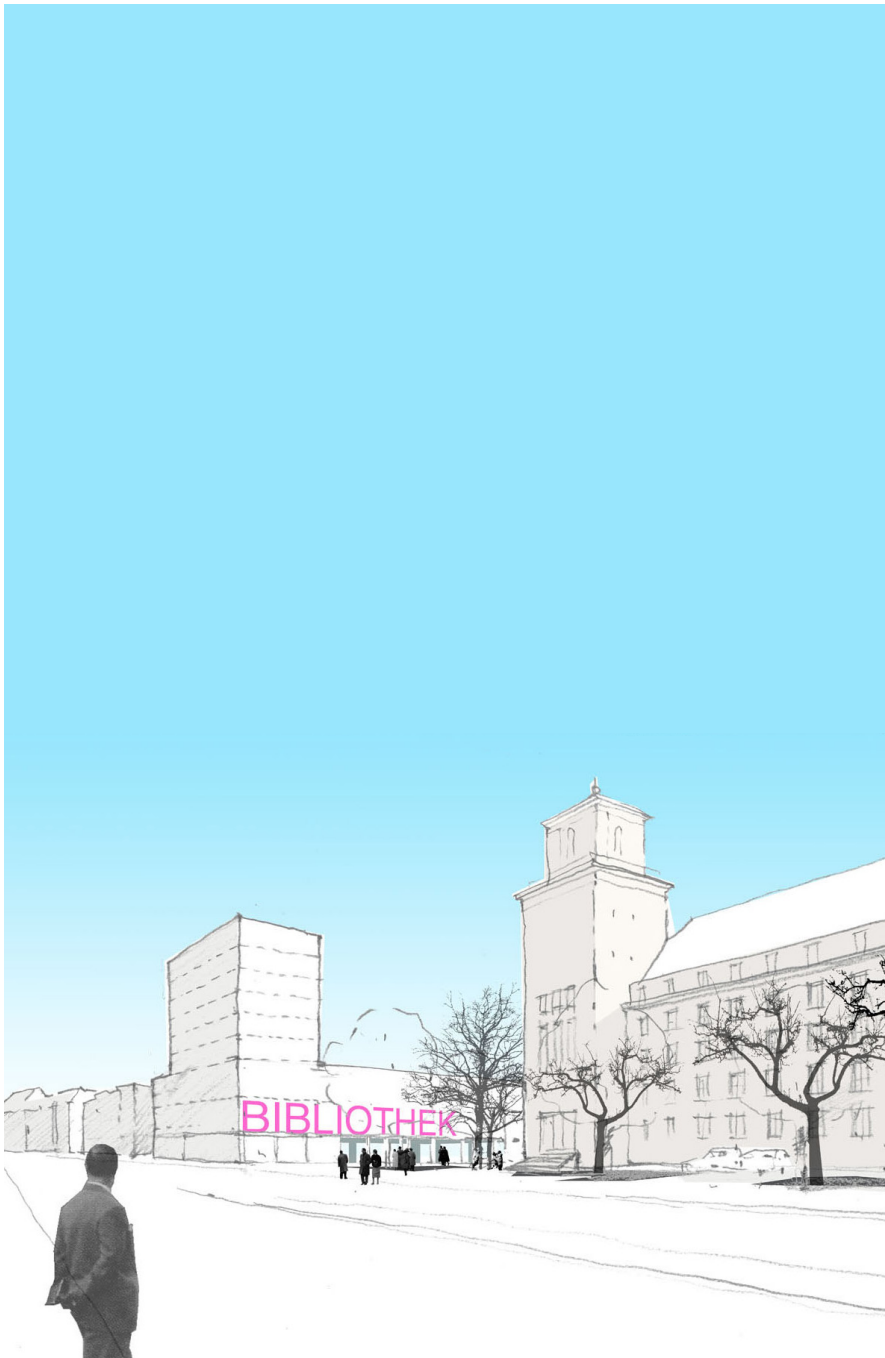


MACHBARKEITSSTUDIE

NEUE MITTE TEMPELHOF

Entwicklungsoptionen zum Umgang mit den öffentlichen Gebäuden
im Bereich rund um das Rathaus Tempelhof



ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB
Andreas Schwarz Architekt
Treibhaus Landschaftsarchitekten

Stand: Mai 2018

Auftraggeber

**Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen**
Referat IV D | Wohnungsneubau
Projektmanagement und Bauleitplanung
Ansprechpartner:
Frau Sanna Richter, Herr Florian Goldfuß
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Bezirksamt Tempelhof – Schöneberg
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
SE Facility Management
Ansprechpartner:
Herr Franz-Wilhelm Garske
Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy- Platz
10825 Berlin

Auftragnehmer

Arbeitsgemeinschaft

ff-Architekten

Feldhusen Fleckenstein PartG mbB
Inh. Prof. K. Feldhusen | R. Fleckenstein
Reichenberger Straße 113a
10999 Berlin
mail@ff-architekten.de
www.ff-architekten.de

Andreas Schwarz Architekt

Inh. Andreas Schwarz
Schlesische Straße 26
10997 Berlin
schwarz@architektur-schwarz.com
www.architektur-schwarz.com

TREIBHAUS Landschaftsarchitektur - Hamburg

Inh. Gerko Schröder
Mitarbeit: Franziska Dehm, Stefanie Graze
Bernstorffstraße 71
22767 Hamburg
gerko.schroeder@treibhaus.land
www.treibhaus.land

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ZIELSETZUNG UND ABLAUF DER STUDIE	4
1.1 ANLASS UND HINTERGRUND	4
1.2 AUFGABE UND ZIELE DER MACHBARKEITSSTUDIE	5
1.3 AUFBAU DER MACHBARKEITSSTUDIE	7
1.4 BEARBEITUNGSPROZESS	9
2. ANALYSE STÄDTEBAULICHER KONTEXT	12
2.1 VERORTUNG IM STADTGEBIET	12
2.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG	14
2.3 ANALYSE STÄDTEBAULICHE STRUKTUR	16
2.4 ANALYSE FREIRAUM	17
2.4.1 FREIRAUMSTRUKTUR	18
2.4.2 ANALYSE ERSCHLIESSUNG UND DURCHWEGUNG	19
2.5 ZUSAMMENFASSUNG: „TERRA INCOGNITA“	20
2.6 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN	20
3. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN	22
3.1 POLIZEI / ABSCHNITT 44	23
3.1.1 VORHANDENE UNTERLAGEN (BIM)	23
3.1.2 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	23
3.1.3 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF	24
3.1.4 RAUM- UND NUTZUNGSBEDARFE	26
3.1.5 ENTWICKLUNGSOPTIONEN	27
3.1.6 EMPFEHLUNG UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	29
3.1.7 WEITERES VORGEHEN	31
3.2 STADTBAD TEMPELHOF	34
3.2.1 VORHANDENE UNTERLAGEN	34
3.2.2 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	34
3.2.3 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF	36
3.2.4 RAUM- UND NUTZUNGSBEDARFE	37
3.2.5 ENTWICKLUNGSOPTIONEN	38
3.2.6 EMPFEHLUNG UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	40
3.3 RATHAUS TEMPELHOF	42
3.3.1 VORHANDENE UNTERLAGEN	42
3.3.2 HINTERGRUND: BEZIRKLICHES FLÄCHENMANAGEMENT	42
3.3.3 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	45
3.3.4 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF	46
3.3.5 ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	47
3.3.6 EMPFEHLUNG UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	49
3.3.7 STRATEGIE BEZIRKLICHES FLÄCHENMANAGEMENT 2.0 UND ZUSAMMENFASSUNG	50

3.4	BEZIRKSZENTRALBIBLIOTHEK	54
3.4.1	VORHANDENE UNTERLAGEN	54
3.4.2	ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	54
3.4.3	BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARFE	56
3.4.4	RAUM- UND NUTZUNGSBEDARFE	58
3.4.5	BILDUNG UND KULTUR IM BEZIRKSTEIL TEMPELHOF	62
3.4.6	SYNERGIEN: KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN	70
3.4.7	ÜBERSICHT STRATEGISCHE STANDORTPLANUNGEN	73
3.4.8	WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG: KULTUR- UND BILDUNGSSTANDORT	74
3.4.9	RESÜMEE: KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN	76
4.	ENTWICKLUNGSKONZEPT	78
4.1	ROCHADE DER ÖFFENTLICHEN EINRICHTUNGEN	78
4.2	WOHNEN AN DER GÖTZSTRASSE	80
5.	VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG: ERWEITERUNG RATHAUS TEMPELHOF UND KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN	84
6.	FREIRAUMENTWICKLUNG	90
7.	ZUSAMMENFASSUNG UND AUSSICHT	96
7.1.	KURZZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	96
7.2	AUSSICHT UND WEITERES VORGEHEN	103
8.	KOSTENZUSAMMENSTELLUNG	106
8.1	KOSTENSCHÄTZUNG POLIZEI / ABSCHNITT 44	107
8.2	KOSTENSCHÄTZUNG STADTBAD TEMPELHOF	108
8.2.1	SANIERUNG BESTANDBAD	108
8.2.2	NEUBAU STADTBAD TEMPELHOF	108
8.3	KOSTENSCHÄTZUNG RATHAUSERWEITERUNG	109
8.4	KOSTENSCHÄTZUNG BEZIRKSZENTRALBIBLIOTHEK	110
8.4.1	SANIERUNG UND ERWEITERUNG GEBÄUDEBESTAND	110
8.4.2	NEUBAU KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN AM TEMPELHOFER DAMM	110
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	112
	VERZEICHNIS DER ANLAGEN IN DIGITALER FORM	116

1. ZIELSETZUNG UND ABLAUF DER STUDIE

1.1 ANLASS UND HINTERGRUND

Der Bereich rund um das Tempelhofer Rathaus nimmt aufgrund seiner zentralen Lage und der Konzentration öffentlicher Funktionen eine wichtige Stellung in dem Ortsteil Tempelhof ein. Ziel der Planungen der 1950er und 60er Jahre war es, das Umfeld des Rathauses Tempelhof zu einem sozialen und kulturellen Zentrum des damaligen Bezirks Tempelhof zu entwickeln. So befinden sich hier neben dem Rathaus beispielsweise auch die Bezirkszentralbibliothek, das Stadtbad Tempelhof und die Polizeidirektion.



Abb. 01 - Untersuchungsgebiet VU (gelb), Kernbereich Machbarkeitsstudie (rot)

Aus Sicht des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entspricht der Bereich trotz seiner Zentralität nicht seiner notwendigen Bedeutung für den Ortsteil Tempelhof und wird den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ nicht gerecht: Die öffentlichen Einrichtungen sind überwiegend sanierungsbedürftig und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen.

Hinzu kommt, dass sich aufgrund der in den letzten Jahren deutlich gewachsenen Bevölkerungszahl Berlins und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung gegenüber der letzten Dekade deutlich verändert haben: Die Entwicklung von integrierten Wohnbaustandorten und die daran gekoppelte Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist heute von sehr hoher wohnungspolitischer Bedeutung in Berlin.

Der Bereich rund um das Rathaus Tempelhof bietet sich für die Nachverdichtung mit Wohnen an: er ist verkehrlich gut angebunden und zentral gelegen, verfügt über eine hohe Konzentration an öffentlicher Infrastruktur und mit der Parklandschaft grundsätzlich über ein hohes Freiraumangebot. Im Zuge der erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen besteht in diesem Bereich die Chance, durch Neuordnung und Wiedernutzung

nicht oder minder genutzter öffentlicher Flächen neue Bereiche für den Wohnungsbau zu schaffen. Eine wichtige Grundlage für eine mögliche Neuordnung stellt in diesem Zusammenhang die Tatsache dar, dass es sich um landeseigene Flächen handelt.

Für eine Entwicklung des Standorts sollen im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Möglichkeiten einer funktionalen, strukturellen und gestalterischen Aufwertung und Anpassung des Gebiets an die Anforderungen der „wachsenden Stadt“ überprüft werden. Grundlage für ein mögliche Neuordnung stellt die Tatsache dar, dass es sich um landeseigenen Grundstücksbesitz handelt.

In diesem Zusammenhang hat der Senat am 14. Juni 2016 gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Mit Hilfe der vorbereitenden Untersuchungen wird geprüft, ob und in welchem Umfang für eine Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes ein integriertes Stadterneuerungsverfahren und der Einsatz von Städtebaufördermitteln in Frage kommen.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde im Oktober 2016 die Planergemeinschaft Stadt und Raum eG beauftragt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Bestandsaufnahme und darauf aufbauend ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das gesamte Untersuchungsgebiet von ca. 55 ha (Abb. 01) erarbeitet.

1.2 AUFGABE UND ZIELE DER MACHBARKEITSSTUDIE

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen werden durch die vorliegende Machbarkeitsstudie (MBS) die zentralen öffentlichen Gebäude des Untersuchungsgebiets rund um das Rathaus Tempelhof, das sich entlang der Götzstraße zwischen Tempelhofer Damm und Felixstraße aufspannt, untersucht. Dies betrifft:

- Polizei / Abschnitt 44, Götzstraße 6
- Bezirkszentralbibliothek / Eva Maria Buch Haus, Götzstraße 8-12
- Stadtbad Tempelhof, Götzstraße 14-18
- Rathaus Tempelhof mit Anbau für den Saal der ehemaligen Bezirksverordnetenversammlung (BVG-Saal), Tempelhofer Damm 165

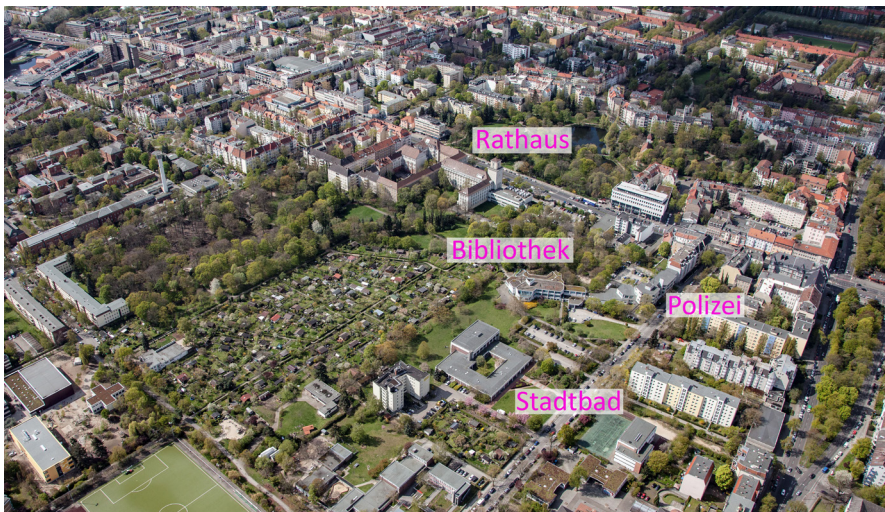


Abb. 02 - Öffentliche Einrichtungen im Kernbereich

Die Machbarkeitsstudie ist in enger Abstimmung mit den vorbereitenden Untersuchungen entstanden und die Ergebnisse fließen anschließend in die jeweilige Bearbeitung ein. Weitere zentrale Handlungsfelder wie beispielsweise verkehrliche Fragestellungen oder Landschaftsökologie sind in weiteren Studien parallel untersucht worden. Die wesentlichen Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie sind im Bericht der vorbereitenden Untersuchungen wiedergegeben.

Die zentralen öffentlichen Gebäude im Kernbereich sind teilweise akut oder kurz- bis mittelfristig sanierungsbedürftig. In der Investitionsplanung sind aus diesem Grund bereits finanzielle Mittel für gebäudetechnische Instandsetzungsmaßnahmen von Bibliothek, Polizei und Rathaus Tempelhof eingestellt worden. Allerdings umfasst dies nur Maßnahmen, die mittelfristig den Erhalt des jeweiligen Gebäudes und damit dessen Betrieb aufrechterhalten (Instandsetzung). Umbauten oder Anpassungen der Gebäude an aktuelle oder zukünftige Nutzungsanforderungen (Modernisierungen) sind hierdurch nicht abgedeckt. Angesichts des umfangreichen Investitionsvolumens, das ohnehin zum Abbau des Sanierungsstaus erforderlich ist und der städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erhoben werden, stellt sich daher die Frage, welche Entwicklungsperspektiven die zuständigen Verwaltungen und Gebäudenutzerinnen und Gebäudenutzer (wie beispielsweise die Polizei) bzw. Verwaltungen für die Gebäude verfolgen und wie dies zur Verbesserung der städtebaulichen Situation beitragen kann.

Es muss zudem berücksichtigt werden, dass die solitären Baukörper Polizeidienststelle, Bibliothek und Stadtbad große Flächen des Kernbereichs in Anspruch nehmen, ohne diese baulich auszunutzen. Die Grundstücke sind mit Blick auf die Gesamtstadt zentral gelegen und hoch erschlossen und befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (allerdings in unterschiedlichen Fachvermögen und Trägerschaften). Angesichts der Zentrumsfunktion des Bereichs für Tempelhof sind auch Fragen zur Stärkung der Nutzungsmischung und der städtebaulichen Struktur relevant, wie sie in den vorbereitenden Untersuchungen adressiert werden. Bei der Bewertung der Entwicklungsszenarien zu den einzelnen Gebäuden ist daher auch der Gesichtspunkt einer möglichen Nachverdichtung des Areals mit Wohnungsneubau von zentraler Bedeutung. Da es sich um Flächen im Landeseigentum handelt, könnte eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereichs selbst gesteuert und bei der Schaffung von Wohnungsneubau ein hoher Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen umgesetzt werden. Diese Aspekte gilt es in der Gesamtbetrachtung für eine übergeordnete städtebauliche Strategie zu berücksichtigen.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, das Verhältnis zwischen den Sanierungsbedarfen und der Zukunftsfähigkeit dieser öffentlichen Gebäude auszuloten. Durch die Gegenüberstellung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien sollen bedarfsgerechte Perspektiven für den Umgang mit den öffentlichen Funktionen herausgearbeitet werden und insgesamt ein Konzept für den Kernbereich entwickelt werden, das auch einer Aufwertung der städtebaulichen Situation und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung trägt.

1.3 AUFBAU DER MACHBARKEITSSTUDIE

In Kapitel 2 „Analyse Städtebaulicher Kontext“ werden zunächst die Rahmenbedingungen des Kernbereichs unter verschiedenen Aspekten analysiert und erläutert. Da die Grün- und Freiräume für das Gebiet prägend sind, ist die Machbarkeitsstudie durch ein Landschaftsplanungsbüro begleitet worden. In diesem Kapitel wird daher auch die bestehende Grün- und Freiraumstruktur des Kernbereichs analysiert und im Weiteren (siehe Kapitel 6) die Potenziale und strategischen Ansätze für die Freiraumentwicklung abgeleitet, die als Grundlage für folgende Planungsschritte dienen können.

In Kapitel 3 werden die öffentlichen Einrichtungen im Kernbereich hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit untersucht. Als Grundlage für die Gegenüberstellung der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie für jedes der Gebäude folgende Themen detailliert erfasst:

- Bauzustand
- Funktionalität der Gebäudestruktur hinsichtlich aktueller Nutzungsanforderungen
- Modernisierungserfordernisse
- zukünftige Flächenbedarfe

Untersuchungen zum erforderlichen Umfang der Gebäudesanierungen liegen bei den Gebäudenutzerinnen und Gebäudenutzern bzw. den Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern überwiegend vor und müssen nur noch teilweise im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie erbracht und aktualisiert werden. Aufgabe der Machbarkeitsstudie ist es, die diesbezüglich vorliegenden Untersuchungen und Gutachten zusammenzuführen, zu ergänzen und damit ein umfassendes Bild zum Sanierungsbedarf zu erarbeiten.

Die Analyse der Sanierungsbedarfe und der damit verbundenen Kosten erfolgt für den Polizeiabschnitt 44 auf der Grundlage eines Gutachtens der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Bei der Analyse des Stadtbades wird auf die Unterlagen der Berliner Bäder Betriebe AöR zurückgegriffen. Auch für die Sanierung des Rathauses liegen Gutachten zum Umfang der Gebäudesanierung vor. Die Bibliothek nimmt in diesem Zusammenhang eine Sonderstellung ein, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie keine Gutachten vorliegen. Aus diesem Grund erfolgt die Beurteilung der Gebäudesubstanz durch die Verfasser. In diese Beurteilung sind Gutachten zur Beurteilung des Tragwerks und zur Bestandssichtung der technischen Gebäudeausrüstung sowie ein Schadstoffgutachten eingebunden. Im zweiten Schritt der Untersuchung werden unterschiedliche Entwicklungsszenarien für die einzelnen Gebäude erarbeitet und gegenübergestellt:

- Instandsetzung des jeweiligen Gebäudes
- Modernisierung mit ggf. Erweiterung des jeweiligen Gebäudes oder
- Abbruch des Bestandsbaus und Neubau an anderem Standort

Unter gebäudetechnischen, funktionalen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten werden der erforderliche Sanierungsbedarf und die langfristige, zukunftsfähige Nutzung des Gebäudes eingeschätzt und eine Empfehlung für eine der Varianten ausgesprochen. Hierbei werden auch die Kosten und Wirtschaftlichkeit für die jeweiligen Entwicklungsszenarien ermittelt und verglichen.

Die Erkenntnisse dieser Gebäudeanalysen sowie die jeweiligen Entwicklungsstrategien werden mit den favorisierten Standorten für mögliche Neubauten in Kapitel 3 zusammengefasst.

Als Ergebnis liegt ein Konzept für den Umgang mit den öffentlichen Gebäuden vor, das als Grundlage in den städtebaulichen Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen zur „Neuen Mitte Tempelhof“ eingegangen ist.

In Kapitel 4 werden die Untersuchungen zur Erweiterung des Rathauses und zur Zukunft der Bezirkszentralbibliothek vertieft und grundlegende Ansätze zur Nutzungsverschränkung der beiden Bausteine und die Ausbildung eines Stadtplatzes am Tempelhofer Damm vorgestellt.

Die Entwicklung der Freiräume im Kernbereich wird in Kapitel 6 behandelt. Hier stehen die Potenziale zur Aufwertung der Grün- und Freiräume des Kernbereichs im Fokus. Dazu gehören auch Hinweise zur Einbindung des neuen Wohnquartiers in den Kontext sowie zur Gestaltung des Wohnumfelds.

Kapitel 7 gibt einen Ausblick zum Ablauf des Konzepts und den nächsten Arbeitsschritten. Im Anschluss sind in Kapitel 8 die Kostenschätzungen zu den einzelnen Vorhaben zusammenfassend dargestellt.

Die Anlagen zu der Studie werden im Anhang aufgeführt. Hier werden sämtliche Gutachten und Voruntersuchungen, die als Grundlagen der Machbarkeitsstudie zur Verfügung gestanden haben, systematisch nach den entsprechenden Gebäuden aufgeführt.

1.4 BEARBEITUNGSPROZESS

Die Bearbeitung der Studie wurde durch regelmäßig tagende Steuerungsrounds mit Vertreterinnen und Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Auftraggeberin), des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sowie den Auftragnehmern der vorbereitenden Untersuchungen (Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG) begleitet. Hierdurch wurde ein enger Austausch zwischen den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und denen der vorbereitenden Untersuchungen erzielt.

Um Bedarfe und Zielsetzungen für den jeweiligen Stadtbaustein zu diskutieren, wurden einzelne Gespräche mit den Nutzerinnen und Nutzern bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern der öffentlichen Einrichtungen und Institutionen geführt. Aufgrund der hohen Komplexität des Verfahrens wurden zusätzlich zwei verwaltungsinterne Workshops durch die Verfasser konzipiert und durchgeführt. Die Workshops hatten die Aufgabe, die Analyseergebnisse allen zuständigen Akteuren und Akteurinnen der öffentlichen Bauten zu vermitteln und diese am Prozess der Konzeptfindung aktiv zu beteiligen. Über Input-Vorträge und Thementische wurde an einer übergreifenden Strategie für den Umgang mit den Bauten gearbeitet.

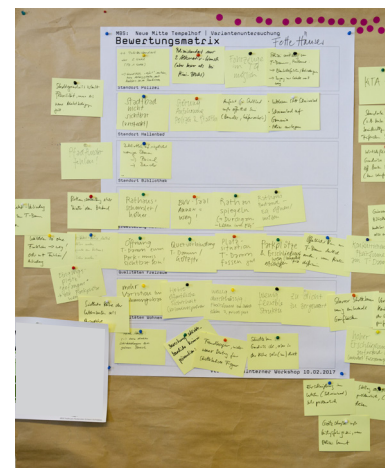


Abb. 05 - Verwaltungsinterner Workshop / Bewertungsmatrix (10.02.2017)



Abb. 03 - Informationsveranstaltung (13.10.2017)



Abb. 04 - Informationsveranstaltung (07.07.2017)

Im Rahmen der Workshops kristallisierte sich bei den Beteiligten die Option „Abriss / Neubau“ für alle öffentlichen Bauten als Vorzugsvariante heraus. Die Ideenfindung für Standortalternativen für die geplanten Neubauten fand ebenfalls in diesem Rahmen statt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Informationsveranstaltungen für interessierte Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. In diesen Veranstaltungen wurden auch die Zwischenstände der Machbarkeitsstudie vorgetragen und zur Diskussion gestellt. Ergänzt wurden die Veranstaltungen durch Ausstellungstafeln, auf denen die Themen der vorbereitenden Untersuchung und der Machbarkeitsstudie präsentiert wurden.

Im Ergebnis dieses komplexen Abstimmungs- und Entscheidungsprozesses zeigt die Machbarkeitsstudie eine Strategie für die Entwicklung des Kernbereichs auf, welche die Entwicklungsperspektiven der jeweils einzelnen öffentlichen Funktionen berücksichtigt und die Machbarkeit für die vorgeschlagene städtebauliche Neuordnung aufzeigt. Vertiefende Planungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bzw. für die Hochbauten müssen im weiteren Prozess erfolgen.

2. ANALYSE STÄDTEBAULICHER KONTEXT

2.1 VERORTUNG IM STADTGEBIET

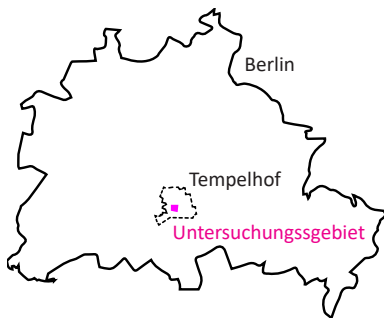


Abb. 06 - Lage im Stadtgebiet

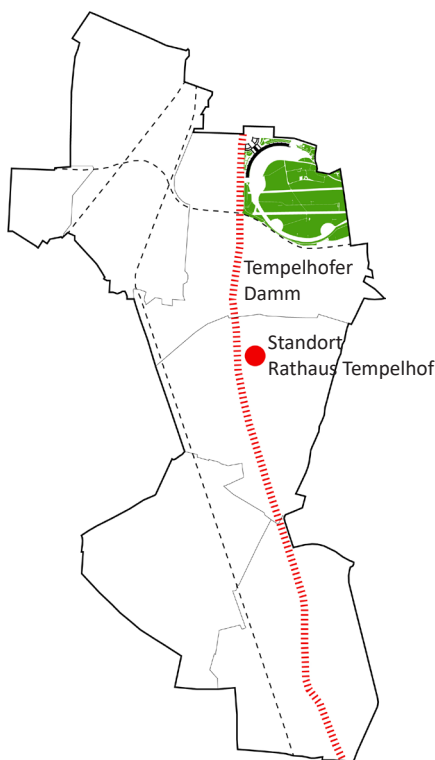


Abb. 07 - Lage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das Untersuchungsgebiet im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zeichnet sich durch seine besondere stadträumliche Lagegunst aus. In unmittelbarem Umfeld zum historischen Ortskern bildet es einen wichtigen städtebaulichen Abschnitt auf der bedeutenden Nord-Süd-Achse des Tempelhofer Damms. Gleichzeitig wird das Areal durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug gekreuzt, der die Parkanlagen Bosenpark, Alter Park und Franckepark miteinander verbindet.

Der Kernbereich umfasst eine Fläche von rd. 27 ha. Der westliche Teil des Kernbereichs wird durch das Rathaus Tempelhof bestimmt, das mit dem Postgebäude und einem Wohngebäude in der Theodor-Francke-Straße ein Gebäudeensemble bildet. Die Ecke Götzstraße / Tempelhofer Damm ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Der nördliche Teil des Kernbereichs an der Götzstraße ist durch die solitären Baukörper der Bibliothek und der Polizei, des Stadtbades Tempelhof sowie eines Seniorenwohnheims bestimmt. Ergänzt wird die Bebauung an der Götzstraße in Richtung Osten durch den Diakoniestandort Tempelhof-Schöneberg und die Sportanlage vom B.F.C. Germania 1888 e.V.. Auf der Westseite liegt die Paul-Simmel-Grundschule, die über die Felixstraße erschlossen wird. In zentraler Lage des Kernbereichs befindet sich die Kleingartenanlage (KGA) „Feldblume 1915“ mit 104 Gartenparzellen. Zwei weitere deutlich kleinere KGAs liegen an der Götzstraße (7 und 10 Parzellen). An die Anlage angrenzend erstreckt sich der Franckepark in südlicher Richtung bis an die Albrechtstraße.

Mit dem Franckepark, Alter Park und dem Lehnepark sind großzügige Freiraumangebote vorhanden. Der Zugang zum Tempelhofer Feld kann über den Tempelhofer Damm in einer Entfernung von ca. 500 m erreicht werden. Das Areal ist durch einen hohen Anteil an Grünräumen mit einem großen Entwicklungspotenzial bestimmt. Die öffentlichen Bausteine Bibliothek, Polizei und Stadtbad sind als Solitäre in einem durchlaufenden, offenen Grünraum charakterisiert.

Der Kernbereich verfügt durch seine zentrale Lage im Bezirk Tempelhof über hervorragende Verkehrsanbindungen. Die U-Bahn-Station „Alt-Tempelhof“ an der Götzstraße bietet eine wichtige Nord-Süd-Verbindung im ÖPNV an. In einer Entfernung von ca. 500 m kann die S-Bahn-Haltestelle „Tempelhof“ am S-Bahn-Ring erreicht werden. Auch der Individualverkehr ist mit der Auffahrt auf den Autobahnring A100 am Tempelhofer Feld gut in das Verkehrsnetz der Stadt eingebunden. Die hohe Konzentration öffentlicher Infrastrukturen ist eines der wesentlichen Merkmale des Gebiets. In unmittelbarer Nachbarschaft (ca. 400-m-Radius) befinden sich neben den zu untersuchenden Stadtbausteinen rund um das Rathaus zwei Schulen, Kindertagesstätten sowie verschiedene Sportangebote. Südlich des Areals liegt das Wenckebach-Klinikum, das einen wichtigen Baustein des medizinischen Angebots im Quartier darstellt.

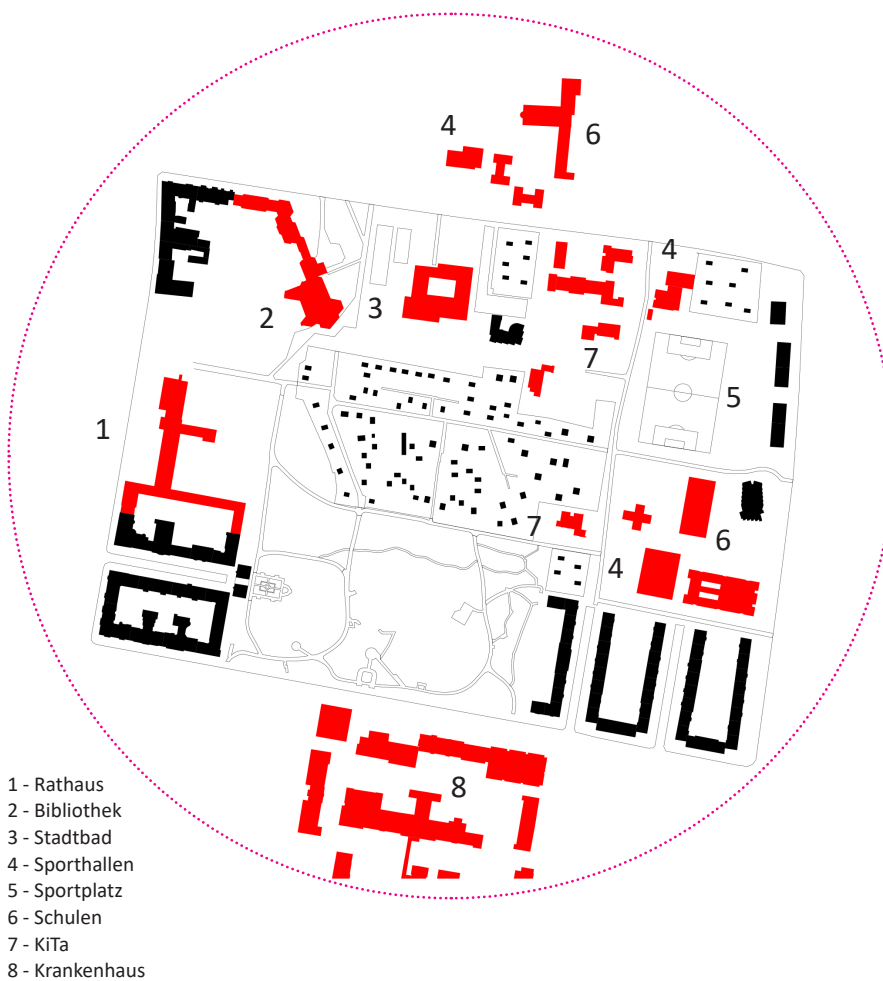


Abb. 08 - Karte Kernbereich, städtische Infrastruktur (Umkreis von $r=400m$)

Der Tempelhofer Damm stellt das Einzelhandelszentrum des Quartiers dar. Die gewerbliche Struktur des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm ist maßgeblich geprägt durch ein kleinteiliges Gewerbe- und Dienstleistungsangebot, ergänzt um einzelne Betriebe mit „Magnetwirkung“ wie bspw. dem Karstadtstandort. Dabei sind allerdings auch viele der Läden und der gastronomischen Angebote aus dem Niedrigpreissegment. Die Situation ist durch eine hohe Fluktuation der Gewerbetreibenden bestimmt. Die vorbereitenden Untersuchungen konstatieren daher, dass der Tempelhofer Damm als zentraler Versorgungsbereich seiner Bedeutung nicht gerecht wird.

Ziel einer städtebaulichen Entwicklung muss daher die Stabilisierung der Einzelhandelsstruktur sein, u.a. mit einer besseren Durchmischung von unterschiedlichen Angeboten.

Angesichts der besonderen Lagegunst sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten zur (Weiter-)Entwicklung des Bereichs rund um das Rathaus Tempelhof als integrierter, gut erschlossener Wohn-, Dienstleistungs- Kultur- und Gewerbestandort mitzubetrachten und herauszuarbeiten.

2.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Ortskern Alt-Tempelhof gehört zu den ältesten Siedlungskernen auf dem Gebiet des heutigen Berlins. Es gibt Belege aus dem frühen 13. Jahrhundert für eine Dorfkirche und das Angerdorf Tempelhof. Über Jahrhunderte bleiben die dörfliche Struktur und Nutzung der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft unverändert. Friedrich Wilhelm I lässt die Tempelhofer Felder als Übungsgelände der Berliner Garnison nutzen. 1836-38 erfolgt der Ausbau der Chaussee nach Cottbus und Dresden (heutiger Tempelhofer Damm).

Im südlichen Bereich des Kernbereichs liegt der nach dem Kaufmann Theodor Francke (1830-1896) benannte Franckepark. Dieser wird 1876 westlich der gründerzeitlich geprägten Bebauung an der Theodor-Francke-Straße von dem Gartenkünstler Eduard Petzold gestaltet. Theodor Francke besaß auf dem Gelände des Parks eine Kiesgrube und in der Nähe eine Elfenbeinbleiche. 1924 geht der Park aus dem Familienbesitz in Gemeindegut über und wird 1925-1928 in einen Landschaftspark umgestaltet. In der Talsenke „Am krummen Pfuhl“ befindet sich heute ein Damwild-Gehege. Die nördlich angrenzenden Bereiche bis zur heutigen Götzestraße werden im Zuge einer Planung von 1900 als weitere Bauflächen ausgewiesen. Bis auf die Bebauung am Tempelhofer Damm/Ecke Götzestraße werden diese Pläne aufgrund der Folgen der Weltkriege nicht umgesetzt.

Zwischen 1925 und 1928 entstehen die Wohnanlagen am Franckepark und an der Germaniastraße/Götzestraße, beide von die Architekten Mebes & Emmerich. Die Siedlung „Märkische Scholle“, 1929-31 von Erwin Gutkind erbaut, ist die erste Siedlung in Zeilenbauweise im Bezirk Tempelhof.

Ab 1921 wird das Gelände nördlich des Franckeparks in eine Kleingartenkolonie umgewandelt. Neben der „Feldblume 1915“ liegen hier auch die Kolonien „Germania“ und „Friede und Arbeit“ an der Götzestraße.

Gleichzeitig mit dem von Ernst Sagebiel entworfenen und realisierten Flughafen Tempelhof entsteht 1938 auch das von dem Architekten Hellmut Delius entworfene Rathaus Tempelhof.

In den 1960er Jahren folgt die Stadtplanung dem Leitbild der „Stadtlandschaft“. Es wird der Bebauungsplan XIII-80 als Grundlage für die Errichtung der öffentlichen Funktionen erarbeitet, der überwiegend unverändert bis heute gilt. In der Folgezeit entstehen Bauten für die Polizei und die Bezirkszentralbibliothek durch den Architekten Bodo Fleischer sowie das Stadtbad Tempelhof. Diese in die Freifläche gesetzten Solitäre prägen das Stadtbild bis heute.

Etwa zeitgleich wird der Anbau des Bezirksverordnetensaals an das Rathaus von Willi Kreuer realisiert (1969). Kreuer entwarf bereits Mitte der 1950er Jahre einen Bürgersaal und ein Hochhaus als Erweiterungsbau für die Rathaus-Verwaltung. 1992 wird nochmals ein Entwurf für eine Rathauseweiterung konzipiert, jedoch nicht umgesetzt.

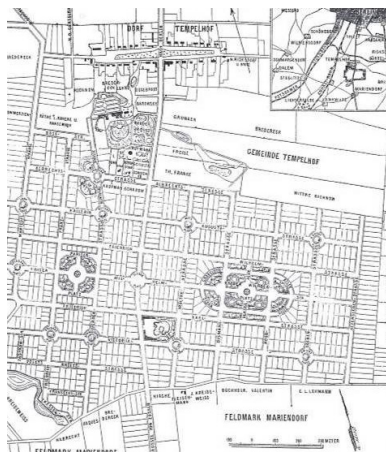


Abb. 09 - Bebauungsplan 1872

Auszug aus VU / Verfasser: Planergemeinschaft

Nutzungsgeschichte und städtebauliche Entwicklung Tempelhof / VU 2018

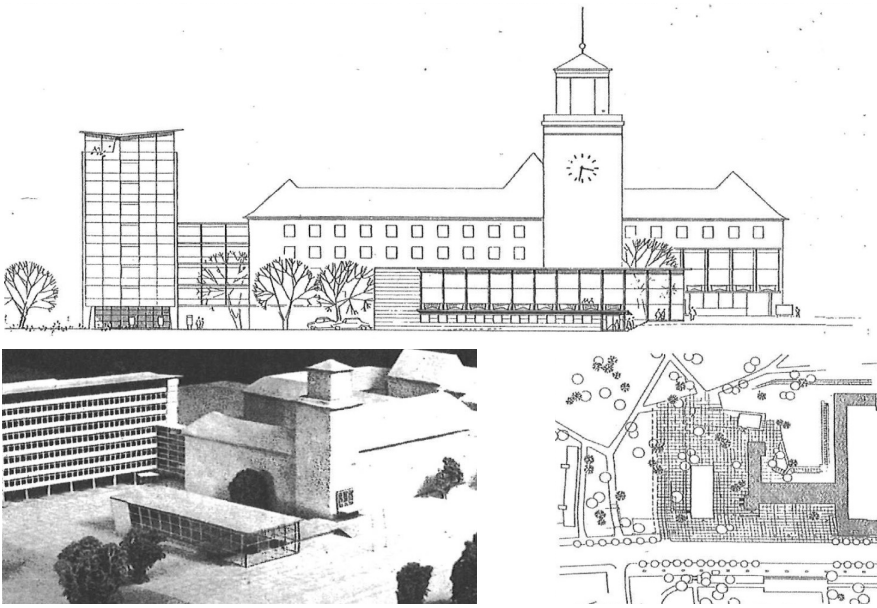


Abb. 10 - Entwurf für die Rathausenerweiterung (W. Kreuer) um 1955 nicht realisiert



Abb. 11 - Städtebauliches Konzept „Zentrum Tempelhof“ (Arch. Bodo Fleischer)
Entwurf: Stadtplanungsamt Tempelhof, 1964, Grundlage für den Bebauungsplan XIII-80



Abb. 12 - Ausschnitt Bebauungsplan XIII-80 von 1964

2.3 ANALYSE STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Kernbereich ist heute durch seine heterogene Bebauungsstruktur bestimmt. Fragmente von Blockrandbebauungen, solitäre Baukörper aus den 1960er und 1970er Jahren, Zeilenbebauung aus den 1920er Jahren und großflächige Grünräume unterschiedlicher Körnung bestimmen das Erscheinungsbild des Areals.



Abb. 13 - Lageplan Bestand

Das Rathaus Tempelhof stellt im Zusammenspiel mit dem Postgebäude das identitätsstiftende Gebäudeensemble im Gebiet dar. Die Ausbildung der Gebäudekubatur mit dem Rathausturm bildet stadträumlich einen markanten Punkt am Tempelhofer Damm. Der Anbau des ehemaligen BVV-Saals verhindert trotz seiner architektonischen Qualität eine Gliederung der Freiflächen im Norden des Rathauses. Diese Flächen werden derzeit nur als Parkplatz genutzt und somit nicht der Bedeutung eines Rathausumfeldes gerecht.

