

Diskursives städtebauliches Gutachterverfahren Georg Knorr Park (Teilgebiet Ost)

Prozessbeteiligte

Gutachtertteams

- Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH/Fugmann Janotta Partner
- David Chipperfield Architects Gesellschaft von Architekten mbH/Wirtz International
- StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH/WES GmbH LandschaftsArchitektur mit Hans-Hermann Krafft

Obergutachter*innen

Fachobergutachter*innen

- Oliver Bormann, Architekt
- Nils Buschmann, Architekt
- Roland Kuhn, Architekt
- J. Miller Stevens, Stadtplaner
- Prof. Anna Lundqvist, Landschaftsarchitektin

Sachobergutachter*innen

- Florian Lanz, Laborgh Investment GmbH
- Stefan Schaubes, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Joachim Sichter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Marina Dreßler, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Sachverständige

Neben den Obergutachter*innen waren zahlreiche Sachverständige aus verschiedenen Fachdisziplinen in das Verfahren involviert, insbesondere zu den Themen Lärm, Verkehr, Denkmalpflege, Landschaftsplanung und Bauleitplanung.

Das Verfahren wurde diskursiv gemeinsam mit dem Projektträger/Eigentümer Laborgh GmbH, der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie den beteiligten Hauptverwaltungen des Landes Berlin durchgeführt.

Auftraggeberin und Ausloberin des Gutachterverfahrens war die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D.

Zeitplan

Gutachterverfahren

- Veröffentlichung: 23. September 2019
- Auswahl Gutachterteams: 21. Oktober 2019
- Arbeitstermine: Dezember/Januar 2020
- Endpräsentation der Teams/Jurysitzung: 6. März 2020
- Ausstellung: 26. Mai bis 26. Juni 2020,
Georg-Knorr-Straße 4, Haus 10, 1. OG, 12681 Berlin

Bebauungsplanverfahren B-Plan XXI-22-2

- Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan-Verfahren: 26. Mai bis 26. Juni 2020
(Standorte: 1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Württembergische
Straße 6 und 2. Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Helene-Weigel-Platz 8)

1. Rang: David Chipperfield Architects/ Wirtz International Landscape Architects, Berlin



Christoph Felger AA Dipl. Architekt und Peter von Matuschka AA Dipl. Architekt	Verfasser*in
David Chipperfield Architects Gesellschaft von Architekten mbH	Architekt*in/Stadtplaner*in
Wirtz International Landscape Architects	Landschaftsarchitekt*in
DCA: Christoph Felger, Peter von Matuschka, Annelisa Massari, Philipp Mueller, Leander Bulst, Franziska Rusch, Kawalpreet Singh, Ken Polster, David Wegner, Dalia Liksaite, Maximilian Schäfer, Kerstin Bigalke, Ute Zscharnt	Mitarbeitende
Wirtz International: Peter Wirtz, Ole Christ; BSM Stadtplaner: Gaby Morr, Georg Klenk	
LK Argus (Verkehrsplaner): Matthias Heinz	
Müller BBM (Akustik): Benjamin Jäger	
David Chipperfield Architects Gesellschaft von Architekten mbH	Federführendes Büro

Beurteilung der Arbeit durch das Obergutachter*innengremium

Der Entwurf schafft mit den einfachen Mitteln von verschiedenen Hof- und Hochhäusern eine Großform, die mit ihren verschiedenen proportionierten, grünen und ruhigen Hofräumen eine hohe und dem Standort angemessene Wohnqualität bietet und zugleich über die an den Ecken positionierten Hochhäuser das doch eher abgeschiedene Areal visuell mit der umgebenden Stadt verbindet, wobei der nordöstliche Hochpunkt in der finalen Höhe kritisch zu prüfen sein wird.

Ergänzt werden die Stadträume der Höfe mit einem aktiven, mit Sport und Spiel programmierten Grünsaum, der auch für die angrenzenden Nachbarschaften Angebote formuliert. Dieser Grünsaum will die Großform in der umgebenden Stadt verankern und ein öffentliches Angebot machen. Die typologischen Möglichkeiten von Hofrand mit Laubengang und kompakten Hochhäusern sind vielfältig und können weiter spezifiziert werden (z.B. an reinen Innenlagen).

Die sehr homogene Struktur wird bereichert mit kollektiven, in den Hauptknotenpunkten liegenden Erschließungen und einer begrüßenswerten Vielfalt in Wohnungen sowie mit Details zur Gliederung der Laubgänge. Bezüglich der Konzeption der Außenräume scheint eine stärkere Unterscheidung von umgebendem Grünsaum und inneren Hofräumen zielführend. Die Höfe sollten deutlich alltäglicher und nachbarschaftlicher verstanden werden, der Grünsaum dagegen weniger repräsentativ und auch gestalterisch und programmatisch benutzbar werden.

