

Gesamtkonzept für das Nahversorgungszentrum der Siedlung Jungfernheide



Dokumentation zum konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahren

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	4
1. Gebietszentrum der Siedlung Jungfernheide am Halemweg	6
1.1. Ausgangssituation und Ziel	6
2. Städtebauliches Gutachterverfahren	8
2.1. Art des Verfahrens und Bürgerbeteiligung	8
2.2. Aufgabenstellung	9
3. Grundkonzept Phase 1	14
3.1. yellow ² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur	14
3.2. Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftsarchitekten	16
3.3. kleyer.koblitz.letzel.freivogel mit KUULA Landschaftsarchitekten	18
3.4. Beurteilung durch die Jury	20
4. Phase 2 - Mehr oder weniger Wohnungsbau?	21
4.1. Vertiefungsaufgaben	21
4.2. Vertiefung „Wohnen mit Infrastruktur“	22
4.3. Vertiefung „Infrastruktur“	24
4.4. Beurteilung durch die Jury	26
5. Phase 3 - Überarbeitung nach präzisierten Vorgaben	27
5.1. Überarbeitung „Wohnen mit Infrastruktur“	28
5.2. Überarbeitung „Infrastruktur“	30
5.3. Umsetzungsempfehlung der Jury	32
6. Ausblick und Nachwort	33
Zusammenfassung	36

Grußwort

Wohnen im Grünen zwischen Weltkulturerbe und Zukunftsstadt: Das Leitbild aus dem Integrierten Entwicklungskonzept spiegelt die Stärken des Stadtteils im Norden unseres Bezirks mit seinen durchgrüntem, stadtkulturhistorisch und architektonisch bedeutenden Wohnsiedlungen in der Nähe großer zusammenhängender Landschaftsräume wider. Es weist aber auch auf die Herausforderungen hin, vor denen der Stadtteil steht: die Schließung des Flughafens Tegel, die Erweiterung der Siemensstadt zu Siemens 2.0, die Mobilitätswende und nicht zuletzt die notwendige Anpassung an den Klimawandel. Der Bezirk hat deshalb bereits 2017 mit der Festsetzung des Charlottenburger Nordens als Städtebaufördergebiet die Grundlage geschaffen, den Stadtteil zukunftsfähig zu gestalten.

Charlottenburg-Nord ist Heimat für knapp 20.000 Menschen unterschiedlichster Herkunft. Die Einwohnerzahl ist seit 2010 kontinuierlich gewachsen. Die Menschen benötigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Jugendklubs und Bibliotheken, aber auch Grünflächen, Parks und Plätze. Mit den Mitteln der Städtebauförderung aus den Programmen „Stadtumbau“ und aktuell „Nachhaltige Erneuerung“ stärken wir die Infrastrukturen und deren umweltgerechten Aus- und Umbau.

Erste Erfolge der gemeinsamen Arbeit sind bereits sichtbar. 2018 konnte das Familienzentrum vom Halemweg an den Heckerdamm in die neuen Räume der ehemaligen Revierunterkunft des Grünflächenamtes ziehen. Im August 2020 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Kindererholungsstätte im Jungfernheidepark die neue Kita „Erlebniswald“ eröffnet. Die Grünverbindung zwischen Halemweg und Popitzweg wird zu einem Stadtteilpark mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten für alle Altersgruppen umgestaltet. Ein neuer Spielplatz konnte bereits im Juni 2021 eingeweiht werden.



Und auch rund um das Zentrum ist viel in Bewegung. Der Umzug der Poelchau-Schule in den Olympiapark und der geplante Neubau der Anna-Freud-Oberschule eröffnen neue Chancen, seine zentralen Funktionen zu stärken.

Mit dem städtebaulichen Gutachterverfahren zur Entwicklung des „Campus Halemweg“ haben wir ein Ergebnis erreicht, das sich sehen lassen kann. Ich bin sehr glücklich, dass wir nun mit dem Siegerentwurf der Bürogemeinschaft Schultz-Granberg und bbz Landschaftsarchitekten eine gute Diskussionsgrundlage für die Entwicklung dieses bedeutenden Stadtteils haben.

A handwritten signature in black ink that reads "Reinhard Naumann" followed by a stylized arrow pointing to the right.

Reinhard Naumann

Bezirksbürgermeister und Leiter der Abteilung Personal, Finanzen und Wirtschaftsförderung

Die Wohnsiedlung Jungfernheide folgt dem Ideal der aufgelockerten, durchgrünten Stadtlandschaft. Der Halemweg bildet das kleine Gebietszentrum mit dem U-Bahnhof, den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einigen Restaurants und Lokalen. Dort befindet sich neben einer Kindertagesstätte, der Anna-Freud-Schule und der Erwin-von-Witzleben-Grundschule auch das bezirkliche Stadtteilzentrum mit dem Jugendclub, der Bibliothek und vielen weiteren sozialen Angeboten.

Mit dem Wegzug der sportbetonten Poelchau-Schule in den Olympiapark und dem Neubau für die Anna-Freud-Schule durch die Senatsschulverwaltung hatten wir als Bezirk die Möglichkeit, gemeinsam mit der Bewohnerschaft neue Ideen für die Um- und Neugestaltung dieses Areals zu entwickeln. Mit den Mitteln der Städtebauförderung ist es uns gelungen, ein städtebauliches Gutachterverfahren in Gang zu setzen, das erste Antworten auf die drängenden Fragen zur zukünftigen Gestaltung dieses Bereiches fand und Ideen für eine Erweiterung der infrastrukturellen Angebote sowie den Neubau von dringend benötigten Wohnungen generierte.

Das Gutachterverfahren, das fast zwei Jahre dauerte, war für alle Beteiligten hoch interessant. Vor allem die Anregungen der Anwohner:innen zu Aufenthaltsbereichen, einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur und zur Berücksichtigung von generationengerechten Angeboten wurden von den Planungsteams aufgenommen und in den Entwürfen umgesetzt. Wir haben viel und breit diskutiert, sowohl im Obergutachtergremium (Jury) als auch in den verschiedenen Werkstattformaten mit der Anwohnerschaft.

Leider verzögerte die Corona-Pandemie den Prozess. Umso mehr möchte ich mich bei allen Beteiligten, den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Obergutachter:innen,



den Sach- und Fachpreisrichter:innen, den Mitarbeiter:innen der Bezirksverwaltung und nicht zuletzt den beteiligten Planungsbüros für ihr Engagement, ihre Ideen und Vorschläge bedanken, die trotz der Herausforderungen in das Verfahren eingeflossen sind.

Prämiert wurde ein Entwurf, der aus unserer Sicht gute Antworten auf die Frage einer zukunftsgerechten Weiterentwicklung dieses Stadtteils gibt und dabei das Ideal der aufgelockerten, durchgrünten Stadtlandschaft zeitgemäß weiterführt. Der Entwicklungsprozess des Gebietszentrums am Halemweg hat gerade erst begonnen und wird noch viele Jahre andauern. Die nächste Aufgabe des Bezirks wird es nun sein, die notwendigen finanziellen Ressourcen aus Förderprogrammen und Landesmitteln zu organisieren, damit die Ideen auch umgesetzt werden können.

Oliver Schruoffeneger

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

1. Das Gebietszentrum der Siedlung Jungfernheide am Halemweg

1.1. Ausgangssituation und Ziel

In der Wohnsiedlung Jungfernheide im Norden des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf befindet sich am Halemweg zwischen Heilmannring und Heckerdamm das lokale Zentrum mit wohnortnahen Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen sowie sozialen – und schulischen Infrastruktureinrichtungen. Hierbei handelt es sich um das Oberstufenzentrum Anna-Freud-Schule, um die Erwin-von-Witzleben-Grundschule und eine Kita mit 120 Plätzen der Kindertagesstätten Nordwest (Eigenbetrieb von Berlin). Aus Mangel an geeigneten Standorten ist eine Vielzahl von gesundheitlichen und sozial-kulturellen Angeboten des Bezirks (u.a. Jugendclub, Bibliothek, Bürgeramt, Physiotherapeutischer und Zahnärztlicher Gesundheitsdienst) im Gebäude des Stadtteilzentrums am Halemweg 18 untergebracht; dadurch entstehen Nutzungskonflikte.

Die Wohnsiedlung Jungfernheide repräsentiert die Leitbilder der städtebaulichen Moderne. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich durch Zeilenbauten und Punkthochhäuser aus, die oftmals ohne direkten Bezug zur Straße innerhalb von Grünflächen angeordnet sind. Der grüne Freiraum umfließt die Wohngebäude und besteht aus für alle zugänglichen Grünflächen, die von Fußwegen durchzogen sind. Bäume, Einzelsträucher und zusammenhängende Strauchpflanzungen begleiten Straßen und Wege. Die Grenzen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum verschwimmen. Erstmals fand in dieser städtebaulichen Tradition eine bewusste Trennung von Fußgänger- und Autoverkehr statt, indem die Wohngebäude fast ausschließlich über Wohnwege erschlossen werden. Diese offene, durchgrünte Stadt zeigt sich auch im Hinblick auf die Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels zukunftsgerichtet. Das Regenwasser versickert in den Grünflächen und muss nicht über die Kanalisation abgeführt werden. Das Grün trägt im Sommer zur Kühlung bei, die Bäume spenden Schatten und ihre Blätter filtern Staub aus der Luft. Darüber hinaus können in diesen Grünflächen wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner:innen geschaffen werden.



1. Luftbild Halemweg

© Geoportal Berlin 2019

In Folge des Wegzugs der Poelchau-Schule vom nördlichen Grundstücksteil auf das Olympiagelände 2015 entschied die zuständige Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, dort nach Abriss des asbestbelasteten Gebäudes einen Neubau für die Anna-Freud-Schule zu errichten. Durch den geplanten Umzug der Anna-Freud-Schule in den nördlichen Grundstücksteil erhält der Bezirk die Chance, den südlichen Teilbereich als Standort für Wohnungsbau und für den Neubau weiterer Infrastruktureinrichtungen städtebaulich neu zu ordnen.

Aufgrund des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums und des demografischen Wandels in den vergangenen Jahren bestehen schon jetzt Versorgungslücken in der Kindertagesbetreuung und bei Grundschulplätzen; ebenso fehlen Angebote an neuen Wohnformen für Familien und ältere Menschen, Bildungs- und Weiterbildungsangebote. Zur besseren Nahversorgung der Bewohnerschaft können die vorhandenen Angebote im Einzelhandel und an Dienstleistungen noch erweitert werden.

Die Siedlung ist geprägt vom Leitbild der aufgelockerten und durchgrünten Stadt. Gleichwohl ist das Wegenetz innerhalb des Zentrums unübersichtlich, Straßen und Parkraum dominieren und der öffentliche Raum bietet trotz zahlreicher Freiflächen kaum Treffpunkte und Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen.

Der Bezirk ließ ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Neugestaltung des lokalen Zentrums erarbeiten. Ziel war, das Gebietszentrum auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele Berlins zu einem attraktiven, inklusiven Ort mit integrativen Nutzungen zu entwickeln. Besonderer Wert wurde auf effiziente städtebauliche Lösungen durch Mehrfachnutzung von Gebäuden und Freiflächen gelegt. In Varianten sollte geprüft werden, wie sich an diesem Standort Infrastrukturenebauten und Wohnungsbau innovativ und integriert umsetzen lassen.



© Nummrich Albrecht Klumpp Architekten 2018

1. Neuplanung für das Oberstufenzentrum Sozialwesen Anna-Freud-Schule.

Gefragt waren außerdem Ideen zur Organisation und Umgestaltung des öffentlichen Raumes. Durch die städtebaulichen Entwicklungen am Halemweg erhofft man sich auch Synergieeffekte zur Aufwertung der Nahversorgung.