Der südöstliche Bereich des Kernbereichs ist durch die dreigeschossige Zeilenbebauung der Genossenschaft „Märkische Scholle“ (Architekt Erwin Gutkind) aus den 1930er Jahren bestimmt, die sich zwischen der Albrechtstraße und dem Koseler Weg aufspannen. An diese Bebauung angrenzend befindet sich der Schulcampus der Paul-Simmel-Grundschule mit einer 2-3 geschossigen Bebauung. Im nord-östlichen Bereich fügt sich die Sportanlage des B.F.C. Germania 1888 e.V. mit dem Diakoniestandort an. Dieser Bereich ist durch eine flache, pavillonartige Bebauung charakterisiert.

Die solitären Gebäude an der Götzestraße (Bibliothek, Polizei und Stadtbad) fallen durch die ebenfalls niedrige Bebauungshöhe von 1-3 Geschossen auf. Die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper an der Götzestraße wirkt zufällig. Da keine räumlichen

Bezüge zwischen den Gebäuden hergestellt wurden, wirken die Gebäude isoliert. Es entstehen keine räumlich definierten Straßenräume. Die Zuwegung und Erschließung der öffentlichen Bauten erfolgt nur mittelbar oder aus der zweiten Reihe, wodurch keine Belebung des öffentlichen Raums entsteht.

Diese offene Bebauung ist zwar durch einen hohen Anteil an Freiflächen geprägt, bleibt aber in der Ausformung undefiniert und weist den Charakter von „Abstandsgrün“ auf.

Betrachtet man den Bebauungsplan XIII-80 aus dem Jahre 1964 wird deutlich, dass der Städtebau der 1960er und 70er Jahre wesentlich umfassender geplant war. Ursprünglich sollte die Bibliothek mit einer Volkshochschule zu einem umfassenden Gebäudeensemble ergänzt werden. Die bestehende, heterogene Situation muss als eine unvollendete städtebauliche Entwicklungsphase eingeordnet werden.

Heute muss die niedrige, flächenintensive Bebauung aus der Planungsepoche der Nachkriegsära unter dem Gesichtspunkt der „wachsenden Stadt“ und dem enormen Entwicklungsdruck auf den Wohnungsmarkt neu bewertet werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und der vorbereitenden Untersuchungen muss geprüft werden, welche Strategien für eine Nachverdichtung des Planungsareals entwickelt werden können, um ein lebendiges, zukunftsorientiertes Stadtquartier zu schaffen.

2.4 ANALYSE FREIRAUM

In dem naturgeschichtlichen Relief einer eiszeitlichen Rinne aus der Weichsel-Kaltzeit ist die heutige Tempelhofer Parklandschaft mit ihrer bewegten Topografie und den unterschiedlichen Pfuhlen entstanden (Abb. 15). Der Kernbereich des Untersuchungsgebiets wird maßgeblich durch seine Freiräume geprägt. Die Gebäude

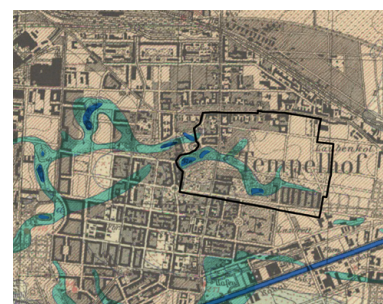


Abb. 15 - geologische Karte 1874-1937

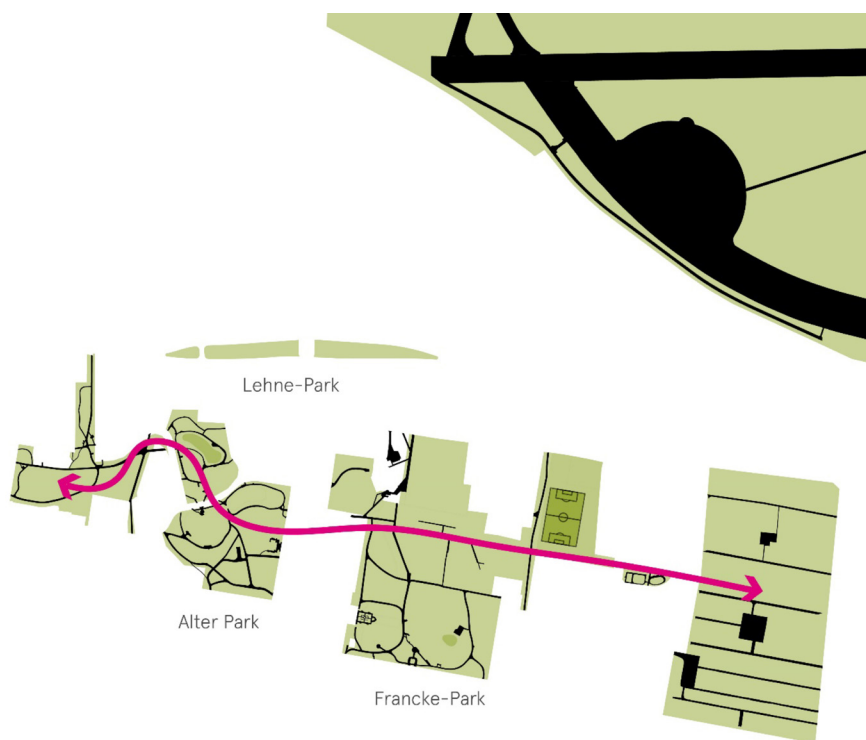


Abb. 14 - Abfolge Grünräume, Ost-West-Verbindung



Abb. 16 - Nord-Süd-Verbindungen, zentrale Achse Tempelhofer Damm

stehen in einer fließenden grünen Stadtlandschaft, die bei näherer Betrachtung jedoch sehr vielschichtig differenziert ist. Der Tempelhofer Damm bildet die zentrale urbane Stadtachse von Nord nach Süd und bindet das Gebiet an das Tempelhofer Feld und den Hafen an. Das Gebiet ist Teil eines großräumigen übergeordneten Freiraumsystems, welches von der Kleingartenanlage an der Komturstraße im Osten über den Francke-Park zu den westlich angrenzenden historischen Parks (Alter Park, Lehnepark, Bosepark) und in weiter Entfernung zum Schöneberger Südgelände als eine Art Landschaftsachse oder Freiraumkette reicht (Abb. 14).

2.4.1 FREIRAUMSTRUKTUR

Betrachtet man den Kernbereich im Detail, wird ein heterogenes Freiraumpatchwork im Gebiet deutlich: Es bestehen insgesamt ca. 13 ha öffentliche Freiflächen (Kleingärten eingeschlossen). Der Charakter und der Zustand der einzelnen Bereiche ist sehr unterschiedlich. Als klassischer Park definiert der Franckepark mit seinem Wildgehege in einer Senke den südlichen Rand des Gebiets. Das Rathausumfeld wird dominiert von Verkehrsflächen, Parkplätzen und grünen Reststrukturen aus Sträuchern und Bäumen. Im Norden schließt das sogenannte „Wäldchen“ (Grunackpark) als dichter Hain an. Hinter einem dichten Baumbestand mit Unterholz, durch den ein unscheinbarer Weg führt, befindet sich ein versteckt liegender Spielplatz. Das Umfeld der Bibliothek und des Stadtbades ist als großzügiger, fließender Freiraum aus Rasenflächen, Strauch-/Baumpflanzungen und Stellplatzflächen ohne weitere besondere Freiraumangebote gestaltet. Am nordöstlichen Rand des Kernbereichs prägen vor allem Freiräume unterschiedlicher sozialer und kirchlicher Einrichtungen sowie Bildungsstätten als eine Art „Bildungscluster“ das Gebiet. In der Verlängerung der Werbergstraße begleiten lineare teilweise neugestaltete öffentliche Freiräume mit Spielangeboten eine wichtige Nord-Süd-Ver-



Abb. 17 - Kleingartenanlagen

- Öffentliche Wegeverbindungen
- Halböffentliche Wege
- Franckepark
- Bestandsgrünflächen
- KGA Feldblume 1915
- Grunackpark („Wäldchen“)
- Bildungscluster (soz., kirchl., öffentl. Einrichtungen)
- Wohnhöfe
- Gemischte Höfe (Wohnen und Arbeiten)



Abb. 18 - Analyse: Freiraumpatchwork

bindung und stellen hier eine gut nutzbare Struktur her. Ein weiterer bedeutender Freiflächentyp sind die Kleingartenanlagen. Entlang der Götzstraße befinden sich die kleinen Anlagen „Friede u. Arbeit“ und „Germania“, zentral gelegen die „Feldblume 1915“. Die Kleingärten zeichnen sich durch eine heterogene Parzellenstruktur aus. Die Gärten befinden sich in sehr unterschiedlichem Zustand. Es gibt neben einem Lerngarten und Schaugärten auch leerstehende und verwilderte Parzellen. Als letzte Flächenkategorie prägen am südlichen Rand des Kernbereichs im Osten wie im Westen Block- und Zeilenbebauungen mit Wohnhöfen den Ort.

Die ökologische Beschaffenheit der Freiräume und die Nutzungen im Freiraumangebot weisen im momentanen Zustand Defizite auf. Die öffentlichen Aufenthaltsbereiche sind nicht qualifiziert und werden nicht viel frequentiert. Spielplätze bleiben ungenutzt und genügen nicht mehr den heutigen Ansprüchen – sowohl in gestalterischer und als auch in funktionaler Sicht. Aufgrund von geringer Pflege in den letzten Jahren können Flächen nicht mehr in ihrem vollen Umfang genutzt werden und sind in ihren ursprünglichen naturräumlichen Funktionen nicht mehr vorhanden. Die natürliche Topographie des Areals mit geschichtlichem Hintergrund ist leider nicht erlebbar. Großflächige versiegelte Flächen prägen das Areal in Richtung Tempelhofer Damm. Insgesamt ist der Ort – wie bei einem Patchwork – durch das Nebeneinander verschiedener „Freiraumpatches“ unterschiedlicher Nutzung, Größe und Gestaltung gekennzeichnet.

2.4.2 ANALYSE ERSCHLIESSUNG UND DURCHWEGUNG

Bei der Analyse der lokalen Freiraumstruktur werden vor allem Probleme der Erschließung, Vernetzung und Durchwegung deutlich. Es sind darüber hinaus aber auch Defizite bei den Freiraumangeboten und dem Zustand der Grünflächen vorhanden. Durch das Freiraumpatchwork sind vielerlei Wegeverbindungen vorhanden, sodass prinzipiell eine Durchlässigkeit gegeben ist. Die Wege sind jedoch unklar strukturiert, minderer Qualität und nicht ausgebaut. Der Zustand im Betrachtungsgebiet lässt sich als eine „unübersichtliche Durchlässigkeit“ beschreiben.

Die Defizite bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Vernetzung: Es fehlt es an einer klaren Vernetzung der Wegeverbindungen und Orientierung im Gebiet: Hauptwege führen um viele Ecken wie beispielsweise am Rathaus ohne Gehweg direkt über eine Parkplatzanlage in den Grunackpark oder in der „Feldblume 1915“ als unscheinbarer halböffentlicher Weg durch die Anlage hindurch.
- Eingänge: Ein- und Übergänge in das Quartier bzw. in die Umgebung sind überwiegend undefiniert, wie beispielsweise an der Götzstraße oder an der Albrechtstraße in den Franckepark. Zwischen der Parklandschaft östlich und westlich des Tempelhofer Damms besteht keine räumliche Verbindung, da diese durch den ungeklärten Bereich zwischen Rathaus und Stellplatzanlage abreißt.

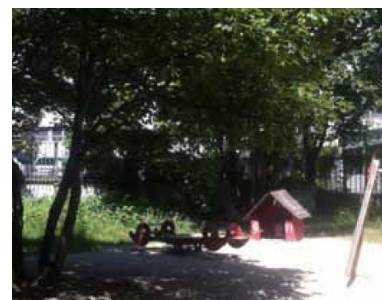


Abb. 19 - Untergenutzte Räume: Mangelnde Aufenthaltsqualität und Nutzungsangebote im Freiraum

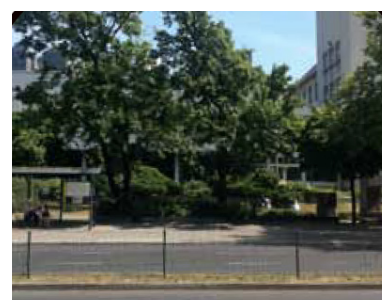


Abb. 20 - Räumliche Barriere: Mangelhafte Querungsmöglichkeit am Tempelhofer Damm

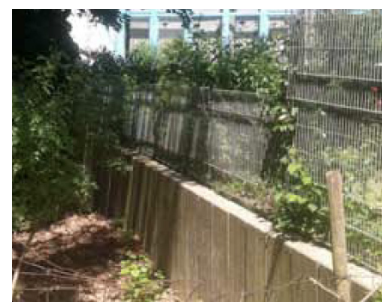


Abb. 21 - Räumliche Barriere: Bruch in der natürlichen Topographie



Abb. 22 - Untergenutzte Räume: Versiegelte Flächen in guter Lage



Abb. 23 - Fehlende Vernetzung: Unklare Wegestruktur und schlechte Orientierung



Abb. 24 - Schema Durchwegungen

- Barrieren: Generell bestehen viele räumliche Barrieren im Gebiet. So z.B. ist die Erschließung an der heutigen Bibliothek nicht barrierefrei. Die natürliche Topografie ist angesichts vieler Zäune und Mauern an vielen Stellen nicht mehr erlebbar.
- Pflegezustand / Gestaltung: Viele Wege werden von hohen, teils ungepflegten Strauchpflanzungen gesäumt und sind zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten als „Angsträume“ zu bezeichnen.
- Untergenutzte Räume: Im Kernbereich existieren in zentraler Lage eine Vielzahl untergenutzter Freiräume, wie beispielsweise die Stellplatzanlage am Rathaus, Abstandsgrünflächen zwischen Stadtbad und Bibliothek und Bereiche des Grunackparks.

2.5 ZUSAMMENFASSUNG: „TERRA INCOGNITA“

Das Betrachtungsgebiet rund um das Rathaus Tempelhof ist trotz seiner dargestellten zentralen Lage und seiner beträchtlichen Größe im öffentlichen Bewusstsein außerhalb des Bezirks kaum verankert. Dabei besitzt das Gebiet das Potenzial, als wichtiges Stadtteilzentrum des Bezirks Tempelhof-Schöneberg mit übergeordneter Bedeutung, einer Vielzahl an vorhandenen öffentlichen Nutzungen (Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad Tempelhof, Wenckebach-Klinikum, u.a.) und als Teil der Parklandschaft östlich und westlich des Tempelhofer Damms entwickelt zu werden.

Derzeit ist das Areal nicht mit dem städtebaulichen Umfeld vernetzt. Fehlende Zugänge und Durchwegungen in und durch das Areal führen dazu, dass die hochwertigen Freiflächenpotenziale kaum angemessen ausgeschöpft werden. Vor allem die privilegierte Lage der Kleingartenanlage „Feldblume 1915“ im Zentrum des Areals verhindert derzeit die Einbindung in ein übergeordnetes Wegesystem.

In der Isolation und der Zurückgezogenheit aus der urbanen Betriebsamkeit liegen jedoch auch Qualitäten, die bei einer städtebaulichen Neuordnung im Planungsprozess berücksichtigt werden sollten.

2.6 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Bei der Bewertung der Entwicklungsoptionen für die öffentlichen Funktionen werden jeweils gebäudetechnische, funktionale, wirtschaftliche und städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt und gegenübergestellt. Hierbei werden folgende, in den vorbereitenden Untersuchungen abgeleitete städtebauliche Zielsetzungen für die Bewertung der Optionen und Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für den Kernbereich zu Grunde gelegt:

- Stärkung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt - „Leben in Tempelhof“
- Anpassung der öffentlichen Angebote vor dem Hintergrund der „wachsenden Stadt“ und Ausbau von Bildung und Kultur
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum („Stadtteilzentrum“)

- Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume und Schaffung ergänzender Freiraumangebote (u.a. Treffpunkte, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen)
- Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Freiräume
- Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers (ökologische Relevanz)
- Möglichkeit der Integration von Anregungen der Öffentlichkeit
- Aufwertung der Anbindung der Bildungseinrichtungen im Osten (Paul-Simmel-Grundschule) und Stärkung der Verbindung untereinander

Da sich im Kernbereich ein Großteil der Flächen in öffentlicher Hand befindet, besteht die Chance, eine umfassende Neuordnung des Kernbereichs vorzunehmen.

3. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Folgenden werden die öffentlichen Gebäude im Kernbereich in jeweils einem Abschnitt analysiert und bewertet. Für alle Gebäude sollen angesichts der hohen teilweise akuten Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe Entwicklungsoptionen für einen langfristigen Umgang mit den öffentlichen Funktionen abgeleitet werden. Angesichts der unterschiedlichen Hintergründe und Zusammenhänge können Aufbau, Umfang und Erläuterung der Rahmenbedingungen bzw. des bezirklichen Kontexts in den unterschiedlichen Abschnitten variieren.

Insbesondere der Bereich der Bezirkszentralbibliothek fällt im Vergleich umfangreicher aus. Dies liegt darin begründet, dass die Bibliothek durch die Verfasser selbst begutachtet wurde.

Außerdem werden in diesem Kapitel im Hinblick auf die Entwicklungsstrategie zur Errichtung eines integrierten Kultur- und Bildungsbausteins die Rahmenbedingungen und Bedarfe umfassend dargestellt.

Für jedes der vier untersuchten Gebäude werden neben allgemeinen Erläuterungen zu Gebäude, Lage und wichtigen Hintergründen der Bauzustand und Sanierungsbedarfe sowie die Raum- und Nutzungsbedarfe zusammengefasst. Darauf aufbauend werden in den Entwicklungsoptionen die unterschiedlichen Varianten von Instandsetzung, Modernisierung und ggf. Erweiterung und Abbruch / Neubau gegenübergestellt. Hierbei werden gebäudetechnische, funktionale und wirtschaftliche Gesichtspunkte des erforderlichen Sanierungsbedarfs vor dem Hintergrund einer langfristigen, zukunftsfähigen Nutzung der Gebäude betrachtet. Gleichzeitig wird ihre Zukunftsfähigkeit vor dem Hintergrund übergeordneter Ziele für die städtebauliche Entwicklung untersucht (siehe Kapitel 2.6). Dazu werden auch die Kosten und die Wirtschaftlichkeit für die jeweiligen Entwicklungsszenarien ermittelt und verglichen. Schließlich werden Empfehlungen und Entwicklungsstrategien für den weiteren Umgang mit den jeweiligen Gebäuden abgeleitet.

Für die Bewertung wurden unterschiedliche Unterlagen, die überwiegend durch Dritte erstellt wurden, herangezogen. Diese Unterlagen werden jeweils zu Beginn der vier Abschnitte aufgeführt und sind in den Anlagen zusammenfassend dargestellt. In Kapitel 3.5 wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse dargestellt.

3.1 POLIZEI / ABSCHNITT 44

3.1.1 VORHANDENE UNTERLAGEN (BIM)

- Bestandspläne Gebäude / Götzstraße 8-12
- Bestandsgutachten mit Sanierungs- und Umbaukonzept (10/2016)
- Raumbedarfsprogramm (01/2018)
- Fotodokumentation



Abb. 25 - Polizei Hoffassade



Abb. 26 - Bürosituation EG

3.1.2 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Polizeidienststelle an der Götzstraße 6 und die Bezirkszentralbibliothek in der Götzstraße 8-12 wurden 1978 durch den Architekten Bodo Fleischer als Gebäudeensemble errichtet. Der Gebäudeteil der Polizei grenzt mit einem dreigeschossigen Riegel an die Blockrandbebauung / Götzstraße 4 an. Der Baukörper knickt in einem Winkel von 60 Grad in den Blockinnenbereich. Die Ecksituation an der Götzstraße wird durch den Aufbau eines vierten Geschosses akzentuiert. An dieser Ecksituation befindet sich der zentrale öffentliche Zugang in die Polizeiwache.

Das Erdgeschoss ist in Teilbereichen zurückgesetzt, die Obergeschosse werden durch eine außenliegende Tragkonstruktion aus Stahlbeton abgelastet. Das Gebäude ist durch liegende Fensterformate bestimmt, wobei die Fensterelemente farblich abgesetzt sind. Die Fassaden sind mit vorgehängten Faserzementplatten verkleidet und schaffen ein für die Bauzeit typisches Erscheinungsbild.

Im Blockinnenbereich sind die Stellplätze für die Fahrzeuge untergebracht. Die Ausfahrt erfolgt über das Nachbargrundstück / Götzstraße 4.

Das Gebäude verfügt über einen hohen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf. Gleichzeitig besteht die Anforderung, im Abschnitt 44 zusätzliches Personal unterzubringen. Im Jahr 2007 begannen auch in der Direktion 4 die Planungen zur Umsetzung der Entscheidung des Polizeipräsidenten, dass jede Direktion nur noch über sechs Polizeiabschnitte verfügen soll. So sollte Personal im Führungsbereich eingespart und mehr operatives Personal eingesetzt werden können. Die Direktion 4

ist die letzte Direktion, die von sieben auf sechs Abschnitte reduziert werden wird. Die Reduzierung soll durch die Aufgabe des jetzigen Abschnittes 42 in der Hauptstr. 45 in Berlin-Schöneberg und die Verteilung der dortigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die verbleibenden Abschnitte erfolgen. Die umfangreichen Herrichtungsmaßnahmen in der Götzstraße 6 bilden damit einen Teilbereich des Portfolioprojektes zur Umsetzung der Abschnittsfusion Direktion 4. Die Anforderungen und Konsequenzen, die sich aus der Unterbringung des zusätzlichen Personals ergeben, sind im Bereich der Raumnutzungsbedarfe sowie der Entwicklungsoptionen detailliert dargestellt und berücksichtigt.

3.1.3 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF

Der Sanierungsbedarf wurde durch ein umfängliches Gutachten im Auftrag der BIM erfasst. Das Gebäude des Abschnitts 44 in der Götzstraße weist einen erheblichen, akuten Sanierungsbedarf auf. Dabei erfordert die bauzeitliche Konstruktionsweise eine umfassende Sanierung insbesondere der Gebäudehülle aber auch des Innenausbaus. Seit der Errichtung wurden keine umfassenden Sanierungen oder Anpassungen des Gebäudes vorgenommen. Der Sanierungsbedarf lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Aufgrund der Fassadenmängel sind erhebliche Einschränkungen des Betriebs sowohl im Winter als auch im Sommer zu verzeichnen. Zu den Mängeln im Bereich der Gebäudehülle gehören:

- Teile der außenliegenden Stahlbetonkonstruktion müssen saniert werden (freiliegende Bewehrungsstähle)
- die festgebundenen asbesthaltigen Faserzementplatten müssen komplett demontiert und fachgerecht entsorgt werden
- die Fassadenverkleidung muss erneuert werden; dabei ist die unzureichende Gebäudedämmung der Fassaden entsprechend den rechtlichen Bestimmungen (EnEV) zu ertüchtigen
- die Fenster sind aufgrund von Witterungsschäden auszutauschen
- die Dächer sind komplett zu erneuern und energetisch zu ertüchtigen



Abb. 28 - Bürosituation 2.OG



Abb. 29 - Bürosituation 2.OG



Abb. 27 - Eingangsfassade

Angesichts der hohen Beanspruchung und heutiger funktionaler Anforderungen sind umfangreiche Umbauten im Innenbereich erforderlich; dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Die Fußbodenbeläge sind aufgrund von Verschleiß zu ersetzen.
- Die Innenwände erfordern Putzausbesserungen und umfangreiche Malerarbeiten.
- Die Deckenverkleidungen sind schadstoffbelastet und müssen komplett entfernt und fachgerecht entsorgt werden. Sie sind anschließend zu erneuern.
- Die Sanitärbereiche sind sowohl in ihrer Größe als auch in ihrem baulichen Zustand nicht tragbar und müssen komplett erneuert werden.
- Das Gebäude weist eklatante brandschutztechnische Mängel auf. Insbesondere die Haustechnik muss in weiteren Bereichen mit Brandschutzbekleidungen ertüchtigt werden. Rauchabzüge müssen nachgerüstet werden. Die Abgrenzung des Treppenhauses entspricht nicht den Vorgaben und muss hinsichtlich des Feuerwiderstands verbessert werden.

Gemäß Begutachtung durch die BIM ist die technische Gebäudeausrüstung in weiten Teilen zu erneuern. Für die Umsetzung der umfangreichen baulichen Maßnahmen ist ein Freizug des Gebäudes erforderlich. Eine Sanierung unter Betrieb wäre aufgrund des Umfangs der baulichen Maßnahmen ausgeschlossen. Der beschriebene Sanierungs- und Herrichtungsumfang wird durch die BIM auf eine Höhe von rd. 9,1 Mio. € zzgl. Kosten einer Interimsunterbringung während einer Sanierung des Bestandes mit rd. 3,7 Mio. €, also insgesamt ca. 12,8 Mio. € geschätzt. Derzeit befindet sich die einzubringende Vorlage zur Beschlussfassung für den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin in Vorbereitung.

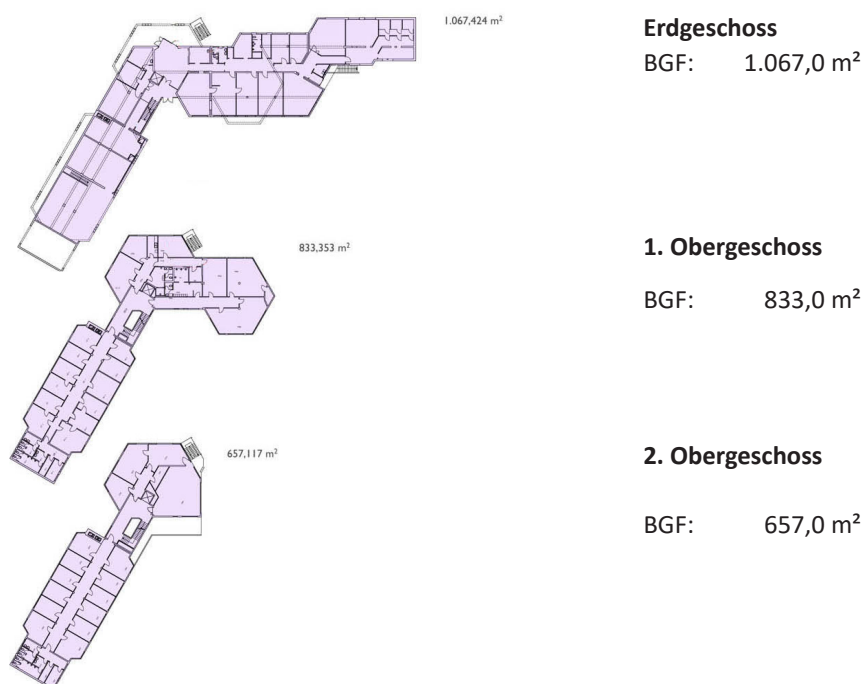


Abb. 30 - Grundrissanalyse Bestand

3.1.4 RAUM- UND NUTZUNGSBEDARFE



Abb. 31 - Zellenbereich EG

Der langgestreckte, abgewinkelte Baukörper weist für die Nutzung als Polizeistandort erhebliche funktionale Mängel auf. Die als Zweibund organisierten Gebäuderiegel sind durch das mittig liegende Treppenhaus voneinander getrennt und erzeugen lange Wege im Gebäude. Es bieten sich wenig Möglichkeiten für Kommunikation und schnellen Austausch. Im Erdgeschoss verläuft die interne Erschließung durch den öffentlichen Eingangsbereich. Die Situation der Sanitär- und Umkleidebereiche ist mit zwei Duschen für die derzeit ca. 190 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MA) vollkommen unzureichend. Auch die Pausen- und Aufenthaltsbereiche, die für den Schicht- und Bereitschaftsdienst der Polizei eine wichtige Rolle spielen, sind in ihrer Ausstattung insgesamt unbefriedigend.

Ein weiterer Mangel besteht in der Erschließung des Stellplatzbereichs der Einsatzfahrzeuge. Dieser verfügt über nur eine Ausfahrt in die Götzstraße. Diese Ausfahrt befindet sich auf dem Nachbargrundstück. Aus Gründen der Sicherheit werden für die Erschließung von Stellplatzflächen für Einsatzfahrzeuge zwei Zufahrten gefordert. Eine zweite Zufahrt kann nachträglich nicht ohne massive Eingriffe in die Bausubstanz realisiert werden.

Das Gebäude enthielt ursprünglich einen Bereich für das Bürgerbüro (Südflügel). Nach dem Umzug des Bürgerbüros in das Rathaus wurde dieser Bereich für weitere Arbeitsplätze umgenutzt und notdürftig als Großraumbüro hergerichtet. Die offene Situation im Großraum ist für die heutige Arbeitsweise der Polizei ungeeignet.

Die Anzahl der Arbeitsplätze im Gebäude reicht für die Anzahl der Beschäftigten bereits heute nicht aus. Die Büros sind in großen Teilen überbelegt.

Im Zuge der Abschnittsfusion des Abschnitts 42 mit den übrigen sechs Abschnitten der Direktion 4 wurde ein Umbaukonzept für den Standort Götzstraße erarbeitet, bei dem Bereiche, die bisher anderweitig genutzt wurden (ehemaliger Schießstand, ehemalige Gefangenensammelstelle), reaktiviert und in Büroflächen und Schrankräume umgewandelt werden sollen. Der bisherige Flächenbedarf des künftigen Abschnitts 44 orientierte sich dabei an einer prognostizierten Personalzumessung aus dem Jahr 2016. Heute arbeiten in dem Gebäude ca. 190 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit der Neuordnung der Polizeiabschnitte (Abschnittsfusion) ist ein Personalanstieg auf 229 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei insgesamt 113 Arbeitsplätzen verbunden. Diese Zahl hat sich im Projektverlauf mit Bemessung im Juni 2017 (bzw. Aktualisierung November 2017) um 6 MA und 26 Arbeitsplätze (mehr Einzelarbeitsplätze erforderlich als zunächst angenommen) erhöht und beträgt nunmehr insgesamt 235 MA und 139 Arbeitsplätze. Dieser zusätzliche Personalbedarf von 6 MA begründet sich durch die „wachsende Stadt“.

Mit dieser Prognose hat sich die ursprüngliche Planung einer Bestandssanierung und Aktivierung von Flächenpotenzialen bereits heute überholt. Durch den Umbau des Bestandsbaus können nicht ausreichend Flächenreserven zur Unterbringung der prognostizierten Anzahl an Arbeitsplätzen sowie Gemeinschafts- und Sonderflächen generiert werden. Das Gebäude verfügt über eine Fläche von rd. 3.900 m² BGF (Bruttogrundfläche) einschließlich der gesamten Flächen im Kellergeschoss.

Der aktualisierte Flächenbedarf geht von rund 5.000 m² BGF aus. Damit ist ein Flächenzuwachs von rd. 28 % erforderlich. Dieser prognostizierte Flächenbedarf ergibt sich aus bereits umgesetzten Veränderungen aus der genehmigten Dienstkräftenmeldung 2017 und muss bei einem möglichen Neubau zwingend berücksichtigt werden.

Abschließend ist festzustellen, dass für künftige Strukturmaßnahmen, ob in personeller oder materiell-technischer Hinsicht, notwendige Flächenreserven nicht durch eine reine Bestandssanierung bereitgestellt werden können.

3.1.5 ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Im Rahmen des Portfolioprojekts Abschnittsfusion Direktion 4 wurde ein Konzept im Bestand erarbeitet, das den Umbau von anderweitig genutzten Flächen zu Büroräumen für die zu erwartenden zusätzlichen Arbeitsplätze vorsieht. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat sich durch die beschriebene Aktualisierung der Arbeitsplatzentwicklung ein Mehrbedarf an Fläche gegenüber der ursprünglichen Prognose manifestiert. Eine reine Bestandssanierung kann die zukünftigen Bedarfe allein nicht decken.

Eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes als Annex oder als separater Gebäudeteil wird im Hinblick auf Gebäudestruktur und Grundstückszuschnitt als problematisch eingestuft und stellt angesichts der internen Arbeitsabläufe langfristig keine tragfähige Lösung dar. Eine Aufstockung des Bestandsbaus wurde bereits im Jahr 2012 geprüft. Die Prüfung ergab, dass eine Aufstockung aufgrund der nicht ausreichenden Tragfähigkeit der Gebäudestruktur nicht umsetzbar ist. Die Optionen für eine Bestandserweiterung auf eigenem Grundstück werden demnach ausgeschlossen.

Gleichzeitig kommt dem Grundstück des polizeilichen Abschnittsgebäudes in der Götzstraße 6 aufgrund seiner zentralen Lage und besonderen Eignung als Wohnbaufläche eine Schlüsselrolle zu. Mit der Option Abbruch / Neubau entsteht eine bislang nicht betrachtete Entwicklungsperspektive innerhalb des laufenden Portfolioprojektes Abschnittsfusion Direktion 4, die in verwaltungswirtschaftlichen Abstimmungen intensiv diskutiert wurde.

Für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit wurde auf Grundlage des Bedarfsprogramms eine überschlägige Kostenermittlung durchgeführt und es wurden Standortalternativen untersucht. Ein durchgängiger Betrieb während der Bauzeiten ist auch bei der Variante Abbruch / Neubau eine zwingende Voraussetzung. Dazu gehört die zügige Umsetzung der Abschnittsfusion. Hierfür kann ein temporäres Gebäude aus Containern zur Unterbringung der zusätzlichen Arbeitsplätze dienen. Grundlage für die Machbarkeit einer Neubauvariante sind die folgenden Parameter:

- 235 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter / 139 Arbeitsplätze (nach Fusionierung)
- Zusätzliche Umkleideflächen für temporär Beschäftigte
- Flächenbedarf Bruttogrundfläche: ca. 5.000 m²
- 20 Stellplätze für Dienstfahrzeuge plus 2 Stellplätze für sichergestellte Fahrzeuge
- mind. 10-20 Stellplätze für Mitarbeiterfahrzeuge
- Containerlösung für Interimssituation auf bestehendem Gelände

Die erste Prüfung im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat für die Errichtung von rd. 5.000 m² BGF ein Bauvolumen in den Kostengruppen (KG) 500 – 700 von rd. 15,7 Mio. € zzgl. Kosten einer Containerlösung auf dem Grundstück als Interimmaßnahme in Höhe von rd. 1,4 Mio. € ergeben.

Vergleicht man die Investitionskosten für das ursprüngliche Konzept des Umbaus und der Sanierung des Bestandsgebäudes Götzstraße 6 (rd. 12,8 Mio. € inkl. Drehscheibe) mit den Kosten für einen Neubau (rd. 17,5 Mio. € inkl. Containerbau und Abriss Bestand), zeigt sich der Neubau auch angesichts der Differenz von 4,7 Mio. € als wirtschaftlichere Entwicklungsoption: Mit einem Neubau können die funktionalen Mängel der Gebäudeerschließung, die in der Grundriss- und Gebäudestruktur des Bestandsbaus begründet sind, ausgeräumt werden. Die zu erwartenden Personalzuwächse werden sich nicht im Bestandsgebäude A 44 / Götzstraße 6 unterbringen lassen. Mit einem Neubau würde dem Abschnitt ein wesentlich effizienteres Dienstgebäude zur Verfügung stehen, das dem heutigen Stand der Technik im Hinblick auf Energiebilanz und Nachhaltigkeit, aber auch im Hinblick auf Flächeneffizienz und vorausschauender Flächenreserve gerecht wird und den zeitgemäßen Nutzungsanforderungen eines Polizeiabschnitts Rechnung trägt.

Von Vorteil ist zudem, dass während der Bauphase bis zur Fertigstellung des Neubaus eine „kleine Drehscheibe“ für die fusionsbedingte Aufnahme zusätzlicher Dienstkräfte als Containerlösung auf eigenem Grundstück umgesetzt werden kann. Somit werden die Kosten für eine umfassende externe Interimslösung eingespart. Mit der Option Neubau würde ein strategisch wichtiges Grundstück an der Götzstraße für die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Schaffung von Wohnraum auf landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen.

Sowohl die Polizei, als auch die BIM sowie die im Rahmen der Machbarkeitsstudie beteiligten Verwaltungen favorisieren auf der Grundlage der Variantenuntersuchungen die Option der Realisierung eines Neubaus auf einem anderen Standort.

Polizei Abschnitt 44	Fläche m²
Abschnittsleitung	160,00
Führungsdienst / Verwaltung	48,00
Streifendienst VB	69,60
Dienstgruppen 1-4	560,52
AK	364,00
Schrankräume	446,40
Wachbereich	108,00
sonstige	395,00
Sanitärräume	260,00
Teeküchen	30,00
Hausverwaltung	20,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	2.462,00
Technikflächen	308,00
Verkehrsfläche	1.385,00
Zwischensumme Nettoräumfläche (NRF)	4.155,00
Konstruktionsfläche	831,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	4.986,00

Abb. 32 - Vereinfachtes Raumprogramm Polizei Abschnitt 44

3.1.6 EMPFEHLUNG UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Im Rahmen der Studie wurden unterschiedliche Standortoptionen innerhalb der Abschnittsgrenzen auf bezirkseigenen Grundstücken geprüft. Dabei wurden zunächst sechs Standorte im Bereich des Abschnitts 44 außerhalb des Kernbereichs ermittelt und begutachtet (u.a. Standort Gottlieb-Dunkel-Straße, Standort Großbeerenstraße, Standort Reißbeckstraße). Als Kriterien bei den Standortuntersuchungen gelten insbesondere folgende Anforderungen:

- Lage im Abschnittsgebiet
- Verfügbarkeit des Grundstücks (u.a. Eigentumsverhältnisse)
- Grundstückszuschnitt bzw. -größe (ggf. im Zusammenhang mit Nutzung von Bestandsbauten)
- Umsetzung der sicherheitstechnischen Anforderungen (abgeschlossener Gebäudeteil, Einfriedung Grundstück)
- Erschließung des Grundstücks (u.a. mindestens zwei Zufahrten zum Grundstück)
- Besucherfreundlichkeit (u.a. Erreichbarkeit mit ÖPNV, Wahrnehmbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger)

Von den sechs Standorten wurde nur ein Grundstück im Bereich Reißbeckstraße (Stellplatzanlage) als geeignet eingeschätzt. Das Grundstück fiel trotzdem aus der Betrachtung, da es außerhalb der Zuständigkeitsgrenzen des A 44 liegt. Anfahrtswege wären im Einsatzfall mit unverhältnismäßig und unvertretbar langem zeitlichem Aufwand verbunden. Aufgrund der zentralen Lage im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Abschnitts 44 wurde daher der Verbleib der Polizei im Kernbereich vereinbart.

Neben der zentralen Lage im Abschnitt ist die Nähe zu Tempelhofer Damm und Germaniastr. / Alt-Tempelhof ein wesentliches Entscheidungskriterium, weil durch diese wichtige Nord-Süd-Verbindung bzw. Ost-West-Achse eine gute Erreichbarkeit aller Quartiere des Abschnitts 44 gewährleistet wird. Zu Beginn der Diskussion war durch die Polizei ein neuer Standort am Tempelhofer Damm innerhalb des Kernbereichs favorisiert worden. Im verwaltungsinternen Abstimmungsprozess mit den weiteren Gebäudenutzerinnen und Gebäudenutzern wurde zugunsten der Errichtung der Bezirkszentralbibliothek in einem integrierten Kulturbaustein auf dem Grundstück am Tempelhofer Damm entschieden. Als öffentliche Nutzung soll der Kulturbaustein am Tempelhofer Damm zusammen mit dem Rathaus zur Frequenz und Belebung des Bereichs beitragen. Eine bauliche Kombination aus Polizei und anderen öffentlichen Nutzungen musste aufgrund von Sicherheitsbestimmungen seitens der Polizei verworfen werden. Weitere Standortvarianten im Umfeld wie z.B. das ehemalige Postgebäude kommen wegen der baulichen Gegebenheiten nicht in Betracht.

Als geeignete Grundstücksalternative für einen Neubau wurde das landeseigene Grundstück Götzstraße 36 identifiziert. Das Grundstück liegt innerhalb des Kernbereichs, ist für polizeiliche Belange gut angebunden und für die Bürgerinnen und Bürger erreichbar.

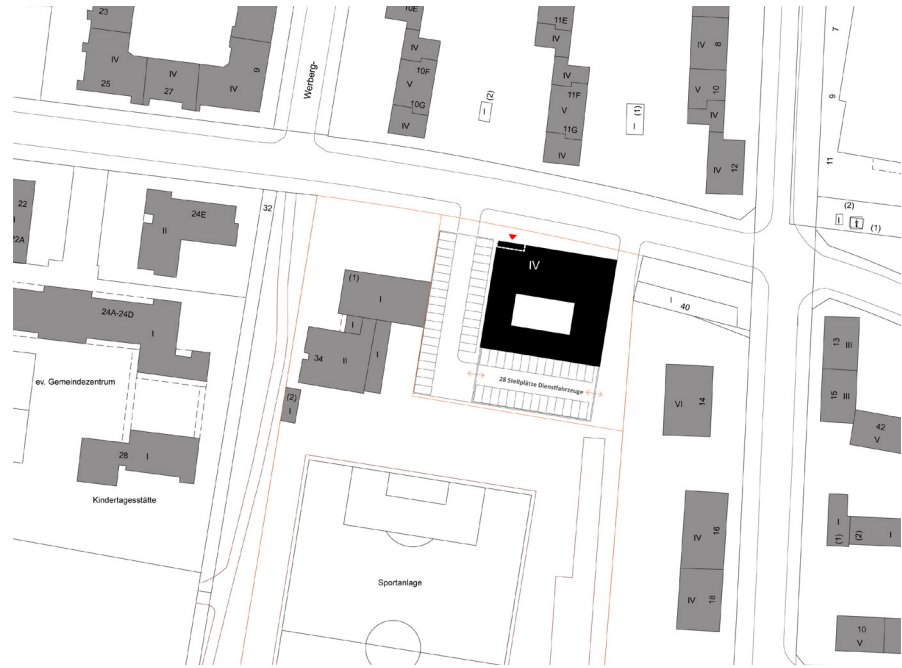


Abb. 33 - Machbarkeitsstudie: Neubau Götzstraße 36 / Lageplan

Die Verkehrserschließung und insbesondere die Erreichbarkeit der übergeordneten Verkehrswege ist aus Sicht der Polizei an diesem Standort gegeben: Zurzeit fährt die Polizei in geschätzt 80 % der Einsätze in westliche Richtung über die Götzstraße in Richtung Tempelhofer Damm. In 20 % der Fälle gelangen die Dienstfahrzeuge bereits heute über die Werbergstraße bzw. die Felixstraße (Abfahrt nach Norden und Süden) auf übergeordnete Hauptverkehrswege zu ihren Einsatzorten. Sofern die Dienststelle auf dem Grundstück Nr. 36 untergebracht wird, werden diese vier Routen weiterhin genutzt. Von hier erreichen die Einsatzwagen die auch im Berufsverkehr tragfähigen Ost-West- oder Nord-Süd-Achsen wie beispielsweise Tempelhofer Damm und Germaniastr. / Alt-Tempelhof.

