

# Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld Ausstellung



**Einladung**

**3. Informationsveranstaltung**  
**Freitag, 13. Oktober 2017,**  
**Aula des Askanischen Gymnasiums,**  
**Kaiserin-Augusta-Str. 19/20, 12103 Berlin**

18:00 Uhr bis 20:30 Uhr

**Ausstellung**  
**12. Oktober bis 27. Oktober 2017**  
**im Foyer des Erweiterungsbaus Rathaus Tempelhof sowie**

**30. Oktober bis 3. November 2017**  
**im Rathaus Schöneberg, Verwaltungsbücherei im 1. OG**

Weitere Informationen unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Einführung

### Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen

Der Senat von Berlin hat am 14. Juni 2016 den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld" beschlossen.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (gelbe Linie) und des Bearbeitungsraumes der Machbarkeitsstudie zu den öffentlichen Standorten (rote Linie)

Mit Blick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum Berlins besteht erheblicher Handlungsbedarf bei der Erneuerung und Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen. Dabei ist zugleich zu prüfen, ob und wieviel neuer und geförderter Wohnraum gebietsverträglich entwickelt werden kann.

Durch die zentrale Lage des Gebietes ergeben sich auch besondere Entwicklungsaufgaben, die auf eine verbesserte funktionale und gestalterische Aufwertung der Bereiche am Tempelhofer Damm zielen. Das betrifft zum einen die Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und zum anderen die Funktion als ein wichtiges öffentliches Zentrum des Bezirks.

Die Vernetzung der Quartiere mit den angrenzenden öffentlichen Grünanlagen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes stehen ebenfalls im Blickfeld.

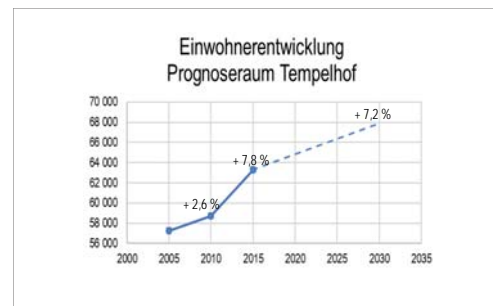
Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wird eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in der die öffentlichen Gebäude auf den Prüfstand gestellt und unterschiedliche Lösungen für den Umgang mit ihnen entwickelt werden. Die Ergebnisse fließen in die vorbereitenden Untersuchungen ein.

### Lage des Gebietes

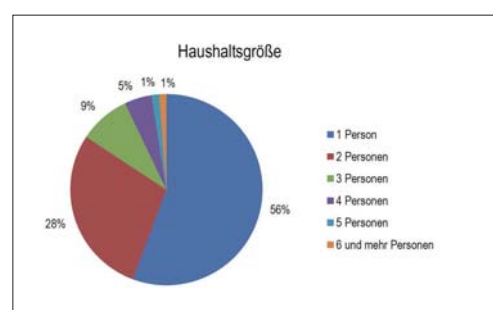
Das rund 55 Hektar große Untersuchungsgebiet befindet sich am Rand der Berliner Innenstadt südlich der Ringbahn, rund um das Rathaus Tempelhof. Im Gebiet wohnen 4.110 Personen (Stichtag: 31. Dezember 2015).

In den vergangenen Jahren seit 2005 ist - wie die Grafik zur Einwohnerentwicklung zeigt - die Bevölkerungszahl im Raum Tempelhof um rund 10 Prozent gestiegen.

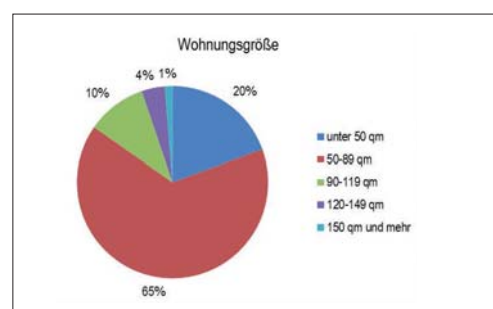
Im Gebiet gibt es ca. 2.270 Wohnungen. Der Anteil größerer Wohnungen ist relativ hoch (vgl. Grafik Wohnungsgröße). Da es zugleich viele kleine Haushalte gibt, ist ein weiterer Zuzug möglich. Dies wird voraussichtlich vor allem zu einem höheren Nachfragedruck auf preiswerten Wohnraum und die soziale Infrastruktur führen.



Einwohnerentwicklung Prognoseraum Tempelhof



Wohnungsgröße im Untersuchungsgebiet



Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes  
Quelle Luftbild: Geoportal Berlin/Digitale farbige Orthophotos 2016

### Inhalt und Zweck vorbereitender Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch gliedern sich in folgende Arbeitsschritte:

- Erfassung und Analyse aller Probleme und Mängel sowie vorliegenden Planungen im Gebiet
- Formulierung eines Leitbildes und differenzierter Ziele sowie von konkreten Maßnahmen zur Behebung der Missstände bzw. Erreichung der Ziele
- Vorschlag für ein geeignetes Steuerungs- und Finanzierungsinstrument zur zügigen Umsetzung

Folgende Beteiligungsschritte sind vorgeschrieben:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Rahmen von Gesprächen, Veranstaltungen und der Möglichkeit zu schriftlichen Anregungen zur Planung
- Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Träger, damit wichtige öffentliche Belange in die Planungen einbezogen werden können

Die Ergebnisse sind Grundlage für die Entscheidung, ob ein Gebiet des besonderen Städtebaurechtes förmlich festgesetzt werden soll.

### Überblick über den Ablauf

- Bearbeitung seit September 2016
- 1. Informationsveranstaltung am 16. Februar 2017
- 2. Informationsveranstaltung am 8. Juli 2017
- 3. Informationsveranstaltung am 13. Oktober 2017
- Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen Ende 2017/Anfang 2018

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

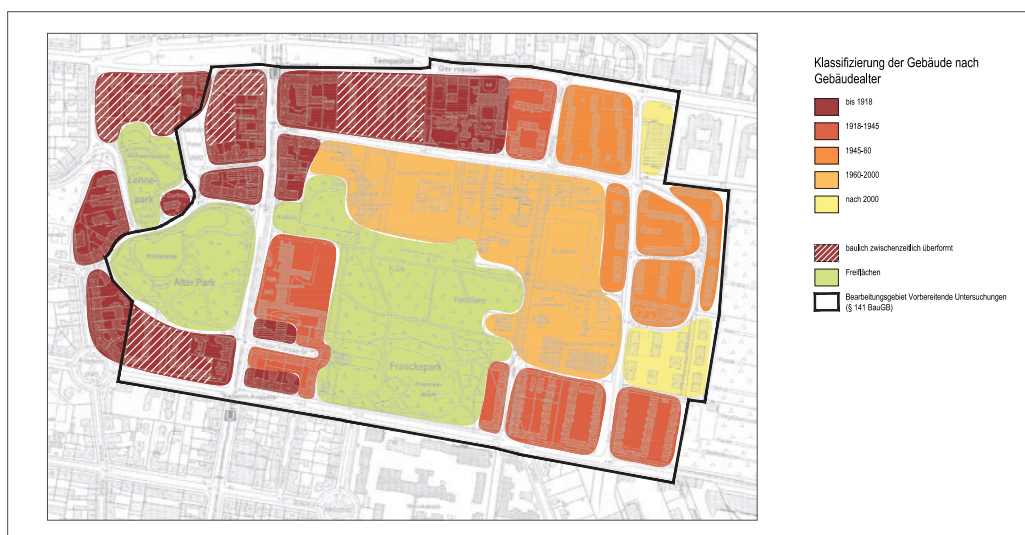
### Historische Entwicklung

#### Einleitung

Das Untersuchungsgebiet bietet eine städtebauliche Vielfalt unterschiedlicher Bautypologien, vom gründerzeitlichen Block zu Wohnzeilen bis hin zu freistehenden Mehrfamilien- und Einzelwohnhäusern. Unvermittelt wechselt die großstädtische Blockrandstruktur östlich des Rathauses

in einen eher vorstädtischen Charakter mit Kleingartenflächen und einem eher unübersichtlichen Wegenetz für Fußgängerinnen und Fußgänger.

Ein Rückblick in die Geschichte zeigt viele planerische Ansätze, die Hinweise für die zukünftige Entwicklung geben.



#### Wichtige Entwicklungsabschnitte

Der Ortskern Alt-Tempelhof gehört zu den ältesten Siedlungskernen auf dem Gebiet des heutigen Landes Berlin. Im frühen **13. Jahrhundert** entstehen hier ein Dorf mit Kirche und eine Niederlassung der Tempelritter. Über Jahrhunderte bleiben dörfliche Struktur und Nutzung der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft unverändert.



Blick auf den See im Alten Park, Bestandteil des Ost-West-Grünzuges durch Tempelhof



Historische Dorfkirche Tempelhof zwischen Altem Park und Lehnepark

Noch vor der Bildung Groß-Berlins 1920 beginnt nahe der rasant wachsenden Hauptstadt im **19. Jahrhundert** der Ausbau als Wohn- und Industriestandort. Der Bau des Teltowkanals (1906 eröffnet) erschließt neue Industrieflächen und führt zur Entwässerung von Bauflächen. Bis zum 1. Weltkrieg vollzieht sich nun eine umfangreiche Bebauungstätigkeit, überwiegend in 2- bis 4 geschossigem gründerzeitlichem Wohnungsbau. Der heutige Tempelhofer Damm wird zum lokalen Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen.



Gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau (hier an der Parkstraße) prägt vor allem das Quartier westlich des Tempelhofer Damms

In den **1920er Jahren** entstehen qualitativvolle Wohnhausgruppen kommunaler oder genossenschaftlicher Träger. Nicht baulich genutzt werden die schon vor 1914 durch die Planung von Straßen vorbereiteten Baumschulen-Flächen nördlich des Franckeparkes, östlich des heutigen Rathausgebäudes.



Wohnanlage zwischen Germania- und Götzstraße, entstanden 1926-28 nach einem Entwurf von Mebes und Emmerich



Rathaus Tempelhof, entstanden in den Jahren 1937-38, links der 1969 errichtete BVV-Saal

Nach dem **2. Weltkrieg** wird die Bebauung östlich des Tempelhofer Damms auf früheren Kleingartenflächen fortgesetzt; an der Felixstraße entstehen Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise.



Planung und Modell von Willy Kreuer für Rathauseweiterung und BVV-Saal um 1955; nicht realisiert (Quelle: Bezirksamt)

An Tempelhofer Damm und Götzstraße werden, ergänzend zum Rathaus, in den **1960er und 1970er Jahren** unter dem Begriff "Zentrum Tempelhof" Bauten für die Polizei und die Bibliothek sowie das Schwimmbad errichtet, andere geplante Bauten (wie z. B. die Volkshochschule) werden nicht verwirklicht.



Städtebaulicher Entwurf für den Raum östlich des Rathauses aus dem Jahr 1964. Er folgt dem Konzept der gegliederten und aufgelockerten Stadt (Quelle: Bezirksamt)

Durch die Verlängerung der heutigen U-Bahnlinie 6 bis Alt-Mariendorf wird 1966 die Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr deutlich verbessert.

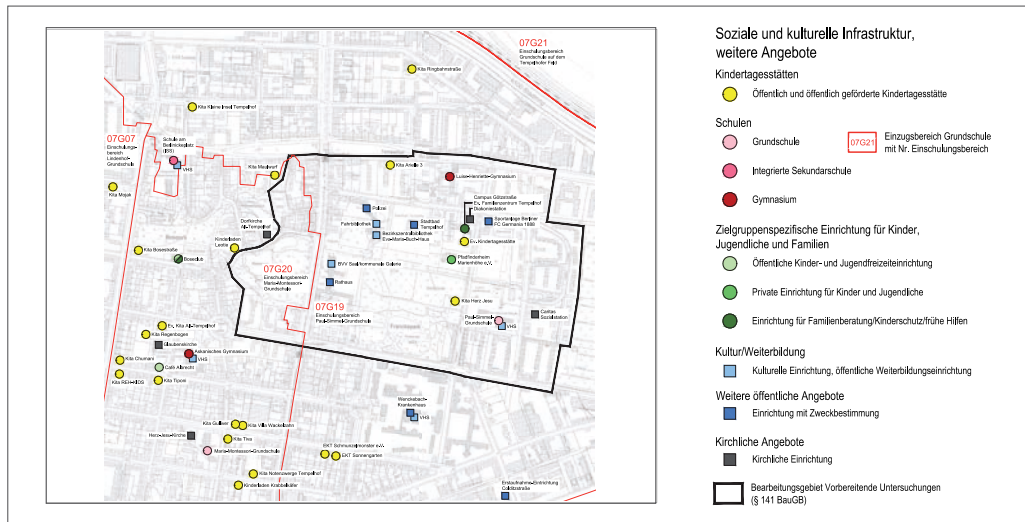
Die Weiterentwicklung des Raumes am Rathaus war immer wieder Gegenstand von Planungen, zuletzt 2008 mit Überlegungen für ein Einkaufszentrum auf dem Parkplatz am Rathaus.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Ergebnisse der Analyse

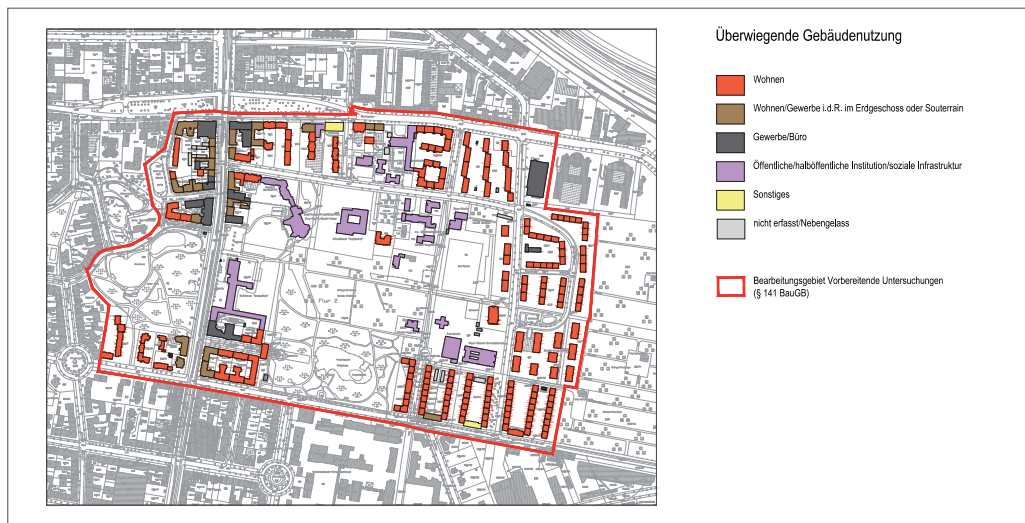


### Öffentliche Infrastruktur

- Infrastrukturangebote
  - öffentliches Eigentum
- aber:
- nahezu alle Einrichtungen mit erheblichem Erneuerungsbedarf
  - Angebote flächenmäßig unzureichend oder unzuweckmäßig
  - schon heute fehlen Einrichtungen (z. B. eine Kindertagesstätte)
  - kaum Kulturangebote



