

3.1.3 Eigentumsverhältnisse und rechtliche Gegebenheiten

Der größte Teil der Freiflächen im Zentrumsbereich befindet sich in Privateigentum. Dies gilt sowohl für den zentralen Marktplatz als auch für die Zugänge.

Die Flächen im öffentlichen Eigentum sind:

- Vorplatz vor dem Fontane-Haus
- Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule
- Vorplatzbereich der Schwimmhalle
- Teile des Straupitzer Steigs (Zugang von Norden)

Eigentümer sind:

Marktplatz	Dubai Investment Group, Ansprechpartner "Märkisches Zentrum"
Vorplatz Fontane-Haus	Fachvermögen Abteilung Schule, Bildung, Kultur des Bezirkes Reinickendorf
Nördlicher Zugang	ECE Projektmanagement "Märkische Zeile", TBA des Bezirks
Östlicher Zugang	Dubai Investment Group, "Märkisches Zentrum"
Südliche Zugänge	GESOBAU AG, Katholische Kirchengemeinde St. Martin
Westlicher Zugang	Katholische Kirchengemeinde St.-Martin, Fachvermögen Abteilung Schule, Bildung, Kultur des Bezirkes Reinickendorf

Im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen sollen Stadtumbaumittel:

- Vorrangig auf öffentlichen Flächen verwendet werden.
- auf privatem Eigentum nur dann Verwendung finden, wenn die Sicherung des Förderziels und die Sicherung der langfristigen öffentlichen Nutzung gegeben ist.

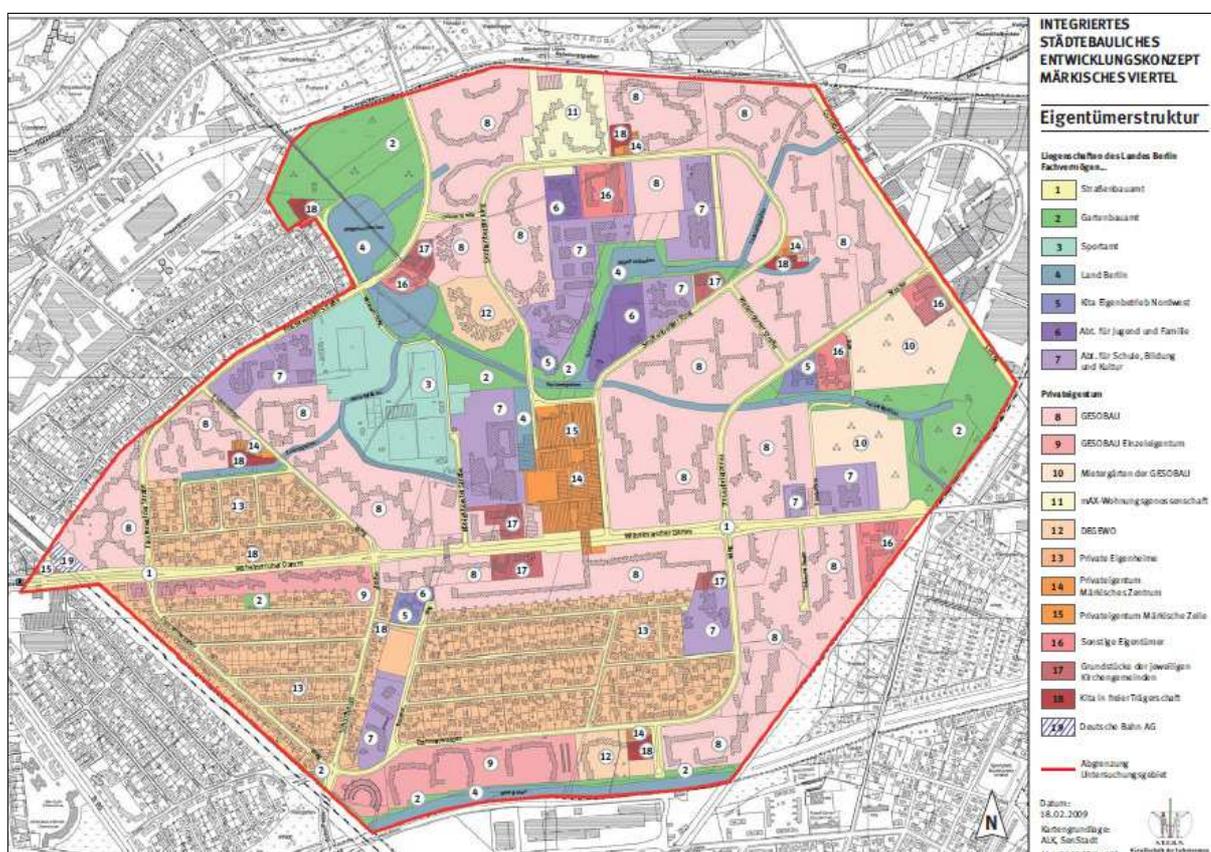
Daraus resultiert, dass Maßnahmen im Zentrum die durch den Stadtumbau West initiiert und realisiert werden sollen zwar auf privaten Flächen erfolgen, die Förderung bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen jedoch möglich ist.

Fazit

Für die Nutzung von Stadtumbaumitteln muss eine Schwerpunktsetzung der Maßnahmen dort erfolgen, wo die Steuerung und Einflussnahme des Bezirks erfolgen kann und eine zielgerichtete Verwendung der Fördermittel im gewünschten Zeitraum sichergestellt ist.

