

AUSWERTUNG DES PLANUNGSCAFÉS VOM 01. DEZEMBER 2022

Warenhaus Müllerstraße 25

Stand: Februar 2023

Die zahlreichen Ideen und Anregungen der Teilnehmenden des Planungscafés wurden tabellarisch dokumentiert und sorgfältig durch das Team von SIGNA begutachtet. Zusätzlich zu der bereits veröffentlichten Dokumentation der Veranstaltung auf meinBerlin.de, wurden nun die einzelnen Ideen des Planungscafés jeweils ausgewertet und individuell durch SIGNA kommentiert.

Die Ergebnisse der Auswertung finden Sie in diesem Dokument. Es beinhaltet folgende Punkte:

- die Erläuterung der Bewertungskategorien für die Auswertung
- die tabellarische Auswertung der einzelnen Kommentare
- Auszüge aus der Wettbewerbsauslobung als Beleg für die Einarbeitung der Kommentare in die Aufgabenstellung

im Auftrag der SIGNA

SIGNA

Beauftragte des
Dialogverfahrens

Ko.SP



ANLASS UND VORGEHEN DER AUSWERTUNG

Im Nachgang des Planungscafés wurden die zahlreichen Kommentare der Thementische tabellarisch zur Dokumentation festgehalten (siehe meinBerlin.de). Anschließend wurden die Inhalte seitens der Moderation genau betrachtet und für eine individuelle Auswertung durch die SIGNA Real Estate Management (im Folgenden: „SIGNA“) vorbereitet.

Dabei stellte sich heraus, dass die Ideen von Tisch 1: „Was ist typisch Müllerstraße?“, Tisch 2: „Was finden Sie an dem Standort gut?“ Und Tisch 3: „Was finden Sie an dem Standort nicht gut?“, für eine Auswertung nur bedingt zielführend sind, da sie vornehmlich die persönliche Wahrnehmung der Anwohnenden spiegeln und den Ist-Zustand beschreiben. Dies möchte SIGNA nicht bewerten, sondern als „für sich sprechend“ ernst nehmen. Die Ideen sind eine wichtige Anregung zur Ausgangslage der Projektentwicklung und geben Hinweise auf den zu erhaltenden Charakter oder die zu bewältigenden Schwächen des Standortes. Sie sind als eben solche auch in die Auslobungsunterlage für das wettbewerbliche Verfahren eingeflossen.

Für die finale Auswertung jedes einzelnen der abgegebenen Kommentare vom Planungscafé wurde Tisch 4: „Wie soll der Standort in 5 Jahren aussehen?“ sowie Tisch 5: „Wie soll der Standort in 5 Jahren nicht aussehen?“ – ausgewählt, da diese Aussagen besonders wichtig für die zukünftige Projektentwicklung sind und dazu konkrete Antworten seitens SIGNA gegeben werden können.

Im Folgenden sind die Bewertungskategorien beschrieben, mit denen SIGNA die Kommentare der Anwohnenden ausgewertet hat. Zusätzlich werden individuelle Anmerkungen zu einzelnen Kommentaren abgegeben. Außerdem wird beschrieben, wie bereits jetzt der Austausch mit Akteur:innen im Konkreten gesucht wird.

Wir wünschen allen Teilnehmenden des Planungscafés und Interessierten am Dialogverfahren Freude beim Lesen und hoffen, mit dieser Auswertung das weitere Vorgehen der Projektentwicklung transparent zu gestalten. Wir freuen uns auf den weiteren Austausch zum Warenhaus Müllerstraße 25. Bei weiteren Anregungen oder Fragen besuchen Sie gerne die neue Projektwebseite oder kontaktieren Sie uns unter m25@signa.de

Das Projektteam von SIGNA für die Müllerstraße 25

BEWERTUNGSKATEGORIEN

Stimmen mit den Zielen der Projektentwicklung von SIGNA überein (in Tabelle grün markiert)

Einige der im Planungscafé am 01.12.22 eingebrachten Ideen decken sich mit der Beschreibung der Projektziele von SIGNA. Diese wurden auch schon im Planungscafé durch das Team von SIGNA präsentiert und sind auf meinBerlin.de nachzulesen.

Zusammengefasst bekennt sich SIGNA darin zu den folgenden Zielen: Ein „Lebendiges, innovatives, nachhaltiges Zukunftsorientiertes Warenhauskonzept“ ist zu entwickeln. Ein Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Büro, Öffentliche Nutzungen (Gesprächsbereitschaft für potenzielle Nutzer:innen aus dem Kiez / Stadtgesellschaft) Gastro, Einzelhandel und gemeinwohlorientierten Nutzungen (z.B. Wohnen oder Flächen für Initiativen aus dem Kiez) wird angestrebt. Lebendige Erdgeschosse und eine begehbare Dachfläche sollen umgesetzt werden. Ein neues Mobilitätskonzept mit Fokus auf den Umweltverbund und eine insgesamt nachhaltige Bauweise inklusive des Erhalts und der Weiterverwendung der tragenden Stahlbetonkonstruktion werden angestrebt. Das Gebäude wird nicht gänzlich abgerissen, sondern möglichst viel graue Energie soll erhalten bleiben. Ein langer Leerstand soll durch eine zügige Planungs- und Bauphase vermieden werden.

