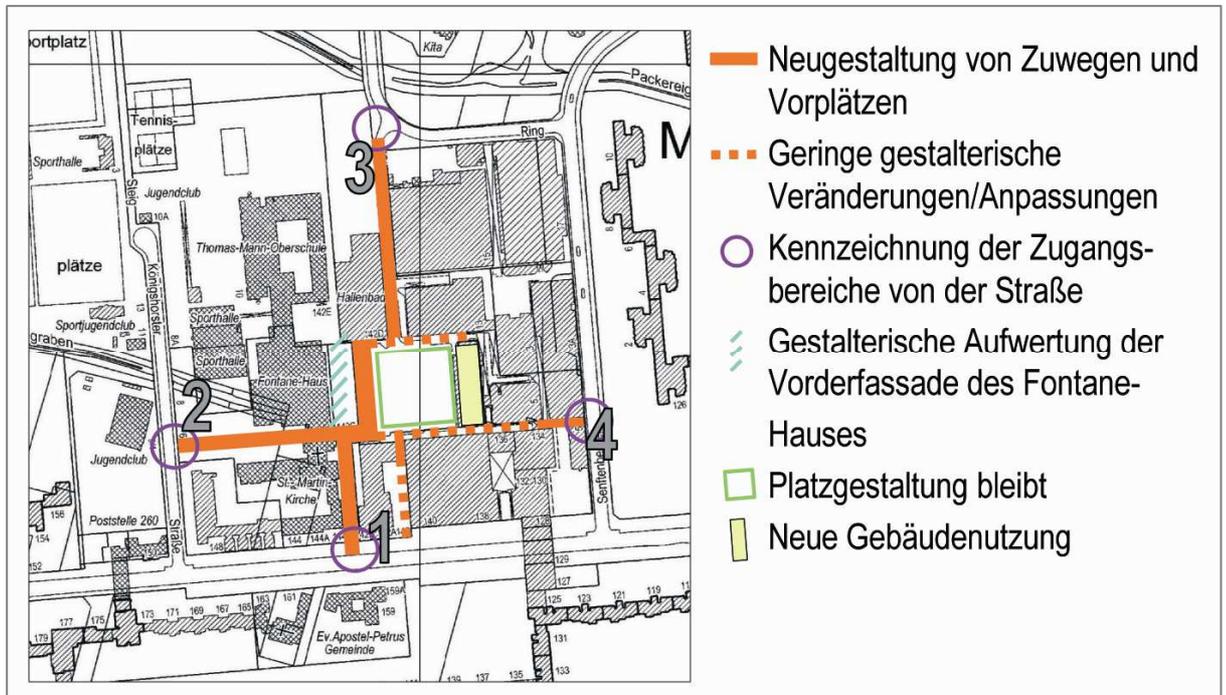


4.1.1 Vorzugsvariante "Vier Wege"

Städtebauliches Grobkonzept der "Vier Wege"

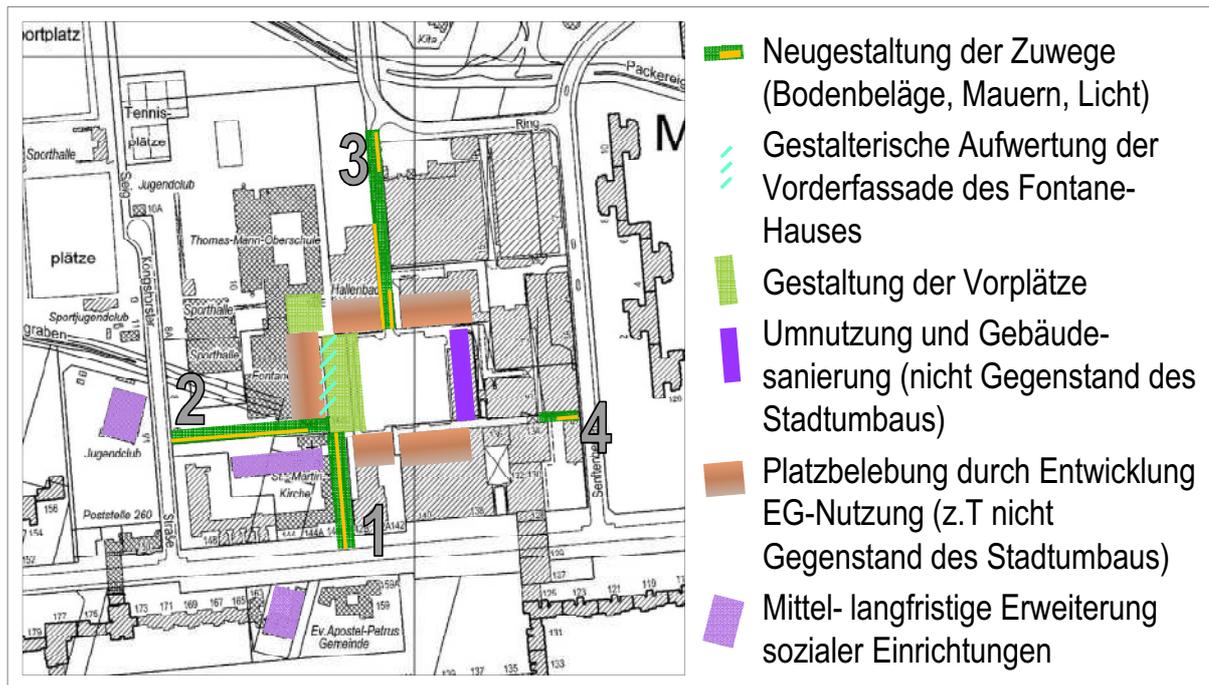


Das Grobkonzept sieht folgende Maßnahmen für die Veränderung der Situation des Marktplatzes und deren Zugänge vor:

- Hauptaugenmerk der Umgestaltung liegt auf dem Vorplatz des Fontane-Hauses aufgrund der erheblichen Handlungserfordernisse.
- Ausbau bzw. die Neugestaltung der beiden Zuwegungen von Westen und Süden entlang der St.-Martin-Gemeinde.
- Attraktive Aufwertung des Straupitzer Steigs für Fußgänger unter Berücksichtigung der Beibehaltung der Funktion als Zufahrt für Zulieferung und vorhandener Garage.
- Gestaltung des Zugangs zwischen GESOBAU AG und "Märkisches Zentrum" sowie teilweise der Zugang vom Senftenberger Ring soll in nur geringem Umfang geschehen. Hier sind v.a. Anpassungen in den Übergängen von der neuen zur bestehenden Situation erforderlich.
- Alle vier Zugänge sollen im Ein- bzw. Ausgangsbereich gekennzeichnet werden (z.B. durch einheitliche Gestaltungselemente, vorziehen des Bodenbelages bis zur Fahrbahnkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einheitliches Wegeleitsystem), was zu einer besseren Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Straßenraum führt.
- Neugestaltung der Bodenbeläge innerhalb der Zugänge. Hier ist es wichtig, dass möglichst gleiche Gestaltungselemente und Materialien zur "Wiedererkennung" verwendet werden. Die Verwendung vorhandener Elemente, wie z.B. der Mauern in Zugang 2 und 3, als wiederkehrendes Element ist dabei einem Neubau vorzuziehen.

- Die Oberflächengestaltung des Marktplatzes soll aufgrund des guten technischen Zustandes der Bodenbeläge sowie der akzeptablen vorhandenen Gestaltungselemente unverändert bleiben. Eine Neugestaltung wird nicht vorgeschlagen. Die Inbetriebnahme der Brunnenanlage auf dem Marktplatz wäre wünschenswert, wird aber derzeit vom Eigentümer nicht verfolgt.

Städtebauliche Maßnahmen "Vier Wege"



Die architektonisch-funktionalen Veränderungen zur Umsetzung der "Vier Wege" sehen folgende Maßnahmen im Bereich der Zugänge und des Fontane-Hauses vor:

- Das Fontane-Haus bedarf einer gestalterischen Aufwertung insbesondere der zum Marktplatz orientierten Fassade. Für alle Maßnahmen, die das Fontane-Haus und die Thomas-Mann-Oberschule betreffen wird empfohlen, ein Umbau- und Sanierungskonzept "Fontane-Haus" mit dem Ziel der Anpassung an heutige und künftige Nutzeranforderungen zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit dem Facility Management können so alle anstehenden Maßnahmen besser koordiniert werden.

Weitere Maßnahmen, die allerdings keine Maßnahmen des Stadtumbaus sind, aber zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen, sind:

- die Gebäudesanierung und Umnutzung des gegenüber dem Fontane-Haus stehenden ehemaligen Arbeiterwohnheimes.
- die Platzbelebung durch die Weiterentwicklung der Erdgeschossnutzungen. Hier sollte die Ausrichtung der im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen, wenn es die Gestaltung der Grundrisse ermöglicht, in Richtung Marktplatz orientiert werden.

