemaligen 90 m hohen Postbank-Turm herum drei Gewerbeneubauten mit einer Nutzfläche von ca. 50.000 m² und einem Mix aus Büro, Co-Working, Gastronomie, Einzelhandel und Fitnessstudio. Im selben Quatier werden **sechs Wohngebäude der degewo** mit insgesamt 338 Wohneinheiten realisiert.
- 065 Ca. 500 m östlich des Planungsgebiets läuft an der **Franz-Künstler-Straße** ein Prozess zur **Quartiersentwicklung** der landeseigenen **Gewobag** auf einem Grundstück von rund 20.000 m². Hier sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen, wobei mindestens 1/3 als Wohnraum für Geflüchtete entstehen wird. Das neue Quartier mit 5 großen Gebäuden und einem kleinen Stadtplatz wird mit einem Anteil von rund 7.000 m² Gewerbe geplant, in dem auch ein Supermarkt vorgesehen ist.
- 066 Das **„Dragonerareal“** oder auch **„Rathausblock“** genannte potenzielle Entwicklungsgebiet zwischen Obentrautstraße – Mehringdamm – Yorckstraße – Großbeerenstraße ist ein Modellprojekt für kooperative Stadtentwicklung. Das Bau- und Nutzungskonzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Werkstattverfahrens entwickelt und wird derzeit weiter präzisiert. Der einzigartige historische Bestand soll durch erheblich verdichtetes Wohnen ergänzt und durch Freiräume mit besonderen städtebaulichen Qualitäten verbunden werden.

Abb. 15: Engeres Plangebiet mittig Friedrich-Stampfer-Straße Blick Richtung Westen



Freianlagen und Soziale Infrastruktur

- 067 Die Grünflächenversorgung im Gebiet ist sowohl quantitativ als auch qualitativ mangelhaft. So gibt es Defizite und Mängel im öffentlichen und privaten Raum und auch bei der Gestaltung und dem Pflegezustand von Grün- und Spielplatzflächen. Außerdem ist die Anzahl und Größe von Angeboten für sportliche Nutzungen mangelhaft. Aus diesem Grund wurden für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ neben den sozialen Sanierungszielen auch ökologische Sanierungsziele beschlossen (siehe Kapitel „Ökologische Sanierungsziele“). Nachfolgend sind die bisher im Rahmen der Sanierung umgesetzten Vorhaben und erreichten Wirkungen aufgeführt.

Theodor-Wolff-Park

- 068 Der Theodor-Wolff-Park liegt nördlich des Blocks 616 und besteht aus einer Grünfläche mit Skulpturen, Sitzgelegenheiten und einem Spielplatz. Zugänge bestehen von der Wilhelmstraße, Franz-Klühs-Straße und der Friedrichstraße.
- 069 Nachdem der Park 2013 unter Denkmalschutz gestellt wurde, konnten die Arbeiten am Spielplatz bis 2016 und die Instandsetzungsarbeiten im Park bis 2018 durch Mittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes abgeschlossen werden.

Neugestaltung Mehringplatz

- 070 In 2014 (im Jahr der Denkmaleintragung der Gesamtanlage Mehringplatz) wurde ein Workshopverfahren und im darauffolgenden Jahr ein Wettbewerbsverfahren zur Neugestaltung der inneren Platzfläche, des äußeren Erschließungsrings sowie der Bereiche der südlichen Friedrichstraße durchgeführt. Der Baubeginn erfolgte im Februar 2019, die Fertigstellung im Frühjahr 2022.
- 071 Das Bauvorhaben beinhaltet die Neugestaltung des Platzes als begrünte Platzfläche, die grundlegende Erneuerung und Umgestaltung der verkehrsberuhigten Flächen des Platzes und der südlichen Friedrichstraße bis zur

Franz-Klühs-Straße, die denkmalgerechte Erneuerung und Erweiterung der öffentlichen Beleuchtung sowie die Erneuerung des Stadtmobiliars.

Grünanlage Hallesches Ufer/Gitschiner Ufer

- 072 Die Grünanlage Hallesches Ufer/Gitschiner Ufer befindet sich zwischen dem Landwehrkanal und dem Mehringplatz, jeweils östlich und westlich der Hallesches-Tor-Brücke. Durch ihre Lage zwischen dem denkmalgeschützten Ensemble des Mehringplatzes im Norden und dem Blücherplatz im Süden kommt der Anlage eine hohe städtebauliche Bedeutung zu.
- 073 Die Erneuerung und Umgestaltung der Freiflächen wurden 2021 durchgeführt. Hauptziele waren die Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, die Anlage von Spiel- und Bewegungsangeboten sowie die Qualifizierung der Fuß- und Radwegeverbindung.

Begegnungsstätte Mehring-Kiez/ Interkultureller KIEZ-Garten

- 074 Die Begegnungsstätte Mehring-Kiez befindet sich im Stadtteilzentrum F1 in der Friedrichstraße 1. Es werden regelmäßig verschiedene Freizeitangebote (z. B. Spielenachmittag, Chorprobe, Nähgruppe) sowie Formate für Austausch und gemeinsame Erlebnisse (z. B. offener Treff, Gartenprojekte) angeboten. Das Angebot richtet sich an alle Bürger:innen, speziell ältere Menschen aus allen Kulturen, wobei die Erfahrungen älterer Generationen mit den Fähigkeiten Jüngerer zusammengebracht werden. In Kooperation mit der Verbraucherzentrale Berlin gibt es außerdem eine Verteilstation für gerettete Lebensmittel.

Kinder- und Jugendkultureinrichtung/ Stadtteilzentrum Friedrichstraße 1-3

- 075 Die Friedrichstraße 1-3 (F 1-3) ist seit vielen Jahren ein wichtiger Anker der bezirklichen Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit im Quartier. Um die Angebote langfristig aufrechterhalten und erweitern zu können, ist eine Sanierung des Bestandsgebäudes und ein Ausbau dringend notwendig.
- 076 Die Sanierung der F1-3 ist eine der Schlüsselmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“. In der F1 soll dabei ein neues Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft über das Quartier hinaus eingerichtet werden. Die F2-F3 bleibt weiterhin als Kinder- und Jugendkultureinrichtung bestehen. Die ausstehende Gesamtfinanzierung ist bisher nicht gesichert.

Bauhütte/Nachbarschaftsgarten Frieda Süd

- 077 Bei der Bauhütte handelt es sich um ein temporäres nachbarschaftliches Projekt, welches eine Plattform für die Vernetzung und den Austausch von Akteur:innen der Quartiersentwicklung in der Südlichen Friedrichstadt auf dem Grundstück der Friedrichstraße 18/19 bildet.
- 078 Im Containerbau finden verschiedene Angebote wie Netzwerktreffen, Selbsthilfegruppen oder Sprach- und Integrationscafés statt. Daneben hat sich auf dem Außengelände der Nachbarschaftsgarten „Frieda Süd“ mit Garten-, Umwelt- und DIY-Projekten etabliert.

Abb. 16: Grünanlage südlich vom AOK-Hochhaus





2 | 03 Verkehrliche Infrastruktur

079 Die Aktualisierung des Berliner Umweltgerechtigkeitsatlas 2021/22 zeigt, dass die Südliche Friedrichstadt im stadtweiten Vergleich nach wie vor zu den am stärksten belasteten Gebieten zählt. Gewichtet werden die Kernindikatoren Lärmbelastung, Luftschadstoffe, Grünflächenversorgung, thermische Belastung und soziale Benachteiligung.

080 Die Südliche Friedrichstadt ist aufgrund dieser Situation ein Schwerpunkttraum für den Umbau von Straßen zur Verkehrsberuhigung und Begrünung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

081 Das Gebiet ist über die U-Bahn (U1, U3, U6) und Buslinien (M41, N1, N42, N6) sehr gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Die Nähe zur Haltestelle Hallesches Tor sichert eine optimale Anbindung an nahezu alle Bezirke Berlins.

082 Als großräumige Straßenbahnverbindung sind gemäß Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 langfristig zwei Straßenbahnstrecken zwischen Spittelmarkt und Mehringdamm sowie vom Potsdamer Platz über Hermannplatz nach Schöneeweide geplant. Die beiden Strecken kreuzen sich im Bereich Hallesches Tor, wobei konkrete Trassenfestlegungen noch nicht vorliegen. Ein Realisierungszeitraum ist derzeit nicht bekannt.

Fußgänger:innen & Radfahrer:innen

083 Die Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist aufgrund des als Fußgängerzone gestalteten Bereichs des Mehringplatzes und des angrenzenden Abschnitts der südlichen Friedrichstraße bei gleichzeitig geringem KFZ-Verkehrsaufkommen in den Nebenstraßen sehr gut.

084 Zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und der Grünanlagen wird der Mehringplatz auch zukünftig frei vom Autoverkehr bleiben.

085 Entlang der Wilhelmstraße und des Halleschen Ufers begleiten Radwege die Fahrbahnen in beide Richtungen. In der Franz-Klühs-Straße ist der Radverkehr auf der Fahrbahn in beide Richtungen zulässig.

086 Mit dem Ausbau des Berliner Fahrradnetztes verläuft die Wannsee-Route als eine der interessantesten durchgängigen und neu ausgeschilderten Fahrradrouten unweit des Plangebietes (Rahel-Varnhagen-Promenade) entlang und schließt das Plangebiet an das gesamtstädtische Hauptnetz an.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

087 Das Gebiet ist vorrangig durch die Wilhelmstraße und auch untergeordnet über die Franz-Klühs-Straße (Einbahnstraße) sowie die Friedrich-Stampfer-Straße an das Berliner Straßennetz angebunden.

088 Die südliche Friedrichstraße ist ab der Franz-Klühs-Straße bis zum Mehringplatz – ebenso die Ringstraßen des Mehringplatzes selbst – als Fußgängerzone ausgebildet.

089 In den Nebenstraßen Franz-Klühs-Straße und Friedrich-Stampfer-Straße ist Längsparken auf beiden Seiten erlaubt. Im nördlichen Verlauf der Wilhelmstraße sind Längsparkplätze an der dem Projektgebiet gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.



Richtung U Bhf. Kochstr.

ORT

BUS

Jüdisches Museum

BUS

Wilhelmstr./Franz-Klühs-Str.

BUS

Willy-Brandt-Haus

engeres
Plangebiet

BUS

Franz-Klühs-Str.

U

Hallesches Tor

BUS

Zossener Brücke

BUS

Mehringbrücke

U

Hallesches Tor

BUS

Obentrautstr./U Mehringdamm

U

Mehringdamm

BUS

Blücherstr.

BUS

Tempelherrenstr.

BUS

U Mehringdamm

2 | 04 Städtebaurecht

Planungsrechtliche Situation

Baunutzungsplan (BNP)

- 090 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des BNP von 1961. Da die vorhandene Bebauung und die vorherrschende Wohnnutzung in erheblicher Weise von den Festsetzungen des BNP (Kerngebiet, Zahl der Vollgeschosse und Höhen) abweichen, ist der BNP für den Bereich rund um den Mehringplatz funktionslos geworden. In der Folge des Außerkrafttretens sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

§ 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- 091 Aufgrund der heterogenen Bestandssituation spricht vieles dafür, dass kein faktisches Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB besteht und die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.
- 092 Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Durch die Bestandsbebauung der näheren Umgebung ergibt sich also die Vorgabe, ähnlich hoch und eine ähnliche Nutzungsmischung, wie z. B. Wohngebäude, Bürogebäude oder nicht großflächigen Einzelhandel zu bauen.

Abb. 17: AOK-Hochhaus Wilhelmstraße, im Hintergrund Wohnscheibe HOWOGE





Abb. 18: Parkplatz nördlich Friedrich-Stampfer-Straße (Bild: Stadtkontor)

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 2-66

- 093 Am 28.02.2023 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Aufstellung des Bebauungsplan 2-66 für das Gelände zwischen Franz-Klühs-Straße, Friedrichstraße, Mehringplatz, Friedrich-Stampfer-Straße sowie Wilhelmstraße beschlossen.
- 094 Ein wesentliches Planerfordernis wird darin gesehen, dass eine einheitliche Gesamtbetrachtung des Areals im Sinne der Weiterentwicklung des bestehenden Ensembles Mehringplatz mit seiner denkmalgeschützten Anlage über mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümer:innen übergreifend gesteuert und abgesichert werden muss. Denn hinsichtlich der möglichen Nutzungen wäre derzeit ein hoher, das Wohnen nicht störender gewerblicher Anteil auf den Grundstücken zulässig. Ziel ist jedoch die Sicherung eines möglichst hohen Wohnanteils, soweit dieser verträglich festsetzbar ist.

Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

- 095 Das Projektgebiet liegt im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“, welche 2011 für 10 Jahre förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und mit Senatsbeschluss vom 13. April 2020 um weitere fünf Jahre verlängert wurde.
- 096 Aus den baulichen, sozialen sowie ökologischen Sanierungszielen resultieren grundlegende Vorgaben für die städtebauliche Konzeption, so dass diese ausführlich im Kapitel „Städtebauliche Ziele“ unter „Die Aufgabe“ thematisiert werden.

Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“

- 097 Das Projektgebiet befindet sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“. Das Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sieht den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen vor und wurde mit der Erhaltungsverordnung vom 20. April 2023 fortgeschrieben.
- 098 Ziel ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen sowie soziale und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Bei baulichen Änderungen wie Rückbau-, Änderungs- oder Nutzungsänderungsvorhaben baulicher Anlagen bedarf es zusätzlich zum Bauantrag einer Genehmigung durch den Fachbereich Stadtplanung des BA Friedrichshain-Kreuzberg.

Abb. 19: Parkhaus Wilhelmstraße Ecke Franz-Klühs-Straße



Weitere Planwerke

Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

- 099 Der **StEP Wohnen 2030** stellt für das Plangebiet mittelfristig ein Wohnungsbaupotential von 50-199 Wohneinheiten (WE) dar, wobei überwiegend die Schaffung von gemeinwohlorientierten Wohnraum angestrebt werden soll.
- 100 Die ausgewiesenen Wohnbaupotentiale werden durch die Darstellung als gemischte Baufläche (M2) in der Innenstadt im **StEP Wirtschaft 2030** ergänzt. Teilflächen des Plangebietes werden beispielsweise als „Eignungsraum Büronutzung in gemischten/urbanen Lagen“ definiert, die u. a. durch den Handlungsansatz Schaffung von zusätzlichen Flächenangeboten für innenstadtaffines Gewerbe und für Kunstproduktion zur Stärkung der bezirklichen Wirtschaftsentwicklung beitragen sollen.