Einarbeitung in die Aufgabenstellung für das wettbewerbliche Verfahren zur Findung einer Architektur

Die Ideen der Besucher:innen des Planungscafés am 01.12.22 wurden in die Auslobungsunterlagen für das wettbewerbliche Verfahren aufgenommen und dort im Text gelb markiert. Im beigefügten Dokument (Auszüge aus der Aufgabenstellung) sind beispielhafte Auszüge der Auslobung, die diese Form der Einarbeitung zeigen. Auch die qualitativen Fragen des Planungscafés zum Charakter der Müllerstraße sind in die Auslobungsunterlagen auf die gleiche Art eingeflossen. Zudem wurde bei der Auftaktveranstaltung des wettbewerblichen Verfahrens am 12.01.23 auf die Dokumentation des Dialogverfahrens hingewiesen und die Wichtigkeit der Einarbeitung der Inhalte für die Konzeption des Gebäudes mehrfach betont. Zusätzlich ist die vollständige Dokumentation des Planungscafés der Auslobungsunterlage beigefügt. Mit der Einarbeitung der Ideen in die Auslobungsunterlagen sind diese auf direktem Wege als architektonische Aufgabenstellung an die Verfahrensteilnehmer:innen weitergegeben.

Die Architekturbüros erhalten Anfang März ebenfalls die Auswertung der hier vorgenommenen Dokumentation der einzelnen Kommentare. Somit ist sichergestellt, dass die Anregungen der Anwohnenden aus dem Planungscafé in den Entwürfen berücksichtigt werden. Zusätzlich wird es am 09.Mai 2023 eine Wettbewerbsvorschau geben, bei der die Bürger:innen eingeladen sind, die Entwürfe vor der am darauf folgenden Tag abschließenden Jury-sitzung zu begutachten. Informationen dazu folgen noch.

Relevant für das Bebauungsplanverfahren

In einem Bebauungsplan werden rechtliche Festsetzungen für ein zu realisierendes Gebäude bzw. die mögliche Bebauung eines Grundstückes getroffen. Der Bebauungsplan (B-Plan) gibt einen verbindlichen Rahmen für die Form und die Nutzung der Gebäude in textlicher und graphischer Form vor.

Der Bebauungsplan für die Müllerstraße 25 soll voraussichtlich ab Mai 2023, mit den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens als sogenannter vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren dient dazu, alle verschiedenen Belange aus der Öffentlichkeit und anderen Beteiligten aufzunehmen und in einem intensiven Prozess untereinander abzuwägen. Hierfür sind zwei - rechtlich vorgeschriebene - öffentliche Beteiligungen vorgesehen, in denen alle Ihre Anregungen für die zukünftige Entwicklung abgeben können.

Insgesamt erstreckt sich die Bearbeitung eines solchen Bebauungsplanes über einen Zeitraum von ca. 2 Jahren. Der Bebauungsplan wird demnach voraussichtlich 2025 förmlich festgesetzt. Erst danach kann mit dem Umbau des Gebäudes begonnen werden. Einige der genannten Ideen finden Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren.

Relevant für die Ausgestaltung der Nutzungsverteilung

Durch SIGNA wird ein breiter Nutzungsmix angestrebt. Hier sind viele der Ideen der Beteiligung als sehr wertvolle Hinweise für den Ideenpool anzusehen. Es wird Flächen für eine gemeinwohlorientierte Nutzung geben, in der sich einige der genannten Nutzungsvorschläge wiederfinden. Die Projektentwickler:innen von SIGNA sind aktiv und fortwährend auf der Suche nach geeigneten Nutzungen - besonders aus dem Kiez. Die Ideen aus dem Planungscafé nimmt SIGNA auf und prüft deren Realisierbarkeit unter architektonischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Potenzielle Mieter:innen sollten frühzeitig mit in den Prozess eingebunden werden. SIGNA ist offen für Gespräche mit Institutionen, Vereinen und Initiativen, insbesondere aus der näheren Umgebung, um über konkrete Raumbedarfe zu sprechen. Beispielsweise gab es ein Gespräch mit Vertretern des Himmelbeets für eine gärtnerische Nutzung des Dachs. Einige der geäußerten Befürchtungen hinsichtlich der Nutzungen können vorab geklärt werden. Die Einrichtung eines Hotels/ Hostels oder das Konzept einer Shoppingmall sind von SIGNA nicht angestrebt.

In der Auslobung zum Architekturauswahlverfahren hat die SIGNA entsprechend der Anregungen aus der Stadtgesellschaft und in enger Abstimmung mit dem Bezirk mindestens 5.000 m² BGF für Wohnen vorgesehen. Hiervon sollen 40 %, also 2.000 m², für förderfähige Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, realisiert werden. Zudem sind 2.000 m² BGF für gemeinwohlorientierte Nutzungen vorgesehen.

Weiterleitung der Ideen an die im Gebiet zuständige Akteur:innen

Einige der genannten Vorschläge liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Projektentwickler:innen von SIGNA. Der Vorschlag ist aber relevant für den gesamten Kiez und wird somit an die jeweils zuständigen Akteur:innen weitergeleitet, die sich mit der Stadtteilarbeit direkt vor Ort auseinandersetzen und die Interessen gegenüber SIGNA vertreten. Sie wird u.A. dem Bezirksamt für die Arbeit am Gebiet Müllerstraße (Fördergebiet und Sanierungsgebiet, Quartiersmanagements, Runder Tisch) weitergegeben. Im Nachgang des Planungscafés hat SIGNA hierzu bereits Gespräche mit einigen Akteur:innen geführt. Auf der neuen Projekthomepage finden sie demnächst alle relevanten Ansprechpartner:innen.