Dies ist auf den öffentlichen Flächen gegeben (Vorplatz und Eingangsbereich des Fontane-Haus, Zugang Königshorster Straße) und kann auch nach derzeitigem Abstimmungsstand für die Flächen der Kirchengemeinde St. Martin sowie der GESOBAU AG erwartet werden.

Jene Projekte, die weitreichende oder schwer einschätzbare Abstimmungsprozesse mit privaten Eigentümern zum Inhalt haben, sollten erst nach positiv abgeschlossenen Vorabsprachen über die gemeinsamen Ziele, die Sicherung der 10-jährigen Bindung, das Vorgehen bei der Umsetzung und die Finanzierung konkretisiert werden, um spätere Hemmnisse auszuschließen. Dazu gehört v.a. der Zugang ins "Märkische Zentrum" vom Senftenberger Ring.



Karte: Eigentumsverhältnisse,
(Quelle: INSEK, S.T.E.R.N., Februar 2009)

3.2 Aufnahme und fachliche Reflexion bisheriger Projektideen

Die im INSEK gemachten Vorschläge für die Aufwertung von Teilbereichen des Zentrums und den angrenzenden Bereichen wurden im Hinblick auf ihre Zielerfüllung und ihre Umsetzbarkeit geprüft. Dabei war ein wichtiger Bestandteil die Prüfung möglicher Vernetzungen zwischen den Akteuren vor Ort und der Koppelung mit den Bedürfnissen konkurrierender Nutzer, die in den aktuellen Gesprächen gesammelt wurden.

Folgende Punkte werden zur Bewertung der Projektideen betrachtet:

- Gebäude- und Freiraumstruktur, hier v.a. Eingänge/Übergänge zu den Gemeinbedarfs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gestaltungselemente und -defizite im Freiraum, z.B. Raumbildung, Materialverwendung, Bepflanzung, Möblierung.
- Verkehrsflächen
- Grundstückszuschnitt und Erschließung

Wiedergabe der Projekte des INSEK für den Bereich Zentrum

A.1 Rahmenkonzept "Zentrum"

Vertiefende Untersuchung zur Konkretisierung des Maßnahmenbündels im Zentrum

A.2 Kleines Rathaus Märkisches Viertel

Starke Betonung der Eingangsbereiche; Erleichterung des Zugangs für Rollstuhlfahrer, u.a.; optimale Auslastung des Flächenangebotes; stärkere Hinweise und verbesserte Informationen zu den Nutzungen im Inneren des Hauses; Verstärkung des Bezugs des Hauses zum Vorplatz.

A.3 Rathausplatz

Umbau des Platzes vor dem Fontane-Haus; Umgang mit dem Niveauunterschied zwischen Marktplatz und Flächen rund um das Fontane-Haus; Lichtgestaltung auf der Platzfläche.

A.4 Blickachse zum Marktplatz

Freilegen der Sichtachse vom Wilhelmsruher Damm in Richtung Marktplatz zur Betonung des Zugangs zum Marktplatz und Fontane-Haus.

A.5 Platanen-Promenade Wilhelmsruher Damm

Verbesserung der Überquerung des Wilhelmsruher Damm im zentralen Abschnitt zwischen den zwei Gebäudebrücken; "Entschleunigung" des Verkehrs und Abbau von Barrieren zur besseren Verbindung der beidseitigen Nutzungen.

A.6 Klassenräume in der Kinder- und Jugendhalle

Schaffung von zwei Unterrichtsräumen für die Schuleingangsphase, einem Besprechungsraum, zusätzliche Sanitäranlagen und Erweiterung der

Küche zum Zweck einer gesunden Ernährung; Erweiterung der derzeitigen Hortkapazitäten und Raumgewinn für die Freizeiteinrichtung.

A.7 Campus St. Martin

Schaffung eines generations- und kulturübergreifenden Erlebnishofes mit angrenzender Kirchengemeinde, Schule, Kita und ggf. Seniorenwohnheim; Entsiegelung, barrierearme, grundstücksübergreifende Gestaltung des Hofes.

A.8 Kommunikationsladen Apostel Petrus

Umbau eines Raumes im Gemeindezentrum zu einem öffentlichen Ort der niedrigschwelligen Hilfeleistung, Andacht und interkultureller Kommunikation, Erweiterung der Gemeinderäumlichkeiten durch einen straßenseitigen Neubau.

A.9 Energetische Sanierung von Fontane-Haus und Thomas-Mann-OS

Sanierung des Gebäudekomplexes hinsichtlich, Hülle, Heizungs- und Versorgungstechnik, Bestückung mit Solarstromanlagen; Erreichung von Neubaustandards der Energie-Einsparverordnung, Regenwasserversickerung.