Soziale Angebote (hier: Familienzentrum in der Götze Straße)

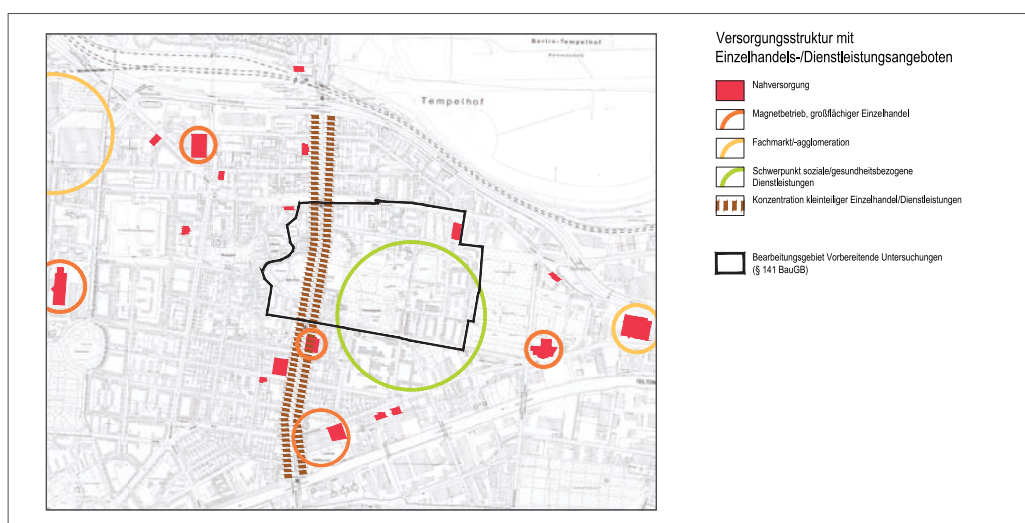


### Wohnen

- vielfältiges Wohnangebot
- aber:
- Erneuerungsbedarf in Teilen des Bestandes
  - trotz zentraler Lage erhebliche Potenziale nicht genutzt
  - hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum



Energetischer Erneuerungsbedarf (hier: Bau an der Felixstraße)

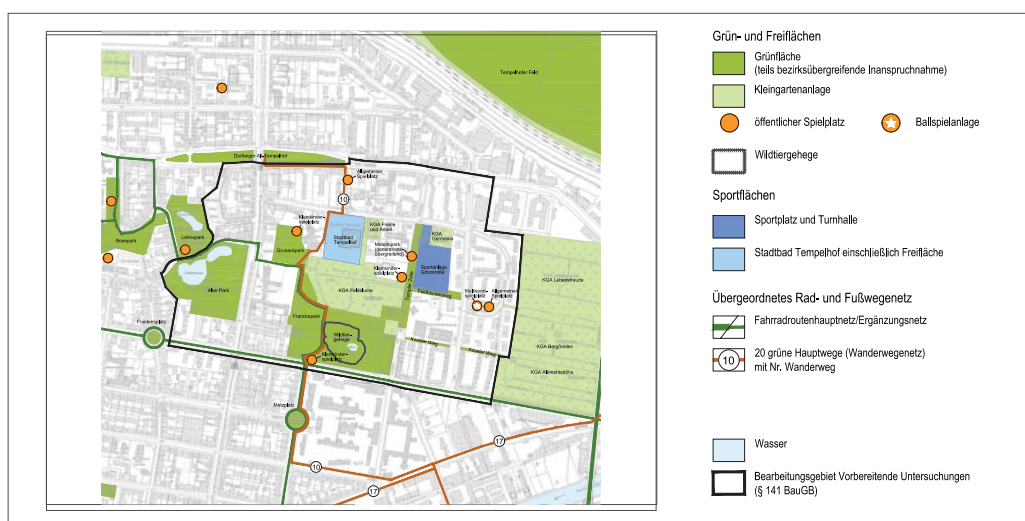


### Einzelhandel/Dienstleistungen

- ausreichend Angebote für den täglichen Bedarf
  - Fachmärkte und großflächiger Einzelhandel in der Nähe
- aber:
- am Tempelhofer Damm schwierige Marktlage für Handel; Leerstände
  - Gewerbebesatz teilweise im Niedrigpreissegment

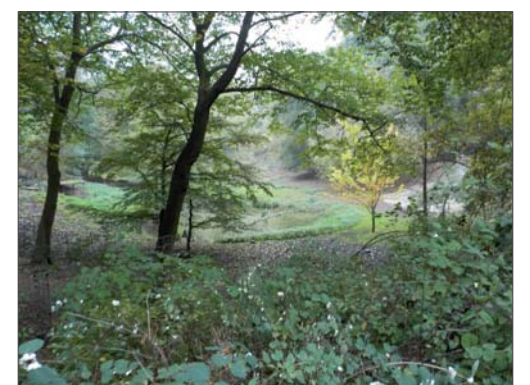


Schwierige wirtschaftliche Situation für Handel und Dienstleistungen am Tempelhofer Damm



### Öffentlicher Raum und Grün

- hoher Anteil an Grünflächen
  - Nähe zum Tempelhofer Feld
- aber:
- Erneuerungserfordernisse bei Parks, Straßen und Plätzen
  - teilweise mangelhafte/fehlende Verknüpfungen, z. T. Angsträume
  - kaum attraktive Durchwegungen



Attraktive Parkanlagen (hier: Blick in den Franckepark)

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Prüfung der öffentl. Bauten

In einer parallelen Machbarkeitsstudie werden der Bauzustand, Sanierungsbedarfe sowie Raum- und Nutzungsbedarfe der öffentlichen Gebäude im Gebiet analysiert, um Zielsetzungen für den langfristigen Umgang mit den Gebäuden zu formulieren.

### Polizei Abschnitt 44

- Akuter Sanierungsbedarf zur Ertüchtigung der Gebäudehülle, hoher Sanierungsaufwand auf Grund von Schadstoffvorkommen
- Zusätzliche Flächenbedarfe für Arbeitsplätze durch Neuordnung der Polizeiabschnitte sowie für notwendige Ausbildungsplätze sind im Gebäudebestand nicht umsetzbar
- Funktionale Mängel durch ungünstige Grundrisszuschnitte
- Sicherheitsmängel in der Erschließung der Stellenplätze für Einsatzfahrzeuge

### Bezirkszentralbibliothek

- Akuter Sanierungsbedarf im Bereich Gebäudehülle, Baukonstruktion und Brandschutz, hoher Sanierungsbedarf durch Schadstoffvorkommen
- Das Flächenangebot des Gebäudebestandes entspricht nur der Hälfte des heutigen Flächenbedarfs
- Eine Separierung verschiedener Nutzergruppen im bestehenden Großraum ist nicht möglich. Dadurch können für einige Nutzergruppen keine Angebote gemacht werden (u.a. Schüler- und Lerngruppen, stille Arbeitsplätze)
- Die Einbindung der Bibliothek in den städtebaulichen Kontext mit der Lage des Zugangs ist ungünstig und verhindert eine städtebauliche Neuordnung des Areals
- Auf Grund der besonderen Gebäudegeometrie ist ein Erweiterungsbau schwer zu realisieren

### Rathaus Tempelhof

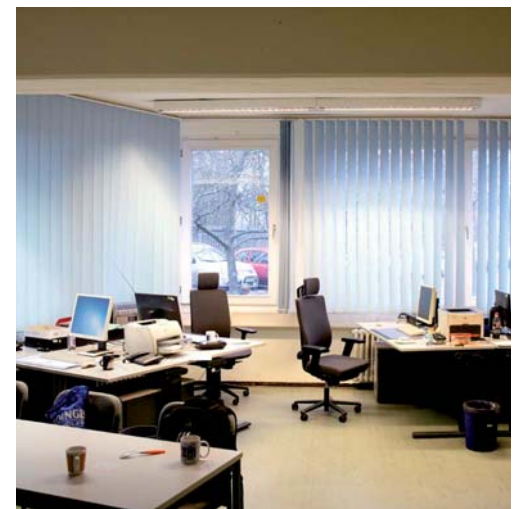
- Das Rathaus verfügt über einen hohen Sanierungsbedarf. Bspw. muss eine barrierefreie Erschließung hergestellt werden
- Angemietete Flächen im Bezirk werden mittelfristig aufgegeben
- Personalschwäche aufgrund der ‚wachsenden Stadt‘ erfordern zusätzliche Flächenkapazitäten
- Das Bezirksamt plant eine Konzentration der Verwaltung auf die Standorte Rathaus Schöneberg und Rathaus Tempelhof. Damit besteht am Standort Rathaus Tempelhof Erweiterungsbedarf
- Durch Sanierungsmaßnahmen an anderen Standorten müssen Arbeitsplätze temporär im Rathaus Tempelhof untergebracht werden - damit sind zusätzliche Flächenkapazitäten erforderlich.

### Stadtbad Tempelhof

- Das Bad verfügt über einen hohen Sanierungsbedarf, vorallem im Bereich der gebäudehülle und Bädertechnik. Trotz Modernisierung können Anforderungen an den technischen Standard oder Barrierefreiheit nicht realisiert werden
- Die ungünstige Gebäudekubatur mit einer großen Hüllfläche erzeugt hohe Betriebskosten - auch nach einer grundlegenden Sanierung.
- Der Baukörper besetzt eine große Grundfläche und blockiert eine städtebauliche Neuordnung des Areals.
- Integrierte Gewerbeflächen (ehem. Sauna, u.a.) stehen leer. Ein geringeres Raumprogramm könnte im Neubau auf kompakter Fläche realisiert werden. BBB favorisiert ein erweitertes Angebot für ein Schul-, Vereins- und Bewegungsbad



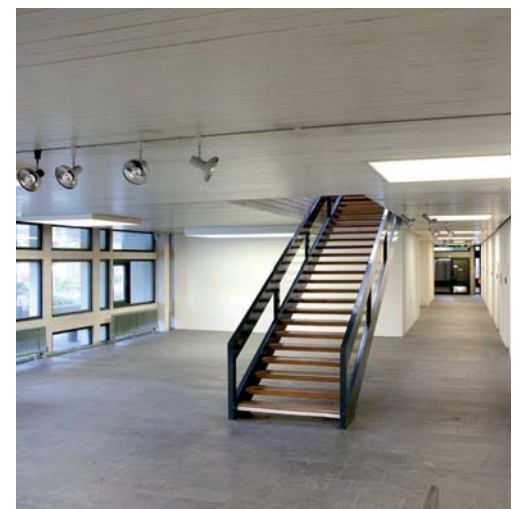
Polizei / Abschnitt 44



Bezirkszentralbibliothek



Rathaus Tempelhof



Stadtbad Tempelhof

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Thema Verkehr

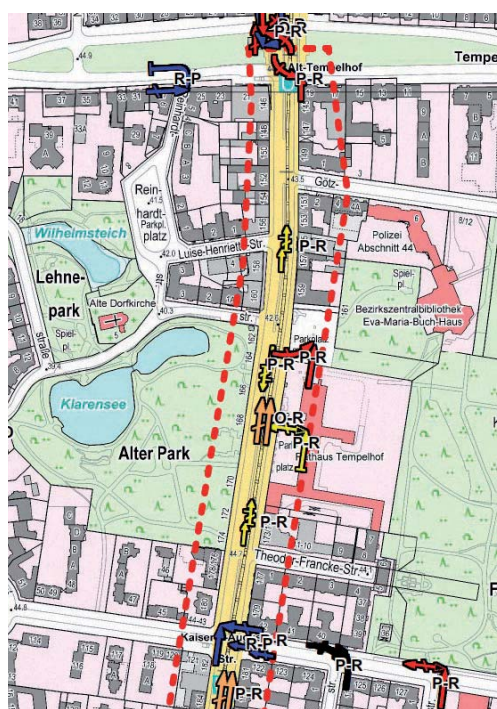
### Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung wurden für die Götzstraße und am Rathaus Tempelhof ein Potenzial zur Ansiedlung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und den Bau von rund 500 Wohnungen identifiziert. Beides wird – trotz sehr guter ÖPNV-Anbindung – zu einer Zunahme des Autoverkehrs führen. In der verkehrsplanerischen Ersteinschätzung werden die Leistungsfähigkeit des Netzes erfasst und mögliche Auswirkungen durch die Planung abgeschätzt. Ziel ist es die Machbarkeit der Planung zu prüfen und weitere zu beachtende Bedingungen für die konkretere Planung zu formulieren.



Knotenpunkt Götzstraße/Tempelhofer Damm  
© FGS

Als problematisch könnte sich der Linksabbiegerverkehr vom T-Damm in die Götzstraße erweisen. Es wird vorgeschlagen, die Situation über einen längeren Zeitraum zu beobachten (Monitoring), um eine bessere Datengrundlage zu erhalten. Unter Umständen ist am Lichtsignal T-Damm eine Verlängerung des Linksabbiegestreifens erforderlich. Der störungsfreie Betrieb von Polizei und Schwimmbad an den neuen Standorten ist möglich. Die Polizei kann neben der Götzstraße auch über die Werberg- und die Felixstraße auf die beiden übergeordneten Hauptverkehrswege (T-Damm, Germaniast./Alt-Tempelhof) gelangen.