Der überwiegende Teil (Prognose: ca. 60 %) der Fahrten wird dann auch weiterhin in Richtung Tempelhofer Damm über die Götzstraße getätigt werden. Die Götzstraße ist für die Befahrung durch die Dienstfahrzeuge geeignet. Es ist davon auszugehen, dass durch die Verlagerung eine Beanspruchung der Felixstraße (in nördlicher und südlicher Richtung auf Alt-Tempelhof bzw. Albrechtstraße) zunehmen wird. Die Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner durch die Fahrten der Polizei wird sich durch die Verlegung des Abschnittes in die Götzstraße 36 demnach gleichmäßiger verteilen.

Für die Werbergstraße besteht die Einschränkung, dass sie baulich bedingt nur eingeschränkt tragfähig ist und die Nutzung für Dienstfahrten der Polizei prognostizierte 5 bis 10 % nicht überschreiten darf. Gegenüber der heutigen Beanspruchung ist nach den vorliegenden Prognosen keine oder nur eine geringfügige Zunahme an Fahrten zu erwarten.

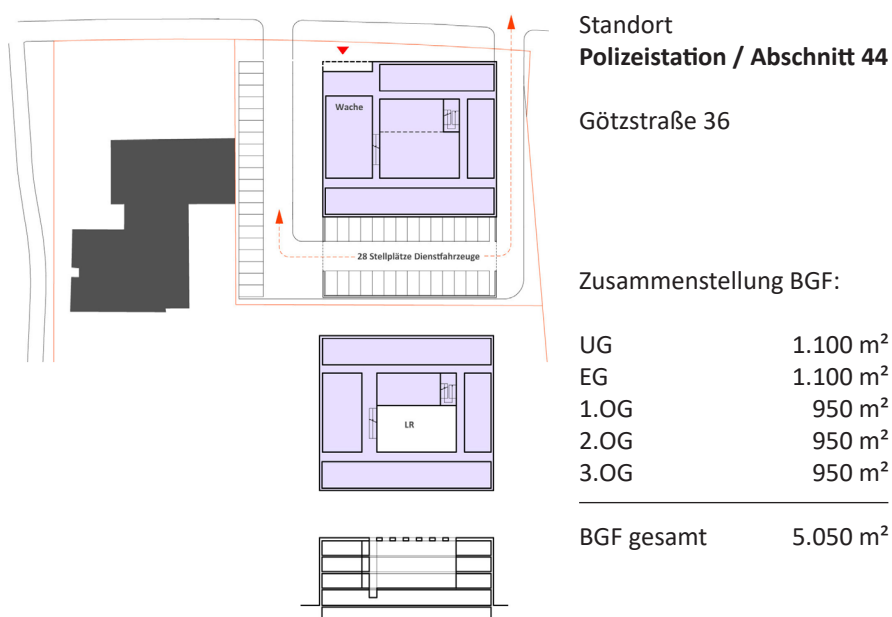


Abb. 34 - Machbarkeitsstudie: Neubau Götzstraße 36 / Grundrisschema mit Flächenberechnung

3.1.7 WEITERES VORGEHEN

Der Zeitdruck für die Erstellung des Neubaus ist angesichts des baulichen Zustands und der schlechten Arbeitsbedingungen im Bestandsgebäude Götzstraße 6 sowie der anstehenden Abschnittsfusion sehr hoch.

Für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens ist die BIM im Rahmen des Portfolioprojekts Abschnittsfusion Direktion 4 zuständig. Ein möglicher Baubeginn für einen Neubau auf der Liegenschaft Götzstraße 36 wird seitens der BIM für das 1. Halbjahr 2020 mit einem Fertigstellungstermin Ende 2022 avisiert. Die entsprechende Hauptausschussvorlage für die Initiierung der weiteren Planung soll 2018 durch die BIM eingebracht werden. Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Bebauungsplans, der hier planungsrechtlich derzeit eine KiTa-Nutzung vorsieht. Für den Polizeistandort sind demnach im Rahmen der Bauleitplanung zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sieht vor, im Zusammenhang mit dem Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen als integriertes Stadtentwicklungskonzept auch den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans zu fassen.

Die Finanzierung des Neubaus befindet sich in Klärung. Eine Möglichkeit wäre eine Finanzierung durch Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds.

Das Grundstück befindet sich im Fachvermögen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Das Grundstück wird durch die Kleingartenanlage Germania genutzt. Die insgesamt zehn Parzellen werden über den Bezirksverband der Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V. verpachtet. Die Kleingartenanlage ist über den Kleingartenentwicklungs-

plan mit einer Schutzfrist bis 2020 versehen.

Im Rahmen der Umsetzung werden über den Bezirksverband Abstimmungen mit den Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern zum Umzug auf Ersatzparzellen stattfinden. Es werden die Regelungen zu Entschädigungen und Kündigungen nach BKleingG berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen als integriertes Stadtentwicklungskonzept durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg soll beschlossen werden, im Rahmen der Clusterung für das Grundstück Götzstraße 36 für eine Übertragung in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) als Fachvermögen zu votieren, sobald die Finanzierung des auf diesem Grundstück geplanten Polizeineubaus durch das Abgeordnetenhaus Berlin genehmigt ist.

3.2 STADTBAD TEMPELHOF

3.2.1 VORHANDENE UNTERLAGEN

- Bestandspläne der Gebäude als PDF-Dateien (gescannt)
- Fotodokumentation
- Konzeptpapier „Sport- und Therapiebad an der Götzstraße“
Verfasser: BBB (2016)



Abb. 35 - Stadtbad Tempelhof / Ansicht Schwimmhalle - Süd

3.2.2 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Schwimmhalle Tempelhof in der Götzstraße 14-18 wurde 1963 nach zweijähriger Bauzeit zur Nutzung übergeben. Das Stadtbad wird als öffentliches Stadtbad durch die Berliner Bäder Betriebe AöR bewirtschaftet. Neben der eigentlichen Nutzung als Schwimmhalle, welche mit einem 25m-Schwimmerbecken und einem Nichtschwimmerbecken ausgestattet ist, war ursprünglich auch ein Bereich mit Reinigungsbädern Bestandteil des Gebäudekomplexes. Das Gebäude besteht aus der eigentlichen Schwimmhalle mit zwei Becken und einem Sprungturm sowie einem U-förmigen eingeschossigen Anbau, in dem die Umkleiden, Personalräume und die oben beschriebene Gewerbefläche untergebracht sind. Der Baukörper bildet einen Innenhof aus.

Das Gebäude liegt mittig auf dem Grundstück, das eine Fläche von rd. 15.000 m² umfasst. Der Entwurf spiegelt damit den städtebaulichen Leitgedanken des Gebiets von freistehenden Solitargebäuden in einem offenen Landschaftsraum wider. Der entstehende Vorbereich zur Straße und die umgebenden Grundstücksflächen sind nur bedingt nutzbar. In einem Teilbereich der Freifläche auf dem Grundstück sind PKW-Stellplätze untergebracht.

Das Stadtbad Tempelhof wird überwiegend als Schul- und Vereinsbad genutzt. Für die Schulen in unmittelbarer Umgebung bzw. im Einzugsbereich ist der Standort hierfür sehr gut geeignet. Ein Einzelangebot für die Öffentlichkeit besteht in Badezeiten für Frühschwimmerinnen und Frühschwimmer.



Abb. 36 - Grundrissanalyse Gebäudebestand

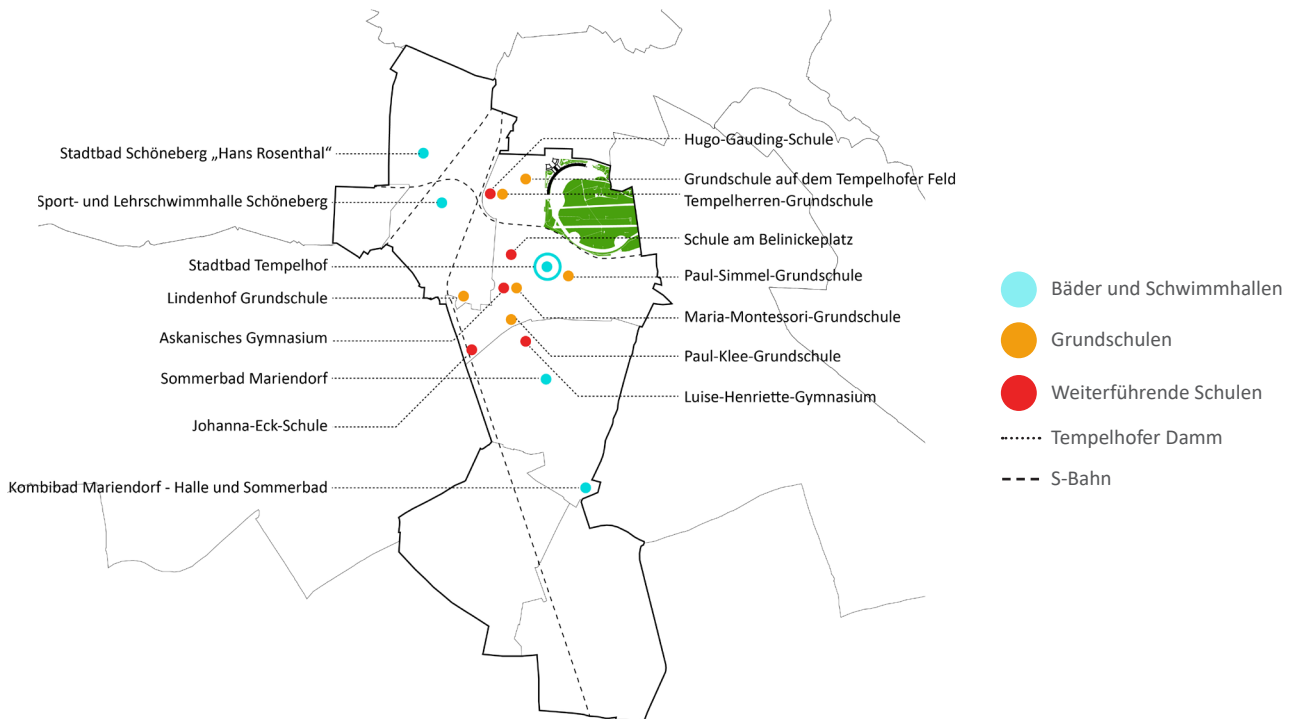


Abb. 37 - Übersichtskarte Bäder und Schulen im Einzugsgebiet



Abb. 39 - Stadtbad TH / kleines Becken



Abb. 40 - Stadtbad TH / großes Becken



Abb. 41 - Stadtbad TH / Umkleidebereich



Abb. 38 - Stadtbad Tempelhof / Ansicht Eingangssituation - Nord

3.2.3 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARFE

Das Gebäude und somit die Gebäudesubstanz ist mittlerweile über 50 Jahre in Betrieb und verfügt über einen erheblichen Sanierungs- und Instandhaltungstau. Während in den 1980er Jahren die Bädertechnik erneuert wurde, ist der Gebäudebestand weitestgehend bauzeitlich.

Die bestehenden Fassaden weisen umfängliche Bauschäden auf Grund mangelnder Dampfdichtigkeit auf. Die Analyse des Bestandes zeigt, dass sich bei einer notwendigen energetischen Sanierung der Gebäudehülle an den Verknüpfungspunkten mit der Tragkonstruktion des Gebäudes besondere Fragestellungen hinsichtlich der Gebäudestatik und zum konstruktiven Brandschutz ergeben. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Hüllflächen durch das feuchte Innenraumklima überdurchschnittlich beansprucht werden. Erst im Rahmen einer weiteren Begutachtung kann geklärt werden, welche Sanierungsstrategien für diese kritischen Punkte vorgenommen werden können.

Auch im Innenausbau sind grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere die keramischen Beckenauskleidungen weisen umfangreiche Schadensbilder auf. Es ist davon auszugehen, dass auch die Betonkonstruktionen der Schwimmbecken Schäden aufweisen. Auch die Sanitär- und Umkleidebereiche sind in weiten Bereichen schadhaft und müssen umfänglich erneuert werden.

Sowohl die haustechnischen Anlagen als auch die Bädertechnik müssen grundlegend erneuert und an den Stand der Technik angepasst werden, um zukünftig einen wirtschaftlichen Betrieb des Bades zu gewährleisten. Trotz punktueller Sanierungsarbeiten weisen die bestehenden haustechnischen Anlagen erhebliche Defizite auf.

Damit sind eine umfassende und grundlegende Gebäudesanierung sowie eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle erforderlich. Insbesondere vor dem Hintergrund der Temperaturanforderungen an den Innenraum in den Wintermonaten ist die Leistungsfähigkeit der Gebäudehülle eines Hallenbades für einen wirtschaftlichen Betrieb ein wesentliches Kriterium.

Aber auch eine umfängliche Sanierung wird die grundlegenden bautechnischen Mängel des Gebäudes nicht beheben bzw. im Hinblick auf heutige Baustandards modernisieren können. So führt beispielsweise die flächenintensive Grundrissfigur mit einem Innenhof zu einem ungünstigen Verhältnis von Raumvolumen zur Hüllfläche. Dadurch lassen sich der Energiebedarf des Gebäudes und damit auch die Betriebskosten trotz umfassender Sanierung nur in einem eingeschränkten Rahmen optimieren. Der Energiebedarf des Gebäudes und damit auch die Betriebskosten werden trotz des hohen Kostenaufwands für die Dach- und Fassadensanierung angesichts der Gebäudeform nur in geringem Maße reduziert. Auch die Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes lassen sich nur bedingt bzw. mit hohem zusätzlichem Kostenaufwand im Rahmen der Modernisierung realisieren.

Bei einer Sanierung des Hallenbads ist ebenfalls zu bedenken, dass auch in Zukunft weiterer Investitionsbedarf bestehen wird, da es Bereiche gibt, die zurzeit noch nicht sanierungsbedürftig sind, dies aber in einigen Jahren sein werden. So würde bei der Sanierung des Bestandsbaus zum Beispiel die Fassade ertüchtigt, die grundlegende Tragkonstruktion würde jedoch ohne einen vollständigen Rückbau des Gebäudes weiterhin erhalten bleiben. Bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten, welche alle Kosten umfassen, die im Laufe der Planung, der Herstellung, der Nutzung und der Umnutzung bzw. dem Abbruch des Gebäudes anfallen, wird deutlich, dass die Betriebskosten (z.B. für Medienverbräuche, reguläre Wartung und Instandhaltung, Personalaufwand) bei Hallenbädern schon nach wenigen Jahren die Baukosten überschreiten. Der Hauptanteil dieser Folgekosten ist jedoch nur in der Phase der Planung und Gebäudeerrichtung maßgeblich beeinflussbar, da zu diesem Zeitpunkt die Kosten- und Qualitätsentscheidungen getroffen werden, welche sich auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes auswirken.

Durch die Berliner Bäder-Betriebe werden die Kosten für eine Grundinstandsetzung auf 12,9 Mio. € brutto geschätzt.

3.2.4 RAUM- UND NUTZUNGSBEDARFE

Mit Blick auf das Entstehungsjahr erweisen sich einige der damaligen funktionalen Anforderungen heute als überholt, mit negativen Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Betrieb, wie die z.B. die nicht nutzbaren Kellerflächen, die zur Unterbringung der überholten Heizkessel dienen.

Das Stadtbad steht mit seiner Konzeption für ein nach damaligen Gesichtspunkten funktionales Bad, ausgerichtet auf den reinen Schwimmsport. Innerhalb der letzten beiden Jahrzehnte fand jedoch ein Paradigmenwechsel zu mehr individueller Gesundheitsvorsorge statt. Die Bereitschaft der Menschen in die Erhaltung ihrer Gesundheit zu investieren, wächst von Jahr zu Jahr. Hinzu kommen die gesellschaftlichen Entwicklungen angesichts des demographischen Wandels. Nachgefragt sind nicht mehr funktionale Bäder mit dem starken Fokus auf dem reinen Schul- und Schwimmsport, sondern die Entwicklung neuer Zusatzangebote (insbesondere variantenreiche Aqua Fitness Kurse oder Therapieangebote beispielsweise für



Abb. 42 - Stadtbad TH / Technikbereich



Abb. 43 - Stadtbad TH / Technikbereich

Rheumapatientinnen und Rheumapatienten), um den veränderten Bedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen. Insbesondere ältere Menschen oder Familien mit Kleinkindern treten als Zielgruppen stärker in den Vordergrund. Zusätzlich steigen angesichts der „wachsenden Stadt“ die Nachfrage und Anforderungen an ein vielfältiges Angebot. Vor diesem Hintergrund sehen die Berliner Bäder-Betriebe die Notwendigkeit, das Verständnis der Daseinsvorsorge dahingehend zu begreifen und zu erweitern, Angebote auch für den zunehmenden Anteil älterer aber auch gesundheitsorientierter Bevölkerungsgruppen zu machen. Die Voraussetzung für solche Angebote ist u.a. die Separierung bestimmter Bereiche für Kursangebote (akustische Trennung) und die Barrierefreiheit in allen Bereichen des Bades. Das heutige Stadtbad kann diese Anforderungen nicht erfüllen.

Stadtbad Tempelhof	Fläche m²
Eingangsbereich	134,00
Umkleidebereich	283,00
Duschen / WC	125,00
Beckenbereich	1.178,00
Verwaltung	65,00
Personalräume	75,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	1.860,00
Technikflächen	1.140,00
Verkehrsfläche	200,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	3.200,00
Konstruktionsfläche	640,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	3.840,00

Abb. 44 - Vereinfachtes Raumprogramm Stadtbad Tempelhof

3.2.5 ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Angesichts des erheblichen Sanierungsbedarfs wurde im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie die Option eines Ersatzbaus untersucht und der Variante einer Sanierung des Gebäudebestandes gegenübergestellt. Bei der Bewertung der Varianten wurde auch der Aspekt berücksichtigt, dass die zentrale Lage des Stadtbades auf dem Grundstück die Entwicklung und Neuordnung des Kernbereichs maßgeblich einschränkt. Erst mit der Verlagerung des Stadtbads können zusammenhängende Flächen für die Entwicklung von Wohnungsbau freigestellt werden und gleichzeitig zur Neuordnung der heute städtebaulich unbefriedigenden Situation beitragen. In der Abwägung der verschiedenen Aspekte wurde ein Ersatzbau favorisiert.

Für die Entwicklungsoption Ersatzbau des Stadtbads Tempelhof haben die Berliner Bäder-Betriebe ein Konzeptpapier mit dem Profil als „Schul-, Vereins- und Gesundheitsbad“ erarbeitet, das den heutigen bautechnischen und nutzungsspezifischen Anforderungen entspricht. Angesichts seiner zentralen Lage im Ortsteil und im Einzugsbereich der umgebenden Schulen, ist das Ziel der Berliner Bäder-Betriebe, den Standort Götzstraße beizubehalten. Das Bad soll auch weiterhin als Schul- und

Vereinsbad genutzt werden. Zusätzlich sollen, um den Ansprüchen an eine demografisch veränderte Gesellschaft bzw. geänderte Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, Kurse mit verschiedenen Gesundheitsangeboten offeriert werden. So werden die Benutzungsdauer und das Kursspektrum bzw. -angebot für die Öffentlichkeit bzw. Anwohnende gegenüber dem heutigen Bestandsbad deutlich verbessert. Dazu ist ein räumlich und akustisch separiertes Variobecken mit einem Hubboden erforderlich. Die Gesundheitsangebote setzen eine barrierefreie Erschließung der Badeebene voraus, die zurzeit nicht gegeben ist und nur durch einen Neubau optimiert werden kann. Auch im Bereich der Sanitär- und Umkleieräume müssten entsprechende barrierefreie Angebote entstehen. Im Gegenzug kann auf einen Sprungturm – der erhebliche Auswirkungen auf die Gebädekubatur hat – verzichtet werden. Somit lässt sich insgesamt ein kompakter, flächeneffizienter Baukörper schaffen.

Bei einer Gesamtbetrachtung und dem Vergleich von Grundsanierung und Ersatzbau stellt sich die Ersatzbauvariante trotz der geschätzten Errichtungskosten von ca. 18,7 Mio. € Baukosten brutto im Vergleich zu den Grundinstandsetzungskosten von 12,9 Mio. € brutto als langfristig wirtschaftlichere Lösung dar.

Allein im Hinblick auf die Gesamtzykluskosten über eine längere Laufzeit ist der Ersatzneubau hinsichtlich der folgenden wesentlichen Aspekte wirtschaftlich tragfähiger. Zu den wesentlichen Faktoren gehören:

- der verbleibende Restwert nach 30 Jahren Nutzungsdauer
- geringere zu erwartende Sanierungskosten im Betrachtungszeitraum
- geringe Kapitalkosten für Sanierungen im Betrachtungszeitraum
- geringere laufende Betriebskosten (Einsparpotential eines Ersatzbaus gegenüber der Bestandssanierung beträgt für Wärme und Strom ca. 35–40 %)

Nicht nur das energieeffiziente Gebäude und die Anlagentechnik, sondern auch andere Kosten wie beispielsweise Reinigungskosten, werden durch ein optimales Flächenverhältnis sowie durch den Einsatz und Einbau von reinigungsfreundlichen, pflegearmen, robusten und nachhaltigen Materialien beeinflusst. Gute hygienische Verhältnisse erhöhen das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer und schützen deren Gesundheit. Zudem spielen die Dienstleistungsqualität und die Personaleffizienz eine wichtige Rolle. Die Möglichkeiten der Prozessoptimierung in den automatisierten technischen Anlagen sorgen für einen weitestgehend störungsfreien Betrieb.

Bei einem Neubau können auch die Organisation, Struktur und der spätere Nutzungsprozess bereits in der Planungsphase berücksichtigt und den Anforderungen entsprechend gestaltet werden. Insbesondere der Aspekt der barrierefreien Nutzung des Stadtbads kann in allen Facetten optimiert werden.

Außerdem ist davon auszugehen, dass das Stadtbad mit der zusätzlichen Nutzung als Gesundheits- und Therapiebad wirtschaftlicher zu betreiben ist, weil durch die

geplante räumliche Differenzierung die unterschiedlichen Angebote parallel stattfinden können. Damit können die Auslastung und Besucherzahlen des Stadtbades erhöht werden.

Neben den bautechnischen und nutzungsspezifischen Anforderungen, die in einem Neubau optimal umgesetzt werden können, ist die vorgesehene Verwendung des Grundstücks für den Wohnungsneubau wesentlich für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts. Durch die Standortverlagerung soll der kompakte Ersatzneubau auf einem flächenoptimierten Grundstück untergebracht werden. Das Stadtbad Tempelhof nimmt derzeit nur ca. 40 % der Grundstückfläche ein (inkl. Stellplatzfläche und Erschließung). Durch die mittige Lage des Gebäudes sind die restlichen Grundstücksflächen kaum anderweitig nutzbar und verfügen zudem nicht über eine hohe Freiflächen- und Aufenthaltsqualität. Ziel einer Standortverlagerung ist es durch Grundstücksoptimierung überschüssige Flächen für den Wohnungsneubau und damit konkret anteilig zur Refinanzierung des Neubaus zu verwenden. Ob Nutzungskombinationen mit anderen Funktionen wie bspw. gesundheitsorientierten Dienstleistungen möglich sind, ist im weiteren Planungsverlauf genauer zu prüfen.

Mit der Realisierung eines Ersatzbaus entsteht so insgesamt ein modernes, zukunftsorientiertes und wirtschaftliches Stadtbad für Tempelhof. Mit dem Profil als „Schul-, Vereins- und Gesundheitsbad“ erweitert es dabei die Bäderlandschaft des Bezirks und stellt gleichzeitig einen Mehrwert für die Nachbarschaft und seine Bewohnerinnen und Bewohner dar. Die flächeneffiziente Lösung ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung, durch die ein zentrales Grundstück im Kernbereich des Areals für Wohnungsneubau erschlossen werden kann.

3.2.6 EMPFEHLUNG UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Standorte im Bereich der Götzstraße untersucht. Favorisiert wurde das Grundstück Götzstraße 20, das zurzeit durch die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ genutzt wird. Die folgenden Standortkriterien werden durch die Berliner Bäder-Betriebe formuliert:

- Gute Erreichbarkeit über ÖPNV, insb. Nähe zur U-Bahnstation (Alt-Tempelhof)
- Anfahrbarkeit durch Schulbusse, Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen
- Keine Schließzeit des Stadtbades während der Bautätigkeit
- Grundstücksgröße von ca. 3.000 m² für kompakten Gebäudekörper

Grundsätzlich wird durch die Berliner Bäder-Betriebe auch das Grundstück Götzstraße 6 (zurzeit Standort der Polizei) als potentieller Standort für das Stadtbad für denkbar gehalten. Der Nachteil dieser Standortvariante liegt darin, dass zunächst die Polizei einen Neubau bezogen haben muss, bevor der Neubau des Stadtbades in Angriff genommen werden kann.

Durch eine Teststudie wurde grob geprüft, ob das Gebäude mit dem dargestellten Raumprogramm auf dem Grundstück der Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“

untergebracht werden kann. Für die Unterbringung auf dieser Fläche sind voraussichtlich Vereinbarungen mit der benachbarten Seniorenresidenz zu treffen, um deren Zuwegung zugunsten einer Grundstückserweiterung zu verlagern und ggf. mitnutzen zu können.

Die Unterbringung der Stellplätze wäre in einer gemeinsam mit dem Wohnungsneubau genutzten Quartiersgarage denkbar. Genaue Planungsüberlegungen sind erst im Rahmen der kommenden Planungsphasen möglich.



Abb. 45 - Machbarkeitsstudie: Ersatzbau Götzstraße 20 / Lageplan

Die Finanzierung befindet sich in Klärung. Zu prüfen ist dabei zudem die Finanzierung durch das Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und wird durch die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ genutzt. Die insgesamt 7 Parzellen werden über den Bezirksverband der Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V. verpachtet. Die Kleingartenanlage ist nicht mit einer Schutzfrist versehen. Im Rahmen der Umsetzung des Ersatzbaus sollen über den Bezirksverband Abstimmungen mit den Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern zum Umzug auf Ersatzparzellen stattfinden. Es werden die Regelungen zur Entschädigungen und Kündigungen nach Bundeskleingartengesetz berücksichtigt.

Angesichts der Planungsabläufe ist mit einer Realisierung nicht vor 2022 zu rechnen.



Abb. 46 - Ansicht Rathaus Tempelhof

3.3 RATHAUS TEMPELHOF

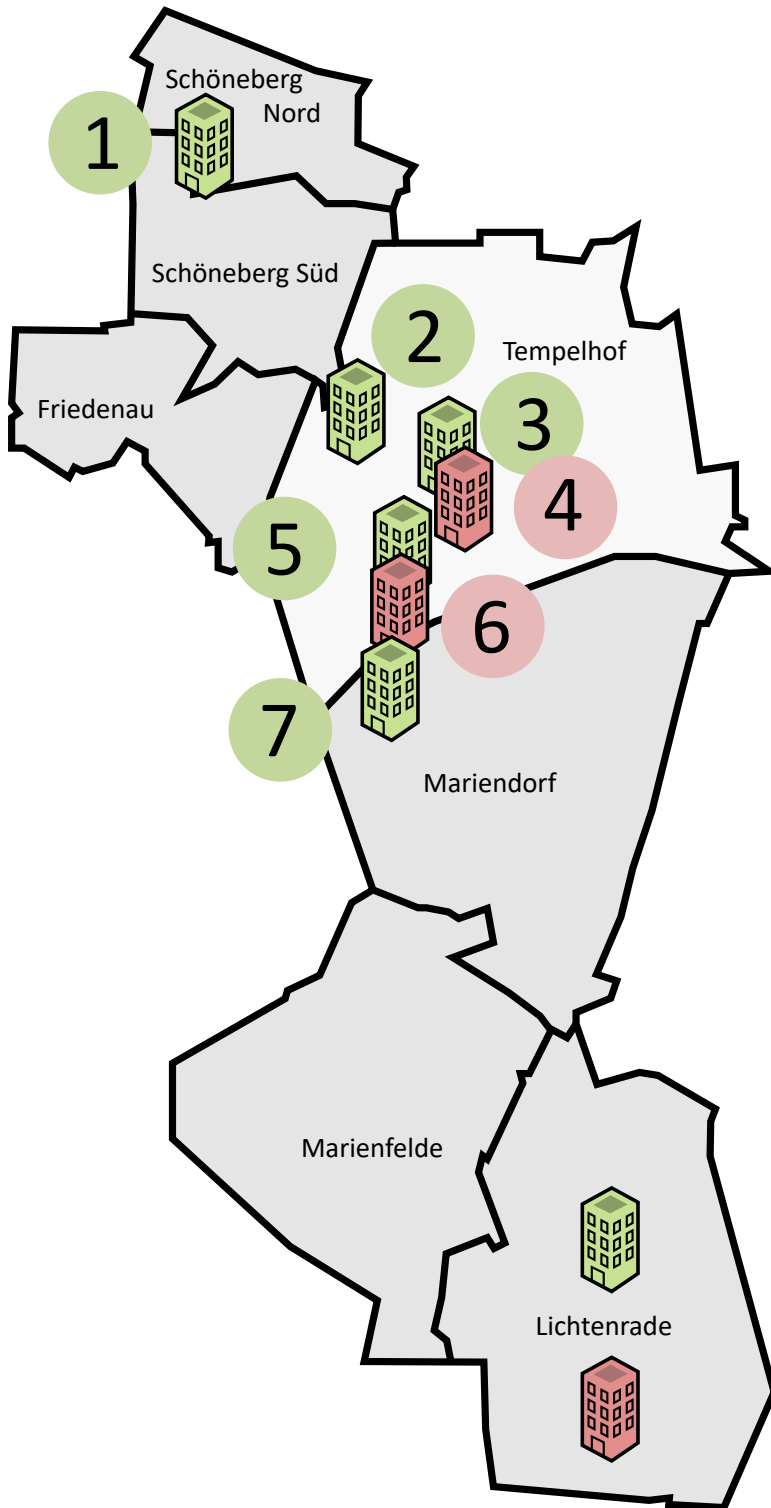
3.3.1 VORHANDENE UNTERLAGEN

- Gebäudeansichten und Schnitte als JPG-Dateien
- Gebäudegrundrisse als vektorbasierte DWG-Dateien für Altbau und Anbau BVV
- Bestandsgutachten mit Sanierungskonzept: Rathaus Tempelhof
Verfasser: Backmann Schieber Kohler/ Gesellschaft von Arch. mbH (2011)
- Potenzialanalyse Anbau BVV- Saal
Verfasser: Gössler Kinz Kerber Kreienbaum Arch. BDA (2015)
- Energieausweis
- Bezirkliche Stellungnahme zum Thema „Neue Mitte Tempelhof: Erweiterter Flächenbedarf Rathaus / Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung „Neubau“ versus „Anmietung“ (FinPers FM, 2018)

3.3.2 HINTERGRUND: BEZIRKLICHES FLÄCHENMANAGEMENT

Mit seinem Beschluss aus dem März 2011 hat sich das Bezirksamt vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung und des Flächenmanagements das Ziel gesetzt, die Verwaltungsaufgaben mittel- und langfristig an wenigen Kernstandorten zu verdichten und zu konzentrieren. Die Vorgaben beziehen sich sowohl auf die angemieteten als auch die im Eigentum des Bezirks befindlichen Bürodienstgebäude. Der Entscheidung voraus ging eine Untersuchung der Bauakademie für alle Bürostandorte im Gesamtbezirk im Jahre 2010. Im Ergebnis dieser Studie wurde die kurz- und mittelfristige Abgabe verschiedener Gebäude beschlossen. Der Bezirk ist diesen Vorgaben mit der Erarbeitung eines „Flächenmanagements“ nachgekommen und hat in diesem Zuge bereits einige Bürodienstgebäude abgegeben bzw. geplant aufzugeben, um eine Reduktion und Verdichtung zu erzielen.

Zum Projektstart des Flächenmanagements in 2011 bestanden folgende Rahmenbedingungen: Personalabbau in der Bezirksverwaltung, eine mittelfristige Bauerhaltung sowie eine Flächenkonsolidierung durch Standortaufgaben. Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterzahlen waren stark rückläufig. Inzwischen zeichnet sich jedoch ein gegenläufiger Trend ab: Vor dem Hintergrund der „wachsenden Stadt“ steigen die Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterzahlen angesichts der bewilligten Stellenanmeldungen (bspw. 77,2 zusätzliche Stellen im Haushaltsjahr 2017) wieder und damit der Flächenbedarf für Büroarbeitsplätze im Bezirk. Außerdem werden Kapazitäten für die aus der Anmietung fallenden Büroflächen sowie Verfügungsflächen für Sanierungsmaßnahmen benötigt. Insgesamt schätzt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg den langfristigen Bedarf auf ca. 220-250 zusätzliche Arbeitsplätze. Vor diesem Hintergrund wurden alle bezirklichen (angemieteten und bezirkseigenen) Bürostandorte hinsichtlich freier Kapazitäten für die Unterbringung der zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betrachtet. Einige Bürodienstgebäude (BDG) bzw. Standorte scheiden aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen für eine vertiefende Prüfung grundsätzlich aus:



1. Rathaus Schöneberg (bezirkseigen)

- keine Erweiterungsmöglichkeit
- hohe Sanierungsbedürftigkeit
- geringe Flächenreserven werden vollständig als Verfügungsfläche für Baumaßnahmen in den nächsten 5-20 Jahren benötigt

2. BDG Manteuffelstraße (bezirkseigen)

- keine Flächenreserven und keine Erweiterungsmöglichkeiten

3. Rathaus Tempelhof (bezirkseigen)

- Erweiterungsmöglichkeiten bestehen (siehe Kapitel 3.3.7)

4. Ehem. Postgebäude (angemietet)

- sehr stark sanierungsbedürftig (Defizite im Brandschutz, Haustechnik, IT, Fassade, Barrierefreiheit, Schadstoffe vorhanden)
- ursprünglich Abgabe für 2018/19 vorgesehen
- Verlängerung Mietverhältnis um 10 Jahre wird geprüft als Verfügungsfläche während Bauarbeiten im Rathaus Tempelhof

5. BDG Strelitzstraße (bezirkseigen)

- Sanierungsbedarf in spätestens 5 Jahren (Defizite im Brandschutz, Haustechnik, IT, Barrierefreiheit, Flächenineffizienz)
- Verfügungsfläche für 100 APs während Baumaßnahmen notwendig
- Standort soll erhalten werden

6. BDG Alarichstraße (angemietet)

- laufender Mietvertrag bis 2025
- ursprünglich als Verfügungsfläche während Baumaßnahmen im RH Schöneberg und anschließend im RH Tempelhof vorgesehen
- stattdessen Nutzung als reguläre APs, keine Verfügungsfläche

7. BDG Rathausstraße (bezirkseigen)

- keine Flächenreserven und keine Erweiterungsmöglichkeiten

8. Gemeinschaftshaus Lichtenrade (bezirkseigen)

- keine Flächenreserven und keine Erweiterungsmöglichkeiten
- Standort soll erhalten werden

9. BDG Briesingstraße (angemietet)

- keine Flächenreserven und keine Erweiterungsmöglichkeiten

Abb. 47 - Übersicht geprüfter Bürostandorte

Im Ergebnis stehen keine nennenswerten Flächenpotenziale an diesen Standorten zur Verfügung, weder um den langfristigen Flächenbedarf im Rahmen der „wachsenden Stadt“ noch um den temporären Flächenbedarf während der Baumaßnahmen zu decken.

Die zusätzlichen Flächenbedarfe und vorhandenen Kapazitäten und Erweiterungsmöglichkeiten bei schwierigen Sachzwängen lassen sich entsprechend zusammenfassen:

- Insgesamt rechnet der Bezirk mit einem langfristigen Zuwachs von insgesamt ca. 120 bis 150 Beschäftigten allein durch die „wachsende Stadt“.
- Viele der bestehenden Mietverhältnisse in privaten Bürogebäuden wie beispielsweise in der Alarichstraße wurden vor dem Hintergrund der Konsolidierung befristet abgeschlossen und laufen in den kommenden Jahren aus. Als Ersatz sind hierfür langfristig weitere rund 60 bis 95 Arbeitsplätze zu schaffen.
- Insgesamt rechnet das Bezirksamt demnach mit einem Bedarf von ca. 220–250 zusätzlichen Arbeitsplätzen.
- Gleichzeitig besteht ein hoher Sanierungsbedarf bei den bezirklichen Büro- und Verwaltungsdienstgebäuden. Entsprechend sind (temporäre) Verfügungsflächen während den jeweiligen Sanierungsphasen erforderlich.
- Angesichts der bisherigen Standortverdichtung bestehen an den Kernstandorten keine nennenswerten Reserveflächen oder – mit Ausnahme des Rathauses Tempelhof – Erweiterungsmöglichkeiten.
- Angesichts der angespannten Marktlage sinkt das Angebot an geeigneten Mietobjekten für Büro- und Dienstleistungsnutzungen bei gleichzeitigem Anstieg der Mietpreise.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat vor diesem Hintergrund ein konsolidiertes Maßnahmenkonzept („Flächenmanagement 2.0“) mit Strategien für die Umsetzung der Bedarfsentwicklung bezirklicher Büro- und Verwaltungsflächen entwickelt, das ab 2018 wirksam wird. Dabei sollen die zusätzlichen Flächenbedarfe durch temporäre Maßnahmen für die akute Bedarfsdeckung mit einer langfristigen Erweiterung von bezirkseigenen Flächen kombiniert werden.

Als zweitgrößter Standort im Bezirk Tempelhof-Schöneberg spielt das Bürodienstgebäude Rathaus Tempelhof für die Entwicklung der bezirklichen Büro- und Verwaltungsstandorte eine zentrale Rolle. Das erfordert einerseits die Funktionssicherung des stark sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes. Andererseits bietet sich angesichts der Standortvorteile und vorhandener Kapazitäten die Erweiterung des Rathauses an.



Abb. 48 - Rathaus Tempelhof mit Anbau BVV-Saal

3.3.3 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Das Rathaus Tempelhof am Tempelhofer Damm wurde 1938 fertiggestellt (Architekt: Hellmut Delius). Das viergeschossige Gebäude bildet mit dem Postgebäude, das zurzeit zur Hälfte durch die Bezirksverwaltung Tempelhof-Schöneberg als Bürofläche angemietet ist, ein eigenständiges Gebäudeensemble. Rathaus und Postgebäude sind mit dem angrenzenden Wohngebäude in der Theodor-Francke-Straße über einen Innenhof verbunden.

An den ringförmigen Baukörper fügt sich ein L-förmiger Baukörper an, der aus der Straßenflucht des Tempelhofer Damms zurückspringt und einen Vorbereich ausbildet. Der markante Rathauturm mit einer Höhe von rund 42 m betont die Ecksituation und bildet eine wichtige stadträumliche Zäsur. Auf der Ostseite öffnet sich die Gebäudefigur in den Franckepark. Das Hauptgebäude ist als Zweibund organisiert, die Seitenarme sind als Einbundsystem ausgeführt. Im südlichen Seitenflügel ist derzeit neben den Ämtern für Soziales, Ordnung, Straßen und Grünflächen, das Bürgerbüro untergebracht. 1990 wurde das Dachgeschoss im Hauptgebäude (Nordflügel) als Aktenlager ausgebaut.

Der aus dem Jahr 1969 stammende Anbau des Rathauses Tempelhof wurde errichtet, um die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Saal) und das Standesamt Tempelhof unterzubringen (Architekt: Willy Kreuer). Der Anbau ist mit seiner Sichtbetonfassade und den markanten Oberlichtern durch eine für die Bauzeit typische Architektursprache charakterisiert. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt. Gleichwohl wird die gestalterische Qualität von den Gutachtenden als hoch eingeschätzt.

Auf der Südseite des Gebäudes liegen die Räume für die oben genannten, ehemaligen Sondernutzungen. Im Zuge der Bezirksreform im Jahr 2001 wurden diese Nutzungen entbehrlich und an andere Standorte im Bezirk verlegt.

Als Zwischennutzung wurden die Räume im Erdgeschoss als kommunale Galerie genutzt. Aufgrund von Brandschutzmängeln stehen diese Räume zurzeit leer. Der ehemalige BVV-Saal wird temporär als Archiv genutzt. In den Büroräumen auf der Ostseite des Gebäudes sind heute insgesamt ca. 35 Arbeitsplätze der Verwaltung untergebracht.

3.3.4 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARF



Abb. 49 - Archiv / EG



Abb. 50 - Erschließungsflur Hauptgebäude



Abb. 51 - Anbau BVV-Saal / 1. OG



Abb. 52 - Anbau BVV-Saal / 1. OG



Abb. 53 - Anbau BVV-Saal / EG

Sowohl der Altbau von 1938 als auch der Anbau (ehemaliger BVV- Saal) sind grundlegend sanierungsbedürftig. Neben der Behebung baulicher und energetischer Mängel müssen die haustechnischen Anlagen, insbesondere die Elektroinstallatio- nen, erneuert werden. Umfassende Nachbesserungen sind auch im Bereich des Brandschutzes erforderlich. Zudem sind bauliche Maßnahmen für die barrierefreie Erschließung des Rathauses zu berücksichtigen. Heute ist das Rathaus nur am hinteren Nebeneingang des Nordflügels sowie im Bereich des Bürgerbüros im Seiten- flügel barrierefrei zugänglich.