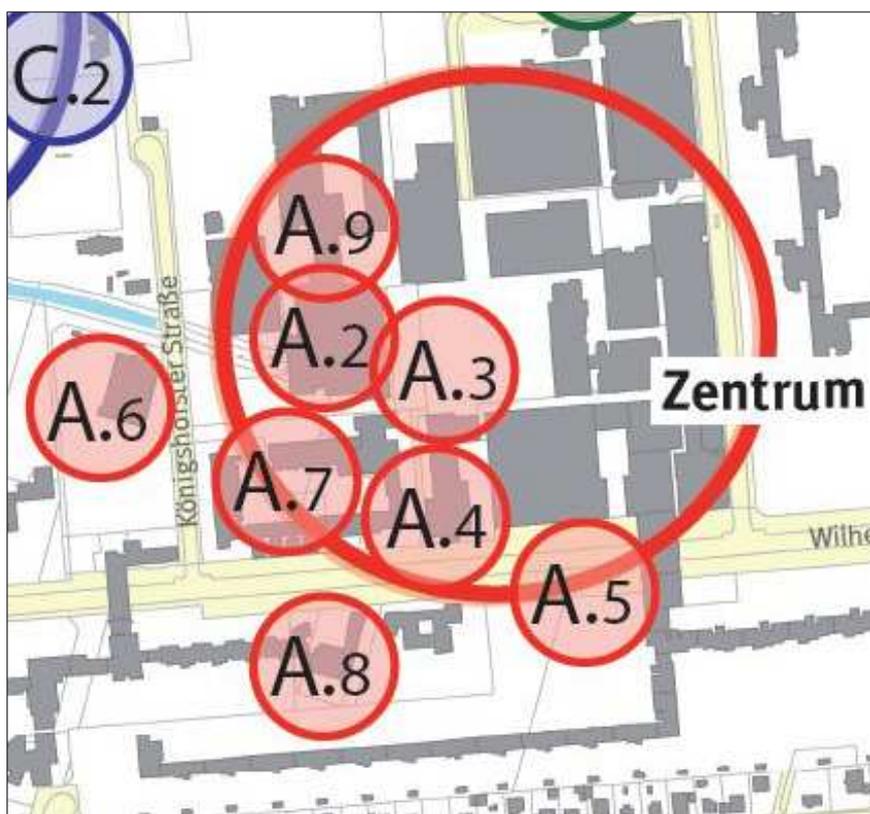


Abb.: Ausschnitt Maßnahmenplan
(Quelle: Maßnahmen im Zentrum,
INSEK Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept für den Stadt-
umbau im Märkischen Viertel,
S.T.E.R.N., Februar 2009)

Die Ergebnisse der Prüfung sind in einer Matrix zusammengefasst (siehe Matrix "Aufnahme und fachliche Reflexion bisheriger Projektidee im Außenraum und in Gebäuden" im Anhang).

Dargestellt ist u.a., welche Auswirkungen sich auf die planerische Entwicklung ableiten lassen.

- Grundsätzlich sind die im INSEK dargestellten Maßnahmen nach wie vor als Ziele aufrecht zu halten.
- Einen Schwerpunkt von Maßnahmen, die zur Verbesserung der Situation im Zentrum führen, sieht die Planergemeinschaft in den Veränderungen an der Eingangssituation des Fontane-Hauses unter Beachtung der Vorplatzes/Eingangsbereiches der Thomas-Mann-Oberschule (TMO). Maßnahmen im öffentlichen Raum mit dem Ziel der Aufwertung der Zuwegungen sind davon stark beeinflusst bzw. abhängig.
- Maßnahmen im Bereich des Zugangs Königshorster Straße können kurzfristig umgesetzt werden.
- Maßnahmen im Straupitzer Steig und Zugang vom Senftenberger Ring können erfolgen, wenn die Finanzierung (Eigentümergebeteiligung) geklärt ist.
- Die Entscheidung über den Zeitpunkt der Erweiterung der Salvator-Grundschule ist noch nicht getroffen worden. Maßnahmen zur Umgestaltung des Campus (Kirchengemeinde St. Martin) sollten erst dann erfolgen, wenn abschließende Aussagen zum Ausbau der Schule erfolgt sind.
- Eine zusätzliche Querungshilfe über den Wilhelmsruher Damm im Bereich der Apostel-Petrus-Gemeinde ist nachwievor gewünscht, wird seitens der Verkehrslenkung Berlin jedoch abgelehnt.

3.3 Nutzungs- und Gestaltkonflikte, Entwicklungspotenziale

Aus den Ergebnissen der Begehung, der örtlichen Analyse sowie den Gesprächen mit den Akteuren kristallisierten sich vorhandene Konflikte und Entwicklungspotenziale heraus, die zusammengefasst in den folgenden Karten dargestellt werden.

Es erfolgt eine Darstellung der wichtigen Konflikte, Potenziale und des Handlungsbedarfs, insbesondere hinsichtlich

- der künftigen Funktion und Nutzung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Räume,
- der Anbindung/Verknüpfung des Innenbereiches (Marktplatz) an den Außenbereich (Wilhelmsruher Damm, Königshorster Straße),
- der räumlichen Beziehungen zwischen Marktplatz und den unterschiedlichen Einrichtungen, die unmittelbar angrenzen (Schule, Fontane-Haus, Märkischen Zentrums, usw.),
- bau- und freiraumgestalterischer Aspekte (Gestaltung der Eingangsbereiche, Nutzung der Erdgeschosse, Fassadengestaltung usw.),
- der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse innerhalb des Untersuchungsbereiches.

3.3.1 Defizite

Eines der größten Defizite in dem Gebiet des Zentrums ist die unüberschaubare Struktur an Zugängen, Wegen und Anbindungen in Richtung Marktplatz. Trotz der ursprünglich klaren Gliederung von soziokulturellen und kommerziellen Nutzungen, bestehen keine für den ortsunkundigen Besucher klar ablesbaren städtebaulichen Strukturen, die eine Orientierung im Raum unterstützen.



Das Fontane-Haus als zentrale soziokulturelle Einrichtung mit überörtlicher Funktion entfaltet eine vergleichsweise geringe Wirkung auf den öffentlichen Raum. Es befindet sich eher in einer Randlage des in seiner Anziehungskraft und Gestaltung dominierenden Einkaufszentrums. Dies führte dazu, dass es trotz der vielfältigen Zuwegungen in Richtung Marktplatz keinen direkt erkennbaren Zugang in Richtung Fontane-Haus gibt. Lediglich der Haupteingang zum "Märkische Zentrum" ist vom öffentlichen Straßenraum aus deutlich erkennbar.