2. Blick auf die Sühne-Christi Kirche am Halemweg.



2. Städtebauliches Gutachterverfahren

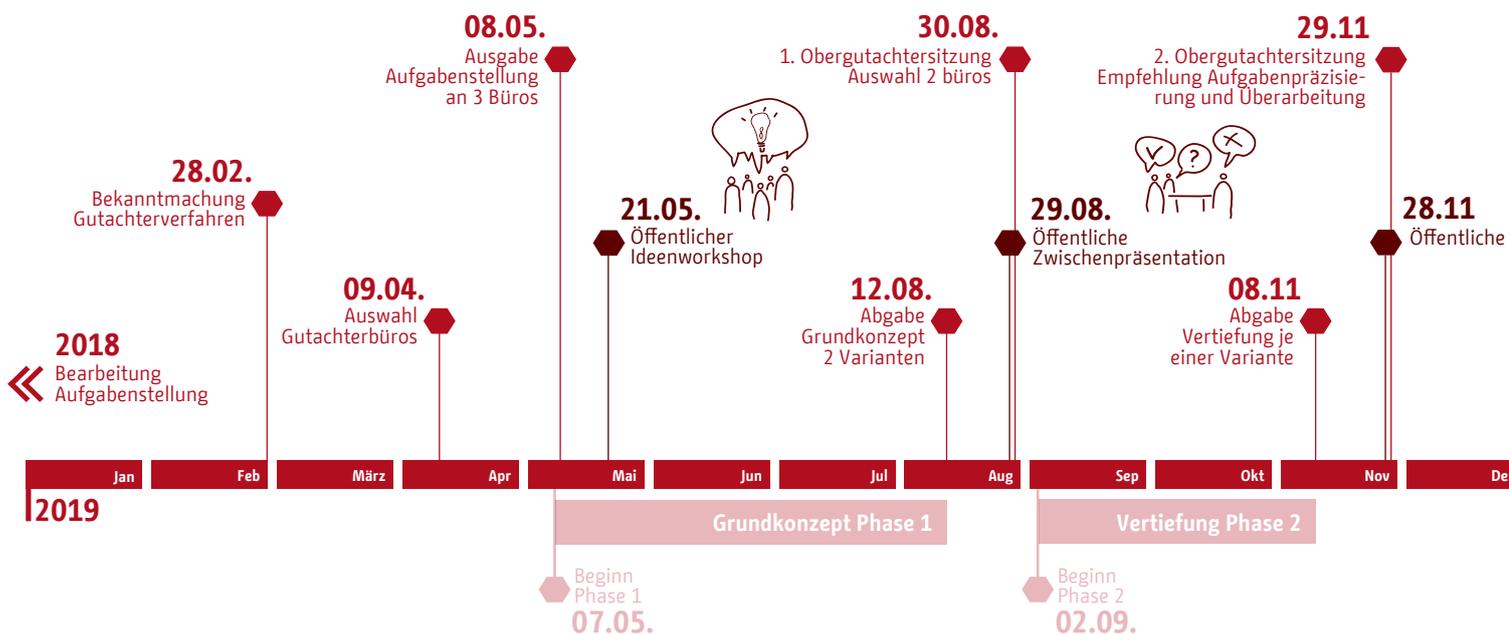
2.1. Art des Verfahrens und Bürgerbeteiligung

Für das zukünftige Zentrum am Halemweg wollte der Bezirk ein besonderes Gutachterverfahren anwenden. Die sonst hinter verschlossenen Türen geführte interdisziplinäre Fachdiskussion zwischen den beteiligten Ämtern und Gutachter:innen sollte für die Bürgerinnen und Bürger geöffnet werden. Ziel war es, die vielen Interessen und Anforderungen an den Ort bereits im Verfahren miteinander zu verzahnen und den Prozess transparent zu machen. Aus diesem Grund entschied sich der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für ein öffentliches konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren in mehreren Phasen, in dem die Bürgerinnen und Bürger vor und während des Verfahrens mit den Planer:innen und Architekt:innen ins Gespräch über mögliche Lösungen kommen konnten. Die Gutachterbüros waren so in der Lage, die Anregungen direkt aufzugreifen. Die Wünsche und Vorschläge der Anwohner:innen konnten in jeder Phase des Verfahrens berücksichtigt werden. Dies war wegen der hohen Komplexität der Aufgabe wichtig. Außerdem konnten noch nicht alle Rahmenbedingungen im Vorfeld bis ins Detail geklärt

werden. Die Beurteilung der Entwürfe oblag einem Obergutachtergremium (Jury) aus den Fachbereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung sowie dem Bezirksbürgermeister und dem Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt.

Das Gutachterverfahren wurde mit drei vorab ausgewählten Büroarbeitsgemeinschaften in drei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Vorgeschaltet war eine öffentliche Ideenwerkstatt, bei der Bürger:innen Ideen, Vorstellungen und Wünsche zu ihrem Gebietszentrum in das Verfahren einbringen konnten. In der ersten Phase wurden die Konzepte von zwei Büroarbeitsgemeinschaften durch die Jury für die vertiefende Bearbeitung ausgewählt. Nach den ersten beiden Bearbeitungsphasen fand jeweils eine öffentliche Zwischenpräsentation der Ergebnisse und im Anschluss die Jursitzung gemeinsam mit den beteiligten Fachämtern statt. In Phase 3 musste auf die öffentliche Präsentation aufgrund der Corona-Pandemie verzichtet werden, jedoch wurden die Ergebnisse im Oktober 2020 an einem Infoabend unter entsprechenden Hygieneauflagen öffentlich vorgestellt. Da

3. Ablauf und Zeitschiene des Gutachterverfahrens



auch die Sitzung der Jury in kleinerem Rahmen stattfinden musste, wurde eine Sachverständigenrunde mit den Fachämtern vorgeschaltet, deren Anregungen in die Jursitzung einfließen.

2.2. Aufgabenstellung

Der öffentlichen Ausschreibung des Gutachterverfahrens ging ein einjähriger ämterübergreifender Abstimmungsprozess voraus. In der Aufgabenstellung sind die in diesem Prozess formulierten und konkretisierten Bedarfe und Anforderungen der beteiligten Fachämter für ihre Infrastrukturangebote zusammenfassend dargestellt. Die öffentliche Ideenwerkstatt in Anwesenheit der ausgewählten Büroarbeitsgemeinschaften zu Beginn des Verfahrens diente dem Zusammentragen der Ideen und Wünsche aus der Bürgerschaft. Aus diesen beiden Elementen wurde die Aufgabe für die Büroarbeitsgemeinschaften aus Architekt:innen/Stadtplaner:innen und Landschaftsarchitekt:innen formuliert:

yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur

Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftsarchitekten

kleyer.koblitz.letzel.freivogel mit KUULA Landschaftsarchitekten



4. Öffentliche Ideenwerkstatt mit Vorstellung der Büros im Mai 2019.

5. Vorstellung der Ergebnisse der Jugendbeteiligung auf der öffentlichen Ideenwerkstatt.



08.05.
Versand
Aufgabenstellung
an 2 Büros

21.09.
Sachverständigenrunde

30.09.
3. Obergutachtersitzung mit
Empfehlung zur Umsetzung

07.10
Infoabend
Stadtumbau

31.08
Abgabe
Überarbeitung

Beginn
Phase 3
22.06.



2.2.1. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel war ein überzeugendes städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept für die Entwicklung eines Gebietszentrums unter Integration von unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen und von Wohnungsbau auf engem Raum. Pilothaft sollten Misch- und Mehrfachnutzungen innerhalb der Gebäude und Freiflächen entwickelt werden.

Gewünscht war ein am vorgefundenen Leitbild der durchgrünten Stadtlandschaft der Moderne orientierter Städtebau. Dabei war die Höhenentwicklung der Umgebung mit viergeschossigen Wohnhauszeilen und bis zu zehngeschossigen Höhendominanten

zu beachten. Besonderes Augenmerk wurde auf die Herstellung von nachbarschaftlichen Bezügen gelegt, um zu zeigen, welche Dichte angesichts der dringend benötigten Infrastruktur und des großen Wohnraumbedarfs möglich ist.

In einem Freiflächenkonzept sollten die Wegebeziehungen und die Gliederung der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie die Möglichkeiten für unterschiedliche attraktive Aufenthaltsräume dargestellt werden.

2.2.2. Soziale Infrastruktur

In das Gesamtkonzept waren die vielfältigen Ansprüche und Flächenbedarfe der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu integrieren (Stadtteilzentrumarbeit, Stadtteilkoordination, Bibliothek, Jugendclub, Kultur und Weiterbildung, Gesundheitsdienst, Bürgeramt). Misch- und Mehrfachnutzungen innerhalb der Gebäude und Freiflächen waren gewünscht, jedoch sollten Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Aufgrund des hohen KiTa-Platzbedarfs sollen zwei neue KiTa-Standorte entstehen, von denen einer die bestehende Kita am Halemweg 22 ersetzt. Eine Kombination mit einer Wohnnutzung ist denkbar.

6. Denkmalgeschützter Kirchhof mit Blick auf Wohnhaus Halemweg 21-23.



7. Typischer Zeilenbau in der Wohnsiedlung Jungfernheide.



8. Oben Stadtteilzentrum Halemweg 18; unten Kita Halemweg 22



Die Räumlichkeiten für die Jugendarbeit sollen erweitert und so angeordnet werden, dass Nutzungskonflikte zukünftig vermieden werden. Wichtig ist der Erhalt des großen Saals für Vorführungen, Tanzangebote u.ä. oder zumindest die räumliche Nähe zu einem solchen. Auch ein Bolzplatz sollte unmittelbar erreichbar sein.

Das **Stadtteilzentrum** mit der Stadtteilkoordination soll erweitert werden und zusätzlich Freiflächen für Nachbarschaftsfeste, Beteiligungsverfahren oder andere Aktivitäten erhalten, die von der Straße aus sichtbar und zugänglich sind.

Die ansässige Zweigstelle des **Amtes für Bürgerdienste** soll in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum untergebracht werden.

Für den **Kinder- und Jugendgesundheitsdienst** war ebenfalls eine gute Auffindbarkeit und niedrigschwellige Erreichbarkeit mit räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum zu gewährleisten. Auch ist eine Angebots-erweiterung geplant.

Für die vier Fachbereiche des **Amtes für Weiterbildung und Kultur** (Volkshochschule, Musikschule, Bibliothek und Kultur) ist ein neues integriertes Weiterbildungs- und Kulturzentrum vorgesehen. Ange-dacht sind ein offenes und großzügiges



9. Ladenpassage Halemweg 17-19



© B. Gericke / Redaktion CHARLIE

10. Stadtteilbibliothek Halemweg

11. Im Vordergrund das Stadtteilzentrum, der Bolzplatz, im Hintergrund die Anna-Freud-Schule.



Souterrain mit Cafeteria, Räume für die Jugend- und Musikschularbeit sowie eine ebenerdige Bibliothek und Galerieräume.

2.2.3. Dienstleistung/ Einzelhandel

Die vorhandenen Angebote sind zu erhalten und besser einzubinden, ohne die Verkaufsflächen signifikant zu erhöhen. Die Ladenpassage im Gebäude Halemweg 21-23 benötigt mehr Sichtbarkeit; stadtgestalterische Mängel sind zu beseitigen.



12. Blick auf die Freifläche vor Halemweg 21-23.

13. Blick von Norden in den Halemweg.



2.2.4. Wohnungsbau

Das Ziel sind Wohnungen für eine sozial und altersmäßig gemischte Bewohnerschaft. Besonders größere Wohnungen für Familien sind im Stadtteil stark nachgefragt. Benötigt wird Geschosswohnungsbau, der Raum für neue Wohnkonzepte wie gemeinschaftliches Wohnen oder Atelierwohnen bietet. Auch der Bedarf an alternativen Wohnformen für ältere Menschen, wie z.B. betreutes Einzelwohnen oder Senioren-/Pflegerwohngemeinschaften, sollte dadurch gedeckt werden.

2.2.5. Ökologische Anforderungen

Zu den ökologischen Zielsetzungen zählen u.a. ein Regenwassermanagement zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und befestigten Flächen, ein möglichst hoher Freiflächenanteil und eine Gebäudeanordnung, die eine gute Durchlüftung gewährleistet.