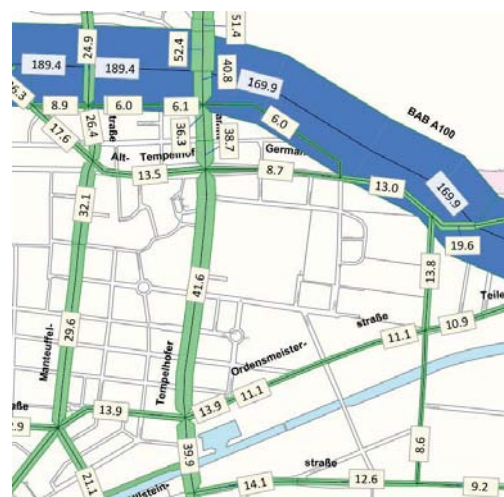


Unfälle Personenschaden mit Beteiligung von Radfahrern  
2014-16, © Unfallkommission

#### Unfallart

- mit anfahrendem, ruhendem Fahrzeug (1)
- mit vorausfahrendem, wartendem Fahrzeug (2)
- mit parallel fahrendem Fahrzeug (3)
- mit entgegenkommendem Fahrzeug (4)
- mit einbiegendem, kreuzendem Fahrzeug (5)
- Zusammenstoß Fahrzeug mit Fußgänger (6)
- Aufprall auf Fahrbahnhindernis (7)
- Abkommen nach rechts (8)
- Abkommen nach links (9)
- sonstiger Unfall (0)

FGS BAStA Berlin 17.1 Karte A3 Datum: 30.08.2017



Stadtentwicklungsplan Verkehr (Bestand 2016): Der Tempelhofer Damm (B96) ist im Bereich des Stadtteilzentrums mit einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsaufkommen (DTVw) von 41.600 (Zählung 2014) eine der am stärksten belasteten Ausfallstraßen Berlins. Zum Vergleich: Für die Götzstraße ergab die durchgeführte 2017 Verkehrszählung 1470 Kraftfahrzeuge und 2436 nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer (darunter 130 Radfahrer) in 12 Stunden. Es handelt sich somit um eine von Fußgängern dominierte Straße.

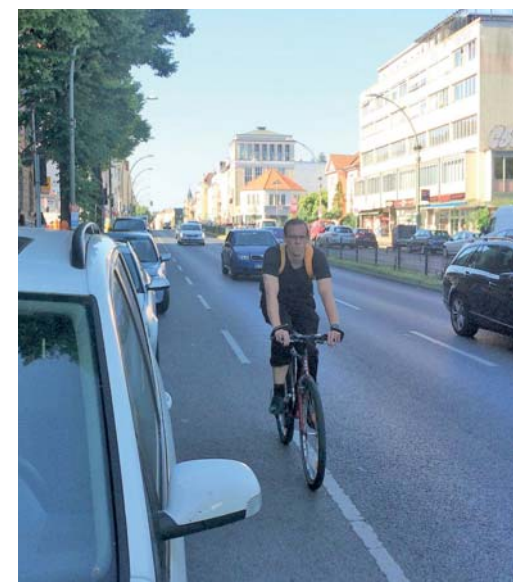
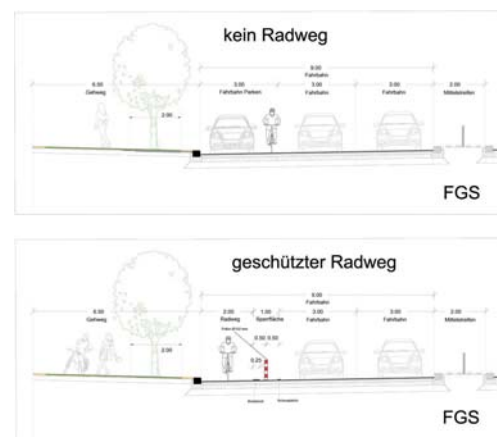
Dazu gehören neben der Betrachtung des Mot. Individualverkehr auch die Unterbringung zukünftiger Stellplätze für Fahrräder und Kfz sowie die Beurteilung der Radverkehrsverbindungen.

### Ergebnisse zur Götzstraße

Auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrszählung und Prognosen für den zusätzlichen MIV wurden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Erschließung des neuen Wohnquartiers an der Götzstraße möglich ist.

### Radverkehr

Im **Nordsüd-Verkehr** stellt der Tempelhofer Damm (B96) eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar, die zugleich das Stadtteilzentrum erschließt. Zwischen Alt-



Radfahrer auf dem Tempelhofer Damm  
© FGS

Tempelhof und Ullsteinstraße gibt es keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr. Das Radfahren hier ist unattraktiv und gefährlich. Ausweichmöglichkeiten sind begrenzt. Der ADFC schlägt vor, auf dem Tempelhofer Damm auf das Parken am Straßenrand zu verzichten und stattdessen eine geschützte Radspur („protected lane“) einzurichten. Eine weitere zu untersuchende Möglichkeit wäre die Einrichtung eines Fahrradstreifens zwischen dem Parkstreifen und der mittleren (Fahr)spur.

In **Ostwest-Richtung** bestehen im Neben- zwei Routen, die durch das Gebiet führen bzw. dieses flankieren. Die Aufwertung der beiden Verbindungen wird im weiteren Verlauf des Projekts verfolgt. Die genaue Trassenführung muss noch detailliert werden. Die Überquerung über den Tempelhofer Damm stellt die größte Herausforderung dar.

Es zeigt sich: Die Verbesserung der Radverkehrssituation ist eine **wichtige Aufgabe**. Ihre Lösung erfordert jedoch eine übergeordnete Konzeption und weitere Abstimmungen. Die Umsetzbarkeit muss mit anderen Aspekten abgewogen werden. Dazu gehören ein Wegfall von Stellplätzen, notwendige Lösungen für Busse, Taxen

und Lieferverkehr, eine Verringerung der Leistungsfähigkeit für den Autoverkehr sowie teilweiser Umbau von Knotenpunkten. Es bedarf weitere planerischer Bearbeitung dieses wichtigen Themas im Rahmen des Stadtumbaus.

### Stellplätze für Kfz und Fahrräder

Aus dem heutigen Angebot an Pkw- und Rad-Stellplätzen, Richt- und Erfahrungswerten wurden Vorschläge für das zukünftige Angebot für öffentliche Einrichtungen und das Wohnquartier abgeleitet. Die Anordnung und Unterbringung, bspw. in einer Quartiersgarage, wird im Zuge der vertiefenden städtebaulichen Planung zu diskutieren sein. Es werden das sehr gute BVG-Angebot und das sich ändernde Mobilitätsverhalten berücksichtigt.



Eine flächenverbrauchende ebenerdige Unterbringung - wie hier auf dem jetzigen Rathausvorplatz - wird es zukünftig voraussichtlich nicht mehr geben.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Freiraum und Ökologie

### Übergeordnete Einbindung

In dem naturgeschichtlichen Relief einer eiszeitlichen Rinne aus der Weichsel-Kaltzeit ist die heutige Tempelhofer Parklandschaft mit ihrer bewegten Topografie und den unterschiedlichen Seen entstanden. Mit dem Alten Park, Lehne-, Bose- und Franckepark sind in dem Gebiet wesentliche Grünräume dieser übergeordneten Freiraumkette gelegen. Das Bezirksamt plant mithilfe von Fördermitteln die westlich des Tempelhofer Damms gelegenen Parks ab 2018 zu sanieren und aufzuwerten. Der Tempelhofer Damm bildet die zentrale urbane Stadtachse von Nord nach Süd und bindet das Gebiet an das Tempelhofer Feld und den Hafen an. Die Überquerung des Tempelhofer Damms, der Aktivierung und Verbesserung der Verkehrs- und Aufenthaltsfunktion werden wichtige Themen für eine langfristige Entwicklung des Gebiets sein.



Abb. Geologische Karte 1874-1937

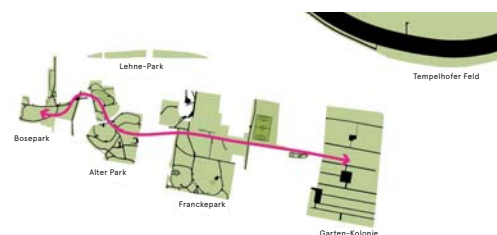


Abb. Ost-West Achse: Freiraumkette

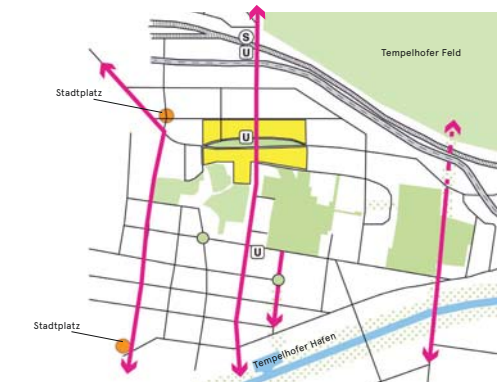


Abb. Nord-Süd Achse: Tempelhofer Damm

### Das Gebiet

Der Raum östlich des Tempelhofer Damms ist durch vielfältige öffentliche Grünräume gekennzeichnet. Das Nebeneinander ganz unterschiedlicher Freiräume – „Franckepark, Kleingartenanlagen, „bewaldeter Grunackpark“ – vermittelt den Eindruck eines bunten Patchworks. Darin liegt ein hohes Potenzial zur Entwicklung eines differenzierten, vielfältigen Freiraumangebots. Allerdings sind Teilflächen davon versiegelte Parkplätze, Reststrukturen aus Sträuchern und Bäumen oder verfügen nicht über eine angemessene Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Es mangelt an einer Vernetzung der Räume. Mit der Neuen Mitte Tempelhof werden teilweise Freiflächen für die Bebauung benötigt. Gleichzeitig ist es Ziel, die bestehenden Mängel abzubauen, ungenutzte Räume zu aktivieren und insgesamt Vernetzung, Nutzungs- und Freiraumqualität und ökologische Beschaffenheit zu erhöhen.



Abb. Freiraumpatchwork



Untergenutzte Räume aktivieren



Interne Verbindungen stärken



Übergang T-Damm verbessern



Versiegelte Fläche



Natürliche Topographie wieder erlebbar machen



Franckepark denkmalgerecht sanieren

### Ziele und Strategien

Für die Freiraumgestaltung liegen noch keine konkreten Entwürfe vor. Als wesentliche Strategien werden vorgeschlagen:

#### 1. Eingänge definieren

Ein neuer Stadtplatz am Rathaus soll der zentrale, lebendige Ort der Neuen Mitte Tempelhof werden und zur Adressbildung des Quartiers am Tempelhofer Damm beitragen. Auch zu anderen wichtigen Orten wie historischer Anger oder Franckepark soll der Zugang verbessert werden.

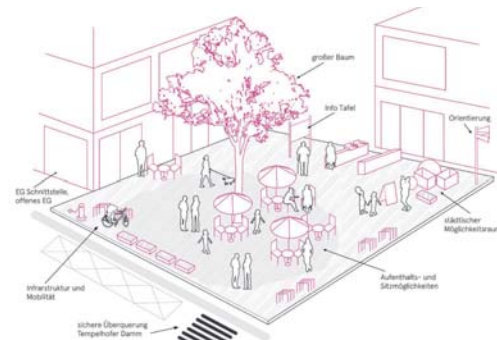


Abb. Schema Stadtplatz

#### 2. Wegeverbindungen klären und schärfen

Im Sinne eines übergeordneten Wegekonzepts sollen fußläufige Wege in alle Richtungen geschaffen werden. Dadurch wird das Gebiet besser zugänglich und mit der Umgebung vernetzt. Querungsmöglichkeiten und Gestaltung des Tempelhofer Damms als zentralen Raum des Gebietes sind zu verbessern.

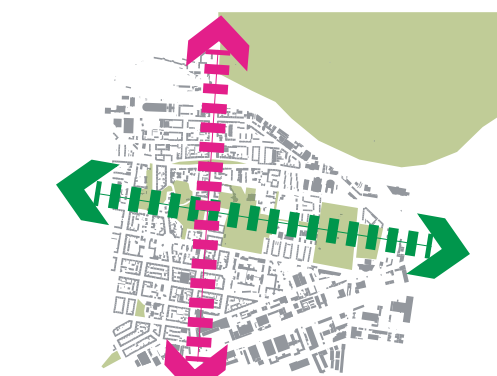


Abb. Schema Knotenpunkt

#### 3. Unterschiedliche Freiraumcharaktere entwickeln

Vielfältige Freiräume für ein neues Wohnumfeld, Freizeit und Erholungsnutzung sollen identifiziert und verbessert werden. Mit verschiedenen Freiraumaktivitäten soll die Landschaft sinnvoll strukturiert, erlebbar und sichtbar gemacht werden.

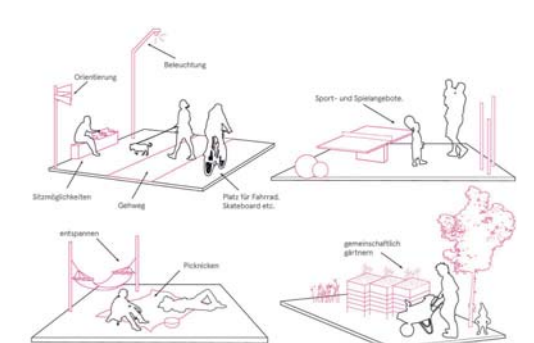


Abb. Schema Freiraumangebote

#### 4. Naturräumliche Funktionen aufwerten

Das Gebiet verfügt über Bereiche mit unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Insgesamt soll die Beschaffenheit von Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz verbessert werden. Kaltluftentstehungsgebiete werden erhalten und der Luftaustausch in die Umgebung durch eine offene Bebauungsstruktur gesichert.



Abb. Naturräumliche Funktionen

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

### Stärken und Schwächen

#### Einleitung

Die Auswertung der Analyse zeigt, dass im Gebiet vielfältige städtebauliche Missstände vorzufinden sind.

#### Substanzschwächen

- öffentlicher Gebäudebestand mit hohem Sanierungsbedarf
- hohe Umweltbelastungen durch den Straßenverkehr mit Lärm und Schadstoffen
- energetischer Erneuerungsbedarf

#### Funktionsschwächen

- bestehende öffentliche Angebote werden heutigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht (fehlende Angebote bei Schulen, Kitas, Kultur etc.)
- Sport-, Spiel- und Grünflächen sind in Umfang und Qualität unzureichend
- Verknüpfungen/Wegeverbindungen fehlen oder sind schlecht gestaltet
- die wirtschaftliche Situation des Einzelhandel- und Dienstleistungsangebotes ist schwierig
- Barrierewirkung durch die Verkehrstrasse Tempelhofer Damm; keine Aufenthaltsqualität, da Nutzung durch den Autoverkehr dominiert wird
- Flächenaufteilung und -nutzung entsprechen (mit ihrer geringen Ausnutzung) nicht der zentralen, gut erschlossenen Lage in der Stadt

#### Schlussfolgerungen

Es gibt umfangreichen Handlungsbedarf, der zugleich bei koordiniertem Planen und öffentlichem Handeln beseitigt werden kann. Durch Neuordnung ließen sich Flächenpotenziale für die Stärkung des Stadtteilzentrums nutzen.