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind in den von externen Dienstleistern erstellten Sanierungs- und Brandschutzgutachten von 2011 dargestellt, die im Zeit- raum 2013–2015 um ein geprüftes Brandschutz- und Sanierungskonzept ergänzt wurden. Die Gesamtkosten für die Kostengruppen 300, 400 sowie 700 wurden in dem ursprünglichen Gutachten auf rund 11 Mio. € geschätzt. Nach der Aktualisierung wurden die Kosten für eine Sanierung verwaltungsintern überprüft und auf rund 13,1 Mio. € angepasst.

Aus den erarbeiteten Gutachten wurde ein sinnvolles und wirtschaftliches Bedarfs- programm mit dem vorrangigen Ziel entwickelt, die Sicherheit für die Nutzerinnen und Nutzer im Hinblick auf den Brandschutz im zukünftig verdichteten Bürodienst- gebäude zu erhöhen.

Aufgrund der begrenzten finanziellen Ressourcen des Bezirks wurde somit der Fokus auf die brandschutztechnische Ertüchtigung gelegt, insbesondere auf die Verbesserung der Rettungswege sowie der Sicherheitstechnik einschließlich der Sicherheitsbeleuchtung. Außerdem wurde ein Schwerpunkt auf notwendige Investi- tionsmaßnahmen für die Umsetzung der Nutzungsverdichtung für Beschäftigte aus dem ehemaligen Postgebäude gemäß der vorliegenden Einpassplanung gesetzt. Im Rahmen der Investitionsplanung 2017–2021 wurden für dieses Bedarfspro- gramm bisher rund 5 Mio. € eingestellt. Weitere Unterhaltungsmittel für die Her- stellung technischer Funktionsflächen, zentraler Teeküchen, zentraler Kopierräume sowie für bauliche Maßnahmen für die Barrierefreiheit und für die notwendige Sanierung weiterer Büro- und Sanitärräume sollen aus der Bauunterhaltung ein- gesetzt werden.

Trotz des akuten Sanierungsbedarfs und der bestehenden Pflicht zur Umsetzung konnten angesichts des komplexen Bauablaufs und mangelnder Ressourcen nur grundlegende Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich des Brandschutzes vorge- nommen werden. Wenn nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre zumindest ein Teil der weiteren bestehenden Defizite angegangen bzw. beseitigt wird, droht in letzter Konsequenz inzwischen die Stilllegung des Gebäudes. Entsprechend hoch ist der zeitliche Druck für eine umfassende Sanierung.

Um den Erhalt der Betriebserlaubnis zu sichern, sieht das Bezirksamt daher die kurzfristige modifizierte Instandsetzung des Rathauses Tempelhof bei laufendem Betrieb vor. Es bedarf zunächst keines temporären Umzugs von Mitarbeiterinnen

und Mitarbeitern während dieser Baumaßnahmen, da hierbei keine Büroräume saniert werden. Im Anschluss daran soll die durchgreifende Sanierung des Rathauses bei gleichzeitigem bauabschnittsweisen und temporären Umzug der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einen anderen Standort erfolgen.

Für die Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zusätzliche Verfügungsflächen während der Sanierungsphase erforderlich. Aufgrund der steigenden Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterzahlen und Baumaßnahmen an anderen Standorten steht das ursprünglich als Drehscheibe angedachte Bürodienstgebäude in der Alarichstraße nicht mehr zur Verfügung.

Die erforderlichen Maßnahmen bis zur umfassenden Sanierung sind schrittweise in den kurz-, mittel- bis langfristigen Strategien des bezirklichen Flächenmanagements eingearbeitet.

3.3.5 ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Da das Rathaus Tempelhof neben dem Rathaus Schöneberg hinsichtlich seiner günstigen und zentralen Lage, seiner Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen und privaten Nahverkehr, seiner Nähe zu den anderen bezirklichen Standorten und seiner allgemeinen Erreichbarkeit der Standort mit dem höchsten Zukunfts- und Entwicklungspotenzial ist, wurden verschiedene Optionen für eine Erweiterung des Rathauses geprüft.

Vor dem Hintergrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten an anderen Standorten wird hierfür ein Bedarf von 250 Arbeitsplätzen mit ca. 8.000 m² BGF Flächenbedarf angesetzt (s. Abschnitt 3.3.9).

Flächenpotenziale im Bestand

Das bestehende Hauptgebäude des Rathauses Tempelhof basiert auf einer flächenintensiven Grundrissfigur. Die Grundrisstypologie ist in weiten Bereichen als Einbandsystem organisiert und verfügt damit über einen hohen Anteil an Erschließungsflächen, die innerhalb des weitläufigen Gebäudes zu langen Wegen führen. Unmittelbare Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes bestehen in begrenztem Umfang, beispielsweise durch den Anbau an den südlichen Seitenflügel. Der Rathausanbau aus den 60er Jahren ist nur in geringem Umfang erweiterbar. Im Rahmen einer Potenzialanalyse aus dem Jahr 2015 (Verfasser: Gössler Kinz Kerber Kreienbaum Arch. BDA) wurde geprüft, welche Kapazitäten zur Unterbringung von Verwaltungsnutzungen durch Umbau und Umnutzung des Anbaus, insbesondere des ehemaligen BVV-Saals, erzielt werden können. Es wurden konkrete Umnutzungsvorschläge des Anbaus erarbeitet. Das Fazit der Studie lautet, dass eine Umnutzung für Büros mit ca. 20 zusätzlichen Arbeitsplätzen als grundsätzlich funktionsfähig und genehmigungsfähig angesehen werden kann. Auch die Aufwendungen für entsprechende Umbaumaßnahmen werden als angemessen beurteilt. Ohne eine bauliche Ergänzung können keine nennenswerten Flächenpotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten im Bestandsgebäude des Rathauses Tempelhof aktiviert werden.

Zusätzlicher Erweiterungsbau

Als Grundlage für die Erweiterung geht der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von einem erweiterten Büroflächenbedarf für ca. 250 Arbeitsplätze für die bezirkliche Verwaltung aus. Darin enthalten sind der Mehrbedarf im Rahmen der „wachsenden Stadt“ (120–150 Arbeitsplätze) sowie die Ersatzflächen bei Abgabe von angemieteten Objekten (Postgebäude und eventuell Alarichstraße, rund 60–95 Arbeitsplätze) und die entfallenden Arbeitsplätze durch den Abbruch des Rathausanbaus (35 Arbeitsplätze) zugunsten eines größeren Erweiterungsbaus.

Nicht berücksichtigt ist der temporäre Bedarf an Verfügungsflächen für ca. 120 Arbeitsplätze, die während der bauabschnittswisen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rathaus Tempelhof verlegt, oder für ca. 100 Arbeitsplätze, die während der Sanierungsmaßnahmen im Bürodienstgebäude in der Strelitzstraße ausgelagert werden müssen.

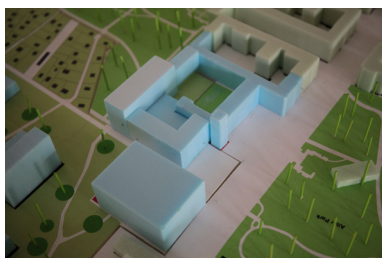


Abb. 54 - Modellstudie Rathaus-Erweiterung



Abb. 55 - Modellstudie Rathaus-Erweiterung



Abb. 56 - Modellstudie Rathaus-Erweiterung

Die Variantenuntersuchung für eine bauliche Erweiterung des Rathauses hat gezeigt, dass das Bauvolumen des Anbaus eine Erweiterung des Rathauses in der erforderlichen Größenordnung deutlich erschwert. Der Standort des Anbaus auf der Nordseite des alten Rathauses besetzt eine wichtige Erweiterungsfläche mit einem verhältnismäßig niedrigen Baukörper.

Zudem wird die ungestaltete, lediglich als Stellplatz genutzte Außenraumfläche im Vorbereich des alten Rathauses als ein großer städtebaulicher Mangel gewertet. Die Fläche ist räumlich nicht gefasst. Angesichts des erhöhten Erdgeschossbereiches besteht heute kein Kontakt zwischen Gebäude und öffentlichem Raum; es flankieren keine öffentlichkeitswirksamen Nutzungen den Vorplatz. Zwar wäre eine Sanierung des öffentlichen Raums auch im Bestand möglich, wünschenswert wäre aber die Ausbildung einer Platzsituation am Tempelhofer Damm, die der Bedeutung des Rathauses im städtischen Gefüge gerecht wird und durch mehr Nutzungsvielfalt für eine Belebung des Ortes sorgt. Insbesondere im Zusammenspiel mit der Verlagerung der Bezirkszentralbibliothek und weiteren kulturellen Nutzungen an den Tempelhofer Damm könnten sich Synergien und Möglichkeiten einer Neuordnung der heute untergenutzten Flächen ergeben (siehe Kapitel 4). Einer solchen grundlegenden städtebaulichen Neuordnung würde der Anbau des ehemaligen BVV-Saals im Weg stehen.

Im Rahmen einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird eingeschätzt, dass es über einen langfristigen Zeitraum (>15 Jahre) generell und insbesondere bei den gegenwärtig wieder ansteigenden Mietzinsen günstiger ist, in eine bezirkseigene Erweiterung des Rathauses Tempelhof zu investieren, als den zusätzlichen Flächenbedarf über die Anmietung von Büroflächen zu decken. Berücksichtigt wurden hier die Sanierungskosten von rund 4,5 Mio. €, die allein für die Grundsanierung des Anbaus aufgebracht werden müssten, und der Umfang des erweiterten Flächenbedarfes mit den daraus folgenden Kosten für eine Erweiterung. Trotz Einsparung der Abrisskosten wird eingeschätzt, dass eine Neubau-Variante im Verhältnis wirtschaftlicher ist.

Ogleich die gestalterische Qualität des markanten Anbaus anerkannt wird, wird als Ergebnis der Variantenuntersuchung der Abriss des Anbaus zugunsten eines Erweiterungsbaus am nördlich gelegenen Seitenflügel als Grundlage für eine umfassende städtebauliche Entwicklung am Standort Rathaus Tempelhof vorgeschlagen.

3.3.6 EMPFEHLUNG UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Die Vorzugsvariante sieht für einen Erweiterungsneubau anstelle des heutigen Anbaus einen von der Straße zurückgesetzten Baukörper vor, der einen vorgelegerten Stadtplatz ermöglicht. Der ringförmige Baukörper ist an den Seitenflügel des Altbaus angebunden, so dass im Zusammenspiel mit dem Altbau eine funktionale Einheit entsteht.

Der Stadtplatz wird durch das Rathaus, den Erweiterungsneubau und den Ersatzbau der Bezirkszentralbibliothek als integrierter Kultur- und Bildungsbaustein räumlich gefasst und kann durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss bespielt werden. Hierzu wurden erste Überlegungen diskutiert, die in Kapitel 4 vertiefend dargestellt sind.

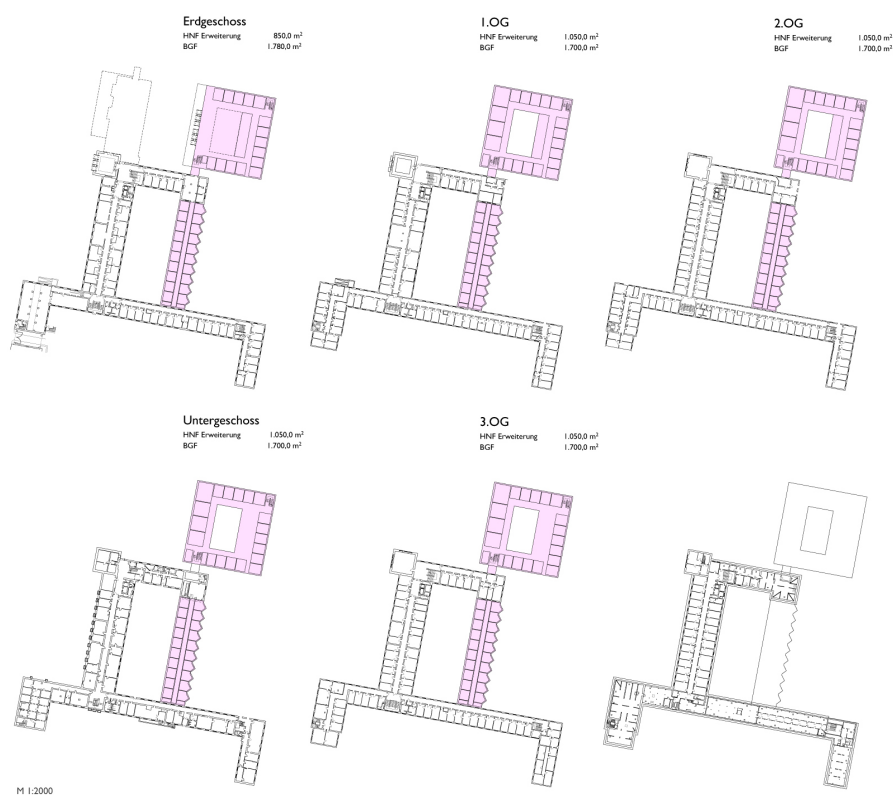


Abb. 57 - Studie: Rathausenerweiterung

Bei Zugrundelegung des langfristigen Flächenbedarfes für rund 250 Büroarbeitsplätze bei rund 31,6 m² Fläche je Arbeitsplatz (BGF, inklusive Nebenflächen sowie Konstruktion) errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 7.910 m² BGF. Dafür leitet sich nach dem aktuellen Stand folgendes Raumprogramm für die Erweiterung des Standorts ab:

Erweiterung Rathaus Tempelhof	Fläche m²
Büroflächen für 250 AP	2.875,00
Warteräume	144,00
Besprechungsräume	380,00
Bürotechnikräume	125,00
OE-bezogene Sonderfläche	75,00
Teeküchen	100,00
Lagerräume	350,00
Archiv / Sammlungsräume	500,00
Ver- und Entsorgung	125,00
WC- und Sanitär	280,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	4.954,00
Technikflächen	258,00
Verkehrsflächen	1.486,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	6.698,00
Konstruktionsflächen	1.212,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	7.910,00

Abb. 58 - Vereinfachtes Raumprogramm für die Erweiterung Rathaus Tempelhof

3.3.7 STRATEGIE BEZIRKLICHES FLÄCHENMANAGEMENT 2.0 UND ZUSAMMENFASSUNG

Für das „Flächenmanagement 2.0“ zur bezirklichen Entwicklung der Büro- und Verwaltungsstandorte spielt das Rathaus Tempelhof eine zentrale Rolle. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der aufgezeigten kurz- bis langfristigen, temporären und dauerhaften zusätzlichen Maßnahmen lässt sich das „Flächenmanagement 2.0“ wie folgt zusammenfassen:

Kurzfristig: Instandsetzung Rathaus Tempelhof und Anmietungen (ab 2018)

Das Konzept sieht eine kurzfristige, modifizierte Instandsetzung des Rathauses Tempelhof bei laufendem Betrieb mit dem Ziel vor, den Erhalt der Betriebserlaubnis zu sichern. Sie bedarf keines temporären Umzugs von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern während dieser Baumaßnahmen, da zunächst keine Büroräume saniert werden. Im Anschluss daran erfolgt die durchgreifende Sanierung des Rathauses bei einem bauabschnittweisen und temporären Umzug der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einen anderen Standort. Zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfes durch steigende Mitarbeiterinnen- bzw. Mitarbeiterzahlen sollen zunächst Mietflächen akquiriert werden.

Mittelfristig: Temporäre Ersatzbauten (ab ca. 2022)

Für den temporären Umzug der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter während der durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen des Rathauses Tempelhof plant der Bezirk den Einsatz von modularen Erweiterungsbauten am Standort Strelitzstraße sowie ergänzend hierzu auch die Anmietung von temporären Büroflächen.

Im Rahmen einer Konsolidierung soll auf mittel- bis langfristige Sicht entschieden werden, ob die Mietflächen weiter betrieben werden, oder zusammen mit anderen angemieteten Standorten wie dem ehemaligen Postgebäude und dem Bürodienstgebäude in der Alarichstraße zugunsten einer Weiterentwicklung bezirkseigener Standorte aufgegeben werden können.

Die Nachnutzung der modularen Erweiterungsbauten soll zunächst im Rahmen der Auslagerung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter während der Baumaßnahmen im Bürodienstgebäude Strelitzstraße erfolgen. Da die modularen Erweiterungsbauten mit einer Lebenszeit von mindestens 30 Jahren wieder abgebaut und an anderen Orten wiedererrichtet werden können, sollen sie anschließend nach Bedarf weiter als Verfügungsfläche bei anderen Baumaßnahmen verwendet werden.

Langfristig: Erweiterung Rathaus Tempelhof (ca. 2025–30)

Um den langfristigen Flächenbedarf für rund 250 zusätzliche Arbeitsplätze in der bezirklichen Verwaltung mit einer Größenordnung von rund 7.900 m² BGF zu decken, soll der bestehende Anbau des Rathauses Tempelhof zugunsten eines umfangreichen Erweiterungsbaus ersetzt werden. Angesichts der Standortvorteile und des Zukunfts- und Entwicklungspotenzials für diesen zentralen Bereich am Tempelhofer Damm bietet sich die Erweiterung des Rathauses Tempelhof auch aus städtebaulichen Gründen an.

Der benannte langfristige Flächenbedarf des Bezirksamtes für einen Erweiterungsbau mit rund 7.900 m² Bruttogrundfläche orientiert sich an den derzeitigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf das Flächenmanagement, die Entwicklung der Personalressourcen sowie politischer Vorgaben.

Im weiteren Verlauf der Planungen sollten diese vereinfachten Berechnungen im Rahmen einer Flächenkonsolidierung weiter angepasst und das Raumprogramm auch insbesondere vor dem Hintergrund der zu erzielenden Synergien mit dem Kultur- und Bildungsbaustein sowie möglicher Verdichtungspotenziale geschärft werden. Vor dem Hintergrund der durchgeführten vereinfachten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird empfohlen, in den Neubau einer Rathuserweiterung zu investieren, um mittel- bis langfristig die teureren angemieteten Objekte abgeben zu können.

Die Errichtung des Erweiterungsbaus soll gemäß „Flächenmanagement 2.0“ im Zeitraum ab 2027 bis ca. 2030 erfolgen. Hierfür ist die Vertiefung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind zu prüfen und anzupassen. Die Finanzierung muss der Bezirk im Rahmen der Durchführung von Untersuchungen zur Erhöhung der Kostensicherheit und der Aufnahme in die Liste der prioritär zu verfolgenden Bauten bei der

Senatsverwaltung für Finanzen beantragen, um damit die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufnahme in die Investitionsplanung zu schaffen. Angesichts der dynamischen Entwicklungen ist das Flächenmanagement 2.0 im Fluss und in den kommenden 10–15 Jahren laufend zu evaluieren und anzupassen.

Schritt/ Jahr	Maßnahme	Unterbringung Anzahl Arbeitsplätze
1. Schritt 2018	Kurzfristige Anmietungen für ca. 10 Jahre (2019-2029)	ca. 200 - 250 (wegfallende Mietverträge, wachsende Stadt, Ersatz Anbau Rathaus Tempelhof)
2. Schritt 2022	Kurz- bis mittelfristige Errichtung von mobilen Erweiterungsbauten am Standort Strelitzstraße	ca. 120-130 temporär aus dem Rathaus Tempelhof, anschließend Verfügungsflächen für weitere Sanierungsmaßnahmen, u.a. Bestandsbau Strelitzstraße
3. Schritt 2022 - 2030	Langfristige (nächste 5-12 Jahre) Flächenkonsolidierung der angemieteten Flächen zu Gunsten von bezirkseigenen Flächen: Prüfung und Umsetzung von Erweiterungsoptionen zur Entwicklung des Standortes Rathaus Tempelhof	ca. 250 langfristig (wachsende Stadt, wegfallende Mietverträge, Ersatz-Anbau Rathaus Tempelhof)

Abb. 59 - Übersicht „Bezirkliches Flächenmanagement 2.0“

Durch einen Erweiterungsbau in der hier dargestellten Größenordnung wird sich der Standort Rathaus Tempelhof neben dem Rathaus Schöneberg als zentraler Verwaltungsstandort des Bezirks etablieren. Insgesamt kann die „Neue Mitte Tempelhof“ mit der Aufwertung und Entwicklung des Standortes Rathaus Tempelhof eine erhebliche Stärkung erfahren. Die mit einer Bestandsgebäudeertüchtigung kombinierte Rathausenerweiterung führt im Zusammenwirken mit dem neuen Kultur- und Bildungsbaustein und der Gestaltung des neuen Rathausvorplatzes nicht nur zu einer Belebung des Tempelhofer Damms, sondern sichert auch die Versorgung des umliegenden und neu entstehenden Wohngebietes mit Kultur, Bildung und einer bürgernahen Verwaltung.

3.4 BEZIRKSZENTRALBIBLIOTHEK

3.4.1 VORHANDENE UNTERLAGEN

- Gutachten zur Modernisierung und Erweiterung (2004)
Verfasser: Graszmann & Vassella Architekten
- Bestandspläne Götzstraße 8-12

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die folgenden Unterlagen erstellt:

- Schadstoffgutachten (Verfasser: KWS Geotechnik / Berlin)
- Begutachtung Tragwerk (Verfasser: 2bplan / Berlin)
- Bestandssichtung technische Gebäudeausrüstung
(Verfasser: HDH Ingenieure / Berlin)



Abb. 60 - Bibliothekslandschaft

3.4.2 ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Bezirkszentralbibliothek im Eva-Maria-Buch-Haus stellt mit einer Fläche von 4.200 m² BGF und einem Medienbestand von rd. 91.000 Medieneinheiten (ME) mit rd. 500.000 Entleihungen und rd. 185.000 Besuchern im Jahr 2016 die größte Bibliothek im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dar. In ihrer Funktion als Bezirkszentralbibliothek im Amt für Weiterbildung und Kultur übernimmt sie übergeordnete Querschnittsaufgaben für den gesamten Bezirk. So dient die Bibliothek etwa als „Homebase“ für die Fahrbibliothek, welche die kleinteilige Versorgung der Bevölkerung im Bezirk gewährleistet. Hierfür ist die zentrale Lage der Bibliothek im Bezirk gut geeignet. Zu den Standortqualitäten der Bezirkszentralbibliothek gehören zudem die gute Erreichbarkeit und die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV.

Das Gebäude der Bezirkszentralbibliothek wurde als Ensemble mit der Polizei in der Götzstraße 6 1978 nach Plänen des Berliner Architekten Bodo Fleischer realisiert. Die Bibliothek ist an den zweigeschossigen Gebäuderiegel des Polizeigebäudes angebaut. Beide Gebäude bilden eine architektonische Einheit. Der Gebäudegrundriss der Bibliothek ist auf einer Sechseck-Geometrie aufgebaut, die zusammen mit

der Sichtbetonbauweise ein typisches Bild für die Architekturauffassung der 1970er Jahre ergibt. Auch wenn das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, wird dem Bibliotheksgebäude eine hohe gestalterische und räumliche Qualität beigemessen. Die drei Geschosse sind im Grundriss versetzt angeordnet und gliedern den Baukörper. Die Bibliothek wird auf der von der Götzstraße abgewandten Südseite erschlossen. Der Zugang orientiert sich weder an der Götzstraße noch am Tempelhofer Damm. Für Ortsunkundige ist die Zugangssituation nur schwer zu erkennen. Charakteristisch für das Gebäude ist der Innenraum: die Anordnung der Nutzungsebenen mit halbgesschossigen Höhenversprüngen (Split-Level) erzeugt im Publikumsbereich einen transparenten, großzügigen Raumverbund.

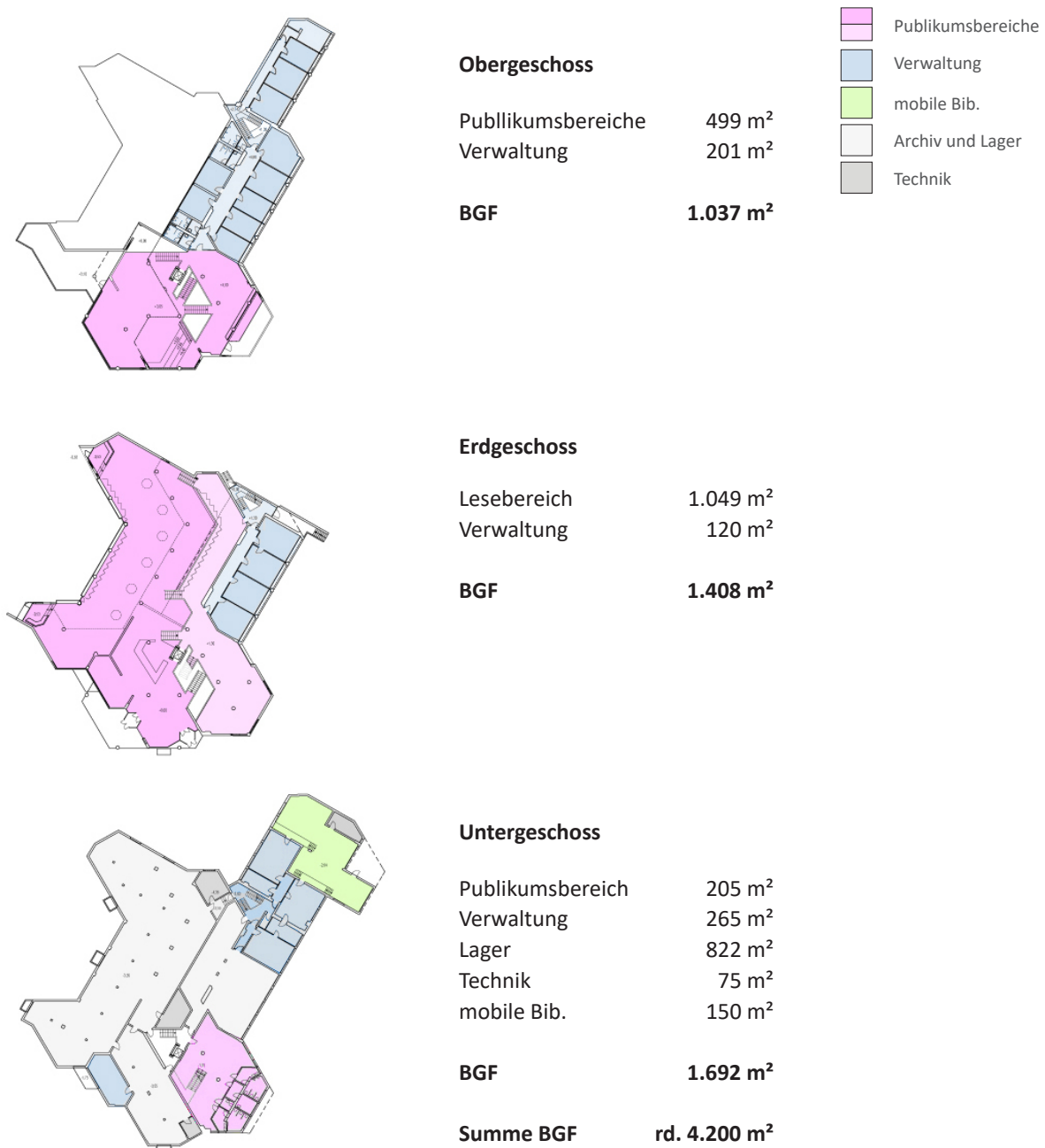


Abb. 61 - Grundrissanalyse Bibliothek mit Flächenberechnung

Gleichzeitig werden über die Grundrissgeometrie differenzierte Innenbereiche geschaffen, die eine Zonierung der Bibliotheksnutzungen ermöglichen. Der Innenraum der Bibliothek überzeugt durch seine Offenheit. Eine zusätzliche Qualität entsteht durch einen hoch frequentierten Lesegarten auf der Westseite des Gebäudes.



Abb. 63 - Ansicht Götzestraße



Abb. 64 - Eingangssituation Südansicht



Abb. 65 - Servicebereich UG



Abb. 66 - Archivbereich UG



Abb. 62 - Kinderbibliothek und Auditorium

Trotz dieser Qualitäten wird deutlich, dass das Gebäude mit seinem Flächenangebot und Aufbau nicht mehr die Anforderungen erfüllen kann, die ein zeitgemäßer Bibliotheksbetrieb benötigt (siehe Kapitel 3.4.4).

3.4.3 BAUZUSTAND UND SANIERUNGSBEDARFE

Das Gebäude wurde hinsichtlich des baukonstruktiven Zustands sowie des Zustands der technischen Gebäudeausrüstung analysiert. In den Anlagen sind die Berichte der Fachplaner aufgeführt.

Tragkonstruktion

Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion. Stahlbetonwände und teilweise außenliegende Stützen tragen die Stahlbetondecken, welche durch Unterzüge unterspannt sind. Das Tragwerk der Bibliothek ist in einem guten Zustand und weist nur kleine, partielle Schädigungen auf, die für das Alter des Gebäudes und die Art der Konstruktion zu erwarten sind und mit angemessenem Aufwand saniert werden können.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist im Gegensatz zu der Tragstruktur des Gebäudes in einem sehr schlechten Zustand. Insbesondere die Dachflächen befinden sich in einem kritischen Zustand und mussten in der Vergangenheit immer wieder durch Notreparaturen aufwendig in Stand gehalten werden. Die Gebäudehülle – also Fassaden und Dachlandschaft – müssen grundlegend saniert werden.

Die bestehenden Fassaden mit außenliegender Konstruktion aus Sichtbeton sind mit einer Innendämmung versehen. Im Rahmen einer Sanierung muss die gesamte Gebäudehülle vollständig energetisch ertüchtigt werden. Im Falle einer grundlegenden Sanierung müssen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden. Dabei stellt die Geometrie des Gebäudes (u.a. Versprünge, Terrassierungen, Gebäudeunterschnitte) eine besondere Herausforderung dar. Auch die konstruktiven Verbindungen des außenliegenden Tragwerks mit den innenliegenden Bauteilen erzeugen viele energetische und bauphysikalische Schwachstellen, die auch bei einer umfassenden Sanierung nicht vollständig behoben werden können. Im Rahmen einer weiterführenden Planung müsste geprüft werden, ob die innenliegende Dämmung ertüchtigt werden kann, oder ob aus bauphysikalischen Gründen eine außenliegende Dämmung erforderlich wird.

Schadstoffbelastung

Die Schadstoffuntersuchung hat gezeigt, dass sowohl im Innenbereich, als auch an den Fassaden bauzeittypische schadstoffbelastete Baustoffe eingesetzt wurden (u.a. Dämmung, Abdichtungen). Diese sind im Falle einer Sanierung fachgerecht rückzubauen und zu entsorgen.

Technische Gebäudeausrüstung

Da der wesentliche Teil der technischen Gebäudeausrüstung weitestgehend bauzeitlich ist, muss von einer vollständigen Erneuerung der haustechnischen Anlagen ausgegangen werden. Ob einige Komponenten sinnvoll erhalten bleiben können, muss im Rahmen einer Sanierungsplanung geprüft werden.

Zusammenfassung

Der Zustand des Gebäudes kann nach 40 Jahren Betrieb als grundsätzlich tragfähig bezeichnet werden. Die baukonstruktiven Mängel sowie die verbauten Schadstoffe sind typisch für die Bauzeit und können grundsätzlich mit einem angemessenen Aufwand saniert werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Kostenschätzung nach Kostenkennwert vorgenommen. Diese Kostenschätzung für eine vollständige Sanierung beläuft sich auf rd. 11,8 Mio. € brutto (Baukosten inkl. der Baunebenkosten). Die Kosten der Sanierung beinhalten sowohl die erforderlichen Maßnahmen für eine bautechnische Modernisierung des Bestands als auch Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit und zur Behebung von Brandschutzmängeln. Grundlegende Umbauten zur Verbesserung der inneren Gebäudeorganisation sind nicht inbegriffen.

3.4.4 RAUM- UND NUTZUNGSBEDARFE

Durch gesellschaftliche Veränderungen wie auch die Digitalisierung wandeln sich Bibliotheken von klassischen Medienausleihstellen zu zentralen Orten der Stadtgesellschaft: Mehr Gruppen und eine längere Aufenthaltsdauer charakterisieren den Bibliotheksbesuch. Kurznutzungen fallen durch die komfortablen Netzangebote (www.voebb.de) weg. Nutzerinnen und Nutzer kommen verstärkt in die Bibliothek, um zu arbeiten und zu lernen, viele mit eigenen mobilen Endgeräten. Gruppennutzungen sind vielfältig: Lesekreise, Sprachgruppen oder Elternabende. Starke Nachfrage entsteht auch über Multiplikatoren (Lehrer-, Eltern-, psychosoziale Gruppen). Schülerinnen und Schüler nutzen die Bibliothek verstärkt für Gruppenarbeit und benötigen zum gemeinsamen Arbeiten separate Räume, eine – neben dem Medienangebot – gute technische Infrastruktur (Internet, Farbdrucker, Scanner etc.) sowie Fachberatung.

Mit einem breit gefächerten Angebot nicht nur von Medien, sondern auch von vielfältigen Aufenthalts- und Aktionsmöglichkeiten wird die Bibliothek nach einem modernen Fachverständnis zu einem Ort der Information und Begegnung, an dem unterschiedliche soziale, Alters-, Herkunfts-, Sprach- und Lebensstilgruppen zusammengeführt werden.

Vor diesem Hintergrund sind aus heutiger bibliotheksfachlicher Sicht drei grundlegende, funktionale Mängel im Eva-Maria-Buch-Haus zu diagnostizieren:

Funktionale Mängel: Bibliothek als „Ein-Raum-Bibliothek“

Alle Nutzungsbereiche der Bibliothek sind in einem Großraum organisiert. Auch wenn der Großraum angesichts Grundrissfigur und Split-Level räumlich in verschiedene Nutzungsbereiche differenziert ist, sind diese durch den offenen Luftverbund akustisch miteinander verbunden. Damit ergeben sich zwischen den verschiedenen Nutzergruppen der Bibliothek erhebliche Konfliktpotenziale. So werden beispielsweise Zeitschriftenleserinnen und Zeitschriftenleser und die Nutzerinnen und Nutzer der PCs durch Arbeitsgruppen massiv gestört. Die Lautstärken sind oft nicht zu ertragen und führen zu Beschwerden, die nur durch großen Einsatz des Bibliothekspersonals nicht zu größeren Konflikten führen. Es ist davon auszugehen, dass Verdrängungseffekte bestehen und bestimmte Nutzergruppen der Bibliothek fernbleiben, weil keine Rückzugsorte angeboten werden können. Dieses strukturelle Problem betrifft das gesamte Gebäude, weil keine akustischen Trennungen möglich sind. Auch durch Umbaumaßnahmen ließen sich kaum akustisch separierte Bereiche im Bestandsgebäude herstellen.

Die zunehmende Bedeutung von Bibliotheken als Lern-, Arbeits- sowie öffentlicher Treff- und Aufenthaltsort rückt Jugendliche als Zielgruppe stärker in den Fokus. Während eigene Bereiche für Kinder und Erwachsene in Bibliotheken bereits etabliert sind, ist in einer zeitgemäßen Bibliothek ein eigener Jugendbereich für deren spezifische Belange vorzusehen. Wegen fehlender Rückzugsmöglichkeiten nutzt diese

Altersgruppe momentan die gesamte Bibliothek. Schulungs- oder Gruppenräume sind in der Bibliothek nicht vorhanden. Die Möglichkeit in Gruppen zu arbeiten, ist für Studierende oder Schülerinnen und Schüler stark eingeschränkt. Auch führen diese Einschränkungen dazu, dass Gruppen- oder Schulungsangebote durch die Bibliothek nicht realisiert werden können. Es fehlen Räume für Gruppen in Klassenstärke, aber auch für die Arbeit von kleinen Lerngruppen. Alle Aktivitäten finden parallel im Publikumsraum statt. Insgesamt bleiben daher zwangsläufig die Veranstaltungs- und Schulungsangebote hinter den Bedarfen zurück.

Die „Ein-Raum-Bibliothek“ ist als zeitgemäße Bibliothek, die auch Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsort ist, ungeeignet.

Funktionale Mängel: Unzureichendes Flächenangebot

Neben den qualitativen Mängeln des Raumangebots ist die Bestandsfläche von rd. 4.200 m² BGF mit einem Medienbestand von rd. 91.000 Medieneinheiten für das Einzugsgebiet als Bezirkszentralbibliothek wesentlich zu klein. Der neue SIKo-Indikator (SIKo - Soziale Infrastrukturkonzepte; gemäß StäKo, 27.01.2017) fordert eine Nutzfläche von 750 m² / 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und zusätzlichen entsprechenden Funktionsflächen. Aus den o.a. Zahlen leitet sich ein Flächenbedarf von rd. 8.600 m² BGF ab, der wie folgt ermittelt wird:

Einzugsgebiet Ortsteile Tempelhof und Mariendorf:

- Einwohnerinnen und Einwohner: 113.500 EW
- SIKo-Indikator: 750 m² Hauptnutzfläche / 10.000 EW
- SOLL nach SIKo im Ortsteil T-M: rd. 8.513 m² Hauptnutzfläche
- IST Bestand BZB: rd. 1.567 m² Publikumsfläche
- Medienbestand SOLL: 1,5 ME pro EW entspricht: rd. 283.750 ME
- Medienbestand BZB IST: rd. 90.000 ME
- Medienbestand Planung rd. 130.000 ME
- Bedarf BZB: rd, 5.660 m² HNF,
entspricht rd. 6.000 m² NUF,
entspricht rd. 8.600 m² BGF

- geplantes Raumprogramm: rd. 6.000 m² NUF

Damit ist der Bedarf von 8.600 m² BGF für eine Bezirkszentralbibliothek (BZB) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg doppelt so groß wie das gegenwärtige Angebot der Bestandsflächen im Eva-Maria-Buch-Haus an der Götzstraße. Bedingt durch die unzureichenden Flächenkapazitäten entstehen Defizite im Betrieb der Bibliothek. Die Flächen zur Präsentation von Medien sind insgesamt zu gering dimensioniert. Das führt zu einer engen Stellung der Regale. In den Regalen ist kein Platz, um die Medien adäquat zu präsentieren – das betrifft Bücher wie Non-Book-Medien (Spielfilme, Hörbücher, etc.). Zur Präsentation digitaler Medien und der damit verbundenen Ver-

mittlungsrolle der Bibliothek werden Platz und Raum benötigt, die zurzeit im Gebäude nicht zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Bestandszahl von 130.000 Medieneinheiten (gemäß Mindeststandards für BZBs nach dem 2000 fortgeschriebenen Berliner Bibliotheksentwicklungsplan von 1995) kann nicht erreicht werden, weil die Stellfläche für Regale nicht vorhanden ist. Es fehlen rd. 40.000 ME, das entspricht ca. 30 %. Auch im gesamtstädtischen Vergleich zeigt sich, dass der Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit einem Versorgungsgrad von 1,28 m² Publikumsfläche pro Einwohnerin bzw. Einwohner auf dem drittletzten Platz liegt (Platz 1 belegt der Bezirk Treptow-Köpenick mit einer Quote von 2,1 m² Publikumsfläche / EW). Eine Kompensation des Angebots durch benachbarte Bezirke kann nicht erfolgen, weil auch diese Bezirke defizitäre Kennzahlen in der Versorgung der Bevölkerung aufweisen:

- Neukölln: 1,22 m² Publikumsfläche / 100 EW (11. Platz im Ranking)
- Charlottenburg–Wilmerdorf: 1,20 m² Publikumsfläche / 100 EW (12. Platz im Ranking)

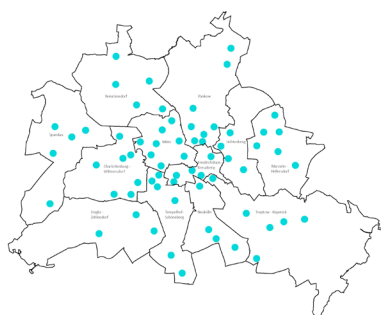


Abb. 68 - Bibliotheken in Berlin

Vergleich Berliner Bibliotheken

	Publikumsfläche (PF)/ Medieneinheiten (ME)	Versorgungsgrad (PF/100 EW)
Charlottenburg-Wilmerdorf:	4.000m ² / 257.000 ME	1,2 m ²
Friedrichshain-Kreuzberg:	4.500m ² / 324.000 ME	1,6 m ²
Lichtenberg:	4.700m ² / 271.000 ME	1,7 m ²
Marzahn-Hellersdorf:	4.400m ² / 286.000 ME	1,7 m ²
Mitte:	7.200m ² / 518.000 ME	1,9 m ²
Neukölln:	4.000m ² / 305.000 ME	1,2 m ²
Pankow:	6.600m ² / 423.000 ME	1,7 m ²
Reinickendorf:	4.700m ² / 313.000 ME	1,8 m ²
Spandau:	3.300m ² / 315.000 ME	1,4 m ²
Steglitz-Zehlendorf:	4.300m ² / 385.000 ME	1,4 m ²
Tempelhof-Schöneberg:	4.400m ² / 290.000 ME	1,3 m ²
Treptow-Köpenick:	5.500m ² / 260.000 ME	2,1 m ²
Berlin gesamt:	58.000m ² / 3.900.000 ME	1,6 m ²

Abb. 67 - Publikumsflächen aller Bibliotheken, je Berliner Bezirk

Damit wird deutlich, dass in den südlichen Bezirken ein großer Bedarf an Bibliotheksflächen besteht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Bezirkszentralbibliothek zentrale Querschnittsaufgaben für sämtliche Häuser der Stadtbibliotheken im Bezirk übernimmt: die zentrale Medienerwerbung, das Medienbestandsmanagement, die IT-Stelle, der zentrale Kundenservice, die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Ausbildung und nicht zuletzt die Fahrbibliothek, die mit ihrem Bücherbus ein wichtiges Element der flächendeckenden bibliothekarischen Versorgung des Bezirks darstellt.

Funktionale Mängel: Städtebauliche Ausrichtung im Quartier

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption der Bibliothek an der Götzstraße aus den 1960er Jahren sah einen „Bildungscampus“ vor, der aus der Bezirkszentralbibliothek und einem Gebäude für die Volkshochschule bestehen sollte. Der Entwurf von Bodo Fleischer sah ein Gebäudeensemble vor, das sich zwischen Götzstraße und Tempelhofer Damm aufspannt. Das Konzept eines Bildungscampus schafft im Zusammenspiel mit dem Rathaus eine wichtige Zentrierung öffentlicher Einrichtungen in Tempelhof. Der Entwurf ist die Grundlage für den noch heute gültigen Bebauungsplan.

