

QUARTIER AM HAFENPLATZ - KULTURHAFEN BERLIN

STÄDTEBAULICHE IDEENWERKSTATT 2023

AUSSTELLUNG DER WERKSTATTBEITRÄGE
 BARK BERLIN GALLERY,
 KÖTHENER STR. 28, 10963 BERLIN

ÖFFNUNGSZEITEN
 06.01.2023 - 13.01.2023
 Montag bis Freitag von 16.30 Uhr bis 20.00 Uhr,
 Samstag und Sonntag von 11.00 Uhr bis 16.00 Uhr

QUARTIER AM HAFENPLATZ - KULTURHAFEN



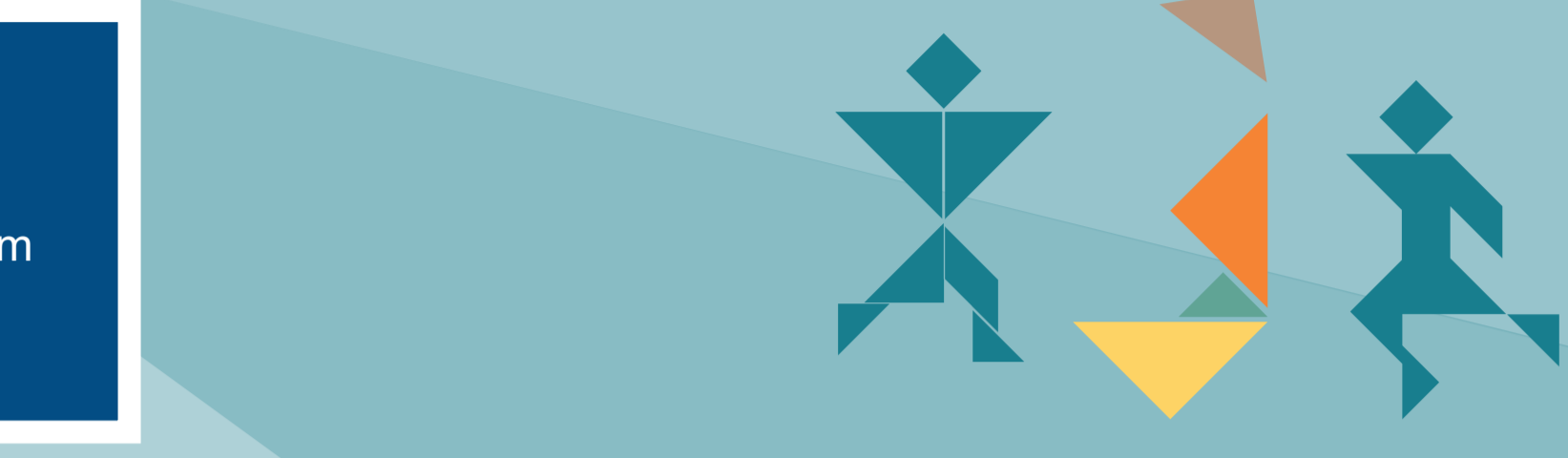
Blick über das Verkehrsgebiet



Verkehrsgebiet im Stadtraum

INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN

Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz mbH
 in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin



In einem der letzten großen, innerstädtischen Entwicklungsgebiete soll ein gemischtes, vielfältiges, sozial ausgewogenes, ökologisches und kulturell lebendiges Innenstadtquartier entstehen.

DAS ENTWICKLUNGSGEBIET / DIE IDEE

Der „Hafenplatz“ ist das letzte zentrale Entwicklungsgebiet nahe Potsdamer Platz und Anhalter Bahnhof: 21.250 m² mitten im Herzen Berlins, direkt an der Grenze zum Bezirk Mitte in Friedrichshain-Kreuzberg. Bis in die 1950er Jahre befand sich hier der namensgebende Stadthafen am Landwehrkanal. Nach der Zerstörung der dichten Bebauung im 2. Weltkrieg wurde in den 1960er- und 70er-Jahren zunächst der westliche Teil des Blocks (dem Verkehrsgebiet) mit Wohngebäuden bebaut und im östlichen Teil im Rahmen der IBA 87 und in den 1990er Jahren blockrandschließend ergänzt.