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005)

- 101 In der BEP 2005 ist für den Block 616 als Art der baulichen Nutzung Wohnen Typ W 1 sowie Einzelhandelskonzentration mit Zentrumfunktion am östlichen Rand des Blocks dargestellt. Als Zweckbestimmung der Einrichtungen und Anlagen ist eine Kindertagesstätte im westlichen Bereich dargestellt.

Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg 2017

- 102 Der Bereich Mehringplatz/Südliche Friedrichstraße wird im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzepts als Nahversorgungszentrum definiert und ist Teil der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Zentrenachse „Mehringplatz/Südliche Friedrichstraße“. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich dabei auf die Friedrichstraße (südlich des Zentrumsbereichs Historische Mitte) und den Mehringplatz sowie daran angrenzende Bebauung und sonstige Flächen.
- 103 Die Situation des Gewerbes und das Erscheinungsbild der Ladenflächen in der Südlichen Friedrichstadt werden seit vielen Jahren beklagt. Der Standort wird als unattraktiv wahrgenommen und für Ansiedlungen offenbar nicht nachgefragt. Das gewerbliche Angebot entspricht nicht der innerstädtischen Lage und ist auch hinsichtlich der Nahversorgung im Stadtteil nicht ausreichend bzw. gefährdet. Negative Rahmenbedingungen wie die jahrelange Baustelle im Bereich Mehringplatz und Fußgängerzone Friedrichstraße, der Strukturwandel im Einzelhandel, die Corona-Pandemie sowie die Vernachlässigung und der Leerstand im Bereich des westlichen Mehringplatzes haben die Situation zusätzlich verschärft.



Denkmalschutz

104 Innerhalb des erweiterten Plangebietes befindet sich ein Teil der „Gesamtanlage Mehringplatz“ mit den dazugehörigen Baudenkmalen.

105 Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zudem die folgenden Denkmale verortet:

- Baudenkmal „Hoch- und Untergrundbahnhof Hallesches Tor“ (Objektnr.: 09031090)
- Gesamtanlage „Stammstrecke & U-Bahnlinie 1 und 2“ von Warschauer Straße bis Ruhleben mit Brücken, Bahnanlage, Bahntrasse, Hochbahn und Viadukten (Objektnr.: 09040456)
- Gartendenkmal „Theodor-Wolff-Park“ Friedrichstraße 239-244, Wilhelmstraße 8, Rahel-Varnhagen-Promenade und Franz-Klühs-Straße (Objektnr.: 09097798,T)
- Baudenkmal „Wohn- und Geschäftshaus“ von Hermann Fehling & Daniel Gogel, Hallesches Ufer 24-28 und Wilhelmstraße 149-150 (Objektnr.: 09097778)
- Der Landwehrkanal steht mit seinen Ufermauern und begleitenden Uferstreifen ebenfalls unter Denkmalschutz.

106 Da sich in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets außerdem die archäologischen Fundstellen 773, 2154 und 2155 befinden – es handelt sich hierbei um Fundplätze mit neuzeitlichen Siedlungsspuren – ist im Plangebiet entsprechend mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde zu rechnen.





Hedemannstraße

Rahel-Varnhagen-Promenade

Theodor-Wolff-Park

Erweitertes Plangebiet

Engeres Plangebiet

Mehringplatz

U-Bf. Hallesches Tor

Hallesche-Tor-Brücke

ORT

Am

Fromet-und
Moses-
Mendelsohn-
Platz

Promenade

E.T.A.-Hoffmann-

Franz-Klühs-Straße

Fußgängerzone

Brandestraße

Gitschiner Straße

Bahntrasse

Landwehrkanal

Zossener Brücke

3 | BEGLEITENDE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

- 107 Um der sowohl städtebaulichen sowie funktionalen Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden und um eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Gesamtprozess zu ermöglichen, ist das zweistufige Werkstattverfahren in einen Partizipationsprozess eingebettet.
- 108 Vorgelagert zum Werkstattverfahren fanden mehrere Beteiligungsworkshops mit lokalen Akteursgruppen und die erste öffentliche StadtWerkstatt I im Rahmen des informellen Beteiligungsverfahrens statt.
- 109 Die Ergebnisse aus diesem Partizipationsprozess sind in die Aufgabenbeschreibung eingeflossen. Die ausführlichen Ergebnisse der Öffentlichkeitsveranstaltungen können den veröffentlichten Dokumentationen entnommen werden:
- Zusammenfassung „Baustelle Block 616“¹
 - Zwischenergebnisse des informellen Beteiligungsprozesses²
 - Zusammenfassung Übernahme von Impulsen ins städtebauliche Werkstattverfahren³
- 110 Die Öffentlichkeit wird auch während des städtebaulichen Werkstattverfahrens beteiligt und in den Entscheidungsprozess über die Entwurfskonzepte eingebunden. Zu beiden Entwurfsstufen findet je eine öffentliche StadtWerkstatt mit der Vorstellung der Entwürfe durch die Planungsteams statt. Anwohner:innen und Interessierte sind dabei eingeladen und aufgefordert in Anwesenheit und unter Einbeziehung der Planungsteams und Kooperationspartner:innen über die Entwürfe der 1. und 2. Stufe zu diskutieren. Jeweils zwei Tage nach der
- StadtWerkstatt II bzw. III tritt das Fachgremium zusammen und wird in ihre Entscheidung die Stimmen der öffentlichen Veranstaltungen einfließen lassen.
- 111 Der Partizipationsprozess stellt ein Instrument dar, in dem Empfehlungen ausgesprochen und entwickelt werden. Es entfaltet keine rechtlichen Bindungen, doch kann die Beachtung von lokalem Wissen und nachbarschaftlich eingebrachten Impulsen zu mehr Akzeptanz und Qualität führen.
- 112 Außerdem wird der Gesamtprozess direkt vor Ort während des städtebaulichen Werkstattverfahrens im „Block 616 Labor“ (einem Beteiligungsraum im Projektgebiet) abgebildet und Interessierte sind eingeladen, sich mit eigenen identitätsbildenden bzw. Community-orientierten Projekten kooperativ zu beteiligen.
- 113 Ergänzend zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bei den betroffenen Fachakteuren die jeweiligen Bedarfe schriftlich abgefragt. Die Rückläufe wurden ausgewertet sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und in die Aufgabenbeschreibung aufgenommen. Quantitativ konkretisiert und lokal verortet werden u. a. die sozialen Bedarfe vor Beginn der 2. Stufe.
- 114 Betroffene Fachakteure begleiten mit ihrer fachlichen Expertise das zweistufige Werkstattverfahren als Sachverständige und werden von Gebietsvertreter:innen des Sanierungsbeirates „Südliche Friedrichstadt“ inhaltlich unterstützt.

1 <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/baustellen/block-616/>

2 <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/wp-content/uploads/2023/08/b616-praesentation-sanbeirat-26072023-bh-pa-lb-small.pdf>

3 <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/wp-content/uploads/2023/09/20230803-informelle-beteiligung-ergebnis-se-zusammenfassung-lokalbau.pdf>



Abb. 20: StadtWerkstatt I zum Bock 616 (Ort: Dragonerareal, Bild: Bauhütte Kreuzberg)



Abb. 21: Projektgebiet Blick Richtung Nordosten (Bild: Stadtkontor)



4 | DIE AUFGABE

- 115 Aufgabe ist die Erarbeitung einer **städtebaulichen Kubatur** sowie einer **Nutzungsstruktur** für das ca. 1 ha große **engere Plangebiet** unter Betrachtung des gesamten Baublocks und der angrenzenden Umgebung. Neben Lösungen des Städtebaus im engeren Plangebiet werden auch **konzeptionelle Planungsansätze zur freiräumlichen Gestaltung** des **erweiterten Plangebietes** erwartet.
- 116 Kernfrage ist, welche Verdichtung inmitten von Bebauungen verschiedener Prägung, Dichte und Gestalt mit welcher Verteilung der Nutzungen für das engere Plangebiet und seine Umgebung städtebaulich verträglich und gleichzeitig mit den unterschiedlichen Entwicklungszielen vereinbar ist. Synergiepotenziale verschiedener Anforderungen sollen genutzt und nicht als Zielkonflikte gegeneinander ausgespielt werden.
- 117 Gesucht wird eine identitätsstiftende städtebauliche Figur, die angemessen die Nachverdichtungspotenziale für Wohnen und Gewerbe ausschöpft und verantwortungsvoll das Ensemble Mehringplatz als Monument der Moderne weiterbaut.
- 118 Dabei sind die Einbindung der Baukörper in den Stadtraum und dessen Verknüpfung mit den Nachbarschaften, die Festlegung der für den Ort und die Lage angemessenen Höhen sowie die Gliederung der städtebaulichen Kubatur ebenso Gegenstand der Planungsaufgabe wie eine Konzeption der Nutzungsanordnung, ihrer Mischung und ihrer Erschließung.
- 119 Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz in Berlin sind die Potenziale der Flächen zu nutzen. Eine hohe urbane Dichte und Ausnutzung der Flächen sind Ziele des Projekts; können aber nur akzeptiert werden, wenn gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität nachgewiesen wird, die über zusammenhängende sowie vernetzende Freiräume mit Aufenthaltscharakter für verschiedene Nutzer:innengruppen verfügt, zur Aufwertung der Umgebung beiträgt und die Adressqualität des Mehringplatzes maßgeblich stärkt. Die also in der Gesamtheit Mehrwerte für den Ort selbst sowie für das unmittelbare und mittelbare Umfeld schafft.

- 120 Das ca. 3,5 ha große erweiterte Plangebiet soll zu einem integralen urbanen Stadtbaustein unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten entwickelt werden. Es ist möglichst klimaneutral und klimaresilient, verzahnt sich mit dem bestehenden Quartier und begegnet den sich wandelnden Bedürfnissen und Herausforderungen. Öffentlich nutzbare Räume und Gebäudebereiche sind in ein kohärentes Miteinander zu bringen. Belebte Erdgeschosse dienen als Attraktor und Anziehungspunkt für das Gesamtprojekt, fördern ein soziales Zusammenleben sowie gesellschaftliche Teilhabe und sorgen durch frequentierte Angebote auch außerhalb regulärer Arbeits- und Geschäftszeiten für ein höheres Sicherheitsgefühl.
- 121 Die **städtebauliche Konzeption** ist vorrangig für das **engere Plangebiet** unter Einbindung des erweiterten Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung zu erarbeiten. Identifizierte Neubaupotenziale mit Realisierungsabsicht sollen vorrangig für die Flächen des nördlichen AOK-Parkplatzes, die südlichen Freiflächen der HOWOGE sowie die Friedrich-Stampfer-Straße untersucht werden.
- 122 Für das **erweiterte Plangebiet** sind in erster Linie grundstücksübergreifende **Fragen der Erschließung, Vernetzung und Freiraumgestaltung** zu untersuchen, die nicht notwendiger Bestandteil des Projektes im engeren Plangebiet sind.
- 123 Von den Planungsteams werden städtebauliche und ggf. erste architektonische Setzungen erwartet, die die Grundlage für einen Masterplan zur Neuordnung bilden und zur planungsrechtlichen Sicherung in den Bebauungsplan 2-66 überführt werden können. Gebietsfestsetzungen nach der BauNVO sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
- 124 Um der Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden und zugleich den Aufwand der Teilnehmenden für die Bearbeitung in vertretbarem Rahmen zu halten, wird das Verfahren in zwei Stufen durchgeführt:
- eine offene und explorative 1. Stufe zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmens
 - eine konkretisierende 2. Stufe mit Fokus auf eine künftige Realteilbarkeit zur Findung einer städtebaulichen Konzeption und ausdifferenzierten Nutzungsverteilung.
- 125 Die Aufgabenbeschreibung stellt die Aufgabenstellung vielfach gemeinsam und damit oft umfangreich für beide Verfahrensstufen dar. Für die Bearbeitung der 1. Stufe ist die Aufgabenbeschreibung entsprechend den geforderten Leistungen selbstständig durch die Teilnehmenden zu „filtern“.

4 | 01 Aufgabenstellung im Überblick

Erste Bearbeitungsstufe - Rahmensetzung

- 126 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, ohne dass ein vorgefasstes städtebauliches Bild verfolgt wird.
- 127 Getragen von je einer überzeugenden Entwurfsidee sind für diese Neubaupotenziale drei verschiedene Konzepte der städtebaulichen Figur zu entwerfen, die eine klare Haltung zur Entwicklung des Ortes erkennen lassen und einen städtebaulichen Rahmen setzen. Fragen der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Nachverdichtung sind für den Block 616 zu reflektieren. Die drei Entwurfskonzepte sollen die folgenden Untersuchungsergebnisse aufzeigen:
- 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.
- 128 Allen Konzepten gleich liegt die Ausarbeitung einer tragfähigen städtebaulichen Figur zugrunde, die eine Grundstruktur des Stadtbausteins im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung, die grobe Nutzungsverteilung und die Erschließung hervorbringt, um einen hohen Wohnanteil in Ergänzung zur Büronutzung zu sichern und qualitative Freiflächen zu schaffen.
- 129 In der ersten Bearbeitungsstufe sollen eine angemessene städtebauliche Dichte und eine für den Standort passende Höhenentwicklung losgelöst von Grundstücksgrenzen für das engere Plangebiet definiert werden, die hinsichtlich der Baukörper- und Baumas-senverteilung u. a. die folgenden Parameter analysieren und berücksichtigen:
- Anordnung, Ausrichtung, Abstände & Stellung
 - Maßstäbe, Höhen und Proportionen
 - Gliederung und Form
 - Denkmalverträglichkeit
- 130 Neben der städtebaulichen Konzeption wird eine grobe Nutzungsverteilung erwartet, die die Potenziale für Wohnnutzungen (förderfähiger und freifinanzierter Geschosswohnungsbau) sowie für gewerbliche Nutzungen (vorrangig Büronutzung, innenstadtaffines Gewerbe, Soziale und Bildung-Infrastruktur) ausschöpft. Gesucht wird eine Nutzungsstruktur, die kurze Wege und ein aktives Miteinander ermöglicht, Bewohner:innen und Nutzer:innen in den Fokus stellt und die Ausbildung einer lebendigen Erdgeschosszone (ggf. inklusive des 1. OG) mit vielfältigen und flexiblen Nutzungen anstrebt.
- 131 Aus der Nutzungsverteilung resultierende Anforderungen, u. a. an Gebäudetiefen, Geschosshöhen und Lärmschutzanforderungen entsprechend der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung, sind mit der städtebaulichen Konzeption zu vereinbaren.
- 132 Mittels kompakter Bebauungstypologien soll ein größtmöglicher Freiflächenanteil mit hoher Aufenthaltsqualität schlüssig an die Umgebung anschließen und durch attraktive sowie sichere Durchwegungen zur Öffnung des Plangebietes beitragen. Freiflächenpotenziale sind sowohl im engeren als auch im erweiterten Plangebiet zu berücksichtigen, wobei die freiraumplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten in der 2. Stufe vertieft bearbeitet werden sollen.