2.2.6. Freiflächen und Verkehr

Neben Struktur und Funktion der Gebäude verdient auch der öffentliche Raum als Bindeglied zwischen den Infrastrukturen und Treffpunkten der Anwohnerschaft große Beachtung. Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte, Kinderspielflächen und Wege sollen als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume gestaltet werden. Ein übersichtliches, barrierefreies Wegenetz verbindet

14. Beispiel Mobility Hub, hier am Klausingring.



verschiedene Bereiche miteinander und mit der Umgebung. Ein Wunsch der Bevölkerung war überdies einen attraktiven Ort für Veranstaltungen und als Treffpunkt im Stadtteil zu erhalten. Für Jugendliche und Familien sollte der Bolzplatz erhalten und ggf. neu verortet werden.

Die Gestaltung des Halemwegs und seine Bedeutung für den Autoverkehr war mit dem Ziel der Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität im Zentrum zu überprüfen. Wichtig sind die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen und die Absicherung des Lieferverkehrs. Nötig war eine differenzierte Betrachtung der Stellplatzsituation für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie die Einbeziehung neuer Mobilitätsformen. Ein Ziel des Konzepts ist die Entwicklung eines klimafreundlichen, autoarmen Quartiers,

daher kommt dem privaten Kfz-Verkehr eine untergeordnete Rolle zu.

2.2.7. Aufgaben aus der Beteiligung

Den offiziellen Auftakt zum Städtebaulichen Gutachterverfahren bildete eine öffentliche Ideenwerkstatt am 21. Mai 2019. Auf der Veranstaltung wurden Ideen, Wünsche und Anregungen von Anwohner:innen zur Neugestaltung des Zentrums gesammelt. Die beauftragten Bürogemeinschaften nahmen daran teil und kamen mit den Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch.

Die Jugendlichen hatten im Jugendclub am Halemweg schon im Vorfeld Ideen gesammelt und stellten diese im Rahmen der Ideenwerkstatt vor.

Die Ergebnisse wurden dokumentiert und bildeten einen Teil der Aufgabenstellung.

Wünsche der Bürgerinnen und Bürger aus der Ideenwerkstatt

Freiraum

- Entwicklung eines attraktiven, zentralen Platzes als Treffpunkt für die Nachbarschaft mit verschiedenen Gestaltungselementen wie Springbrunnen oder Café
- Verbesserung der Beleuchtung an den Wohnwegen für mehr Sicherheit
- Zusätzliche Sitzgelegenheiten und eine Liege-/Picknickwiese
- Erhaltung der blühenden Hecken, Grünflächen, Bäume und Büsche
- Differenzierung der Grünflächen durch zusätzliche Gestaltungselemente wie Zier- und Obstbäume und eine Schmetterlingswiese

Verkehr

- Barrierefreie Umgestaltung bzw. Sanierung der Wohn- und Verbindungswege im Gebiet
- Herstellung von Gehwegvorstreckungen und Überquerungshilfen für Fußgänger:innen (z.B. Zebrastreifen) zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Schaffung von weiteren Fahrradstellplätzen und Fahrradbügeln und Verbesserung der Radwege
- Umgestaltung/Optimierung der Parkflächen am Parkplatz Halemweg für alternative Nutzungen und Mobilitätskonzepte wie Car-Sharing oder Ladestationen für Elektroautos, E-Roller und E-Bikes
- Neue Parkplatzorganisation und Prüfung einer Tempo 30-Zone am Heckerdamm
- Verkehrsberuhigung auf dem Halemweg - „Tempo-20-Zone“

Nachbarschaft

- Gastronomische Angebote ausbauen und attraktiver gestalten
- Einzelhandelsangebot im Bereich des Nahversorgungszentrums verbessern und erweitern, Verbesserung der Müllentsorgung
- Gemeinschaftsräume und Außenflächen des Stadtteilzentrums und des Jugendclubs erhalten und ggf. vergrößern
- zusätzliche Räume und Angebote für Kultur, Sport und Freizeit
- Spielplatzangebot für alle Altersgruppen verbessern
- Bolzplatz erhalten und vielfältig nutzbar gestalten
- Sicherheitsgefühl im Gebiet durch bessere Straßenbeleuchtung stärken
- Info-Tafeln installieren, um Passanten am Halemweg über neue Ereignisse zu informieren

3. Grundkonzept Phase 1

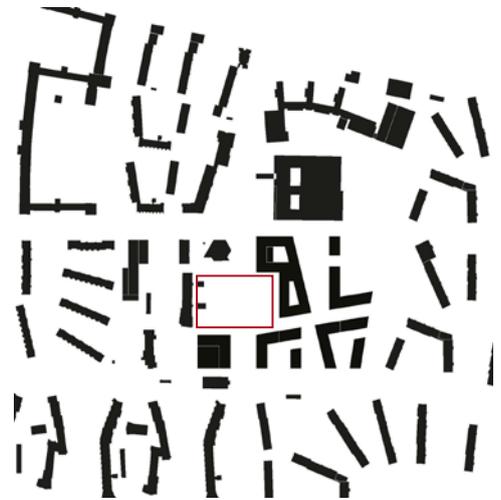
Ziel dieser Phase war die Entwicklung eines städtebaulichen Grundkonzeptes für die Einbindung in die Umgebung, die Prüfung der Bautypologie und Anordnung der Gebäude und Freiflächen sowie der Wegeführung. Es sollten zwei Varianten entwickelt werden:

Variante 1: „Wohnen mit Infrastruktur“

Maximierung des Wohnanteils durch bestmögliche Verdichtung und Kombination der Infrastruktur u.a. durch Mehrfachnutzung der Gebäude

Variante 2: „Infrastruktur“

Optimale Verteilung und Anordnung der Infrastruktur und Prüfung der verbleibenden Flächen für Wohnungsbau



15. Schwarzplan Variante „Wohnen mit Infrastruktur“

3.1. yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur

Grundkonzept

Als tragendes und verbindendes Element des neuen Zentrums wurde ein großer zentraler Quartiersplatz vorgeschlagen, der sich über den Halemweg hinweg erstreckt und nur für den ÖPNV zugänglich sein soll. Er verbindet die neue Bebauung im Osten mit den Bestandsgebäuden im Westen.

Die den Platz umschließenden Gebäude schaffen klare Raumkanten, die eine lebendige und vielfältige Gestaltung auf dem Platz erlauben. Das freie Spiel polygonaler Freiflächen organisiert verschiedene Nutzungen und Ansprüche ohne Hierarchie. Das betrifft unterschiedliche Grünflächen, ruhige Sitzgruppen, kleine Spielmöglichkeiten bis hin zu temporären urbanen Nutzungen. Der vorhandene Baumbestand wurde teilweise in die Gestaltung einbezogen.

Ein kleinteiliges, kreuzförmiges Wegenetz mit teilweise angegliederten halböffentlichen Freiflächen nimmt vorhandene Wegeverbindungen auf, führt sie fort und verbindet so die Wohnquartiere miteinander sowie mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den kleinen und größeren Grünflächen. Die Erschließung erfolgt außerdem vom Halemweg und von zwei Stichstraßen im Norden.

Im nördlichen Teil liegt der Schwerpunkt auf den infrastrukturellen Nutzungen, die effizient in kompakten Baukörpern organisiert sind, wodurch Mehrfachnutzungen gut realisiert werden können. Der Wohnungsbau ist im Osten und im Süden auf bis zu sechs Geschossen untergebracht. Auch für das Nahversorgungszentrum wird eine Aufstockung mit Wohnungen vorgeschlagen, wodurch sich im Süden eine Tor-situation vom U-Bahnhof in Richtung des zentralen Platzes bildet.

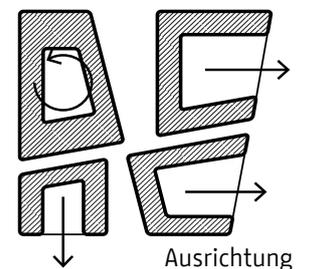
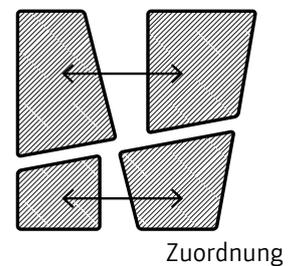
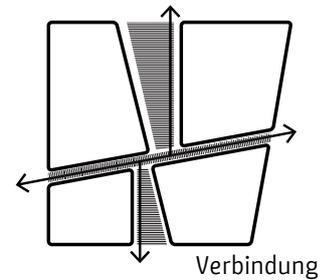
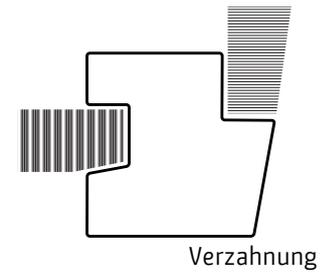
Variante 1: „Wohnen mit Infrastruktur“

Die Variante „Wohnen mit Infrastruktur“ setzt insgesamt auf eine stärkere Verdichtung und höhere Gebäude. Auch sieht diese Variante die Mischung von infrastrukturellen Angeboten und Wohnen auf einem Baufeld vor: Am Quartiersplatz sind alle nötigen Infrastrukturflächen mit Ausnahme einer Kita und des Jugendclubs in einem kompakten Gebäude konzentriert. Dahinter fügen sich die zweite Kita und der Jugendclub - mit Bolzplatz auf dem Dach - in den Bildungscampus ein. Der Bolzplatz ist durch Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt, um den übrigen Teil des Baufelds für Wohnbauten nutzen zu können.

Variante „Wohnen mit Infrastruktur“



Variante „Infrastruktur“



Variante 2: „Infrastruktur“

Die Variante „Infrastruktur“ zeichnen großzügige, zugeordnete und dennoch mehrfach nutzbare Freiräume aus, die den Spiel- und Sportbereich vom Hauptplatz abtrennen. In dieser Variante wurden die beiden Kitas in einem östlichen Baufeld zusammengeschlossen, die übrigen Infra-

struktur-Einrichtungen werden auf zwei Gebäude prominent am Platz aufgeteilt: im Norden die Bibliothek mit Volkshochschule (VHS), Musikschule, Jugend und Kultur, im Süden die eher sozial ausgerichteten übrigen Nutzungen. Das Wohnen ist in dieser Variante in den beiden südlichen Baufeldern entlang des Grünzuges angeordnet.

Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung

- Der zentrale Platz als Ort der Begegnung wurde sehr positiv beurteilt.
- Die Verkehrsberuhigung und die Sperrung des Halenwegs für den Autoverkehr stießen auf Zustimmung.
- Es stellte sich die Frage, was auf dem Platz genau passieren soll und wie dieser bespielt wird.
- Grünflächen und Schatten spendende Bäume sind wichtige Faktoren für die Aufenthaltsqualität, weshalb sie möglichst erhalten werden sollen.
- Der Wegfall von Stellplätzen wurde kritisch beurteilt, es wurden mehr Stellplätze vor allem für Anwohner:innen gefordert.
- Aufgrund der vorgeschlagenen Unterbringung der Infrastruktur in einem einzigen Gebäude werden Nutzungskonflikte befürchtet, daher wird die Aufteilung auf mehrere Gebäude bevorzugt.
- Das Café in der Bibliothek am Platz wurde begrüßt.
- Gewünscht werden kulturelle Räume und die Integration eines medizinischen Versorgungszentrums mit Ärztinnen und ergänzenden Angeboten.

© Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet von yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur

3.2. Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftarchitekten

Grundkonzept

Das Leitbild des Konzepts lautet „Urbanität light“, mit einer klaren Nord-Süd-Orientierung und einer neuen städtebaulichen Dichte. Die Grundstruktur besteht aus drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, funktional unterschiedlichen Bereichen/Zonen: Urban Aktiv (Halemweg), Grün Aktiv und Wohngehöft.

Die Nutzungsintensität und Öffentlichkeit in den Zonen nimmt vom Halemweg im Zentrum in Richtung Wohngehöft ab. Wegeachsen von Ost nach West vernetzen die drei Zonen untereinander und gliedern die Nutzungen in den Grün- und Freiflächen.