Durch die Nicht-Realisierung des geplanten Volkshochschulgebäudes konnte jedoch die städtebauliche Zielsetzung eines Bildungscampus nie erreicht werden. Der Bau der Bibliothek bleibt seit bald 50 Jahren ein städtebaulich unvollendetes Fragment in der „zweiten Reihe“. Das zeigt sich insbesondere in den Zugangssituationen der Bibliothek, die weder über die Götzstraße noch über den Tempelhofer Damm befriedigend sind (Zugang auf der Gebäuderückseite).

Eine wichtige Aufgabe einer zeitgemäßen Bibliothek ist die Vernetzung mit dem Stadtquartier. Bibliotheken haben als öffentliche Räume ein großes Potenzial, als städtebauliche Katalysatoren zu wirken. Eine zentrale Lage im Quartier und die Anbindung an attraktive öffentliche (Frei-)Räume können Bibliotheken zu wichtigen städtebaulichen Ankerfunktionen werden lassen. Der bisherige, isolierte Standort erfüllt diese Anforderung nicht.



Abb. 69 - Städtebauliches Konzept „Zentrum Tempelhof“, Entwurf: Stadtplanungsamt Tempelhof, 1964, Grundlage für den Bebauungsplan XIII-80

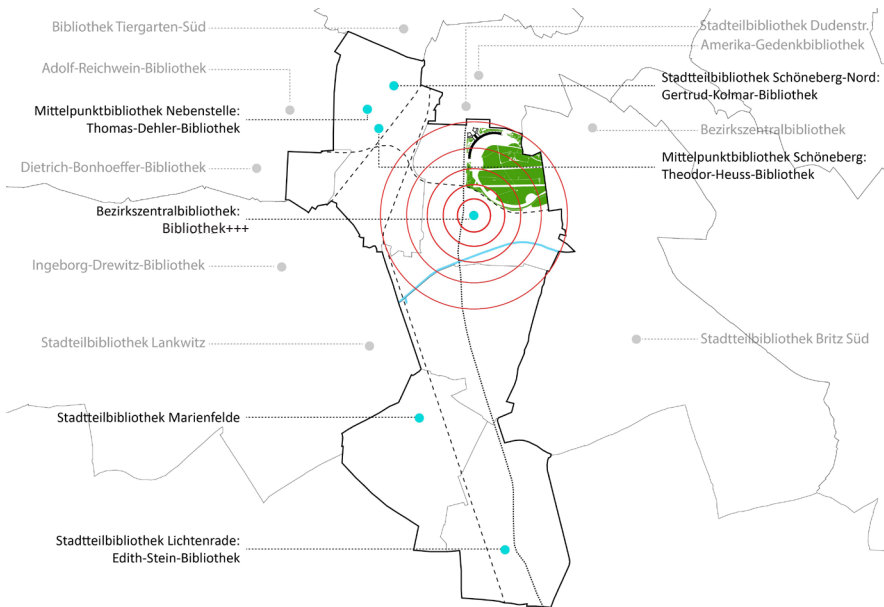


Abb. 70 - Zentrale Lage im Quartier

- Bibliotheken im Bezirk
- Tempelhofer Damm
- S-Bahn

Sanierung versus Neubau

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Varianten für eine Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes untersucht. Der über den SIKo-Indikator ermittelte Raumbedarf zeigt, dass ein Erweiterungsbau etwa die gleiche Fläche umfassen wird wie der Gebäudebestand. Eine Erweiterung in dieser Größenordnung stellt sich auf

Grund der besonderen Grundrissgeometrie als äußerst schwierig dar. Eine überzeugende Neuordnung des Bestandsgrundrisses im Rahmen einer baulichen Erweiterung – ohne Einschränkungen der funktionalen Qualität – ist aus Sicht der Verfasser nicht möglich. Neben der komplexen Grundrissstruktur stellt die städtebauliche Disposition des Gebäudes eine Schwierigkeit dar: Die solitäre Lage der Bibliothek schränkt eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des Kernbereichs mit der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau erheblich ein.

Im Abstimmungsprozess der Machbarkeitsstudie wurde eine Neubauvariante – trotz der architektonischen Qualitäten des Bestandsgebäudes – favorisiert. Als Prämisse galt, dass der Standort für einen Neubau seine zentrale Lage im Bezirk behalten soll. Im Zuge der städtebaulichen Analyse und der ersten Überlegungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereichs wurde als Standort für einen Neubau der Bibliothek das Grundstück am Tempelhofer Damm untersucht, das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus Tempelhof liegt. Dieses Grundstück wird zurzeit als nicht-öffentlicher Parkplatz durch das Rathaus genutzt. Mit diesem Standort verbessert sich die zentrale Lage der Bibliothek im Bezirk. Das Gebäude wird sichtbar und ist hervorragend erreichbar. Gleichzeitig besteht die Chance, mit der Bibliothek eine stadträumliche Akzentuierung am Tempelhofer Damm zu schaffen, die einen wichtigen Impuls für die künftige Entwicklung des Tempelhofer Damms darstellen wird.

3.4.5 BILDUNG UND KULTUR IM BEZIRKSTEIL TEMPELHOF

Im Rahmen der Bestandsaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen wurde aufgezeigt, dass der Gesamtbezirk Tempelhof-Schöneberg ein großes Defizit an Bildungs- und Kulturangeboten aufweist. Nicht nur der Bezirkszentralbibliothek, sondern in noch größerem Maß der Volkshochschule (VHS), der Musikschule und dem Bereich Kunst, Kultur, Museen (KuKuMu) fehlen Nutzflächen und Standorte - die Bevölkerung ist strukturell unterversorgt.

Die genannten Einrichtungen gehören seit 2012 zum Amt für Weiterbildung und Kultur in Tempelhof-Schöneberg. Mängel bestehen nicht nur in der Quantität der zur Verfügung stehenden Unterrichtsräume für Erwachsenenbildung und Musikunterricht, sondern auch in deren Lage und qualitativen Ausstattung. Die meisten Räume sind außerhalb der Unterrichtszeiten genutzte Räume in Schulen. Da der Raumbedarf der Schulen jedoch auch zugenommen hat, findet derzeit eine Verdrängung der Weiterbildungseinrichtungen aus bislang mitgenutzten Schulstandorten statt. Volkshochschule und Musikschule sind inzwischen u.a. in angemieteten (Büro-)Gebäuden im Bezirk verstreut und müssen bei der Mitnutzung von Räumen in Schulgebäuden mit wenig attraktiven Randzeiten vorliebnehmen.

Im Bereich der Kunst, Kultur und Museen sieht die Situation ähnlich aus: Die renommierte kommunale Galerie im Rathaus Tempelhof musste aufgrund von Brandschutzproblemen im Rathausanbau geschlossen werden, sodass im Ortsteil Tempelhof derzeit kein entsprechendes Kulturangebot besteht.

Aufgrund dieser Defizite wurde im Abstimmungsprozess bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie entschieden, die Volkshochschule, die Musikschule und die kulturellen Einrichtungen in die Untersuchungen einzubeziehen. Dabei sollte geprüft werden, ob eine Erweiterung der Bibliothek mit Einrichtungen der Bildung und der Kultur zu einem umfassenden Angebot am Standort Rathaus Tempelhof führen könnte. Mit dieser Fragestellung wurde die konzeptionelle städtebauliche Zielsetzung der 1960er Jahre aufgegriffen und erneut zur Diskussion gestellt. Unter dem Arbeitstitel Bibliothek+++ wurde die Idee eines Kultur- und Bildungsbausteins entwickelt, der Bezirkszentralbibliothek, Musikschule, Erwachsenenbildung und KuKuMu unter einem Dach verbindet.

Nutzungsbaustein: Volkshochschule

Zurzeit stehen der kommunalen Volkshochschule (VHS) im gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 346.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) rd. 136 Schulungsräume an 54 Standorten zur Verfügung (Stand 2016/2017). Davon sind jedoch nur 28 Unterrichtsräume in Eigenregie der Volkshochschule, also selbst ausgestattet und vollzeitlich nutzbar. Nur an 5 Standorten kann die Volkshochschule mehr als 3 Räume unter eigener Adresse nutzen. Dazu kommt, dass 12 Standorte mit 45 Unterrichtsräumen in Schulen kurz- und mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden, weil auch die Schulen unter Raumnot leiden.

Bezogen auf die Ortsteile Tempelhof und Mariendorf, ergibt sich ein noch negatives Bild: Von den 28 vorhandenen Erwachsenenbildungsräumen befinden sich 21 in Schöneberg, 4 in Mariendorf und nur 2 in Tempelhof. Bei einem rechnerischen Bedarf nach SIKo-Richtwert von 22 Räumen ergibt sich für diese beiden Ortsteile ein erwachsenenbildnerischer Versorgungsgrad von 31 %. Da die Ortsteile Marienfelde (mit 31.635 EW) und Lichtenrade (mit 50.177 EW) über keine Volkshochschulstandorte verfügen, also auf Unterrichtsstätten in den benachbarten Ortsteilen Mariendorf oder Tempelhof angewiesen sind, ergibt sich für insgesamt rd. 195.000 Einwohnerinnen und Einwohner der vier genannten Bezirksregionen ein durchschnittlicher Versorgungsgrad von nur 18 %. Die Unterversorgung mit Räumen ist also dramatisch. Infolge dieser infrastrukturellen Negativbedingungen kann die Volkshochschule bislang weder der Nachfrage im offenen Programm noch ihrer Verantwortung in den Bereichen Integration, Geflüchtete sowie Grundbildung gerecht werden: Die Volkshochschule Tempelhof-Schöneberg führt 82 % des offenen Programms im Bezirksteil Schöneberg durch. Sie hat zudem keine Möglichkeit, Integrationskurse und Kurse für Geflüchtete im Ortsteil Tempelhof anzubieten.

Neben fehlender Quantität an Unterrichtsräumen stellt auch die dezentrale Streuung kleiner und kleinster Standorte ein Problem dar: Der organisatorische und logistische Aufwand für die Bereitstellung der Bildungsangebote ist aufgrund der langen Wege und der sehr unterschiedlichen Bedingungen (etwa Nutzungszeiten, Medienausstattung, Zugänge, etc.) hoch. Für eine organisatorisch effiziente, wirtschaftliche und teilnehmerfreundliche Nutzung gilt für die Volkshochschule ein Minimum von 6 Un-

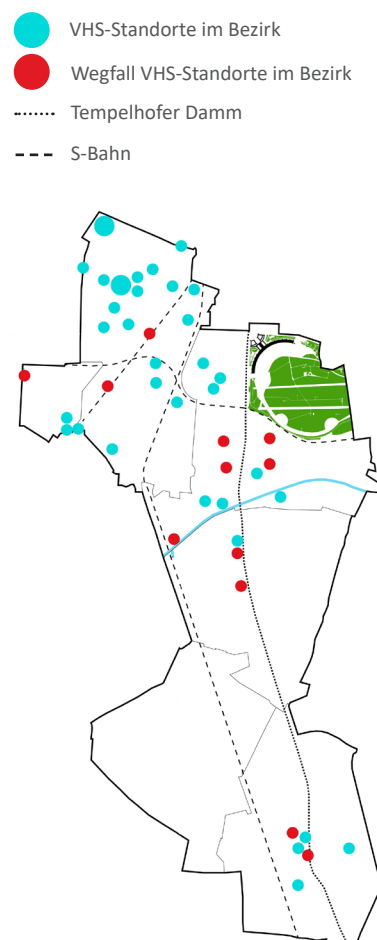


Abb. 71 - VHS / Wegfall VHS im Bezirk

terrichtsräumen im Verbund plus Nebenflächen. Nur vier Standorte im Gesamtbezirk erfüllen derzeit diese Anforderung. Auch die Ausstattung der angemieteten Räume entspricht oft nicht den Anforderungen eines zeitgemäßen Unterrichtsbetriebs. Fachräume für Angebote aus den Bereichen Bewegung, Entspannungstechniken, Gesundheitsbildung und aus dem Kreativbereich fehlen völlig.

Ein weiteres Augenmerk ist der Prüfungszentrale der Berliner Volkshochschulen zu widmen. Diese ist im gesamtstädtischen Auftrag an der Volkshochschule Tempelhof-Schöneberg angesiedelt und ist für die Organisation und Durchführung sämtlicher Deutsch- und Fremdsprachenprüfungen zuständig (im Jahr 2017 knapp 5.000 Prüfungen). Die Büros der Prüfungszentrale sind in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Für die Prüfungsdurchführung muss sie derzeit mangels eigener Ressourcen sogar in einen anderen Bezirk ausweichen. Mit dieser defizitären Infrastruktur steht die Volkshochschule Tempelhof-Schöneberg im Berliner Vergleich auf dem letzten Platz aller Bezirke.

Analog zu den Berechnungen der Bibliotheksversorgung liegen Richtwerte für Bildungs- und Kultureinrichtungen vor. Der Orientierungswert liegt bei einem Unterrichtsraum zur Erwachsenenbildung je 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Daraus ergeben sich die folgende Werte:

Einzugsgebiet Ortsteile Tempelhof und Mariendorf:

- Einwohnerinnen und Einwohner: 113.500 EW
- SOLL nach SIKo- Indikator: 1 Unterrichtsraum pro 5.000 EW
- SOLL-Bedarf: 22.7 Unterrichtsräume zur uneingeschränkten Nutzung
- IST-Zustand: 6 Unterrichtsräume in Eigenregie zzgl. Räume mit Teilnutzung
- zusätzlicher Bedarf nach SIKo: rd. 17 Unterrichtsräume / entspricht rd. 2.600 m² BGF inkl. NR
- geplantes Raumprogramm: 12 Unterrichtsräume zzgl. 4 Fachräume

Die Schaffung eines verkehrsgünstig gelegenen neuen Volkshochschulstandort im Ortsteil Tempelhof mit mindestens 16 Fach- und Unterrichtsräumen, die aktuellen Qualitätsstandards der Erwachsenenbildung genügen, ist deshalb eine dringende Notwendigkeit. Die Region um das Rathaus Tempelhof als städtischer Wohn- und Einzelhandelsbereich am Tempelhofer Damm – dem wichtigsten innerbezirklichen Nord-Süd-Verkehrsweg – wäre dafür geeignet. Jedoch würde auch eine Maßnahme dieser Größenordnung die bestehende Versorgungslücke nur teilweise schließen: Der Fehlbedarf ist für den lokalen Bedarf der Ortsteile Mariendorf und Tempelhof berechnet. Ein kombinierter Kultur- und Bildungsstandort kann mit wachsender Nachfrage rechnen – nicht nur aus den anderen Ortsteilen des Bezirks, sondern auch aus den benachbarten Bezirken.

Volkshochschule	Fläche m ²
Schulungsräume (12)	660,00
Fachraum Kunst	80,00
Fachraum Plastisches Gestalten	80,00
Lehrküche	100,00
Bewegungsraum / Swingboden	100,00
Umkleide	80,00
Div. Lagerräume	80,00
Büroräume	180,00
Wartebereich	60,00
Kopier- und Postraum	20,00
Lehrerzimmer mit Schließfächern	40,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	1.480,00
Technikfläche	74,00
Verkehrsfläche	503,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	2.057,00
Konstruktionsgrundfläche	370,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	2.427,00

Abb. 72 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Volkshochschule

Nutzungsbaustein: Musikschule

Die Unterrichtsräume der Musikschule sind überwiegend an Grundschulstandorte angegliedert und verteilen sich kleinteilig im gesamten Bezirk. Die Musikschule verfügt über nur zwei bezirkseigene Standorte im ganzen Bezirk: das Haus am Kleistpark in Schöneberg sowie einen kleineren Standort in Alt-Mariendorf. In den Ortsteilen Marienfelde, Lichtenrade und Tempelhof fehlen eigene Musikschulstandorte und -räume.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Musikunterricht in der o.a. Region liegt deutlich unterhalb der für Berlin angegebenen Kennzahl von 12 Jahreswochenstunden / 1.000 EW. Um den Versorgungsgrad von zurzeit 4 Jahreswochenstunden / 1.000 EW im gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg zunächst in der o.a. Region auf das berlinweite Niveau anzuheben, hat die Musikschule folgenden Raumbedarf:

Einzugsgebiet Ortsteile Tempelhof und Mariendorf:

- Einwohnerinnen und Einwohner: 113.500 EW
- SOLL nach SIKo-Indikator: 12 JWStd. pro 1.000 EW
- Bedarf: 1.589 JWStd. entspricht: 33.5 Räume
- IST-Zustand: Raumkapazität für 534 JWStd.
- zusätzlicher Bedarf nach SIKo: 1.055 JWStd., das entspricht 26 Unterrichtsräumen bei 8 UE am Tag

- geplantes Raumprogramm: 11 Unterrichtsräume zzgl. Fachräume

Probleme bereiten nicht nur die fehlenden Räume. Auch die starke Dezentralität der zurzeit genutzten Standorte erfordert großen logistischen Aufwand in der Organisation des Musikschulangebots (siehe auch Nutzungsbaustein Volkshochschule).

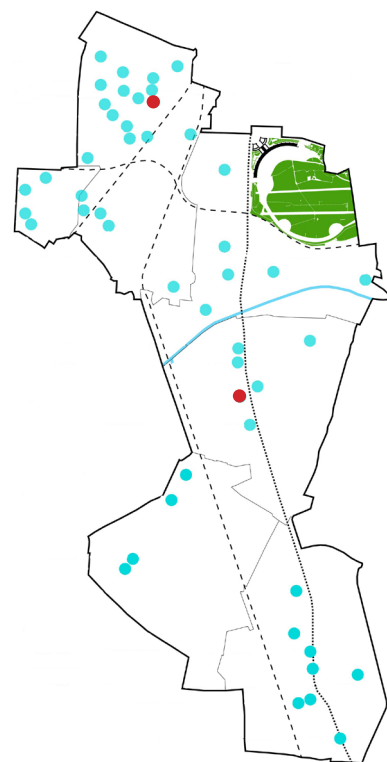
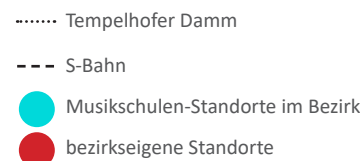


Abb. 73 - Standorte Musikschulen

Bedingt durch die Streuung der Standorte entstehen lange Wege für die Lehrenden, gleichzeitig leidet der Austausch der Akteure untereinander. Bestimmte Angebote können nicht bereitgestellt werden, weil nutzungsspezifische Ausstattungen fehlen. Für den zentralen Standort des Kultur- und Bildungsbausteins am Tempelhofer Damm wird ein Bedarf von 11 Schulungsräumen als angemessen erachtet. Neben Unterrichtsräumen werden auch Räume für die elementare Musikerziehung sowie Räume für Ensemblearbeit mit entsprechenden Nebenräumen benötigt. Auch Räume für Verwaltung und Beratung sind erforderlich. Zusätzlich wird ein Veranstaltungssaal für ein Publikum von 150 bis 200 Personen mit einer Größe von ca. 250–350 m² benötigt, da es derzeit im Süden des Bezirks keine Räume für Veranstaltungen gibt. Dieser Saal soll auch von anderen Kultur- und Bildungseinrichtungen genutzt werden können. Insgesamt errechnet sich für einen neuen Musikschulstandort in Tempelhof ein Raumbedarf von rd. 910 m² BGF (ohne Veranstaltungssaal).

Musikschule	Fläche m ²
Schulungsräume (11)	275,00
Raum für Instrumente	25,00
Büroräume (4)	100,00
Ensemblearbeit	100,00
Lehrerzimmer	30,00
Akten/Lager	25,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	555,00
Technikfläche	28,00
Verkehrsfläche	189,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	772,00
Konstruktionsgrundfläche	139,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	911,00

Abb. 74 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Musikschule

Nutzungsbaustein: Kunst, Kultur, Museen

Auch an Einrichtungen der Kultur fehlt es im Bezirksteil Tempelhof – das Stichwort „Kulturwüste“ beschreibt eine traurige Realität im Bezirk. Nach der Schließung der erfolgreichen kommunalen Galerie am Standort Rathaus Tempelhof (Anbau BVV-Saal) aufgrund von Problemen mit dem baulichen Brandschutz existieren keine kulturellen Einrichtungen im Ortsteil Tempelhof. Nur im Ortsteil Mariendorf wird ein kleines Museum betrieben. In Schöneberg stehen für die Kulturarbeit das Jugendmuseum an der Hauptstraße und das Haus am Kleistpark zur Verfügung.

Der vorläufige SIKo-Indikator fordert eine Fläche von 200 m² pro 5.000 EW für kulturelle Nutzungen. Für den Gesamtbezirk Tempelhof-Schöneberg mit insgesamt 346.000 EW ergibt sich daraus ein Bedarf von 13.800 m² BGF. Dem stehen Flächen von 4.650 m² BGF für kulturelle Aktivitäten gegenüber (Jugendmuseum, Haus am Kleistpark, Ortsmuseum Mariendorf). Betrachtet man den Einzugsbereich Tempelhof-Mariendorf stellt sich die Situation noch dramatischer dar:

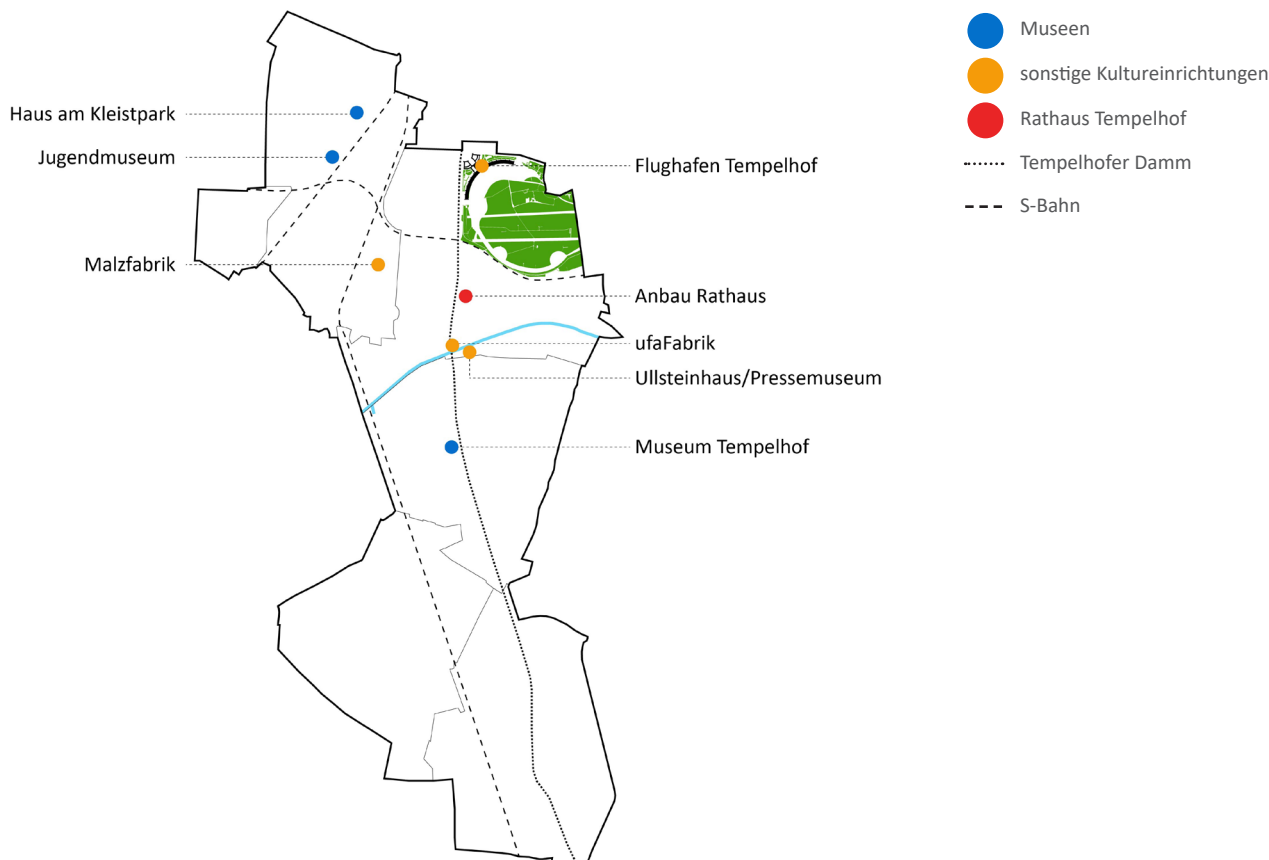


Abb. 75 - Kulturstandorte Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Einzugsgebiet Bezirk Tempelhof-Mariendorf:

- Einwohnerinnen und Einwohner: 113.500 EW
- SOLL nach SIKo- Indikator: 200 m² Fläche Kultur / 5.000 EW
- Gesamtbedarf: 4.540 m² BGF
- IST-Zustand: 537 m² (Museum Mariendorf)
- Versorgungsgrad: 12 %
- zusätzl. Bedarf nach SIKo: 4.003 m² BGF

- geplantes Raumprogramm: 2.450 m² NGF

In den Ortsteilen Tempelhof, Marienfelde und Lichtenrade gibt es keine Standorte für Ausstellungen und Veranstaltungen. Die Flächenangebote im Bezirk Tempelhof-Schöneberg für die Kulturarbeit sind auch im Vergleich mit anderen Bezirken eindeutig defizitär.

Der Standort Tempelhofer Damm ist für ein neues Angebot im Bereich Kunst, Kultur, Museen aufgrund seiner stadträumlichen, zentralen und verkehrsgünstigen Lage im Bezirk besonders geeignet. Im Zusammenspiel mit der Bibliothek und der Volkshochschule werden neue Impulse für die Kulturarbeit im Bezirk erwartet. Dabei wird der Schwerpunkt auf die regionale Kulturarbeit gelegt (u.a. Kommunale Galerie, Zentrum für Bezirksstudien).

Das Bedarfsprogramm mit einer Gesamtfläche von rd. 2.450 m² bleibt dabei deut-

lich unter den ermittelten Bedarf nach SIKo-Indikator. Das Raumprogramm leitet sich aus der konzeptionellen Ausrichtung der geplanten Kulturarbeit ab und profitiert von dem Zusammenschluss der verschiedenen Bereiche mit den Angeboten der gemeinschaftlich genutzten Bereiche.

Kunst, Kultur, Museen	Fläche m²
Kommunale Galerie	600,00
Historische und sonst. Ausstellung	300,00
Probenräume, Depot, Lager	200,00
Arthothek	175,00
Zentrum für Bezirksstudien	150,00
Verwaltung	200,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	1.625,00
Technikfläche	114,00
Verkehrsfläche	325,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	2.064,00
Konstruktionsgrundfläche	371,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	2.435,00

Abb. 76 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Kunst, Kultur, Museen

Gemeinsam genutzte Bereiche

Räume für spezifische Bedarfe wie Veranstaltungsräume für Musikaufführungen, Lesungen oder Kulturveranstaltungen benötigen alle Fachbereiche. Würde jeder Bereich diese Räume eigenständig anbieten müssen, wären sie nicht dauerhaft in Nutzung und damit nicht wirtschaftlich betrieben. Indem Räume gemeinsam genutzt werden, können diese optimal ausgelastet und insgesamt Flächen eingespart werden. Ohne diese Synergie hätten die einzelnen Bereiche nicht die finanziellen Möglichkeiten, Räume mit spezifischen Anforderungen für Veranstaltungen zu unterhalten. Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden räumliche Synergien identifiziert, durch die mehr Programm bei weniger Fläche erzielt werden kann: Vor allem Sonder- oder Fachräume wie unterschiedlich große Veranstaltungsräume werden allen Akteuren zur Verfügung stehen und lassen sich somit im Zusammenspiel der verschiedenen Angebote durchgängig bespielen.

Ein Zuwachs an Räumen sowie insbesondere die Zusammenführung an einem zentralen Standort ist eine Voraussetzung, um die Arbeit dieser wichtigen Kultur- und (Weiter-)Bildungseinrichtungen wirtschaftlich nachhaltiger zu betreiben und damit für die Zukunft zu sichern. Das Vorhandensein von Weiterbildungs- und Kulturangeboten ist dabei ein sozialer und ökonomischer Standortfaktor und von großer Bedeutung im Hinblick auf die Entwicklung dieses zentralen Bereichs rund um das Rathaus Tempelhof.

Die durch alle oder mehrere Fachbereiche des Amtes für Weiterbildung und Kultur gemeinschaftlich genutzten Bereiche sind im Raumprogramm separat ausgewiesen und werden für die Kostenberechnung den einzelnen Einrichtungen anteilmäßig zugewiesen. Hier zeigen sich die Synergieeffekte nicht nur als Vorteil für das Nutzungsangebot der künftigen Besucherinnen und Besucher, sondern auch im Hinblick auf Flächen- und Kosteneffizienz.

Gemeinsame Bereiche	Fläche m ²
Foyer	310,00
Vortrags- und Konzertraum	150,00
Veranstaltungsbereich	350,00
Besprechungsräume	100,00
Sanitär (6% der übrigen NUF)	556,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	1.466,00
Technikfläche	103,00
Verkehrsfläche	293,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	1.862,00
Konstruktionsgrundfläche	335,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	2.197,00

Abb. 77 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Gemeinsame Bereiche

Nutzungsbaustein: Bezirkszentralbibliothek im Kultur- und Bildungsbaustein

Im Bearbeitungsprozess der Machbarkeitsstudie wurden neben den gemeinsam genutzten Bereichen auch weitere Einsparpotentiale durch die Zusammenlegung der verschiedenen Nutzungsbausteine gesucht. Es zeigte sich, dass durch die Überlagerung von Nutzungen insbesondere im Bereich der Bezirkszentralbibliothek Flächen eingespart werden können. Das bedeutet nicht, dass die nutzbare Fläche der Bibliothek gegenüber dem ermittelten Bedarf von 6.000 m² (Kap. 3.4.4) reduziert wird, sondern nur dass Räume in anderen Nutzungsbausteinen durch die Bibliothek mitgenutzt und durch die Mehrfachbelegung besser ausgelastet werden. Durch die enge Abstimmung der verschiedenen Fachbereiche des Amtes für Weiterbildung und Kultur konnte angesichts der Zusammenlegung der jeweiligen Raumprogramme die erforderliche Nutzfläche nur für die Bibliotheksnutzung auf 4.700m² reduziert werden.

Bezirkszentralbibliothek	Fläche m ²
Zeitungen und Zeitschriften	100,00
Lernwerkstatt / Gruppenräume	245,00
Jugendbibliothek	590,00
Kinderbibliothek	780,00
Non-Book Medien	701,00
Sachbuch	880,00
Belletristik	250,00
Fahrbibliothek	150,00
Verwaltung	600,00
Arthothek	175,00
Zentrum für Bezirksstudien	150,00
Zusatz- und Nebenräume	75,00
Summe Nutzungsfläche (NUF)	4.696,00
Technikfläche	329,00
Verkehrsfläche	704,00
Zwischensumme Nettoraumfläche (NRF)	5.729,00
Konstruktionsgrundfläche	1.031,00
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)	6.760,00

Abb. 78 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Bibliothek (unter Berücksichtigung räuml. Synergien)

3.4.6 SYNERGIEN: KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN

Durch das Zusammenbringen von Bibliothek, Bildung und Kultur können auf unterschiedlichen Ebenen Mehrwerte und Synergien erzeugt werden – beispielsweise ganz konkret indem ein größeres und besseres Nutzungs- und Veranstaltungsangebot entsteht. Durch die Zusammenführung der bislang getrennt arbeitenden Fachbereiche können Abläufe und Strukturen der Verwaltung effizienter gestaltet werden. Insgesamt lassen sich durch die Konzentration der Angebote sowohl hinsichtlich organisatorischer Aspekte als auch hinsichtlich der Möglichkeiten der Mehrfachnutzung von Räumen eine hohe Effizienz, aber auch eine stärkere Ausstrahlung in die Öffentlichkeit und neue fachübergreifende Impulse und Entwicklungen erzielen.

Beispielhaft werden im Folgenden konkrete Synergieeffekte aufgezeigt, die sich durch eine Konzentration der Bereiche in einem integrierten Kultur- und Bildungsbaustein ergeben können:

Synergie: Wirtschaftliches Flächen- und Facilitymanagement

Die Zusammenführung der verschiedenen Einrichtungen von Bildung und Kultur an einem zentralen Standort ermöglicht Flächeneinsparungen und einen wirtschaftlichen und nachhaltigeren Betrieb der einzelnen Nutzungsbausteine. In der Konzeption für einen Neubau können die Funktionsabläufe optimal auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer zugeschnitten und flächenoptimiert geplant werden – im Gegensatz zu angemieteten Flächen. Die gemeinsame Nutzung von Foyer- und Veranstaltungsbereichen sowie Sonderflächen führt dazu, dass Flächen eingespart und die Räume optimal ausgelastet werden. Insbesondere die gemeinsame Nutzung des Foyers mit den entsprechenden Nebenflächen wie Garderoben und Sanitärbereichen erzeugt nicht nur eine wirtschaftliche Flächenbilanz, sie gewährleistet auch einen nutzerfreundlichen Empfang der Besucherinnen und Besucher, die an einem Standort alle Vorgänge der einzelnen Einrichtungen abwickeln können („one-stop-shop“). Die Analyse der Raumbedarfe hat ergeben, dass Volkshochschule, Bibliothek und Musikschule jeweils unterschiedliche Nutzungsspitzen über den Tagesverlauf aufzeigen (Abb.79). Durch die Mehrfachnutzung neutraler Unterrichtsräume können Nutzungsspitzen der verschiedenen Einrichtungen kompensiert werden.

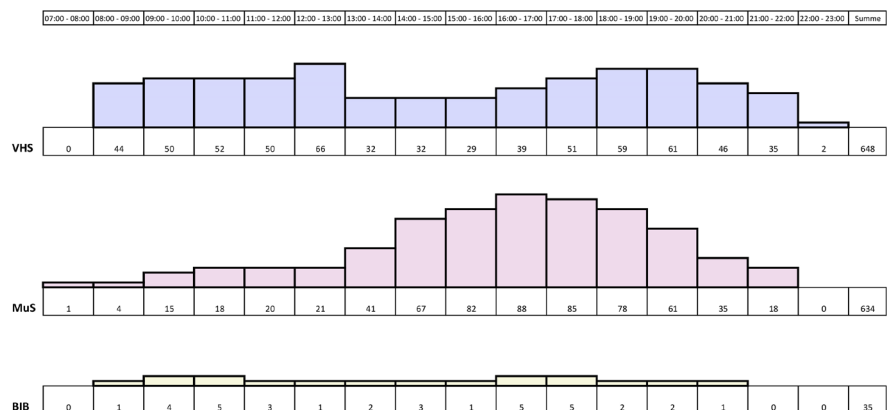


Abb. 79 - Exemplarischer Mustertag / Kurs und Unterrichtsangebote (VHS, MuS, BIB)

Auch fachspezifische Räume können gemeinsam genutzt und damit im Umfang reduziert werden, da sie von den verschiedenen Fachbereichen zu unterschiedlichen Zeiten belegt werden (beispielsweise der „Fachraum Bewegung“ anteilig von den Fachbereichen Musikschule und Volkshochschule). Diese Synergien sind bereits in den dargestellten Raumprogrammen berücksichtigt.

Auch im Bereich Personal- und Besprechungsräume sowie sonstiger Nebenräume lassen sich durch eine räumliche Zusammenlegung der Fachbereiche effiziente Nutzungsmodelle entwickeln. Bei einer ersten überschlägigen Schätzung haben sich durch die dargestellten Synergieeffekte Flächeneinsparungen in Höhe von rd. 5 % ergeben – bei gleichzeitiger Steigerung von Nutzungsqualitäten.

Ein weiterer Aspekt hinsichtlich des wirtschaftlichen Betriebs eines Neubaus für den Kultur- und Bildungsbaustein liegt in einer gemeinsamen Bauunterhaltung sowie eines zentralen Hausmanagements. Somit lassen sich alle Themen des Facilitymanagements optimieren. Das betrifft insbesondere die Unterhaltung und den Support der Medientechnik im Gebäude für alle Fachbereiche.

Synergie: Effizientes Personalmanagement

Das Konzept des Kultur- und Bildungsbausteins schafft ein kombiniertes Bildungs- und Kulturangebot. Die räumliche Konzentration verschiedener Angebote „unter einem Dach“ führt dazu, dass das Personal wesentlich effizienter und zielorientierter arbeiten kann, weil insbesondere die organisatorischen Abläufe vereinfacht werden können:

- Wegfall von langen Wegen zwischen verschiedenen Standorten
- Minimierung des verwaltungstechnischen Aufwands durch eigenverantwortliche Organisation der Räume in einem Gebäude
- Optimierung der Verwaltungsabläufe durch Konzentration der Büroflächen an einem Standort
- Konzentration verschiedener Querschnittsaufgaben der verschiedenen Einrichtungen – wie beispielsweise der Anmeldung und Information („one-stop-shop“)

Damit kann erreicht werden, dass mit dem gleichen Personal zukunftsweisende Angebotserweiterungen für die Nutzerinnen und Nutzer geschaffen werden können. Es wird eine Verbesserung und Erneuerung bei gleichzeitiger ökonomischer und organisatorischer Effizienzsteigerungen erzielt. Denn das Konzept eines integrierten Kultur- und Bildungsbausteins bildet die (Verwaltungs- und Personal-)Struktur des Amtes für Weiterbildung und Kultur ab und führt die bislang separaten Einrichtungen für die Nutzerinnen und Nutzer auf einzigartige Weise zusammen.

Synergie: Neue Kooperationsmöglichkeiten

Die enge Verknüpfung der Bildungs- und Kulturbereiche wird dazu führen, dass interdisziplinäre Verschränkungen von Bildungsangeboten und Projekten entstehen können, die aufgrund der derzeitigen räumlichen Organisation nicht möglich sind. „Joint Venture Projekte“ werden durch Nachbarschaft und kurze Wege der Akteure deutlich vereinfacht. Beispielhaft werden zwei mögliche Projektkonzepte vorgestellt:

Artothek:

- Ständige Präsentation bezirkseigener Kunstwerke, die ausgeliehen werden können.
- „Joint Venture“: der Fachbereich Kunst, Kultur und Museen übernimmt Sammlungsaufbau und Pflege; der Fachbereich Bibliothek organisiert den Verleih und ergänzt die Artothek mit analogen und digitalen Medien zur Kunst. Beide Fachbereiche leisten Informations- und Beratungsservice.
- Mit der kommunalen Artothek leistet das Amt einen wesentlichen Beitrag zur Künstlerförderung im Bezirk und schafft zugleich ein neues zusätzliches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger.

Zentrum für Tempelhof-Schöneberg-Studien:

- Zentrum für die Erforschung und Partizipation an der Geschichte sowie des kulturellen Gedächtnisses des Bezirks, seiner lange ansässigen wie später immigrierten Einwohnerinnen und Einwohner.
- „Joint Venture“ zwischen (digitalem und analogem) Bezirksarchiv, Fachbereich Bibliothek und Fachbereich Volkshochschule: Das Amt bietet in diesem Zentrum die räumliche und technische Möglichkeit, um einzeln oder in Gruppen zu lesen, zu forschen, zu schreiben, sich auszutauschen sowie um audio-visuelle Aufnahmen oder Abspielungen etwa von Zeitzeugengesprächen vorzunehmen. Volkshochschulkurse vermitteln im Zentrum entsprechende Kompetenzen, etwa zur Durchführung von Oral-History-Interviews, zur Autobiografie-Arbeit oder zur Hör-Feature-Produktion.
- Auf diese Weise wird „Geschichtsschreibung von unten“ möglich – partizipieren alle Menschen im Bezirk an der Gestaltung des gemeinsamen kulturellen Gedächtnisses. Dies stärkt die kollektive Identifizierung mit dem Bezirk und die sozio-kulturelle Integration in den Bezirk. Damit entwickelt das Amt für Weiterbildung und Kultur ein neues und einzigartiges Angebot.

Durch die Zusammenführung und den gemeinsamen Auftritt an einem Standort werden sich die Vielfalt, die Zugänglichkeit und insgesamt die Attraktivität der Angebote für die Besucherinnen und Besucher erhöhen. Neben den Kooperationen zwischen den Fachbereichen ist zu konkretisieren, wie zusätzliche Kooperationen mit externen Akteuren und Initiativen aus der Kultur- und Bildungslandschaft des Bezirks künftig angestoßen werden können.

Zusammenfassung: Kultur- und Bildungsbaustein	NUF (m²)	BGF (m²)
Bibliothek	4.696,00	6.760,00
Volkshochschule	1.480,00	2.427,00
Kunst, Kultur, Museen	1.625,00	2.435,00
Musikschule	555,00	911,00
Gemeinsame Bereiche	1.466,00	2.197,00
Lesecafé	240,00	337,00
Summe	10.062,00	15.067,00

Abb. 80 - Vereinfachtes Raumprogramm Kultur- und Bildungsbaustein

3.4.7 ÜBERSICHT STRATEGISCHE STANDORTPLANUNGEN

Angesichts der zentralen Lage nimmt der Kultur- und Bildungsbaustein für den direkten Einzugsbereich aus Tempelhof und Mariendorf und den Bezirk eine strategisch günstige Lage ein.

Im Folgenden wird der Standort im Zusammenhang mit den Strategien für die gesamtbezirkliche Standortentwicklung des jeweiligen Nutzungsbereiches dargestellt:

Die Standorte der Stadtbibliothek im Bezirksteil Tempelhof (Lichtenrade, Alt-Marienfelde, Tempelhof) bleiben im Grundsatz erhalten. Mit dem Umzug der Bibliothek in Lichtenrade in die Alte Mälzerei werden neue Flächen gewonnen und der südliche Bezirksbereich besser versorgt. Die Bezirkszentralbibliothek würde mit einem erheblich erweiterten Flächenangebot und den Synergieeffekten mit anderen kulturellen Nutzungen zu einem zentralen Standort für den Bereich Tempelhof werden. Im Bereich Schöneberg benötigt die Mittelpunktbibliothek in der Hauptstraße eine Erweiterung und Sanierung, während die kleinen Standorte Thomas-Dehler-Bibliothek und Gertrud-Kolmar-Bibliothek derzeit in Bezug auf Kosten, Leistungsfähigkeit und Attraktivität überprüft werden.