- 133 Fragen der Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte sind bereits auf Ebene des Städtebaus (Baumassengliederung, Gebäudekubaturen, Niederschlagswassermanagement etc.) in die Konzeption einzubinden und in der freiraumplanerischen Gestaltung frühzeitig mitzudenken.
- 134 Den Herausforderungen der verkehrlichen Erschließung heißt es mit zeitgemäßen und zukunftsweisenden Antworten zu begegnen. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV ist der Schwerpunkt auf den Fuß- und Radverkehr zu legen. Interne Verkehre der motorisierten Infrastruktur sind auf ein Minimum zu reduzieren und notwendige verkehrliche Anforderungen (vgl. Hinweise zu Friedrich-Stampfer-Straße in Kap. „Überbauung der Friedrich-Stampfer-Straße“) zu integrieren.

- 135 Um der Offenheit der Fragestellung der Aufgabenbeschreibung gerecht zu werden, sind in der 1. Bearbeitungsstufe die später ggf. neu festzulegenden Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse noch nicht zu bearbeiten. Mit Blick auf die vertiefende Bearbeitung in der 2. Stufe sollte die notwendige Realteilbarkeit jedoch bereits beachtet werden (siehe dazu auch Kapitel „Eigentumsverhältnisse und Realteilbarkeit“).

Abb. 22: Projektgebiet Blick in Richtung Süden



Zweite Bearbeitungsstufe – Vertiefende Planung

- 136 Auf Basis der eingereichten Entwurfskonzepte der 1. Stufe soll entsprechend der allgemeinen und individuellen Bearbeitungshinweise aus der Stadtwerkstatt II und der Planungswerkstatt I die präferierte städtebauliche Figur je Planungsteam in der 2. Stufe kritisch überprüft und vertieft weiterentwickelt werden.
- 137 In Zusammenarbeit mit den Verfahrensbeteiligten werden die Rahmenbedingungen entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse aus der 1. Bearbeitungsstufe weiter präzisiert und die Aufgabenstellung zur 2. Stufe konkretisiert und ergänzt sowie die zu erbringenden Leistungen der 2. Stufe festgelegt.
- 138 In der 2. Stufe werden Aussagen zu folgenden Themen gewünscht (die Aufzählung ist nicht abschließend):
- die Konkretisierung der Nachverdichtungspotenziale und der städtebaulichen Setzungen
 - die Ausdifferenzierung der Nutzungsmischung und Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der spezifischen funktionalen Anforderungen
 - die Ausarbeitung der Erdgeschossgliederung, -zugänglichkeit und -nutzungen
 - eine eindeutige Adress- und Identitätsbildung
 - die Realteilbarkeit/Grundstücksneuordnung
 - die künftigen Baufelder
 - die Präzisierung der Planung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, Kinderspielplätze)
 - Aussagen zu Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen
 - eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Aspekten der Sanierungs- und Entwicklungsziele
 - sonstige Maßnahmen zur Aufwertung der Umgebung.
- 139 Das städtebauliche Konzept soll in Bezug auf die verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit wegweisend sein. Nachhaltigkeit und Effizienz sowie die Reduktion von CO²-Emissionen werden vorausgesetzt.
- 140 In der 2. Stufe sollen die Grundstückszuschnitte neu definiert werden, wobei die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie die bodenpolitische Wirtschaftlichkeit der Grundstücksflächenanteile der Eigentümer:innen zu berücksichtigen sind.
- 141 Im Rahmen des Verfahrens wird von den teilnehmenden Planungsteams erwartet, dass sie sowohl ihre Kreativität und Innovationskraft bei der Bearbeitung der Aufgabe demonstrieren wie auch ihre Fähigkeit, ein wirtschaftlich realisierbares Projekt zu entwerfen.



Abb. 23: Projektgebiet Blick Richtung Südwesten

4 | 02 Städtebau

Städtebauliche Ziele

142 Die städtebaulichen Entwicklungsziele im Gebiet umfassen bislang vorrangig soziale und ökologische Zielsetzungen, abgeleitet aus den Vorgaben der Verordnung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Friedrichstadt“.

Bauliche Sanierungsziele

143 Die baulichen Sanierungsziele nehmen vor allem eine Sanierung der Stadtgestalt in den Fokus: Die Planungskonzepte sollen eine „Harmonisierung der Brüche zwischen den historischen Städtebauepochen bewirken und vorhandene Raumqualitäten stärken“. Der Städtebauliche Rahmenplan konkretisiert die städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung grundstücks- und gebäudescharf. Der Block 616 ist hierin als Untersuchungsbereich zur Konkretisierung der Sanierungsziele ausgewiesen.

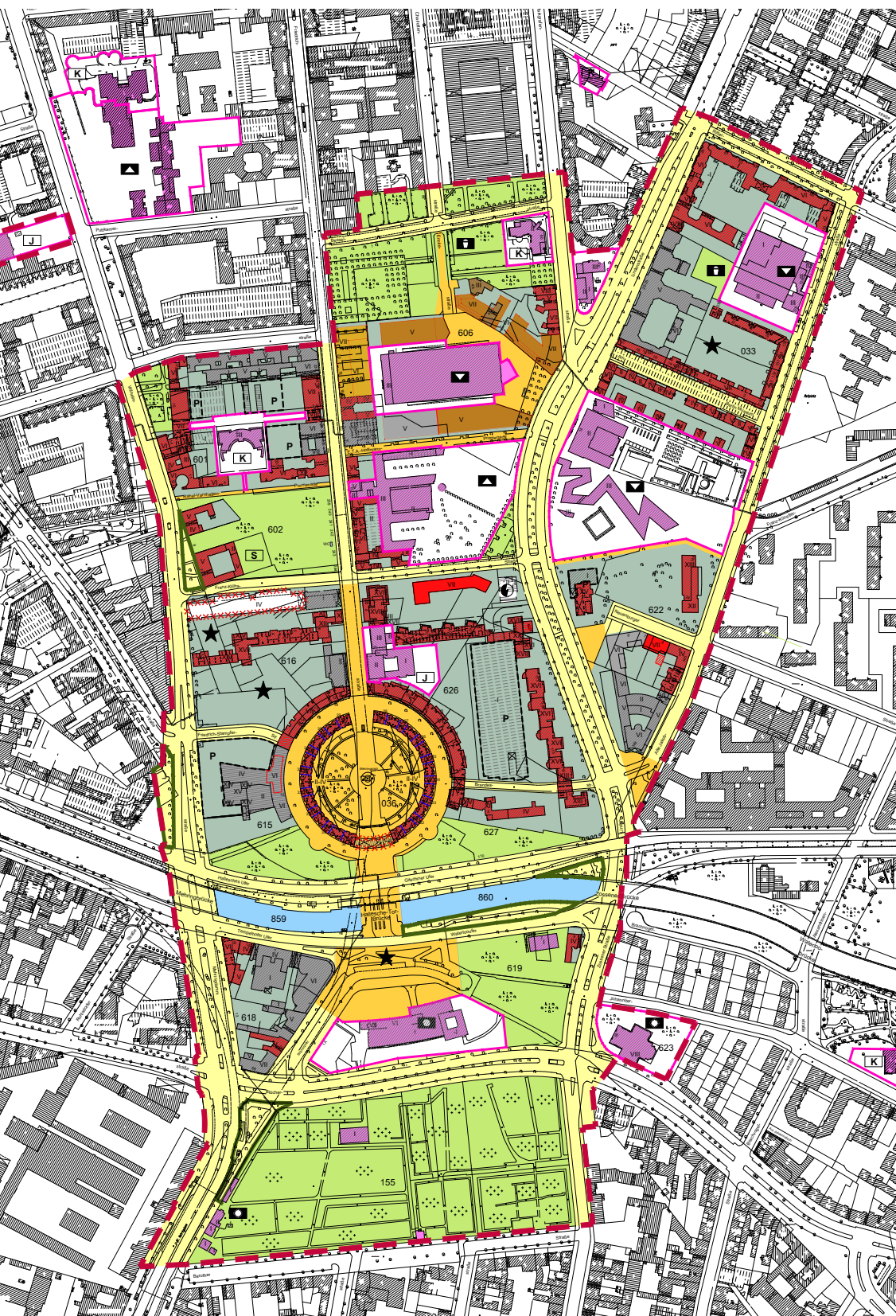
Soziale Sanierungsziele

144 Die sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ zielen u. a. auf die Stärkung der Wohnfunktion des Gebietes sowie die besondere Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten ab. Die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsneubau sollen deshalb zur Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung genutzt werden. Dafür sollen möglichst viele Wohnungen geschaffen werden und es sind Anteile von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu sichern.

145 So sehen die konkretisierten Sanierungsziele für den Block 616 laut Beschlüssen des Bezirksamts vom 14.12.2021 und 28.03.2023 vor, dass

- für den Block 616 für jedes Grundstück ein vorhabenbezogener Anteil von mindestens 70 % der oberirdischen Bruttogrundfläche für eine Wohnnutzung festgelegt wird.
- der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen mindestens 30 % zu betragen hat.
- für die maximale Wohnfläche, die Belegungsrechte sowie Dauer der Bindung und die Mietbindung grundsätzlich die jeweils bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages geltenden Regelungen der Wohnungsbauförderung (WFB) analog Fördermodell 1 gelten.
- es das Ziel ist, 60 % der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit drei und mehr Zimmern zu schaffen. Es wird ein Wohnungsschlüssel empfohlen, der auch Wohnungen mit vier, fünf oder mehr Räumen umfasst.
- es das Ziel ist, den rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

146 Diese Sozialen Sanierungsziele gelten für die Grundstücke des Blocks 616 nördlich der Friedrich-Stampfer-Straße. Das ebenfalls vom engeren Plangebiet erfasste Flurstück der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Stampfer-Straße unterliegt den Regelungen zum Block 616 hingegen nicht.


Gebäudenutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung
- Kerngebietenutzung
- Gemeinbedarf

Freiflächen

- öffentliche Freiflächen, Friedhöfe
- Spielplatz
- private Freiflächen
- Stellplätze auf privaten Freiflächen
- gemeinbedarfsbezogene Freiflächen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit hohem Grünanteil
- verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz

Besondere Zweckbestimmungen

- Kindertagesstätte
- Schule
- Bildungseinrichtung
- Sportfläche / -einrichtung
- Jugendeinrichtung
- Kultureinrichtung
- kirchliche Einrichtung
- Versorgungseinrichtung

Sonstige Darstellungen

- Sanierungsgebietsgrenze
- Blocknummern
- Vollgeschosse
- Abriss (Sanierungsziel, § 147 BauGB)
- Konkretisierung der Sanierungsziele
- Wasserflächen

Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal und Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Auftragnehmer

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH auf Grundlage von BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Planunterlage

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Fachbereich Vermessung
ALK-Datensatz vom 25.01.2012

Abb. 24: Rahmenplan Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“, Stand 2020



Abb. 25: Birkenwäldchen südlich Wohnscheibe HOWÖGE

Ökologische Sanierungsziele

147 Die ökologischen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ zielen mit Beschluss des Bezirksamts vom 07.08.2012 auf die gestalterische und funktionale Qualifizierung der Freiräume ab, wobei Spielplatzflächen zu sichern, zu qualifizieren und quantitativ auszubauen sind und eine weitestgehende Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen umzusetzen ist. Sie folgen den nachstehenden Grundsätzen:

- Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Hof- und Freiflächen sind so zu begrünen, dass der Anteil der Vertikalbegrünung an den naturwirksamen Flächen 1:4 nicht übersteigt.
- Vorhandene Bäume sind in Anwendung der Berliner Baumschutzverordnung zu schützen.
- Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass ein Kinderspielplatz gem. § 8 Abs. 3 BauO Bln in Verbindung mit der „AV Notwendige Kinderspielplätze“, ein Aufenthaltsbereich mit Sitzplätzen für Bewohner:innen sowie Fahrradstellplätze gem. § 49 Abs. 2 BauO Bln in Verbindung mit der „AV Stellplätze“ entstehen.

148 Zur Umsetzung der ökologischen Sanierungsziele ist das Erreichen des Biotopflächenfaktors (BFF) in Höhe von 0,6 im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche und formuliert ökologische Mindeststandards für bauliche Änderungen und Neubebauung. Für unterschiedliche Bebauungs- und Vegetationsstrukturen sind verschiedene BFF-Werte anzusetzen. Die Anforderungen zur Umsetzung der ökologischen Sanierungsziele können der Anlage BFF-Biotopflächenfaktor-Zielwerte und BFF-Biotopflächenfaktor-Berechnung (vgl. Kap. „C Weitere Unterlagen“) entnommen werden.