Jeder Zone ist eine Hauptnutzung zugeordnet:

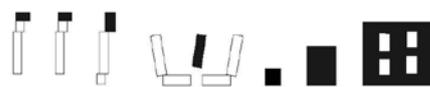
Urban Aktiv: Der Halemweg bildet als leicht geschwungener linearer Campus mit differenzierten und unterschiedlich großen öffentlichen Räumen den urbanen Bereich mit Einkaufs- und Aufenthaltsmöglichkeiten und der sozialen Infrastruktur.

Typologisches Repertoire

Modernes Erbe: parallele, oft in N-S-Richtung verlaufende Wohnzeilen, mit unterschiedlichem Grad an Raumbildung



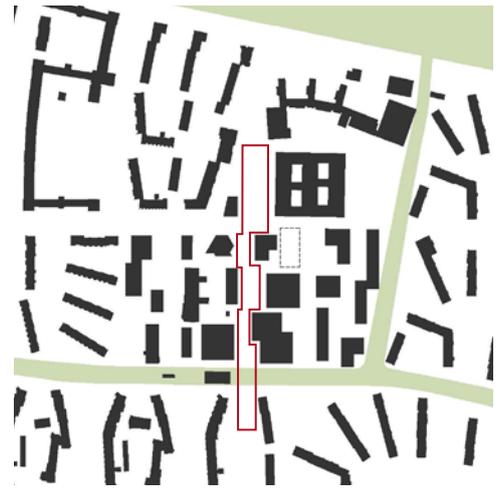
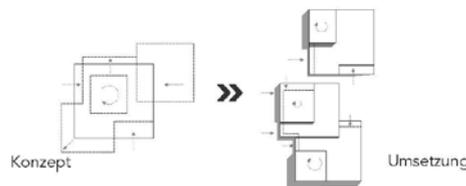
Laufende Adaptationen: Ergänzung von Kopfbauten oder rückwärtigen Gebäuden in zweiter Reihe, Sonderformen



Neubauten: Kubaturen als Langform (Zeile) oder Punkthaus (Stadtvilla) mit dem Vermögen der Raum- und Adressbildung



Offene Fassaden: Dachüberstände, Rücksprünge, Dachterrassen und große offene Foyers bilden einladende Übergänge zwischen Innen und Außen und sind Orte für Aktivitäten.



16. Schwarzplan Variante „Wohnen mit Infrastruktur“

Grün Aktiv: Im innen liegenden autofreien Bereich sind den umliegenden Gebäuden Freiflächen zugeordnet. Diese beiden Zonen östlich und westlich des Halemwegs umfassen die Freiräume und die verschiedenen Freizeitnutzungen der Nachbarschaft.

Wohngehöft 2.0: Dieser Bereich ist durch Wohnen geprägt. Das Scharounsche Wohngehöft ist Vorbild bei der Raumgestaltung. Es entstehen hofartige Freiflächen mit Gärten für die Bewohner:innen, die ihren Wohnungen zugeordnet sind; Gemeinschaftsräume beleben das Erdgeschoss.

Der Halemweg soll als Haupteerschließung in Form eines ‚shared space‘ ein gleichberechtigter Bewegungsraum für alle Verkehrsarten sein. Durch eine Verschwenkung und das Vor- und Zurücksetzen von Gebäuden wird er räumlich gefasst; es entsteht eine Aufreihung von Plätzen unterschiedlicher Größe und Funktion.

Variante 1: „Wohnen mit Infrastruktur“

Beide Varianten folgen der oben beschriebenen Idee eines linearen Campus. Die öffentlichen und kommerziellen Nutzungen am Halemweg bilden den Sockel und beleben den zentralen Teil des Quartiers, auch nach Ladenschluss. Darüber, bis maximal ins zehnte Geschoss, entstehen in Variante 1 Wohnungen, insgesamt können so ca. 313 Wohnungen untergebracht werden. Die

Lexikon

Shared Space

In Shared Spaces nutzen alle Verkehrsteilnehmer:innen den Raum gemeinsam. Dabei sind sie gleichberechtigt, beobachten sich gegenseitig und nehmen Rücksicht. Verkehrsschilder, Ampeln und andere Barrieren werden durch Bäume, Bänke und Spielbereiche ersetzt. Der Kfz-Verkehr wird durch die natürlichen Barrieren entschleunigt und fügt sich rücksichtsvoll ins Miteinander von Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ein.

Variante „Wohnen mit Infrastruktur“



Variante „Infrastruktur“



Eingangsbereiche der Wohnungen liegen am Halemweg. Auf diese Weise mischen sich die Funktionen stärker im Gebäude. Der Basketballplatz befindet sich auf dem Dach des Jugendclubs. Der Außenbereich des südlichen Kindergartens liegt zum Teil im Grünzug über der U7 – die Nutzungen verzahnen sich stärker als in Variante 2.

Variante 2: „Infrastruktur“

Die zweite Variante schlägt eine klare Aufteilung vor, bei der öffentliche Nutzungen und öffentliche Freiräume am Halemweg als Gebiets- oder Quartierszentrum ange-

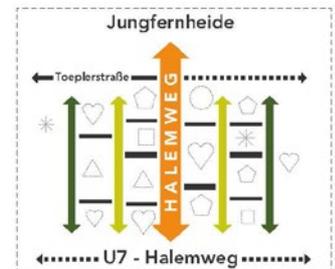
ordnet sind. Die Höhe der Infrastrukturgebäude liegt zwischen ein und drei Geschossen, auf städtebauliche Dominanten wird hier verzichtet. Eine geringe Anzahl an Wohnungen und die dem Wohnen zuzuordnenden Kitas sind getrennt im östlichen Bereich des Quartiers angeordnet. So bleibt Raum für zusätzliche Freiräume und öffentliche Flächen, die in Zukunft Platz für noch nicht absehbare Nutzungen oder Gebäude bieten. Die Nutzungsmischung entsteht durch ein lebendiges Nebeneinander.



01 Nord-Süd-Verbindung Halemweg



02 Halemweg = Rückgrat, Adresse



03 Räumliche Grundstruktur

Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung

- Die Anordnung des Basketballplatzes auf dem Dach der Jugendfreizeiteinrichtung wurde wegen der eingeschränkten Zugänglichkeit und der Gefahr von Lärmbelästigungen für das Wohnen kritisch gesehen.
- Der Vorschlag eines Neubaus für ein Gesundheitszentrum auf dem Parkplatz am Halemweg wurde sehr positiv bewertet.
- Der verkehrsberuhigte und abwechslungsreich gestaltete Straßenraum des Halemwegs mit diversen Baumgruppen und der Erhalt der Bäume, sowie die Anlage von Vorgärten und die grüne, parallele Wegführung mit kleinen Platzfolgen wurden sehr begrüßt.
- Ebenfalls positiv sehen die Bürger:innen den Ersatzneubau des jetzigen Nahversorgungszentrums mit Wohnen in den Obergeschossen und Einzelhandel im Erdgeschoss.
- Der vorgeschlagene „Shared Space“ wurde kontrovers diskutiert, auch der Wegfall vieler Stellplätze entlang des Straßenraumes wurde kritisiert.

© Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

3.3. kleyer.koblitz.letzel.freivogel mit KUULA Landschaftsarchitekten

Grundkonzept

In der dritten Arbeit entwickelten die Planer:innen ein Konzept, das im Kern des Gebiets am Schnittpunkt der U-Bahn mit dem Halemweg die „Neue Mitte Halemweg“ mit dem neuen „Halempplatz“ entstehen lässt. Die Platzgestaltung integriert den vorhandenen Bolzplatz und den verkehrsberuhigten Halemweg und bietet Raum für unterschiedliche sportliche Aktivitäten, Stadtteilfeste oder einen Markt.

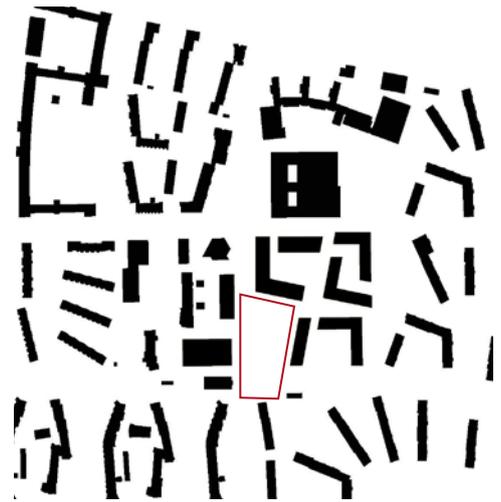
Die neuen Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind um den Halempplatz angeordnet und halten den Lärm der Aktionen auf dem Platz von den dahinter liegenden Wohnungen ab. Mit den unterschiedlichen Gemeinbedarfsnutzungen um den Platz entsteht ein vielfältiges und belebtes Zentrum beiderseits des Halemwegs. Die geplanten Gebäude führen in ihrer abgeknickten Form die Bebauungsstruktur der Umgebung fort.

Vielfältige Wegebeziehungen nehmen vorhandene Wege und Anschlusspunkte an die Umgebung auf und schaffen neue Verknüpfungen in die angrenzenden Bereiche. Der Halempplatz ist aus allen Richtungen erreichbar. Der Ost-West-Grünzug oberhalb der U-Bahn wird in die Grünflächengestaltung eingebunden und um Freiflächennutzungen ergänzt. Gleichzeitig führt er die übergeordnete Wegeverbindung fort.

Variante 1: „Wohnen mit Infrastruktur“

In der Variante „Wohnen mit Infrastruktur“ wird durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Kita auf Gebäudeebene im Norden und am östlichen Rand des Platzes eine höhere Anzahl von Wohnungen erreicht. Der Wohnungsbau wird damit bis an den Halempplatz herangezogen und im östlichen Bereich in vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden organisiert, die sich um grüne Gemeinschaftshöfe gruppieren.

Die Infrastruktureinrichtungen sind maximal fünfgeschossig um den Halempplatz an-

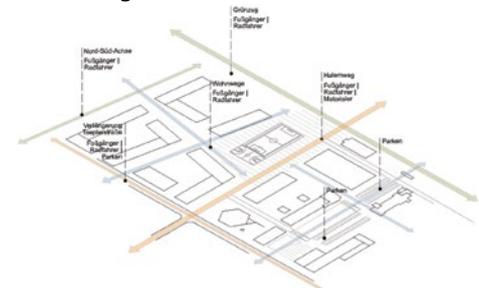


17. Schwarzplan Variante „Wohnen mit Infrastruktur“

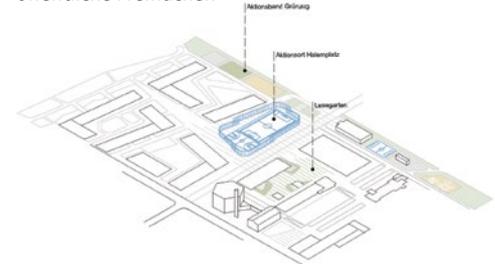
geordnet und generieren so Urbanität und kurze Wege.

Die Sportangebote sind auf dem zentralen Platz zusammengefasst und nehmen einen großen Teil der Fläche ein. Sie werden durch weitere Freizeitangebote im Grünzug ergänzt.

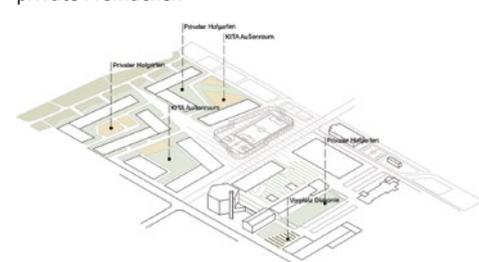
Erschließung



öffentliche Freiflächen



private Freiflächen



Variante Wohnen mit Infrastruktur



Variante Infrastruktur



Variante 2: „Infrastruktur“

Bei der Variante „Infrastruktur“ sind Form und Gestalt des zentralen Platzes und des Platzes vor dem Oberstufenzentrum (OSZ) verändert. Die beiden Sportplätze auf dem Halemplatz sind stärker voneinander getrennt, der Basketballplatz wird in die südlich verlaufende Grünverbindung verlegt. Dadurch entsteht mehr Raum für Nutzungen vor dem Stadtteilzentrum.