5 Teilräumliche Planungen

5.1 Zugang 1, von Süden, Wilhelmsruher Damm

Probleme

- Die Flächen befinden sich im Eigentum der GESOBAU (Feuerwehrzufahrt) und der St.-Martin-Kirchengemeinde mit klarer Flächengliederung (Hochbeete mit Strauch- und Baumbewuchs befinden sich auf der Fläche der St.-Martin-Gemeinde).
- Vorhandene Vegetation verhindert die Sicht in Richtung Marktplatz mit dem Fontane-Haus.

Vorschlag für Maßnahmen

- Freilegung der Blickachse in Richtung Marktplatz. Vorgeschlagen wird die Entfernung der Hochbeete und der vorhandenen Vegetation.
- Fällung von Platanen im Eingangsbereich Wilhelmsruher Damm (Süden) und auf dem Marktplatz (Norden).
- Einheitliche Neugestaltung der Bodenbeläge mittels einer linearen Bandstruktur (bis an den öffentlichen Straßenraum), Erneuerung von Lichtelementen und Aufenthaltsangeboten.
- Abstimmung der Höhen zu Nachbargrundstücken zur Vermeidung von Höhenunterschieden.
- Einbeziehung von Farbe, z.B. in die Bodengestaltung.
- Einrichtung eines einheitlichen Wegeleitsystems durch Verortung von einer Hinweistafel am äußeren Zugangspunkt zur Kennzeichnung der Zugänge zum Marktplatz (Fußweg Wilhelmsruher Damm)



Skizze zur Verdeutlichung der notwendigen Sichtfreiheit in Richtung Fontane-Haus



Zugang 1 von Süden, Wilhelmsruher Damm (Apostel-Petrus-Gemeinde)

-  Baum, Bestand
-  Baum, Neu
-  Plattenbelag, Neu
-  Plattenbelag, Neu mit Bänken
-  Vegetation, Bestand
-  Vegetation, Neu
-  Leuchte, Bestand
-  Leuchte, Neu
-  Beschilderung, Leitsystem
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet

Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Korbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Leitzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin



5.2 Zugang 2, von Westen, "Königshorster Straße" (inkl. Teilfläche St.-Martin-Kirchengemeinde)

Probleme



- Unterschiedliche Eigentumsituation: Kirchengemeinde St.-Martin (begleitende Betonmauer und vertieft liegende Freiflächen sowie Stellplatzanlage) und der Abteilung Schule, Bildung, Kultur des Bezirkes Reinickendorf (Treppen-, Rampen- und Grünflächen des Fontane-Hauses).
- Zuwegung zum Fontane-Haus ist "schlauchartig" und wenig gegliedert, Sichtbezüge und ein gestalterischer Kontext fehlen.
- Aufgrund der Niveauunterschiede im Gelände (Eingang Fontane-Haus/Western Saloon) existieren im gesamten Bereich große Barrieren und gestalterisch unattraktive Restflächen.

Vorschlag für Maßnahmen

- Erneuerung Bodenbelag in Anpassung an die Gestaltung der Zuwegung vom Wilhelmsruher Damm (z.B. Laufband mit seitlicher Einfassung).
- Fällung von Platanen am Vorplatzbereich Fontane-Haus (es handelt sich um dieselben Platanen, wie bereits bei Zugang 1 erwähnt).
- Aufwertung der Betonmauer durch künstlerische Farbgestaltung und indirekte Beleuchtung zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls (in Korrespondenz zu ähnlichen Maßnahmen bei Zugang 3).
- Erneuerung der Mastleuchten.
- Neugestaltung der Cafétterrasse Western Saloon mit neuer Treppe, Heckeneinfassung, Bodenbelag (Abstimmung mit Nutzer erforderlich zwecks Organisation des Materiallagers).
- Vergrößerung der Treppe zum Schulhof St. Martin Gemeinde und Entsiegelung im Bereich der dortigen Stellplatzfläche zugunsten der Pausenhofnutzung nach der Erweiterung des Schulgebäudes.
- Einrichtung eines einheitlichen Wegeleitsystems durch Verortung einer Hinweistafel auf dem Fußweg Königshorster Straße zur Kennzeichnung der Zugänge zum Marktplatz.

Die Skizze verdeutlicht die Linearität des Weges und seine einheitliche Gestaltung mittels Material und Farbe.



Zugang 2 von Westen, Königshorster Straße

-  Baum, Bestand
-  "Läuferband" mit seitlichen Streifen (LKW-Liefertrasse)
-  Eingangs- und Aufenthaltsfläche
-  Sonstige Erschließungs- und Nebenfläche
-  Treppe, Umbau/Neubau
-  Bestand, unverändert
-  Vegetation, Neu
-  Künstliche Farbgestaltung bestehender Mauern (Höhe ca. 1,0m)
-  Leuchte, Neu
-  Beschilderung, Leitsystem
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)



5.3 Zugang 3, von Norden, "Straupitzer Steig"

Probleme

- Fläche im südlichen Teil im Eigentum des "Märkischen Zentrums" und im nördlichen Teil im Eigentum des Garten- und Straßenbauamtes (GSA). Künftige Maßnahmen sind mit beiden Eigentümern abzustimmen. Es ist eine mind.10-jährige Sicherung der öffentlichen Nutzung erforderlich.
- Fußweg ist schmal und wenig attraktiv für Fußgänger gestaltet. Der Fußweg wird zusätzlich durch Verkehrsschilder bzw. Masten eingeschränkt.
- Konkurrierende Nutzungsanforderungen zwischen Marktplatzandienung, TG-Nutzern und Fußgängern.

Vorschlag für Maßnahmen

- Anlage einer niveaugleichen Mischverkehrsfläche bei optischer Trennung von Fahrbahn und Fußweg mittels Farbdifferenzierung mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung für Fußgänger. Die zur Verfügung stehende Fahrgasse bleibt in einer Breite von 3,6 bzw. 5,5m (für Begegnungsfall) erhalten.
- Erneuerung der Beläge der Fußwege in gleicher Materialität wie bei den Zugängen 1 und 2 und teilweise Verbreiterung der Fußwege auf bis zu 3m Breite.
- Gestalterische Aufwertung der vorhandenen Betonmauern und des Sockels des angrenzenden Schwimmbades durch künstlerische Farbgestaltung und Beleuchtung analog zu den Betonmauern im Bereich Zugang 1 und 2. Hier sind Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer bzw. den Bäderbetrieben zu führen.
- Einrichtung eines einheitlichen Wegeleitsystems durch Verortung einer Hinweistafel am nördlichen Zugangspunkt vom Senftenberger Ring zur Kennzeichnung der Zugänge zum Marktplatz.



Die Skizze zeigt eine Mischverkehrsfläche mit farbiger Differenzierung zwischen Fahrstraße und Fußwegen.



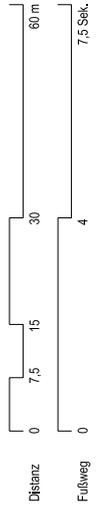
Zugang 3 von Norden, Straupitzer Steig

-  Baum, Bestand
-  Erneuerung und Verbreiterung des Gehweges auf bis zu 3 m
-  Erneuerung des Fahrbahnbelages (Breite ca. 5,50 m), z.B. als niveaugleiche Mischverkehrsfläche
-  Aufpflasterung
-  Vegetation, Bestand
-  Künstlersche Gestaltung bestehender Mauern und Sockel des Schwimmbades
-  Ergänzung/Erneuerung der Beleuchtungselemente
-  Beschilderung, Leitsystem
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010
Maßstab 1:750 (im Original DIN A3)



5.4 Zugang 4, von Osten, "Senftenberger Ring"

Probleme

- Die Fläche bzw. das Gebäude befindet sich im Eigentum des Märkischen Zentrums. Alle Maßnahmen sind mit dem Eigentümer abzustimmen und von diesem umzusetzen. Es ist eine mind.10-jährige Sicherung der öffentlichen Nutzung erforderlich.
- Zuwegung zum Marktplatz bzw. in das Einkaufszentrum ist überbaut und wirkt dadurch geschlossen und abweisend.
- Im Bereich der Stellplatzausfahrt bestehen aufgrund der Enge Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und dem PKW-Verkehr.