Verteilung/Anordnung/Proportion der Baumassen

- 149 Gegenstand der Planungsaufgabe ist die Festlegung der Organisation der Baumassen und Nutzungen mit angemessenen Geschosszahlen und Bauhöhen vor dem Hintergrund der weiteren städtebaulichen Vorgaben und funktionalen Anforderungen.
- 150 Aus dem Kontext der städtebaulichen Logik ist eine dem Ort und den Nutzungen angemessene, vertikale und horizontale Nachverdichtung gesucht, die sich qualitätsvoll in die stadträumliche Situation einfügt und die bestehende städtebauliche Leerstelle mit einer ambitionierten städtebaulichen Figur füllt.
- 151 Im Verfahren besteht keine formale Vorgabe hinsichtlich einer Festlegung von Baumassen, Bauweisen und ihren Setzungen – gesucht wird die beste Lösung im Kontext der verschiedenen Anforderungen. Es ist insbesondere Aufgabe des vorliegenden Planungsverfahrens, hierzu Vorschläge zu entwickeln.
- 152 Es ist zu untersuchen, wie der Stadtraum zur Wilhelmstraße gefasst werden kann, welcher derzeit aufgrund fehlender Raumkanten unklar ausgebildet ist. Dabei bestehen keine Vorgaben zur Aufnahme von Baufluchten. Auch formale Baulinien bestehen nicht. Eine Orientierung der stadträumlichen Figur am historischen Verlauf der Wilhelmstraße wurde in Anlehnung an die Darstellung der Fläche des Blocks 616 zur „Wiederherstellung historischer Achsen“ im Planwerk Innere Stadt Berlin 2010 in vergangenen Studien gezeigt und kann interessante Ansätze bieten, ist aber ebenso nicht zwingend vorgegeben.
- 153 Für die Baukörper ist eine überzeugende städtebauliche Logik hinsichtlich Typologie, Kubatur und Höhe zu entwickeln. Mögliche Fern- und Nahwirkungen, insbesondere entlang der Wilhelmstraße, dem Halleschen Ufer und vom Mehringplatz sind im Hinblick auf Sichtachsen, Einfügung in das bestehende Gebäudeensemble und Vermittlung zum menschlichen Maßstab zu bestimmen.
- 154 Die Anforderungen an die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bauordnung von Berlin sind grundsätzlich zu berücksichtigen und die Sozialabstände zu wahren. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten.
- 155 Bereits in der städtebaulichen Figur sind die Herausforderungen des Schallschutzes insbesondere für die Wohnnutzungen, aber auch für die Eigenschaften der öffentlich nutzbaren Räume zu beachten.
- 156 Auch wenn die Projektbeteiligten für eine wirtschaftliche und mittelfristige Realisierbarkeit hohe Anforderungen an die resultierende Größenordnung der Geschossflächen haben, sollen in der 1. Verfahrensstufe keine nachzuweisenden Mindestflächen vorgegeben werden. Ziel ist es vielmehr, in einer freien Exploration die Machbarkeiten und Potentiale unabhängig von immobilienwirtschaftlichen Zielvorgaben zu untersuchen.

Höhe

- 157 Gesucht wird eine dem Ort angemessene und verträgliche Höhenentwicklung. Gegenüber den sehr differierenden Höhen der Umgebungsbebauung ist eine Haltung zu entwickeln, die idealerweise vermittelt. Dabei ist insbesondere auf die Gebäudehöhen des Denkmalensembles Mehringplatz – die im äußeren Ring sechs Geschosse haben – adäquat zu reagieren (siehe Kap. „Denkmalfachliche Anforderungen“).
- 158 Für die etwaige Ausformulierung von höheren Gebäudeteilen und Hochpunkten gilt es, aufgrund deren Sichtbarkeit, eine besondere Aufmerksamkeit auf gestalterische wie funktionale Qualitäten und die Passung in ein schlüssiges Gesamtkonzept zu legen. Dieses ist nachvollziehbar über besondere städtebauliche und architektonische Qualitäten zu begründen und aus dem Kontext abzuleiten.

- 159 Hochpunkte können insbesondere dann einen Mehrwert schaffen, wenn dadurch mehr Freiflächen und weniger Versiegelung entsteht sowie wenn dadurch Nutzungen ermöglicht werden, an denen ein allgemeines Interesse besteht.
- 160 Ein besonderer Fokus bei der Höhenentwicklung besteht entlang der Wilhelmstraße – ggf. mit einer städtebaulichen Betonung (Hochpunkt) der Ecksituation Wilhelmstraße/Friedrich-Stampfer-Straße. Hier sind auch die weiträumigen Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.
- 161 Für die 1. Bearbeitungsstufe gibt es keine Höhenlimitierungen. Im weiteren Verlauf des Werkstattverfahrens werden nach konzept- und entwurfsabhängiger Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit ggf. einschränkende Vorgaben in die Aufgabenbeschreibung zur vertiefenden Bearbeitung in der 2. Stufe aufgenommen.

Abb. 26: Luftgeschoss Eingangsbereich Wilhelmstraße



Abb. 27: Mehringplatz Außen- und Innenring





Denkmalfachliche Anforderungen

162 Auch wenn keine baulichen Veränderungen der Gesamtanlage Mehringplatz beabsichtigt sind, sind folgende denkmalfachlichen Anforderungen aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) bei der baulichen Entwicklung der unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen:

- Eine Bebauung im Umfeld der Gesamtanlage des Mehringplatzes sollte eine die Eigenständigkeit der städtebaulichen Figur wahren den Abstand einhalten.
- Um den Gesamteindruck der Platzumbauung bzw. die visuelle Integrität des Denkmals nicht zu schmälern, ist die bauliche Höhe im unmittelbaren Umfeld an die Traufhöhe der äußeren Ringbebauung anzupassen.
- Ein Anbau an die geschützte ringförmige Bebauung der Gesamtanlage des Mehringplatzes oder eine Aufstockung der Gebäude ist ausgeschlossen.
- Eine zur Wilhelmstraße ansteigende Gebäudehöhe ist denkbar, wenngleich auch hier – neben der stadtbildprägenden Hochbahn – einige teils ebenfalls geschützte städtebauliche Setzungen, wie das prägnante und auf weiträumige Sichtbeziehungen von und zum Denkmal hin angelegte Wohn- und Geschäftshaus von Fehling & Gogel oder das im Zuge des ersten Bauabschnitts nach Plänen von Hans Sharoun errichtete und an den äußeren Ring angeschlossene Hochhaus (AOK-Hochhaus) zu berücksichtigen sind.

Umgang mit der Bestandsbebauung, den Freianagen und den Infrastrukturflächen

- 163 Die Bestandsbebauung im erweiterten Plangebiet ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen in die eigene Konzeptentwicklung einzubeziehen.
- 164 Um städtebaulich sinnvolle Anschlüsse herzustellen und die vorhanden Potenziale optimal zu nutzen, können folgende Hinweise zum Umgang mit der Bestandsbebauung, den Freianlagen und den Infrastrukturflächen aufgegriffen werden:

Anbauoptionen an Wohngebäude der HOWOGE

- 165 An die bestehenden Brandwände der Südfassade der Hochhauszeile Wilhelmstraße 2-6 kann in voller Höhe angebaut werden. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die zum Plangebiet ausgerichtete Brandwand in der Mitte der Hochhauszeile (Wilhelmstraße 4).
- 166 Ein Anbau an die an der Friedrichstraße gelegenen Brandwand ist u. U. in Verbindung mit Abriss/Neubau/Aufstockung des II-Geschosses, der selbst nicht unter Denkmalschutz steht, möglich. Denkmalschutzrechtliche Anforderungend hinsichtlich der äußeren Ringbebauung des Mehringplatzes sind zu berücksichtigen.
- 167 Anbauten, z. B. an die Giebelseite des Riegels an der Wilhelmstraße, oder Umbauten, die einen baulichen Eingriff in den Wohnungsbestand des Gebäudes erfordern, sind ausgeschlossen, da bauliche Veränderungen der vorhandenen Wohnungen u. a. aus wirtschaftlichen, aber auch aus erhaltungsrechtlichen Gründen, nicht erstrebenswert sind.
- 168 Überplanungen des EG-Luftgeschosses können umfänglich ausgeschöpft werden, wobei die Körnigkeit des Maßstabs der 1. Stufe zu berücksichtigen ist. Synergieeffekte zwischen EG-Luftgeschoss und nördlich sowie südlich angrenzenden Freiflächen und Vorhaben sollen genutzt werden.

Überplanung der Freianlagen der HOWOGE

- 169 Im Sinne einer gesamtheitlichen Freiflächenkonzeption ist eine Überplanung der bestehenden Freianlagen nördlich südlich der Wohnscheibe möglich.
- 170 Vorhandene private Spielplatzflächen sind in mindestens ihrer Bestandsgröße in der Gesamtkonzeption zu berücksichtigen und neben den durch die Neubebauung erforderlichen Flächen zu integrieren. Eine Qualifizierung der vorhandenen Flächen oder eine Verlagerung kann geprüft und empfohlen werden. Der funktionslose Öltank unter dem mit Bäumen bewachsenen Hügel kann erhalten oder aufgegeben werden.
- 171 Potenziale zur Entsiegelung bieten auch die Freiflächen der HOWOGE nördlich der Wohnscheibe. Diese Flächen sollen ebenfalls in die freiräumliche Planung integriert werden.

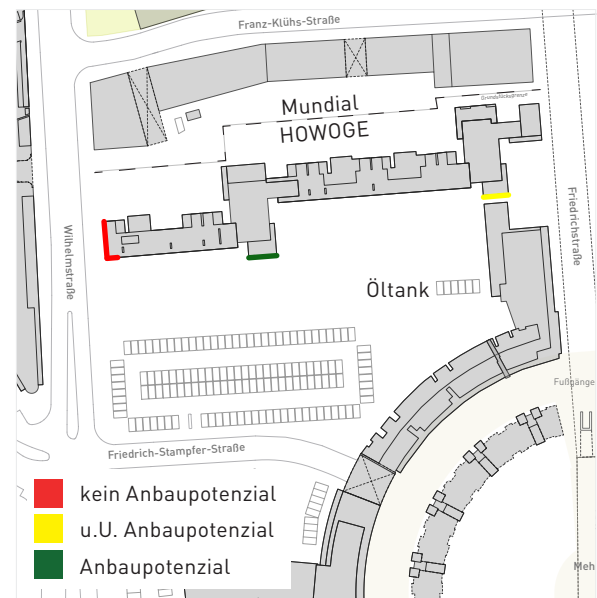


Abb. 28: Anbauoptionen Wohngebäude HOWOGE



Abb. 29: Wilhelmstraße Ecke Friedrich-Stampfer-Straße

Überbauung der Friedrich-Stampfer-Straße

- 172 Für eine gesamtheitliche, grundstücksübergreifende Entwicklung des Plangebietes kann eine bereichsweise Überbauung und Entwidmung der Friedrich-Stampfer-Straße im eigenen Konzept geprüft werden.
- 173 Bei Inanspruchnahme der öffentlichen Straße für eine bauliche Entwicklung ist die Erschließungsfunktion für die Ver- und Entsorgung sowie für die Feuerwehr insbesondere für die Ringbebauung des Mehringplatzes und die Südfassade des HOWOGE-Wohnriegels gleichwertig an anderer Stelle nachzuweisen, ohne dass ein baulicher Eingriff in die Ringbebauung oder die Platzgestaltung erforderlich wird.
- 174 Die Erschließung/Zufahrt des südlich der Straße gelegenen Parkplatzes und Wirtschaftshofes der AOK kann zur Wilhelmstraße verlegt werden, sofern eine sinnvolle Lösung in Bezug auf die Kreuzungssituation Wilhelmstraße/ Friedrich-Stampfer-Straße gefunden wird und der Hauptzugang zum Gebäude an der Wilhelmstraße nicht von Lieferverkehr gequert werden müsste.

Bebauungsoptionen AOK-Grundstück (SÜD)

- 175 Grundsätzlich bestehen keine Absichten seitens der Eigentümerin am Bestandsgebäude oder auf dem Parkplatz südlich der Friedrich-Stampfer-Straße etwas zu ändern. Für diesen Teil ist im Rahmen des erweiterten Plangebiets in erster Linie über Fragen der Freiraumgestaltung und ggf. auch weiterer Maßnahmen (auch Gebäude) nachzudenken, die nicht notwendiger Bestandteil des Projektes im engeren Plangebiet sind.

Berücksichtigung Geschäfts- und Wohngebäude Friedrichstraße 245

- 176 Der aktuelle Planungsstand der Nordbebauung (Mundial AG) entlang der Franz-Klühs-Straße im Block 616 ist entsprechend den Planunterlagen nachrichtlich zu übernehmen. Auf bauliche Änderungen ist aufgrund fehlender Realisierungsaussichten zu verzichten. Die dort vorgesehenen Freiraumbezüge zum Plangebiet sind im eigenen Konzept aufzugreifen bzw. eine starke Durchlässigkeit zum Theodor-Wolff-Park und zum engeren Plangebiet zu fördern.

Klimaanpassung und -resilienz

- 177 Das Kartenmaterial des StEP Klima 2.0 weist das Areal rund um den Mehringplatz bei Starkregenereignissen potenziell als hoch bis mittelstark von Überschwemmungen betroffen aus, gleichzeitig werden Trockenzeiten zunehmen und die Temperaturen in der Stadt steigen. Große zusammenhängende Grünanlagen sind daher möglichst zu erhalten, vorhandene Grünanlagen müssen qualifiziert und an den Klimawandel angepasst werden.
- 178 Die graue Infrastruktur (Flächen für Verkehr, Ver- und Entsorgung) ist in Konzepte zur Klimaresilienz einzubinden, z. B. durch Umbau und Entsiegelung oder Verringerung der Verkehrsfläche und Bereitstellung für andere Nutzungen. Für Neubauvorhaben sollte grundsätzlich graue Infrastruktur statt grüner Infrastruktur beansprucht werden. Insofern ist die Einbeziehung von Verkehrsflächen als mögliche Baupotenziale in das Verfahren möglich, soweit die notwendigen Erschließungsfunktionen gewährleistet sind.
- 179 Außerdem ist anzustreben, geeignete Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Grünstrukturen im Projektgebiet zu schaffen. Der Umsetzung des Biotopflächenfaktors als Planungskenngröße wird eine hohe Bedeutung zugemessen, um grüne und umweltbezogene Qualitäten in der Quartiersentwicklung zu sichern.
- 180 Weitere Vorschläge und Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Kühlung, zur Verbesserung der Luftqualität und zur Förderung der Biodiversität sind sowohl hinsichtlich der Raum- und Nutzungsqualität als auch zur Verbesserung der Umweltsituation ausdrücklich erwünscht.

Niederschlagsversickerung

- 181 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich abflusslos zu behandeln. Verdunstung, Nutzung als Betriebswasser und/oder Versickerung über die belebte Bodenschicht sind Möglichkeiten für den dezentralen Umgang. Grundsätzlich muss die Regenwasserbewirtschaftung auch auf zukünftige Starkregenereignisse reagieren können, zum Beispiel mit dafür vorgesehenen Retentionsflächen.