Kann im Gesamtprozess keine Berücksichtigung finden (in Tabelle orange markiert)

Einige wenige Ideen können nicht in die künftige Projektentwicklung des Gebäudes einbezogen werden. Einzelne Kommentare waren zu unspezifisch und allgemein gehalten, um sie als konkrete Anregung für die Projektentwicklung aufzunehmen. Die Grundstückseigentümerin SIGNA und die Versicherungskammer Bayern sind für die bauliche Projektentwicklung des Standorts zuständig. Alle weitere Themen, wie z.B. das Thema Zukunft des Personals, liegen nicht in dem Verantwortungsbereich der lokalen Bearbeiter:innen für die Projektentwicklung Müllerstraße 25. Die Sicherung der Arbeitsplätze obliegt der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH.

Im Folgenden sind die Bewertungskategorien auf die Tabellen angewandt,
die die Kommentare der Thementische auflisten.

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Tisch 4: Wie sollte der Standort in fünf Jahren aussehen?

ATMOSPHERE/ IMAGE DES STANDORTS Kommentar	Einarbeitung Wettbewerb (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungs- verteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentar
Ort für Vernetzung im Kiez	x	x			Geplant ist Raum für gemeinwohlorientierte Nutzungen, auch im EG
Begegnungsort für Menschen, die nicht konsumieren wollen für alle Altersstufen	x	x	x		Teile des Gebäudes werden konsumfrei zugänglich
Belebt, begrünt, hell	x				EG-Zone soll offen gestaltet werden
Ein Spiegelbild unserer Gesellschaft; solidarisch, großzügig, gerecht					Für die konkrete Projektentwicklung zu unspezifisch
Viele Leute kommen extra hier her, weil dies ein belebter, angenehmer Ort ist	x	x			
Einladend, begrünt, schön	x				
Ein Warenhaus, das weiterhin gute Auswahl hat, auch in großen Größen		x			Signa teilt diesen Anspruch und erwartet Lösungen durch eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung
Ein offenes Haus	x				Im Konkreten ist dies Entscheidung der künftigen Händler:innen
Längere Verweildauer, W-Lan und offene Sitzbereiche			x		Ziel ist eine architektonisch einladende Gestaltung
Barrierearm und sicher für viele Menschen + Attraktivität nicht nur für weiße Menschen	x				Offen z.B. Dach oder im Erdgeschoss vorgesehen
Ein Nachhaltigkeitszentrum für den Wedding, vom Bau bis hin zu den Nutzungen	x	x			Ist Teil der architektonischen Vorgaben/ Standards
Bezahlbar, grün, begrünt, offen zur Straße	x				Angestrebt ist ein CO ₂ -neutraler Gebäudebetrieb, sowie eine CO ₂ -minimierte Bauphase
					Geplant ist Nutzungsmix mit mehr Eingängen zur Müllerstraße, sowie ein erhöhter Grünanteil gegenüber dem Ist-Zustand

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Mehr Flächen öffentlich zugänglich und nutzbar für die Öffentlichkeit ohne kommerziellen Konsumzwang und ganzjährig (z.B. Park und Gartenanlagen auf dem Dach und Gemeinschaftsräume im Inneren)	x	x			
Strahlkraft nach außen, Raum für Zukunftsforschung, z.B. zur Nachbarschaft der Zukunft				Eventuell Kooperation mit BHT	Strahlkraft wird erzeugt durch neue Gestaltung und attraktiven Nutzungsmix
Mehrgenerationenhaus trifft Warenhaus (Wohnen u. Dienstleistung am gleichen Standort)	x	x			Es wird angestrebt mit Nutzungen und Wohnangebot mehrere Generationen anzusprechen
Kleinteilig strukturiert und nicht durch einen Immobilienkonzern verwaltet					Die SIGNA und die VKB sind Eigentümerin des Gebäudes.
Rund um die Uhr geöffnet					Für die Nutzung Wohnen gelten gesetzliche Ruhezeiten / bestimmte Lärmschutzregeln die oftmals im Konflikt zu einer 24h Belebung stehen
Inklusiv, offen für alle Menschen		x			Nutzungsangebot soll möglichst viele Zielgruppen ansprechen
Mehr grün, sowohl für Aufenthaltsqualität als auch für das Stadtklima	x				u.a. Begründung der Dachfläche – soll Verbesserung zum jetzigen Zustand bringen
Ganzheitliche Ansätze					
In 5 Jahren hat das neue Warenhaus eröffnet					Die Bauphase soll so kurz wie möglich gehalten werden, bestenfalls ist eine Eröffnung in fünfenehalb Jahren angestrebt
Die freundlichen, kompetenten Mitarbeiter:innen dürfen nicht entlassen werden, sie sollen auch in 5 Jahren noch da sein					Siehe Erläuterungen zu Kategorie 6 am Anfang
Die vertrauten und bewährten Mitarbeiter:innen sollen unbedingt bleiben					Siehe Erläuterungen zu Kategorie 6 am Anfang
Karstadt so wie es früher war					
Karstadt, ohne optisch große Veränderungen					