Der Tempelhofer Damm: zentraler Raum im Gebiet mit vielfältigen Nutzungen und dem markanten Rathaus - zugleich Verkehrsschneise mit Barrierewirkung und Umweltbelastungen.

#### Stärken

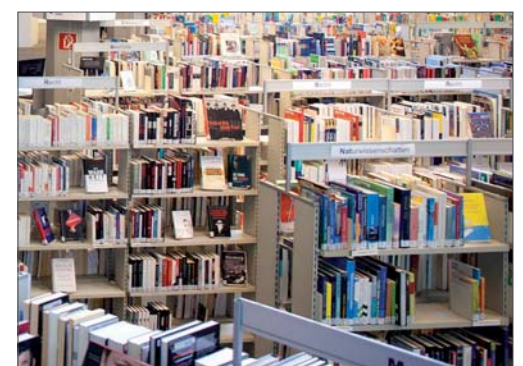
1. Der Ortsteil Tempelhof ist ein eigenständiges Quartier, wie eine Stadt mit eigener Identität.
2. Das Gebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt und ist verkehrlich gut vernetzt.
3. Die U-Bahn stellt - mit zwei Zugangspunkten - direkte Verbindungen in wichtige Teile des Stadtgebiets her. Durch Buslinien und Umsteigemöglichkeiten zur S- und U-Bahn sind weitere Ziele (Naherholungsgebiete, Fernbahnhöfe, Flughafen) ebenfalls gut zu erreichen.
4. Das Gebiet ist Teil des historischen Tempelhofer Ortskerns und verfügt über ausgesprochen vielfältige öffentliche Angebote an Bildung, Bürgerdiensten, sozialen Einrichtungen und Sport. Auch ein breit gefächertes Gesundheitsangebot steht zur Verfügung.
5. Der Tempelhofer Damm hält ein quantitativ vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten bereit.
6. Die Stadtstruktur - überwiegend durch den Blockrand der Gründerzeit und Zeilenbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit geprägt - ist weitgehend erhalten und adressen- und identitätsbildend.
7. Das Gebiet bietet unterschiedliche Wohnungstypologien und -größen in überwiegend ruhigen Lagen an.
8. Das Angebot an hochwertigen denkmalgeschützten Grünflächen (Franckepark, Alter Park/Lehnepark) bietet attraktive Erholungsmöglichkeiten. Das Tempelhofer Feld und das Südgelände stellen zusätzliche, nicht weit entfernt liegende Erholungsangebote eigenständigen Charakters dar.
9. Kleingärten schaffen für ihre Nutzerinnen und Nutzer individuelle Freizeit-/Erholungsmöglichkeiten.
10. Die umgebenden Räume halten ein breites Spektrum an Arbeitsstätten bereit.
11. Der hohe Anteil öffentlicher Grundstücke bietet potenzielle Handlungsspielräume für städtebauliche Entwicklungen.
12. Der Raum wird bei Zuziehenden stark nachgefragt.

#### Schwächen

1. Durch Verkehrsschneisen und städtebaulich-funktionale Mängel hat das Zentrum nur geringe Ausstrahlungskraft.
2. Der Tempelhofer Damm stellt eine deutliche Barriere zwischen den Stadträumen dar und teilt den historischen Dorfanger in zwei zusammenhanglose Teile. Schall- und Schadstoffemissionen belasten die angrenzenden Stadträume.
3. Der ursprüngliche Ansatz einer aufgelockerten Gliederung des Blockes südlich der Götzstraße als Ort öffentlicher Bauten ist nicht mehr zu erkennen; bestehende Grundstücke sind unwirtschaftlich im Zugschnitt und angesichts der guten Lage in der Stadt insgesamt zu gering genutzt.
4. Die öffentlichen Bauten weisen erhebliche Instandhaltungs- und Modernisierungsdefizite auf. Darüber hinaus reichen die Flächen vielfach nicht aus, und es fehlen Angebote.
5. Aufgrund der organisatorischen Strukturen und Angebote können viele öffentliche Einrichtungen nicht voll genutzt werden.
6. Trotz der zentralen Lage gibt es kaum kulturelle Angebote öffentlicher oder privater Natur.
7. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot am Tempelhofer Damm weist hinsichtlich Qualität und Art vielfach Handlungsbedarf zum Erreichen des angestrebten Niveaus eines "besonderen Stadtteilzentrums" auf.
8. Die Verknüpfungen zwischen den einzelnen Freiräumen, Grünanlagen und Quartieren stellen in dunkleren Tageszeiten potenzielle Angsträume dar und bieten kaum Orientierung.
9. Die Gestaltung durch teilweise Kleingartennutzung schließt viele Bürgerinnen und Bürger von der Nutzbarkeit der öffentlichen Flächen aus.
10. Der Instandhaltungs- und Gestaltungszustand öffentlicher Räume (Grünanlagen, Straßen/Plätze) weist in einzelnen Abschnitten Mängel auf.
11. Die Verknüpfung zu den Erholungsräumen in der Umgebung ist durch Barrieren und unattraktive Zwischenräume erschwert und bedarf der Aufwertung zu einem "grünen Verbindungsband".
12. Unterschiedliche Vermögenszuordnungen der öffentlichen Flächen erschweren integriertes Handeln.



Es besteht umfangreicher Erneuerungsbedarf bei der Bausubstanz der öffentlichen Bauten (Detail an der Bibliothek)



Bibliothek: öffentliche Angebote werden heutigen Anforderungen nicht gerecht oder fehlen (Quelle: ff-Architekten)



Öffentliche Flächen bieten bei Neuordnung Potenzial für Ergänzung mit Wohnungsbau (hier: Fläche an der Bibliothek)



Erneuerungsbedarf in Grünanlagen: Instandsetzung, Aufwertung, Zugänglichkeit, Vernetzung (hier: hinter der Bibliothek)



Barrierewirkung und Umweltbelastung am Tempelhofer Damm



# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Beteiligungsprozesse

### Abstimmungsprozesse mit Verwaltungen und relevanten Akteuren

Seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Herbst 2016 erfolgten umfangreiche Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse mit:

- den bezirklichen Fachämtern und den Senatsverwaltungen,
- öffentlichen/privaten Eigentümerinnen und Eigentümern,
- wichtigen lokalen Akteuren bzw. Multiplikatoren, z.B. den Vorständen der Kleingartenanlagen, den Kirchen, der Unternehmerinitiative Tempelhofer Damm, dem ADFC und anderen.

Die Abstimmungen erfassten wichtige Aspekte wie bspw. die bestehende Versorgung mit sozialer Infrastruktur und bestehende Planungsabsichten. Einen zentralen Punkt nahmen Erneuerung bzw. Neuplanung der öffentlichen Bauten ein. In enger Abstimmung mit den betroffenen Institutionen einerseits und mit den Erstellern der Machbarkeitsstudie zu den einzelnen Bauten andererseits, wurden Erneuerungsbedarfe, zukünftige Raumprogramme und funktionale Zusammenhänge ermittelt. Die daraus abgeleiteten Schlußfolgerungen und baulichen Vorschläge sind in der Ausstellung zu finden.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Um alle öffentlichen Belange berücksichtigen zu können, ist die Beteiligung aller relevanten Träger (wie z.B. Senatsverwaltungen, Fachämter des Bezirkes, Institutionen wie BVG, Netzagentur u.a.) gesetzlich vorgeschrieben. Die im August 2017 durchgeführte Beteiligung hat die Analyse und Ableitungen für das Konzept für die „Neue Mitte Tempelhof“ prinzipiell bestätigt und wichtige Hinweise für den weiteren Prozess erbracht.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Für die Öffentlichkeit - z.B. Mieterinnen und Mieter, Gewerbetreibende, Eigentümerinnen und Eigentümer - wurden folgende Angebote gemacht:

- Anschreiben an Eigentümer/innen,
- Informationsveranstaltungen am 16.2., 8.7. und 13.10.2017 und begleitende Ausstellung in Bibliothek und Rathaus,
- Internetauftritt,
- laufende Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme oder von Rückfragen an das beauftragte Planungsbüro.

### Wichtige Positionen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Auswertung der Veranstaltungen und den rund 140 z.T. umfangreichen Zuschriften, werden die auf den folgenden Tafeln dargestellten zentralen Wünsche bzw. Forderungen abgeleitet.

Dargestellt sind in zusammengefasster Form alle Vorschläge, die städtebauliche und/oder funktionale Auswirkungen im Gebiet haben könnten und für die aktuelle Planungsphase von Relevanz sein könnten. Die Vorschläge und Hinweise zum Umgang damit sind thematisch gegliedert. Kriterien, wie mit den Stellungnahmen verfahren wurde, sind:

- die Nachvollziehbarkeit,
- die thematische Relevanz,
- die fachliche Prüfung (z.B. von Kosten, Funktionen, Umsetzbarkeit),
- die Abstimmung mit fachlich zuständigen Ämtern/Institutionen,
- die Abwägung mit weiteren Interessen und Planungerfordernissen.

Die Hinweise stehen aufgearbeitet Verwaltungen und politischen Gremien zur Verfügung. Über die Ergebnisse und Vorschläge wird mit dem Senatsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen entschieden. Der weitere Planungsprozess findet mit breiter öffentlicher Beteiligung statt.



Planungswerkstatt in der Verwaltung



Ausstellung über den Planungsstand Februar/März 2017



Informationsveranstaltung am 8. Juli 2017

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Beteiligungsergebnisse



© Dirk Laubner 2017

### Wohnen

#### Anregungen aus den Beteiligungen

**Wohnungsneubau für breite Schichten** der Bevölkerung wird grundsätzlich begrüßt. Wichtig ist ein zusätzliches Angebot an langfristig **bezahlbaren** Wohnungen. Z.T. wird Neubebauung abgelehnt, alternativ wird die Konzentration auf Lückenschlüsse, Aufstockung von Bestandsbauten gefordert, teilweise werden Hochhäuser vorgeschlagen. Auf ein **verträgliches Maß** an Neubauten wird hingewiesen.

Es werden kritische Fragen hinsichtlich **verkehrlicher Tragfähigkeit** und ökologischer Folgen gestellt. (siehe auch folgendes Plakat)

#### Umgang mit den Anregungen

Die **Bedingungen der wachsenden Stadt** erfordern die gründliche Prüfung und ggf. Inanspruchnahme von geeigneten Flächen für den **Wohnungsbau**. Hier sind die meisten Flächen landeseigen; dies erleichtert die Realisierung von Wohnungen **mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung**. Über die Form und Dichte wird in den nachfolgenden Planungsschritten entschieden.

Auswirkungen auf Verkehr oder Umwelt sowie Anforderungen an die soziale Infrastruktur werden durch **begleitende Gutachten** untersucht und berücksichtigt. Eine umfassende Untersuchung erfolgt mit den anschließenden Planungen, z.B. den notwendigen **Bebauungsplänen**.

### Öffentliche Einrichtungen

#### Anregungen aus den Beteiligungen

Bestehende Angebote sollen **erhalten und besser zugänglich** werden. Es sollen keine Einrichtungen geschlossen, sondern neue Angebote geschaffen werden.

Verschiedene Einrichtungen wie Bildungs- und Kulturangebote könnten am Tempelhofer Damm **kombiniert** werden.

Für die Erneuerungsnotwendigkeit der öffentlichen Bauten wird ein **Nachweis der Erforderlichkeit** erwartet.

Die genauen **Standorte und Höhen der geplanten öffentlichen Bauten** am Tempelhofer Damm (Kultur/Bildung und Rathausenerweiterung) sind zu überdenken.

#### Umgang mit den Anregungen

Die Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen werden die **bestehenden Angebote verbessern und zusätzliche schaffen**. Alle heutigen Angebote bestehen auch während der Bauzeit.

Die **Bündelung** von öffentlichen Funktionen am Tempelhofer Damm ist vorgesehen.

Die **intensiv mit den Betreibern abgestimmte Machbarkeitsstudie** legt die Notwendigkeit für Erneuerung bzw. Neubau gutachterlich dar.

Für die städtebauliche Ausformulierung wird es **weitere Planungsverfahren** mit öffentlicher Beteiligung geben.

### Zentrumsfunktion

#### Anregungen aus den Beteiligungen

Der **Begriff „Neue Mitte Tempelhof“** ist mit Inhalten zu füllen.

Es wird **mehr Kultur** gewünscht. Auch sollte eine **Aufwertung des gewerblichen Angebotes und der Qualität** sowie der Gastronomie am Tempelhofer Damm erfolgen. Neue Einrichtungen rund um das Rathaus müssen in den Erdgeschosses **belebt** sein, z.B. durch Cafés.

Ein (Wochen-) Markt soll etabliert werden.

#### Umgang mit den Anregungen

Im städtebaulich-funktionalen Konzept und in den Zielen wird die Kernidee der „Neuen Mitte“ als Stärkung öffentlicher Funktionen, Schaffung eines neuen Wohnquartiers und Aufwertung der Grün- und Freiräume **konkretisiert**.

Den Wünschen nach **mehr Kultur** und öffentlichen Angeboten wird Rechnung getragen. Diese werden auch die **Zentrumsfunktion beleben**. Bei der baulichen Planung werden belebte Erdgeschosszonen berücksichtigt.

Die organisatorische Unterstützung der Einzelhändler wird angestrebt.

Für einen **Wochenmarkt** kann es Flächen geben; die Einrichtung ist allerdings eine privatwirtschaftliche Entscheidung.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Beteiligungsergebnisse

### Verkehr

#### Anregungen aus den Beteiligungen

Es besteht die Forderung nach einem **verkehrlichen Gesamtkonzept**. Insgesamt werden eine Erhöhung der Nutzungsqualität und **Sicherheit für den Radverkehr**, z.B. durch eine geschützte Radspur auf dem Tempelhofer Damm, mehr Fahrradabstellplätze und ausreichend Pkw-Stellplätze gefordert, Straßen und Knotenpunkte müssen nachweislich den erwarteten Verkehr aufnehmen können.

**Autoverkehr** und die Lärm- und Schadstoffbelastung auf dem Tempelhofer Damm sollen reduziert werden. Die hohen verkehrlichen Belastungen sollen durch die Planung nicht zunehmen.

Am Reinhardtplatz soll die **Aufenthaltsqualität** erhöht werden.

#### Umgang mit den Anregungen

In einer verkehrlichen Ersteinschätzung wurden die Auswirkungen auf die Bestandssituation erfasst und der weiterführende Klärungsbedarf identifiziert. Ein verkehrliches Gesamtkonzept wird in der anschließenden Planungsphase erarbeitet.

Die Situation auf dem Tempelhofer Damm wird berücksichtigt, allerdings besteht innerhalb der engen räumlichen Kulisse nur wenig Spielraum für grundsätzliche Änderungen.