Gebäudevolumen

- 182 Eine energieeffiziente und klimagerechte Gebäudekubatur und -ausrichtung tragen ebenso zu einer ökologischen Nachhaltigkeit bei, wie die Berücksichtigung erneuerbarer Energieformen innerhalb des Gesamtkonzepts.
- 183 Ressourcenschonung kann schon bei der städtebaulichen Form berücksichtigt werden, zum Beispiel durch Vermeidung weiter Auskragungen oder großer Spannweiten und verspringenden Fassaden.
- 184 Die Baukörper sollen ein energetisch vorteilhaftes A/V-Verhältnis und damit eine gute Kompaktheit aufweisen, gleichzeitig sind die Baukörper für eine gute Tageslichtversorgung und eine gute natürliche Durchlüftung zu optimieren.



Abb. 30: Parkplatz Plangebiet Blick Richtung Südwesten

4 | 03 Nutzungen

Nutzungsmix, Nutzungsanordnung (Anforderungen in Bearbeitungsstufe 1)

- 185 Der Block 616 soll einer den Sanierungszielen entsprechenden Entwicklung zugeführt werden. Auf der Nutzungsebene ist daher ein inklusives und integriertes Konzept zu entwickeln, das bedarfsgerecht allen Nutzer:innen und Besucher:innen gleichwertigen Zugang zu den verschiedenen Nutzungsoptionen bietet.
- 186 Integraler Bestandteil ist die Entwicklung einer Nutzungsmischung: Neben einem hohen Wohnflächenbedarf werden auch Gewerbeflächen für die Nahversorgung sowie Flächen für Büro, innenstadtaffines Gewerbe und soziale Infrastruktur benötigt. Die Gewerbeflächen ergänzen die Wohnnutzung, tragen zu einer „Stadt der kurzen Wege“ bei und schaffen eine Aufwertung und Belebung insbesondere der Erdgeschosszonen und für das gesamte Quartier. Die verschiedenen Funktionen decken idealerweise alle Facetten des täglichen Lebens ab – nicht nur des Wohnens, sondern auch des gemeinschaftlichen Lebens und Arbeitens.
- 187 Angestrebt wird ein räumliches Miteinander der Nutzungsangebote in flexiblen und multi-codierten Räumen, die wechselnde Nutzungskonzepte z. B. im Tages- oder Wochenverlauf ermöglichen und damit einen effizienten Umgang mit dem Boden gewährleisten.
- 188 Es ist ein angemessener Nutzungsmix zu entwickeln, der die Potenziale für Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen in ihren Anteilen als auch in ihrer Anordnung und Lage herausarbeitet. Dabei sind die nutzungsspezifischen Anforderungen an u. a. Gebäudetiefen, Geschosshöhen, Lärmschutz- und Brandschutzanforderungen sowie an ihre Erschließung von Beginn an zu berücksichtigen.
- 189 Die Konzepte sollen mit großer Flexibilität der Programmierbarkeit der Flächen und Räume überzeugen, um sowohl kleinteiligen und großflächigen Nutzungsansprüchen als auch zukünftigen Anforderungen problemlos begegnen zu können. Größtmögliche Nutzungsflexibilität soll in den Erd- und Obergeschossen sowohl für die Wohn- als auch die gewerbliche Nutzung generiert werden.

Erdgeschosszonen (EG)

- 190 Impulse werden insbesondere für die Erdgeschossnutzungen über das engere Planungsbereich hinaus erwartet. Im EG sind u. a. Flächen für Kultur- oder Gewerbenutzungen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote denkbar, um für Frequenz und Belebung zu sorgen. Auf Grund der besonderen soziodemographischen Situation im Gebiet ist die Stärkung sozial-gewerblicher Einrichtungen in den Erdgeschosszonen und zum Teil auch 1. Obergeschossen wesentlich.
- 191 Als Übergangsbereiche in den nichtöffentlichen Raum stehen sie in engem räumlichem Bezug zu den Außenanlagen und der Erschließung und sind entsprechend übersichtlich, einladend und ansprechend mit einer Mindestgeschosshöhe von 4,00 m auszubilden.

Obergeschosse (OG)

- 192 In den Obergeschossen sind die naturgemäß weniger stark frequentierten Nutzungen, bzw. solche mit größerem Bedarf an Privatheit anzuordnen, neben den Wohnnutzungen, sind Flächen für Büros, Praxen, Beratung etc. denkbar.
- 193 Für Wohnnutzungen sollen die Geschosshöhen mind. 3,00 m betragen. Für Nicht-Wohnnutzungen (z. B. Büros) sollen die Geschosshöhen mind. 3,50 m betragen.

Untergeschoss (UG)

- 194 Es ist maximal ein Untergeschoss vorzusehen. Hier sind ggf. Teile des ruhenden Verkehrs, notwendige Keller- bzw. Lagerflächen für die Wohn- und Gewerbeeinheiten, die Müllentsorgungsanlagen und/oder Technikflächen unterzubringen.

Innere Erschließung

- 195 Die Verortung von Erschließungskernen – zentral, peripher, hybrid – ist als entwurflich determinierendes Element genau zu bedenken. Sichtbare und direkt erreichbare Treppenhäuser tragen zu einer leichten und damit wahrscheinlicheren Benutzbarkeit bei und aktivieren die Nutzer:innen. Sie sollten eine größtmögliche Effizienz der Grundrisse gewährleisten und kurze Wege auch innerhalb des Gebäudes fördern.
- 196 Abhängig von der Lage der Erschließungskerne verändern sich zudem die Eigenschaften der zu erschließenden Flächen – bspw. im Hinblick auf ihre Belichtung, ihre Flexibilität und die Qualität der Interaktion der Nutzer:innen sowie in Bezug auf ihre Teilbarkeit.

Nutzungsmix, Nutzungsanordnung (Anforderungen in Bearbeitungsstufe 2)

- 197 In Ergänzung zu den oben genannten Entwurfsparametern aus der 1. Stufe gelten folgende Anforderungen:

Nutzungsanforderung für Wohnen

- 198 Die neuen Wohnungen sollen Nutzer:innen jeden Alters ansprechen. Gefragt ist ein zukunftsfähiges Wohnangebot, welches sowohl die sich wandelnden Bedürfnisse von Singles und Familien als auch von Senioren und mobilitätseingeschränkten Nutzer:innen berücksichtigt. Eine soziale und demographische Durchmischung der Nutzer:innen ist erklärtes Ziel der Projektbeteiligten, weshalb ein Mix aus kommunalem und freifinanziertem Wohnungsbau vorzusehen ist und besondere Wohnformen Berücksichtigung finden sollen.
- 199 Im Sinne der sozialen Sanierungsziele wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Figur die Errichtung förderfähiger Wohnungen integriert, um in nachfolgenden Planungen einen Anteil von mindestens 30 % an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen belegungs- und mietpreisgebunden zu realisieren.
- 200 Zur Orientierung über die vor Ort vorhandenen Bedarfe und als Grundlage für die eigene Planung sind die Empfehlungen in den sozialen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ zu berücksichtigen:

Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1 (WFB 2018) – WBS 140

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m ²	10 %
2 Räume	54 m ²	30 %
3 Räume	70 m ²	34 %
4 Räume	82 m ²	17 %
5 Räume	93 m ²	9 %

Nutzungsanforderung für Büro und innenstadtaffines Gewerbe

- 201 Flächen für Büro und innenstadtaffines Gewerbe sind möglichst in den Geschossen oberhalb der Erdgeschosszonen vorzusehen. Diese Flächen sind mit Fokus auf eine nutzungszentrierte Gestaltung und Flexibilität für künftige Änderungen zu planen.
- 202 Nutzungen mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter, wie kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie oder quartiersbezogene Infrastruktur und Nahversorgung (z. B. Kindertagespflege, etc.) sollen vorrangig in den EG-Zonen Platz finden. Im Kontext der angestrebten Multicodierung von Räumen ist zudem darüber nachzudenken, welche Nutzungen sich am jeweiligen Ort zeitlich und/oder räumlich ergänzen können.
- 203 (Nutzbare) Dächer und Terrassen erweitern ganzjährig das Nutzungsspektrum der Innenräume und können Funktionalität und Mehrwerte für die Nutzer:innen und ggf. für die Nachbarschaft bieten.

Nutzungsanforderung für soziale Infrastruktur

- 204 Am Standort soll ein bedarfsorientiertes, ergänzendes Angebot entstehen, welches sich an den (potenziellen) Nutzer:innen und Anwohnenden, an der Lage und dem Angebot der in der Umgebung des Block 616 verorteten sozialen, kulturellen, nachbarschaftlichen und gewerblichen Einrichtungen sowie bestehenden Versorgungsleerstellen orientiert.
- 205 Über die schon vorhandenen Flächen der sozialen Infrastruktur im Kiez hinaus werden weitere Flächen für die bezirkliche Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit oder das Quartiersmanagement benötigt. Im Bereich des Mehringplatzes werden insbesondere Bedarfe der Jugendsozial- und Jugendstraßenarbeit aber auch für sozial-gewerbliche Büro- und

Ladenräume sowie tagesstrukturierende und medizinische Angebote gesehen.

- 206 Da der Standort in einem Sanierungs- sowie einem Quartiermanagementgebiet liegt, können dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept 2022 die konkreten Bedarfe für die Umgebung des Blocks 616 (S. 21 ff.) entnommen werden.
- 207 Abhängig von der Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten werden zudem Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kita- und Grundschulplätze erforderlich werden. Geeignete Flächen für eine kleine, bedarfsorientierte Kindertageseinrichtung sind entsprechend zu untersuchen, die Grundschulplätze werden anderweitig nachgewiesen.

Abb. 31: Mehringbrücke Richtung Norden



4 | 04 Freiraum und urbane Vernetzung

- 208 Infolge der starken Unterversorgung mit (öffentlichen) Grünflächen sowie der beengten Wohnverhältnisse vieler Haushalte im Gebiet besteht ein hoher Bedarf an nutzbaren Freiräumen, die als Ausgleich wirken können. Aufgrund dieser sozialen Funktion der Freiflächen und aus stadtklimatischen Gründen ist ein möglichst hoher Anteil an Grün- und Freiflächen für die bestehenden sowie die künftigen Anwohnenden zu erhalten bzw. neu zu entwickeln. Ziel ist eine zusammenhängende, vernetzte und lebendige Gestaltung, die die Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum für die verschiedenen Nutzer:innen-gruppen optimiert sowie die Anforderungen an die Sicherheit im öffentlich nutzbaren Raum integriert. Dabei soll ein möglichst großer Anteil der Freiflächen öffentlich zugänglich sein.
- 209 Im Sinne einer Neugliederung der Funktionszuweisung der öffentlichen Verkehrsfläche ist insbesondere der Straßenraum der Franz-Klühs-Straße neu aufzuteilen, um ihn ebenfalls als attraktiven Freiraum zu etablieren, die Verkehrssituation zugunsten des Fuß- und Radverkehrs zu verbessern und eine einladende Verbindung zwischen dem Theodor-Wolff-Park und dem Freiraum im Block 616 zu gestalten. Dafür kann auch das EG-Luftgeschoss der HOWOGE-Wohnscheibe, welches zum Teil als Angstraum empfunden wird, mit überplant werden.
- 210 Auch durch Umbau und Entsiegelung und/oder durch Verringerung der Verkehrsfläche der Friedrich-Stampfer-Straße und der Franz-Klühs-Straße sowie deren Bereitstellung für andere Nutzungen können so ansprechende Freiräume erhalten bzw. geschaffen, Übergänge hergestellt und Mehrwerte sowohl für die Neu- als auch Bestandsbebauung generiert werden.
- 211 Der auf den Freiflächen vorhandene Baumbestand soll entsprechend seines naturschutzfachlichen Erhaltungswertes bei der städtebaulichen Konzeption sowie Freianlagenplanung Berücksichtigung finden.