Darüber hinaus besteht hier eine klare Trennung zwischen Wohnen und Infrastruktur. Die Dichte wird durch eine Reduzierung der Geschosshöhe verringert. Das Wohngebiet reicht nicht mehr bis zum Halemplatz heran, ist mit diesem aber durch großzügige Grünachsen verbunden.

Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung

- Der Städtebau wird kritisch für die sonst offene, durchlässige Bebauung empfunden und fügt sich nicht in die Umgebung ein.
- Die privaten Wohnhöfe werden in Frage gestellt, da sie dem Charakter der Siedlung nicht entsprechen.
- Die Bebauung des Parkplatzes durch die neue Bibliothek wird positiv bewertet, da diese als Lärmschutz für das dahinter liegende Wohnhaus gesehen wird. Aufgrund der Nähe zum Wohngebäude besteht allerdings die Gefahr einer Einschränkung der Privatsphäre der Anwohner:innen.
- Das Café wird als zentraler Treffpunkt als wichtig angesehen.
- Der zentrale Platz als Bolzplatz wird eher kritisch betrachtet. Er bietet eine einseitige Nutzung und wird als zu dominant im Gebiet wahrgenommen. Nutzungskonflikte sind wahrscheinlich. Positiv wird gesehen, dass er Aktion und Begegnung an den Halemweg bringt und die Identifikation mit dem Ort fördert.
- Angebote für ältere Bewohner:innen auf dem zentralen Platz und in den Grünverbindungen fehlen.
- Der Entwurf wird als zu stark versiegelt und betonlastig wahrgenommen. Die Orientierung des Nahversorgungszentrums nach außen wird positiv bewertet.

© Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet von kleyer.koblitz.letzel. freivogel mit KUULA Landschaftsarchitekten

3.4. Beurteilung durch die Jury

Im Ergebnis der sowohl in der öffentlichen Zwischenpräsentation als auch in der anschließenden der Jurysitzung erfolgten Diskussion wurden die drei Arbeiten folgendermaßen beurteilt:

Lexikon:

Grundflächenzahl (GRZ)

bestimmt als ökologischer Wert den zulässigen Versiegelungsgrad. GRZ = 0,37 bedeutet, dass von einem 1.000 m² Grundstück 37 % der Grundstücksfläche, also 370 m², bebaut werden dürfen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

wird als Maß für die städtebauliche Dichte bezeichnet. Eine GFZ = 1,06 bedeutet, dass z.B. ein 1.000 m² großes Grundstück mit 1.060 m² bebaut werden kann. Das sind alle Geschosse (ohne Keller und Dachfläche).

Bruttogeschossfläche (BGF)

Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Grundfläche aller Geschosse eines Gebäudes (inklusive Wände, Treppen, etc.), die sich nach den Außenabmessungen eines Gebäudes richtet.

Arbeit 1: yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur

Der Entwurf überzeugte durch seine stringente Fortschreibung der Strukturen des Städtebaus der Moderne. Besonders positiv wurde die stadträumliche Einbindung der Sühne-Christi-Kirche über die Passage Halemweg 21-23 bis zum U-Bahnhof bewertet. Die Konzentration der Infrastruktureinrichtungen in einem bzw. zwei Bausteinen am Quartiersplatz wurde aufgrund der dadurch entstehenden Synergieeffekte positiv gesehen. Eine Teilung der Gebäude ist einem kompakten Solitär aufgrund der gewünschten Durchlässigkeit vorzuziehen. Die Verknüpfung der Sportflächen auf der Südseite des geplanten Schulneubaus in Variante 2 wurde der Positionierung auf dem zentralen Platz vorgezogen. Die Jury sprach sich daher dafür aus, in der nächsten Phase die Variante 2 „Infrastruktur“ mit einem höheren Anteil an Wohnungsbau und einer höheren städtebaulichen Dichte zu vertiefen.

Arbeit 2: Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftsarchitekten berlin

Die klare Nord-Süd-Ausrichtung der städtebaulichen Gesamtstruktur mit dem Halemweg als Rückgrat wurde zwar sehr positiv beurteilt, jedoch wurden Schwächen in der Stringenz der Ausgestaltung der Idee der funktionalen Zonen „Grün Aktiv“ und „Wohngehöft“ in Bezug auf überschaubare Wegeverbindungen, einheitliche Bautypologien und eine klare Adressenbildung

gesehen. Die entlang des Halemwegs und in den rückwärtigen Bereichen vorgeschlagenen öffentlichen und privaten Freiräume und Platzflächen wurden als dem Ort und ihrer jeweiligen Funktion angemessen beurteilt. Die in der Variante „Wohnen mit Infrastruktur“ vorgeschlagene Nutzungsmischung mit Infrastruktur in den Sockelbauten der Wohntürme wurde sowohl hinsichtlich der Nutzungsverteilung als auch ihres Beitrages zur Belebung des gesamten Quartiers als ausgesprochen positiv hervorgehoben. Die gelungene Entzerrung der Infrastruktur ließ eine gute Umsetzbarkeit und die größtmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten erwarten. Daher wurde die Variante „Wohnen mit Infrastruktur“ zur Vertiefung in Phase 2 empfohlen.

Arbeit 3: kleyer.koblitz.letzel.freivogel mit KUULA Landschaftsarchitekten

Der Versuch, den bestehenden Bolzplatz zum zentralen Element zu machen und daraus den städtebaulichen Entwurf zu entwickeln, wurde durch die Jury gewürdigt, jedoch entstünden für den Platz zu starke Einschränkungen der Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen. Die Gebäude für Infrastruktur waren überdies wenig flexibel für zukünftige Nutzungskonzepte. Daher wurde entschieden, den Entwurf nicht weiter zu vertiefen.

Die Varianten im Vergleich (Phase 1)

Variante „Infrastruktur“	SSG mit bbz	yellow ² mit hbj	kklf mit KUULA
Grundflächenzahl	0,37	0,32	0,34
Geschossflächenzahl	1,06	1,15	1,09
Bruttogeschossfläche gesamt	29.337 m ²	31.650 m ²	29.980 m ²
Variante „Infrastruktur und Wohnen“	SSG mit bbz	yellow ² mit hbj	kklf mit KUULA
Grundflächenzahl	0,42	0,36	0,33
Geschossflächenzahl	1,72	1,49	1,35
Bruttogeschossfläche gesamt	47.375 m ²	41.118 m ²	37.194 m ²

4. Phase 2 - Mehr oder weniger Wohnungsbau?

4.1. Vertiefungsaufgaben

4.1.1. Variante „Wohnen mit Infrastruktur“

Für die zweite Bearbeitungsphase wurden für das Konzept von Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftsarchitekten berlin folgende Überarbeitungsempfehlungen gegeben:

Die Wegeführung sollte verdeutlicht werden, sodass sich eindeutige Adressen für die Wohngebäude bilden lassen. Bei der Gestaltung der Wege und Freiflächen sollte das Sicherheitsbedürfnis der Anwohner:innen eine größere Rolle spielen.

Die „Grün Aktiv“ Zone war unter Beachtung möglicher Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und lärmintensiven Nutzungen sowie in Bezug auf Aneignungsmöglichkeiten durch Musikschule, Bolzplatz und abendliche Veranstaltungen zu präzisieren.

Die sehr verschiedenen Bautypologien (Zeilenbau, Sockelgeschosse mit Wohntürmen, Stadtvilla) sollten in ihrer Vielfalt überprüft und ggf. angepasst werden.

Außerdem wurde eine stärkere Auseinandersetzung mit denkmalpflegerischen Belangen bei der Bebauung des Parkplatzes westlich des Halemwegs gefordert.

4.1.2. Variante „Infrastruktur“

Der Büroarbeitsgemeinschaft yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur wurden für die zweite Bearbeitungsphase folgende Überarbeitungshinweise gegeben:

Es sollte geprüft werden, in welcher Form der städtebauliche Entwurf auch mit einer Reduzierung von Infrastrukturflächen umsetzbar wäre. Die Erdgeschosszonen sollten daher offen für alternative Nutzungskonzepte gestaltet sein.

Zu prüfen war die Möglichkeit der weiteren Verdichtung mit Wohnungsbau, z. B. durch stärkere Höhenstaffelung.

Die Gestaltung des zentralen Quartiersplatzes sollte hinsichtlich der besseren Einbeziehung vorhandener Bäume und ausgewogener Nutzungsangebote im Zusammenspiel mit den Erdgeschosszonen überarbeitet werden. Weiterhin war sicherzustellen, dass bei Befahrung des Platzes durch den ÖPNV („shared space“) die Sicherheit gewährleistet ist.

Ziel der zweiten Phase war die Vertiefung der jeweils von der Jury empfohlenen Variante „Wohnen und Infrastruktur“ bzw. „Infrastruktur“ durch die Gutachterbüros.

Hierbei sollten insbesondere die Gebäudepositionierung mit Abstandsflächen, Feuerwehrezufahrten sowie planungsrechtliche Belange wie Lärmschutz stärker Beachtung finden. Weiterhin galt es, die innere Gebäudeaufteilung und die Gestaltung der Außenräume entsprechend den Anregungen aus der ersten Phase detaillierter durchzuarbeiten.



18. Diskussion in Arbeitsgruppen mit Bürger:innen im Rahmen der ersten öffentlichen Zwischenpräsentation.

**Studio Schultz Granberg mit
bbz landschaftsarchitekten**

4.2. Vertiefung „Wohnen mit Infrastruktur“

Veränderungen Grundkonzept

Das Grundkonzept des linearen campusartigen Entwurfes mit den Zonen „Urban Aktiv“, „Grün Aktiv“ und „Wohngehöft“ bleibt erhalten. Es wurde in Umsetzung der Bearbeitungshinweise klarer ausgearbeitet und variiert. Die klare Nord-Süd-Ausrichtung der Freiräume und Hauptwegeachsen wurde zugunsten einer allseitigen Vernetzung der Funktionen teilweise aufgegeben.

Der Halemweg bleibt als ‚shared space‘ zentrales Bindeglied zwischen der U7 und der Jungfernheide. Die sich entlang des Straßenraums ergebende Platzfolge wurde stärker differenziert und den Gebäuden zugeordnet. Daraus ergeben sich unterschiedliche Angebote mit Fokus auf Gastronomie, Erholung und Treffpunkten.

Die Freiflächen wurden genauer ausgearbeitet und den Funktionen zugeordnet (Bolzplatz, Lesegarten, Seniorengarten, Biergarten, Forum). Der Gedenkhof der Kirche und die Grünanlagen im Süden sind nun

Steckbrief	
BGF Wohnen:	27.775 m ²
Wohneinheiten:	277 WE
BGF soz. Infrastruktur:	12.711 m ²
BGF Einzelhandel/ Dienstleistung/	<u>1.937 m²</u>
BGF gesamt:	42.307 m ²
bebaute Grundfläche neu:	10.124 m ²
Freiflächen Infrastruktur:	5.139 m ²
BGF= Bruttogeschossfläche	

gestalterisch stärker zusammengebunden.