Das Zentrum wurde in den 1960er Jahren geplant. Trotz gestalterischer Veränderungen/Aufwertungen innerhalb der Zuwegungen in den vergangenen Jahrzehnten wirken diese z.T. desolat und wenig einladend. Es fehlen Sichtbeziehungen vom öffentlichen Straßenraum zu den öffentlichen Einrichtungen (Fontane-Haus) und zum Marktplatz. Verstärkt wird dies durch Bepflanzungen innerhalb der Zugänge sowie der Platanen auf dem Marktplatz, die durch ihre ausladenden Kronen mögliche Sichtbezüge unmöglich machen.





Aufgrund der Konzipierung des Einkaufszentrums sind die Läden zur innen liegenden Einkaufspassage ausgerichtet. Diese Entwicklung führte dazu, dass sich, bis auf die Ladenzonen im Verwaltungsgebäude der GESOBAU AG nur das Fontane-Haus sowie das Hallenbad zum Marktplatz hin orientieren. Das Fontane-Haus wirkt aufgrund der architektonischen Gestaltung seiner Fassade jedoch sehr verschlossen, was auch durch die neu gestaltete Treppenanlage nicht durchbrochen werden konnte. Lediglich das Hallenbad wirkt durch die moderne Architektur einladend und offen.

Zusammenfassung der wichtigsten Defizite:

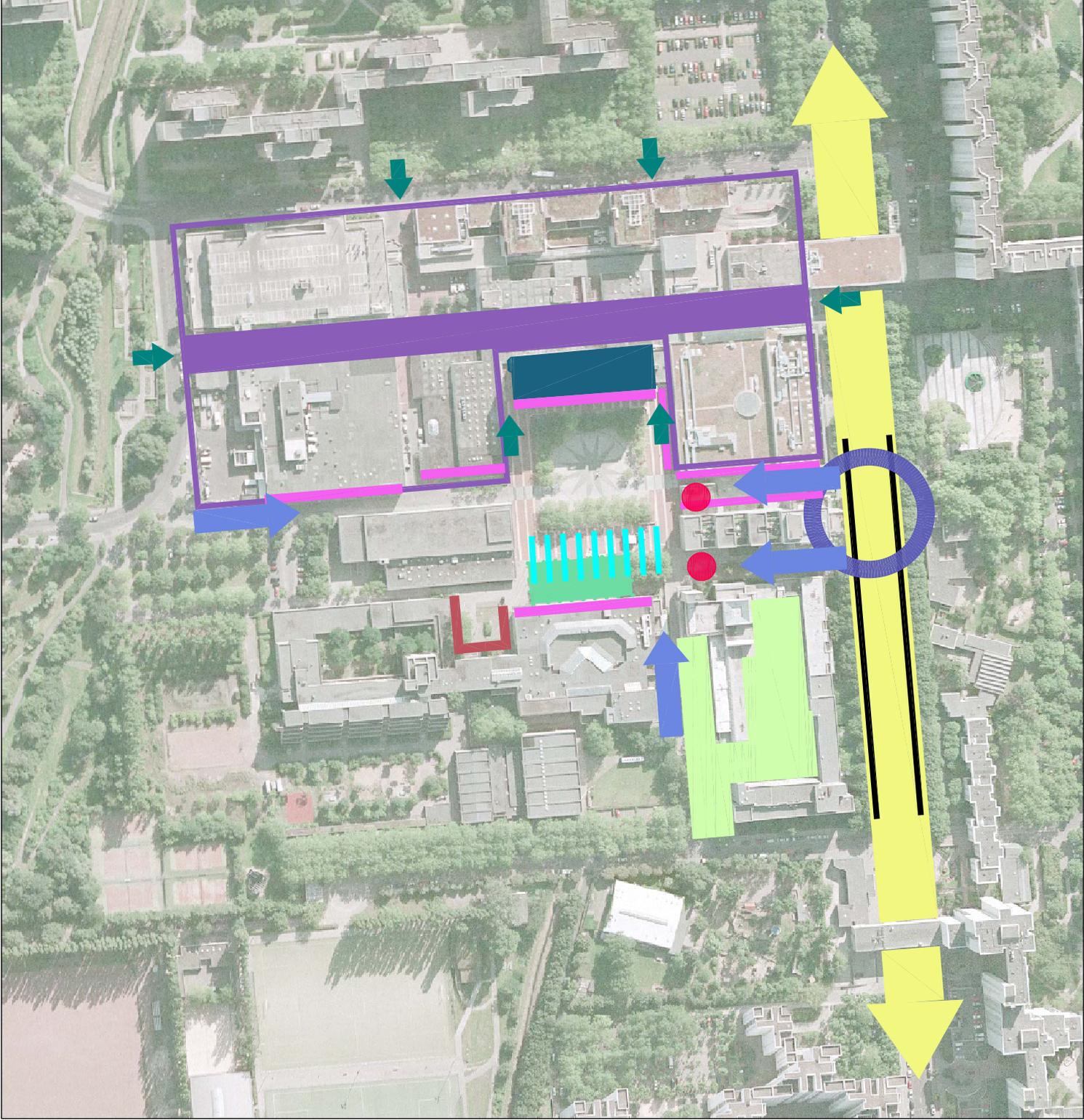
- Unbefriedigende Gestaltung der Zuwegungen Richtung Marktplatz.
- Unbefriedigende Eingangs- und Fassadengestaltung des Fontane-Hauses.
- Fehlende Sichtbeziehung vom Wilhelmsruher Damm zum Fontane-Haus bzw. Marktplatz.
- Einzelhandel, der sich zur innen liegenden Einkaufspassage hin orientiert.
- Fast leer stehendes mehrgeschossiges Wohngebäude gegenüber Fontane-Haus.
- Wilhelmsruher Damm ist Barriere für Fußgänger.
- Konflikte zwischen Nutzern des Fontane-Hauses (v.a. Bürgeramt) und den Skatern auf dem Vorplatz des Fontane-Hauses (Lärmbelastung).