Mehrere Gutachten, die auch einer sachlichen Drittpflichtprüfung im Auftrag des Bezirksamts unterzogen wurden, kommen nun übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass im konkreten Fall des vorliegenden Bestandes im Verkehrsgebiet ein Rückbau und eine Neubebauung des Quartiers aus ökologischen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen dem Bestandserhalt vorzuziehen ist, so dass jetzt diese einzigartige Fläche neu beplant werden kann.

Dafür hat sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag mit den anliegenden Eigentümer:innen der vier blockprägenden Grundstücke zur „Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz mbH“ zusammengeschlossen. Gemeinsam mit Artprojekt, tti und hederabauwert wurde eine zukunftsweisende Vision entwickelt, in der das Entstehen eines gemischten, vielfältigen, sozial ausgewogenen, ökologischen und kulturell lebendigen Innenstadtquartiers geplant ist. Das **QUARTIER AM HAFENPLATZ – KULTURHAFEN BERLIN**.

DIE NEUE KREUZBERGER MISCHUNG

Im Spannungsbogen zwischen repräsentativer Großstadtarchitektur zum Potsdamer Platz, der Neuentwicklung auf dem südlich gelegenen Areal am Gleisdreieck und dem umgebenden Bestand von der Gründerzeit bis in die 1980er und 1990er Jahre in der südlichen Friedrichstadt, soll ein nutzungsgemischtes, urbanes Ensemble als erkennbares Kreuzberger Quartier, mit zukunftsweisender Architektur entstehen – geprägt von hochwertigen Freiräumen.