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

NUTZUNG	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentar
Kommentar					
Gemeinwohlorientierte Nutzung	x	x			
Gewerbe für die Nachbarschaft, den alltäglichen Bedarf zu hohem Anteil	x	x	x		
Haus der Zukunft für die Nachbarschaft und darüber hinaus bezahlbare Gewerbetieten dauerhaft gesichert		x			nachhaltig, resilient, zukunftsfähiges Konzept.
Gewerbemix „1x hin, alles drin“: Lebensmittel, Drogerie, Textil, Handwerk, Tierhaltung, Apotheke		x			Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich
Offenheit für alle Nutzer:innengruppen: auch Kinder und Jugendliche, sind Teil der Öffentlichkeit & am Prozess zu beteiligen				Träger in Gebäude gesucht	Auf zuständige Koordinatorin von Kinder- und Jugendbeteiligung zugehen
Mischung, nicht nur Büros, kein Hotel, keine Luxusapartements		x	x		Generell ist keine Hotelnutzung vorgesehen, aber es wird eine Nutzungsmischung angestrebt, zu der auch 40% sozialer Wohnungsbau gehören
Bodenständige Shops, bezahlbare Wohnungen		x			Es wird eine Nutzungsmischung angestrebt, beim Wohnen wird es einen 40 % Anteil förderfähiger und mietpreisbelegungsgebundener Wohnraum geben
Platz für Größenvielfalt					Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich
Zeitübergreifende Nutzungen Flexibel möglich, 24h betreten möglich, Vorlesung bei Tag, Kino bei Nacht		x	x		Für die Nutzung Wohnen gelten gesetzliche Ruhezeiten / bestimmte Lärmschutzregeln die oftmals im Konflikt zu einer 24h Belebung stehen
Ort für Jugendliche		x		Träger einbinden	Die SIGNA wird sich an den Bezirk Mitte wenden.
Einen Treffpunkt für alle, nicht nur für Reiche, Supermarkt – kein Discounter, möglichst autofrei		x			Die Stellplatzanzahl wird sich im Vergleich zum heutigen Zustand deutlich reduzieren
Temporäre & finanzierbare Läden für die vielen lokalen Einzelhändler, Kunsthandwerk,		x			

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Lebensmittelveredler, Musikerinnen, Künstler:innen und Werkstätten									
Angebote hinsichtlich Kultur, Bildung & Soziales für Jung und alt	x				x		Träger einbinden	Die SIGNA wird sich an den Bezirk Mitte wenden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich	
Ein Warenangebot für ältere Menschen, Finanzierbare Waren & Lebensmittel, barrierefrei in jeder Hinsicht, zusätzliche gastronomische Angebote, niedrigschwellige Kulturveranstaltungen					x				
Großes Warenangebot, große Lebensmittelabteilung, lokale, regionale Anbieter					x				
Ein Einkaufsort, in dem man Qualitätsprodukte zu einem Preis findet, der für jeden Geldbeutel erschwinglich ist					x				
SOZIALES									
Angebote & Räumlichkeiten für Nachbarschaft, Bildungs- und unterschwellige Gesundheitsangebote (u.a. mit der jeweiligen Sportabteilung), Repair Café, Fahrrad Reparatur-Service (gab es 10 Jahre auf dem Leo), Nachhaltigkeitsworkshops					x				
Indoorspielplatz					x				
Räume für soziale, kulturelle Nutzungen (Kitas, Bildungseinrichtungen, Theater), Räume für Subkultur, Soziokultur, Vereine	x				x				
Raum für Vereins-/Initiativen Nutzung vorsehen									
Preiswerte Büroflächen für gemeinnützige Organisationen	x				x				
Eine Betriebskita für die Belegschaft								Eine Kita ist nicht geplant	
Soziale Beratungsangebote (z.B. Frau sucht Zukunft)					x				
Stadtteilzentrum in dem sich verschiedene Generationen begegnen					(x)			Langfristige Stärkung des Zentrums Leopoldplatz/ Müllerstraße durch die Projektentwicklung	
Nachbarschaftsladen als Treffpunkt					x				
Räume, Platz, Ressourcen & Infrastruktur für sozial-kulturelle Aktivitäten, Stadtteilläden					x				
BILDUNG, KULTUR									

TABELNAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Atelier, Angebote zur Weiterbildung									
Raum für kulturelle Veranstaltungen		x							
DACHNUTZUNG									
Generationsgarten, für alle Menschen auf dem Parkdeck: Kaufmarkt selbstangebauter Obst- &Gemüsesorten, Tauschmärkte, Workshops zu Gartenthemen, kochen, integrierten von Solar, Windkraft und Regenwassergewinnung etc., umweltschonend, autarker Betrieb		x							Gespräch mit Himmelbeet
Eine Rooftopbar mit freiem Zugang									Geplant ist eine öffentlich zugängliche Dachterrasse
GASTRONOMIE									
Kiezküche als Ausbildungsstandort, bezahlbare Gastronomie für Bewohnerschaft		x							
Cafeteria soll bleiben, bei längeren Öffnungszeiten		x							
Türkische Cafés, Shishabar, Spätis und Imbisse im EG		x							
Seniorencafé im Kaufhaus									
Ein gemütliches Café, von der Straße aus direkt erreichbar, sauber und mit Atmosphäre		x							
Guter Bäcker									
NACHHALTIGKEIT									
Nachhaltige Angebote: z.B. Repair Café oder Second Hand laden									
Platz für lokale Händler									
Es gibt einen Marktplatz für regionale Landwirtschaft, Kleinbauern									
Kostenloses repair café									
Fachgeschäft für fairen Handel, Weltladen als Mieter									
SONSTIGES									
Ein Ort mit offenen Werkstätten, z.B. textilwerkstatt, 3D-Druck									
Räume für gesundheitliche Versorgung, für alternative Modelle (z.B. Gesundheitsgenossenschaft)									
Guter Buchladen									
Buchladen (z.B. she said)									