Örtliche Analyse

Defizite

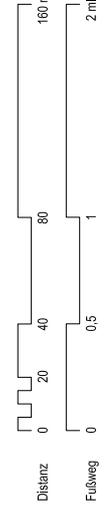


- Gestalterisch unbefriedigender Zugang zum Marktplatz
- Teilweise unbefriedigende Eingänge zur Passage
- Undefinierte Zugangssituation zum Marktplatz
- Treppen-/Brammenanlage, Nutzung als Aufenthaltsbereich führt zu Konflikten
- Fehlende gestalterische Verbindungselemente zwischen Treppenanlage und Marktplatz
- Fassadengestaltung im Erdgeschoss wirkt wenig transparent, teilw. Rückfronten des großflächigen Einzelhandels
- Leeres Gebäude wirkt unattraktiv, Erdgeschossnutzung orientiert sich überwiegend zum Zentrum/Passage
- Mängel in der Gestaltung des Innenhofs und deren Zugänge
- Unbefriedigende Eingangssituation, gestalterische Mängel
- Übergeordnete Straßenverkehrsfläche mit Querungsbarrieren
- Überwiegend nach innen orientierter Einzelhandel/Passage
- Fehlende Sichtbeziehung aufgrund Bepflanzung/Gebäude



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010
 Maßstab 1:2.000





3.3.2 Potenziale

Die besondere Qualität des Zentrums mit den um den Marktplatz platzierten Gebäuden resultiert v.a. aus dem Vorhandensein einer großen städtischen Fläche innerhalb eines funktionierenden Gefüges aus soziokulturellen sowie kommerziellen Nutzungen. Der städtische Platz wird von jeder Seite durch Zugänge erschlossen und ist in einem technisch guten Zustand. Er wurde in den 1990er Jahren neu gestaltet.



Die soziokulturellen und kommerziellen Nutzungen, die sich um den Marktplatz ordnen, sind zwar funktional voneinander getrennt, haben aber eine gegenseitig unterstützende Funktion. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich so mit einem Besuch im Bürgeramt oder in der Bibliothek bzw. der Graphothek verbinden.



Die Haupteinschließung erfolgt von Süden, dem Wilhelmsruher Damm. Von hier aus führen zwei Wege in Richtung Marktplatz. Ergänzt werden diese Hauptzugänge durch weitere kleinere Zugänge jeweils von Westen, Norden und Osten. Somit ist der Marktplatz fußläufig oder auch mit dem Fahrrad gut aus den angrenzenden Wohngebieten erreichbar.



Der Wilhelmsruher Damm ist im Bereich des Zentrums durch zwei Brückenbauten überbaut. Diese Bauten kennzeichnen optisch die Zu- bzw. Ausgänge des Zentrumsbereiches.

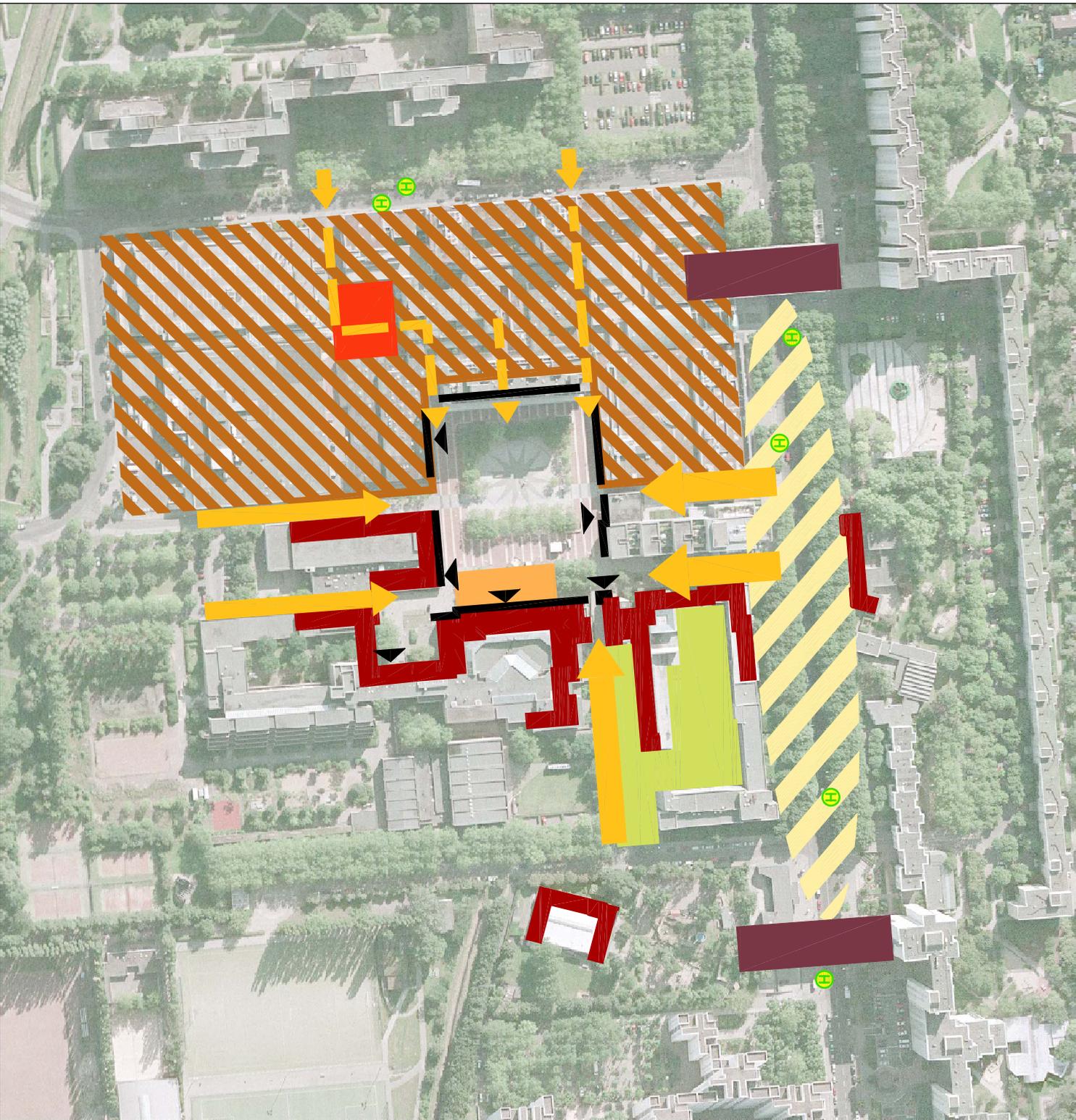
Zusammenfassung der wichtigsten Potenziale