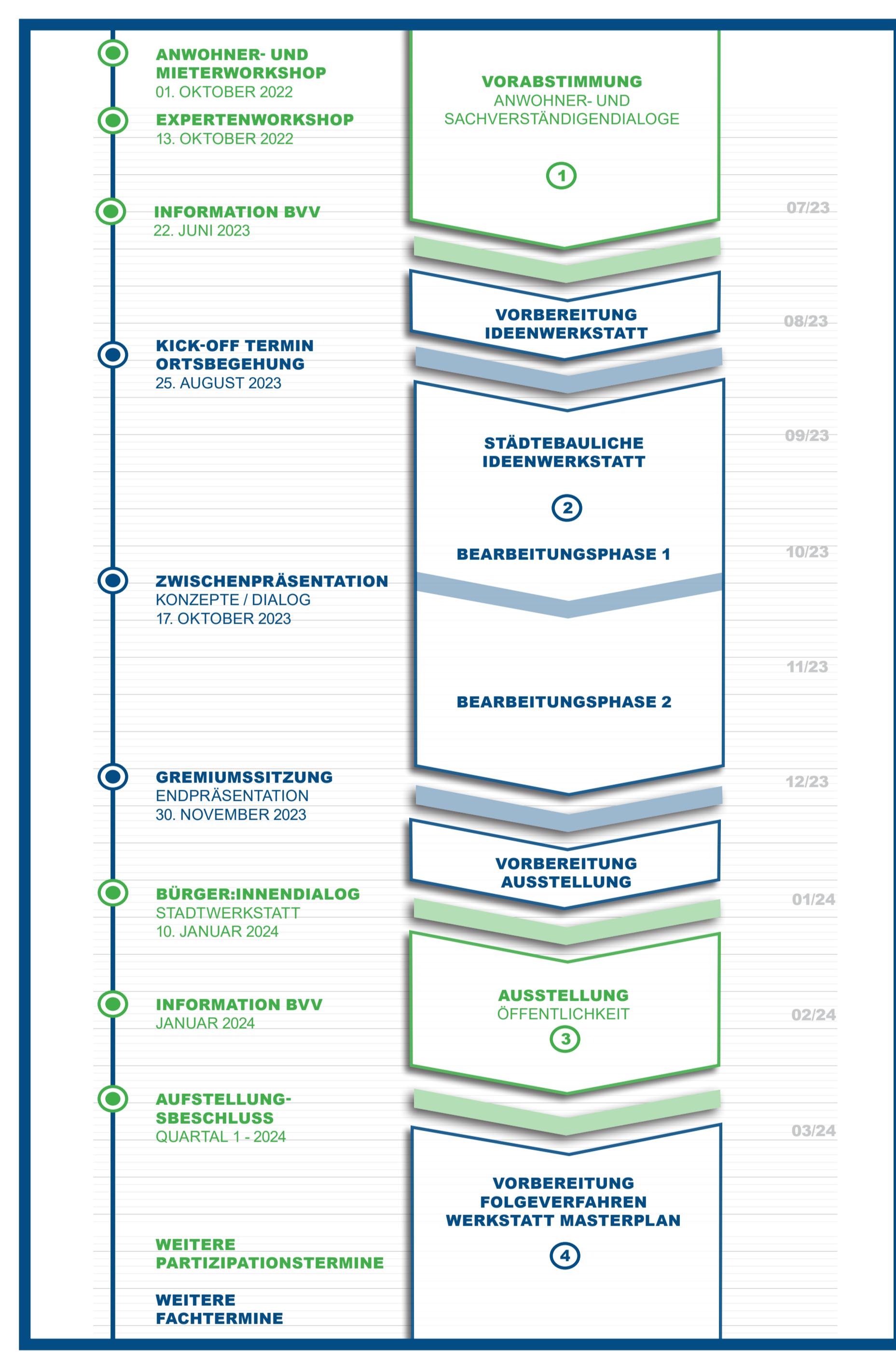
Die Neubebauung soll höchsten Nachhaltigkeitsansprüchen und den übergeordneten Taxonomie-Regeln und ESG-Zielen folgen und die Konzeption des Quartiers beispielhafte Städtebau- und Architekturösungen für leistbares Wohnen als Modell des innovativen sozialen Wohnbaus, belebende Räume für alle Themen der Stadtkultur sowie innovative Arbeitsplätze in verdichteten Typologien bieten. Entscheidendes Nutzungsmotiv ist, dass ein möglichst hoher Anteil an förderfähigen Wohneinheiten, die durch die Gewobag erstellt werden. Der Verbleib aller Bestandsmieter:innen vor Ort ist erklärtes Verfahrensziel.

Das angestrebte Vorgehen soll Vorbildcharakter für andere Entwickler:innen und Bauherr:innen haben. Es verdeutlicht, wie durch Kooperation privater Investor:innen und entsprechende Querfinanzierung, in enger Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung erhebliche Flächen für Gemeinwohl geschaffen werden können. Die Entwicklungsgesellschaft übernimmt damit soziale und gesellschaftliche Verantwortung. Die finanziell entlastete Einbindung von Kultur bietet darüber hinaus Kulturschaffenden, Bewohner:innen, Nutzer:innen, Besucher:innen und der gesamten Stadtgesellschaft eine Plattform des Austauschs.

VERFAHREN ZUR QUALITÄTSSICHERUNG UND BETEILIGUNG

Um den hohen Ansprüchen der Beteiligten gerecht zu werden, sollen in einer zweistufigen Verfahrensfolge – einer städtebaulichen Ideenwerkstatt und einem folgenden Werkstattverfahren Masterplan – visionäre Konzepte für die Umsetzung einer Neubebauung auf dem Gebiet entwickelt werden.

In enger Zusammenarbeit mit Vertretern aus Politik und Verwaltung soll so die Grundlage für das Planungs- und Baurecht geschaffen werden.



Eine Folge von zwei transparenten, partizipativ und fachlich begleiteten Verfahrensbausteinen zur Qualitätssicherung soll die Grundlage für die Baurechtschaffung bringen.