Des Weiteren ist die Konzeption des Mikroklimas, z.B. hinsichtlich Verschattung durch Vegetation, Verdunstungsflächen etc., sowie das Regenwasserkonzept unbedingt zu konkretisieren bzw. zu lösen. Im vorliegenden Konzept wird die Durchlüftung der Höfe bzw. der Luftaustausch innerhalb des Quartiers als problematisch bewertet. Außerdem wird die fehlende Verknüpfung mit der übergeordneten, Nord-Süd verlaufenden Grünverbindung kritisch gesehen.

Die spezifische Beantwortung der hohen Schallschutzanforderungen erfolgt durch die beschriebene Randbebauung mit schallabgewandten Höfen. Die Gewerbeneubauten in Teilbereich B dienen als „Schallblocker“ für die Nutzungen im Teilbereich A. In den Hochhäusern muss die Lärmproblematik durch bautechnische Maßnahmen wie das Schöneberger Modell gelöst werden.

Nach wie vor werden die Länge und Durchgängigkeit der Laubengänge und somit die Verbindung sämtlicher Hofbauten miteinander kritisch gesehen. Bezüglich des ruhenden Verkehrs weist das Parkhaus zu wenig Stellplätze auf. Außerdem wird die vorgeschlagene, mittig angeordnete Ein- und Ausfahrt kritisch bewertet.

Das städtebauliche Konzept verspricht aufgrund der möglichen seriellen Bauweise eine gute Realisierbarkeit. In der weiteren Planung müssten jedoch die im Entwurf teilweise nur im Ansatz erkennbaren Qualitäten ausgearbeitet und gesichert werden.

Aus Sicht der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde insbesondere hinsichtlich der Gesamtanlage widerspricht der Entwurf grundlegend den denkmalpflegerischen Belangen. Die drei vorhandenen, denkmalgeschützten Bauten werden isoliert, durch die Torbögen nur dürftig miteinander in Beziehung gesetzt und teilweise durch unangemessene Verformungen, z.B. an der ehemaligen Tankstelle, sogar ihrer ursprünglichen Bedeutung beraubt.

Jenseits dieses scheinbar unauflösbaren Widerspruchs bietet die Arbeit eine starke Vision, wie an diesem Ort hochverdichtet gewohnt und gearbeitet werden kann. Als robustes Konstrukt ermöglicht dieser Entwurf günstiges Wohnen und schafft zugleich einen unverwechselbaren Charakter vom öffentlichen Raum bis zum Laubengang und der einzelnen Wohnung.



2. Rang: StudioVlayStreeruwitz ZT/WES Land- schaftsArchitektur, Wien



	StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH	Verfasser*in
	StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH	Architekt*in/Stadtplaner*in
	WES GmbH	Landschaftsarchitekt*in
StudioVlayStreeruwitz ZT: Lina Streeruwitz, Bernd Vlay, Christoph Wassmann, Sarita Mulabdic, Johannes Pointl, Fabian Antosch, Dorothee Huber, Livia Dirnböck, Anna Billinger		Mitarbeitende
WES GmbH: Henrike Wehberg-Krafft, Hans-Hermann Krafft, Lukas Bucher		
	StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH	Federführendes Büro

Beurteilung der Arbeit durch das Obergutachter*innengremium

Der städtebauliche Entwurf ist für den Ort gemacht. Eine sehr genaue Analyse führt zu einem überzeugenden Ansatz für den städtebaulichen Entwurf mit sehr genauen Lösungen für die unterschiedlichen Bereiche.

Die vorgeschlagene Stellung der Gebäude ist überzeugend und als zentraler Freiraum ist das grüne „Gartental“, auch als Weiterführung des übergeordneten Freiraumverbunds, gut gelungen und wird mit weiteren gut ausgearbeiteten Freiräumen ergänzt. Es entstehen außerordentlich schöne und besondere Stadträume, die jedoch teilweise durch die Hochpunkte verschattet werden. Hofquartett, Triangel und Heckenhaus überzeugen städtebaulich und architektonisch in sich und bilden zusammen schöne und abwechslungsreiche Stadträume unter angemessener Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Hier wird insbesondere die Eingangssituation von Süden gelobt.