- Das Zentrum beherbergt kompakt die wichtigen Angebote an öffentlichen Einrichtungen, sozialer Infrastruktur und auch Einzelhandelseinrichtungen.
- Der Marktplatz bietet eine große Freifläche für temporäre Nutzung.
- Der Einzelhandel fungiert als starker Magnet.
- Der Marktplatz ist über mehrere Zugänge erreichbar.
- Die Brückengebäude markieren klar den Bereich des Zentrums.
- Der Marktplatz ist durch raumbildende Kanten klar umfasst.



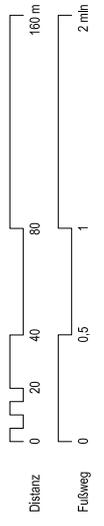
Örtliche Analyse Potenziale

-  Öffentliche Einrichtung / Soziale Infrastruktur
-  Einzelhandel als Magnet mit Platz
-  Zugänge zum Platz
-  Treppenanlage als Aufenthaltsbereich
-  Raumbildende Kanten
-  Haupteingänge, die zum Marktplatz orientiert sind
-  Flächenpotenzial zur Entwicklung straßenabgewandter Aufenthaltsbereiche
-  ÖPNV Haltestellen
-  Markante Brückengebäude als Tore zum Zentrum
-  Zentrumsbereich Wilhelmsruher Damm



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010
Maßstab 1:2.000



4 Ableitung des Freiraumkonzepts

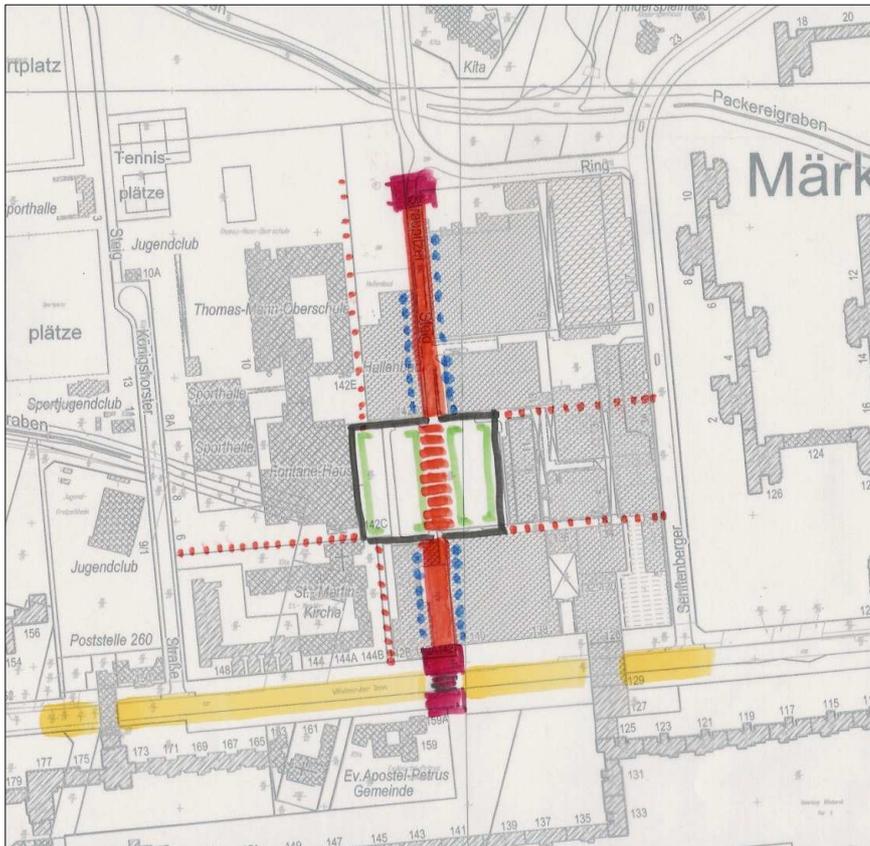
Das Zentrum wurde als ein Mittelpunkt eines Wohngebietes mit allen wichtigen öffentlichen Einrichtungen konzipiert. Deutlich angebunden an die angrenzenden öffentlichen Straßen hatte v. a. das Fontane-Haus eine große Bedeutung. Das als Kultur- und Veranstaltungsgebäude geplante Haus wurde über zwei sich kreuzende Wege erreicht und hatte ein weniger dominantes Einkaufszentrum als Gegenüber. Mit den Veränderungen im Laufe von fast vier Jahrzehnten kehrte sich die städtebauliche Wirkung um. Das Fontane-Haus verlor an Bedeutung. Das Einkaufszentrum mit einem deutlich erkennbaren Haupteingang gewann an Dimension und Besucherfrequenz.