Der **Reinhardtplatz** soll aufgewertet werden und Aufenthaltsqualität bekommen.

### Grünflächen, Umwelt

#### Anregungen aus den Beteiligungen

**Ökologische Konsequenzen** der geplanten Neuordnung müssen untersucht werden.

Das vorhandene Grün soll besser gepflegt und **erhalten** werden. Es werden zusätzliche und sichere Durchwegungen und eine Verbesserung der Gestaltqualität gefordert (z.B. Bänke). Auf der anderen Seite wird das bestehende verwunschene Erscheinungsbild geschätzt.

**Die Kleingartenanlagen** sollen erhalten werden.

#### Umgang mit den Anregungen

Eine Ersteinschätzung bestätigt die Umsetzbarkeit des Konzepts und formuliert Anforderungen an die weiteren Planungen.

Die fachlich zuständigen Ämter streben die Aufwertung und teilweise Weiterentwicklung der Parkanlagen unter **gartendenkmalpflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten** an. Die Aufwertung der Durchwegungen ist Planungsziel. Das Bezirksamt hat hierfür bereits Fördermittel eingeworben.

Die Kleingartenanlagen „Friede und Arbeit“ und „Germania“ (insg. 17 Parzellen) werden **für die Errichtung öffentlicher Einrichtungen benötigt**. Den Pächtern wird eine Ersatzparzelle angeboten und eine Entschädigung geleistet. Die KGA „Feldblume“ soll weitgehend **erhalten werden**.

### Prozess, Beteiligung

#### Anregungen aus den Beteiligungen

**Kostenverantwortung und -transparenz** werden erwartet. Ein geschicktes **Baumanagement** soll die Belastungen minimieren.

Es soll weiterhin **Informations- und Beteiligungsverfahren** geben.

Es soll **Klarheit über die Zeitdauer** des Planungs- und Bauprozesses geben.

#### Umgang mit den Anregungen

In der Machbarkeitsstudie zu den öffentlichen Bauten wurden Bedarfe, Maßnahmen und Kosten **aufgearbeitet** und mit den Zuständigen **abgestimmt**. Dies gilt gleichermaßen für die vorb. Untersuchungen. Beide werden für die **politische Entscheidungsfindung** Grundlage sein. Der Forderung nach **intensiver Steuerung** des Planungs- und Bauprozesses soll nachgekommen werden.

Für den weiteren **Prozess** sind unter anderem Wettbewerbe und Bebauungsverfahren und umfangreiche Beteiligungsverfahren vorgesehen und z.T. gesetzlich gefordert.

Der gesamte Planungs- und Bauzeitraum wird **ca. 10 Jahre** beanspruchen.



# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Entwicklungsoptionen öffentliche Bauten

Durch die Machbarkeitsstudie sollen bedarfsgerechte und gleichzeitig zukunftsfähige Perspektiven für den Umgang mit den öffentlichen Gebäuden herausgearbeitet werden. Betrachtet wird hier auch, inwiefern durch Neuordnung und Wiedernutzung nicht oder minder genutzter öffentlicher Flächen neue Bereiche für den Wohnungsbau geschaffen werden können.

Es zeichnet sich ab, dass unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie der Betrachtung der bautechnischen und funktionalen Anforderungen an die Gebäude Ersatzbauten favorisiert werden.

Die Perspektive zeigt die geplante Verlagerung der öffentlichen Bauten zu den zukünftigen Standorten und ein mögliches bauliches Konzept. Die Planung der Neubauten steht dabei erst am Anfang. Die Machbarkeitsstudie bildet eine gute Grundlage um die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung und weitere Planungsschritte zu konkretisieren.

### 1 - Bibliothek +++

Die Verknüpfungen der Bibliothek mit Kultur- und Bildungseinrichtungen in einem gemeinsamen Gebäude würden erhebliche Defizite in Tempelhof kompensieren. Neben der Musikschule sollen Räume für die Volkshochschule sowie für kulturelle Veranstaltungen entwickelt werden. Unter dem Titel Bibliothek+++ werden die Synergien zwischen den verschiedenen Einrichtungen gebildet, um vielfältige Angebote aus Bildung und Kultur schaffen zu können. Mit dem Umzug an den T-Damm entsteht im Zusammenspiel mit dem Rathaus ein politisches und kulturelles Zentrum im Bezirk Tempelhof.

### 2 - Rathaus

Durch den Wegfall von angemieteten Flächen soll die Verwaltung an den vorhandenen Standorten im Bezirk konzentriert werden. Der geplante und prognostizierte Personalzuwachs aufgrund der ‚wachsen-

den Stadt‘ macht zusätzliche Flächenkapazitäten erforderlich. Angesichts der Standortvorteile bietet sich das Rathaus Tempelhof für eine Erweiterung an. Der BVV-Saal wird hierfür abgebrochen und im zukünftigen Neubau verortet. Dieser formuliert zusammen mit dem Bibliotheksgebäude einen neuen Stadtplatz am Tempelhofer Damm, an dem zukünftig durch die Aktivierung der Erdgeschosszonen und der Unterbringung zusätzlicher öffentlicher Nutzungen auch ein öffentlichkeitswirksamer Bereich geschaffen werden kann.

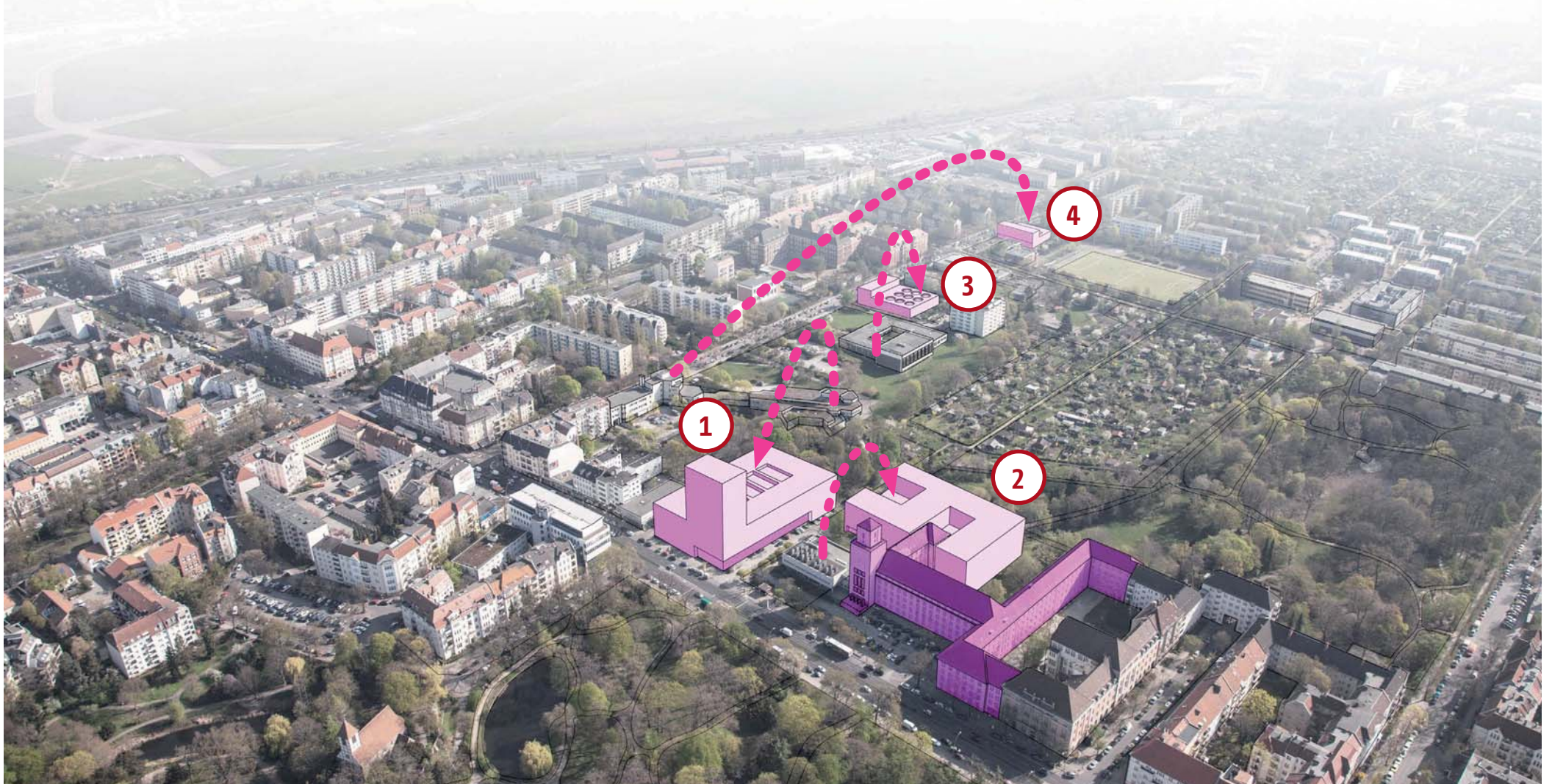
### 3 - Schwimmbad

Nachdem die intensive Prüfung des Bestandsgebäudes einen hohen Sanierungsbedarf und erhebliche funktionale Mängel aufzeigt, die auch durch eine Modernisierung nicht behoben werden können, bietet sich ein Ersatzneubau im Gebiet auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten an. Geplant ist der Ersatz-

bau des Tempelhofer Stadtbads als Schul- und Vereinsbad mit Angeboten zur Gesundheitsfürsorge. Ein kompakter Baukörper wird auf dem benachbarten Grundstück Götzstraße 20 vorgesehen.

### 4 - Polizei

Die Fusionierung der Polizeiabschnitte und die Ausbildungsreform der Polizei erfordern zusätzliche Flächenbedarfe, die am derzeitigen Standort nicht darstellbar sind. Gleichzeitig soll der Standort nach erfolgter Prüfung vor allem wegen seiner zentralen Lage im Bezirk grundsätzlich im Gebiet bestehen bleiben. Die Sicherheitsanforderungen machen dabei ein eigenständiges Gebäude notwendig. Die Polizei soll ein kompaktes, flächeneffizientes Gebäude in der Götzstraße 36 erhalten, von wo aus verschiedene An- und Abfahrtsmöglichkeiten auf weiterführende Straßen gewährleistet sind.



# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

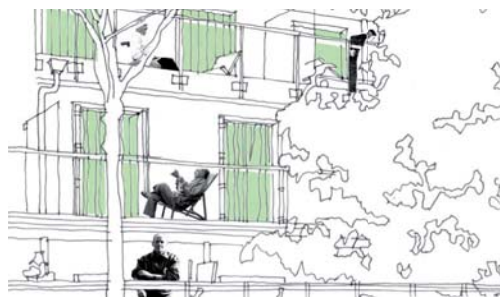
Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Thema: Wohnen in der Götzstraße

Für den Wohnungsbau liegen noch keine konkreten Entwürfe vor. Diese sollen unter Beteiligung der Öffentlichkeit in einer an die VU anschließenden Phase konkretisiert werden. Für die Planung werden folgende Ziele und Anforderungen formuliert:

### Außenraumbezug

Die Wohnungen sollen sich großzügig über Loggien und Balkone öffnen und von den durchgrünten und lärmgeschützten Aussenräumen profitieren.



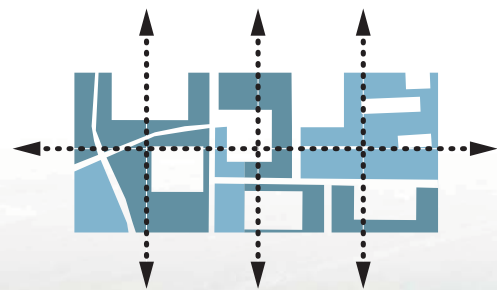
### Nutzung Erdgeschosszone

Der Gestaltung der Erdgeschosszonen kommt eine besondere Bedeutung zu. So können Folgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten und quartiersbezogene Gemeinschaftsräume integriert werden.



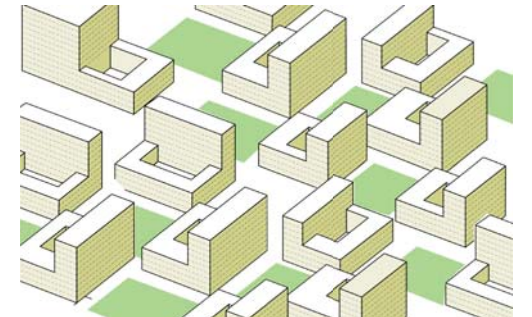
### Vernetzung

Die Bebauungsstruktur soll eine hohe Durchlässigkeit des Wohnquartiers gewährleisten. Vernetzende, öffentliche Grünräume sollen vom Franckepark bis an die Götzstraße geführt werden.



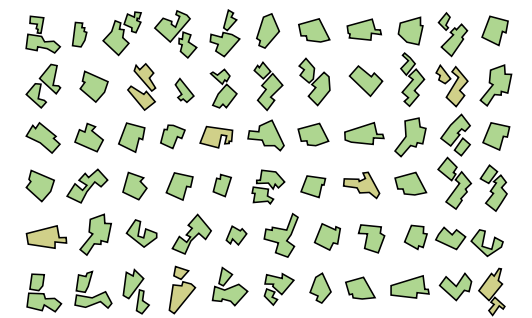
### Dichte

Durch kompakte Wohngebäude mit gestaffelten Bauhöhen kann eine hohe bauliche Dichte und gleichzeitig eine abwechslungsreiche Baustruktur erreicht werden. Trotz hoher Dichte soll der Anteil der Freiflächen hoch bleiben.



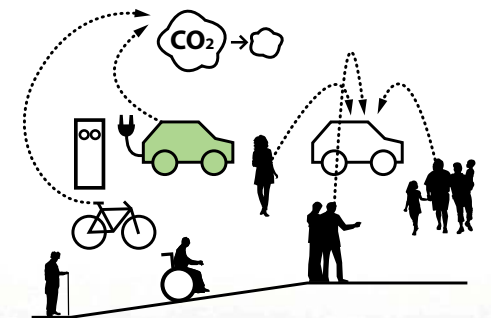
### Vielfalt an Wohnungstypen / subventionierter Wohnraum

Ein breit gefächertes Angebot an Wohnungstypen und -größen sowie ein hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen soll die demographische und soziale Durchmischung des Wohnquartiers gewährleisten.



### Mobilität

In dem Wohnquartier ist eine Erhöhung der Nutzungsqualität für den Radverkehr bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geplant. Es soll die Einbindung von Car-Sharing-Modellen in das Mobilitätskonzept sowie die Schaffung barrierefreier Erschließungen berücksichtigt werden.



# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

#### Wohnen in der Götzstraße

Das geplante Wohnquartier bietet Raum für ca. 500 Wohnungen. Aber was bedeutet das? Die Beispiele sind nicht als potentielle städtebauliche Figuren für das Gebiet zu verstehen; der Entwurf wird mithilfe der formulierten Ziele in einem nachfolgenden Verfahren entwickelt. Sie zeigen verschiedene städtebauliche Strukturen mit vergleichbaren Kennwerten.

#### Wohnen an der Götzstraße

- Wohneinheiten: ca. 500
- Geschossfläche: ca. 50.000 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: ca. 35.000 m<sup>2</sup>



#### 1. Gründerzeitliche Blockstruktur, 1913

- Wohneinheiten: 523
- Geschossfläche: 61.200 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 20.100 m<sup>2</sup>
- Standort: Platz der Luftbrücke, Berlin-Tempelhof



Wikimedia Commons von Alexrk2 (CC BY-SA 3.0)

#### 2. Zeilenstruktur, 1930-1931

- Wohneinheiten: 570
- Geschossfläche: 160.500 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 30.800 m<sup>2</sup>
- Standort: Badener Ring, Berlin-Tempelhof



Wikimedia Commons von Fridolin Freudenfett (CC BY-SA 4.0)

#### 3. Reihenhausstruktur, 1920-1928

- Wohneinheiten: 571
- Geschossfläche: 85.650 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 250.000 m<sup>2</sup>
- Standort: Fliegiersiedlung, Berlin-Tempelhof



Wikimedia Commons von Fridolin Freudenfett (CC BY-SA 3.0)

#### 4. Offene Blockstruktur, 1997

- Wohneinheiten: 540
- Geschossfläche: 60.890 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 41.000 m<sup>2</sup>
- Standort: Rummelsburger Bucht, Berlin-Lichtenberg



Wikimedia Commons von Global Fish (CC BY-SA 3.0)

#### 5. Punktstruktur, 2003

- Wohneinheiten: 300
- Geschossfläche: 25.000 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 21.100 m<sup>2</sup>
- Standort: Wasserstadt Oberhavel, Berlin-Spandau



Wikimedia Commons von Alexrk2 (CC BY-SA 3.0)

#### 6. Nachverdichtung, 2014

- Wohneinheiten: 414
- Geschossfläche: 41.500 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 27.300 m<sup>2</sup>
- Standort: Treskowhöfe, Berlin-Karlshorst



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Howoge

#### 7. Gemischte Baustruktur, 2015

- Wohneinheiten: 471
- Geschossfläche: 63.800 m<sup>2</sup>
- Gebietsfläche: 30.100 m<sup>2</sup>
- Standort: Möckernkiez, Berlin-Kreuzberg



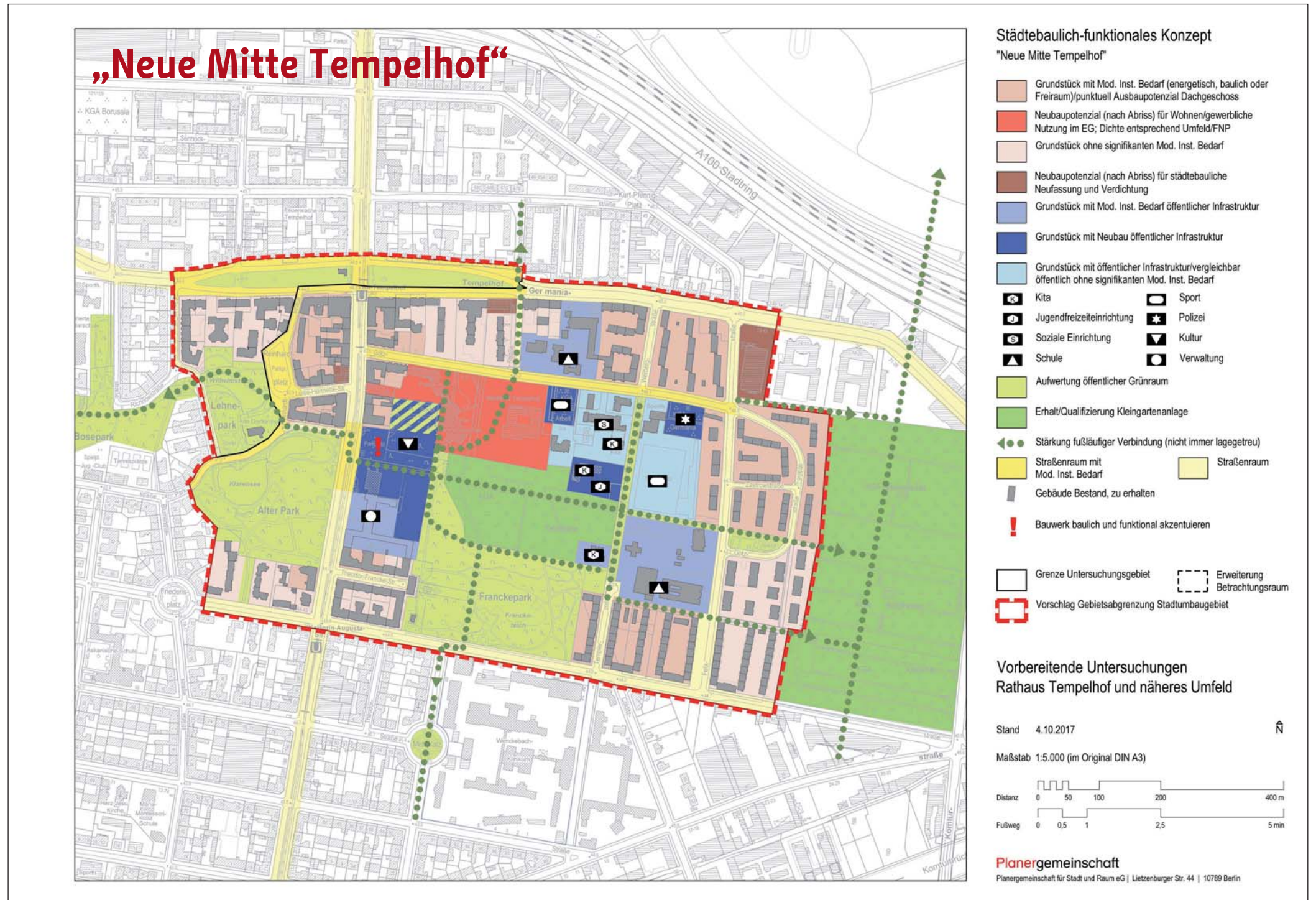
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Möckernkiez e.V.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Ziele und Planungen



### Entwicklungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus Rahmenbedingungen und Zielen des Landes Berlin, den Ergebnissen der Analyse und der Machbarkeitsstudie sowie des Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses ist das **städtebaulich-funktionale Konzept** entwickelt worden.

#### Leitbild „Neue Mitte Tempelhof“

Im Mittelpunkt des Stadtteils verbinden sich zentrale öffentliche Angebote, Bildung und Kultur mit einem neuen Wohnquartier - dies am Schnittpunkt von grünem Freiraum und Stadtteilzentrum.

### Städtebaulicher Rahmenplan

Im **städtebaulich-funktionales Konzept** sind die wesentlichen Entwicklungsziele dargestellt. Durch die **umfassende Neuordnung** können - neben erneuerten und zusätzlichen öffentlichen Angeboten - größere, landeseigene Flächen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes generiert werden.

#### Was enthält der Plan?

Der Plan enthält die **Grundzüge** der zukünftigen Entwicklung. Dies bezeichnet beispielsweise eine Zonierung der geplanten

Nutzungen, die Standorte für soziale Infrastrukturen (Bestand und Planung) oder Hinweise auf Erneuerungsbedarfe oder Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands. Für die **Darstellungen im Block südlich der Götzstraße** ist zu beachten, dass es sich hier um flächige Darstellungen und Symbole, die lediglich die angestrebte Nutzung darstellen handelt; es werden **keine konkreten Baukörper** dargestellt.

#### Wie wird mit dem Konzept umgegangen?

In den ab 2018 anschließenden Planungen

wird eine Vertiefung der städtebaulichen Strukturen mit Flächen- und Nutzungszuordnungen den Städtebau **konkretisieren**. Für die öffentlichen Flächen wird es z.B. Planungswerkstätten und Wettbewerbe geben. Die Bebauungsplanverfahren sichern weitere Beteiligungsmöglichkeiten. Die Gebietsöffentlichkeit wird **in geeigneter Form auch bei nachfolgenden Planungsschritten möglichst frühzeitig und umfassend** beteiligt. Für Maßnahmen privater Eigentümerinnen und Eigentümer liegt die inhaltliche und zeitliche Durchführung in deren Hand.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Ziele für das Gebiet

### Ziele

Die nachfolgenden Ziele konkretisieren das Städtebauliche Konzept und bilden die Grundlage für die Formulierung der Maßnahmen und Projekte.

#### Stärkung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt

Das Zentrum soll vielfältige und attraktive Nutzungen anbieten - Wohnen, öffentliche Daseinsvorsorge, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit. Sie müssen aufeinander abgestimmt sein. Das bedeutet, den Begriff „Neue Mitte Tempelhof“ auszufüllen und die umfangreichen Liegenschaften Berlins für die Entwicklung zu nutzen.

#### Anpassung der öffentlichen Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur

Öffentliche Einrichtungen müssen modernisiert, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden, um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht zu werden, um wirtschaftlich nachhaltig betrieben werden und um bürgernahe Angebote für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu können. Das bedeutet:

- Soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet bzw. Einzugsbereich aufwerten
- Bildungs- und Kulturangebote ausbauen, fehlende ergänzen
- Schaffung von Schulplätzen, einer Kindertagesstätte und Jugendfreizeiteinrichtung
- Möglichkeiten für eine bürgernahe Verwaltung schaffen
- Öffentliche Sicherheit erhalten und verbessern
- Wirtschaftlichkeit und Funktionsfähigkeit öffentlicher Einrichtungen verbessern
- Synergien mit bestehenden Angeboten fördern

#### Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum

Durch Neubau soll das bestehende Angebot ergänzt und ein breites Spektrum an Wohnungstypologien und -formen für viele Nutzergruppen entstehen. Dabei kommt preisgünstigem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Der Bestand soll an sich wandelnde demographische und energetische Anforderungen angepasst werden. Das bedeutet:

- Bezahlbares Wohnen ermöglichen
- Bestand sozialverträglich erneuern
- Innenentwicklung stärken

#### Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum („Stadtteilzentrum“)

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen am Tempelhofer Damm sollen durch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität gestärkt werden - als unverzichtbarer Teil des Zentrums. Das bedeutet:

- Die öffentlichen Angebote durch nachgefragte Angebote flankieren
- Das Zentrum durch bauliche Veränderungen/Ergänzungen stärken
- Aktivitäten und Engagement im Gebiet unterstützen

#### Qualitätssteigerung öffentlicher Grünräume durch Vernetzung und Neugestaltung

Öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grün- und Freiräume sollen für alle zugänglich und angenehm gestaltet werden. Das bedeutet:

- Die Parklandschaft aufwerten und besser vernetzen, insbesondere über den Tempelhofer Damm
- Kleingärten weitgehend erhalten und in die Parklandschaft integrieren
- Spielmöglichkeiten qualifizieren bzw. neu anlegen

#### Aufwertung öffentlicher Räume und Vernetzung

Die großen Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr einerseits und die gute Erschließungssituation mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes andererseits stellen einen hohen Handlungsdruck für verkehrsplanerische Maßnahmen dar. Das bedeutet:

- Entwicklung eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes
- Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in Straßenräumen stärken
- Historische Orte und Plätze als Aufenthaltsorte zurückgewinnen
- Verbesserungen für den Tempelhofer Damm erreichen
- Radverkehr überörtlich besser vernetzen
- Vernetzungen im Gebiet für Fuß- und Radverkehr entwickeln
- Bei Neubau Angebote für den ruhenden Verkehr minimieren und bündeln

#### Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes

Der Raum bietet ein vielfältiges Stadtbild mit unterschiedlichen Bauformen. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung gilt es, diese Struktur zu stärken, Orientierung und Identität zu schaffen. Das bedeutet:

- Bedeutung des Geschichtsorts hervorheben und vermitteln
- Verantwortungsvoller Umgang mit dem baukulturellen Erbe
- Neubebauung mit hohem Gestaltungsanspruch durchführen
- Mit der Bauaufgabe die Identität des Raumes stärken
- Städtebauliche Akzente setzen
- Geeignete Planungsverfahren wählen
- Der Bauprozess muss möglichst eng abgestimmt erfolgen

#### Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers (Ökologische Relevanz)

Die Belastungen für Gesundheit und Umwelt sollen bei der Entwicklung gemindert werden. Das bedeutet:

- Innovative energetische Konzepte für die Quartiere bzw. die Neubauten entwickeln
- Belastungen durch Kfz-Verkehr dämpfen
- Kleinklimatische Situation verbessern und Maßnahmen der Klimaanpassung integrieren
- Altlasten beseitigen
- Regenwasser möglichst vor Ort bewirtschaften
- Erhalt und Verbesserung der ökologischen Vielfalt

#### Möglichkeit der Integration von Anregungen der Stadtgesellschaft

Die unterschiedlichen Interessen von Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und allen weiteren in dem Gebiet Tätigen sind bei den Planungsprozessen einzubeziehen und im Sinne einer integrierten Gesamtentwicklung zu beachten. Das bedeutet:

- Nutzung eines differenzierten Katalogs für Steuerung und Finanzierung
- Koordiniertes und zügiges Handeln der öffentlichen Bauherren
- Einbindung der Stadtgesellschaft in den vertiefenden städtebaulichen Entwurfsprozess
- Dialogprozess mit den betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern entwickeln
- Erweiterung und Verstärkung der Kommunikationsstrukturen und der Information von Öffentlichkeit und Betroffenen, bspw. durch eine Dauerausstellung oder Beteiligungsforen/Gremien.