Die Volkshochschule wird ihren Hauptsitz am Barbarossaplatz und das Kolleg Nürnberger Straße behalten. Der Kultur- und Bildungsbaustein wird ein zweiter Hauptstandort sein, der primär Tempelhof und Mariendorf versorgt, durch seine Größe und sein vielfältiges Angebot aber Kundinnen und Kunden weit darüber hinaus ansprechen wird. Im Süden des Bezirks soll ein kleinerer Verbundstandort in der Alten Mälzerei Lichtenrade geschaffen werden. Die meisten der übrigen – teils qualitativ ungeeigneten, teils zu kleinen, teils nur zeitlich eingeschränkt nutzbaren, teils bereits gekündigten oder demnächst abgängigen – Unterrichtsstandorte, die allesamt dezentral verstreut liegen, können dann geschlossen bzw. ersetzt werden. Die Volkshochschule wird dann über eine angemessene Zahl erwachsenbildungsgerechter und eigenverwalteter Unterrichtsräume in sinnvollen Raumverbänden und zweckmäßiger geografischer Lage verfügen.

Die Musikschule wird neben ihrem Hauptstandort am Kleistpark mit dem Kultur- und Bildungsbaustein einen zweiten Hauptstandort erhalten, der die Ortsteile Tempelhof

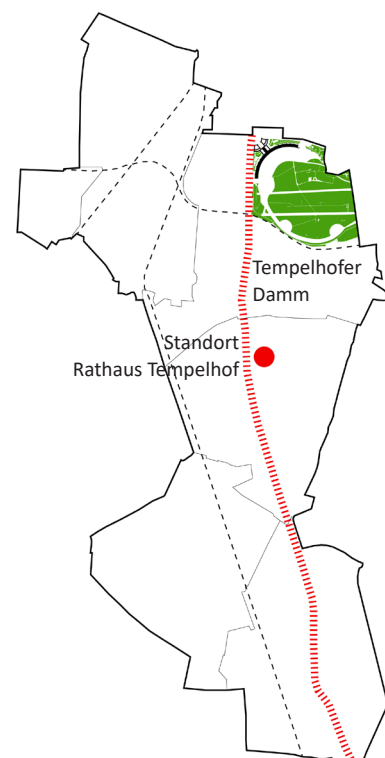


Abb. 81 - Lage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg

und Mariendorf versorgt. Auch im neuen Standort Alte Mälzerei Lichtenrade wird die Musikschule einen Raumverbund zur Versorgung der beiden südlichen Bezirksregionen erhalten. Der kleine Standort in Mariendorf soll erhalten bleiben. Eine Konzentration aller zusätzlich benötigten Unterrichtsräume an einem Standort ist nicht vorgesehen. Die Planung geht davon aus, dass speziell für jüngere Schülerinnen und Schüler auch wohnortnahe Angebote entwickelt werden müssen.

Die Veranstaltungsräume im Kultur- und Bildungsbaustein jedoch werden mit ihren besonderen und größeren Veranstaltungen für den ganzen Ortsteil Tempelhof, teils auch für den ganzen Bezirk fungieren (z.B. Orchesterprobesaal, Vorspiele, Konzerte).

In Berlin ist die Ausstattung der Musikschulen mit festen Standorten im Bundesvergleich besonders schlecht. Auch bedingt durch den politisch vorgegebenen Übergang zu mehr festangestelltem Lehrpersonal ist eine Veränderung dringend notwendig (bisher viel Unterricht in Privatwohnungen von Honorarkräften). Der Kultur- und Bildungsbaustein bietet die Chance, dass die Musikschule hier Instrumental- und Ensembleunterricht, Konzerte und vielerlei Veranstaltungen anbieten kann. Bisher kommt vielfach nur eine Nutzung von angemieteten Kirchen in Betracht. In Berlin gibt es nur in Pankow einen ähnlichen Standort, jedoch keinen im mittleren und südlichen Bereich der Stadt.

Das Nutzungskonzept und das Raumprogramm für den Bereich Kunst, Kultur, Museen sind auf den Standort im Zentrum Tempelhofs zugeschnitten. Der Bereich Kunst, Kultur, Museen erhält insbesondere wieder eine kommunale Galerie für Ausstellungen sowie Räumlichkeiten für die neuen Funktionen wie Artothek, Archiv und Tempelhof-Schöneberg-Studien. Diese sind im Bezirk und für die ganze Stadt einzigartig. Außer dem Exploratorium (Jugendmuseum) in der Alten Mälzerei sind mittelfristig keine weiteren Standortgründungen vorgesehen. Das Tempelhof Museum bleibt langfristig als Regionalmuseum erhalten.

3.4.8 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG: KULTUR- UND BILDUNGSSTANDORT

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: Neubau versus Mietmodell

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde durch den Bezirk eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen, die das Ziel hat, die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus im Vergleich zur Anmietung von Flächen auf dem freien Immobilienmarkt zu prüfen. Dabei wurden die dargestellten Kennzahlen für die Flächenbedarfe des Kultur- und Bildungsbausteins zur Grundlage genommen.

Ergebnis:

Bei einem Vergleich „Anmietung“ versus „Neubau“ stellt sich die Neubauvariante als die langfristig wirtschaftlichere Lösung dar und sollte daher bevorzugt werden. Die Errichtungskosten der Neubauvariante von geschätzten ca. 49 Mio. € brutto amortisieren sich im Vergleich zu einer Anmietung der gesamten benötigten Er-

weiterungsfläche entsprechend der durchgeführten stark vereinfachten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung innerhalb von 18/19 Jahren. Während bei der Variante „Anmieten“ die gesamten Mietzahlungen aus dem öffentlichen Haushalt abfließen, verbleibt bei der Variante „Neubau“ ein Restwert. Das heißt, dass bei einem Neubau durch das Land Eigentum (Anlagevermögen) geschaffen wird.

Zudem ist es nahezu ausgeschlossen derzeit entsprechende Mietflächen auf dem angespannten Immobilienmarkt zu finden. Es muss berücksichtigt werden, dass Mietflächen in der Regel keinen optimalen Zuschnitt für die Nutzungsanforderungen haben und somit nicht wirtschaftlich betrieben werden können.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollte auf Basis der aktualisierten Eckdaten zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt und fortgeschrieben werden, wenn auf der einen Seite das Raumprogramm weiter geschärft und die Planungen für einen Erweiterungsbau genauer berechnet sind bzw. auf der anderen Seite konkrete Mietangebote vorliegen.

Kosten – Leistungsrechnung (KLR)

Seitens des Bezirks wurde geprüft, ob der Bildungs- und Kulturstandort in der „Neuen Mitte Tempelhof“ nach Errichtung wirtschaftlich betrieben werden kann, d.h. die am Standort geplanten Angebote und Kosten über das Budgetierungsverfahren der Bezirke ausreichend refinanziert werden können.

Grundlage der Untersuchung sind rd. 15.000 m² BGF (ohne Café nur 14.730 m² relevant für die Kosten- und Leistungsrechnung) und kennzahlenbasierte Investitionskosten in Höhe von rund 49 Mio. €. In die Kalkulation sind bereits erste Überlegungen zu qualitativen und wirtschaftlichen Vorteilen eines gemeinsamen Standortes der Fachbereiche eingeflossen (knapp 5 % Flächenreduktion gegenüber den bisherigen Planungen).

Maßgebend für die Finanzierung der Bezirke ist die Globalsummenzuweisung der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin). Die Produktsammenbudgets werden auf der Grundlage der in der Berliner KLR abgebildeten Produktkosten und -mengen berechnet. Kosten- und Leistungsdaten wirken zwei Jahre später auf die Budgetzuweisung, d.h. die KLR-Daten 2016 stellen die Grundlage für den Haushalt 2018 dar. Steigende Angebote müssen daher durch die Bezirke „vor“-finanziert werden, auslaufende werden „nach“-finanziert. Im Rahmen dieser Wirtschaftlichkeitsprüfung ist daher grob kalkuliert worden, welche erweiterten Teilkosten mit dem laufenden Betrieb des Bildungs- und Kulturzentrums verbunden sein werden und welche Leistungen und Angebote in welchem Umfang damit realisiert werden können. Die vorliegenden Prognosen und Berechnungen können zum jetzigen Zeitpunkt nur einen groben Blick auf die Machbarkeit eines wirtschaftlichen Betriebs geben, Präzisionen sind bei Projektfortschritt notwendig.

Alle Fachbereiche planen eine gute bis sehr gute Deckung der laufenden Kosten aus der Mittelzuweisung an den Bezirk (Globalsummenzuweisung der SenFin).

Die regelmäßigen Ausgaben und Angebote des Kultur- und Bildungsbausteins

wären damit finanziell abgesichert. Der weitere Projektverlauf wird zeigen, ob aus den zweifelsfrei bestehenden qualitativen Vorteilen eines gemeinsamen Standortes der Fachbereiche noch weitere wirtschaftliche Synergien entwickelt werden können.

Ergebnis der Grobkalkulation

Die erste Berechnung zeigt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Kultur- und Bildungsbausteins im Sinne der KLR / Budgetierung durch das Amt für Weiterbildung und Kultur grundsätzlich denkbar ist. Voraussetzung sind jedoch erhebliche Einmalkosten bzw. Anschubfinanzierung zur Inbetriebnahme des neuen erweiterten Ersatzstandortes u.a. Aufstockung Medienbestand der Bibliothek (ca. 600.000 €), höhere Infrastrukturkosten des neuen Fachgebäudes („Vor“-Finanzierung ca. 1,0 Mio. €), Aufstockung Personal-/Sachmittel aller Fachbereiche für die Angebotserweiterung („Vor“-Finanzierung). Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung muss auf Basis der weiter zu entwickelnden Konzepte und Planungen ergänzt und fortgeschrieben werden.

3.4.9 RESÜMEE: KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN

Bibliotheken besitzen eine ungebrochen hohe, gesellschaftliche und infrastrukturelle Bedeutung für ihre Stadt. In spektakulären Neubauten wie in Aarhus, Seattle, Augsburg oder Stuttgart zeigt sich ihre Relevanz als Stätten der Kultur, der Information und der Demokratie. Hier sind Orte entstanden, an denen Chancengleichheit, Meinungsfreiheit, Diversität und virtuelle Realitäten gelebt werden können. Inzwischen ist sogar von einer Renaissance der öffentlichen Bibliotheken in Europa und Nordamerika die Rede, deren Ursachen die veränderte Gesellschaftsstruktur, zunehmende Migration und die Internationalisierung der Städte sind.

Vor diesem Hintergrund wandeln sich moderne Bibliotheken in Berlin von klassischen Medienausleihstellen zu zentralen Orten der Bezirks- und Stadtgesellschaft: Mehr Gruppen und längere Aufenthaltsdauer charakterisieren den Bibliotheksbesuch. Nutzerinnen und Nutzer kommen verstärkt in die Bibliothek, um zu arbeiten und zu lernen, viele mit eigenen mobilen Endgeräten. Insbesondere die Gruppennutzungen nehmen zu: dazu gehören Elternabende genauso wie Arbeitsgruppen beispielsweise für Hausarbeiten. Selbiges gilt auch für Vertreter der Kreativszene oder junger Startups mit den größten Ideen, aber kleinsten Ressourcen, welche die Bibliothek als ihren „working space“ begreifen. Junge Familien mit kleinen Kindern oder Ältere nutzen die Bibliothek als Aufenthaltsort, zum Lesen und um sich zu treffen.

Dadurch sind öffentliche Bibliotheken im modernen Fachverständnis interkulturelle Einrichtungen, die dabei in einem weitgefassten Sinne als „Wohnzimmer des Quartiers“ einer sozial und kulturell vielgestalteten Bevölkerung Raum bietet.

Dieser skizzierten Entwicklung wird mit der Zusammenführung von Bibliothek und weiteren Kultur- und Bildungsbereichen Rechnung getragen: Der Kultur- und Bildungsbaustein stellt eine wegweisende und zukunftsorientierte Konzeption dar, die nicht nur eine neue Qualität an Angeboten an die Stadtgesellschaft generiert, sondern

auch die Chance beinhaltet, diese Angebote wirtschaftlich und zukunftssicher zu betreiben. Die bezirklichen Kultur- und Bildungseinrichtungen sind durch die Zusammenlegung an einem zentral gelegenen Standort auch in der Lage, ihre jeweiligen Fach- und Kernkompetenzen an einem Ort miteinander zu kombinieren, um den steigenden Publikumserwartungen sowie den sich zunehmend diversifizierenden Publikumsbedürfnissen gerecht zu werden. Die Entwicklung einer Artothek bildet dabei eine von vielen denkbaren Überlegungen.

Hier ist auch die gesamtstädtische Situation zu betrachten, die den Neubau eines großen Kulturbausteins rechtfertigt. Das Untersuchungs- und Einzugsgebiet sind mit Kultur- und Bildungsangeboten besonders unterversorgt. Die einzige überregionale Institution ist die Ufa-Fabrik und eventuell künftig das in Gründung befindliche Deutsche Pressemuseum im Ullsteinhaus. Im Nordosten trennt das Tempelhofer Feld den Bezirk von der Innenstadt ab, lockt aber viele Menschen zu Freizeitaktionen an. Südöstlich liegt Neukölln, dessen Kultureinrichtungen sich wesentlich im innenstadtnahen, nördlichen Teil befinden. Im Norden findet sich in Kreuzberg die Zentral- und Landesbibliothek, aber nur eine winzige Stadtteilbibliothek (Dudenstraße). Im Südwesten – in Steglitz, nicht weit von Friedenau – findet sich die „Ingeborg-Drewitz-Bibliothek“ im Einkaufszentrum „Das Schloss“. Viele Friedenauer nutzen sie; für Bewohnerinnen und Bewohner Tempelhofs ist sie zu weit entfernt. Die Veranstaltungen und Services des Kultur- und Bildungsbausteins werden nicht nur für sie, sondern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Nachbarbezirke sehr attraktiv sein.

In ganz Tempelhof fehlen öffentliche Veranstaltungsräume. Der Kultur- und Bildungsbaustein mit seiner multifunktionalen Ausstattung und Ausrichtung wird auf große Nachfrage treffen, auch durch externe Veranstalter.

Die Verstärkung des Kulturstandorts am Tempelhofer Damm ist deshalb ergänzend zu anderen Standorten im Bezirk sowie zu angrenzenden Bezirken sinnvoll. Die Verschränkung und Verbindung mehrerer kultureller Funktionen und Bildungsangeboten macht das Projekt besonders interessant und wirtschaftlich tragfähig.

Zudem beinhaltet das Konzept das Potenzial, weitreichende Impulse für die städtebauliche Entwicklung des Tempelhofer Damms zu generieren und damit einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung der „Neuen Mitte Tempelhof“ zu leisten. Die Schaffung eines kombinierten Kultur- und Bildungsstandortes ist an dieser Stelle und im geplanten Umfang sowohl in bezirklicher wie in gesamtstädtischer Betrachtungsweise angemessen und sinnvoll.

4. ENTWICKLUNGSKONZEPT

4.1 ROCHADE DER ÖFFENTLICHEN EINRICHTUNGEN

Die Analyse und Bewertung der öffentlichen Gebäude an der Götzstraße zeigt, dass Neubauten für Bibliothek, Polizei und Stadtbad Tempelhof einerseits aus funktionalen, gebäudetechnischen und wirtschaftlichen Gründen zu favorisieren sind. Angesichts der Standortvorteile ist es zudem ein übergeordnetes Ziel der Machbarkeitsstudie, Strategien für die Nachverdichtung des Gebiets mit Wohnungsneubau zu erarbeiten. Es zeigte sich, dass die Schaffung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße nur durch die Verlagerung dieser öffentlichen Gebäude möglich ist. Mit dem Neubau bzw. der Verlagerung der öffentlichen Einrichtungen wird eine städtebauliche Neuordnung dieser landeseigenen Grundstücke möglich und entsprechend eine größere, zusammenhängende Fläche für die Errichtung von Wohnungsneubau geschaffen. Gleichzeitig erhalten die öffentlichen Funktionen Neubauten, die im Hinblick auf Energiebilanz und Nachhaltigkeit dem Stand der Technik entsprechen, modernen Nutzungsansprüchen gerecht werden und selbst bei steigenden Raumbedarfen flächeneffizient geplant werden können.

Es wurde aufgezeigt, dass alle drei Einrichtungen bei einer Verlagerung ein Standort im Untersuchungsgebiet aufgrund der zentralen Lage im Bezirk bzw. Ortsteil beibehalten werden soll.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Grundstücke für die jeweiligen Einrichtungen geprüft und im Abstimmungsprozess mit den Gebäudebetreiberinnen und Gebäudebetreibern bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern gegenübergestellt und entschieden. Bei der Suche und Bewertung der Standortvarianten wurden die jeweiligen Standortanforderungen berücksichtigt, die in Kapitel 3 zu den öffentlichen Funktionen (Bibliothek, Polizeirevier, Hallenbad) dargestellt sind. Zudem fließen die Ableitungen aus der Analyse des stadträumlichen Umfelds (Kapitel 2) in die Betrachtung ein.

In der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Anforderungen wird eine Rochade der öffentlichen Einrichtungen mit folgenden Standortverlagerungen auf dem Kernbereich entwickelt:

- Polizei / Abschnitt 44: Götzstraße 36 (KGA „Germania“)
- Stadtbad Tempelhof: Götzstraße 20 (KGA „Friede und Arbeit“)
- Kultur- und Bildungsbaustein: Tempelhofer Damm

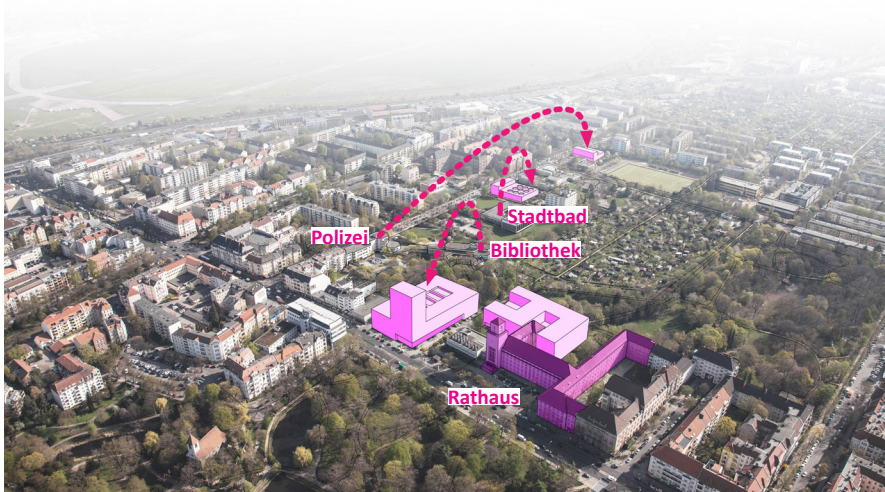


Abb. 82 - Standortverlagerung für die öffentlichen Einrichtungen

Diese Rochade schafft die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereichs. Damit wird entlang der Götzstraße eine zusammenhängende Fläche von rd. 28.000 m² für die Entwicklung von Wohnungsbau freigemacht. Gleichzeitig bleibt die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet erhalten. Die neuen Standorte – insbesondere der Standort des Kultur- und Bildungsbausteins am Tempelhofer Damm – bilden die einmalige Chance, die „Neue Mitte Tempelhof“ mit Leben zu füllen.

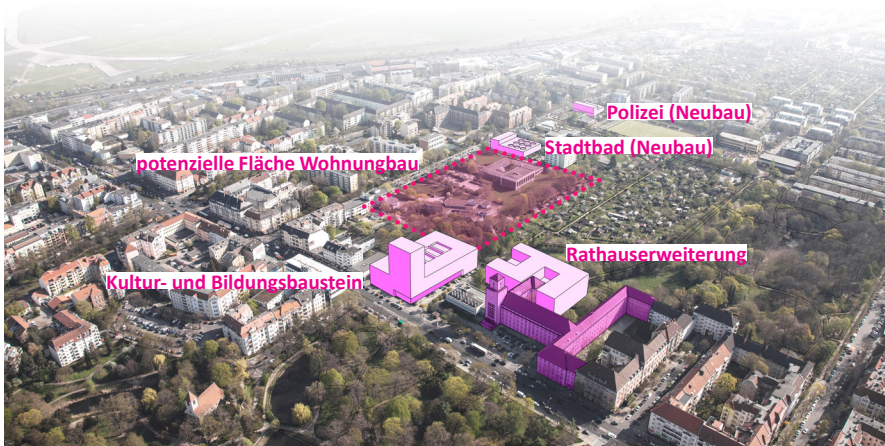


Abb. 83 - Planungsareal Wohnungsneubau

4.2 WOHNEN AN DER GÖTZSTRASSE

Aufgrund der zentralen Lage, der sehr guten verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung ist es ein übergeordnetes Ziel der Machbarkeitsstudie, Strategien für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße zu schaffen. Dazu kommen die Behebung der städtebaulichen Missstände und – angesichts des ohnehin hohen Sanierungsbedarfs – auch der zukunftsfähige Umgang mit den öffentlichen Funktionen in diesem Kernbereich. In der Gegenüberstellung und Abwägung der unterschiedlichen Ziele wird für alle drei öffentlichen Gebäude in diesem Bereich die Entwicklungsoption Abbruch / Neubau favorisiert.

Mit der in Kapitel 3.5 dargestellten Rochade der öffentlichen Einrichtungen an der Götzstraße wird eine zusammenhängende Fläche von rd. 28.000 m² generiert, die für Wohnungsneubau entwickelt werden kann. Erste Teststudien und Voruntersuchungen für diesen Bereich wurden gemacht, um die Machbarkeit des Wohnungsbaus zu prüfen und um Ableitungen für die mögliche städtebauliche Dichte zu treffen. Diese haben ergeben, dass dort rd. 50.000 m² BGF entstehen könnten. Das entspricht einer Anzahl von rd. 500 Wohneinheiten.

Das Ziel sollte es sein, ein vielfältiges und klimafreundliches Stadtquartier zu entwickeln. In den nächsten Planungsphasen gilt es, eine tragfähige städtebauliche Struktur beispielsweise durch ein Wettbewerbsverfahren zu entwickeln, das die vielfältigen Anforderungen integriert. Die bauliche Dichte, konkrete Bebauungstypologien, Gebäudeformen/-höhen, architektonische Gestaltung, ökologische Standards der Neubauten aber auch die Mischung der Wohnungstypen werden dabei untersucht und im Dialog mit der Öffentlichkeit konkretisiert. Ziel ist es, mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder mit anderen gemeinwohlorientierten Trägern wie beispielsweise Wohnungsbaugenossenschaften kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Dies gilt es im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept weiter auszuarbeiten.

Für die Entwicklung des Standortes leiten sich folgende städtebauliche Rahmenbedingungen und Fragestellungen ab, die bei der weiteren Planung und Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption berücksichtigt werden müssen:

- In der weiteren Planung sollte für ein grünes, klimafreundliches Stadtquartier ein integrative Mobilitäts- und Energiekonzepte für den Wohnungsneubau und die öffentlichen Bauten erarbeitet werden. Zudem sollten im städtebaulichen Konzept Ansätze zur ökologischen Aufwertung der Frei- und Naturräume sowie zum Umgang mit den natürlichen Ressourcen beispielsweise durch eine sinnvolle Regenwasserbewirtschaftung entwickelt werden.
- Die Erschließung, Unterbringung der Stellplätze und Einbettung des Wohnquartiers in die internen Wegebeziehungen sind zu klären. Ziel bei der städtebaulichen Entwicklung sollte sein, eine Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung mit einer Verbindung zum Franckepark hin zu erzielen und die Ost-West-Verbindung des übergeordneten Freiraumverbunds zu stärken.

- Die Kleingartenkolonie „Feldblume 1915“ ist über den Kleingartenentwicklungsplan langfristig gesichert und soll weitestgehend erhalten bleiben. Mit der Schaffung eines Wohnquartiers an der Götzstraße wird sich der Charakter des Bereichs verändern und auch die Erschließung und innere Struktur des Kernbereichs sind neu zu definieren. Es ist vorgesehen, in einem partizipativen Verfahren gemeinsam mit dem Bezirksverband und den Pächterinnen und Pächtern zu erarbeiten, wie die neuen Bauten, Wegebeziehungen etc. mit der Kleingartenanlage korrespondieren und umgekehrt. Dabei müssen auch Lösungen für bestehende strukturelle Probleme wie insbesondere die Wegebeziehung in Ost-West-Richtung gefunden werden – dazu gehört auch die in den vorbereitenden Untersuchungen geforderte zusätzliche Öffnung der Kleingartenanlage. Wünschenswert wäre darüber hinaus die Öffnung der Anlage für Gemeinschaftsaktivitäten (Gemeinschaftsgärten, Schulgärten u.a.).
- Die Grün- und Parkanlagen wie insbesondere der Franckepark sollten im Rahmen der Quartiersentwicklung denkmalgerecht und naturschutzfachlich sowie im Hinblick auf die Erholungsnutzung aufgewertet werden. Mit der Entwicklung von Wohnungsneubau an der Götzstraße bzw. der Errichtung des Kultur- und Bildungsbausteins ist zu klären, wie der Grunackpark städtebaulich integriert und zudem die Zuwegung, Aufenthaltsqualität und die ökologische Funktion verbessert werden können.
- Die Integration von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen – wie beispielsweise Kindertagesstätten – in die Wohnungsbaustruktur sollte geprüft werden.

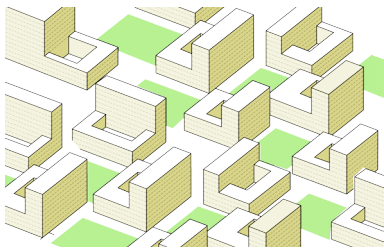


Abb. 84 - Piktogramm Dichte

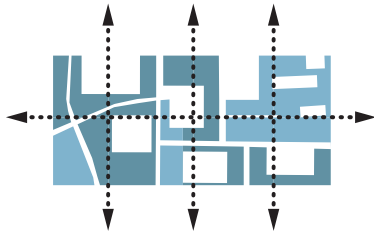


Abb. 85 - Piktogramm Vernetzung



Abb. 86 - Piktogramm Außenraumbezug

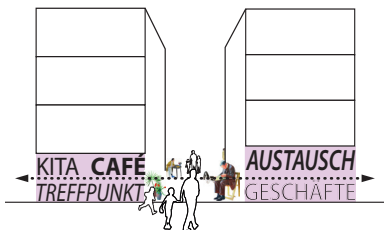


Abb. 87 - Piktogramm Erdgeschosszone

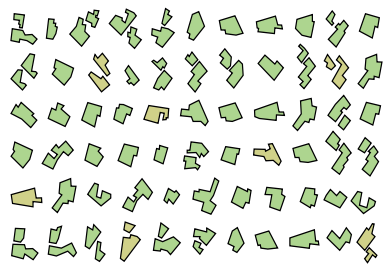


Abb. 88 - Piktogramm Wohnungstypen

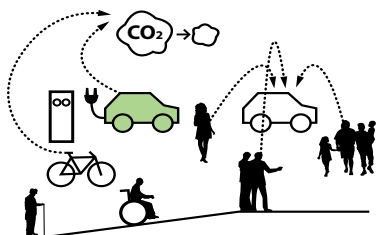


Abb. 89 - Piktogramm Mobilität

Für die Planung der Wohnbebauung werden im Folgenden erste grundsätzliche Ziele formuliert, die als Prämissen für weitere Planungsschritte gelten sollen:

Dichte

Das Areal ist durch einen hohen Freiraumanteil charakterisiert. Zielsetzung sollte es sein, trotz einer baulichen Verdichtung eine hohe Freiraumqualität zu erhalten. So lässt sich beispielsweise durch kompakte Baukörper mit gestaffelten Bauhöhen eine hohe bauliche Dichte bei gleichzeitigem Erhalt von landschaftlich geprägten Freiräumen erreichen. Damit kann es gelingen, das neue Wohnquartier in den landschaftlich geprägten Kontext einzubinden.

Vernetzung

Die Bebauungsstruktur soll eine hohe Durchlässigkeit des Wohnquartiers ermöglichen und eine Verbindung zu den öffentlichen Parkanlagen gewährleisten. Beispielsweise sollten vernetzende und öffentliche Grünräume vom Franckepark bis an die Götzstraße geführt werden.

Außenraumbezug

Die beschriebene Qualität der Freiräume soll den Wohnungen zugutekommen: Über großzügige Loggien und Balkone können sich die Wohnungen zum Freiraum hin öffnen und von den durchgrünten und lärmgeschützten Außenräumen profitieren. Dabei gilt es, eine Balance zwischen Transparenz, Öffnung und Rückzug in die Intimität der Privatsphäre zu finden.

Nutzung Erdgeschosszone

Der Gestaltung der Erdgeschosszonen kommt eine besondere Bedeutung zu: Um ein lebendiges und urbanes Stadtquartier zu schaffen, sollen in den Erdgeschosszonen teilweise Sondernutzungen untergebracht werden. So können beispielsweise Folgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten und quartiersbezogene Gemeinschaftsräume integriert werden. Denkbar sind auch Gemeinschaftsflächen für Arbeitsräume (Stichwort: CoWorking).

Vielfalt an Wohnungstypen

Eine Vielfalt an Wohnungstypologien und Wohnungsgrößen sowie ein hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen soll die demographische und soziale Durchmischung des Wohnquartiers gewährleisten. Ziel ist es dabei, innerhalb einzelner Gebäude eine kleinteilige Mischung an Wohnungstypen zu schaffen, um Synergien zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen.

Mobilität

In dem Wohnquartier ist eine Erhöhung der Nutzungsqualität für den Radverkehr bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs anzustreben. Die Einbindung von Car-Sharing-Modellen in das Mobilitätskonzept sowie die Stär-

kung der E-Mobilität wird eine zentrale Rolle in der Entwicklung des Areals spielen. Dabei müssen Konzepte zur Organisation des Verkehrs – wie beispielsweise die Errichtung einer Quartiersgarage mit Stationen für Car-Sharing und Infrastrukturen für E-Mobilität – eingehend untersucht werden. Auch die Schaffung barrierefreier Erschließungen im Wohnquartier wird in der Konzeption in besonderem Maße berücksichtigt werden.

5. VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG: ERWEITERUNG RATHAUS TEMPELHOF UND KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN



Abb. 90 - Perspektive: Rathausplatz mit Kultur- und Bildungsbaustein und Rathauseweiterung

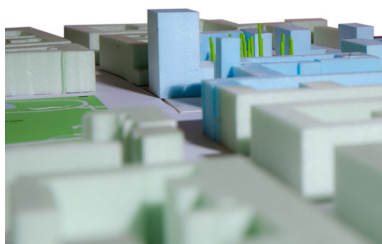


Abb. 91 - Modellstudie Kultur- und Bildungsbaustein

In der vorliegenden „vertiefenden Untersuchung“ werden der Kultur- und Bildungsbaustein und die erforderliche Erweiterung des Rathauses Tempelhof am Tempelhofer Damm näher betrachtet. Ziel dieser Untersuchung ist es, die in Kapitel 3 hergeleiteten Flächenbedarfe des Kultur- und Bildungsbausteins sowie der Rathauseweiterung städtebaulich und stadträumlich zu überprüfen. Dazu wurden beispielhaft Gebäudekubaturen für beide Nutzungsbausteine entwickelt. Neben der Betrachtung der Gebäudekubaturen spielt die Neuordnung der Außenräume um das Rathaus Tempelhof eine zentrale Rolle. Städtebauliche Zielsetzung der vertiefenden Untersuchung ist es, im Zusammenspiel mit diesen öffentlichen Funktionen einen angemessenen öffentlichen, urbanen Stadtplatz zu erhalten, der einerseits als öffentlicher Aufenthaltsbereich fungiert und andererseits der Erschließung der Gebäude dient (siehe ausführliche Darstellung Stadtplatz in Kapitel 6).

Um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtplatzes zu schaffen, wird vorgeschlagen, Nutzungsbausteine aus dem Bereich Bildung und Kultur in die Erdgeschosszone des Baukörpers der Rathauseweiterung zu verlegen. Damit erhält die Erweiterung des Rathauses im Erdgeschoss hochwertige, publikumsintensive Nutzungen, die dazu beitragen, dass sich ein lebendiger Stadtplatz entwickeln kann. Im Gegenzug können Flächen für die Bezirksverwaltung in die oberen Geschosse des Kultur- und Bildungsbausteins verlagert werden. Dieser Austausch von Nutzungsbausteinen belebt nicht nur den Stadtplatz, er hat zudem den Vorteil, dass eine höhere Flexibilität in der Zuordnung der Nutzungen zu einzelnen Bauabschnitten ermöglicht wird.

Die vorliegende vertiefende Untersuchung stellt eine beispielhafte Anordnung der Gebäudekubaturen dar, die in weiteren Planungsverfahren konkretisiert werden müssen (u.a. in Form von Architekturwettbewerben).

Erschließung

In der Freiraumanalyse wurden unterschiedliche Erschließungsoptionen diskutiert, die Be- und Entladestelle, ein Nachtquartier für den Bücherbus, PKW-Stellplätze und die Tiefgarageneinfahrt für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Besucherinnen und Besucher, Fahrradstellplätze, sowie die Feuerwehrezufahrt und eine Zufahrt für die Müllabfuhr beinhalten. Aus freiraumplanerischer Sicht wird die Variante mit der Tiefgarageneinfahrt und Be- und Entladestelle für den Bücherbus an der Gebäudenordseite empfohlen, da so das Ziel, einen zentralen Stadtplatz zu generieren, erfüllt wird und der Platz nicht durch weitere Verkehrswege beeinträchtigt wird. Die Anforderungen an die Erschließung sind im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und zu vertiefen.

Die exemplarische Ausbildung der Baukörper von Kultur- und Bildungsbaustein und Rathuserweiterung stellt sich wie folgt dar:

Vertiefende Untersuchung: Kultur- und Bildungsbaustein

Es wird vorgeschlagen, den Kultur- und Bildungsbaustein als solitären Baukörper im Bereich des jetzigen Parkplatzes vorzusehen. Der Baukörper nimmt die Flucht der benachbarten Gebäude auf und entwickelt sich in die Tiefe des Grundstücks. Mit einer Breite von 46 m und einer Tiefe von 70 m wird eine Grundfläche von rd. 3.200 m² geschaffen. Das Bauvolumen gliedert sich in einen Sockelbau, der sich mit rd. 17,5 m Höhe an der Traufkante des Rathauses orientiert und einen turmartigen Aufbau am Tempelhofer Damm. Die Höhe des sechsgeschossigen Aufbaus entspricht mit rd. 45 m der Höhe des Rathauturms. Mit dem Aufbau entsteht eine bedeutende stadträumliche Akzentuierung, die das künftige Ensemble Rathaus und Kultur- und Bildungsbaustein im städtischen Raum verankert.

Über die drei Vollgeschosse des Sockelbauwerks werden die Publikumsbereiche der Bezirkszentralbibliothek sowie Seminar- und Schulungsräume organisiert. Die Flächenkalkulation sieht vor, innerhalb der Geschossebenen einen zentralen, offenen Kommunikationsraum auszubilden, um die Voraussetzungen für eine vielfältige Bibliotheks- und Bildungslandschaft zu schaffen.



Abb. 92 - Perspektive: Zentraler Kommunikationsraum im Kultur- und Bildungsbaustein

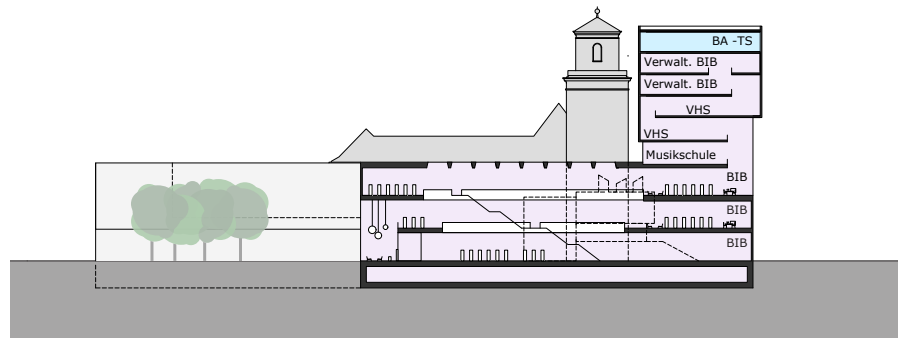


Abb. 93 - Exemplarische Nutzungsbelegung Kultur- und Bildungsbaustein im Schnitt

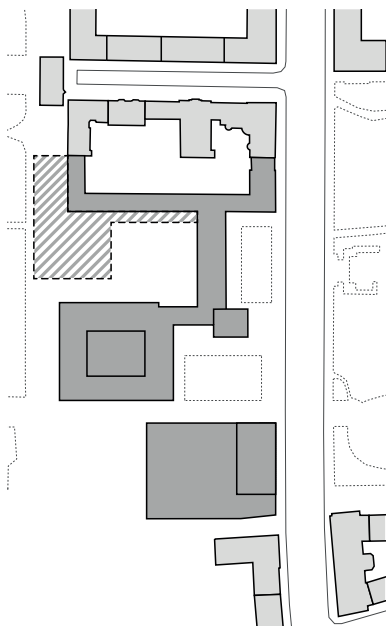
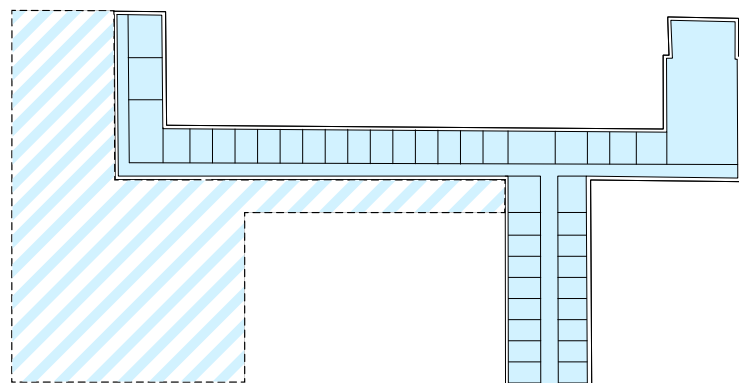
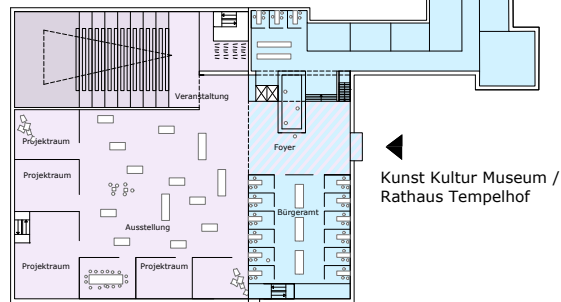


Abb. 95 - Lageplan Rathaus und Kultur- und Bildungsbaustein

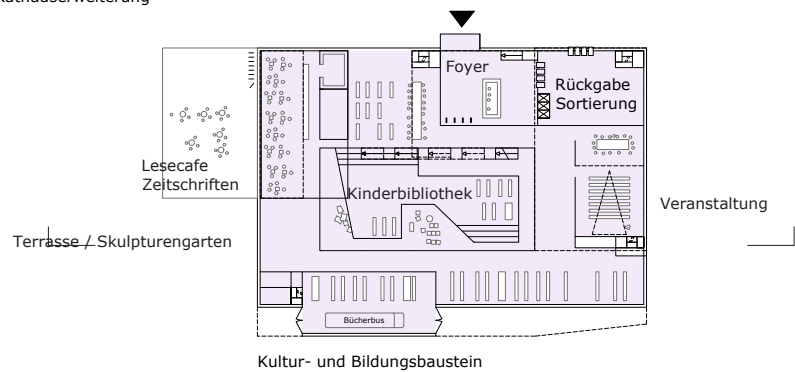


beispielhaft: Erweiterungspotenzial



Rathausenerweiterung

- Bereiche Kultur- und Bildungsbaustein ●
- Bereiche Rathaus ●



Kultur- und Bildungsbaustein

Abb. 94 - Exemplarische Nutzungsbelegung EG

Die Erschließung der Bibliothek erfolgt über den oben beschriebenen Stadtplatz. Über ein zentrales Foyer werden sämtliche Nutzungsbereiche des Gebäudes erschlossen. Im östlichen Bereich des Gebäudes wird ein Lesecafé mit Lese- und Skulpturengarten vorgeschlagen, der Teile des Grunackparks bespielt.

Im Bereich des Aufbaus sind weitere Schulungs- und Fachräume angeordnet (Volkshochschule, Musikschule). In den oberen Geschossen sind Verwaltungsfunktionen organisiert, die durch die Bibliothek, die Volkshochschule und die Musikschule genutzt werden. In den drei oberen Geschossen sind zusätzliche Büroflächen für die Verwaltung des Bezirksamtes vorgesehen. Im Untergeschoss können neben den erforderlichen Technikbereichen Archive sowie Garderobenräume und eine zentrale WC-Anlage angeordnet werden. Insgesamt beinhaltet das Bauvolumen der Ideen-skizze eine Fläche von rd. 15.000 m² BGF (inkl. anteiliger Fläche im Untergeschoss von rd. 1.500 m²).

Vertiefende Untersuchung: Erweiterung Rathaus Tempelhof

Das Bauvolumen der Rathäuserweiterung bindet an den nördlich gelegenen Seitenflügel des Bestandsgebäudes des Rathauses an. Der Baukörper wird in die Tiefe des Grundstücks geschoben, um die Fläche für einen Stadtplatz zu schaffen. Damit wird der Stadtplatz durch die Baufluchten der Rathäuserweiterung, des Bestandsgebäudes Rathaus und des Kultur- und Bildungsbausteins definiert.