Daher wurden für die Entwicklung des Freiraumkonzepts für den Teilbereich Zentrum die bestehenden Anbindungen an die öffentlichen Straßenflächen in den Vordergrund der Untersuchung gerückt. Mit einer neuen Definition der Zugänge soll das Fontane-Haus funktional und gestalterisch gestärkt werden.

Entwickelt wurden drei unterschiedliche Erschließungsvarianten. Die Varianten unterscheiden sich anhand differenzierter Erschließungshierarchien. Die Vor- und Nachteile der Varianten wurden sowohl mit dem Auftraggeber als auch mit den Bürgern und ihren Vertretern vor Ort diskutiert.

4.1 Erschließungsvarianten 1-3

Variante 1 "Zwei Zugänge zum Marktplatz"



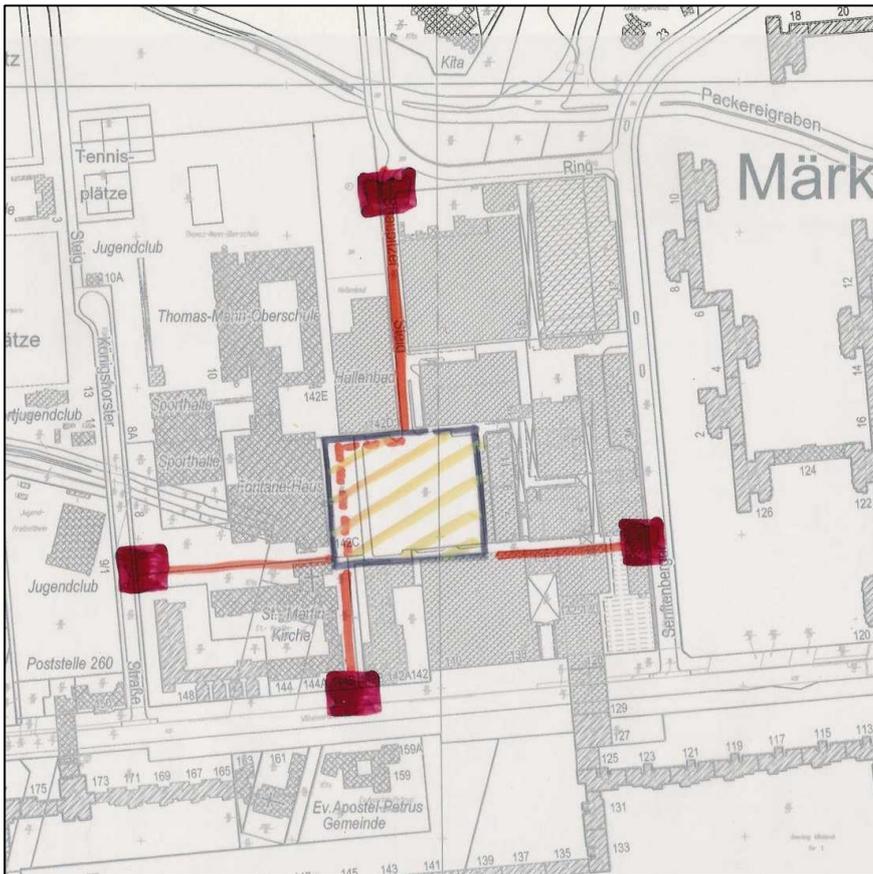
- Betonung einer Nord-Süd-Achse über den Marktplatz in Verbindung mit einer zusätzlichen Querungshilfe Wilhelmsruher Damm im Bereich der südlich gelegenen Apostel-Petrus-Gemeinde.
- Einheitliche Gestaltung der Achse schafft Klarheit.
- Gliederung des Marktplatzes in zwei Bereiche, einen für kommerzielle und einen für öffentliche Einrichtungen.
- Zusätzlich gibt es untergeordnete Wege, die den Marktplatz auch von den angrenzenden Erschließungsstraßen anbinden.

Bewertung

- Änderung der bestehenden Wegehierarchie.
- Umsetzung abhängig von dem Privateigentümer Dubai-Investment-Group und GESOBAU AG.
- Zur Verbreiterung und Betonung des Zugangs ist der Rückbau eines Gebäudes (im Eigentum der GESOBAU) erforderlich.
- Neugestaltung von Fassaden erforderlich, deren Nutzungen derzeit nicht zur Achse ausgerichtet sind.

- Sonstige Wege werden nicht aufgewertet, obwohl sie stark frequentiert werden.
- Möglicher Konflikt zwischen Fußgängern und Zulieferverkehr, v.a. im Straupitzer Steig.
- Alle Maßnahmen befinden sich auf privaten Grundstücken. Es ist eine mind.10-jährige Sicherung der öffentlichen Nutzung erforderlich.