Im Dialog mit Bürger:innen, Vertreter:innen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg und freien Exert:innen für Städtebau, Freiraumplanung und Architektur soll ein Konzept gefunden werden.

DIE IDEENWERKSTATT

Im Rahmen des ersten Verfahrensschrittes, der städtebaulichen Ideenwerkstatt, waren vier ausgewählte Büros aufgefordert in zwei Bearbeitungsphasen ein städtebauliches Zielkonzept zur weiteren Bearbeitung als Grundlage der Bauleitplanung zu entwickeln.

Das Werkstattgebiet wird im Norden von der Bernburger Straße, im Osten von der Dessauer Straße, im Westen von der Köthener Straße und im Süden von der namensgebenden Straße Am Hafenplatz gerahmt. Es hat eine Fläche von 21.606 m². Um eine bessere freiräumliche Einbindung der Neuplanung darstellen zu können, wurde das Werkstattgebiet um die Fläche des Straßenraums Am Hafenplatz und den Mendelssohn-Bartholdy-Park als Ideenteil erweitert.

Die Bearbeitung umfasste zunächst die übergeordneten städtebaulichen Fragestellungen wie die Integration in den Stadtraum, Hochpunktstandorte, Erschließung und Interaktion mit dem öffentlichen Raum, im Rahmen der Prüfung dreier möglicher Varianten.

In einer Zwischenpräsentation wurden dem Gremium erste Ergebnisse durch die Teilnehmer:innen vorgestellt. Im Rahmen der Protokollierung des Termins wurden allgemeine und individuelle Hinweise gegeben, um die Beiträge im Hinblick auf das Verfahrensziel zu justieren, und die Anpassung einzelner Konzeptansätze zu ermöglichen.

In der Folge wurden die Entwürfe überarbeitet und die Nutzungsumsetzung, Flächenaufteilung und Grundrissqualität sowie die Nutzbarkeit für bauleitplanerische Fragen und mögliche hochbauliche Folgeverfahren in den Mittelpunkt gestellt. In der Endpräsentation Ende November 2023 entschied das Bewertungsgremium die Fortführung zweier ausgewählter Zielkonzepte, die Grundlage der Öffentlichkeitskommunikation werden sollen.

Entscheidendes Nutzungsmotiv ist, dass ein möglichst hoher Anteil an förderfähigen Wohneinheiten, die durch die Gewobag erstellt werden, seitens der Entwicklungsgesellschaft ausdrücklich angestrebt wird.

Die derzeitigen Mieter der förderfähigen Wohneinheiten sollen im Quartier verbleiben können und Ersatzwohnraum erhalten.