Im Entwurf wurde eine stärkere Trennung von Infrastruktur und Wohnen vorgenommen. Die Kitas wurden in den Norden verlagert, sodass sich die Infrastrukturnutzungen jetzt entlang des Halemwegs und im Norden konzentrieren. Dadurch können Lärmkonflikte vermieden werden. Wohnen findet sich jetzt vorwiegend im Südosten. Die Gebäude der Bibliothek und des Bildungs- und Kulturzentrums bilden weiterhin

© Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

19. Entwurf Phase 2 Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten

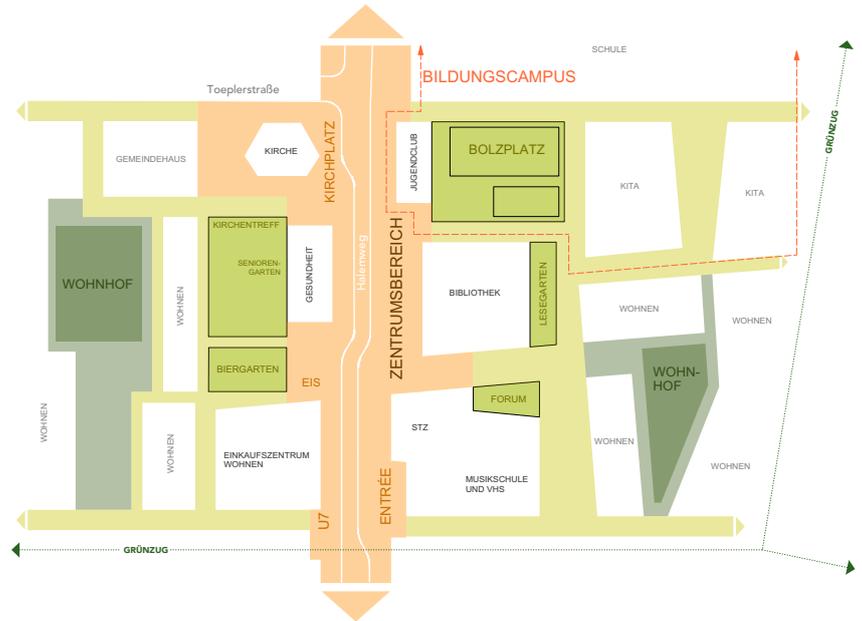


die Hauptanziehungspunkte am Halemweg und tragen mit ihren transparenten Erdgeschosszonen zu einer Belebung des öffentlichen Raumes bei. Die darüber liegenden Wohntürme haben im Süden jeweils separate Eingänge, um Störungen zu vermeiden. Insbesondere die Form des Komplexes VHS/Musikschule/Kultur-/Stadtteilzentrum gegenüber dem U-Bahnhof am Eingang ins neue Zentrum ermöglicht die geforderte Mehrfachnutzung von Gemeinschaftsräumen. In separaten Gebäuden wurden die Angebote des Gesundheitsamtes auf dem heutigen Parkplatz (Gesundheitshaus), der Jugendclub, die Bibliothek und die Kindertagesstätten untergebracht.

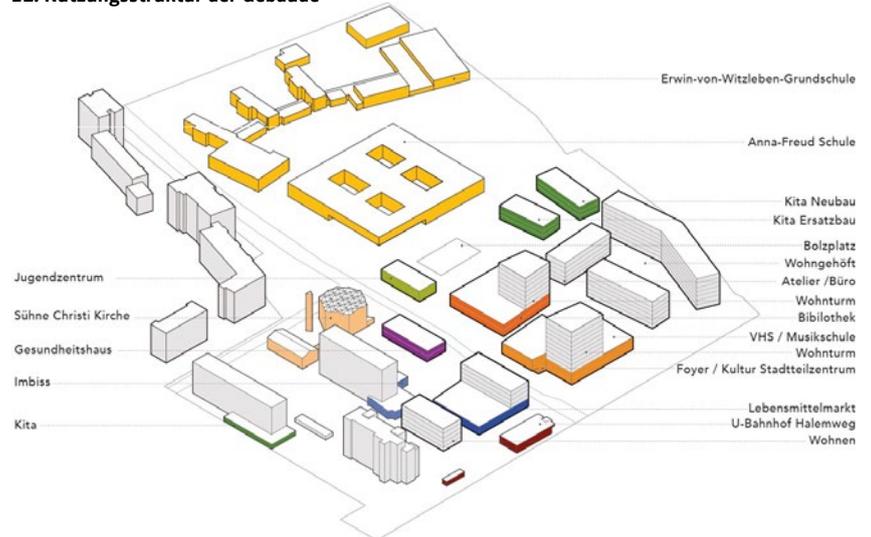
Um den Hinweisen zum Denkmalschutz nachzukommen, wurde das Gesundheitshaus am Halemweg gekürzt, im Erdgeschoss mit einem transparenten Foyer umgeben und um ein Geschoss reduziert. Damit tritt es vor den umliegenden Bau- und Denkmälern in den Hintergrund.

Der Wohnungsbau konzentriert sich, bis auf die beiden Wohntürme am Halemweg, im Osten und bildet einen geschlossenen Wohnhof, der gut in das Wegenetz eingebunden ist, welches sich jetzt stärker in die Umgebung öffnet. Bei den Gebäudetypologien wurde deutlich vereinheitlicht, es herrschen nun Zeilen und Punkthochhäuser mit breiten Sockelgeschossen vor.

20. Freiflächenstruktur



21. Nutzungsstruktur der Gebäude



Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung

- Der Erhalt der Bäume westlich des Halemwegs wurde begrüßt.
- Kontroverse Diskussion gab es zum vorgeschlagenen Neubau des Nahversorgungszentrums: Positiv wurde die durchgängige Nord-Süd-Verbindung in Verlängerung der bestehenden Passage bewertet. Andererseits wurde der Abriss kritisiert.
- Die Beibehaltung der Befahrbarkeit des Halemwegs durch den Autoverkehr wurde positiv bewertet (ggf. könnte die Anordnung von „Schrittgeschwindigkeit“ die Verkehrssicherheit weiter erhöhen).
- Angeregt wurde die Schaffung einer Sichtachse zwischen Halemweg und Volkspark Jungfernhede.
- Der Erhalt öffentlicher Stellplätze im Straßenland wurde positiv beurteilt. Die Schaffung zusätzlicher Stellplätze am Heckerdamm wird ebenso begrüßt wie der Vorschlag, Tiefgaragen unter den Neubauten vorzusehen.
- Die Bibliothek sollte als Begegnungsort mit vielfältigen Angeboten ausgestaltet werden. Bibliothek und Stadtteilzentrum sind räumlich und inhaltlich zusammen zu denken.
- Die Höhe der Wohntürme wurde einerseits befürwortet, da diese dem neuen Zentrum Urbanität verleihen, befürchtet wurde allerdings eine mögliche Verschattung und die Entstehung von Fallwinden.

yellow² mit häfner jiménez
betcke jarosch
landschaftsarchitektur

4.3. Vertiefung „Infrastruktur“

Die Leitidee und Grundstruktur des zentralen Platzes als Bindeglied im neuen Zentrum des Quartiers wurde beibehalten, die Platzgestaltung jedoch überarbeitet.

Die städtebauliche Grundstruktur wurde nicht verändert. Sie besteht aus aufgebrochenen Blöcken, die durch ein rasterartiges Wegenetz verbunden sind. Auch die Verteilung der Nutzungen wurde weitgehend beibehalten.

Der gepflasterte Quartiersplatz wurde mit drei großen, polygonal geformten Pflanzinseln versehen, die die vorhandenen Bäume stärker in die Gestaltung einbeziehen. Um schattige Sitzbereiche zu erhalten, sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Die Verbindung zum „Gedenkhof“ der Kirche wurde nicht weiter ausdifferenziert; er bleibt wie bisher durch die mit Stellplätzen versehene Zufahrt zum Gebäude Halemweg 21-23 vom zentralen Platz getrennt. Entlang der Erdgeschosszonen der Gebäude ist Raum für Außengastronomie, Auslagen von

Steckbrief	
BGF Wohnen:	17.638 m ²
Wohneinheiten:	176 WE
BGF soz. Infrastruktur:	13.262 m ²
BGF Einzelhandel/ Dienstleistung	<u>2.540 m²</u>
BGF gesamt:	33.440 m ²
bebaute Grundfläche neu:	9.151 m ²
Freiflächen Infrastruktur:	5.539 m ²
BGF= Bruttogeschossfläche	

Läden oder Aufenthaltsbereiche der dortigen Einrichtungen. Die Ladenpassage sorgt für einen belebten Platz und ist deutlich besser wahrnehmbar.

Maßnahmen zur Verkehrssicherheit auf dem teilweise befahrenen Platz blieben undefiniert.

Der Ost-West-Grünzug über der U-Bahn wurde östlich des Halemwegs mit ergän-

© Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet von yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur

22. Entwurf Phase 2 yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur



zenden Spiel-/Sport- und Freizeitangeboten gut in die Gestaltung einbezogen.

Das Konzept verfolgt eine Zusammenlegung der Infrastruktureinrichtungen in zwei Gebäudekomplexen. Mehrfachnutzungen sind möglich, ohne Wohnen und Infrastruktur zu eng zu verweben. Für eine bessere Belichtung ist der Innenhof der Bibliothek aufgeweitet.

Die Sportflächen sind östlich der Infrastrukturgebäude im Blockinnenbereich zusammengefasst. Auf diese Weise stehen sie dem im nördlichen Infrastrukturkomplex untergebrachten Jugendclub wie auch den östlich angegliederten Kitas als zusätzlicher Bewegungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung.

Die geforderte Verdichtung des Wohnungsbaus wurde durch die Erhöhung der dem Halemweg zugewandten Zeilen um ein Geschoss auf fünf bzw. sechs Geschosse umgesetzt. Der Parkplatz hinter dem Nahversorger bleibt im Gegensatz zum Konzept von Studio Schultz Granberg ungenutzt, um dort weiterhin zentrumsnah Stellplätze anbieten zu können.

Der Entwurf blieb ferner der Idee treu, den Quartiersplatz für den Lieferverkehr und den privaten Kfz-Verkehr zu sperren. Das Konzept ließ jedoch Fragen zur Ableitung des PKW-Verkehres offen, zumal entlang des Halemwegs und an den Platzrändern weiterhin Stellplätze vorgesehen sind.

Die Erschließung der im Blockinnenbereich liegenden Gebäude für Lieferverkehr, Müllabfuhr oder Feuerwehr wurde nicht ausgearbeitet, weiterhin blieben Fragen zum Wendeverkehr ungeklärt.

Das Fußwegenetz ermöglicht nun eine größtmögliche Durchlässigkeit in die benachbarten Wohnanlagen. Dabei wurden die beiden Grünzüge gut sowohl in das Wegenetz wie auch in die Freiflächen des Quartiers eingebunden und durch zusätzliche Spiel- und Sportangebote für die Nachbarschaft ergänzt.

23. Freiflächenstruktur und Nutzungsstruktur der Gebäude



Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung

- Die Vergrößerung der Vegetationsinseln gegenüber Phase 1 und die stärkere Integration des Baumbestandes westlich des Halemwegs sowie die Ergänzung durch Neupflanzungen zur Beschattung des Platzes wurden begrüßt.
- Kontrovers diskutiert wurde das Potenzial des zentralen Platzes als Treffpunkt im Stadtteil. Kann er der wachsenden Anonymität im Quartier entgegenwirken oder wird er nur wenig genutzt werden?
- Angeregt wurde die Schaffung einer stärkeren Verbindung zwischen dem Volkspark Jungfernheide und dem Halemweg.
- Eine zeitgemäße Einbindung der bestehenden (Einzelhandels-)Passage am Quartiersplatz wurde gewünscht.
- Die Sperrung des Quartiersplatzes für den Autoverkehr wurde z.T. skeptisch betrachtet. Es fehlten Wendemöglichkeiten im Norden und Süden.
- Die Reduktion der öffentlichen Stellplätze wurde kritisiert, Tiefgaragen unter den Neubauten wurden jedoch nicht ausgeschlossen.
- Trotz der positiv bewerteten niedrigeren Geschosszahlen wurden die Gebäude als sehr dominant wahrgenommen.
- Gewünscht wurde ein multimediales Angebot für die Bibliothek.

4.4. Beurteilung durch die Jury

Für die vorgeschlagene dritte Bearbeitungsphase formulierte die Jury die folgenden Beurteilungen und individuellen Bearbeitungshinweise für die beiden Entwurfsvarianten:

Variante „Infrastruktur“: yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur

Das Ensemble aus zentralem Quartiersplatz und öffentlichen Nutzungen zur Belebung und Einfassung des Platzes wurde positiv bewertet, ebenso die Freistellung des denkmalgeschützten Wohnhauses und die Gliederung des Platzes durch die baumbestandenen Pflanzinseln. Kontrovers wurde die Absicht diskutiert, den Platz für den Autoverkehr zu sperren, wodurch der Halemweg für diese Verkehrsart unterbrochen wäre. Bei Beibehaltung der Idee wäre darzustellen, wie der PKW-Verkehr rechtzeitig abgeleitet werden kann.