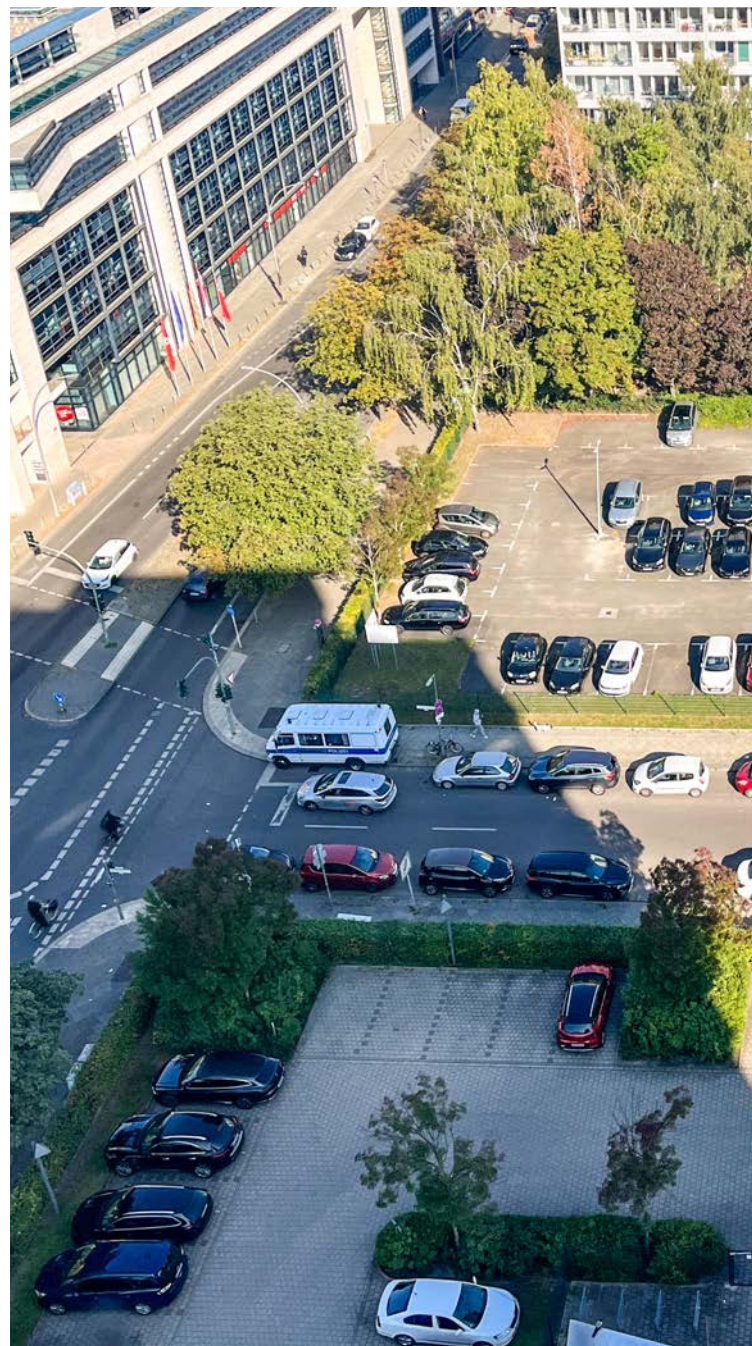


Abb. 32: Wilhelmstraße Eingang Theodor-Wolff-Park



Freiraum

- 212 Die Gestaltung des Außenraumes schließt schlüssig an die Gestaltung der Umgebung an und überzeugt mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Die entstehenden Freiräume sollen den unterschiedlichen Nutzer:innengruppen mit ihren jeweiligen Ansprüchen gerecht werden. Die bestehenden Nutzungen und (Neu-) Gestaltungen der Freianlagen rund um das Gesamtensemble Mehringplatz sind sinnstiftend zu ergänzen.
- 213 Wie bereits beschrieben, ist zur Umsetzung der ökologischen Sanierungsziele das Erreichen des grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktors (BFF) in Höhe von 0,6 im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die 1. Stufe soll grundstücksübergreifend betrachtet und eine Berechnung erst zur 2. Stufe vorgenommen werden.
- 214 In den Freiflächen benötigt werden neben Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder auch Möglichkeiten für Bewegung, Sport und Erholung für Nutzer:innen jeglichen Alters. Raum für nicht dauerhafte Arbeitsgelegenheiten ist ebenfalls auf den Freiflächen denkbar.
- 215 Insgesamt sind möglichst nutzungsoffene, multicodierte Freiräume zu entwerfen, die durch einen hohen Nutzungsgrad und feine Differenzierung ihrer Öffentlichkeitsgrade die Umgebung beleben.
- 216 Angestrebt wird eine Gesamtplanung der Freiflächen, die ebenfalls die „reservierten“ Freiflächenanteile der Bestandsgebäude, z. B. Kinderspielplätze, berücksichtigt. Zu prüfen ist, ob und welche der bestehenden Freiflächen und Nutzungsangebote erhalten und qualifiziert oder an anderer Stelle in die Freianlagenplanung integriert werden können.
- 217 Für den Nachweis von erforderlichen Frei- und privaten Spielplatzflächen stehen auch die Freiflächen auf dem Grundstück der HOWOGE nördlich der Wohnscheibe zur Verfügung.
- 218 Die Freiflächen auf dem Grundstück der Mundial oder dem AOK-Parkplatz Süd können dafür nicht herangezogen werden.
- 219 Die Frei- und Wegeflächen sollen möglichst wenig versiegelt sein und eine hohe ökologische Qualität aufweisen. Dem Niederschlagswassermanagement dienen sie als Versickerungsflächen und sind entsprechend zu planen. Die Bedürfnisse der in der Stadt lebenden Tiere und Pflanzen sollen in die Planung integriert und die Biodiversität gefördert werden.
- 220 Vorplätze vor Hauseingängen sind besonders zu gestalten.



Differenzierung der Freiflächen (2. Stufe)

- Begegnungszonen/Belebung
- Grüner Wohnhof
- Freiflächen für Gemeinbedarf/als Wohnfolgeeinrichtung (Kinderspielplätze/Kitafreifläche, Fahrradabstellflächen, Müllstandorte)
- Ggf. Vorgaben zur Anordnung von Sitzbereichen sowie zur Verlegung von Müllstandorten.

Kinderspielplätze/Multifunktionale Spiel- und Bewegungsflächen

- 221 Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist die städtebaulich sinnvolle Anordnung und Einbindung von ausreichend großen Spielplatzflächen zu beachten.
- 222 Die wohnungsnahen privaten Spielplätze sind entsprechend der Landesbauordnung für Berlin § 8 BauO Bln und seiner Ausführungsvorschrift (mind. 4 m² nutzbare Spielfläche je Wohneinheit) vorzusehen. Sie können als private Kinderspielplätze und/oder als öffentlich zugängliche Gemeinschaftsanlagen vorgeschlagen werden, die gut sichtbar und erschlossen sind. Entwurfsabhängig sind diese Spielflächen idealerweise in Grünflächen einzubinden.
- 223 Alle Spielplatzflächen sollen für die Spiele von Kleinkindern geeignet sein und auch den Anforderungen älterer Kinder gerecht werden. Kommunikationspunkte sowie Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen sind zu integrieren.
- 224 Die vorhandenen privaten Spielplatzflächen sind in mindestens ihrer Bestandsgröße zu berücksichtigen und neben den durch die Neubebauung erforderlichen Frei- und Spielplatzflächen zu integrieren.

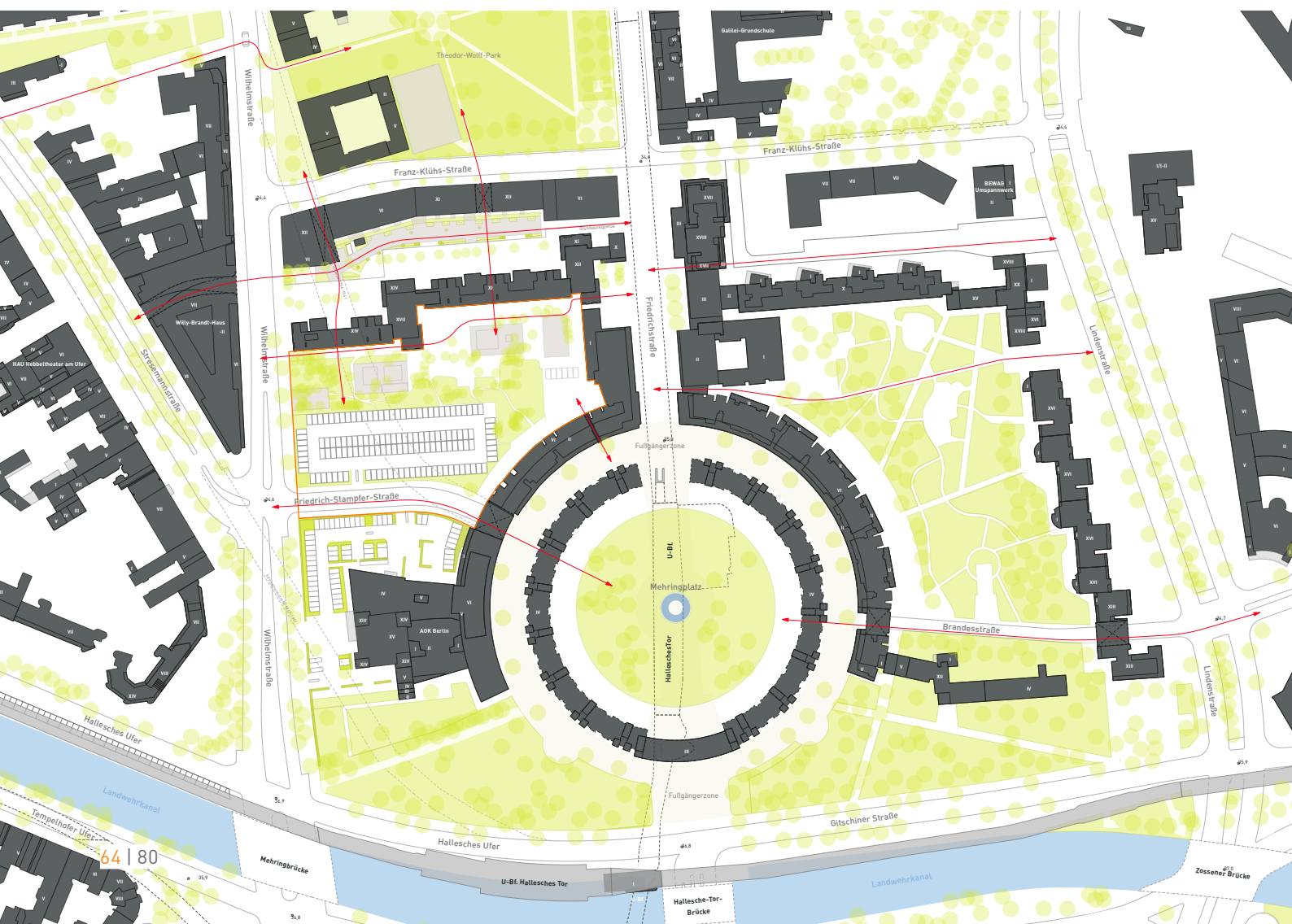


Abb. 33: Parkplatz Projektgebiet Blick Richtung Norden

Urbane Vernetzung/Äußere Erschließung

- 225 Die internen Fuß- und Radwege sollen innerhalb des erweiterten Plangebietes miteinander vernetzt und an vorhandene Durchwegungen angebunden werden. Eine hohe Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung sowie zwischen Friedrichstraße/Mehringplatz und Wilhelmstraße ist anzustreben.
- 226 Die Fläche der Friedrich-Stamper-Straße soll in das Konzept einbezogen sein und mindestens zu einer verkehrsberuhigten Zone umgestaltet werden.
- 227 Zudem werden Ideen/Konzepte für die Anbindung des Theodor-Wolff-Parks an die inneren Grünstrukturen im Block mit einer Beruhigung der Franz-Klühs-Straße unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsfunktion (Ver- und Entsorgung, Feuerwehr) begrüßt. Auch eine (Grün-)Verbindung über das erweiterte Plangebiet hinaus zwischen Theodor-Wolff-Park und Landwehrkanal sollte im Zuge der städtebaulichen Entwicklung geprüft werden.
- 228 Die Zugänglichkeit zum Mehringplatz bis hin zum U-Bahnhof Hallesches Tor soll begünstigt werden.

Abb. 34: Fußläufige Durchwegung



Verkehrliche Erschließung

- 229 Die verkehrliche Erschließung kann über die Wilhelmstraße und je nach Konzeption über die Friedrich-Stampfer-Straße erfolgen. Gehwegüberfahrten sind in ihrer Anzahl und Dimensionierung auf ein funktionales Minimum zu reduzieren, um Konflikte von Verkehrsträgern von vornherein auszuschließen (vgl. auch AV Geh- und Radwege). Um Rückstau zu vermeiden, sind sie in einem angemessenen Abstand zur bestehenden Kreuzung vorzusehen.
- 230 Für die Freiflächen ist eine teilweise Doppel- oder Mehrfachprogrammierung nicht ausgeschlossen. Dies gilt besonders für die gem. der BauO Bln erforderlichen Rettungswege sowie die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, die nicht ausschließlich diesem Zweck vorbehalten werden müssen. Es ist jedoch jederzeit zu gewährleisten, dass diese ohne Verzögerung erreicht werden können und dass ihre bauliche Beschaffenheit den Anforderungen entspricht.
- 231 Bei einer Überbauung der Friedrich-Stampfer-Straße sind die Hinweise zum Nachweis der Erschließungsfunktion für die Bestandgebäude aus Kapitel „Überbauung der Friedrich-Stampfer-Straße“ zu beachten.
- 232 Für die verschiedenen Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind klare Eingangssituationen zu schaffen, für die eine angenehme Anmutung unter Gewährleistung der Barrierefreiheit bei gleichzeitig geringem Pflegeaufwand zu schaffen ist.

Fahrradab- und Kfz-Stellplätze, Ruhender Verkehr

- 233 Für die Unterbringung der notwendigen Fahrradabstellplätze nach AV Stellplätze (Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 BauO Bln) sind konzeptionelle Ansätze aufzuzeigen. Darüber hinaus sind standortgerechte Mobilitätsansätze und ggf. Optionen für Kfz-Stellplätze (z. B. Quartiersgaragen) willkommen. Eine Stellplatzverordnung mit einer Nachweispflicht für Kfz-Stellplätze existiert im Land Berlin nicht.
- 234 Flächen in Freiräumen für den ruhenden Verkehr sind, bis auf nach BauO Bln erforderliche Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzende, nicht vorzusehen. Die durch Inanspruchnahme des privaten Parkplatzes der AOK entfallenden Stellplätze brauchen nicht ersetzt zu werden. Die vorhandenen Kfz-Stellplätze auf den Freiflächen der HOWGE können ebenfalls vernachlässigt werden.

Sicherheit im öffentlichen und halböffentlichen Raum

- 235 Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation rund um den Mehringplatz wird einer Raumstruktur und -nutzung, die eine soziale Kontrolle der öffentlich zugänglichen Räume ermöglicht, eine hohe Bedeutung zugemessen (vgl. Ergebnis „Begleitende Beteiligung der Öffentlichkeit“).
- 236 Sicherheit vor Kriminalität (objektive Sicherheit) wie auch individuelles Sicherheitsempfinden (subjektive Sicherheit) im öffentlichen Raum werden durch Faktoren wie Nutzer:innen-gruppen, Übersichtlichkeit, Attraktivität und Gepflegtheit des Raums beeinflusst und stehen in einem engen Zusammenhang mit dem subjektiven Sicherheitsgefühl.

Übersichtlichkeit

- 237 Zur Vermeidung von Tatgelegenheiten und Stärkung des Sicherheitsgefühls sollten Sichtachsen und gute Einsehbarkeit der einzelnen Bereiche sowie leichte Orientierung gewährleistet werden. Uneinsichtige Gebäuderückseiten sind zu vermeiden.
- 238 Die Übersichtlichkeit ist ohne zusätzliche Lichtverschmutzung zu gewährleisten.

Attraktivität und soziale Kontrolle

- 239 Soziale Kontrolle wird am besten durch eine für unterschiedliche Nutzungsgruppen funktionale und attraktive Gestaltung erreicht, die dazu beiträgt, dass der Freiraum als Ort der Erholung, des Aufenthalts und/oder der Aktivität gut angenommen wird und zu allen Tageszeiten belebt ist. Hierbei sind auch Aspekte der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zu berücksichtigen.
- 240 Identitätsstiftende Elemente können bei Anwohnenden und Nutzenden ggf. zu einer größeren Bereitschaft führen, sich zu engagieren und damit die informelle soziale Kontrolle erhöhen.