Bilder des Verfahrensgebiets

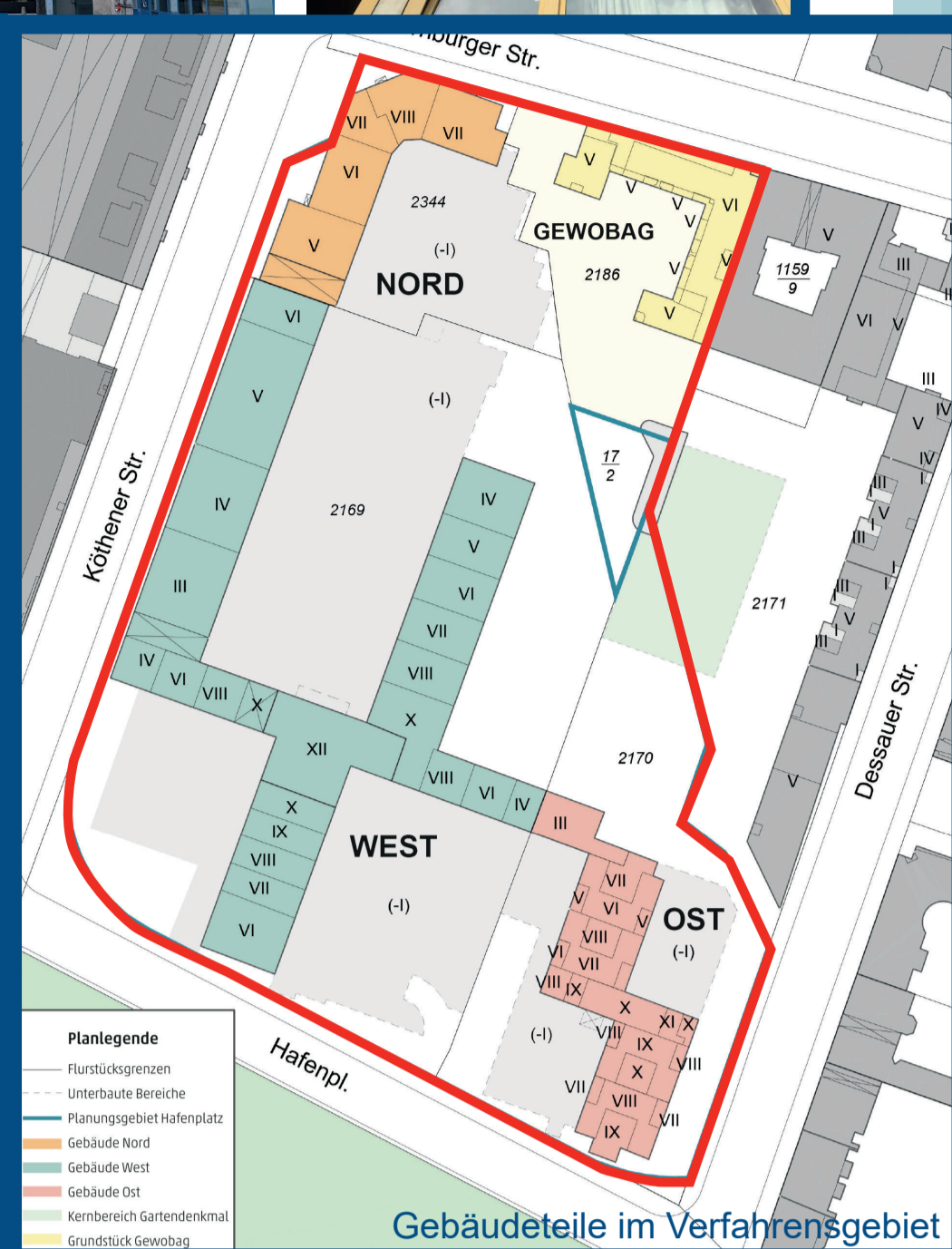
QUARTIER AM HAFENPLATZ – KULTURHAFEN

a:dks plus



Präsentationstermine im Werkstattverfahren

Mehrere Gutachten, die auch einer sachlichen Drittprüfung im Auftrag des Bezirksamts unterzogen wurden, kommen nun übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass im konkreten Fall des vorliegenden Bestandes im Verfahrensgebiet ein Rückbau und eine Neubebauung des Quartiers aus ökologischen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen dem Bestandserhalt vorzuziehen ist, so dass Jetzt diese einzigartige Fläche neu beplant werden kann.



Gebäudeteile im Verfahrensgebiet

Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz mbH
in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin



AUFGABENSTELLUNG DER IDEENWERKSTATT

Gesucht wurde eine ausdrucksstarke und identitätsstiftende städtebauliche Figur, die angemessen die Nachverdichtungspotenziale für Wohnen, Gewerbe und Kiezkultur im Plangebiet ausschöpft und verantwortungsvoll mit den gedanklichen Ansätzen und baulichen Beständen der IBA 87 umgeht. Dabei waren die Einbindung der Baukörper in den Stadtraum und die Verknüpfung mit bzw. die Abgrenzung zu den angrenzenden Nachbarschaften, die Festlegung der für den Ort und die Lage angemessenen Höhen sowie die Gliederung der städtebaulichen Kubatur ebenso Gegenstand der Planungsaufgabe wie eine Konzeption der Nutzungen, ihrer Mischung und ihrer Erschließung.