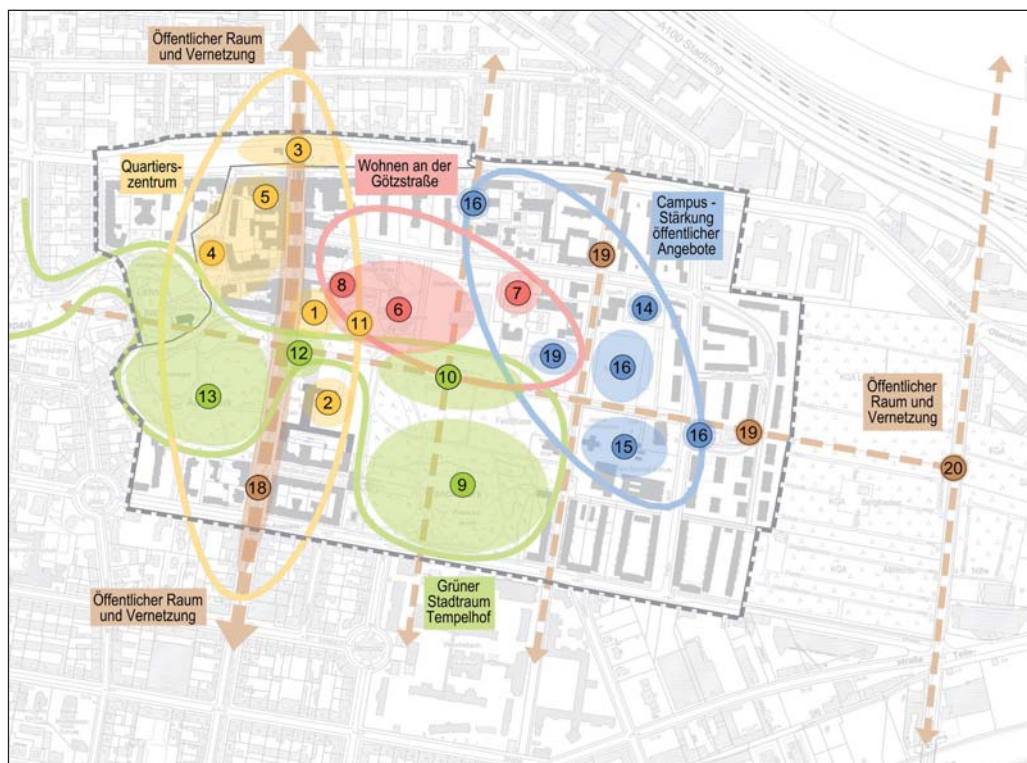


# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Maßnahmen Teil 1



### Quartierszentrum

- 1 Kulturbaustein
- 2 Rathaus Tempelhof
- 3 Dorfaue Alt-Tempelhof
- 4 Reinhardtplatz
- 5 Historische Mitte

### Wohnen an der Götzstraße

- 6 Neues Wohnen
- 7 Stadtbad Tempelhof
- 8 Quartiersgarage

### Grüner Stadtraum Tempelhof

- 9 Franckepark
- 10 Partizipationsverfahren Feldblume
- 11 Grunackpark
- 12 Stadtplatz
- 13 Westliche Parklandschaft

### Campus-Stärkung öffentlicher Angebote

- 14 Polizei
- 15 Paul-Simmel-Grundschule
- 16 Spiel- und Sportplatzsanierung
- 17 KiTa+Jugendeinrichtungen

### Vernetzung und öffentlicher Raum

- 18 Mobilitätskonzept
- 19 Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz
- 20 Machbarkeitsstudie Anbindung Tempelhofer Feld

## Konkrete Maßnahmen

Aus den öffentlichen Zielen für das Gebiet wurden umfangreiche konkrete **Maßnahmen bzw. Maßnahmenbündel** entwickelt. Sie sollen in den kommenden Jahren im Rahmen des Stadtumbauverfahrens schrittweise verwirklicht werden.

Die Maßnahmen umfassen **konkrete Bau- maßnahmen** sowohl der Gebäude, Landschaftsbau- und Tiefbaumaßnahmen als Interventionen im öffentlichen Frei- und Straßenraum sowie die dafür erforderlichen **vorbereitenden Aufgaben** (z.B. Abbrüche, Umzüge). Die Maßnahmen beziehen sich auf Standorte, werden dort gebündelt, um ein Projekt von der Planung bis zur Fertigstellung umzusetzen. Übergreifende Aufgaben der Steuerung und Vernetzung, Partizipation und Information ergänzen das Maßnahmenspektrum.

Die Maßnahmen sind **thematisch gebündelt und den folgenden Oberthemen** zugeordnet:

### Quartierszentrum

Dieses Themenfeld integriert vielfältige Aufgaben, Projekte und Strategien zur:

- Qualifizierung und Ausbau öffentlicher Angebote mit zentraler Bedeutung
- (Rathausenerweiterung und Haus für Bildung und Kultur),
- Stärkung des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm als integrierter Dienstleistungs-, Kultur- und Gewerbestandort
- Stärkung der Identität des historischen Ortskerns.

Konkrete Projekte in diesem Bereich sind:

#### 1 Kulturbaustein

Neubau des Kulturbausteins mit Bibliothek, Kultur- und Bildungsnutzungen; die Planung findet in Form einer Konzeptphase zur Entwicklung eines integrierten Raumprogramms und anschließendem Realisierungswettbewerb statt.

#### 2 Rathaus Tempelhof

Neubau Rathausenerweiterung mit vorgeschaltetem Realisierungswettbewerb für Rathaus und Freiraumkonzept für das nähere Umfeld wofür der Abbruch des BVV-

Saals erforderlich ist; unabhängig von der Erweiterung wird die Instandsetzung des Bestandsbaus durchgeführt

#### 3 Dorfaue Alt-Tempelhof

Aufwertung der Grün- und Freiflächen der historischen Dorfaue

#### 4 Reinhardtplatz

Gestaltung und Herrichtung des Reinhardtplatzes.

#### 5 Historische Mitte

Wegeleitsystem und historisches Informationssystem zur besseren Erlebbarkeit der historischen Mitte Tempelhofs rund um die Dorfkirche.

### Wohnen an der Götzstraße

Ziel der Neuordnung in dem Kernbereich an der Götzstraße ist:

- Schaffung eines vielfältigen, kompakten Wohnbauquartiers mit unterschiedlichen Eigentumsmodellen an der Götzstraße,
- Flankierung durch die notwendigen Infrastrukturangebote.

Konkrete Projekte in diesem Bereich sind:

#### 6 Neues Wohnen

Wohnungsneubau von ca. 500 Wohnungen mit Einsatz von Sozialer Wohnraumförderung für ca. 30% der Wohnungen; dies nach erforderlicher Freilegung der Grundstücke (Abbruch von Bibliothek, Polizei, Stadtbad) und Herrichtung der internen technischen-, energetischen Erschließung und Anlage der Wege und Grünflächen (wie bspw. Neubau eines öffentlichen Sport- und Spielplatzes) und Anpassung bzw. Ertüchtigung der Götzstraße (T-Damm bis Felixstraße) im Zuge der Umsetzung.

#### 7 Stadtbad Tempelhof

Ersatzbau des Stadtbads Tempelhof der BBB an der Götzstraße 20/21; hierfür wird ein Umzugsmanagement der KGA „Friede und Arbeit“ durchgeführt; Vertiefung der Planung für die Konzeption des Gebäudes erforderlich (ggf. wegen Kombination mit weiteren Nutzungen)

#### 8 Quartiersgarage

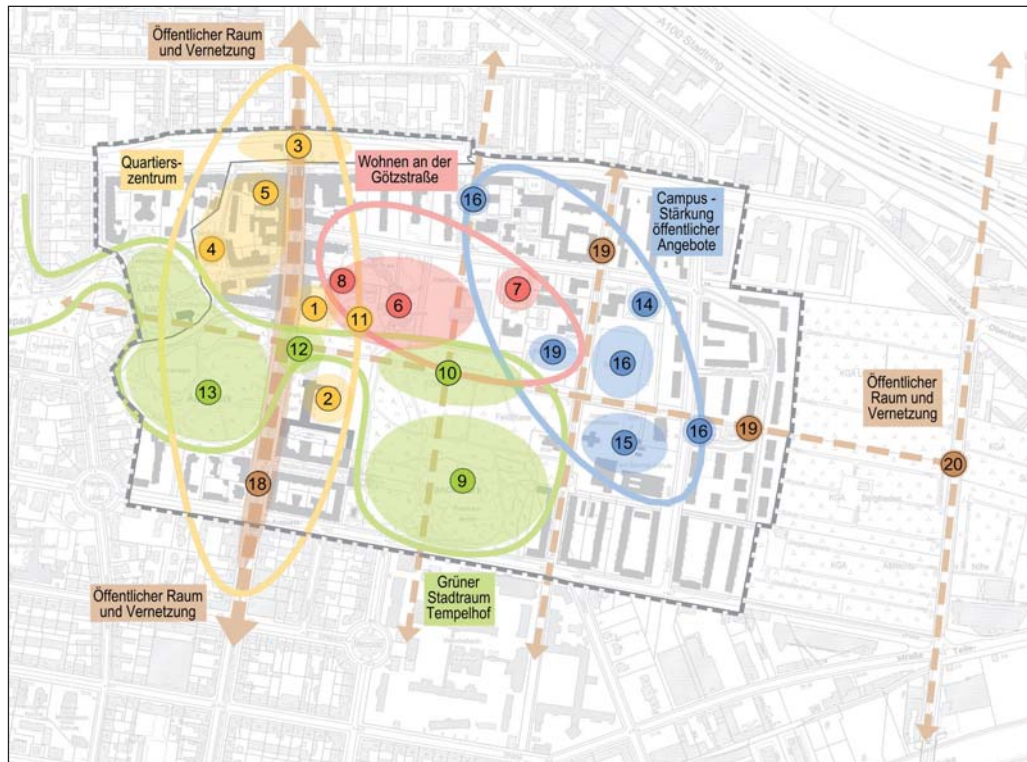
Mobilitätsstation zur Unterbringung der Stellplätze für PKW und tlw. Fahrräder, Carsharing der Wohnungen und öffentlichen Bauten.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Maßnahmen Teil 2



### Grüner Stadtraum Tempelhof

Im Fokus stehen grüne öffentliche Flächen als wesentliche Qualität des Gebiets:

- Aufwertung der Parkanlagen, Spielplätze, Sport- und Platzflächen,
- bessere Integration der KGA „Feldblume“ im Zuge der Quartiersentwicklung

### 9 Franckepark

Maßnahmen zur denkmalgerechten Sanierung des Franckeparks auf Grundlage eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts, welches auch den Umgang mit dem vorhandenen Tiergehege thematisiert.

### 10 Partizipationsverfahren Feldblume

Partizipationsverfahren mit dem Verein der KGA „Feldblume“ mit Fokus auf Arrondierung, weitere Öffnung und Schaffung von zusätzlichen Angeboten zur Integration in den Stadt- und Grünraum. Fokus auf Förderung und Umsetzung von Maßnahmen.

### 11 Grunackpark

Aufwertung, Aufräumen und Strukturieren des „bewaldeten“ Grunackparks u.a. als

Lesegarten des Kulturbausteins; Aufenthalts- und Erholungsort; Aufwertung der ökologischen Funktion.

### 12 Stadtplatz

Neubau eines zentralen Stadtplatzes als Aufenthalts- und Treffpunkt; gemeinsame „Adresse“ für Rathaus und Kulturbaustein; Fokus auch auf Querung des T-Damms zur Verbindung der östlich und westlich anschließenden Parklandschaft.

### 13 Westliche Parklandschaft

Maßnahmen zur Ertüchtigung und Verbesserung der ökologischen und klimatischen Beschaffenheit des Grünzugs (Alter Park, Lehnepark, Bosepark); hierfür hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg finanzielle Mittel im Rahmen des BENE-Programms eingeworben. Realisierungszeitraum ca. 2018-20.

### Campus - Stärkung öffentlicher Angebote

Die Idee des „Campus“ zielt ab auf eine Stärkung, Vernetzung und Kooperation der vorhandenen Bildungs- und Sportangebote.

Im Fokus stehen dabei:

- Stärkung und Erweiterung der Angebote für Kinder- und Jugendliche
- Instandsetzung oder Neubau bzw. Qualifizierung der sozialen Infrastrukturbauten,
- Vernetzung und Schaffung von Synergien zw. den Einrichtungen.

Konkrete Projekte in diesem Bereich sind:

### 14 Polizeiabschnitt 44

Neubau des Gebäudes in der Götzstraße 34, Umzugsmanagement der KGA „Germania“, konkurrierendes Planungsverfahren.

### 15 Paul-Simmel-Grundschule

Instandsetzung bzw. Modernisierung der Paul-Simmel-Grundschule; langfristig Teilabriss und Ersatzbau für das Hauptgebäude

### 16 Spiel- und Sportplatzsanierung

Aufwertung, Ertüchtigung oder Anreicherung vorhandener Spielplätze (Germaniastraße 1, Götzstraße 64) bzw. des Sportplatzes „Germania“ in der Götzstraße

### 17 KiTa und Jugendeinrichtungen

KiTa, Jugend- und Freizeiteinrichtung und Pfadfinderheim ggf. in einem Gebäude integriert

### Vernetzung und öffentlicher Raum

Ziel ist die bessere Vernetzung und Durchlässigkeit der unterschiedlichen Räume mit dem Fokus auf Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr. Das umfasst:

- Ertüchtigung und Ausbau zu attraktiven Wegeverbindungen durch und über das Gebiet hinaus,
- Gute Erreichbarkeit der Grün- und Erholungsräume,
- Aufwertung des T-Damms als Verkehrs- und Aufenthaltsraum.

Angesichts der Komplexität von Verkehrsplanungen bei Verkehrswegen mit übergeordneter Bedeutung sind als Maßnahmen, die im Rahmen des Stadtumbaus erbracht werden, insbesondere Planungen und Konzeptstudien zu erarbeiten. Der langfristige Umsetzungsprozess erfolgt durch die zuständigen Verkehrsverwaltungen.

### 18 Mobilitätskonzept

Integriertes Verkehrs- und Mobilitätskonzept zur Qualifizierung des Tempelhofer Damms mit einer übergeordneten Betrachtung des Radverkehrsnetzes und zur konkreten Planung und Klärung von verkehrlichen Fragestellungen im Rahmen der Quartiersentwicklung.

### 19 Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz

Ertüchtigung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes bzw. sinnvolle Ergänzung und Ausbau im Zuge der Wohngebietsentwicklung.

### 20 Machbarkeitsstudie Anbindung Tempelhofer Feld

Machbarkeitsstudie für die Verbesserung der Durchwegung von West nach Ost mit dem Fokus auf der Untersuchung, wie die Anbindung an das Tempelhofer Feld verbessert werden kann.