Vorschlag für Maßnahmen

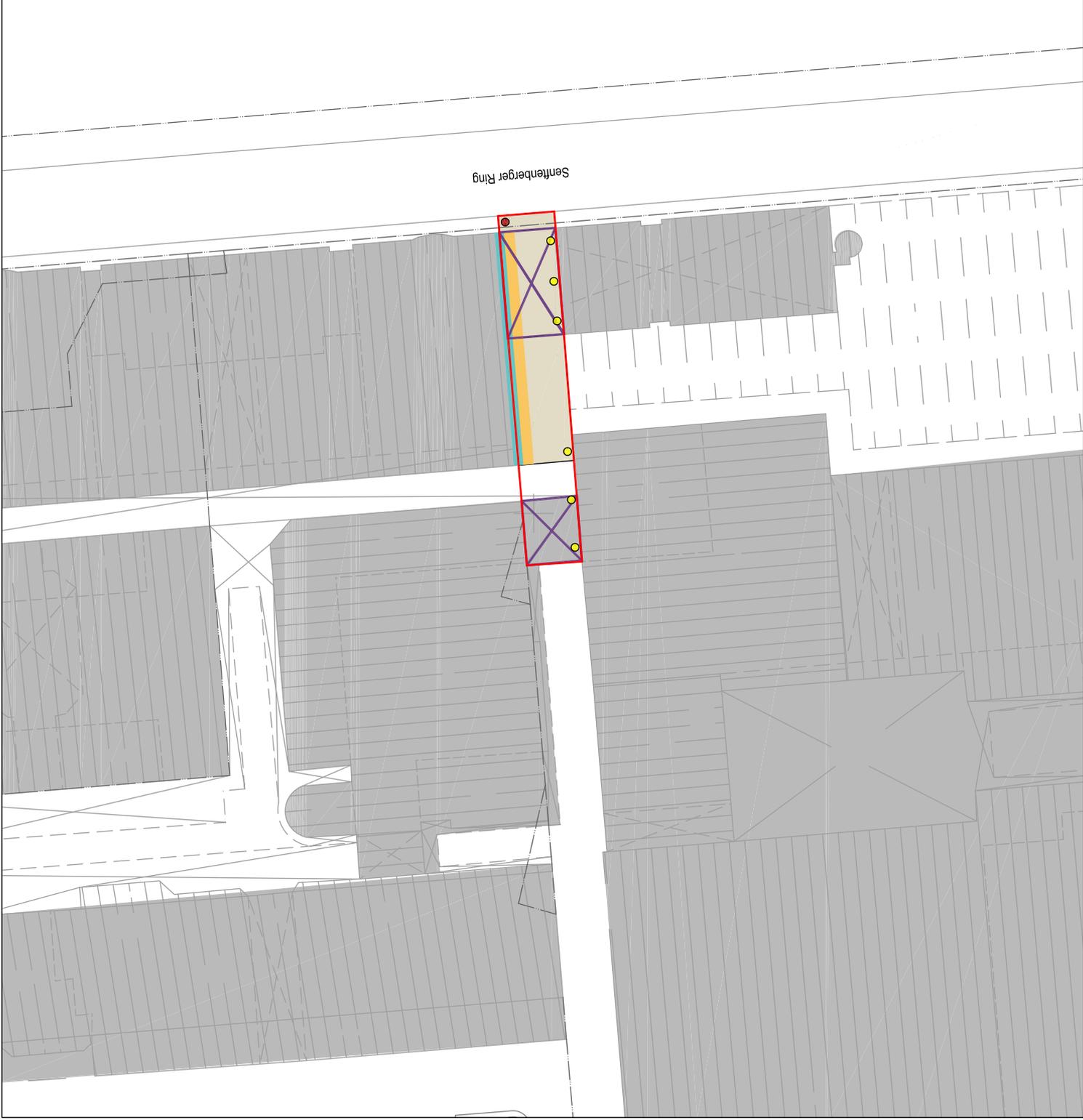
- Herausheben des Zugangs durch gestalterische Maßnahmen am Gebäude (Künstlerische Farbgestaltung von Wänden und Teilen der Decke in Anpassung an die Gestaltung der Zuwegungen 1, 2 und 3; Entfernen von dominierenden kommerziellen Werbungen).
- Verbesserung der Beleuchtung auch außerhalb der Geschäftszeiten durch Installation neuer Leuchten zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls.
- Gestalterisches Herausheben der Vorrangfunktion für Fußgänger vor dem Autoverkehr durch farbliche Markierung der Fußwegebeläge gegenüber der Fahrgasse, ggf. Änderungen für PKW-Verkehrsführung.
- Einrichtung eines einheitlichen Wegeleitsystems durch Verortung einer Hinweistafel am östlichen Zugangspunkt (Fußweg Senftenberger Ring) zur Kennzeichnung der Zugänge zum Marktplatz.
- Entfernen von Hindernissen wie Geländer, Absperrungen etc.



Die Skizze verdeutlicht die farbliche Betonung der seitlichen Fußwege und die möglichen Aufwertung des Durchfahrtsbereiches durch Wand- und Deckengestaltung.

Zugang 4 von Osten, Senftenberger Ring

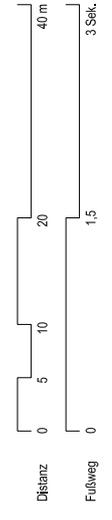
-  Veränderung des Fahrbahnbelauges zur Verbesserung der Fußgängersicherheit
-  Gehweg
-  Farbliche Gestaltung der Wand
-  Künstlersische Deckengestaltung
-  Ergänzung der Beleuchtungselemente
-  Beschilderung, Leitsystem
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Korbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Leitzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

6 Analyse Fontane-Haus und Vorplatz

6.1 Handlungserfordernisse aus Gutachtersicht

Unter Bezugnahme auf die existierenden Defizite in den Zugangsbereichen zum Marktplatz und aufbauend auf die bereits beschriebener Vorschläge für deren Behebung wird nachfolgend das Fontane-Haus und sein Vorplatz einer näheren Betrachtung unterzogen. Wichtig dabei ist das Hervorheben von vorhandenen Stärken, die durch bestimmte ergänzende Maßnahmen weiter entwickelt werden können. So lassen sich vorhandene Schwächen abbauen. Es werden folgende Handlungsansätze hervorgehoben.

Stärken hervorheben und entwickeln:

- Zentralität des Marktplatzes durch die Entwicklung vorhandener Funktionen stärken (Weiterentwicklung kultureller Angebote im Fontane-Haus, Ergänzung der kommerziellen Angebote, die möglichst zum Marktplatz orientiert sind; usw.).
- Betonung der Zugänge zum Marktplatz
- Animation von Eigentümern zur Etablierung weiterer urbaner EGNutzungen am Marktplatz.
- Optische Hervorhebung öffentlicher Gebäude (insbesondere Fontane-Haus, Thomas-Mann-Oberschule, Schwimmbad).
- Graphothek und Bibliothek öffentlichkeitswirksam darstellen, ggf. Verlagerung des Einganges zur Marktplatzseite.
- Förderung von Cafés und anderen gastronomischen Angeboten.
- Einbeziehen des Kirchturms der St-Martin-Gemeinde in das Gestaltungskonzept.
- Pflege und Unterhaltung der existierenden und gut funktionierenden Marktplatzgestaltung (Reinigung, Reparaturen etc.).

Schwächen abbauen:

- Entwicklung eines optisch erfahrbaren Erschließungskonzeptes für das gesamte Zentrum.
- Neugestaltung von Wegeflächen im Bereich der Zuwegungen.
- Funktionale und gestalterische Überarbeitung des Vorplatzes Fontane-Haus (Haupteingang, Nebeneingänge, Western Saloon, Behindertengerechtigkeit, Fahrradstellplätze, Sitzangebote, Eingänge Bibliothek und Graphothek).
- Lösung des Nutzungskonfliktes zwischen Skatern und Mitarbeitern des Bürgeramtes.
- Aufwertung der Vorderfassade des Fontane-Hauses.
- Etablierung einer Folgenutzung im leer stehenden Gebäude der GESOBAU, gegenüber dem Fontane-Haus.
- Entwicklung von Sichtbeziehungen durch Entfernen von Vegetation,
- Stärkung der Aufenthaltsfunktion.

6.2 Analyse des Fontane-Hauses und der Geschossfunktionen

Das Fontane-Haus wurde 1976 als multifunktionales Kultur- und Veranstaltungszentrum mit einem groß dimensioniertem Saal als Teil eines städtebaulichen Gesamtkomplexes für soziale Einrichtungen mit der benachbarten Thomas-Mann-Oberschule inkl. einer Sporthalle errichtet. Der zentrale Veranstaltungssaal ist mit 1.000 Sitzplätzen der größte Veranstaltungsraum im Bezirk Reinickendorf und erfüllt auch über die Siedlung hinaus eine wichtige Funktion für den Bezirk. Er dominiert flächenmäßig die Nutzung des Fontane-Hauses.

Die Fassade besteht aus Waschbeton, der im Laufe der Jahre nachgedunkelt ist. Besonders prägend für das Gebäude sind die gelben Fensterrahmen, die das augenfälligste Merkmal darstellen. Ein Schriftzug weist auf den Eingang hin.

Das Fontane-Haus weist viele architektonische Elemente der 60er bzw. 70er Jahre auf, wie Split Level, Höhenvorsprünge mit drei bis fünf Stufen, eine relativ niedrige Deckenhöhe, Kleinteiligkeit und verwinkelte Raumstrukturen. Die damalige architektonische Auffassung war, das Fontane-Haus vom Saal als sein Zentrum her zu konzipieren und alles weitere darum herum zu bauen.