Die Rathäuserweiterung wird als eine ringförmige Grundrissfigur entwickelt, welche die Gebäudekubatur des alten Rathauses fortschreibt. Auf einer Grundfläche von rd. 53 m x 61 m entsteht eine BGF von rd. 9.850 m². Gebäude- und Geschosshöhen orientieren sich dabei an den Bestandshöhen des Altbaus. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, den Erweiterungsbau an die Erschließungsstruktur des Altbaus barrierefrei anzubinden, sodass beide Gebäudeteile – Bestandsbau und Erweiterung – eine funktionale Einheit bilden.

Über den Stadtplatz wird ein gemeinsames Foyer erschlossen, das sowohl als neuer (barrierefreier) Haupteingang des Rathauses genutzt wird, wie auch als Foyer für den Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich. Im Erdgeschoss wird die gesamte Grundfläche des Baukörpers überbaut. Wie im Konzeptteil erläutert, befinden sich im Erdgeschoss die Flächen für Ausstellung und Veranstaltung (rd. 2.200 m² BGF). Zudem wird eine Fläche von rd. 500 m² für die Einrichtung des Bürgeramtes vorgesehen.

Die Flächen für die Verwaltung des Bezirksamtes sind in einem ringförmigen, dreigeschossigen Baukörper über dem Erdgeschoss organisiert. Die Bautiefe des Rings ermöglicht verschiedene Bürotypologien (Einzelbüros, Gruppenbüros). Das Gebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von 6.800 m².

In der vertiefenden Untersuchung wird nachgewiesen, dass auf dem Grundstück des Rathauses noch weitere Flächenpotentiale gehoben werden können. Das scheint angesichts der dynamischen Bedarfsentwicklung sinnvoll und sollte bei weiteren Konkretisierungen der Rathäuserweiterung berücksichtigt werden. Das vorgeschlagene Baufenster für eine zusätzliche Erweiterung ermöglicht einen

Anbau an den Südflügel des Bestandsbaus, der dadurch zu einer zweibündigen Grundrisstypologie erweitert werden kann. Eine weitere Option stellt der Ausbau des Bestandsdaches dar. Diese Möglichkeiten zusätzlicher Erweiterungen des Rathauses müssen im Rahmen weiterführender Untersuchungen insbesondere unter dem Aspekt des Brandschutzes untersucht werden.

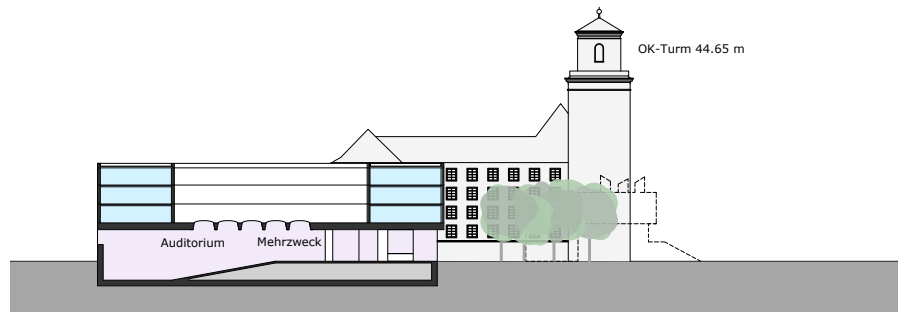


Abb. 96 - Exemplarische Nutzungsbelegung Rathauseweiterung im Schnitt

Bereiche Kultur- und Bildungsbaustein ●
 Bereiche Rathaus ●

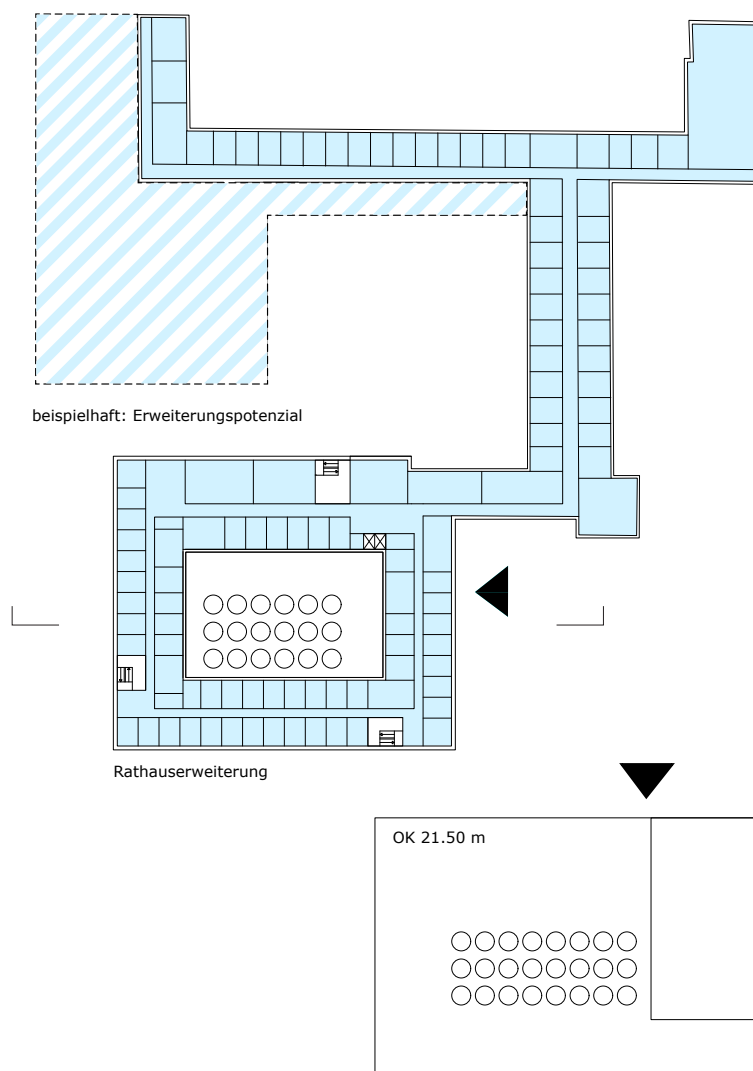


Abb. 97 - Exemplarische Nutzungsbelegung OG

Die exemplarische Verteilung der Nutzflächen in beiden Gebäuden stellt sich wie folgt dar:

Neubau Kultur- und Bildungsbaustein / inkl. Verwaltung

Gemeinschaft.	KuKuMu	VHS	Musikschule	Lesecafé	Bibliothek	Rathaus	Summe BGF
250		80	30		750		1.110
650				350	2.340		3.340
	500	400			1.200		2.100
		200	200		1.900		2.300
			700				700
		590					590
		590					590
		290			290		580
		290			290		580
						730	730
900	500	2.440	930	350	6.770	730	12.620

Untergeschoss
Erdgeschoss
1.Obergeschoss
2.Obergeschoss
3.Obergeschoss
4.Obergeschoss
5.Obergeschoss
6.Obergeschoss
7.Obergeschoss
8.Obergeschoss

Summe BGF

Erweiterung Rathaus + kulturelle Nutzungen

Gemeinschaft.	KuKuMu	VHS	Musikschule	Lesecafé	Bibliothek	Rathaus	Summe BGF
250	550						800
930	1.480					600	3.010
						2.200	2.200
						2.200	2.200
						2.200	2.200
1.180	2.030					7.200	10.410
2.080	2.530	2.440	930	350	6.770	7.930	
2.197	2.436	2.427	911	337	6.760	7.910	

Untergeschoss
Erdgeschoss
1.Obergeschoss
2.Obergeschoss
3.Obergeschoss

Summe BGF

Summe Nutzungsbereiche
SOLL Nutzungsbereiche

Abb. 98 - Flächenzusammenstellung Kultur- und Bildungsbaustein und Rathuserweiterung

6. FREIRAUMENTWICKLUNG

Übergeordnetes Freiraumkonzept

Als Teil der Machbarkeitsstudie wurde für den Kernbereich ein übergeordnetes Freiraumkonzept entwickelt. Es soll als Grundlage für weitere Planungen dienen und zeigt erste konzeptionelle Vorschläge als Antwort auf die in der Analyse benannten Defizite auf.

Die Defizite bestehen vor allem in der mangelnden Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren, unklaren Eingängen, räumlichen Barrieren und mangelnder Barrierefreiheit, unzureichendem Pflegezustand der Grünflächen sowie untergenutzten Räumen. Die Entwicklung einer starken Ost-West-Verbindung zwischen dem Bildungscluster im Osten und dem zukünftigen Rathaus und Bibliotheksstandort am Tempelhofer Damm spielt in der Betrachtung eine besondere Rolle. Die aufgezeigten Ansätze sind in der weiteren Planung zu konkretisieren und zu überprüfen.

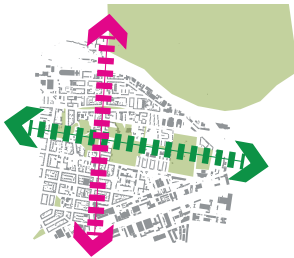


Abb. 99 - Schema: Freiraumkonzept

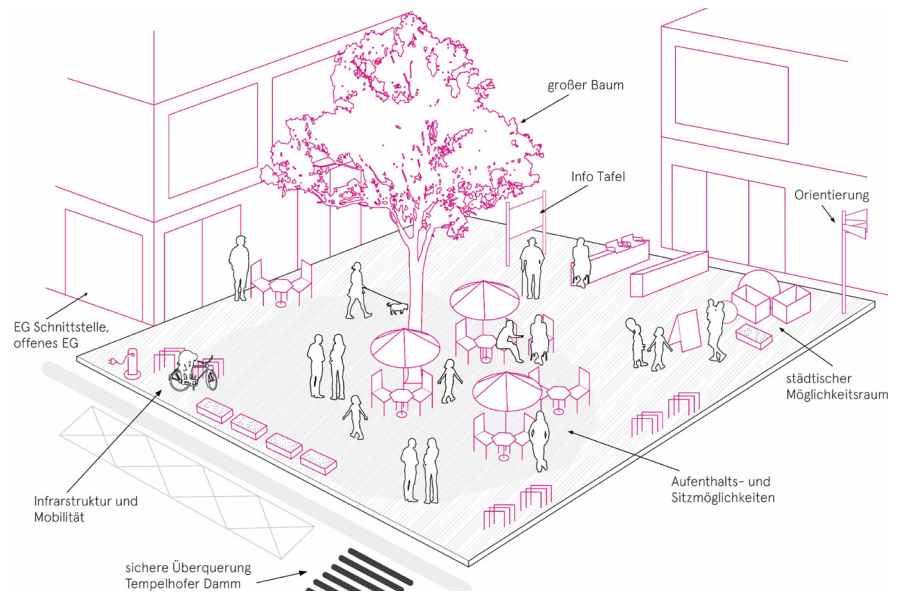


Abb. 100 - Konzeptskizze: Stadtplatz

Das Konzept sieht eine starke, urbane Nord-Süd-Achse entlang des Tempelhofer Damms vor, die von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden großzügigen Freiraumband gekreuzt wird. Beide Achsen gilt es in ihrem spezifischen Charakter zu stärken und zu entwickeln. An der Schnittstelle dieser beiden übergeordneten Freiräume wird ein zentraler Platz am Tempelhofer Damm als neues Zentrum ausgebildet. Das Innere des Betrachtungsgebiets wird im Sinne des in der Freiraumanalyse beschriebenen Freiraumpatchworks bestandsnah weiterentwickelt. Kernziele sind hier eine Verbesserung der Durchlässigkeit und Orientierung, die räumliche Klärung der Einheiten sowie eine Qualifizierung der jeweiligen Angebote.

Stadtplatz am Tempelhofer Damm schaffen

Der Platz ist der zentrale Knotenpunkt der Nord-Süd-Verkehrs- und Einkaufsachse Tempelhofer Damm und des Ost-West-Freiraumbandes. Der Platz ist Kern der „Neuen Mitte“ von Tempelhof und hat eine Größe von rd. 3.500 m² und spannt sich zwischen dem bestehenden Rathausturm, dem Kultur- und Bildungsbaustein und der nach Osten zurück versetzten Rathuserweiterung auf. Der Platz stellt eine Drehscheibe für die öffentliche Infrastruktur, Aufenthaltsort mit eigenständigem Charakter sowie Entrée und Trittstein in das Freiraumband dar.

Der heute als Parkplatz genutzte südliche Vorplatzbereich des historischen Rathauses wird als neue Mobilitätsschnittstelle gedacht. Hier können Taxis warten, Carsharing-Parkplätze vorgehalten, E-Autos betankt und barrierefreie Stellplätze untergebracht werden. Wichtig für den Platz sind die belebten Erdgeschosszonen der Gebäude. Aus der Rathuserweiterung und dem Kultur- und Bildungsbaustein wirken Nutzungen nach außen (z.B. Café), die den Stadtplatz beleben. Gleichzeitig soll der Platz aber auch Raum bieten für besondere Märkte oder kulturelle Veranstaltungen.

Die Gestaltung des Platzes lässt sich aus der Überlagerung der beiden thematischen Achsen herleiten: Urbane Stadtachse Tempelhofer Damm und grünes Freiraumband als Teil der Parkkette. Der Platz sollte daher ein städtischer befestigter Platz sein, der die repräsentative Schnittstelle zwischen den umliegenden öffentlichen Gebäuden herstellt, gleichzeitig sollte er aber auch als Trittstein innerhalb des Freiraumbandes funktionieren und Aufenthaltsbereiche, Freiraumnutzungsangebote und Grün (z.B. Baumhalle) bieten.

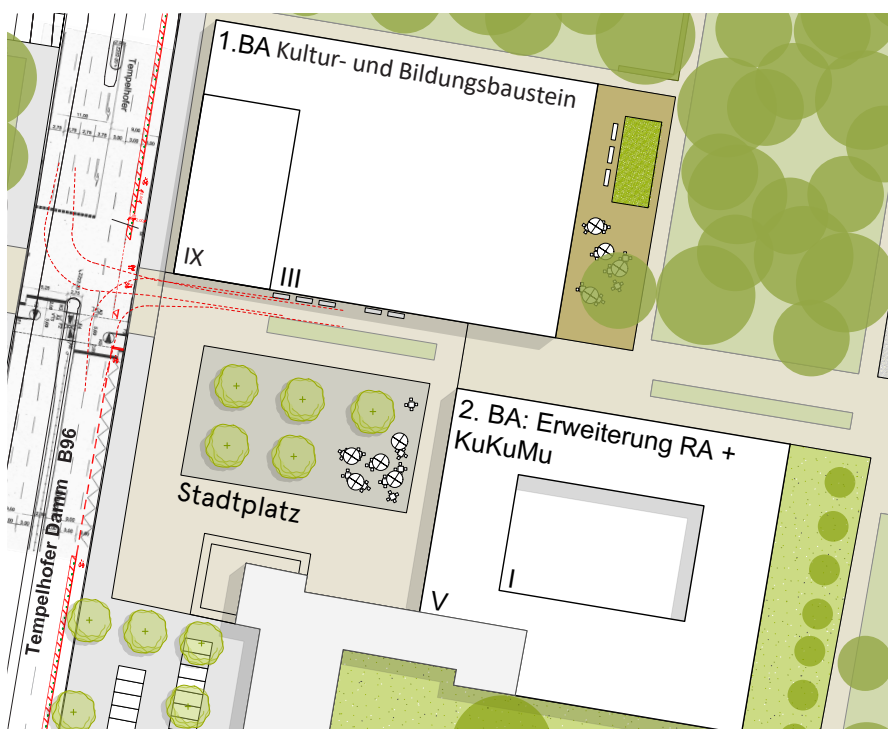


Abb. 101 - Freiraumkonzept: Rathausplatz und Beginn Freiraumband

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Fortführung des Platzes als großzügiger Übergang über den Tempelhofer Damm hinweg. Es sollte ein sichtbares Zeichen zur Verlangsamung des Verkehrs (ggf. Belagsänderung) sowie eine großzügige Verbindung auch im Sinne des übergeordneten Freiraumbandes geschaffen werden. Hinter der Bibliothek werden ein Lesegarten mit Außengastronomie und ein großer Spielplatzbereich als ruhiges Pendant zum Platz am Tempelhofer Damm vorgeschlagen.

Ein zentrales Freiraumband ausbilden

Das vorgeschlagene Freiraumband verknüpft den Kultur- und Bildungsbaustein im Osten mit der „Neuen Mitte“ am Stadtplatz am Tempelhofer Damm. Daran schließen als Fortführung Verbindungen zur östlich gelegenen Gartenkolonie sowie den westlich gelegenen historischen Parks Alter Park, Lehnepark und Bosepark an. Als verbindendes Element innerhalb des Freiraumbandes wird ein breiter multifunktionaler Wegeraum vorgeschlagen. Der Weg könnte eine großzügige Verbindung für Fußgänger und für Radfahrer mit Orientierungshilfen, Aufweitungen und Sitzmöglichkeiten an wichtigen Kreuzungspunkten sein. Eine Vielzahl an barrierefreien Nebenwegen und besonderen Freiraumnutzungen knüpfen an das Band an. Der öffentliche Weg sollte durchgehend beleuchtet und mit einem Orientierungssystem ausgestattet werden.

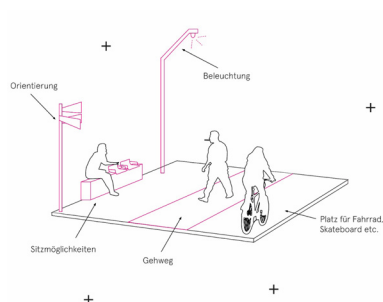


Abb. 102 - Ost-West- Durchwegung

Vielfältige Freiraumcharaktere weiterentwickeln

Das vorgefundene Freiraumpatchwork gilt es nicht zu überformen, sondern in seiner Vielfalt zu stärken und räumlich zu klären. Hierfür werden untergenutzte Freiräume aktiviert (z.B. Umgestaltung der Parkplatzfläche), verwahrloste Resträume intensiver in Nutzung gebracht und geöffnet (z.B. Grunackpark als Lesegarten) und vielfältige Freiräume für ein neues Wohnumfeld mit Freizeit und Erholungsnutzung geschaffen. Außerdem sollen weitere Sport- und Spielangebote geschaffen werden.

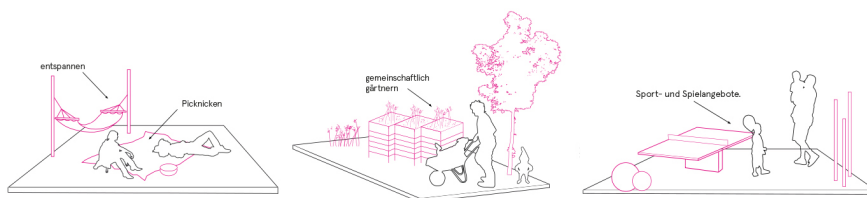


Abb. 103 - Schema: Freiraumangebote

Es sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob durch zusätzliche öffentliche Parzellen zum gemeinsamen Gärtnern und durchgehende Wegeverbindungen o.ö. die Anlage in das Wohngebiet integriert, das Angebot bereichert und die Vernetzung insgesamt gestärkt werden kann.

Kleingartenanlage Feldblume

Kleingartenanlagen sind historisch gewachsene Strukturen von sozialem, kulturellem und teilweise ökologischem (Artenvielfalt in der Stadt) Wert. Auch die Kleingartenanlage „Feldblume 1915“ soll angesichts ihrer ökologischen und sozialen Funktion für das Quartier weitestgehend erhalten bleiben. Die Gärten sind tlw. liebevoll gestaltet: es gibt Bienenstöcke, Lerngärten, wilde und geordnete Gärten und es werden in der Stadt Lebensmittel produziert. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird das Quartier seinen Charakter verändern, ggf. müssen auch die Wegebeziehungen innerhalb des Blocks hinter dem Rathaus angepasst werden. Im Hinblick auf die Gebietsentwicklung ist daher, vor allem um eine größere Durchlässigkeit im Gebiet zu erreichen, eine strukturelle Betrachtung der Kleingartenanlage „Feldblume“ unumgänglich. Konkrete Aussagen hierzu können jedoch erst mit einer Vertiefung der Planung getroffen werden. Grundlage dafür kann nur ein frühzeitig initiiertes Beteiligungs- und Entwicklungsprozess mit den lokalen Akteuren sein. Nur wenn diese selbst einen Entwicklungsgedanken entwickeln und mittragen, kann eine positive Strukturänderung gelingen.

Naturräumliche Funktionen aufwerten

Wie aus den Erläuterungen von bgmr Landschaftsarchitekten hervorgeht, verfügt das Gebiet über Bereiche mit unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Das naturgeschichtliche Relief mit der eiszeitlichen Rinne, ist eine Besonderheit im Gebiet. Somit wird die Geländemodellierung ein tragendes System für die Gebietsentwicklung. Die Parkanlagen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete; der Luftaustausch von den Grünanlagen in die Umgebung durch eine offene Bebauungsstruktur sollte gewährleistet werden. Da Kühlung der Städte im Wesentlichen über die Verdunstung erfolgt, sind die Regenwasserbewirtschaftung und die Grundwasseranreicherung ein wichtiges Thema bei der Planung. Es ist beabsichtigt, bereits zu einem frühen Planungsstand ein Grobkonzept mit strategischen Ansätzen zur Regenwasserbewirtschaftung für die „Neue Mitte Tempelhof“ erarbeiten zu lassen.

In den öffentlichen Parkanlagen im Kernbereich besteht in unterschiedlicher Intensität Aufwertungspotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie für die Erholungsnutzung.

Im Rahmen eines vertiefenden Freiraumkonzeptes sollten im weiteren Planungsprozess unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung erarbeitet werden.

Im Ergebnis sollten dabei der Alte Park und der Franckepark optisch und funktional wieder zusammengeführt werden. Die Betonung der Eingänge, die Erhöhung der Nutzungsangebote und Reduzierung von Einfriedungen und Barrieren, die Verbesserung der fußläufigen Wegeanbindungen, die Erhöhung der Artenvielfalt sowie die Aufwertung von Denkmal-Elementen (z.B. Rosengarten) sind weitere zentrale Aspekte.

- Untersuchungsbereich ⋯
- Dorfanger Tempelhof ■
- Gewässer ■
- Grünanlagen ■
- Kleingärten ■
- Relief, ehem. eiszeitliche Rinne ■
- Wegeverbindung / Eingänge ■
- Luftaustausch ■



Abb. 104 - Naturräumliche Funktionen, Verfasser: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Neues Wohnumfeld einweben

Die städtebauliche Neuordnung schafft Raum für neues urbanes und gleichzeitig „grünes Wohnen“ im Herzen des Bezirks Tempelhof. Um die Potentiale des Standortes für den Wohnungsbau zu nutzen, sollte die Wohnungsbautypologie durch eine hohe Durchlässigkeit und einen starken Freiraumbezug charakterisiert sein. Vernetzende, öffentliche Freiräume sollten vom Franckepark bis an die Götzestraße geführt werden. Die Körnung des Wohnungsbaus sollte derart beschaffen sein, dass neben kleinen, privaten Freiflächen ein Zusammenspiel der Erdgeschossnutzungen mit durchlaufenden, gemeinschaftlich genutzten Freiräumen entstehen kann. Hier können großzügige gemeinschaftliche Vorbereiche geschaffen werden oder auch Außenspielbereiche einer kleineren Kita oder die Terrasse einer Außen-gastronomie untergebracht werden. So kann eine durchlässige Stadtstruktur mit einer feinen Abstufung aus miteinander verknüpften öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen entstehen. Die erforderlichen Erschließungsräume sollten als Begegnungszone und Spielstraße ggf. im Einrichtungsverkehr gestaltet werden, um die Verkehrsbelastung im Quartier so gering wie möglich zu halten.

7. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSSICHT

7.1. KURZZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld“ nach §141 BauGB werden durch die vorliegende Machbarkeitsstudie die zentralen Stadtbausteine (Bezirkszentralbibliothek, Polizeidirektion Abschnitt 44, Stadtbad und der ehemalige BVV-Saal des Rathauses) im Kernbereich zunächst hinsichtlich ihrer Sanierungs-, Raum- und Nutzungsbedarfe analysiert und die unterschiedlichen Entwicklungsoptionen (Instandsetzung, Modernisierung / Erweiterung oder Abbruch / Neubau) unter gebäudetechnischen, funktionalen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Angesichts des umfänglichen Investitionsvolumens, das ohnehin zum Abbau des Sanierungsstaus erforderlich ist und der städtebaulichen Missstände, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erhoben wurden, stellt sich die Frage, welche Entwicklungsperspektiven die zuständigen Verwaltungen und Gebäudenutzerinnen und -nutzer (wie beispielsweise Polizei) für die Gebäude verfolgen in welchem Umfang sich hier Chancen für die Nachverdichtung mit innerstädtischem Wohnraum bzw. städtebauliche Entwicklung ergeben.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, das Verhältnis zwischen den Sanierungsbedarfen und der Zukunftsfähigkeit der öffentlichen Gebäude auszuloten, um bedarfsgerechte Entwicklungsperspektiven für die öffentlichen Bauten zu entwickeln. Die Studie wurde in einem komplexen Abstimmungs- und Entscheidungsprozess mit den Gebäudebetreiberinnen und Gebäudebetreibern bzw. Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern, den Gutachterinnen und Gutachtern der vorbereitenden Untersuchungen sowie den zuständigen Verwaltungen erarbeitet. Im Ergebnis zeigt die Machbarkeitsstudie eine Strategie für die Entwicklung des Kernbereichs auf, die den individuellen Anforderungen der öffentlichen Funktionen, der Aufwertung der städtebaulichen Situation und der drängenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung trägt. Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für weitere vertiefende Planungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bzw. der Hochbauplanungen.

Polizei Abschnitt 44

Es besteht akuter Handlungsbedarf, das Polizeigebäude des Abschnitts 44 in der Götzstraße 6 zu ertüchtigen.

Neben den dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Bereich Gebäudehülle, Brandschutz und haustechnische Anlagen sowie Umbaumaßnahmen im Inneren, ist im Abschnittsgebäude zusätzliches Personal unterzubringen. Das betrifft zum einen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Abschnitts 42, Hauptstr. 45, die im Rahmen der Abschnittsfusion der Direktion 4 auf die verbleibenden Abschnitte verteilt werden. Hinzu kommt der bereits heute eintretende und langfristig steigende Personalzuwachs angesichts der „wachsenden Stadt“. Die Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsbaus zzgl. einer Interimsunterbringung während der Bauphase werden auf ca. 12,8 Mio. € geschätzt.

Durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des Bestandsgebäudes können keine ausreichenden Flächenreserven mobilisiert werden, um diese zusätzlichen 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterzubringen. Aufgrund der Grundrissgeometrie sind bauliche Erweiterungen am Gebäude ausgeschlossen. Ein dauerhafter (Container-)Bau auf dem Grundstück ist wegen der eingeschränkten äußeren Erschließung des Grundstückes nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Grundrissstruktur des Bestands für einen zeitgemäßen Betrieb einer Polizeiwache ungeeignet ist. Die langen Wege im Gebäude und die mangelhafte Trennung der Nutzungsbereiche stellen strukturelle Probleme dar, die auch bei einer Sanierung nicht gelöst werden können.

Mit einem Neubau würde dem Abschnitt ein für den heutigen Stand der Technik effizienteres Dienstgebäude hinsichtlich Energiebilanz und Nachhaltigkeit sowie bezüglich der Flächeneffizienz und vorausschauender Flächenreserven zur Verfügung gestellt, das den Nutzungsanforderungen eines Polizeiabschnitts weitaus gerechter wird. Zudem würde ein strategisch wichtiges Grundstück an der Götzstraße für die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Schaffung von Wohnraum auf landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen. Sowohl die Polizei, die BIM sowie die beteiligten Verwaltungen favorisieren auf Grundlage der Variantenuntersuchung die Option der Realisierung eines Neubaus.

Im Vergleich zu alternativen Standorten soll der Abschnitt angesichts der zentralen Lage im Abschnittsgebiet und guten Anbindung an übergeordnete Hauptverkehrsstraßen im Kernbereich Götzstraße gehalten werden. Das Grundstück der Kleingartenanlage „Germania“ in der Götzstraße 36 (Eigentum Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) wird als geeigneter Standort für einen Ersatzbau identifiziert. Es liegt innerhalb des Kerngebiets, ist verkehrlich und für polizeiliche Belange gut angebunden und für Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar.

Auf der Grundlage eines vereinfachten Raumprogramms für den Neubau mit ca. 5.000 m² BGF werden die gesamten Baukosten auf rd. 15,6 Mio. € geschätzt.

Die Realisierung ist im Zeitraum von 2019 bis 2021 vorgesehen. Hierfür sind die Finanzierung zu klären, eigentums- und planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und Möglichkeiten für die Verlagerung bzw. den Ersatz der bestehenden



Abb. 105 - Polizei Hoffassade

Kleingartenanlage (7 Parzellen) in Abstimmung mit dem Bezirksverband der Kleingärtner eV zu finden. Die Anforderungen an die Hochbauplanungen sind im weiteren Prozess zu vertiefen.



Abb. 106 - Stadtbad Tempelhof /
Südansicht Schwimmhalle

Stadtbad Tempelhof

Das Gebäude des Stadtbads Tempelhof in der Götzstraße 8–14 ist mittlerweile über 50 Jahre in Betrieb, wodurch angesichts des Instandhaltungs- und Sanierungsstaus nun eine umfassende und grundlegende Gebäudesanierung sowie energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle erforderlich wird.

Der raumgreifende Baukörper mit einem Innenhof verfügt über eine große Hüllfläche. Die Sanierung der Hüllfläche ist aufwendig und wird auch zukünftig dazu führen, dass das Gebäude trotz Sanierung nicht wirtschaftlich zu betreiben ist (hohe Energieverluste). Hinzu kommt, dass auch funktionale Anforderungen wie beispielsweise die Barrierefreiheit des Bades im Bestand nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden kann.

Die Berliner Bäder-Betriebe haben vor diesem Hintergrund für die Variantenbetrachtung ein Konzept für einen kompakten, flächeneffizienten Ersatzbau mit dem Profil eines „Schul-, Vereins- und Gesundheitsbad“ erarbeitet. Beim Stadtbad Tempelhof handelt es sich um ein auf den reinen Schwimmsport ausgerichtetes, funktionales Bad. Angesichts der demographischen Veränderungen hat ein Paradigmenwechsel zu mehr individueller Gesundheitsvorsorge stattgefunden. Das Konzept für den Ersatzbau sieht vor, die Funktion als Schul- und Vereinsbad zu erhalten und zusätzlich um den Bereich der Gesundheitsfürsorge zu erweitern. Vor diesem Hintergrund wäre der Ersatzbau mit einem räumlich und akustisch separierten Variobecken auszustatten. Insgesamt entstünde mit der Realisierung eines Ersatzbaus ein modernes, zukunftsorientiertes und wirtschaftliches Stadtbad für Tempelhof, das mit dem Profil als „Schul-, Vereins- und Gesundheitsbad“ die Bäderlandschaft des Bezirks bereichert und einen Mehrwert für die Nachbarschaft und seine Bewohnerinnen und Bewohner darstellt.

Bei einer Gesamtbetrachtung und einem Vergleich Grundsanierung oder Ersatzbau stellt sich die Ersatzbauvariante an einem anderen Standort trotz der Baukosten von geschätzten ca. 18,7 Mio. € brutto im Vergleich zu den Grundinstandsetzungskosten von 12,9 Mio. € brutto als langfristig wirtschaftlichere Lösung heraus. Dies begründet sich einerseits durch die Betrachtung der Gesamtzykluskosten über eine längere Laufzeit. Beispielsweise sind beim Neubau ein Einsparpotential für Wärme und Strom in Höhe von ca. 35–40 % gegenüber dem modernisierten Bestandsbau zu erwarten.

Das Stadtbad Tempelhof beansprucht zudem heute nur ca. 40 % der vorhandenen Grundstücksfläche. Durch eine Standortverlagerung kann das Stadtbad Tempelhof auf einem optimierten Grundstück untergebracht und damit „überschüssige“ Flächen tatsächlich oder ideell anteilig zur (Re-)Finanzierung beitragen. Die Standortverlagerung ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung und macht ein zentrales Grundstück im Kernbereich des Areals für Wohnungsneubau frei.

Der Standort Götzstraße für das Stadtbad Tempelhof soll aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV und zentralen Lage im Quartier und im Einzugsgebiet erhalten bleiben. Als Standort für den Ersatzbau mit ca. 8.500 m² BGF wird das Grundstück Götzstraße 20 identifiziert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und wird durch die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ genutzt.

Angesichts der Planungsabläufe ist mit einer Realisierung nicht vor 2022 zu rechnen. Hierfür sind die entsprechenden planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Finanzierung sowie weitere umsetzungsrelevante Aspekte zu vertiefen bzw. konkret anzugehen. Dazu gehört u.a., Möglichkeiten für die Verlagerung bzw. den Ersatz der bestehenden Kleingartenanlage (7 Parzellen) in Abstimmung mit dem Bezirksverband der Kleingärtner eV zu finden. Auch die Anforderungen an die Hochbauplanungen sind im weiteren Prozess zu vertiefen.

Bezirkszentralbibliothek im Eva-Maria-Buch Haus

Die Bezirkszentralbibliothek im Eva-Maria-Buch Haus ist auf einer Sechseck-Geometrie aufgebaut, die zusammen mit der Sichtbetonkonstruktion die Architekturauffassung der 1970er Jahre verkörpert. Das Gebäude weist mit seiner offenen Bibliothekslandschaft große räumliche und architektonische Qualitäten auf.

Gleichzeitig ist das Gebäude der Bezirkszentralbibliothek auf Grund des hohen Sanierungsstaus im Bereich der Gebäudekonstruktion sowie der haustechnischen Anlagen grundlegend zu sanieren. Angesichts der Sichtbetonstruktur stellt insbesondere die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle eine besondere Herausforderung dar. Die Instandsetzungskosten belaufen sich auf ca. 11,8 Mio. €.

Die städtebauliche Ausrichtung der Bibliothek entspricht in keiner Weise ihrer Bedeutung als wichtige öffentliche Einrichtung bzw. ihrer Funktion als der zentralen Bibliothek des Bezirks. Der Zugang auf der „Rückseite“ ist schwer auffindbar und nicht besucherfreundlich.

Das Gebäude kann den zeitgemäßen Anforderungen an eine Bibliothek als Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsort nicht entsprechen. Als „Ein-Raum-Bibliothek“ fehlt dem Bau die räumliche Differenzierung, was zu Lärm- und Nutzungskonflikten führt. Insgesamt mangelt es an Räumen für das individuelle Arbeiten oder für Gruppen- und Schulungsangebote. Vergleicht man die Bibliotheksflächen pro Einwohnerinnen und Einwohner mit den anderen Berliner Bezirken steht der Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf dem drittletzten Platz. Der ermittelte Bedarf für die Bezirkszentralbibliothek ist im Verhältnis zum vorhandenen Flächenangebot mehr als doppelt so groß. Aufgrund der besonderen Grundrissgeometrie ist eine überzeugende Neuordnung des Bestandsgrundrisses im Rahmen einer baulichen Erweiterung ohne erhebliche Einschränkungen der funktionalen Qualität nicht machbar. Durch die vorbereitenden Untersuchungen wurde aufgezeigt, dass der Gesamtbezirk – insbesondere aber der einwohner- und flächenmäßig viel größere Bezirksteil Tempelhof – über erhebliche Flächendefizite im Bereich Bildung und Kultur verfügt.



Abb. 107 - Ansicht Eva-Maria-Buch-Haus
Götzstraße

Im verwaltungsinternen Abstimmungsprozess wurde das Konzept für einen integrierten Kultur- und Bildungsbaustein (mit Volkshochschule, Musikschule und Kunst, Kultur, Museen) unter dem Arbeitstitel Bibliothek+++ mit einem Umfang von ca. 15.000 m² BGF entwickelt. Die Leitidee ist, ein öffentliches, lebendiges Haus zu schaffen, das den niedrighschwelligigen Zugang zu Kultur- und Bildungsangeboten ermöglicht und als Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsort wie ein „Wohnzimmer des Quartiers“ funktioniert.

Die Angemessenheit des Bedarfs wurde auf der Grundlage von Richt- und Kennwerten im Hinblick auf die Versorgungssituation sowohl im Bezirk als auch des Einzugsbereichs geprüft und bestätigt.

Durch die Kombination der Nutzungen lassen sich vielfältige Synergien wie beispielsweise ein wirtschaftliches Flächen- und Facility- oder effizientes Personalmanagement erzielen. Sämtliche allgemeine Nutzungen wie Foyers, Serviceräume aber auch Angebote an größeren Veranstaltungsräumen würden allen Akteuren zur Verfügung stehen und ließen sich somit im Zusammenspiel der verschiedenen Angebote effizient bespielen. Durch inhaltliche Synergien kann ein größeres und besseres Nutzungs- und Veranstaltungsangebot entstehen.

Mit der Schaffung eines kombinierten Kultur- und Bildungsbausteins an dieser Stelle erhält der Bezirk ein einzigartiges Angebot, durch das weitreichende Impulse für die städtebauliche Entwicklung des Tempelhofer Damms sowie die „Neue Mitte Tempelhof“ zu erwarten sind.

Die derzeit als Parkplatz genutzte, bezirkseigene Fläche nördlich des Rathauses ist als Standort für den Kultur- und Bildungsbaustein vorgesehen. Als öffentliche Nutzung soll die Bibliothek+++ am Tempelhofer Damm zusammen mit dem Rathaus bzw. dessen Erweiterung zur Frequenz und Belebung dieses zentralen Orts (Eingang in das Quartier, Schnittstelle übergeordneter Freiraumverbindungen) beitragen. Das Bestandsgebäude würde nach Inbetriebnahme des Neubaus abgebrochen werden und die Flächen für die Errichtung von Wohnungsneubau an der Götzstraße hergerichtet werden.

Die Kosten für das Raumprogramm mit rd. 15.000 m² BGF belaufen sich auf rd. 48,4 Mio. €. Die vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bestätigt, dass das Konzept in Bezug auf die Errichtungskosten als Alternative zu einer Anmietung der Flächen wirtschaftlicher ist und im Sinne der KLR / Budgetierung durch das Amt für Weiterbildung und Kultur des Bezirksamts Tempelhof Schöneberg wirtschaftlich betrieben werden kann. Voraussetzungen sind eine einmalige Anschubfinanzierung zur Inbetriebnahme des erweiterten Standorts (z.B. Aufstockung Medienbestand) sowie die Vorfinanzierung zur Aufstockung der Personal- und Sachmittel für die Angebotserweiterung.

Im weiteren Verlauf sind vordringlich insbesondere die Konzeption für das integrierte Nutzungs- und Raumprogramm sowie die städtebauliche Konfiguration des Baus im Zusammenspiel mit der Rathuserweiterung und Stadtplatz weiter zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des Kultur- und Bildungsbausteins zwischen 2022 bis 2025 erfolgt.

Rathaus Tempelhof

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Strategie für das kurz-, mittel-, und langfristige Flächenmanagement der bezirklichen Büro- und Verwaltungsstandorte erarbeitet (Flächenmanagement 2.0). Hintergrund ist der erhebliche Bedarf an Büroflächen: bestehende Mietverträge von angemieteten Standorte kurz- bis mittelfristig fallen aus der Bindung; angesichts der „wachsenden Stadt“ ist ein erheblicher Personalzuwachs zu verzeichnen; durch die Sanierungsbedarfe der bezirkseigenen Bestandsgebäude sind zusätzliche Verfügungsflächen erforderlich.

Durch die Betrachtung der vorhandenen Bürodienstgebäude wird deutlich, dass keine nennenswerten Flächenpotentiale an bezirkliche Standorten zur Verfügung stehen.

Dem Standort Rathaus Tempelhof kommt daher durch seine strategisch günstige Lage und (Flächen-)Erweiterungskapazitäten eine Schlüsselrolle für die Entwicklung der bezirklichen Verwaltungsstandorte im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu.

Allerdings verfügt das Bestandsgebäude Rathaus Tempelhof über einen akuten und erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf. Im ersten Schritt soll die Instandsetzung des Rathauses bei laufendem Betrieb durchgeführt werden, um den Erhalt der Betriebserlaubnis zu sichern. Im Anschluss daran soll ab ca. 2022 die durchgreifende Sanierung des Rathauses bei gleichzeitiger bauabschnittsweiser und temporärer Verlagerung der Mitarbeitenden an einen anderen Standort erfolgen.

Um den langfristigen Flächenbedarf für rund 250 zusätzliche Arbeitsplätze in der bezirklichen Verwaltung mit einer Größenordnung von rd. 7.900 m² zu decken, soll als dritter Schritt der bestehende Anbau des Rathauses zugunsten eines umfänglichen Erweiterungsbaus ersetzt werden. Durch die Kostenschätzung wurden für den Bedarf von ca. 7.900 m² BGF Baukosten in Höhe von rd. 25,4 Mio. € ermittelt. Die Instandsetzung bzw. Sanierung des Rathauses (ohne den Anbau des BVV-Saals) kostet zusätzlich rd. 11 Mio. €. Die Rathuserweiterung würde nach dem Kultur- und Bildungsbaustein ab ca. 2027 realisiert werden. Um den Stadtplatz zusammen mit dem Kultur- und Bildungsbaustein zu realisieren, wäre der Abbruch des Anbaus bereits ab ca. 2022 erforderlich.

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird in einer vertiefenden Untersuchung eine städtebauliche Lösung für den Kultur- und Bildungsbaustein und Erweiterungsbaus des Rathauses Tempelhof vorgeschlagen. Der Kulturbaustein schafft hier mit einem Hochpunkt einen baulichen Akzent am Tempelhofer Damm und bildet mit dem zurückversetzten Erweiterungsbaus des Rathauses einen Stadtplatz am Tempelhofer Damm aus. Es wird vorgeschlagen, Angebote aus dem Kultur- und Bildungsbaustein (z.B. Ausstellungsflächen) im Erdgeschoss des Rathauses unterzubringen und umgekehrt Büroflächen der Verwaltung in die oberen Geschosse des Kultur- und Bildungsbausteins. Durch diese Nutzungsverschränkung erhält auch die Rathuserweiterung öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss und trägt zur Belebung des Stadtplatzes bei. Die städtebauliche Konzeption ist im weiteren Planungsverlauf im Dialog mit der Öffentlichkeit zu vertiefen.