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

SPORT						
Raum für Schulsport			x			Flächen für sportliche Anlagen sind nicht geplant
Sport und Rehaszentrum offen für Schulen, Vereine			x			Gutachten für Bedarf liegt nicht vor, kein Bedarf seitens Bezirk
Öffentlich zugängliche Sportmöglichkeit (z.B. Sporthalle, Turnhalle)						-,-
Sportzentrum						-,-
Bogenschießhalle für Sportvereine, Bildungseinrichtungen			x			Nicht genügend Platz
WOHNEN						
Bezahlbarer Wohnraum, sozialer Wohnungsbau, dauerhaft gesichert und selbstverwalteter Wohnraum (Genossenschaften)		x				Anteil des Wohnens 40 % gefördert
In 5 Jahren gibt es hier zusätzlich 100 neue Wohnungen, 33% sozial gefördert						mindestens 5.000 m² BGF für Wohnen sind vorgesehen. Hiervon sollen 40%, also 2.000 m², für förderfähige Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, realisiert werden
Keine Luxusimmobilien, stattdessen bezahlbaren Wohnraum und lokal geführte Unternehmen, die zu den Bedürfnissen der derzeitig im Kiez wohnenden passen						
Warenhaus mit sozialem Wohnraum, sozialen Trägern und günstigen mieten						
Aufstockung: sozialer Wohnraum						Die bauliche Umsetzung der Platzierung der Wohnnutzung ist Teil des architektonischen Wettbewerbs. mindestens 5.000 m² BGF für Wohnen sind vorgesehen. Hiervon sollen 40%, also 2.000 m², für förderfähige Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, realisiert werden
In 5 Jahren sind die oberen Stockwerke in Genossenschaftswohnungen mit günstigen Mieten umgewandelt						

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

ARCHITEKTUR/ UMFELD	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentar
Kommentar					
Öffentliche Räume im, zwischen dem Gebäude für alle ohne Konsumzwang	x		x		
Möglichst kostengünstig bauen, um die zukünftigen Mieten für die Nutzer klein zu halten					
DACHNUTZUNG					
Solarmodule auf dem Dach					Solargesetz verpflichtet best. Anteil an Solarenergie zu realisieren: ggf. auch an Fassade, um mehr Dachflächen für eine öffentliche Nutzung zu schaffen
Öffentlich begehbare & nutzbare Dachterrasse (z.B. für ballsport, Ballfangzaun)	x	x			
Eine begrünte Dachlandschaft, zum Teil öffentlich	x		x		
Verzehrpflichtloses Dach, öffentliche Flächen, bei denen man auch selbstmitgebrachtes konsumieren kann	x	x			
Urban Gardening auf dem Dach		x			
Kooperation mit dem Himmelbeet bei der Dachbegrünung				Es gab bereits Austausch	
Dachgarten	x	x			
Fassade					
Keine geschlossene Fassade mehr, kein Parkplatz, Terrasse mit Café, innen noch Warenhaus	x	x			
Begrünte Fassade + Schattenspender	x				Ziel ist eine klimaangepasste, resiliente Architektur zu schaffen
Gerne auch 1-2 Stockwerke aufstocken um das Gebäude wirtschaftlich tragfähig zu machen	x				
Erdgeschoss auch als Kontakt- und Begegnungsstätte (unterstützt durch Senat und Bezirk da dieser Bereich nicht kommerziell sein soll)	X				
Kleine Geschäfte am Bürgersteig	X				
Das Ziel der Nachhaltigkeit sollte umgesetzt sein: der Umbau nachhaltig/ ökologisch (mit	X				

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

ökologischen, bezahlbaren, Second Hand Produkten)							
MOBILITÄT	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentare		
Kommentar Einen MobiHub mit Fahrradladen und Lastenrädern zum ausleihen Mehr Fahrradstellplätze	x	x					
Direkter barrierefreier U-Bahnzugang	x		x	Erstkontakt mit BVG	Der Zugang zur U-Bahn liegt im Verantwortungsbereich der BVG. Die SIGNA wird in Gesprächen mit der BVG darauf hinwirken, dass der Zugang zur U-Bahn möglichst barrierearm gestaltet wird.		
Sichere Fahrradstellplätze eventuell mit Service (Reparatur, Luftpumpe) Fahrradparkhaus	x				Die architektonische Umsetzung der geforderten Fahrradstellplätze liegt bei den Wettbewerbsteilnehmer:innen		
Parkdeck erhalten in freundlich, hellen Farben und auch für große Autos befahrbar Parkplatz für PKW	x			Stellplatzreduktion	Die Stellplatzanzahl wird sich im Vergleich zum heutigen Zustand deutlich reduzieren.		

Tisch 5: Wie sollte der Standort in fünf Jahren nicht aussehen?

ARCHITEKTUR/ STADTPLANUNG	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentar
Kommentar Keine geschlossenen Erdgeschosse	x				
Keine Wesentliche Aufstockung (verträgt die Nazarethkirche nicht) und es gibt genug Büros Kein Hochhaus					Auf Denkmal wird berücksichtigtgenommen im Wettbewerb Die zukünftige Entwicklung soll sich angemessen in den städtebaulichen Kontext einfügen und die umgebende Blockrandbebauung aufnehmen.
Keine weitere Mall mit kleinen, engen Läden und schlechter Luft!	x				
MOBILITÄT					
Kommentar Das Parkhaus sollte unbedingt erhalten bleiben Kein Parkhaus (PKW)			x		

EINZELHANDEL / NUTZUNGSMIX	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentare
Kommentar Sortiment sollte weiterhin zum Kiez passen Kein Nutzungsmix mit Büros und Eigentumswohnungen Nicht weniger Sortiment, sondern Sortiment erweitern Bürohaus darf hier nicht entstehen Keine Büroflächen Jede Menge Büros von denen ich nichts habe Keine Gewerbetreibenden die nicht aus dem Kiez kommen!! Nur kommerzielle Nutzungen, 20% gemeinwohlorientiert		x			Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich. Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büro und Wohnflächen Aussagen zu zukünftigen Mieter*innen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich Es sind ca 15 % gemeinwohlorientierte Nutzungen (Wohnen + Sonstiges) vorgesehen.