Dem Gebäudehaupteingang vorgelagert ist eine Terrasse mit umlaufender Treppen- und Rampenanlage von ca. +1m über dem Marktplatzniveau, die nachträglich inkl. eines Brunnens errichtet wurde (1989/1990).

Das Fontane-Haus ist dreigeschossig, wobei das Souterrain aufgrund der Lage in leichtem Geländegefälle voll belichtet ist und als vollständiges Geschoss zählt. Die Wahrnehmung vom Marktplatz aus ist jedoch die eines relativ flachen, zweigeschossigen Gebäudes. Insofern ist die Raumbildung des Fontane-Hauses als Platzkante zum Marktplatz eher schwach ausgeprägt. Dies stellt einen Widerspruch zu seiner funktionalen Bedeutung im Zentrumsbereich dar.

Äußere Erschließung

Das Fontane-Haus liegt mit seinem Haupteingang zum Marktplatz ausgerichtet. Eine Beschreibung und gestalterische Einordnung der Zugangsbereiche zum Marktplatz ist bereits unter Punkt 3.3 und der "zuhörenden Analyse" erfolgt.

Eine repräsentative Orientierung des Gebäudes zum Marktplatz ist jedoch nicht gegeben, der Eingang ist sowohl optisch als auch funktional klein dimensioniert, wodurch die Erkennbarkeit von weitem nicht gegeben ist.

Ein Nebeneingang des Fontane-Hauses befindet sich im Süden. Über eine ca. 2m hohe Treppe ist der Zugang zur Bibliothek/Graphothek über den Königshorster Weg angeordnet. Dies erschwert zusätzlich die Wahrnehmbarkeit der vom Marktplatz aus nicht sichtbaren wichtigen Einrichtungen.

Innere Erschließung

Die interne Erschließung des Fontane-Hauses erfolgt über sechs Treppenhäuser, die ein, für den Außenstehenden auf den ersten Blick kompliziertes System an Rettungswegen bilden. Neben dem Haupteingang an der Ostseite befinden sich ein Nebeneingang zur Bibliothek/Graphothek, an der Südseite des Gebäudes sowie mehrere Zufahrtsmöglichkeiten und Andienungen von Süden und Westen (Feuerwehrandienung, Bibliotheksbus, Stellplätze).

Das Erscheinungsbild im Inneren ist ein typisches Dokument seiner Zeit mit Sichtbetonwänden, farbigen Teppichböden und Fenster- sowie Türrahmen. Es stellt damit ein interessantes architektonisches Beispiel aus der Entstehungszeit des Märkischen Viertels dar, weist jedoch schwer wiegende Mängel bei der Innen-Außen-Orientierung auf. Es zeigt sich, dass heutige Anforderungen an die Vernetzung zwischen Innen- und Außenraum nicht erfüllt werden und dies negative Auswirkungen auf die Nutzbarkeit und letztendlich auch auf die ökonomische Tragfähigkeit des Fontane-Hauses hinsichtlich der Vermietung etc. hat.

Die Geschossnutzungen sind im Einzelnen:

EG

Die Erdgeschoss genannte Ebene des Fontane-Hauses liegt unter dem Geländeniveau des Grundstücks und wird vom Nutzer eher als Souterrain wahrgenommen.

Hier befinden sich - vom Haupteingang über eine Treppe erreichbar - ein flurartiges Foyer, die Garderobe, Zugänge in den großen Saal, ein Restaurant ("Western Saloon"), die Toiletten sowie - räumlich abgeteilt - ein Jugendclub und die ehemalige - heute zum großen Teil rückgebaute - Großküche sowie Nebenräume und Garderoben. Im Bereich der Zuwegung Königshorster Straße ist diese Ebene nur über die Treppe des Seiteneingangs zu erreichen. Dieser Zugang ist nicht behindertengerecht.

1.OG

Das erste Obergeschoss ist die Eingangsebene von der dem Fontane-Haus vorgelagerten Terrasse. Es wird von sich aufweitenden Fluren dominiert, von denen diverse Zugänge in den großen Veranstaltungssaal abgehen.

Hier befinden sich Räume des Bürgeramtes (nachträglicher Einbau mit Glasstellwänden), ein Seniorenclub, Büros und Verwaltung, die Fahrbücherei, Räume der VHS sowie rückwärtige Nebenräume (Künstlergarderoben) und der Speisesaal für die Schüler der TMO sowie ein Multifunktionsraum.

2. und 3. OG

Im zweiten Geschoss befinden sich im Südbereich die Bibliothek und der Aufgang zur Graphothek im 3.Obergeschoss sowie eine Vielzahl von Räumen in der Nutzung der VHS und der Musikschule.

Zum besseren Verständnis der Nutzungen und des Funktionierens des Fontane-Hauses, dem im Zentrum als Kultur- und Veranstaltungsort eine hohe Bedeutung beigemessen wird, wurde eine intensive Begehung zusammen mit Herrn Bitomski, Leiter Veranstaltungsmanagement, Abt. Schule, Bildung, Verkehr, als Vertreter der Nutzerseite vorgenommen.

Zusammenfassend ist die Bestandssituation wie folgt festzuhalten:

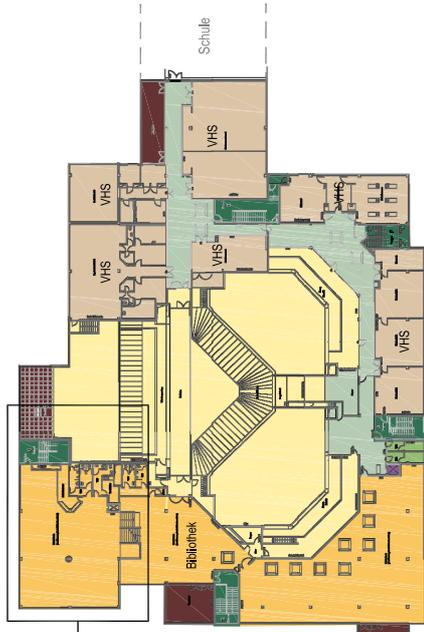
- Der Haupteingang in das Fontane-Haus ist trotz der vorgelagerten Terrasse mit Sitzstufen und Wasserkunst wenig attraktiv. Das zurückversetzte EG mit einer Durchgangshöhe von 2,3m wirkt dunkel und vermittelt einen "Mauselochcharakter". Die mangelnde Repräsentativität wird vom Betreiber als hinderlich für die wirtschaftliche Vermarktung des ca. 1.000 Personen fassenden Saales kritisiert. Als problematisch wird auch die dysfunktionale Anordnung der Garderoben im EG sowie die Lage und Nutzbarkeit der als Foyer oder Ausstellungsflächen zu nutzenden Erschließungsflure benannt.
- Die Darstellung des Gebäudes zum Umfeld ist aus Sicht des Betreibers stark verbesserungsbedürftig, da eine Wahrnehmbarkeit von den umgebenden Straßen nicht gegeben ist. Nicht Ortskundige haben Schwierigkeiten, das Fontane-Haus aufzufinden.
- Das Fontane-Haus stellt eine bauliche und teilweise funktionale Einheit mit der angrenzenden Thomas-Mann-Oberschule dar. Es gibt Verbindungen im 1.OG, über die die Schüler z.B. in die Kantine oder den Jugendclub gelangen.
- Aus Sicht des Betreibers wird der Saal als flexibel nutzbar und attraktiv beschrieben, während die für zeitgemäße Veranstaltungen ebenso wichtigen Nebenflächen, für Pausen und besucherintensive Ausstellungen, als völlig unzureichend dargestellt werden. Hier besteht zur Sicherung der wirtschaftlich tragfähigen Nutzung Verbesserungsbedarf.
- In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten vorgenommen, die auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sinnvoll waren. Das Gebäude selbst ist jedoch kein Baudenkmal.
- Änderungen beim Buchungssystem der Bibliotheksausleihe (der bisherige Eingang ist seitlich von Süden) erzwingen eine neue Zugänglichkeit für die Bibliothek. Diese soll künftig von der Marktplatzseite aus über den Haupteingang erfolgen.
- Die Abteilung Schule, Bildung, Kultur steht baulichen Änderungen mit dem Ziel der Aufwertung aufgeschlossen gegenüber.