Der Fokus der Werkstattaufgabe soll auf die Möglichkeiten der Umsetzung eines flexiblen Entwicklungskonzepts gerichtet werden, das in unterschiedlichen städtebaulichen Dichten realisierbar ist. Hierbei sollen im Verfahren die Zusammenhänge der sich bietenden Möglichkeiten für soziale Gewinne im Nutzungsmix durch eine höhere Ausnutzung der Flächen des Werkstattgebiets visualisiert werden.

Im Verfahren sollten durch die Teilnehmer:innen zwei Dichtevarianten untersucht werden und durch eine dritte, eigene Präferenzvariante mit selbstgewählter Ausnutzung des Werkstattgebiets ergänzt werden. Dadurch konnten sowohl die Entwicklung der Nutzungsmischung bei verschiedenen Dichten dargestellt werden als auch die städtebaulichen Qualitäten über die Expertise der Teilnehmer:innen und der Beurteilung durch das Bewertungsgremium überprüft werden.

ANGESTREBTE NUTZUNGEN

A – WOHNEN – UNTERSCHIEDLICHE WOHNFORMEN UND TYPOLOGIEN
Auf dem Werkstattareal soll Wohnraum für unterschiedliche Menschen aller Altersgruppen und Einkommensklassen entstehen. Familien, Alleinstehende und andere Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder sollen ein Zuhause finden. Entsprechend groß ist das Wohnungsangebot zu entwickeln und sollte Familienwohnungen, Studierendenappartements, Singlewohnungen sowie alternative und betreute Wohnformen beinhalten und als Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Kooperatives Wohnen umsetzbar sein.

B – GEWERBE – UNTERSCHIEDLICHE BÜROTYPOLOGIEN UND ARBEITSWELTEN
Büro- und Geschäftsadressen, Co-Working Spaces, Multi- und Single-Tenant-Lösungen sind in geeigneten Typologien umsetzbar.

C – EINZELHANDELS-, KLEINGEWERBE UND SERVICEANGEBOTE
Vollversorger, kleinteiliger Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungsfunktionen, Quartiersversorgung, kleineres nichtproduzierendes Gewerbe

D – KULTURNUTZUNGEN (UMSETZUNG ÜBER KULTURHAFEN)
Soziokulturelle Nutzungen, Atelier-, Galerie- und Ausstellungsräume, Proberäume, Bildungsangebote und Räume für Vereine, Räume für die Belange der Nachbarschaft, soziokulturelle Räume, kulturnahes Gewerbe wie Buchhandlungen, Plattenläden, etc.

E – SOZIALE FOLGEEINRICHTUNGEN
Eine Kita gem. den Vorgaben der SenSBW ist im Umfeld des geförderten Wohnraums auf dem Werkstattgebiet zu verorten, soziale Einrichtungen für ältere Quartiersbewohner und mobilitätseingeschränkte Personen sollen angeboten werden.

FREIFLÄCHEN IM WERKSTATTGEBIET

Die Ergänzung der angestrebten Nutzungen um hochwertige Frei- und Grünflächen spielt eine wichtige Rolle. Sie sollen möglichst als versickerungsfähige Flächen im Sinne des Schwammstadtkonzepts mit Aufenthaltsqualität und ökologischen Mehrwert gestaltet werden. Als barrierefreie, multicodierbare Außenflächen umgesetzt werden sollen:

öffentlich zugängliche Kinderspielflächen, wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen (auch auf den Dächern), Gärten/Terrassen/Gemeinschaftsgärten (urban farming/urban gardening), attraktive Erschließungs- und Aufenthaltsflächen, attraktive und nicht-störende Entsorgungsstandorte, Dachflächen gem. Schwammstadtkonzept zur Energiegewinnung und zur Nutzung, attraktive Bereiche für Fahrradstellplätze im Außenbereich, Feuerwehraufstellflächen und Rettungswege sowie minimale Flächen für Zufahrten.