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Nicht mehr hochpreisige Marken, günstige Preislagen erhalten						Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich
Gewerbe im hochpreisigen Segment, Leo muss bezahlbar bleiben!!		x				
Wenn Gastronomie, dann bezahlbar für arme Menschen						Zum jetzigen Zeitpunkt sind konkrete Angaben zu Sortimenten nicht möglich
Kein Hotel, Hostel				x		Ein Hotel ist nicht geplant
Keine Shoppingmall					x	
Es darf keine Eigentumswohnungen hier geben!						Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Eigentumswohnungen vorgesehen
Keine Eigentumswohnungen, nur sozialbau/-wohnen						Wird Mix geben
Bürogebäude & Luxuswohnungen nicht erwünscht!						Wird Mix geben
Nicht weniger Verkaufsfläche					x	Anpassung an Kaufverhalten

ATMOSPHERE/ IMAGE DES STANDORTES	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Kommentar
Kommentar					
Kein Kommerztempel					
Zu schick, zu teuer, zu exklusiv		x			
Kein für die Öffentlichkeit geschlossenes Gebäude					
Baugrube					Es wird eine Bauphase/Baustelle geben, aber keine Baugrube im technischen Sinne, da das Gebäude nicht abgerissen wird
Keine Verdrängung der Wedding:innen					
Nicht gentrifiziert					
Soll schon noch der Wedding bleiben nicht zum Prenzlauer Berg werden					
Die Diversität der Wedding:innen findet sich nicht wieder im neuen Standort					
Schicker Luxusneubau statt Bedarfe des Kiezes		x			
Sonstiges					
Kein SIGNA					Sind Eigentümer
Nicht noch ein ausländischer Investor mit fragwürdigem Plan					

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Mehr Mitarbeiter:innen an Kassen zur Bedienung und Beratung						
Keine teuren Gewerbemieten!						
Kein Dauerleerstand						
Leerstand über Jahre						
Keine Gebäuderuine, Gammelhaus						

Themenspeicher

FRAGEN / SONSTIGES Kommentar	Einarbeitung Wettbewerbsverfahren (Dez.22-Mai 23)	Entwicklung Nutzungsverteilung (ab Mai 23)	B-Plan Verfahren (2023-2025)	Austausch mit Akteur:innen (läuft bereits)	Individueller Kommentar
Anliegen der Karstadt-Belegschaft					Siehe Erläuterungen zu Kategorie 6 am Anfang
Wo kann ich Bedenken z. B. zu Belastungen während der Bauphase äußern?					Auf der Website www.entwicklung-muellerstrasse25.berlin gibt es ein Kontaktfeld, in dem gern weitere Fragen/Anregungen gestellt werden können
Vorschläge für konkrete Angebote in neuem Nutzungsmodell (z. B. welche Geschäfte sollte es geben?)					Auf der Website www.entwicklung-muellerstrasse25.berlin gibt es ein Kontaktfeld, in dem gern weitere Fragen/Anregungen gestellt werden können
Was passiert während dem Umbau? Jahrelanger Leerstand?					Die Bauphase soll so kurz wie möglich gehalten werden, dafür ist u.a. auch ein zügiges Bebauungsplanverfahren nötig
Längerfristige + transparente Aushandlung der Anliegen der Anwohnenden					SIGNA hat in gemeinsamer Abstimmung mit dem Büro für Bürgerbeteiligung das Dialogverfahren konzipiert. Zukünftige weitere Beteiligungsschritte sind vorgesehen.
Transparenz darüber, wie die Wünsche der Bürger*innen tatsächlich in ihrem Gewicht berücksichtigt werden. (Jury?)					Das vorliegende Dokument soll Transparenz schaffen. Ein Vertreter aus der Stadtteilvertretung ist als Sachverständiger in den Planungswerkstätten vertreten.
Vergesellschaftung des Standortes -> gemeinnützige Nutzung					SIGNA und VKB sind Eigentümer des Grundstücks

TABELLENAUSWERTUNG DER THEMENTISCHE MIT FEEDBACK VON SIGNA

Ku-Damm sollte vielleicht auch erwähnt werden!!!									
Wie transparent ist der Entscheidungsprozess der Jury?									Ein Vertreter aus der Stadtteilvertretung ist als Sachverständiger in den Planungswerkstätten vertreten.
Bildung					X				
B-Plan verfahren- Beteiligung sichern!							X		
Eine Lebensmittelabteilung, Galeria Markthalle					X				
Ein Ort für Jugendliche					X				
Wissensinsel: Vorträge, Stadtbibliothek erweitern					X				

AUSZÜGE AUS DER AUSLOBUNG DES ARCHITEKTONISCHEN WETTBEWERBS

Im Folgenden sind Auszüge aus der Aufgabenstellung der Auslobungsunterlagen für das architektonische Wettbewerbsverfahren zu sehen. Diese wurde vom Büro C4C erstellt.

Die Auszüge wurden von SIGNA ausgewählt, um den Teilnehmenden des Planungscafés zu verdeutlichen, inwiefern ihre Ideen in die Aufgabenstellung eingearbeitet wurden. Zwar ist nicht die gesamte Auslobung öffentlich, jedoch wurden im Rahmen der Auswertung die hier dargestellten Textstellen zur Verfügung gestellt.