Gender Mainstreaming

241 Als allgemeine Anforderungen an eine gendergerechte Planung gelten die Gleichstellung der Geschlechter, Chancengleichheit und eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensbedingungen und Zwänge, unter denen die Geschlechter leben. Dazu gehören die Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche an den öffentlichen Raum hinsichtlich generations- und geschlechtergerechter Nutzungsangebote und

-qualitäten, die Abstufung und Differenzierung der Räume hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten der Wege zu Tages- und Nachtzeiten und zwischen unterschiedlichen Geschwindigkeiten, die Berücksichtigung der unterschiedlichen Sicherheits- und Schutzbedürfnisse vor physischer und psychischer Gewalt und vor Gefahr von Unfällen.

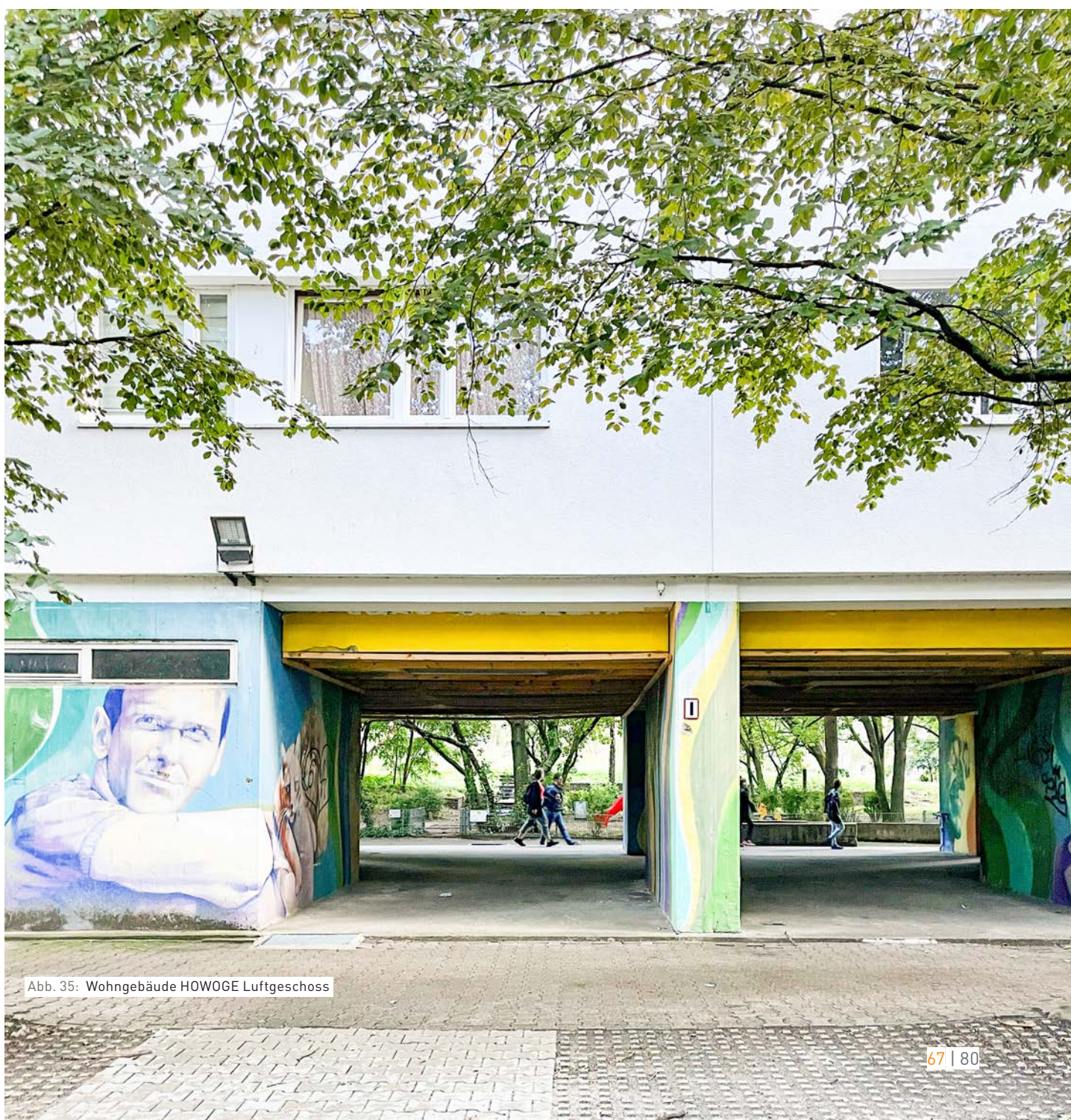


Abb. 35: Wohngebäude HOWOGE Luftgeschoss

4 | 05 Eigentumsverhältnisse und Realteilbarkeit

- 242 Die im folgenden genannten Anforderungen sind erst in der 2. Bearbeitungsstufe zu erfüllen und entsprechend nachzuweisen. Sie sind in der 1. Stufe jedoch bereits zu berücksichtigen, so dass die vorgeschlagenen Entwurfskonzepte grundsätzlich mit den Vorgaben vereinbar sind.

Eigentumsverhältnisse & Grundstücksneuordnung

- 243 Das engere Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken bzw. Grundstücksteilen von drei Eigentümer:innen. Im Sinne des bestmöglichen städtebaulichen Konzeptes soll das Gebiet losgelöst von den institutionellen Grundstücksgrenzen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Eigentümer:innen beabsichtigen die Grundstücke entsprechend des favorisierten Konzeptes neu zu ordnen.
- 244 Die HOWOGE besitzt mit 7.049 m² den größten Flächenanteil, der jedoch in vielen Bereichen durch die Abstandsflächen und Nutzungsanforderungen der Bestandsgebäude nicht uneingeschränkt für eine nachverdichtende Bebauung genutzt werden kann.
- 245 Die AOK ist Eigentümerin des 3.417 m² großen Parkplatz-Grundstücks an der Kreuzung Wilhelmstraße/Friedrich-Stampfer-Straße.
- 246 Die öffentliche Verkehrsfläche (Friedrich-Stampfer-Straße) sowie die mit Hecken bestandenen Flurstücke (17/1, 1872, 43/2, 44/2, 288) im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Friedrich-Stampfer-Straße befinden sich im Eigentum des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin und haben eine Gesamtfläche von 1.523 m².

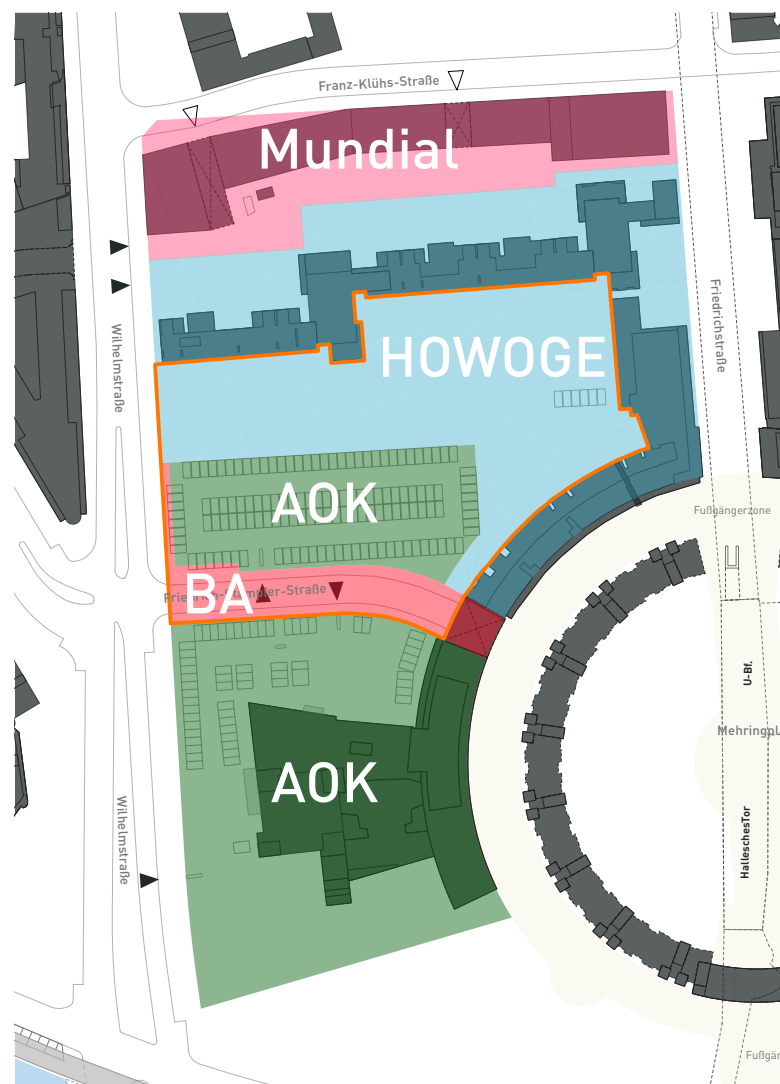





Abb. 36: Eigentumsverhältnisse

Neuordnung der Grundstücke im engeren Plangebiet

- 247 Um ein städtebauliches Konzept von optimaler Eignung und größtmöglicher Qualität zu generieren, kann die bauliche Entwicklung bestehende institutionelle Grundstücksgrenzen überschreiten und eine Neuordnung der Grundstücke zur Realisierung der angedachten städtebaulichen Figur bedingen.
- 248 Eine mögliche Neuordnung der Grundstücke betrifft nur das engere Plangebiet und umfasst ausschließlich unbebaute Flächen. Als kommunaler Anteil soll die Friedrich-Stampfer-Straße als Potenzialfläche in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Dies ist auch für die Frage relevant, ob und wie viel leistbarer und kommunaler Wohnraum geschaffen werden kann, da die Fläche der AOK (nach den Richtlinien für AÖRs) nicht unter Wert an die HOWOGE verkauft werden kann. Die Straßenfläche hingegen ist Landeseigentum und wäre für die HOWOGE kostensparendes Bauland.
- 249 Folgende Flächenanteile fließen entsprechend der Bestandssituation ein:

	Eigentümer:in	Größe	Anteil
	Bezirk Fr-Kr	1.523 m ²	12,7 %
	HOWOGE	7.049 m ²	58,8 %
	AOK	3.417 m ²	28,5 %
	Gesamt	11.989 m²	100 %

- 250 Die für die Bestandsgebäude der HOWOGE notwendigen Freiflächen, z. B. Kinderspielflächen, sind auf den Grundstücksflächen der HOWOGE nachzuweisen.
- 251 Hinsichtlich einer Neuordnung ist darauf zu achten, dass kein disproportionaler Flächenverhältnis resultiert und eine bodenpolitisch wirtschaftlich angemessene Übertragung von

Grundstücksanteilen zwischen den Kooperationspartner:innen begünstigt wird.

- 252 Nachfolgende Anforderungen an Realteilbarkeit und stufenweise Entwicklung sollten daher bei der städtebaulichen Konzeption Berücksichtigung finden.
- 253 Realteilbarkeit und stufenweise Entwicklung
- 254 Grundsätzlich beabsichtigen die HOWOGE und AOK in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die aufeinander abgestimmte Entwicklung ihrer (zukünftigen) Grundstücke zur Realisierung eines Wohn- und Gewerbestandorts.
- 255 Die Entwicklung der Grundstücke soll durch die Eigentümer:innen unabhängig voneinander in unterschiedlichen Geschwindigkeiten möglich sein. Die Konzepte müssen daher eine phasenweise Realisierung erlauben und realteilbar sein. Aussagen zu Entwicklungsschritten und deren Priorisierung werden begrüßt.

4 | 06 Technische Hinweise zum Plangebiet

Schallschutz

256 Das Plangebiet wird durch verkehrsbedingte Schallemissionen des Straßenverkehrs auf den umgebenden Verkehrsstraßen beeinträchtigt. Die Erstellung eines Lärmgutachtens ist derzeit nicht geplant. Für eine erste Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet können die strategischen Lärmkarten des Landes Berlin herangezogen werden.

257 Nach den strategischen Lärmkarten 2022 sind entlang der Wilhelmstraße sowie im direkten Kreuzungsbereich zur Friedrich-Stampfer-Straße am Tag Gesamtverkehrslärmwerte von > 70-74 dB(A) zu verzeichnen. Die Lärmbelastung verringert sich in der freien Schallausbreitung stufenweise in West-Ost-Richtung und erreicht im östlichen Teil des Plangebietes Gesamtverkehrslärmwerte von > 55 -59 dB(A). In der Nacht reduzieren sich die Gesamtlärmwerte von > 60-64 dB(A) entlang der Wilhelmstraße und im Kreuzungsbereich bis > 45-49 dB(A) im östlichen Teil des Plangebietes.

258 In der 1. Stufe dieses Verfahrens ist die Lärmbelastung im Plangebiet entsprechend der strategischen Lärmkarten hinsichtlich

- der Stellung der Baukörper,
- der Höhenentwicklung,
- der Verortung von Nutzungen – auch Freiflächen – entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit

zu berücksichtigen.

259 Auch mögliche Schallreflexionen sind zu bedenken, bzw. durch geschickte Stellung/Anordnung der Baukörper vorzubeugen, da ein Lückenschluss durch einen Anbau an den HOWOGE-Bestandsbau an der Wilhelmstraße ausgeschlossen wird.

260 Im Ergebnis soll eine lärmrobuste städtebauliche Struktur mit abschirmender Wirkung nicht nur zugunsten der Neubebauung, sondern auch zum Schutz der bestehenden Bebauung vor Verkehrslärm, entwickelt werden. Grundsätzlich sind bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen technischen Maßnahmen vorzuziehen.

261 Bei Bedarf werden detaillierte Anforderungen an Grundrissorientierungen für Wohnungen, an die Ausgestaltung von Freisitzen sowie mögliche zeitliche Abhängigkeiten bei stufenweiser Realisierung für die 2. Stufe entsprechend der weiter zu verfolgenden städtebaulichen Figur konkretisiert.

Brandschutz

262 Die Brandschutzanforderungen, insbesondere der Berliner Bauordnung, sind zu beachten. Wo möglich, ist der bauliche Brandschutz technischen Maßnahmen vorzuziehen.

Ver- und Entsorgung, Technische Medien

263 Das Verfahrensgebiet ist hinsichtlich Abwasserleitung, Wasserversorgung, Fernwärme, Strom und Telekommunikation erschlossen. Die bestehende Erschließung soll so weit wie möglich genutzt werden. Anforderungen aus einer möglichen Überbauung der Friedrich-Stampfer-Straße sind zu berücksichtigen.