### Übergreifend sind vorgesehen:

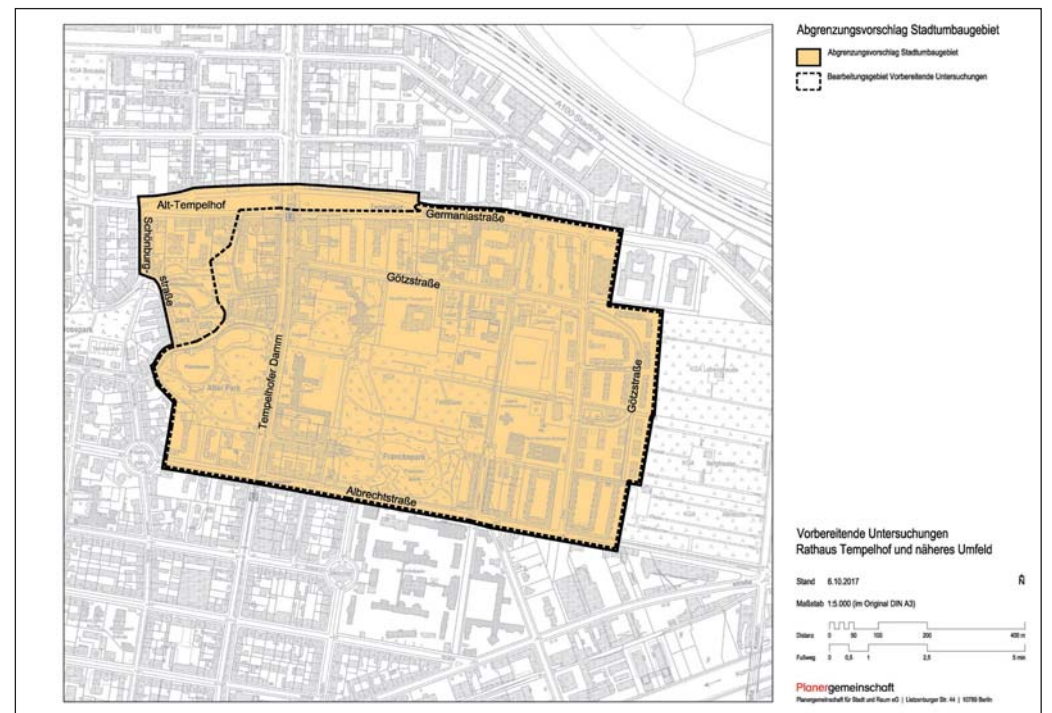
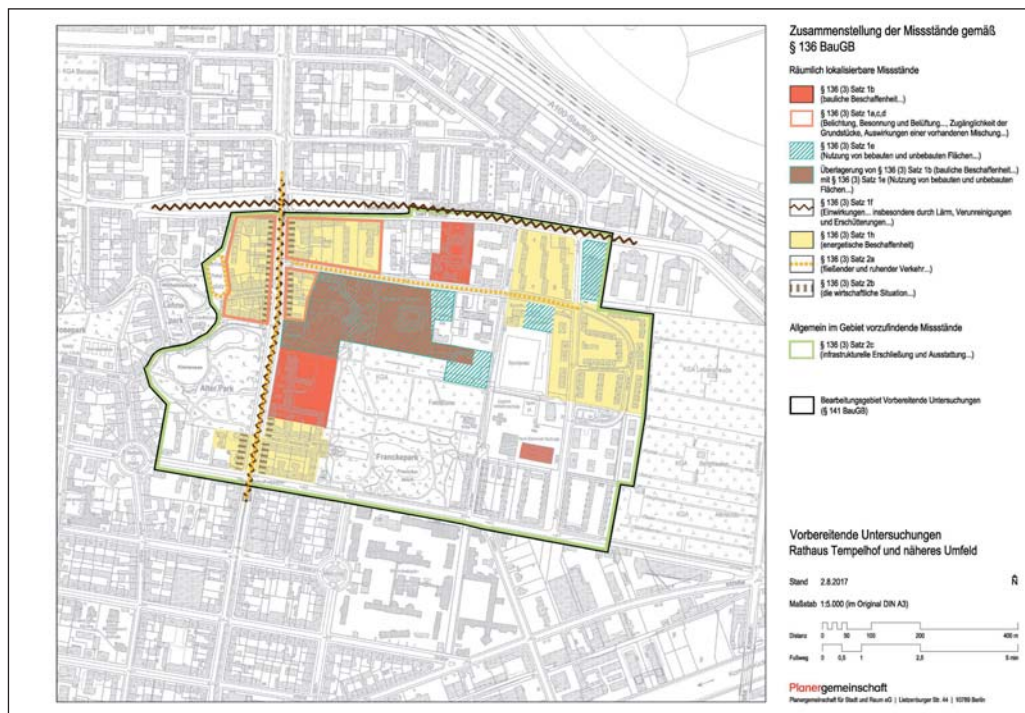
Planungs- und Steuerungsmaßnahmen bspw. Bauleitplanung, städtebauliches Gutachterverfahren und Wettbewerbsverfahren. Die Steuerung der Gesamtmaßnahme wird in der Regel von einer Stadtumbaubeauftragten übernommen. Der Prozess wird begleitet durch Öffentlichkeitsarbeit und einen breiten Partizipationsprozess. Dazu kommt die Aktivierung von lokalen Aktivitäten – ein Schwerpunkt wird dabei die Unterstützung der Gewerbetreibenden rund um den Tempelhofer Damm sein.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

in Tempelhof-Schöneberg

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

## Instrumente/Finanzierung



### Einsatz des besonderen Städtebaurechts

Im Rahmen der vorb. Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Misstände erfasst und Planungsziele unter Berücksichtigung der Entwicklungserwartungen Berlins formuliert. Es werden auch Vorschläge für geeignete Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente zur zügigen Umsetzung gegeben. Wichtigste Misstände sind:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe bei der sozialen Infrastruktur
- Defizite bei sozialer Infrastruktur
- Unternutzung von öffentlichen Flächen/Aktivierung von Wohnbauand
- Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes Tempelhofer Damm
- Mängel und Defizite beim Angebot an öffentlichen Räumen
- Notwendigkeit der Entwicklung und Sicherung der Grünflächen und Verkehrswebervernetzung, vor allem für Fuß- und Radverkehr.

- in vielfältigen Misständen,
- komplexen Zielen, die auf eine deutliche Funktionserweiterung zielen,
- im öffentlichen Interesse an der Umsetzung der vielfältigen Ziele,
- in der Erfordernis der einheitl. Vorbereitung und zügigen Durchführung, die durchführungsorientierte Organisations- und Steuerungsstrukturen benötigt,
- in der Notwendigkeit der Koordination unterschiedlicher Aufgabenträger,
- in der Finanzierung von Maßnahmen durch öffentliche Förderung und Haushaltstitel des Landes Berlin bzw. von ihm beauftragten Institutionen.

### Schlussfolgerungen

Die Erforderlichkeit für eine Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB mit den damit verbundenen Steuerungsinstrumenten besteht nicht, u.a. weil die Flächen überwiegend Landeseigentum sind und die notwendigen Maßnahmen vorwiegend öffentliche Bauten betreffen. **Die Festsetzung eines Sanierungsgebietes ist deshalb nicht notwendig.**

### Festlegung eines Stadtumbaugebietes

Gleichwohl sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Die Steuerungsmöglichkeiten des allg. Städtebaurechts reichen dafür

Der Block mit dem Rathaus zwischen Götze- und Albrechtstraßestellt den größten Handlungsbedarf dar und bietet zugleich das größte Aufwertungspotenzial.

Die Erforderlichkeit bzw. die Voraussetzungen zum **Einsatz des besonderen Städtebaurechts sind gegeben.** Sie liegen begründet:

nicht aus. Mit dem Beschluss über die vorb. Untersuchungen wird deshalb das städtebauliche Rahmenkonzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ als **integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)** verabschiedet. Es ist Grundlage für die Vertiefung der städtebaulichen und Gebäudeplanungen. Das ISEK ist Voraussetzung für den Einsatz von **Stadtumbaufördermitteln.** Als Grundlage soll ein **Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB** festgesetzt werden. Die finanzielle Unterstützung einer zügigen und koordinierten Umsetzung der Ziele wird damit gesichert:

- Beseitigung der Mängel und Defizite der öffentlichen Daseinsvorsorge,
- rasche Entwicklung der Potenziale, um damit die Gebietsfunktion als Teil des Stadtteilzentrums zu stärken,
- Sicherstellung der Investitionen zur Schaffung von Wohnraum,
- schnelle Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der ansässigen Bevölkerung bzw. Unternehmen.

Es bedarf der intensiven Prozess- bzw. Gebietssteuerung. Es bestehen **keine zusätzliche Genehmigungsvorbehalte** für Planungen oder die Pflicht für eine finanzielle Beteiligung Privater bestehen - anders als in einem Sanierungsgebiet.

### Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Ausgangspunkt und wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts sind die ohnehin erforderlichen **Kosten für Instandsetzung u. Modernisierung der öffentlichen Bauten.** Zwar sind diese in der Summe gesehen geringer als die erforderlichen einmaligen Investitionen für die Errichtung der Neubauten - allerdings werden nur durch eine städtebauliche Neuordnung viele zusätzliche **Mehrwerte** erreicht: öffentliche Angebote werden verbessert, erweitert und den heutigen Ansprüchen gemäß modernisiert. Effizientere Gebäude erlauben langfristig **Kostenersparnisse.** An einem innerstädtischen, hoch erschlossenen Standort kann sozial verträglicher Wohnraum auf landeseigenen Flächen errichtet werden.

Dazu kommen die **positiven Effekte** für die städtebauliche und Freiraumstruktur, die langfristig und nachhaltig auch weit über das Gebiet wirksam werden: das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm wird gestärkt, der Grünraumverbund ertüchtigt und insgesamt die Identität dieses zentralen Orts gestärkt.

# Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

## in Tempelhof-Schöneberg

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

### Planungsschritte/Ausblick

#### Vorbereitende Untersuchungen

Seit der zweiten Informationsveranstaltung sind erfolgt:

- Konkretisierung der Planungsziele.
- Ableitung von konkreten Maßnahmen und Projekten zur Erreichung der Ziele.
- Ermittlung der erwarteten Kosten.
- Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Bericht mit dem Vorschlag zum weiteren Verfahren.
- Abstimmung mit den fachlich zuständigen Verwaltungen und allen relevanten Trägern öffentlicher Belange.

#### Machbarkeitsstudie (MBS)

Aufgabe der Machbarkeitsstudie ist es, die Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsbedarfe der öffentlichen Gebäude zu prüfen und darauf aufbauend die Handlungsoptionen für den vorausschauenden Umgang mit den zentralen Stadtbausteinen herauszuarbeiten. Die Machbarkeitsstudie, die detailliert den Bauzustand, die Funktionen und den Erneuerungs- und zukünftigen Flächenbedarf von

- Polizei,
- Bezirkszentralbibliothek und weiteren Bildungs-/Kulturangeboten,
- Berliner Bäderbetrieben,
- Rathaus

ermittelt und mit den damit verbundenen Kosten untersetzt, wurde gemeinsam mit den vorbereitenden Untersuchungen im August 2017 abgeschlossen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die anschließende Planung der Hochbauten.

#### Parallele Prozesse

Die verschiedenen öffentlichen Träger konkretisieren ihre Planungen. Vorrangig sind dabei die Planungen für den Polizei-Abschnitt 44 und die Berliner Bäderbetriebe sowie die Bibliothek und die neuen kulturellen Angebote, die möglichst zeitnah an-



© Dirk Laubner 2017

gegangen werden müssen, um die Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zu schaffen.

Es werden Abstimmungen mit den Vorständen der Kleingartenanlagen „Friede und Arbeit“ und „Germania“ sowie „Feldblume“ erfolgen.

#### Nachfolgende Verfahren

Nach Abschluss der vorb. Untersuchungen und dem Senatbeschluss zum weiteren Verfahren beginnen konkretisierende Schritte zur Umsetzung. Dazu gehören: Planungen und Prozesse:

- Weitere Gutachten/Untersuchungen
- Wettbewerbs- und Planungsverfahren für Städtebau und Hochbauten
- Freiraumplanungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauen
- Gebäudeplanungen
- Etablierung von Informations- und Beteiligungsgremien

Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- Abrisse und Umzugsmanagement für die öffentlichen Bauten und die betroffenen Kleingartenparzellen
- Neubau der sozialen Infrastruktur
- Neubau von Wohnungen mit sozialer Wohnraumförderung
- Umgestaltung/Erneuerung von Grün- und Verkehrsflächen

#### Meilensteine der Umsetzung

Der gesamte **Realisierungsprozess wird voraussichtlich 10 Jahre** beanspruchen. Die Umsetzungsphase wird mit vielen Veränderungen und teilweise Einschränkungen durch die Baumaßnahmen verbunden sein. Mit der weiteren Planung der Hochbauten ab 2018 werden die einzelnen Bauabläufe erarbeitet und aufeinander abgestimmt, um die Auswirkung der Maßnahmen möglichst gering zu halten.

Das **Umsetzungsszenario** sieht aus heutiger Sicht die folgende Reihenfolge und Baubeginne vor:

- Neubau Polizeigebäude ca. ab 2020/21
- Neubau Kulturbaustein ca. ab 2021/22
- Neubau Stadtbad ca. ab 2022/23
- Neubau Rathäuserweiterung ca. ab 2024
- Wohnungsneubau ca. ab 2025

#### Nächste Schritte

##### Ende 2017/Anfang 2018

Bezirksamts- und nachfolgender Senatsbeschluss über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen; Beschluss einer Gebietskulisse des besonderen Städtebaurechts; Ziel Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB.

- Einleitung von Bebauungsplanverfahren (Aufstellung bzw. Änderung) im Rahmen des Bezirksamtsbeschlusses
- Konkretisierung der Planung für den neuen Polizeistandort in der Götzestraße, Gespräche mit den Pächterinnen und Pächtern der Kleingartenanlage „Germania“ und dem Kleingartenverband
- Fachgutachten zu den Anforderungen an den Kulturstandort
- Städtebauliche, verkehrliche und weitere fachliche Vertiefungen zu den geplanten Bauten für die Rathäuserweiterung und die Kultur sowie für den neuen Stadtplatz

#### Informationen im Internet

Im Internet finden Sie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weitere Informationen.  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell)

#### Kontakte:

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:  
Frau Richter und Herr Goldfuß  
[neuemitetempelhof@SenSW.Berlin.de](mailto:neuemitetempelhof@SenSW.Berlin.de),  
Im Bezirk, Fachbereich Stadtplanung:  
Herr Eckert,  
[Ronald.Eckert@ba-ts.berlin.de](mailto:Ronald.Eckert@ba-ts.berlin.de)