3 Dialogverfahren

- 182 Um der sowohl städtebaulichen sowie funktionalen Komplexität der Aufgabenstellung gerecht zu werden und um eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Fachakteure zu ermöglichen, wurde vorgelagert ein Dialogverfahren von dem Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement (KoSP) im Auftrag von Signa und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte durchgeführt.
- 183 Die Ergebnisse aus dem **Fachworkshop** und dem **öffentlichen Planungscafé** sind in die Aufgabenbeschreibung eingeflossen und an entsprechenden Stellen **blau** und **gelb** unterstrichen. Die ausführlichen Ergebnisse der Veranstaltungen können den beiden Dokumentationen Fachworkshop und öffentlichen Planungscafé entnommen werden.

3.01 Fachworkshop

- 184 Im gemeinsamen Fachaustausch am 7. Oktober 2022 wurden die Interessen und Bedarfe aus den verschiedenen Fachbereichen des Bezirks Mitte sowie des Landes Berlin und unter Einbindung der Bezirkspolitik ermittelt. Dabei wurden anhand von fachlichen Inputvorträgen und gemeinsamen Arbeitsphasen neben den Fragen der architektonischen und städtebaulichen Planung des Standortes, vor allem auch die Fragen zur multifunktionalen Nutzung diskutiert und fachspezifische Rahmenbedingungen für das nachgelagerte Werkstattverfahren formuliert.
- 185 Die Ergebnisse des Fachworkshops zu den diskutierten Themenfeldern Stadtplanung und Architektur, Einzelhandel und Nutzungsmix, Mobilität und Umfeld wurden bei der Erarbeitung der Aufgabenbeschreibung berücksichtigt und darin **blau** gekennzeichnet sowie in das öffentliche Planungscafé integriert.

Abb. 25: Impressionen öffentliches Planungscafé
(Fotos: M. Norrmann, KoSP GmbH)



3.02 Öffentliches Planungscafé

- 186 Am 1. Dezember 2022 fand im Warenhaus Galeria die Öffentlichkeitsveranstaltung „Planungscafé – Entwicklung des Warenhausstandortes Müllerstraße“ statt. Ziel der Veranstaltung war
- die gegenseitige Information über das Projekt,
 - die Darstellung der aktuell benennbaren baulichen Entwicklung des Standortes,
 - das Aufzeigen und Erklären der weiteren Verfahrensschritte bis zum Umbau,
 - die persönliche Einschätzung der Teilnehmenden zum Standort
 - sowie der konstruktive Austausch zwischen den zahlreich anwesenden Bürger:innen und den Projektverantwortlichen.
- 187 Nach den Inputs zum Projekt und dem Verfahren wurden in einer gemeinsamen Arbeitsphase an fünf thematischen Projektanforderungen zu beispielsweise gewünschten Nutzungen, der neuen Architektursprache, den Mobilitätsangeboten aber auch zur zukünftigen Atmosphäre insgesamt erarbeitet.
- 188 Gruppier nach den Oberthemen Stadtplanung und Architektur, Mobilität, Einzelhandel und Nutzungsmix sowie Umfeld sind die für das architektonische Werkstattverfahren relevanten Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst.
- 189 Die Architektur hat einen Wiedererkennungswert und zeigt einen geschichtlichen Teil des Weddings. Hauptkritikpunkt an der bestehenden Architektur ist die geschlossene Fassadenstruktur mit fehlenden separaten Eingängen und die zum Großteil nicht mehr zeitgemäße Ausgestaltung der Einrichtung. Das Dach sollte zukünftig begrünt werden und öffentlich zugänglich sein. Die Fassaden sollten ebenfalls begrünt und die schattenspendenden Erdgeschosse mit kleinteiliger Nutzung transparent und offen umgestaltet werden. Eine mögliche Aufstockung soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren und die identitätsprägenden Hochpunkte z. B. Neue Nazarethkirche nicht überragen.
- 190 Besonders hervorgehoben wurde die zentrale Lage des Warenhausstandortes sowie dessen gute Anbindung an den ÖPNV, aber auch die hohe Verkehrsbelastung mit negativer Prägung für die Aufenthaltsqualität (Lärm) und die Sicherheit. Das Parkhaus des Warenhauses wird zwar auch gerne von Dauerparkenden genutzt, das Überangebot an Autostellplätzen auf dem Dachgeschoss und deren zu hohe Parkgebühren aber kritisiert. Auch das generelle Unterangebot der Fahrradstellplätze wurde mit Einbeziehung der fehlenden Sicherheit (Abgrenzungen und Bedachung) bemängelt. Das zukünftige Mobilitätsangebot soll sich besonders auf Fahrradnutzung einstellen und genügend Stellplätze dafür anbieten. Ein Mobility Hub wurde als Verknüpfungspunkt zu dem guten ÖPNV-Angebot und dem direkten Zugang zu U-Bahn vorgeschlagen.

191 Das „Kaufhaus“ selbst wird als ein wichtiger Identifikationsort für den gesamten Kiez und die Müllerstraße empfunden und gilt als Versorgungszentrum des Nordens. Laut den Forderungen der Öffentlichkeit soll das Kaufhaus in seiner Funktion erhalten bleiben. Vor allem das vielfältige Warensortiment und die ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangebote werden sehr positiv bewertet. Entstehen soll ein generationsübergreifender, belebter und freundlicher Begegnungsort mit vielen öffentlichen und gemeinwohlorientierten Nutzungen, der Strahlkraft als diverser Kieztreffpunkt für den Bezirk hat. Dazu sollen, nach den Ideen aus der Öffentlichkeit, Flächen für Sportangebote, für soziale Einrichtungen (Betriebskita), für Gesundheitseinrichtungen und geförderter Wohnraum geschaffen werden.