4 | 07 Vorschriften & Richtlinien

Topografie und Baugrund

- 264 Die Geländehöhe der umliegenden Verkehrsflächen bewegt sich zwischen einer Höhe von ca. 34,4 – 35 m ü NHN.
- 265 Das Vorhandensein von Kampfmitteln wird zunächst ausgeschlossen. Es ist geplant vor Baubeginn vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.
- 266 Der Ortsteil Kreuzberg liegt im Berliner Urstromtal und weist am Projektstandort in Teilen eine Bodenbeschaffung mit Talsand auf. Ein spezifisches Baugrundgutachten liegt zum jetzigen Stand nicht vor.
- 267 Entsprechend der Grundwassergleichenkarte 2020 liegt der mittlere Grundwasserspiegel zwischen ca. 31,5 und 32,0 m ü NHN. Das Gelände befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

- AV Stellplätze des Landes Berlin
- AV Notwenige Kinderspielplätze des Landes Berlin
- AV Geh- und Radwege des Landes Berlin
- Bauordnung des Landes Berlin (BauO Bln)
- Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“
- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Informationsblatt Städtebauliche Kriminalprävention
- Merkblatt Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Solargesetz des Landes Berlin
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023)

5 | DAS VERFAHREN

5 | 01 Verfahrenskonzept

- 268 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.
- 269 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 des Gebiets als Konsens aller Beteiligten erarbeitet werden.
- 270 Das Verfahren ist in einen kooperativen Partizipationsprozess zum Block 616 eingebettet. Die Ergebnisse der vorgelagerten Beteiligungsschritte sind in die Aufgabenbeschreibung eingeflossen. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der StadtWerkstatt II und III in der 1. und 2. Stufe in den Entscheidungsprozess eingebunden.
- 271 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 planerisch vertieft und ausformuliert werden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen stetig in die Aufgabenstellung ein, die im laufenden Prozess und vor allem zur 2. Stufe ergänzt und konkretisiert wird.
- 272 Nach Abschluss des Verfahrens ist die Überführung der Ergebnisse in einen Masterplan für das Projektgebiet vorgesehen. Der Masterplan selbst soll entweder durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit eigenen Kräften oder durch ein Planungsteam oder Dienstleister – in jedem Falle aber unter Federführung des Bezirks – erstellt werden.

5 | 02 Beteiligte

Auftraggeber:innen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

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

Teilnehmende Planungsteams

- 273 Folgende, durch die Auftraggeber:innen ausgewählten 4 Planungsteams nehmen am Verfahren teil (in alphabetischer Reihenfolge):

Caramel architekten zt-Gesellschaft m.b.h.

Wien

ISSS research architecture urbanism

Berlin

KCAP

Zürich

TIC TELEINTERNETCAFE

Berlin

- 274 Insbesondere in der zweiten Bearbeitungsstufe ist es vorgesehen, dass die teilnehmenden Planungsteams weitere Fachexpertise aus dem Bereich Landschaftsarchitektur in das Verfahren einbeziehen.

Fachgremium

- 275 Die Entwürfe und Lösungsvorschläge der teilnehmenden Planungsteams werden durch ein Fachgremium beurteilt. Das Fachgremium tagt in nichtöffentlicher Sitzung. Das Fachgremium entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Das Fachgremium wurde vor der endgültigen Abfassung der Aufgabenbeschreibung beteiligt.
- 276 Ihm gehören an (in alphabetischer Reihenfolge):

Stimmberechtigtes Fachgremium

Hans-Joachim Härtling

Fachbereichsleiter Verwaltung, AOK Nordost

Matthias Javernik

Leiter Development, HOWOGE

Prof.in Petra Kahlfeldt

Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ingo Kanehl

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln

Florian Schmidt

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

Prof.in Almut Seeger

TONIC ARCHITEKTEN, Berlin/Erfurt

Stellvertretendes Fachgremium

Sebastian Brecht

Projektleiter Development, HOWOGE

Jörn Freitag

Leiter Immobilienportfolio, AOK Nordost

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

Sachverständige

Sachverständige aus dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Andreas Dihlmann

Bauleitplanung, Fachbereich Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Hosea Dirschauer

Infrastrukturkoordinator, Infrastruktur und Städtebauförderung, Fachbereich Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Katja Kaden

Koordination Stadtumbau, Fachbereich Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Kerstin Kipker

Gebietsbearbeiterin „Südliche Friedrichstadt“, Fachbereich Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Jürgen Kuchinke

Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Öffentlicher Raum, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Julia Lindner

Naturschutz/Landschaftsplanung, Umwelt- und Naturschutzamt, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Sophia Loukas

Bezirkskoordinatorin für Quartiersmanagement, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Alexander Meier

Gruppenleiter Bauleitplanung, Fachbereich Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Jesko Meißel

Bezirks- und Regionalkoordinator Sozialraumorientierte Planungskoordination, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Matthias Peckskamp

Fachbereichsleiter Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Franziska Schlesinger

Bauleitplanung, Fachbereich Stadtplanung, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Olav Vogt

Fachbereichsleiter Unterer Denkmalschutz, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Sachverständige der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Katharina Janke-Wagner

Gebietsbearbeiterin „Südliche Friedrichstadt“, Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Sachverständige des Landesdenkmalamts

Marlene Lieback

Referentin für Städtebauliche Denkmalpflege, Landesdenkmalamt Berlin

Verfahrensbetreuung und Vorprüfung

Weitere Sachverständige

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

C4C | competence for competitions

Achatzi Dahms Schriener Part mbB

Lützowstraße 93, 10785 Berlin

B616@c4c-berlin.de

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

- 277 Die Auftraggeber:innen beabsichtigen weitere Experten nach Erfordernis zum Verfahren hinzuzuziehen.

5 | 03 Honorare

279 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 €

und nur bei Abgabe einer prüffähigen Arbeit für die jeweilige Bearbeitungsstufe ausbezahlt.

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

Realisierung und Beauftragung

281 Die Mehrfachbeauftragung wird ohne weiteres Auftragsversprechen für die teilnehmenden Büros durchgeführt. Ein Anspruch auf eine Weiterbeauftragung nach Abschluss des Verfahrens besteht nicht. Mit Auszahlung der Aufwandsentschädigung sind alle Ansprüche aus dem Verfahren abgegolten.

5 | 04 Verfahrensunterlagen

- 282 Die Teilnehmenden erhalten für die Bearbeitung den Zugang zu folgenden Dateien, die als Download auf der Verfahrensplattform bereitgestellt werden:

<https://c4c-berlin.de/projekt/b616>

A Aufgabenbeschreibung

- Aufgabenbeschreibungsbroschüre (pdf)
- Protokoll der Rückfragenbeantwortung (wird elektronisch im Nachgang übermittelt)

B Planunterlagen

- Lageplan des Plangebietes (mit Gebäudebestand, Straßen und Wegen, Leitungen, Vegetation (pdf, dwg)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte der Wohnbebauung der HOWOGE
- Außenanlagenplan Parkplatz Süd (AOK)
- Höhenaufmaß der baulichen Anlagen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft
- Technische Erschließung (Fernwärme, Gas, Glasfaser, Strom, Telekom, Wasser)
- Erdgeschossplan des Plangebietes
- Baumkataster
- Digitales 3D-Modell (dxf)

C Weitere Unterlagen

- Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (Auszug)
- Broschüre „Südliche Friedrichstadt - Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin“
- Denkmalbegründung Mehringplatz
- BFF-Biotopflächenfaktor-Zielwerte und BFF-Biotopflächenfaktor-Berechnung
- Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2022
- Zusammenfassung Übernahme von Impulsen ins städtebauliche Werkstattverfahren
- Zwischenergebnisse des informellen Beteiligungsprozesses

D Formblätter

- Kennwerte und Flächen (xlsx)
- Verfassendenerklärung (docx)
- Verfassendeninformation (xlsx)

5 | 05 Geforderte Leistungen

283 Getragen von je einer überzeugenden Entwurfs-idee sind für diese Neubaupotenziale drei verschiedene Konzepte der städtebaulichen Figur zu entwerfen, die eine klare Haltung zur Entwicklung des Ortes erkennen lassen und einen städtebaulichen Rahmen setzen. Fragen der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Nachverdichtung sind für den Block 616 zu reflektieren. Die drei Entwurfskonzepte sollen die folgenden Untersuchungsergebnisse aufzeigen:

- 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.

Abgabeleistungen 1. Stufe

1. Präsentationspläne der drei Konzepte (Ausdruck/PDF/JPG)

284 Die drei Entwurfskonzepte sollen getrennt **auf jeweils einem DIN A0 Blatt** im Hochformat dargestellt werden. Es wird empfohlen folgende Bestandteile auf den Plänen abzubilden:

A | Konzeption

285 Herleitung und Darstellung der städtebaulichen und funktionalen Konzeption in freier Form (Piktogramme, Diagramme, Axonometrien/Isometrien, Grafiken/perspektivische Skizzen) mit Aussagen zu:

- Entwurfsidee
- Städtebauliche Herleitung der Gebäudekubaturen und -höhen
- Erste Ideen zur Nutzungsverteilung
- Nachhaltigkeitskonzepte im Städtebau
- Mehrwerte für die Nachbarschaft
- Erschließungskonzept

286 Hinweis: Es sind keine fotorealistischen Darstellungen (Renderings) zugelassen. Perspektivische Skizzen und/oder Isometrien sind möglich.

B | Lageplan M 1:1.000

287 Der Lageplan dient der Darstellung folgender Informationen:

- Übergeordnetes Gesamtkonzept mit Darstellung der Baukörper
- Stadtgestalt und Freiraum
- Aufsicht der Baukörper mit Angabe der Geschosshöhen und der Gebäudehöhen
- Verkehrsflächen/Erschließung (Eingänge, Anlieferung, Ein-/Ausfahrten, Vorfahrten)
- Optional: Freiräume mit Eintragung der Bäume und begrünten Flächen

288 Der Lageplan und die Grundrisse sind genordet und mit einem grafischen Maßstab in Metern zu versehen.

C | Schematische Ansichten/Schnitte, M 1:500

- 289 Anhand von Ansichten und Schnitten sollen die Gliederung der Neu- und Bestandsbauten (mit Höhenangaben) sowie die Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Situation gezeigt werden. Bei Höhenangaben zu den Gebäuden ist die Erdgeschossfußbodenebene auf $\pm 0,00$ m zu definieren und ggü. NHN in Relation zu setzen.

D | Schematische Grundrissausschnitte (EG+RG), M 1:500

- 290 Für mindestens eines der drei Konzepte zeigen je ein Grundrissausschnitt vom Erdgeschoss und ein darüberliegendes Regelgeschoss beispielhaft **schematisch** eine mögliche Anordnung der Nutzungsbereiche und Haupteerschließung (Treppenhäuser, Eingänge, Anlieferung, Ein-/Ausfahrten).

2. Erläuterungstexte und Leitidee (Ausdruck/PDF/DOCX)

- 291 Kurze schriftliche Erläuterung (auch in Stichpunkten) je städtebaulichen Entwurfskonzept auf max. 1 DIN A4-Seite, getrennt von den Plänen. Dem Erläuterungstext soll eine prägnante Beschreibung der Entwurfsidee (max. 200 Zeichen) vorangestellt werden.

3. Arbeitsmodell M 1:500

- 292 Je Entwurfskonzept ist ein **einfaches Arbeitsmodell** der Baukörper im Maßstab 1:500 anzufertigen. Die Ausgabe der Aufsatzplatten erfolgt zur Kick-Off-Werkstatt. Die Modelle sind als reine Massenmodelle anzufertigen, die der Veranschaulichung der städtebaulichen Einführung der Baumassen und zur gemeinsamen Beratung in der Stadt- und Planungswerkstatt dienen. Der Detaillierungsgrad der Arbeitsmodelle M 1:500 soll dem Maßstab 1:1.000 entsprechen und u. a. keine Fassadendarstellungen enthalten.

- 293 Das verwendete Material kann frei gewählt werden. Die Modelle sollen eine weiße opake Erscheinung haben.

4. Digitales 3D Modell

- 294 Für den Einsatz in ein digitales 3D-Modell ist ein 3D-Modell der Gebäud als Volumenmodell samt Dachformen, Vor- und Rücksprünge sowie etwaige Dachaufbauten zu erstellen. Folgende Austauschformate sind für die Abgabe des 3D-Modells zulässig: .dwg, .dxf, .obj, .fbx, .3dm.

5. Berechnungen von Flächen (Ausdruck/PDF/XLSX)

- 295 Berechnungen von Flächen auf Formblatt der Kennwerte und Flächen: (übersichtliche und nachvollziehbare Berechnung)
- Grundfläche (GR)
 - Geschossfläche (GF) je Nutzung

6. Dateien/Prüfunterlagen (Ausdruck/PDF/DWG/DXF)

- Planformular Lageplan
- CAD-Pläne zu den Zeichnungen (mind. Lageplan)

7. Verfassendendaten (PDF/DOCX/XLSX)

- 296 Ausgefüllte Verfassendenerklärung und -information. Die Namen sind so zu verzeichnen, wie sie in Protokollen, Publikationen, etc. erscheinen sollen.

8. Präsentationen (PDF)

- 297 Abgabe der Präsentation in der KW 49 mit Herleitung der Konzeption aus dem städtebaulichen Kontext, Aussagen zu Qualitäten, Nutzungsverteilung, Mehrwerten und Kompensation sowie Nachhaltigkeit.

Abgabeleistungen 2. Stufe

- 298 Die Abgabeleistungen werden zu gegebener Zeit gesondert veröffentlicht.

TERMINÜBERSICHT

1. Stufe

Ausgabe der Aufgabenstellung , 1. Stufe	10. Oktober 2023
Inhaltliche Rückfragen bis	27. Oktober 2023
Kick-Off-Werkstatt (vor Ort)	19. Oktober 2023
Abgabe Arbeiten & Modelle	27. November 2023
Abgabe der Präsentation	49. KW 2023
Stadtwerkstatt II (vor Ort)	12. Dezember 2023
Planungswerkstatt I (vor Ort)	14. Dezember 2023

2. Stufe

Ausgabe der Aufgabenstellung, 2. Stufe	3. KW 2024
Teilnehmendenkolloquium (digital)	25. Januar 2024
Abgabe Arbeiten & Modelle	11. März 2024
Stadtwerkstatt III (vor Ort)	10. April 2024
Planungswerkstatt II (vor Ort)	12. April 2024
Ausstellung der Ergebnisse	ab 16. KW 2024