Die eingangs beschriebenen Stärken des städtebaulichen Entwurfs sind mit einer offensichtlich hohen Architekturabhängigkeit verbunden, die jedoch als wesentlicher Schwachpunkt der Arbeit gesehen wird. Die Wirtschaftlichkeit der Hochhäuser und des Heckenhauses konnte nicht überzeugend nachgewiesen werden. Die Ausrichtung der Hochhäuser überwiegend nach Südosten wird kritisiert. Die Sockelzonen sind für Wohnnutzungen nur eingeschränkt nutzbar. Die gewählten Grundrissformen der Hochhäuser scheinen nur mit viel Aufwand in wirtschaftliche Baukörper überführt werden zu können. Die Auseinandersetzung mit dem Thema Lärmschutz wurde vorgetragen, jedoch in Teilen von den Obergutachter*innen als wirtschaftliche Lösung angezweifelt.

Kritisch wird hinterfragt, ob die angebotenen Wohntypologien die vermuteten zukünftigen Bewohner*innen anspricht. Die sehr große Anzahl an zweifellos schönen, aber besonderen Wohnformen in Verbindung mit zu erwartenden erhöhten Kosten für die Realisierung der angebotenen Qualitäten wird intensiv und im Konsens unter den Obergutachter*innen angesprochen.

Insgesamt handelt es sich bei der Arbeit um einen beispielhaften und zeitgemäßen Städtebau mit herausragenden räumlichen Qualitäten, dem die Robustheit für eine wirtschaftliche Realisierung zu fehlen scheint.

3. Rang: Christoph Kohl Stadtplaner Architekten/ Fugmann Janotta Landschaftsarchitektur, Berlin



Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH/Fugmann Janotta und Partner mbH	Verfasser*in
Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH	Architekt*in/Stadtplaner*in
Fugmann Janotta und Partner mbH	Landschaftsarchitekt*in
Ines Schneider, Florent Crenn, Victor Joosten, Sara King, Michael Diestelkamp, Yon Shing Son, Christian Jörder, Katrin Jentson, Cailin Nihel-Zueger, Capucine Serennes, Max Komorek	Mitarbeitende
Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH	Federführendes Büro

Beurteilung der Arbeit durch das Obergutachter*innengremium

Die Arbeit zeigt ein gängiges, vertrautes Raumbild mit tradierten Elementen wie Promenade, Auftaktplatz, Achsen, kleinem Park etc. und verweist auf das Modell der Europäischen Stadt. Dies ist auch verbunden mit der Vorstellung von Nutzungsmischung und belebten öffentlichen Räumen sowie einer überwiegend geschlossenen Bauweise. Auf Hochhäuser wird bis auf einzelne Akzentuierungen verzichtet.

Der Entwurf hat in der letzten Überarbeitung an Klarheit und Lesbarkeit gewonnen und die gegebenen Hinweise wurden weitgehend aufgenommen. Er ist insgesamt sehr seriös bearbeitet und schlüssig bis in viele planerische Details durchdekliniert. Jedoch erscheint der Anspruch, an diesem Ort ein auf Urbanität abzielendes Konzept zu realisieren, zu ambitioniert. Die Übertragung solcher eher innerstädtisch motivierten Strukturen gelingt räumlich aufgrund der relativ geringen Fläche nur unzureichend und wird funktional als fragwürdig eingestuft. So entstehen unbefriedigende räumliche Situationen und eine Vielzahl an EG-Flächen, deren Belegung kaum gelingen dürfte, z.B. bei der Gewerbemeile. Die Wohnblöcke sind teilweise sehr dicht bzw. zu klein angelegt, sodass die Wohnqualität leidet. Auch entstehen relativ viele sehr spezielle Situationen und Volumetrien, die in der planerischen und wirtschaftlichen Umsetzung einige Herausforderungen bergen.

Planungsrechtlich und hinsichtlich der Realisierbarkeit stellen sich hier nur wenige, durchaus lösbare Fragen, sodass hinsichtlich der Bauleitplanung keine nennenswerten Probleme zu befürchten wären.

Der Lärmschutz ist bis auf einzelne Punkte wie beispielsweise an den beiden Solitären am Teich unproblematisch. Der Aspekt Denkmalschutz wurde verbessert und Sichtbeziehungen teilweise gut aufgenommen. Jedoch wirken die alten Fabriken als steinerne Denkmale industrieller Nutzung am kleinen Siedlungsteich deplatziert. Die Erschließung, die verkehrliche Anbindung und das Fußwegenetz sind schlüssig gelöst, die Ansätze zu alternativer Mobilität und die „Hubs“ werden positiv gesehen.

Strukturell wird das Freiraumkonzept gut bewertet und der Park als zentraler Grünraum geschätzt, jedoch wird die Typologie (Ausformulierung und Nutzungskonzept) nicht als passende Antwort im Zusammenhang mit dem Denkmalensemble bewertet.