Abb. 108 - Ansicht Rathaus Tempelhof

Rochade der öffentlichen Einrichtungen und Wohnen an der Götzstraße

Aufgrund der zentralen Lage, der sehr guten verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung ist es ein übergeordnetes Ziel der Machbarkeitsstudie, Strategien für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße zu schaffen. Dazu kommen die Behebung der städtebaulichen Missstände und angesichts der ohnehin hohen Sanierungsbedarfe auch der zukunftsfähige Umgang mit den öffentlichen Funktionen in diesem Kernbereich. In der Gegenüberstellung und Abwägung der unterschiedlichen Ziele wird für alle drei öffentlichen Gebäude in diesem Bereich die Entwicklungsoption Abbruch / Neubau favorisiert und dadurch eine städtebauliche Neuordnung des Areals an der Götzstraße möglich. Für die städtebauliche Neuordnung des Areals wurden die folgenden Standorte für die öffentlichen Gebäude favorisiert:

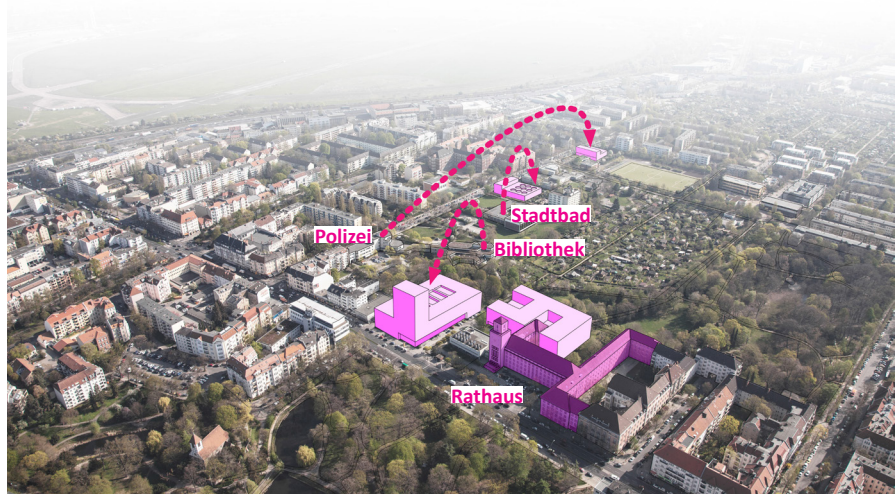


Abb. 109 - Standortverlagerung für die öffentlichen Einrichtungen

- Polizei Abschnitt 44: Götzstraße 36 / Kleingartenanlage „Germania“
- Stadtbad Tempelhof: Götzstraße 20 / Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“
- Kultur und Bildungsbaustein: Tempelhofer Damm

Mit dieser Rochade der öffentlichen Einrichtungen entsteht ein zusammenhängendes Areal mit einer Fläche von 2.8 ha, das für die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten aktiviert werden kann. Überschlägige Voruntersuchungen haben ergeben, dass rd. 500 Wohneinheiten an der Götzstraße entstehen können. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Grundlage wäre ein vertiefendes städtebauliches Konzept, das insbesondere Überlegungen zu Bau- und Freiraumstruktur, Erschließung anstellt. Für die Unterbringung der Stellplätze für sowohl den Wohnungsneubau als auch die öffentlichen Gebäuden ist eine zentrale Quartiersgarage angedacht und auf die Machbarkeit zu prüfen.

Einen wichtigen Bestandteil des Vorhabens „Neue Mitte Tempelhof“ stellt die Sanierung und Aufwertung der Freiraumflächen im Kerngebiet dar. Neben der Aufwertung der bestehenden Parkanlagen (Franckepark, Grunackpark) ist die Realisierung

sierung eines Stadtplatzes am Rathaus Tempelhof geplant, der als bedeutender Bestandteil des geplanten Ensembles Rathaus und Kultur- und Bildungsbaustein entwickelt werden soll.

7.2 AUSSICHT UND WEITERES VORGEHEN

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen werden dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ein Beschluss zu den Zielen und Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und dem Senat von Berlin der Beschluss über die Festsetzung eines Stadtumbaugebiets vorgelegt. Mit den Beschlüssen geben die fachlich Beteiligten (v.a. Senat und das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) eine verbindliche Absichtserklärung ab, dass das vorgeschlagene Konzept in den nächsten 10–15 Jahren umgesetzt werden soll. Das Konzept für die Umsetzung eines Stadtumbaugebiets wird in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellt. Es besteht aus 22 Teilprojekten mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket. Die Projekte sind hier in einzelnen Projektblättern beschrieben und die Gesamtkosten für das Konzept dargestellt.

Allerdings handelt es sich hierbei zunächst um eine Übersicht über die geplanten Projekte. Es bedarf noch einer Vielzahl vertiefender Untersuchungen, Planungen und Abstimmungsprozesse für die Koordination und Umsetzung des in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Konzepts für ein Stadtumbaugebiet. Wesentliche Voraussetzungen für die Realisierung bilden hierbei die Schaffung des Planungsrechts über die Festsetzung von Bebauungsplänen und die Anmeldung bzw. Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel bei den entsprechenden Stellen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte können auch neue Erkenntnisse zu Tage treten, die Änderungen an dem vorliegenden Konzept notwendig machen.

Planungen und Untersuchungen umfassen z.B.:

- Wettbewerbs- und Planungsverfahren für Städtebau, Freiraumplanung und Hochbauten
- Weitere bzw. vertiefende fachliche Gutachten / Untersuchungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauen
- Umsetzung und Etablierung der Zuständigkeiten für Stadtumbaugebiet, Bauleitplanung und Sicherung der fachlichen Steuerung
- Projektmanagement und Prozessplanung
- Finanzplanung und -anmeldung
- Konzeption und Etablierung von Informations- und Beteiligungsgremien

Ablauf der Hochbaumaßnahmen

Der gesamte Realisierungsprozess wird voraussichtlich 10–15 Jahre beanspruchen. Die Umsetzungsphase wird mit vielen Veränderungen und teilweise Einschränkungen durch Baumaßnahmen verbunden sein. Mit der weiteren Planung der Hochbauten werden die einzelnen Bauabläufe erarbeitet und aufeinander abgestimmt, um die



Abb. 110 - Projektübersicht (Auszug aus VU)

Auswirkungen der Maßnahmen und eventuelle Beeinträchtigungen der anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gering zu halten. Das Angebot der öffentlichen Einrichtungen soll ohne Unterbrechungen aufrechterhalten werden.

Das Umsetzungsszenario sieht aus heutiger Sicht die folgende Reihenfolge vor:

- Neubau Polizeigebäude ab 2020/21
- Neubau Kultur- und Bildungsgebäude ab 2022
- Neubau Stadtbad ab 2022/23
- Neubau Rathuserweiterung ca. ab 2024
- Wohnungsneubau ca. ab 2025.

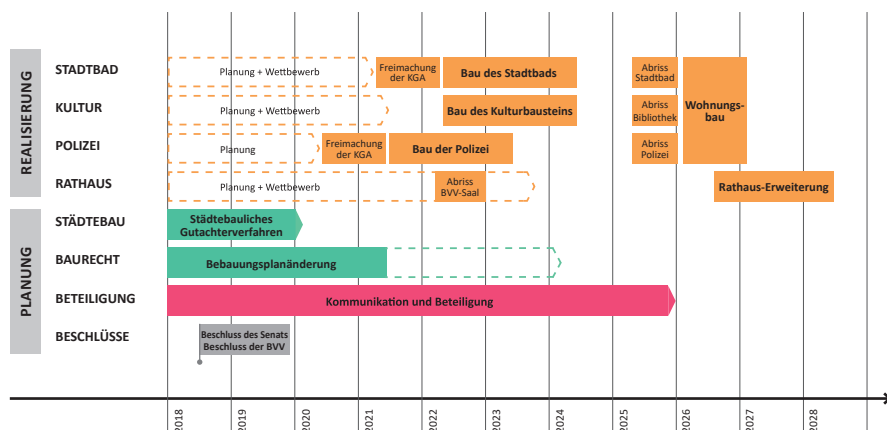


Abb. 111 - Zeitplan 2018-2029

Finanzierung und Umsetzung

Für die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen sind im weiteren Verlauf gesonderte Anmeldungen bei den entsprechenden Stellen vorzunehmen oder auch Vereinbarungen mit Vorhabenträgern zu treffen. Entsprechend der jeweiligen Finanzierungsquelle umfassen die entsprechenden Vorgänge z.B. die Anmeldung in der Investitionsplanung, bei Fördergebern oder den Haushalten der betroffenen Verwaltungsbereiche. Grundlage für die weitere Finanzplanung ist eine Vertiefung der Kostenschätzung auf Basis detaillierter Bedarfsprogramme und Planungen. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bieten hierfür eine erste Orientierung. Die Grundstücke der öffentlichen Gebäude befinden sich in unterschiedlichen Fachvermögen des Landes Berlin bzw. von Landesbetrieben. Es sind Grundstücksgeschäfte erforderlich, um die Verlagerung und den Tausch der Grundstücke unter den einzelnen öffentlichen Funktionen umzusetzen und die Flächen für den Wohnungsneubau bereit zu stellen. Eine genaue Planung der Übertragungen wird auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung die Aufgabe kommender Planungsphasen sein.

Beteiligung und Information zum weiteren Prozess

Mit der Festlegung als Stadtumbaugebiet, kann der Bezirk Tempelhof-Schöneberg innerhalb dieser Kulisse Finanzierungsmittel des Förderprogramms „Stadtumbau“ für die Umsetzung von öffentlichen Baumaßnahmen und deren planerische Vorbe-

reitung sowie für eine öffentliche Begleitung und Bürgerbeteiligung einsetzen. Für die Entwicklung des Gebiets ist es unerlässlich, dass möglichst viele Akteure, Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbetreibende und Eigentümerinnen und Eigentümer an dem Prozess partizipieren. Auch seitens des Fördergebers wird erwartet, dass für die im Stadtumbau finanzierten Projekte eine angemessene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt.

Die Steuerung des Stadtumbaugebietes einschließlich der Beteiligung und Information der Akteure geht mit Senatsbeschluss in die Verantwortung des Bezirkes über. Dieser wird sich anschließend in der Regel über einen Gebietsbeauftragten externe Unterstützung u.a. für Koordination, Beteiligung, Vorbereitung und planerische Vertiefung der Stadtumbauprojekte einholen.

Das Spektrum der Beteiligungsmöglichkeiten ist breit. Es reicht von der Information über die direkte Mitwirkung an Planungen bis hin zu projektbezogenen oder auch dauerhaften Kooperationen. Die Formate der Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Information für Betroffene und die interessierte Öffentlichkeit sind noch im weiteren Verfahren zu konkretisieren und werden sich hinsichtlich der Heterogenität von Projekten und Aufgaben unterscheiden.

Nächste Schritte (ab Bezirksamts- bzw. Senatsbeschluss):

- Beauftragung eines externen Planungsbüros für die Funktion des „Gebietsbeauftragten“ zur Koordinierung, Beteiligung, Vorbereitung und planerischen Vertiefung der Stadtumbauprojekte
- Abstimmungen zu den zukünftigen Beteiligungsformaten im Rahmen des Stadtumbaus
- Einleitung von Bebauungsplanverfahren (Aufstellung bzw. Änderung)
- Städtebauliche, verkehrliche und weitere fachliche Vertiefung zur Klärung der städtebaulichen Situation und Erschließung des Kernbereichs; insbesondere städtebauliche Vertiefung des Auftaktbereichs rund um das Rathaus Tempelhof und Kultur- und Bildungsbaustein
- Konkretisierung der Planung für den neuen Polizeistandort in der Götzstraße, Gespräche mit dem Kleingartenverband Tempelhof-Schöneberg e.V. bzw. betroffenen Kleingartenvereinen
- Vertiefung zu den Anforderungen an den Kultur- und Bildungsbaustein und Vertiefung des Nutzungs- und Raumprogramms für das Zusammenspiel und Synergien zwischen den unterschiedlichen kulturellen Fachbereichen

8. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Die vorliegenden Kostenschätzungen basieren auf Erfahrungswerten der Büros der Verfasser sowie auf Kostenkennwerten nach BKI / 2017 Neubau. Sämtliche Baukosten sind inkl. Mehrwertsteuer angegeben (Bruttowerte). Für alle Projekte wird ein Aufschlag für Unvorhergesehenes vorgenommen:

- Neubau: 10 % über alle Kostengruppen
- Sanierung und Umbau Bestand: 30 % über alle Kostengruppen

Die Baupreisberechnung der öffentlichen Bauten beruht auf dem Planungsstand 2017. Durch Kostensteigerungen bis zum Fertigstellungszeitpunkt sind höhere Gesamtkosten absehbar, aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher quantifizierbar. Eine genaue Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden mögliche Kostensteigerungen über die Berechnung der Baupreisindizes abgebildet. Entsprechend der gemäß § 31 LHO zu berücksichtigenden Baupreisindizes, ermittelt auf Basis der Kostenentwicklung der letzten 5 Jahre (Daten: Statist. Bundesamt), vgl. HWR 2018, ist im Quartal I / 2018 eine Preissteigerung von 2,1 % p.a. für öffentliche Bauten anzunehmen. Abweichend dazu verwendet die BIM als Baupreisindex 4 % p.a. Hierbei nahm sie eine Hochrechnung der durch das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKIZ) herausgegebenen Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden vor, welche die BIM angesichts der angespannten Marktlage sowie der progressiven Entwicklung der Baupreise als begründet ansieht. Zudem ist die Realisierung der Bauvorhaben erst mittelfristig geplant. Bei der Hochrechnung der Projektkosten auf den Fertigstellungstermin wird daher der Wert 4 % Baupreissteigerung p.a. zu Grunde gelegt. Ausgangspunkt der Berechnungen ist der Ablaufplan (siehe Kapitel 7).

8.1 KOSTENSCHÄTZUNG POLIZEI / ABSCHNITT 44

Die Kostenschätzung für die Sanierung des Bestandsgebäudes wurde im Vorfeld der Studie durch die BIM in Auftrag gegeben (Stand: 27.10.2016). Die Kalkulation geht von Sanierungs- und Umbaukosten in einer Höhe von 12,8 Mio. € (inkl. Drehscheibe) aus.

Die Kostenschätzung für einen Neubau an der Götzstraße 36 wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellt. Der Kostenansatz geht aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen von einem Verwaltungsbau mit mittlerem bis hohem Standard nach BKI aus. Grundlage für die Kostenschätzung stellt das Raumbedarfsprogramm vom 15.01.2018 dar.

Neubau: Polizei / Abschnitt 44					Anmerkungen
	Bezug	Anzahl	KKW (€)	Summe / €	
Vorbereitende Maßnahmen					
KG 100 Freimachung der KGA "Germania"	Parzelle	10	15.000 €	150.000 €	pauschale Annahme
KG 200 Interimsmaßnahmen	pauschal	1	1.385.000 €	1.385.000 €	pauschale Annahme, provisorische Unterbringung von zusätzl. 30 MA's
KG 200 Abruch Bestandsgebäude / Götzstraße 6	BRI	12.500 m³	25 €	313.000 €	Kennwert nach BKI 2017
Baukosten					
KG 200 Herrichten	Planungsfläche	3.254 m²	34 €	109.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Verwaltungsgebäude mittlerer Standard
KG 300/400 Baukonstruktion und TGA	BGF	5.000 m²	2.030 €	10.150.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Verwaltungsgebäude mittlerer bis hoher Standard
KG 500 Außenanlagen	AF	2.094 m²	148 €	310.000 €	Stellplatzanlage Einsatzfahrzeuge, Ansatz FFS Architekten
KG 600 Ausstattung / Möbel	AP	180	1.500 €	270.000 €	Angaben BIM
KG 600 Ausstattung / EDV	AP	180	1.000 €	180.000 €	Angaben BIM
KG 700 Baunebenkosten				3.273.000 €	Berechnungsgrundlage: 30% der KG 300 / 400 / 500 / 600
Summe Baukosten Neubau Polizei / brutto				14.292.000 €	
Aufschlag UVG				1.429.000 €	Kostenerhöhung Neubau: 10% über alle KGs
Summe Baukosten Neubau Polizei inkl. UVG / brutto				15.721.000 €	
Projektkosten Neubau Polizei (Baukosten inkl. vorbereitende Maßnahmen)				17.569.000 €	

Abb. 112 - Kostentabelle Neubau: Polizei / Abschnitt 44

Bei einer durchschnittlichen Baukostenindexsteigerung von 4 % pro Jahr, würden die Projektkosten für den Neubau Polizei bei einem Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2023 um rund 4.20 Mio. € auf 21,72 Mio. € ansteigen. Der Bezugswert für die Berechnung der Steigerung der Kosten nach Baukostenindex werden einheitlich für alle Projekte die gesamten Projektkosten gesetzt. Als Bezugsgröße für die Berechnung der Steigerung der Kosten nach Baukostenindex wird die Fertigstellung des Gebäudes angenommen. Von dieser Systematik abweichend berechnet die BIM die Kostensteigerung nur für die Baukosten – also ohne Berücksichtigung von Interimsmaßnahmen, Abriss des Bestandsgebäudes und sonstige Maßnahmen (Freimachen des Grundstücks). Außerdem wird als Bezugspunkt der Berechnung der Baubeginn des Vorhabens gerechnet, so dass eine Steigerung der Kosten von 13 % kalkuliert wird. Somit wird seitens der BIM die Kostenschätzung für den Neubau – Baukosten inkl. Unvorhergesehenes sowie Kostensteigerung nach Baukostenindex – mit einem Bruttobetrag von 17,77 Mio. € angegeben.

8.2 KOSTENSCHÄTZUNG STADTBAD TEMPELHOF

Sowohl die Kosten für die Sanierung des Bestandsbaus Stadtbad Tempelhof, als auch die Kosten für einen Ersatzbau wurden durch die Berliner Bäder-Betriebe und den Architekten ermittelt und werden im Folgenden zusammengestellt:

8.2.1 SANIERUNG BESTANDSBAD

Sanierung Bestand: Stadtbad Tempelhof				
Anmerkungen	Bezug	Anzahl	KKW (€)	Summe (€)
nach Angabe Berliner Bäder Betriebe	KG 300 / 400 Baukonstruktion und TGA	BGF	2.400 m ²	pauschal 6.307.000 €
nach Angabe Berliner Bäder Betriebe	KG 500 / Aussenraum			pauschal 714.000 €
nach Angabe Berliner Bäder Betriebe	KG 600 Ausstattung			pauschal 357.000 €
Berechnungsgrundlage: 35% der KG 300 / 400 / 500 / 600	KG 700 Baunebenkosten			2.582.000 €
	Summe Baukosten Sanierung Stadtbad Tempelhof / brutto			9.960.000 €
Kostenerhöhung Sanierung: 30% über alle Kostengruppen	Aufschlag UVG			2.988.000 €
	Summe Baukosten Sanierung Stadtbad Tempelhof inkl. UVG / brutto			12.948.000 €

Abb. 113 - Kostentabelle Sanierung Bestand: Stadtbad Tempelhof

8.2.2 NEUBAU STADTBAD TEMPELHOF

Neubau: Stadtbad Tempelhof				
Anmerkungen	Bezug	Anzahl	KKW (€)	Summe (€)
Vorbereitende Maßnahmen				
pauschale Annahme	KG 100 Freimachung der KGA "Friede und Arbeit"	Parzellen	7	15.000 € 105.000 €
Kennwert nach BKI 2017	KG 200 Abbruch Stadtbad nach BRI	BRI	24.000 m ³	25 € 600.000 €
Baukosten				
Kosten nach Konzept Berliner Bäder Betriebe	KG 200 Herrichten			pauschal 356.000 €
Kennwert nach BKI 2017 Neubau / Hallenbäder	KG 300 / 400 Baukonstruktion und TGA	BGF	3.840 m ²	3.100 € 11.904.000 €
Kennwert nach BKI 2017 Neubau / Hallenbäder, überdruckschnittlich	KG 500 Außenraum	AF	1.329 m ²	233 € 310.000 €
pauschaler Ansatz nach Konzept Berliner Bäder Betriebe	KG 600 Ausstattung	pauschal		595.000 €
Berechnungsgrundlage: 30% der KG 300 / 400 / 500 / 600	KG 700 Baunebenkosten			3.843.000 €
	Summe Baukosten Neubau Tempelhofer Stadtbad / brutto			17.008.000 €
Kostenerhöhung Neubau: 10% über alle Kostengruppen	Aufschlag UVG			1.701.000 €
	Summe Baukosten Neubau Tempelhofer Stadtbad inkl. UVG / brutto			18.709.000 €
	Projektkosten Neubau Tempelhofer Stadtbad (Baukosten inkl. vorbereitende Maßnahmen)			19.414.000 €

Abb. 114 - Kostentabelle Neubau: Tempelhofer Stadtbad

Bei einer durchschnittlichen Baukostenindexsteigerung von 4 % pro Jahr, würden die Projektkosten für den Neubau Stadtbad Tempelhof bei einem Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2024 um rund 5,43 Mio. € auf 24,85 Mio. € ansteigen.

8.3 KOSTENSCHÄTZUNG RATHAUSERWEITERUNG

Wie in Kapitel 3.3 dargestellt, sind für die Sanierung des Rathauses inkl. Sanierung BVV-Saal Baukosten in Höhe von 13,1 Mio. € brutto ermittelt worden. Da die städtebauliche Neuordnung den Rückbau des BVV-Saals vorsieht reduzieren sich die Sanierungskosten für das Rathaus Tempelhof auf 11 Mio. € brutto.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Entwurfsskizze für einen Erweiterungsbau auf Grundlage der in Kapitel 3.3 aufgeführten Flächenbedarfe erstellt. Als Flächenkennwert für diesen Erweiterungsbau zur Unterbringung der Bezirksverwaltung wurde ein mittlerer bis hoher Bürostandard nach BKI 2017 zu Grunde gelegt. Die Flächenbedarfe sind durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ermittelt worden.

Rathausenerweiterung Tempelhof					Anmerkungen
	Bezug	Anzahl	KKW (€)	Summe (€)	
Vorbereitende Maßnahmen					
KG 200 Abbruch BVV Saal	BRI	10.100 m ²	25 €	253.000 €	Abriß BVV-Saal nach FFS Architekten
Baukosten					
KG 200 Herrichten	Planungsfläche	8.681 m ²	40 €	347.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Verwaltungsgebäude
KG 200 Altlastensanierung	pauschal			100.000 €	Pauschaler Ansatz nach BM / Schadstoffgutachten erforderlich
KG 300 / 400 Baukonstruktion und TGA	BGF	7.900 m ²	1.950 €	15.405.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Verwaltungsgebäude mittlerer bis hoher Standard
KG 500 Außenanlagen	AF	5.672 m ²	200 €	1.134.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Kulturbauten
KG 600 Ausstattung	BGF	7.900 m ²	110 €	869.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / ohne EDV Ausstattung
KG 700 Baunebenkosten				5.222.000 €	Berechnungsgrundlage: 30% der KG 300 / 400 / 500 / 600
Summe Baukosten Rathausenerweiterung				23.077.000 €	
Aufschlag UVG				2.308.000 €	Kostenerhöhung Neubau: 10% über alle KGs
Summe Baukosten Rathausenerweiterung inkl. UVG / brutto				25.385.000 €	
Projektkosten Rathausenerweiterung (Baukosten inkl. vorbereitende Maßnahmen)				25.638.000 €	

Abb. 115 - Kostentabelle Rathausenerweiterung Tempelhof

Bei einer durchschnittlichen Baukostenindexsteigerung von 4 % pro Jahr, würden die Projektkosten für den Erweiterungsbau Rathaus Tempelhof bei einem Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2029 um rund 12,31 Mio. € auf 37,94 Mio. € ansteigen.

8.4 KOSTENSCHÄTZUNG BEZIRKSZENTRALBIBLIOTHEK

Wie im Kapitel 3.4 dargestellt, wurde sowohl die Option einer Sanierung des Eva-Maria-Buch-Hauses als auch das Konzept eines Neubaus untersucht. Beide Strategien werden durch entsprechende Kostenschätzungen unterlegt. Die Kosten der KG 600 / Ausstattung werden für die KG 700 / Baunebenkosten als voll anrechnungsfähig angesetzt.

8.4.1 SANIERUNG UND ERWEITERUNG GEBÄUDEBESTAND

Mit dem Umbau und der Sanierung des Bestandsgebäudes / Eva-Maria-Buch-Haus würden die dringend erforderlichen zusätzlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Der Kostenschätzung für die Sanierung wird daher mit einer baulichen Erweiterung von 10.867 m² NGF ergänzt. Mit diesen Raumbedarfen werden die Flächen der Bibliothek sowie der unter 3.4 dargestellten Flächenbedarfe der Bildungs- und Kultureinrichtungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erfüllt. Die Kostendifferenz eines Neubaus auf der Grundlage des gleichen Flächenbedarfs von 15.067 m² BGF gemäß Flächenaufstellung und einer Sanierung des Eva-Maria-Buch-Hauses mit einer baulichen Erweiterung beträgt rd. 2,5 Mio. €. Diese vergleichsweise geringe Differenz zwischen einer Sanierung und einem Neubau ist durch den hohen Flächenanteil des Erweiterungsbaus begründet. Im Gesamtbild muss die Neubauvariante am Tempelhofer Damm aufgrund der funktionalen Mängel im Gebäudebestand als die insgesamt wirtschaftlichere Planungsvariante betrachtet werden.

Anmerkungen	Sanierung: Bibliothek Bestand / Eva-Maria-Buch-Haus				
	Bezug	Anzahl	KKW (€)	Summe (€)	
Kennwert nach BKI 2017 Altbau / Gebäude besonderer Art	KG 300 / 400 Baukonstruktion und TGA	BGF	4.200 m ²	1.500 €	6.300.000 €
Teilerneuerung der Ausstattung	KG 600 Ausstattung	BGF	4.200 m ²	100 €	420.000 €
Berechnungsgrundlage: 35% der KG 300 / 400 / 600	KG 700 Baunebenkosten				2.352.000 €
	Summe Baukosten Sanierung Eva-Maria-Buch-Haus / brutto				9.072.000 €
Kostenerhöhung Sanierung: 30% über alle Kostengruppen	Aufschlag UVG				2.722.000 €
	Summe Baukosten Sanierung Eva-Maria-Buch-Haus inkl. UVG / brutto				11.794.000 €

Abb. 116 - Kostentabelle Sanierung: Bibliothek Bestand / Eva-Maria-Buch-Haus

Die Sanierung des Eva-Maria-Buch Hauses berücksichtigt nicht den zusätzlichen Flächenbedarf der Bibliothek (Herleitung der Flächenbedarfe s. Kapitel 3.4). Um die Flächenanforderungen der Bibliothek zu erfüllen, müsste das Gebäude um rund das 2,5-fache erweitert werden – einschließlich der Flächen für den Bereich Bildung und Kultur. Damit müsste ein Anbau mit einer Bruttogrundfläche von rd. 10.800 qm geplant werden. Eine überschlägige Koteschätzung hat ermittelt, dass dafür Baukosten in einer Höhe von rd. 35 Mio. € kalkuliert werden müssen.

8.4.2 NEUBAU KULTUR- UND BILDUNGSBAUSTEIN AM TEMPELHOFFER DAMM

Die Kostenschätzung für das Vorhaben Kultur- und Bildungsbaustein umfasst neben den Flächen der Bibliothek Räumlichkeiten für die Volkshochschule, die Musikschule, den Bereich „Kunst, Kultur, Museen“ sowie einen Veranstaltungs- und Ausstellungsbereich (siehe Kapitel 3.4). Bestandteil der Baumaßnahme ist ein Lesecafé, das an einen externen Betreiber verpachtet wird. Die Baukosten für das Café sind

in der Kostenschätzung berücksichtigt. Als Kostenkennwerte für die Kostenschätzung werden Vergleichsprojekte aus dem Bereich Kulturbauten nach BKI 2017 herangezogen.

Neubau: Kultur- und Bildungsbaustein					
	Bezug	Anzahl	KKW (€)	Summe (€)	Anmerkungen
Vorbereitende Maßnahmen					
KG 200 Abbruch Bibliothek / Götzstraße 8-12	BRI	17.000 m ²	25 €	425.000 €	Kennwert nach BKI 2017
Baukosten					
KG 200 Altlastensanierung	Planungsfläche	4.542 m ²	40 €	75.000 €	Pauschaler Ansatz / Konkretisierung erst mit vertiefenden Untersuchungen
KG 200 Herrichten	Planungsfläche	4.542 m ²	40 €	182.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Kulturbauten
KG 300 / 400 Baukonstruktion und TGA	BGF	15.067 m ²	2.000 €	30.134.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Kulturbauten (Museen, Bibliotheken)
KG 500 Außenanlagen	AF	1.242 m ²	250 €	311.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Kulturbauten (Museen, Bibliotheken)
KG 600 Ausstattung	BGF	15.067 m ²	210 €	3.164.000 €	Kennwert nach BKI 2017 / Kulturbauten (Museen, Bibliotheken)
KG 700 Baunebenkosten				10.083.000 €	Berechnungsgrundlage: 30% der KG 300 / 400 / 500 / 600
Summe Baukosten Neubau Bibliothek / brutto				43.949.000 €	
Aufschlag UVG				4.395.000 €	Kostenerhöhung Neubau: 10% über alle Kostengruppen
Summe Baukosten Neubau Kultur- und Bildungsbaustein inkl. Abriss Bestand, UVG / brutto				48.344.000 €	
Projektkosten Neubau Kultur- und Bildungsbaustein (Baukosten inkl. vorbereitende Maßnahmen)				48.769.000 €	

Abb. 117 - Kostentabelle Neubau: Kultur- und Bildungsbaustein

Bei einer durchschnittlichen Baukostenindexsteigerung von 4 % pro Jahr, würden die Projektkosten für den Neubau des Kultur- und Bildungsbausteins bei einem Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2024 um rund 13,66 Mio. € auf 62,42 Mio. € ansteigen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern nicht anders gekennzeichnet, handelt es sich bei den erstellten Grafiken und Bildern um eigene Darstellungen der Arbeitsgemeinschaft (ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB, Andreas Schwarz Architektur, Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg).

Abb. 01 - Untersuchungsgebiet VU (gelb), Kernbereich Machbarkeitsstudie (rot) (Quelle: SenStadtWohn, Grundlage: Luftbild 2017 ALK/ALKIS, Geometrie)	4
Abb. 02 - Öffentliche Einrichtungen im Kernbereich (Verfasser: SenStadtWohn, Grundlage: Dirk Laubner, 2017)	5
Abb. 03 - Informationsveranstaltung (13.10.2017)	9
Abb. 04 - Informationsveranstaltung (07.07.2017)	9
Abb. 05 - Verwaltungsinterner Workshop / Bewertungsmatrix (10.02.2017)	9
Abb. 06 - Lage im Stadtgebiet	12
Abb. 07 - Lage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg	12
Abb. 08 - Karte Kernbereich, städtische Infrastruktur (Umkreis von r=400m)	13
Abb. 09 - Bebauungsplan 1872 (Quelle: Donatz, M.; Schulz, G. und Hofmann, M: Denkmale in Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade. LDA (Hrsg.). Petersberg 2007.)	14
Abb. 10 - Entwurf für die Rathäuserweiterung (W. Kreuer) um 1955 nicht realisiert (Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	15
Abb. 11 - Städtebauliches Konzept „Zentrum Tempelhof“ (Arch. Bodo Fleischer) Entwurf: Stadtplanungsamt Tempelhof, 1964, Grundlage für den Bebauungsplan XIII-80 (Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	15
Abb. 12 - Ausschnitt Bebauungsplan XIII-80 von 1964 (Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	15
Abb. 13 - Lageplan Bestand	16
Abb. 14 - Abfolge Grünräume, Ost-West-Verbindung	17
Abb. 15 - Geologische Karte 1874-1937 (Quelle: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH)	17
Abb. 16 - Nord-Süd-Verbindungen, zentrale Achse Tempelhofer Damm	17
Abb. 17 - Kleingartenanlagen	18
Abb. 18 - Analyse: Freiraumpatchwork	18
Abb. 19 - Untergenutzte Räume: Mangelnde Aufenthaltsqualität und Nutzungsangebote im Freiraum	19
Abb. 20 - Räumliche Barriere: Mangelhafte Querungsmöglichkeit am Tempelhofer Damm	19
Abb. 21 - Räumliche Barriere: Bruch in der natürlichen Topographie	19
Abb. 22 - Untergenutzte Räume: Versiegelte Flächen in guter Lage	19

Abb. 23 - Fehlende Vernetzung:	
Unklare Wegestruktur und schlechte Orientierung	19
Abb. 24 - Schema Durchwegungen	20
Abb. 25 - Polizei Hoffassade	23
Abb. 26 - Bürosituation EG	23
Abb. 27 - Eingangsfassade	24
Abb. 28 - Bürosituation 2.OG	24
Abb. 29 - Bürosituation 2.OG	24
Abb. 30 - Grundrissanalyse Bestand	25
Abb. 31 - Zellenbereich EG	26
Abb. 32 - Vereinfachtes Raumprogramm Polizei Abschnitt 44	28
Abb. 33 - Machbarkeitsstudie: Neubau Götzstraße 36 / Lageplan	30
Abb. 34 - Machbarkeitsstudie:	
Neubau Götzstraße 36 / Grundrisschema mit Flächenberechnung	31
Abb. 35 - Stadtbad Tempelhof / Ansicht Schwimmhalle - Süd	34
Abb. 36 - Grundrissanalyse Gebäudebestand	35
Abb. 37 - Übersichtskarte Bäder und Schulen im Einzugsgebiet	35
Abb. 38 - Stadtbad Tempelhof / Ansicht Eingangssituation - Nord	36
Abb. 39 - Stadtbad TH / kleines Becken	36
Abb. 40 - Stadtbad TH / großes Becken	36
Abb. 41 - Stadtbad TH / Umkleidebereich	36
Abb. 42 - Stadtbad TH / Technikbereich	37
Abb. 43 - Stadtbad TH / Technikbereich	37
Abb. 44 - Vereinfachtes Raumprogramm Stadtbad Tempelhof	38
Abb. 45 - Machbarkeitsstudie: Ersatzbau Götzstraße 20 / Lageplan	41
Abb. 46 - Ansicht Rathaus Tempelhof	42
Abb. 47 - Übersicht geprüfter Bürostandorte	43
Abb. 48 - Rathaus Tempelhof mit Anbau BVV-Saal	45
Abb. 49 - Archiv / EG	46
Abb. 50 - Erschließungsflur Hauptgebäude	46
Abb. 51 - Anbau BVV-Saal / 1. OG	46
Abb. 52 - Anbau BVV-Saal / 1. OG	46
Abb. 53 - Anbau BVV-Saal / EG	46
Abb. 54 - Modellstudie Rathaus-Erweiterung	48
Abb. 55 - Modellstudie Rathaus-Erweiterung	48
Abb. 56 - Modellstudie Rathaus-Erweiterung	48
Abb. 57 - Studie: Rathuserweiterung	49
Abb. 58 - Vereinfachtes Raumprogramm für die Erweiterung Rathaus Tempelhof	50
Abb. 59 - Übersicht „Bezirkliches Flächenmanagement 2.0“	52
Abb. 60 - Bibliothekslandschaft	54
Abb. 61 - Grundrissanalyse Bibliothek mit Flächenberechnung	55
Abb. 62 - Kinderbibliothek und Auditorium	56
Abb. 63 - Ansicht Götzstraße	56

Abb. 64 - Eingangssituation Südansicht	56
Abb. 65 - Servicebereich UG	56
Abb. 66 - Archivbereich UG	56
Abb. 67 - Publikumsflächen aller Bibliotheken, je Berliner Bezirk	60
Abb. 68 - Bibliotheken in Berlin	60
Abb. 69 - Städtebauliches Konzept „Zentrum Tempelhof“ Entwurf: Stadtplanungsamt Tempelhof, 1964, Grundlage für den Bebauungsplan XIII-80 (Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	61
Abb. 70 - Zentrale Lage im Quartier	61
Abb. 71 - VHS / Wegfall VHS im Bezirk	63
Abb. 72 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Volkshochschule	65
Abb. 73 - Standorte Musikschulen	65
Abb. 74 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Musikschule	66
Abb. 75 - Kulturstandorte Bezirk Tempelhof-Schöneberg	67
Abb. 76 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Kunst, Kultur, Museen	68
Abb. 77 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Gemeinsame Bereiche	69
Abb. 78 - Aufstellung der Flächenbedarfe der Nutzungsbausteine: Bibliothek (unter Berücksichtigung räuml. Synergien)	69
Abb. 79 - Exemplarischer Mustertag / Kurs und Unterrichtsangebote (VHS, MuS, BIB)	70
Abb. 80 - Vereinfachtes Raumprogramm Kultur- und Bildungsbaustein	73
Abb. 81 - Lage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg	73
Abb. 82 - Standortverlagerung für die öffentlichen Einrichtungen	79
Abb. 83 - Planungsareal Wohnungsneubau	79
Abb. 84 - Piktogramm Dichte	82
Abb. 85 - Piktogramm Vernetzung	82
Abb. 86 - Piktogramm Außenraumbezug	82
Abb. 87 - Piktogramm Erdgeschosszone	82
Abb. 88 - Piktogramm Wohnungstypen	82
Abb. 89 - Piktogramm Mobilität	82
Abb. 90 - Perspektive: Rathausplatz mit Kultur- und Bildungsbaustein und Rathuserweiterung	84
Abb. 91 - Modellstudie Kultur- und Bildungsbaustein	84
Abb. 92 - Perspektive: Zentraler Kommunikationsraum im Kultur- und Bildungsbaustein	85
Abb. 93 - Exemplarische Nutzungsbelegung Kultur- und Bildungsbaustein im Schnitt	86
Abb. 94 - Exemplarische Nutzungsbelegung EG	86
Abb. 95 - Lageplan Rathaus und Kultur- und Bildungsbaustein	86
Abb. 96 - Exemplarische Nutzungsbelegung Rathuserweiterung im Schnitt	88

Abb. 97 - Exemplarische Nutzungsbelegung OG	88
Abb. 98 - Flächenzusammenstellung Kultur- und Bildungsbaustein und Rathuserweiterung	89
Abb. 99 - Schema: Freiraumkonzept	90
Abb. 100 - Konzeptskizze: Stadtplatz	90
Abb. 101 - Freiraumkonzept: Rathausplatz und Beginn Freiraumband	91
Abb. 102 - Ost-West- Durchwegung	92
Abb. 103 - Schema: Freiraumangebote (Quelle: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH)	94
Abb. 105 - Polizei Hoffassade	97
Abb. 106 - Stadtbad Tempelhof / Südansicht Schwimmhalle	98
Abb. 107 - Ansicht Eva-Maria-Buch-Haus Götzstraße	99
Abb. 108 - Ansicht Rathaus Tempelhof	101
Abb. 109 - Standortverlagerung für die öffentlichen Einrichtungen	102
Abb. 110 - Projektübersicht Auszug aus: Schlussbericht - vorbereitende Untersuchungen Verfasser: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG	103
Abb. 111 - Zeitplan 2018-2029, (Quelle: SenStadtWohn)	104
Abb. 112 - Kostentabelle Neubau: Polizei / Abschnitt 44	107
Abb. 113 - Kostentabelle Sanierung Bestand: Stadtbad Tempelhof	108
Abb. 114 - Kostentabelle Neubau: Tempelhofer Stadtbad	108
Abb. 115 - Kostentabelle Rathuserweiterung Tempelhof	109
Abb. 116 - Kostentabelle Sanierung: Bibliothek Bestand / Eva-Maria-Buch-Haus	110
Abb. 117 - Kostentabelle Neubau: Kultur- und Bildungsbaustein	111

VERZEICHNIS DER ANLAGEN IN DIGITALER FORM

0. Grundlagen

- Flächenpass Götzquartier
- Historische Karten
- Altlasten

1. Polizei / Abschnitt 44

- Gebäudesteckbrief
- Bestandspläne Gebäude / Abschnitt 44
- Fotodokumentation
- Bestandsgutachten mit Sanierungs- und Umbaukonzept (10/ 2016)
- Raumbedarfsprogramm (01/ 2018)
- Untersuchung alternativer Standorte für den Abschnitt 44 / Verfasser: FFS Architekten, Berlin
- Untersuchung Machbarkeit Standort Götzstraße 36 / Verfasser: FFS Architekten., Berlin

2. Stadtbad Tempelhof

- Gebäudesteckbrief
- Bestandspläne Stadtbad Tempelhof
- Fotodokumentation

3. Rathaus Tempelhof

- Gebäudesteckbrief
- Bestandspläne Rathaus Tempelhof und Anbau BVV
- Fotodokumentation
- Bestandsgutachten mit Sanierungskonzept: Rathaus Tempelhof
Verfasser: Backmann Schieber Kohler/ Gesellschaft von Arch. mbH (2011)
- Potenzialanalyse Anbau BVV- Saal
Verfasser: Gössler Kinz Kerber Kreienbaum Arch. BDA (2015)
- Interne bezirkliche Stellungnahme zum Thema „Neue Mitte Tempelhof: Erweiterter Flächenbedarf Rathaus / Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: „Neubau“ versus „Anmietung“ (FinPers FM, 2018)

4. Bezirkszentralbibliothek

- Gebäudesteckbrief
- Bestandspläne Eva-Maria-Buch-Haus
- Fotodokumentation
- Gutachten zur Modernisierung und Erweiterung (2004)
Verfasser: Graszmann & Vassella Architekten
- Schadstoffgutachten / Verfasser: KWS Geotechnik, Berlin
- Bestandssichtung Tragwerk / Verfasser: 2bplan, Berlin
- Bestandssichtung technische Gebäudeausrüstung / Verfasser: HDH Ingenieure, Berlin
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen: Kosten Leistungsberechnung (KLAR)
- Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
„Neubau“ versus „Anmietung“ (FinPers FM, 2018)

5. Vertiefende Untersuchung:

Rathausenerweiterung und Neubau Kultur- und Bildungsbaustein

- Schemadarstellung / Studie: Kultur- und Bildungsbaustein und Erweiterung Rathaus

6. Übersichtspläne

- Grundlagenplan mit Planungsflächen und Flurstücken