Aktuelle Flächennutzung

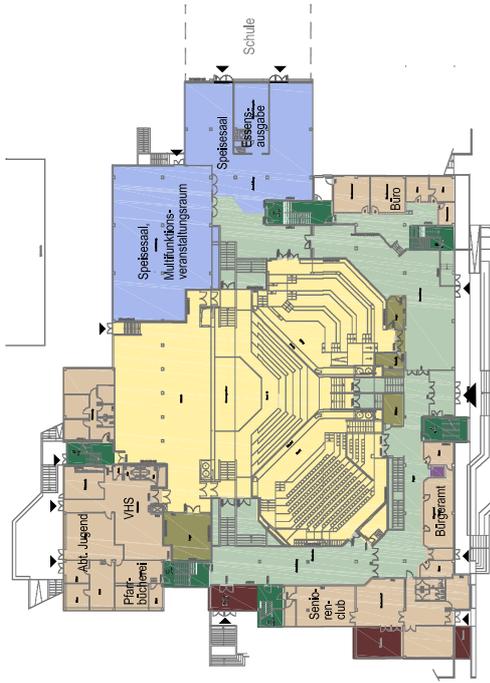
Fontane-Haus

EG bis 3.OG

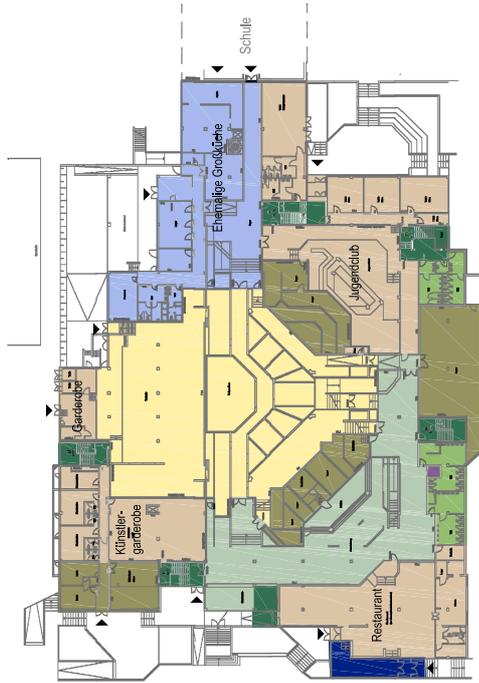
- Saal
- Foyer, Flur, Erschließungsfläche
- Lager, Nebenflächen, Technik
- Sonstige Nutzung (Restaurant, Bürgeramt, Senioren- und Jugendclub, VHS, Musikschule, Kunstlergarderobe)
- Ehemalige Großküche/Spessesaal
- Anbau, Sekundärarchitektur
- Bibliothek/Graphothek
- Toiletten
- Treppenhaus/Rettenungsweg
- Eingang/Außentür
- Dachterrasse
- Aufzug



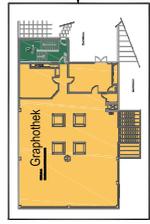
2.OG



1.OG



EG



3.OG

Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Bestandsituation

Stand 15.2.2010

ohne Maßstab



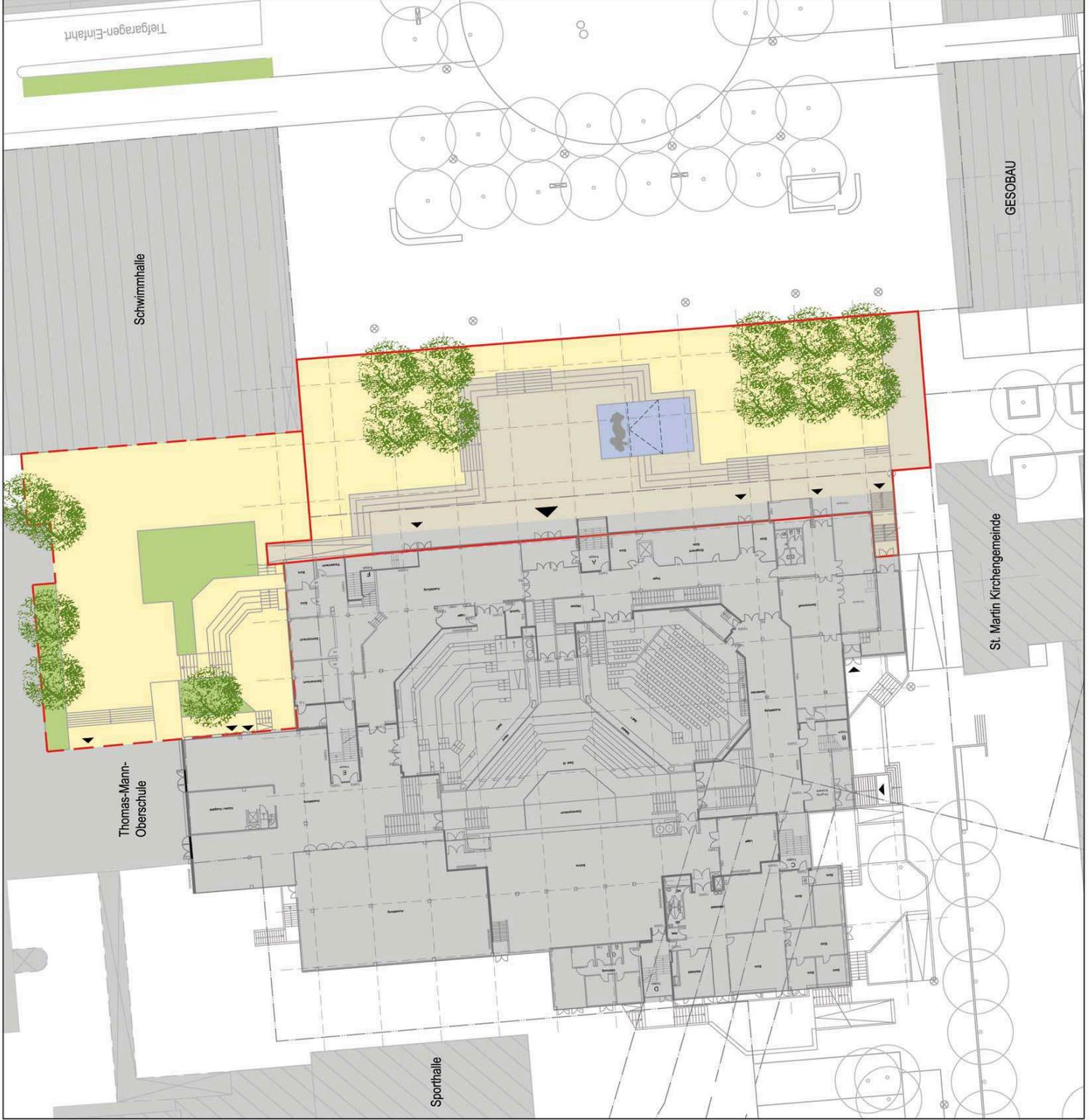
Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kolbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Leitzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

Vorplatz Fontane-Haus

Bestand

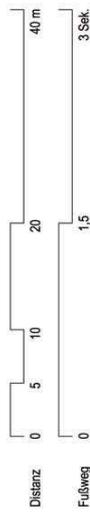
-  Baum
-  Plattenbelag
-  Wassergebundene Decke
-  Brunnen mit Kunst
-  Treppe/Rampe
-  Leuchte
-  Haupteingang
-  Nebeneingang bzw. Notausgang
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Architectonisches Raster
-  Bearbeitungsgebiet
-  Erweitertes Bearbeitungsgebiet



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Bestandssituation

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Konbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

6.3 Probleme und Handlungsspielräume

Das Fontane-Haus und sein Vorplatz stellen eine nicht einzeln zu behandelnde funktionale und gestalterische Einheit dar, die eine starke Wirkung auf den Marktplatz haben. Insofern wurde zur Lösung der freiraumplanerischen Problemstellung eine intensive Betrachtung des Gebäudes hinsichtlich seiner Nutzungs- und Baustruktur mit folgenden Ableitungen vorgenommen.

Probleme

- Zu klein dimensionierter Haupteingang.
- Eingeschränkte Behindertenzugänglichkeit.
- Unattraktive Foyer- und Aufenthaltsbereiche für Pausen.
- Dysfunktionale räumliche Organisation für Großveranstaltungen (Probleme mit Garderobe, Toiletten, Café und Catering).
- Mangelhafte Orientierung im Umfeld und im Gebäude.
- Nutzungskonflikte durch Skater

Handlungsspielräume

- Verbesserung der Präsenz und Sichtbarkeit des Fontane-Hauses vom Wilhelmsruher Damm (Wegeleitsystem).
- Gestalterische Aufwertung des Haupteingangs bzw. der Fassade.
- Neuorganisation des Eingangs der Bibliothek veranlasst durch ein elektronisches Buchungssystem.
- Aufwertung der Erschließung des Western Saloons.
- Verbesserung der Wechselwirkung zwischen innen und außen zum Marktplatz als wichtigsten öffentlichen Raum.
- Überplanung der Terrasse am Haupteingang in Zusammenhang mit einem Wege- und Leitsystem.
- Eröffnung neuer Nutzungsmöglichkeiten für Ausstellungen, Messen etc.
- Schaffung von attraktiven Ersatzangeboten für Skater.