Variante 2 "Vier gleich gestaltete Wege führen ins Zentrum"

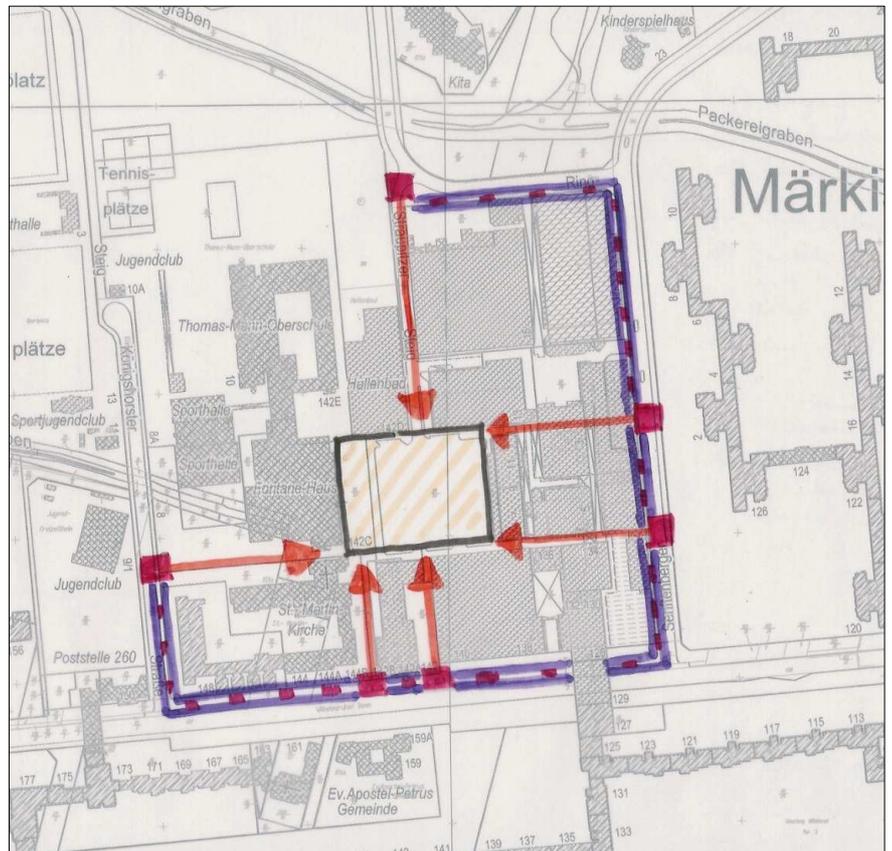


- Orientierung der Zuwegung an der historischen Planung.
- Betonung der Eingänge an den öffentlichen Straßen Königshorster Straße im Westen, Senftenberger Ring im Norden und Osten und Wilhelmsruher Damm im Süden.
- Erleichterung der Orientierung durch einheitliche Materialien der neuen Wegebeläge, und Hinweisschilder.
- Allseitige Wegeverbindungen in alle Himmelsrichtungen.
- Einheitliche Beschilderung/Wegeleitsystem, Möblierung schafft Identifikation.
- Betonung der Eingangssituation einer jeden Zuwegung.

Bewertung

- Gleichmäßige funktionale Anbindung für alle Nutzergruppen aus allen Richtungen der angrenzenden Wohnsiedlungen.
- Aufnahme fast aller heute wichtigen Wegebeziehungen.
- Leichtere Umsetzbarkeit (kein Eingriff in den Hochbau erforderlich).
- Eingriff zum Teil in Privateigentum
- Fast alle Maßnahmen, bis auf den Zugang von der Königshorster Straße, befinden sich auf privaten Grundstücken. Es ist eine mind.10-jährige Sicherung der öffentlichen Nutzung erforderlich.

Variante 3 "Sechs Eingänge - alle gleich gestaltet"



- Beibehalten der heutigen Zuwegungen hinsichtlich Funktion und Gestalt, jedoch Betonung der Eingänge von den öffentlichen Straßen.
- Alle Eingänge sind gleichrangig.
- Aufwertung durch punktuelle Maßnahmen (Beschilderung, Licht, Möblierung).
- Optische Verbindung der Zugänge im Bereich der öffentlichen Straßen.

Bewertung

- Unterschiedliche Eigentümer.
- Keine Hierarchie im öffentlichen/privaten Raum.
- Hohe Baukosten: Geld reicht nicht für umfangreiche Maßnahmen in allen Zugängen.
- Es ist eine mind.10-jährige Sicherung der öffentlichen Nutzung erforderlich.

Fazit

Auf Grundlage der dargestellten möglichen Erschließungsvarianten und der Bewertung der Vor- und Nachteile kristallisierte sich in den Gesprächen die Variante 2 "Vier gleich gestaltete Wege führen ins Zentrum" als Vorzugsvariante heraus.

Wichtigste Kriterien für die Entscheidung für die Variante 2 waren:

- Die Aufnahme der wichtigsten Zugänge in Richtung Marktplatz.
- Die leichtere Umsetzbarkeit der Aufwertung der Zugänge
- Verlagerung der Schwerpunktmaßnahmen in den Bereich des Fontane-Hauses als öffentliche Einrichtung.
- Keine langwierigen Verhandlungsprozesse mit privaten Eigentümern, da keine Eingriffe in privaten Hochbauten erforderlich sind.