Aufgrund der zentralen Funktion der Infrastrukturgebäude am Platz stellt sich die Frage, wie das städtebauliche Konzept auf reduzierte Bedarfe bei den öffentlichen Einrichtungen reagieren könnte. Gleichzeitig wurde kontrovers diskutiert, wie sich eine deutliche Erhöhung des Wohnanteils

auf das Konzept auswirkt.

Zu Gunsten einer Erhöhung des Wohnanteils wurde empfohlen, den Parkplatz des Nahversorgungszentrums zu bebauen. Positiv auf die Schaffung von mehr Wohnraum würde sich auch die stärkere Anpassung der Gebäudehöhen an die Umgebung mit Kopfbauten und Hochpunkten auswirken.

Variante „Wohnen mit Infrastruktur“: Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftsarchitekten berlin

Die Veränderung des Konzepts hinsichtlich der Grundstruktur und das Aufbrechen der Idee der drei Freiraumachsen mit jeweils unterschiedlichem Charakter zu Gunsten einer stärkeren Vernetzung und Trennung der Funktionen haben das Konzept in den Augen der Jury geschwächt. Aus diesem Grund wurden die Überarbeitungshinweise für den Entwurf der ersten Phase weiter präzisiert.

Es wurde empfohlen, die Qualitäten der Aktivzone und der Wohngehöftzone unter Einhaltung des linearen Entwurfsgedankens vertieft darzustellen. Außerdem sollte eine klare Zuordnung der Freiflächen zu den öffentlichen Einrichtungen vorgenommen werden. Weiterhin wurde gewünscht, dass die Sichtachse in Nord-Süd-Richtung als Wegeverbindung angelegt wird. Auch Ost-West-Verbindungen bis hin zum östlich angrenzenden Grünraum sollten geschaffen werden.

Die Hochpunkte wurden als Potenzial für den Wohnungsbau und Betonung des Zentrums gewürdigt.

Die Platzierung des Baukörpers des Gesundheitszentrums wurde als notwendiger Baustein des fließenden Straßenraums gesehen. Die Qualitäten des dahinter entstehenden Grünraums sollten noch herausgearbeitet werden.

Die getrennten Standorte der Kitas wurden als funktional sinnvoll erachtet.

24. Zweite Jurysitzung im Stadtteilzentrum Halemweg



5. Phase 3 - Überarbeitung nach präzisierten Vorgaben

Auf Empfehlung der Gutachter:innen schloss sich eine dritte Bearbeitungsphase mit konkreter Aufgabenstellung an.

Infrastruktureinrichtungen

Durch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumen konnte der Flächenbedarf des Amtes für Weiterbildung und Kultur deutlich reduziert werden. Die Überarbeitung hat ergeben, dass der Basketballplatz für den Jugendclub nicht mehr notwendig ist. Die Flächenansprüche der anderen Ämter blieben unverändert. Für die Kitas kam die Vorgabe von zwei getrennten Standorten hinzu. Die überarbeiteten Flächenbedarfe sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Vorgaben für den Wohnungsneubau

Im Verfahren hat sich gezeigt, dass im zentralen Bereich der Siedlung eine höhere Zahl von Wohnungen möglich ist. Daher wurde in einer Bezirksamtssitzung beschlossen, dass mindestens 250 Wohnungen untergebracht werden sollten.

Mehrfachnutzung von Gebäuden

Für die Angebote des Amtes für Weiterbildung und Kultur wurden eine gemeinsame Unterbringung in einem Gebäude und die Mehrfachnutzung von Gemeinschaftsräumen

für die Bibliothek, die Volkshochschule (VHS), die Musikschule und die kulturell genutzten Räume vorgegeben. Aufgrund von Zielgruppenkonflikten wurde hingegen eine Mehrfachnutzung der Angebote der Stadtteilzentrumsarbeit und des Jugendamts ausgeschlossen.

Umgang mit dem Parkplatz

Der tieferliegende private Parkplatz Toepferstraße / Ecke Halemweg wurde in einigen Entwürfen für eine Bebauung vorgesehen, obwohl er nicht als Baufeld gekennzeichnet war. Dieser Parkplatz soll nach Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde nicht bebaut werden.

Vorgaben zum Denkmalschutz

Eine weitere Vorgabe war die Wiederherstellung der Verbindung vom U-Bahnhof Halemweg zur Ladenpassage im Wohnhaus Halemweg 21-23. Die Gebäudehöhen der Neubebauung sollen in Anlehnung an den Charakter der Siedlung vielfältiger gestaltet werden.

Verkehr/Mobilität

Es wurde bestätigt, dass dem Autoverkehr eine untergeordnete Rolle zukommen soll. Dennoch sollte der Halemweg weiterhin für den allgemeinen Verkehr befahrbar bleiben.

Ziel: Im Diskussionsprozess der Jury wurde deutlich, dass eine vertiefende Auseinandersetzung über den jeweiligen Flächenbedarf der verschiedenen sozialen Infrastrukturangebote und verbindliche Vorgaben für den Wohnungsbau nötig sind. Für die Phase 3 wurden deshalb die Vorgaben für die betroffenen Nutzungen durch den Bezirk in einer ergänzenden Aufgabenstellung präzisiert.

Bedarfe für soziale Infrastruktur	Bruttogeschossfläche in Quadratmetern	Freifläche in Quadratmetern
Bürgeramt	71	
Gesundheitsamt	435	
KiTa	3.240	2.700
Jugendarbeit	734	1.108
Stadtteilkoordination	43	
Stadtteilzentrum	971	100
Bibliothek	2.490	
VHS	365	
Musikschule	415	
Kultur	498	
Gemeinschaftsräume VHS, Musikschule, Kultur	1.577	
Gesamtbedarf alle Fachämtern	10.839	3.908
Wohneinheiten Gesamt	250	

**Studio Schultz Granberg mit
bbz landschaftsarchitekten**

Nutzungsverteilung

Wohnen: 67,5%

Infrastruktur: 27,3 %

**Einzelhandel/
Dienstleistung:** 5,1 %

5.1. Überarbeitung „Wohnen mit Infrastruktur“

Die drei Nutzungszonen „Urban Aktiv“, „Grün Aktiv“ und „Wohngehöft“ wurden wieder stärker betont und durch neue Ost-West-Wegeverbindungen in unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert, in denen sich die Freiflächen klar den einzelnen Funktionen zuordnen lassen. Die beiden Kitas wurden im Norden und Süden in das sich östlich erstreckende Wohngehöft integriert, z.T. in Nutzungsmischung mit dem Wohnen. Die Gebäudezeilen wurden klar ausgerichtet und verkürzt, wodurch ihr Volumen reduziert wurde und die Freiräume durchlässiger wirken.

Zwei- bis dreigeschossige Sockelbauten für die öffentliche Infrastruktur mit Wohntürmen bleiben das prägende Element am Halemweg. Die geforderte gemeinsame Unterbringung der Bibliothek, der VHS, der Musikschule und der Galerie wurde in einem zentral gegenüber dem U-Bahnhof

Steckbrief

BGF Wohnen:	27.560 m ²
Wohneinheiten:	275 WE
BGF soz. Infrastruktur:	11.150 m ²
BGF Einzelhandel/ Dienstleistung	<u>2.090 m²</u>
BGF gesamt:	40.801 m ²
bebaute Grundfläche neu:	9.685 m ²
Freiflächen Infrastruktur:	4.143 m ²
BGF= Bruttogeschossfläche	

gelegenen Bildungszentrum umgesetzt.

Das neue Stadtteilzentrum nördlich davon beherbergt noch das Bürgeramt; alle anderen Nutzungen wurden in eigenen Gebäuden untergebracht. Transparente Foyers laden in die öffentlichen Gebäude ein, Ladenzonen sorgen für die Nahversorgung und ein Gesundheitshaus für die medizinische Versorgung der Anwohner:innen.

© Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

25. Entwurf Phase 3 Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten



Veranstaltungsräume sind im Erdgeschoss mit separaten Zugängen zu den dazugehörigen Freiräumen angeordnet.

Die Verkehrsfläche des neuen Halemwegs wird zur Shared Space-Fläche und bildet als zentraler Ort mittels einer Abfolge von gemeinschaftlichen Räumen und öffentlichen Adressen das Rückgrat des Gebietes. Er verbindet U-Bahn und Jungfernheide in Nord-Süd-Richtung und integriert die Nachbarschaft in alle Richtungen. Die vor- und zurückspringenden Gebäude definieren die Platzflächen und bilden eindeutige Adressen aus. Das Erdgeschoss des neuen Gesundheitshauses bleibt transparent und das Gebäude wirkt dadurch gegenüber dem denkmalgeschützten Wohnhaus mit Ladenpassage von Werner Weber zurückgenommen. Der sich hier anschließende Grünraum wurde noch einmal stärker durch Wege gegliedert und gestaltet. Die Ladenpassage wird nach Süden bis zum U-Bahnhof verlängert; nach Norden wird ein Übergang zum Kirchenensemble hergestellt.

Die „Wohngehöfte“ werden auf beiden Seiten des Halemwegs von Norden nach Süden - ausgehend von den beiden Stichstraßen Toeplerstraße und südliche Erschließungsstraße - erschlossen, in Ost-West-Richtung bestehen Fußwegeverbindungen als Vernetzung mit den Grünanlagen. Die Gestaltung mit überfahrbaren Flächen ohne Stellplätze lässt Lieferverkehr zu, ermöglicht aber auch nachbarschaftliche Begegnung. Dem Wohnen sind private Vorgärten zugeordnet und im Erdgeschoss vermitteln großzügige Eingangsbereiche mit Gemeinschaftsräumen Sicherheit.

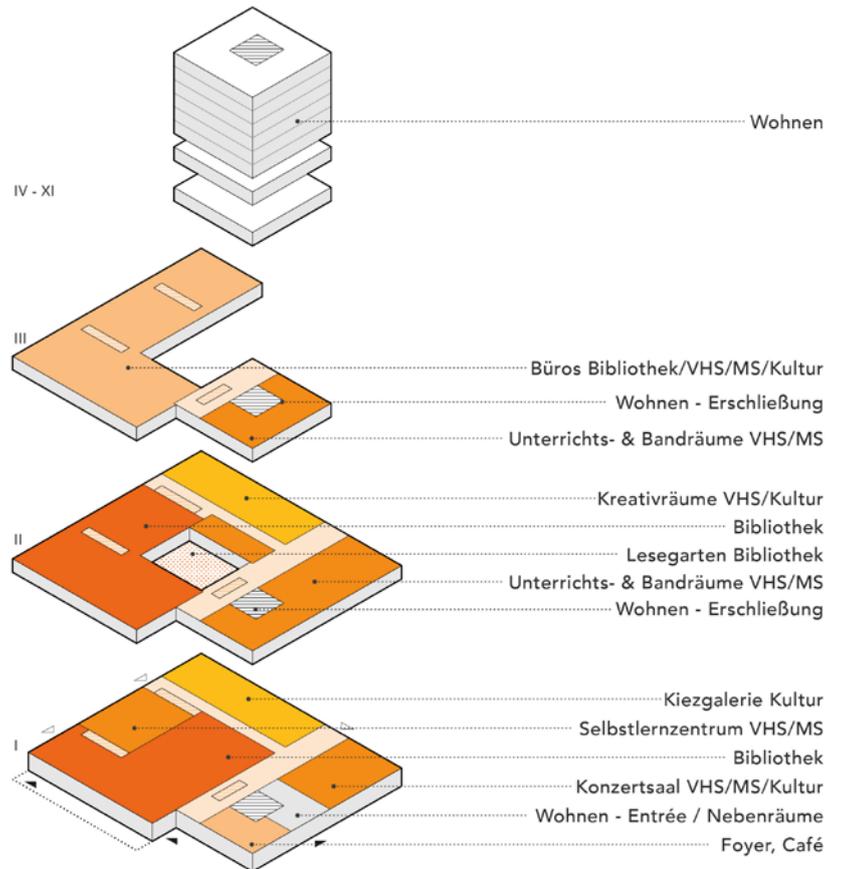
Den Kitas wurden Vorplatzbereiche mit Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen zugeordnet. Insgesamt werden im Quartier 546 Fahrradbügel aufgestellt.

von oben:

27. Nutzungsverteilung innerhalb des Bildungs- und Kulturzentrums

28. Perspektive in die Urban Aktiv Zone

29. Perspektive in das Wohngehöft



yellow² mit häfner jiménez
betcke jarosch
landschaftsarchitektur

Nutzungsverteilung

Wohnen: 66,9%
Infrastruktur: 28,8 %
**Einzelhandel/
Dienstleistung:** 4,3 %

© Abbildungen soweit nicht anders
gekennzeichnet von yellow² mit häfner
jiménez betcke jarosch landschaftsarchi-
tektur

**30. Entwurf Phase 3 yellow² mit
häfner jiménez betcke jarosch
landschaftsarchitektur**

5.2. Überarbeitung „Infrastruktur“

Die Leitidee und Grundstruktur des Konzepts mit dem zentralen Quartiersplatz blieb erhalten. Die Innenhöfe beider Solitäre am Platz wurden gegenüber der zweiten Phase aufgeweitet und in den oberen Geschossen als begrünte Lichthöfe gestaltet. Die Ausrichtung der Baufelder und Gebäude bleibt im Vergleich zur vorherigen Phase weitestgehend unverändert. Die geforderte Verdichtung mit Wohnungsbau wurde durch die stärkere Höhenstaffelung sowie durch zwei Neubauten (hinter dem Einkaufszentrum und südlich der Kitas) umgesetzt.