6.4 Empfehlungen für eine hochbauplanerische Vertiefung

- Öffnung bzw. Vergrößerung des Haupteinganges durch eine hochbauliche und freirauplanerische Umgestaltung. Hier sind unterschiedliche Varianten möglich (Stele, Vordach, Windfang, Foyer). Es ist durch vertiefende Untersuchungen und unter Abstimmung aller Beteiligten zu prüfen, welche Variante optimal die zuvor formulierten Ziele erfüllt.
 - Nutzung des Treppenhauses am Haupteingang als neuen Eingang in die Bibliothek/Graphothek.
 - Neugestaltung der Ostfassade zum Marktplatz z.B. mit Licht und Schriftzug für Fernwirkung (vom Wilhelmsruher Damm), mit dem Ziel der Verbesserung der Orientierung sowie der Raumwirkung zum Marktplatz.
 - Prüfung auf Möglichkeiten zur Etablierung einer neuen gastronomischen Einrichtung / Cafénutzung im Fontane-Haus
-
- Neubau einer komfortablen Rampe für behinderte bzw. mobilitätseingeschränkte Nutzer und Ältere.
 - Umgestaltung der Restauranterschließung an der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses.

6.5 Fazit Fontane-Haus



Das Fontane-Haus ist aus Sicht der Gutachter das wichtigste öffentliche Gebäude am Marktplatz und sollte mit den Einrichtungen Bürgeramt, Bibliothek, Graphothek sowie weiteren Bildungseinrichtungen weiter in den Vordergrund gerückt und sichtbar gemacht werden.



Der Eingangsbereich, bestehend aus Treppenanlage, Terrassenplateau und Haupteingang entspricht nicht der Bedeutung des Ortes. Obwohl im Jahr 1989/1990 eine Neugestaltung unter Vergrößerung der Terrasse und die Integration von Kunst und Wasser vorgenommen wurde, wird der Vorplatzbereich als überplanungsbedürftig eingestuft.



Als Ansatz zur Problemlösung wird vorgeschlagen, unterschiedliche Möglichkeiten der Umgestaltung bzw. Aufwertung unter Berücksichtigung der erforderlichen funktionalen Anpassungen zu prüfen. Ziel ist es, die Wahrnehmbarkeit des Fontane-Hauses von "außen" zu erhöhen und das Zusammenspiel von Innen und Außen zu stärken. Dabei sind die Handlungsspielräume mit den Anforderungen der Betreiber und Nutzer rückzukoppeln.



Von der Nutzerseite wurden folgende Wünsche formuliert:

- Repräsentative Eingangsfächen, die auch als Foyer für Pausenaufenthalt oder Ausstellungsfläche genutzt werden können.
- Optische Vergrößerung des Haupteingangs.
- Verlegung des Einganges Bibliothek und Graphothek auf die Vorderseite.,
- Aufwertung des Bereichs/Zugangs rund um den Western Saloon.
- Verbesserung der Sichtbarkeit des Fontane-Hauses vom Wilhelmsruher Damm.

Weitere Vorschläge zur Aufwertung waren:

- Café- und Gastronomie-Angebote vergrößern.
- Wetterschutz und Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen.
- Informationsmöglichkeiten für Veranstaltungs- und Programmankündigungen anbieten.

Gestaltungsbeispiele für unterschiedliche Möglichkeiten für Eingänge in Gebäude mit hoher öffentlicher Wirksamkeit
(Quelle: google)

Diese Anforderungen können beispielsweise durch Neubau eines gläsernen Eingangsbereiches oder ähnliche gestalterische Maßnahmen auf der bestehenden Terrasse oder anstelle der heutigen Terrassen- und Treppenanlage erfüllt werden. Nebenstehende Imagebilder geben einen Eindruck, wie man sich einer solchen Idee nähern könnte. Möglichkeiten der baulichen Umsetzung können von der Errichtung einer Lichtstele über die Errichtung einer Glasüberdachung bis zum Neubau eines großflächigen gläsernen Foyers reichen.

6.6 Fazit Vorplatz Fontane-Haus (inkl. Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule)

Probleme

- Der Vorplatz ist ein erhöhtes Terrassenplateau aus anthrazitfarbigem Natursteinbelag, mit Stufen und einer Rampe. Das Erscheinungsbild wirkt eher dunkel und nicht einladend. Es besteht eine geringe Aufenthaltsqualität.
- Die Sichtbarkeit des Haupteinganges ist nicht aus allen Richtungen gegeben, insbesondere ist die Orientierung vom Wilhelmsruher Damm mangelhaft, aufgrund der Gestaltung des Zugangs entlang der Kirchengemeinde St. Martin.
- Es gibt weniger repräsentative und schwer auffindbare Nebeneingänge, wie z.B. für die Bibliothek/Graphothek seitens des Zugangs von der Königshorster Straße, was durch die unterschiedlichen Adressen der Bibliothek/Graphothek und des Fontane-Hauses noch unterstützt wird.
- Nutzer auf dem Terrassenplateau sind Skater, die wegen ihrer Lärmemission ein Problem für die Mitarbeiter und Besucher der Räumlichkeiten des Bürgeramtes, der Bibliothek/Graphothek und auch der Volkshochschule darstellen.
- Die Kunstskulptur wird in den Sommermonaten in Verbindung mit dem Wasserbecken stark frequentiert, was jedoch zu Konflikten zwischen einigen der Nutzer des Fontane-Hauses und den Nutzern der Brunnenanlage führt.
- Insbesondere die südliche Ecke des Fontane-Hauses wirkt durch Treppen und Anbauten des Western-Saloons unübersichtlich und unattraktiv.
- Der Haupteingang in das Fontane-Haus ist klein, niedrig und wirkt unproportioniert (Durchgangshöhe ca. 2,3 m).
- Im Fontane-Haus fehlen für größere Veranstaltungen repräsentative Foyer- und Pausenflächen sowie attraktive Aufenthaltsräume und Ausstellungsflächen (lt. Hrn. Bitomsky, Abt. Schule, Bildung und Kultur).
- Der Vorplatz bzw. Eingangsbereich der Thomas-Mann-Oberschule bedarf aufgrund seines Alters eine technische Erneuerung der Oberflächen und der Regenwasserentwässerung inkl. einer zeitgemäßen Möblierung und Ausstattung mit Fahrradabstellmöglichkeiten.
- Der Vorplatz der TMO wird in seiner funktionalen und topografischen Gliederung als angemessen eingestuft und bedarf lediglich hinsichtlich seiner technischen Gegebenheiten einer Erneuerung.



Fotos demonstrieren die gravierenden Mängel des Vorplatzes Fontane-Haus mit dunklem, wenig extrovertiertem Erscheinungsbild und Anbauten incl. Informations- und Plakatierungsflut

Vorschlag für Maßnahmen

- Fällung von Bäumen im Bereich des Zuganges von Süden (Wilhelmsruher Damm) und auf dem Vorplatz des Fontane-Hauses zur Verbesserung der Blickbeziehung und Orientierung.
- Umbau der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses durch Reduzierung der Treppen und Terrassenanlagen.
- Bauliche Veränderung des Eingangs Fontane-Haus zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Dabei kann es dazu führen das die Kunst und das Wasserspiel evtl. zur Disposition gestellt werden.
- Im Zusammenhang mit den gestalterischen Änderungen sowohl am Fontane-Haus als auch an der Außenanlage sind Fragen im Zusammenhang mit dem Urheberrecht der Architekten und Künstler zu klären und ggf. zu berücksichtigen.
- Verlegung des Einganges der Bibliothek/Graphothek zur Ostfassade (Haupteingang) im Zusammenhang mit der Einführung des elektronischen Buchungssystems.
- Integration von Licht als Gestaltungsmittel im Vorplatzbereich des Fontane-Hauses, u.a. auch zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls.
- Überprüfung der Nutzungsanforderungen im Bereich der Rampen und Zufahrten an der Südseite des Fontane-Hauses mit dem Ziel der Verringerung der topografischen Versprünge.
- gestalterische Aufwertung des Eingangs und des Vorplatzes der Thomas-Mann-Oberschule durch Erneuerung des Bodenbelags und der Entwässerung sowie Integration von Sitzelementen.
- Aufgrund des Zustandes des Belagsmaterials und der altersbedingt erneuerungsbedürftigen Entwässerung wird vorgeschlagen, den Vorplatz der TMO nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in seiner Oberfläche zu erneuern. Es sollte eine Ergänzung der Möblierung mit Sitzgelegenheiten für Schüler sowie Fahrradständer in Ansprache mit den Nutzern erfolgen.
- Entwicklung eines einheitlichen Wegeleitsystems für die Einrichtungen des Fontane-Hauses.
- Angebot einer Skateranlage möglichst in der Nähe des Markplatzes.

Für die Aufwertung des Vorplatzes und des Eingangsbereiches des Fontane-Hauses werden nachfolgend vier Varianten dargestellt, die die Handlungsspielräume verdeutlichen und jeweils einen unterschiedliche Eingriffsumfang beinhalten.

6.7 Vorschläge für Umgestaltungsmöglichkeiten Fontane-Haus und Vorplatz

Variante 1, Vorplatz Fontane-Haus, "EG-Verglasung und kleiner Windfang mit Infosteile"

Ziele

- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Fontane-Hauses, z.B. durch ein bauliches Lichtelement.
- Kleine hochbauliche Eingriffe zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Funktion im Eingangsbereich.
- Gestalterische Aufwertung der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes.
- Öffnung der Vorderfassade für neuen Eingang Bibliothek/Graphothek.