Bei der Umsetzung der Freiflächen auf dem Werkstattgebiet kommt dem Umgang und der Integration des zu erhaltenden Gartendenkmals auf und neben dem Werkstattgebiet ein besonderer Stellenwert zu. Die Integration der innovativen Anlage und die aktuellen Ansätze zu Kreislaufwirtschaft und der Klimaresilienz im hier laufenden Forschungsprojekt „Roof Water Farm“ der TU Berlin, können in den Werkstattentwurf der Freianlagen einfließen und weiterentwickelt werden.

ERGEBNISSE DER IDEENWERKSTATT

Die Beurteilung der Werkstattergebnisse erfolgte durch ein erfahrenes Bewertungsgremium aus Vertreter:innen der Verfahrensgeberin, des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzbergs und freien Expert:innen, das unterstützt von unterschiedlichen weiteren Sachverständigen die Entscheidung traf, zwei unterschiedliche Konzepte auszuwählen. Die Arbeiten von **HENNING LARSEN, Berlin** und von **MVRDV, Berlin** sollen als Zielkonzepte Grundlage für die weiteren Überlegungen werden.

Alle Ergebnisse der Ideenwerkstatt werden nun in einer Ausstellung öffentlich präsentiert, parallel wird eine Stadtwerkstatt durchgeführt. Die Zielkonzepte und deren Auswertung und Weiterentwicklung in der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Grundlage für einen Aufstellungsbeschluss bilden, der im Anschluss an das Verfahren verabschiedet werden soll.

In einem Folgeverfahren, der **Werkstatt Masterplan – Quartier am Hafenplatz** sollen die Ansätze dann vertieft überarbeitet werden, um die Grundlage für die Bauleitplanung zu bilden.

BETEILIGTE DER IDEENWERKSTATT

TEILNEHMENDE BÜROS:

MVRDV, Berlin mit
Topotek 1, Berlin (Landschaftsarchitektur)

MLA+, Berlin mit
Lohrengel Landschaft, Berlin (Landschaftsarchitektur)

HENNING LARSEN, Berlin
Landschaftsarchitektur (im Büro Henning Larsen)

SNØHETTA, Oslo,
Landschaftsarchitektur (im Büro SNØHETTA)

GREMIUMSMITGLIEDER (INSTITUTIONEN)
• Florian Schmidt., Bezirksstadtrat, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
• Thomas Hölzel, Entwicklungsgesellschaft am Hafenplatz mbH, Artprojekt
• Thorsten Schulte, gewobag AG

GREMIUMSMITGLIEDER (FREIE)
• Torben Østergaard, Architekt Kopenhagen
• Julia Dahlhaus, Architektin
• Marianne Mommsen, Landschaftsarchitektin
• Margit Sichrovsky, Architektin

STELLVERTRETENDE MITGLIEDER
• Dr. Sebastian Kropp, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stpl. Berlin
• Prof. Dr. Philipp Bouteiller, Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, Artprojekt
• Jonas Kröber, gewobag AG

SACHVERSTÄNDIGE UND GÄSTE
• Matthias Peckskamp, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin
• Andreas Dihlmann, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin
• Dr. Alexandra von Stosch, Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, Artprojekt
• Tobias Bennert, Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, Artprojekt
• Jan Taschizki, Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, tti
• Delia Krauß, Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, hedera bauwert
• Uwe Lotan, Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz, hedera bauwert
• Gregor Kahler, Kultur Raum Berlin GmbH

KOORDINATION/MODERATION
• Marc Steinmetz, a:dks plus
• Salomon Schindler, a:dks plus

TERMINE DER IDEENWERKSTATT

16.	August	2023	Freischaltung Unterlagen Aufgabenstellung
25.	August	2023	Kick-Off Termin/Besichtigung Werkstattgebiet/Rückfragen
17.	Oktober	2023	Zwischenkolloquium
30.	November	2023	Endpräsentation/Gremiumssitzungssitzung
06.-13.	Januar	2024	Ausstellung aller Arbeiten
10.	Januar	2024	Stadtwerkstatt