Die Kitagebäude wurden von zwei auf drei Geschosse erhöht und wirken dadurch kompakter. Die Orientierung der Infrastruktur nach Norden in Richtung des Oberstufenzentrums wurde damit weiter verstärkt. Die vorher sehr großzügig bemessenen Freiflächen sind dafür auf ein Minimum reduziert worden. Damit ent-

Steckbrief

BGF Wohnen:	32.501 m ²
Wohneinheiten:	325 WE
BGF soz. Infrastruktur:	13.979 m ²
BGF Einzelhandel/ Dienstleistung	<u>2.113 m²</u>
BGF gesamt:	48.593 m ²
bebaute Grundfläche neu:	12.965 m ²
Freiflächen Infrastruktur:	3.978 m ²
BGF= Bruttogeschossfläche	

stand Raum für ein zusätzliches Wohngebäude, wodurch die Wohnnutzung deutlich an die Sportfläche heranrückt.

Der öffentliche Quartiersplatz blieb erhalten, wird aber im Bereich des Halemwegs nun auch für den Autoverkehr passierbar. Der Platzcharakter wird durch Gestal-



tungselemente wie eine einheitliche Pflasterung, einen umlaufenden abgesetzten Gehweg und die polygonalen Pflanzinseln hergestellt. Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen können den umlaufenden Gehweg nutzen und beleben damit den Platz. Die Verbindung vom Kirchenvorplatz über die Ladenpassage bis zum U-Bahnhof ist wieder hergestellt.

In Verlängerung der nördlichen Platzkante nach Osten wurde eine neue Wegeverbindung zum östlichen Grünzug angelegt, die gleichzeitig die Grenze zwischen öffentlichen Nutzungen im Norden und dem privatem Wohnen im Süden bildet. Die Nord-Süd-Wegebeziehung westlich des Zentrums bleibt bestehen.

Das ursprüngliche Erschließungskonzept wurde beibehalten, jedoch nicht weiter ausdifferenziert. Dadurch ist nicht klar ersichtlich, welche Bereiche motorisiert befahrbar sein sollen und welche dem Fuß und Radverkehr vorbehalten wären.

Die publikumsintensiven Nutzungen wie die Bibliothek, die Galerie und das Stadtteilzentrum befinden sich mit den jeweiligen Eingängen am Halemweg. Die Kitas und die Jugendarbeit wurden mit ihren Freiflächen im Blockinnenbereich angeordnet. Für beide Infrastrukturgebäude wurde das Konzept der Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzungen vollumfänglich umgesetzt. Alle Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume sind durch eigene Erdgeschosszonen barrierefrei zugänglich. Lediglich die Kitas sind einzeln untergebracht.

Im Süden des Quartiers liegt der Schwerpunkt auf dem Wohnen, ergänzt durch infrastrukturelle oder kommerzielle Angebote in den Erdgeschossen. Einzelhandel und Dienstleistungen verbleiben westlich des Halemwegs und in Nähe des U-Bahnhofs.

In den beiden keilförmigen grünen „Pocketparks“ befinden sich die Außenräume der benachbarten Einrichtungen. Die bestehenden Grünzüge im Osten und Süden werden durch zusätzliche Angebote ergänzt.

31. Nutzungsstruktur der Gebäude



32. /33. Perspektiven auf den zentralen Platz



5.3. Umsetzungsempfehlung der Jury

Die Entscheidung, wie das zukünftige Gebietszentrum der Siedlung Jungfernheide aussehen könnte, fiel am 30. September 2020 in der abschließenden Sitzung der Jury. Durch die Konkretisierung der Aufgabenstellung sowie die Überarbeitung der Entwürfe wurden deutliche Qualitätsgewinne erreicht. Auch die Unterschiede in den inhaltlichen Ansätzen wurden nochmals deutlich.

In der Überarbeitungsphase 3 zeigte sich, dass der Entwurf von yellow² mit häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur nur schwer auf die Vorgabe von mind. 250 Wohnungen angepasst werden konnte, ohne dabei Nutzungskonflikte hervorzurufen. Der bereits in Phase 1 auf einen hohen Wohnanteil ausgerichtete Entwurf von Studio Schultz Granberg mit bbz landschaftsarchitekten konnte hingegen die Vorgaben der Phase 3 besser integrieren. Im Ergebnis der Diskussion sprach sich die Jury daher einstimmig für den Entwurf der Büroarbeitsgemeinschaft Studio Schulz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten aus. „Der Entwurf fügt sich quasi natürlich in die umgebende Bebauung ein und hat in der Überarbeitung deutlich an Qualität gewonnen“, so das Urteil der Jury. Das Leitbild „Urbanität light“ mit in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen in einem fließenden Freiraum und mit einem als „Shared Spa-

34. Das Neue Zentrum Halemweg, Perspektive.



© Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten 2019



35. Abschlusssitzung der Jury

ce“ verkehrsberuhigten Halemweg, einer Grün-Aktiv-Zone mit Bolzplatz, Sport- und Freizeitangeboten und viel Freiraum für nachbarschaftliche Begegnung in den ruhigen Wohngehöften überzeugte die Jury. Der straßenbegleitende Ansatz mit Konzentration der öffentlichen Nutzungen entlang des Halemwegs, verbunden mit Wohngebäuden, ermöglicht eine gute Gliederung in einzelne Baufelder, die sich nacheinander umsetzen lassen. Das Bauen in die Höhe lässt großzügige Freiflächen für unterschiedliche Nutzungen zu und verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Entwurf von yellow² für den Städtebau und häfner jiménez betcke jarosch für die Landschaftsplanung mit einem zentralen Quartiersplatz, der durch eine Randbebauung aus Wohnen, sozialen Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung eingefasst wird, konnte die Jury nicht vollends überzeugen. Das Grundkonzept wurde zwar als ebenso tragfähig eingeschätzt, jedoch konnte der Entwurf im Detail an wichtigen Stellen, wie der Integration des Bolzplatzes oder der Konzentration der Kindertagesstätten, keine tragfähigen Lösungen anbieten.

6. Ausblick und Nachwort

Am 7. Oktober 2020 wurden die beiden endgültigen Entwürfe im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die anschließenden Gespräche und Nachfragen der Bürger:innen zeigten, dass das zur Umsetzung empfohlene Konzept auch bei ihnen auf breite Zustimmung stößt und von einigen bereits zu Beginn als Favorit gesehen wurde.

Durch den von Beginn an geführten Dialog zwischen Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen und vielen Menschen aus der Nachbarschaft konnte ein in sich stimmiges städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Der Erfolg des Gutachterverfahrens ist den engagierten Fachleuten und der Bereitschaft von Verwaltung und Politik zur Durchführung des umfangreichen Beteiligungsverfahrens zu verdanken. Ebenso großen Anteil am Erfolg haben die kritischen und interessierten Anwohner:innen; denn alle Veranstaltungen waren sehr gut besucht.

Bezirksbürgermeister Reinhard Naumann und Bezirksstadtrat Oliver Schruoffeneger waren sich einig, dass die Entscheidung der Jury in diesem städtebaulichem Gutachterverfahren lediglich den Auftakt für einen langen Umsetzungsprozess bildet. Der Entwurf ist die Entscheidungsgrundlage für den Bezirk zur Weiterentwicklung des Zentrums und für die weiteren Planungsschritte, denn die Neugestaltung des Gebietszentrums am Halemweg ist ein echtes Zukunftsprojekt.

Weitere Informationen zum Gutachterverfahren und zum Fördergebiet Charlottenburg Nord finden Sie unter:

www.nachhaltige-erneuerung.berlin/charlottenburger-norden

Impressum

Herausgeber

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung

Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Text, Bearbeitung & Layout

Jahn, Mack & Partner architektur und stadtplanung mbB

Naumannpark I Haus 34.1
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

Bilder und Fotos

Soweit nicht anders angegeben, stammen die Abbildungen, Tabellen und Fotos von Jahn, Mack & Partner mbB

Titelbild

Studio Schultz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten 2019

Lektorat

Anka Stahl

Stand

August 2021



„Zwischen Heilmannring und Heckerdamm befindet sich am Halemweg ein Nahversorgungszentrum für die Siedlung Jungfernheide mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten. Die Flächen des Oberstufenzentrums Sozialwesen (OSZ „Anna-Freud“) und der ehemaligen Poelchau-Schule werden zurzeit umstrukturiert und bieten Potenziale für den Wohnungsbau. Auch für andere Einrichtungen sind Erweiterungen geplant, Räume für Nachbarschaftsarbeit und Weiterbildungsangebote sowie zusätzliche Schul- und Kitaplätze werden benötigt. Das Wegenetz innerhalb des Zentrums ist unübersichtlich, Straßen und Parkraum dominieren, attraktive Aufenthaltsorte fehlen.

Der Bezirk ließ deshalb mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens ein städtebauliches Gesamtkonzept für diesen Bereich erarbeiten. Darin werden die Erweiterungswünsche der Infrastruktureinrichtungen und die bereits laufenden Planungen berücksichtigt. Neben zusätzlichen Wohngebäuden und zwei neuen Kitastandorten wurden Möglichkeiten für die Erweiterung des Stadtteilzentrums, der Bibliothek, des Jugendclubs und die Integration von Freizeitsportflächen untersucht.

Im April 2019 startete das Verfahren mit drei beauftragten Planungsbüros. Im Mai fand dazu eine öffentliche Ideenwerkstatt statt. Im August sowie im November folgten Zwischenpräsentation für alle Interessierten. Auf Empfehlung der Gutachter:innen schloss sich eine dritte Bearbeitungsphase mit konkretisierter Aufgabenstellung an. Der Siegerentwurf der Büroarbeitsgemeinschaft Studio Schulz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten wurde am 30. September 2020 von der Jury ausgewählt.

Nach dem Leitbild „Urbanität light“ konzentrieren sich die Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur entlang des verkehrsberuhigten Halemwegs mit einzelnen Hochpunkten. Öffentliche Einrichtungen, wie das neue Bildungs- und Kulturzentrum mit Stadtteilbibliothek, Kiezgalerie, Kunstgarten, Musik- und Volkshochschule, das Stadtteilzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten bilden vielfach den Sockel für darüber liegende Wohnnutzungen. Auf dem heutigen Parkplatz könnte ein Gesundheitszentrum entstehen. Hinter der straßenbegleitenden Bebauung ist eine Freiraumzone für aktive Nutzungen angedacht. In den ruhigen Wohngehöften der versetzt in Nord-Süd-Richtung angeordneten Zeilenbauten ist viel Platz für nachbarschaftliche Aktivitäten vorgesehen.

Der Entwurf bildet die Entscheidungsgrundlage für den Bezirk zur Weiterentwicklung des Zentrums und für die weiteren Planungsschritte.“

© Anka Stahl