Maßnahmen

- Beräumung der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes von Sekundärarchitektur wie Werbetafeln, Hinweisschilder und entbehrlicher Geländer sowie Entfernung von lagerndem Material des Saloon-Betreibers zur gestalterischen Bereinigung.
- Neugestaltung der Stufenanlagen an der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses zur Bereinigung der Höhensituation und Anpassung an künftige Wegebeziehungen.
- Fällung von sechs Platanen zur optischen Freistellung des Fontane-Hauses.
- Neubau einer Licht- und Infosteile mit Fernwirkung. Um eine Dominanz auf dem Marktplatz zu erreichen ist eine Höhe von ca. 6-10m Höhe und ein Durchmesser von ca. 1,5m erforderlich. Der genaue Standort der Steile ist vor Ort zu bestimmen, die bedeutendste Sichtbeziehung ist die vom Wilhelmsruher Damm. Die Gestaltung und der Informationsgehalt der Steile sollte mit den Nutzern abgestimmt werden, um einerseits nur die wichtigsten Hinweise zu geben, und trotzdem die optimale Aufmerksamkeit zu erzielen.
- Schließen der Erdgeschoss-Fassade im Eingangsbereich mit Glaselementen zur Aufwertung (Gewinnung einer Flächengröße von ca. 120qm) und Anbau eines kleinen Windfangs von 40qm Größe mit einer Bauhöhe von ca. 3,5m.
- Aufgrund des Zustandes des Belagsmaterials und der altersbedingt erneuerungsbedürftigen Entwässerung wird vorgeschlagen, den Vorplatz der TMO nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in seiner Oberfläche zu erneuern. Es sollte eine Ergänzung der Möblierung mit Sitzgelegenheiten für Schüler sowie Fahrradständer in Ansprache mit den Nutzern erfolgen.



Zustand Beleuchtung incl. Werbeeinrichtungen und die Sicht behindernde Platanen



Fotos externer Beispiele für die Wirkung einer Lichtsteile sowie eines zeitgemäßen Einganges mit Windfangfunktion

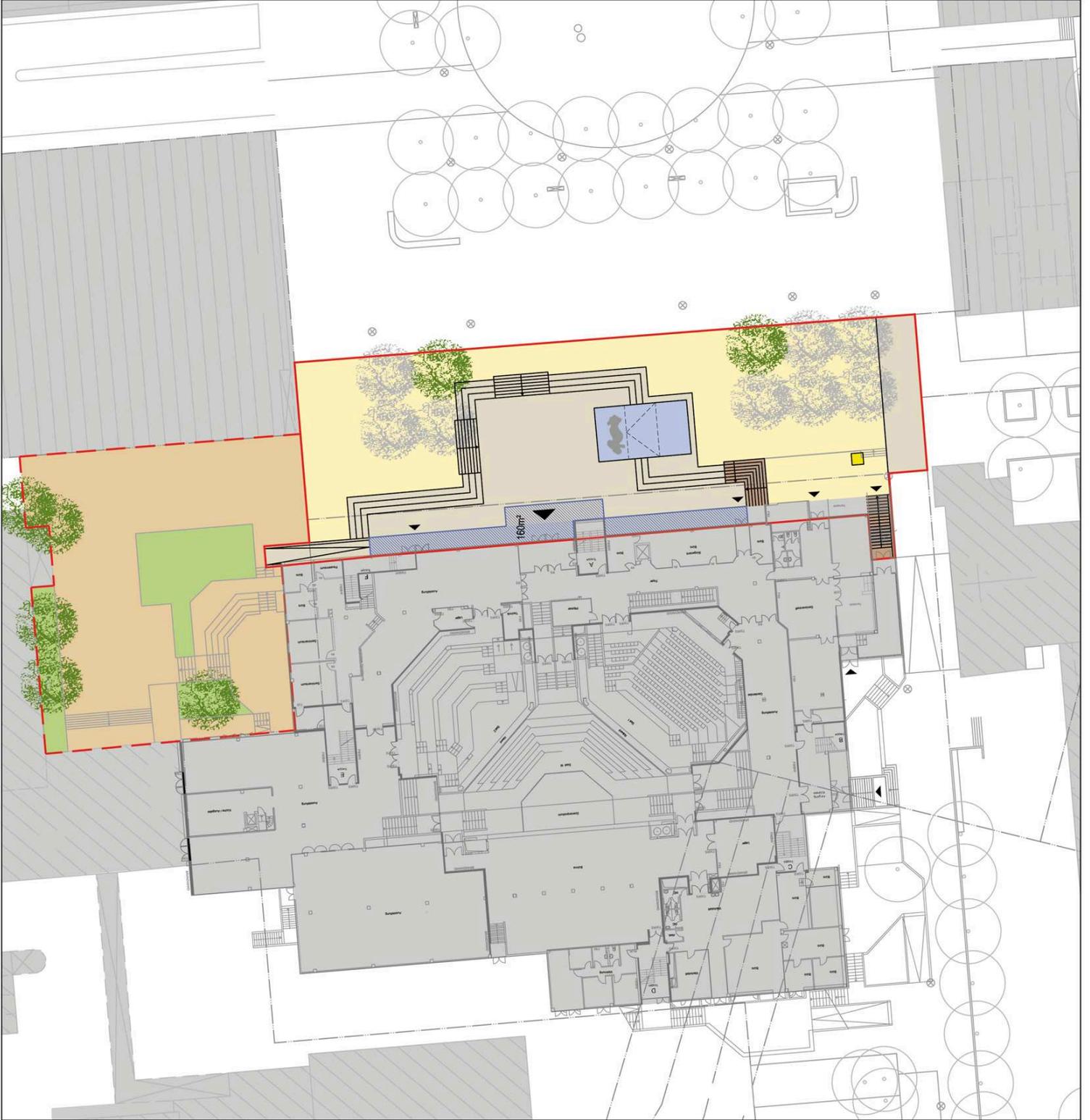
- Vergrößerung der Büros des Bürgeramtes und ggf. Einrichtung eines neuen Einganges von der Vorderfassade. Mit dieser Maßnahme können akustische Verbesserungen gegenüber den Störungen durch Skater verbunden werden sowie eine verbesserte Außendarstellung des Bürgeramtes zum Marktplatz.
- Verlegung des Eingangs Bibliothek/Graphothek zum Haupteingang. Im Bereich des jetzigen Haupteingangs besteht die Möglichkeit der Öffnung des Treppenhauses im Windfang für die Besucher der Bibliothek. Diese Maßnahme hat kleine bauliche Änderungen im Eingangsbereich zur Folge und ggf. sind Auswirkungen auf den Brandschutz zu prüfen.

Baukosten

Die geschätzten Baukosten für die ca. 120qm große Erdgeschossverglasung im Bereich des zurückspringenden EG, den Windfang mit ca. 40qm Größe und der Lichtstele liegen zusammen bei brutto ca. 250.000,-€.

Vorplatz Fontane-Haus Variante 1

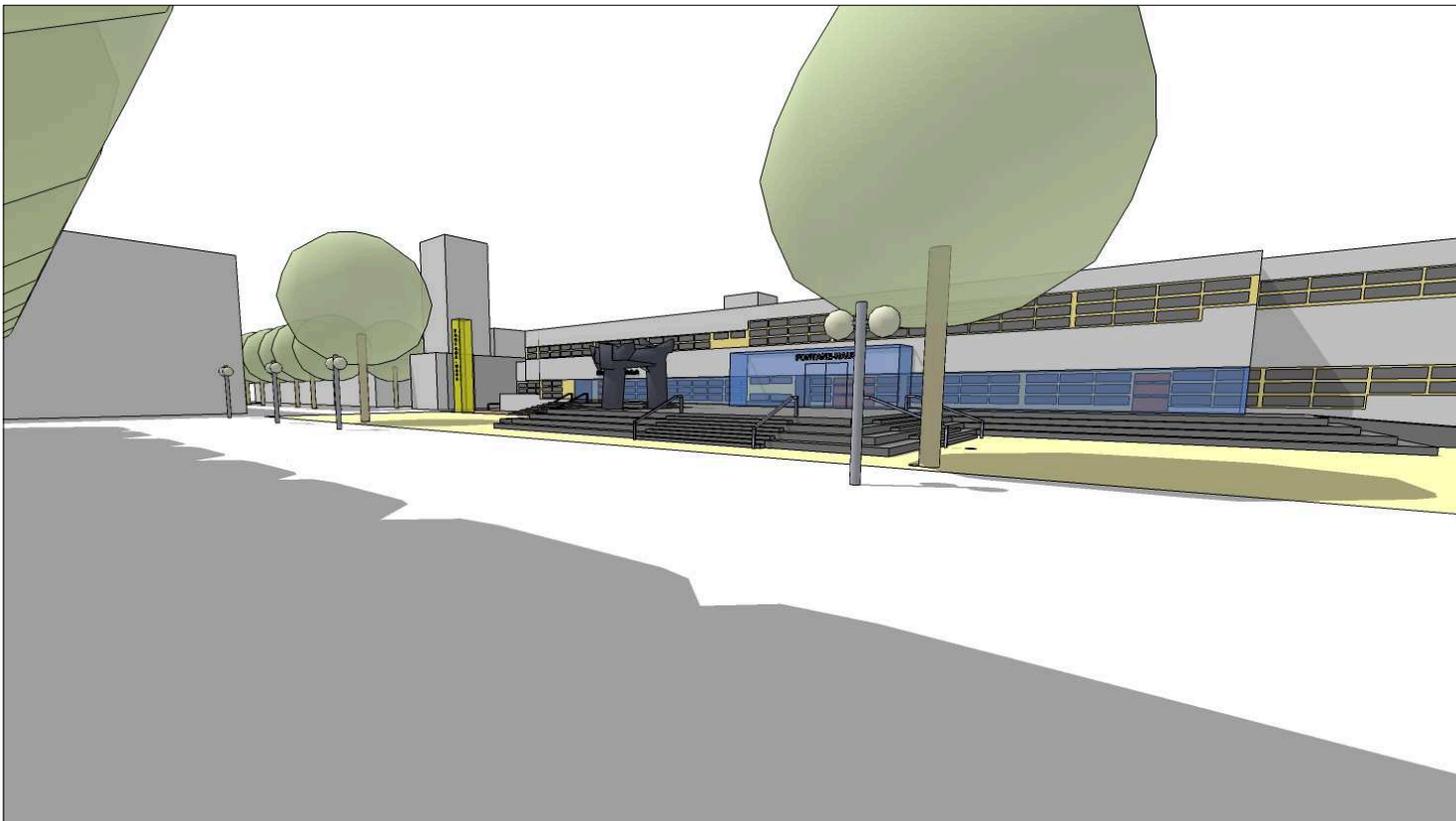
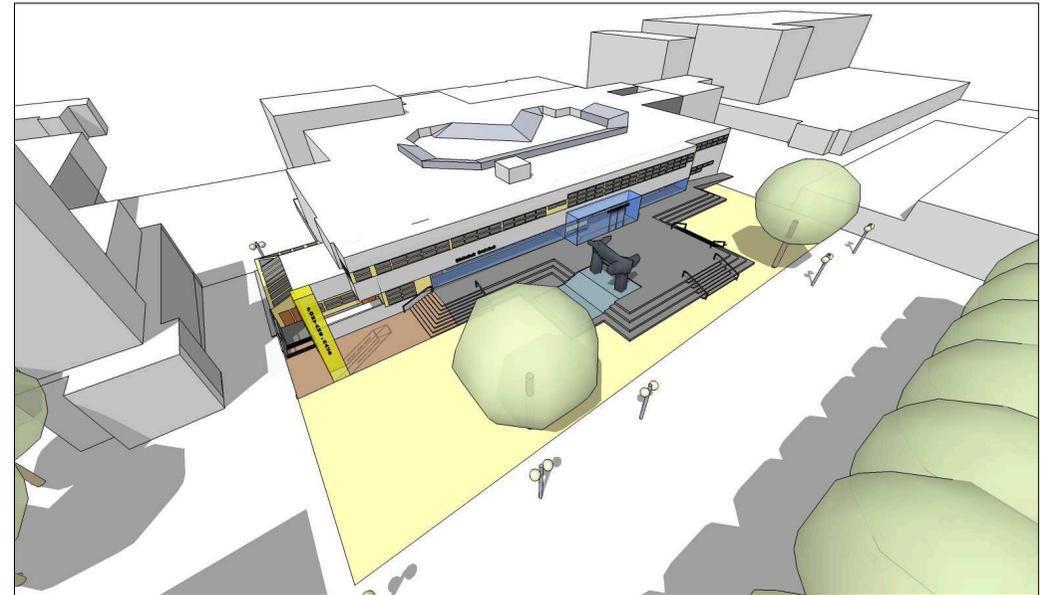
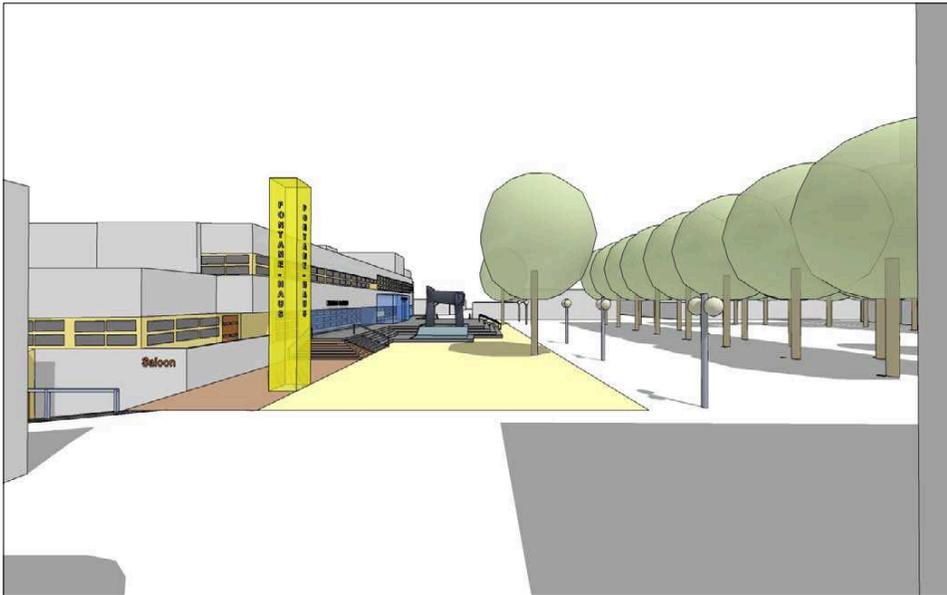
-  Baum, Bestand
-  Baum, Fällung
-  Plattenbelag
-  Wassergebundene Decke
-  Glasvordach, Planung
-  Brunnen mit Kunst, Bestand
-  Treppe, Umbau/Neubau
-  Lichtsäule mit Information
-  Haupteingang
-  Nebeneingang bzw. Notausgang
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet
-  Erweitertes Bearbeitungsgebiet
Thomas-Mann-Oberschule
-  Oberflächenerneuerung,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule
-  Vegetation,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule



Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010
 Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)

Distanz 0 5 10 20 40 m
 Fußweg 0 1,5 3 Sek.



Vorplatz Fontane-Haus Perspektiven zu Variante 1

- Gläserner Anbau
- Umbau Platzflächen
- Erneuerung wassergebundene Wegedecke

Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010

Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

Variante 2.1, Vorplatz Fontane-Haus, "Bau eines Windfangs auf der vorhandenen Terrasse"

Ziele

- Erhalt des Terrassenpodestes, seiner Treppen und der Wasserplastik.
- Bauliche Akzentuierung des Haupteinganges auf der existierenden Terrasse.
- Verbesserung der Sichtbeziehungen auf das Fontane-Haus.
- Stärkung der Beziehungen zwischen dem Gebäudeinneren und dem Außenraum..
- Schaffung eines neuen Einganges für Bibliothek/Graphothek.



Maßnahmen

- Neubau eines gläsernen Windfanges mit ca.120 m² Größe und 4,5 m Höhe zur Verbesserung der Sichtbarkeit des Haupteinganges auch aus größerer Entfernung
- Schaffung von kleinteiliger Aufenthaltsfunktionen im Anbau z.B. Infotafeln. Es wird davon ausgegangen, dass der Windfang nicht beheizt wird.
- Die Wasserplastik im Außenraum bleibt erhalten.
- Fällung von Bäumen (sechs Platanen) zur Schaffung einer verbesserten Sichtbeziehung auf das Fontane-Haus.
- Beräumung der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses von Sekundärarchitektur (wie bereits bei Variante 1 ausgeführt).
- Neuplanung der Stufenanlagen an der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses und Anlage eines neuen Nebeneingangs.
- Verlegung des Eingangs Bibliothek/Graphothek zum Haupteingang (wie bereits bei Variante 1 ausgeführt).
- Aufgrund des Zustandes des Belagsmaterials und der altersbedingt erneuerungsbedürftigen Entwässerung wird vorgeschlagen, den Vorplatz der TMO nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in seiner Oberfläche zu erneuern. Es sollte eine Ergänzung der Möblierung mit Sitzgelegenheiten für Schüler sowie Fahrradständer in Ansprache mit den Nutzern erfolgen.

Bestandsfoto des Haupteingangs
Fontanehaus
und möglicher Gestaltung eines
Windfangs in Kombination mit
Veränderung an der Fassade und
den innen befindlichen Windfangs
bzw. Eingangsbereiches

Baukosten

Die geschätzten Baukosten für den ca. 120 m² großen Windfang mit 4,5 m Höhe liegen bei ca. 200.000,- € brutto.