192 Die Ergebnisse aus dem Planungscafé sind in die Aufgabenbeschreibung eingearbeitet und darin gelb hervorgehoben. Die ausführliche Fassung kann der separaten Gesamtdokumentation entnommen werden.

193 Im weiteren Verfahren wird eine öffentliche Debatte in Form einer öffentlichen Preview der Arbeiten der 2. Stufe stattfinden. Dabei hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Entwürfe kritisch zu betrachten und dem Empfehlungsgremium Wünsche, Hinweise und Anmerkungen für die Auswahl eines Entwurfskonzepts, welches als städtebauliche und architektonische Vorlage für die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans dient, in der Gremiumssitzung zu geben.



Die Aufgabe

4.01 Projektziele

201 Ziel des kooperativen Werkstattverfahrens ist die Entwicklung einer städtebaulichen und architektonischen Konzeption, die alle künftigen Nutzungen in einem funktionalen, unverwechselbaren und gleichzeitig ortsbezogenen Gebäudekomplex mit einer schlüssigen und selbstverständlichen Architektursprache zusammenführt. Das mono funktionale Warenhaus der Vergangenheit

soll in Zukunft als lebendiges, innovatives, nachhaltiges Nachbarschaftshaus etabliert werden. Das M25 soll nicht nur Kiezkaufhaus sein, sondern versteht sich als Ort der Begegnung und Kommunikation für die umliegenden Quartiere.



Abb. 26: Blick auf das Warenhaus

Gemeinwohlorientierte Nutzungen

- 2 Möglich wäre zum Beispiel eine inhaltliche Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Angebote im Bildungsband zur Stärkung der Zentrumsfunktion oder kulturelle, soziale und Bildungseinrichtungen unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse. Vernetzende Beratungsangebote und Begegnungsorte für die unterschiedlichen Generationen und vielfältigen Nationalitäten der Nachbarschaft tragen zur Identitätsbildung bei. Ebenso denkbar wären Co-Working Angebote für Studierende und Schulkinder in Kooperation mit umliegenden Institutionen Bsp., Virchow Campus, usw. oder ergänzende Nutzungen des Bürgeramtes Nähe Sozialamt Einbindung von Bürgeramt Funktionen Service Point für digitale Verwaltungsleistungen.
- 2 0 Weitere konkrete Nutzungswünsche der Workshopbeteiligten können der Dokumentation zum öffentlichen Planungscafé entnommen werden.

4.05 Nutzungsbereiche

- 2 2 Kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomie nutzungen im Erdgeschoss der Schul- und Müllerstraße mit Öffnung zum Leopoldplatz schaffen funktionale und räumliche Ergänzungen zum Umfeld und tragen zum belebten und diversen Charakter des Ortes bei. Der Gebäudekomplex hat an dieser Stelle das Potential einen Ort der Identifikation zu schaffen.





Dachgeschosszone

285 Vor dem Hintergrund von immer stärker werdenden Flächenkonkurrenzen in Berlin sind die Potenziale aller horizontalen Flächen zu nutzen. Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad des Projektes leitet den Blick zwangsläufig in die höheren Ebenen. Alle **Dächer und Dachzonen** sind entsprechend mit einer Funktionalität zu denken, die über Dichten und Dämmen hinausgeht. Sie **bieten Räume für den kurzen oder langen Aufenthalt für einzelne Nutzungsgruppen oder die Öffentlichkeit**, Raum für ökologische Funktionen oder Energiegewinnung oder eine Kombination der genannten Aspekte. Als Orte mit Ausblick und Übersicht bestehen große Potentiale für besondere Qualitäten im Projekt – diese Themen sind als integraler Bestandteil der Konzeption zu planen.

286 Eine Dachterrassennutzung mit öffentlichem Zugang jenseits der Öffnungszeiten der darunter liegenden Nutzungen ist als räumliche Erweiterung **gastronomischer Angebote zu planen, auch Flächen ohne Konsumzwang sind vorzusehen**. Vorrangig sind Flächen oberhalb des 5. OG zu nutzen. Die prominente Lage im Kreuzungsbereich Müllerstraße Ecke Leopoldplatz soll mit allen Potenzialen der Blickbeziehungen und horizontalen über den Gebäudekomplex hinausgehenden Anschlüsse an bestehende Freiräume ausgeschöpft werden. Erwartet wird auch eine Auseinandersetzung mit Fragen der öffentlichen Zugänglichkeit.



Abb. 39: Dachlandschaft, obere Parkebene

- 287 Eine Mehrfachnutzung im Sinne von Multifunktionalität wird ausdrücklich begrüßt, auch die Konzeption zeitlich begrenzter Nutzungen kann sinnvoll sein – **was tagsüber eine Sportfläche ist, kann abends eine Bar sein.**
- 288 Für das Projekt wird eine Gesamtkonzeption der Dachzonen erwartet, die die verschiedenen Anforderungen in ein integrales und schlüssiges Verhältnis setzt, seien es öffentlich nutzbare oder exklusive Außenräume, mit Witterungsschutz oder ohne, beschattet oder besonnt, für Büro- / Wohnnutzung, für **PV-Anlagen** (min. 30 % der Dachfläche

gemäß Solargesetz), Begrünung und Niederschlagsmanagement, bewirtschaftet oder als **konsumfreie Orte**. Die Planungsteams sind aufgefordert die DG-Zonen mit Sorgfalt und Präzision zu **Orten der Vermittlung zwischen verschiedenen Milieus, Nutzungen und Fragen der Nachhaltigkeit** zu gestalten. Ziel ist ein Ort, der einen relevanten Mehrwert für das Projekt, den Kiez und das Quartier hat und damit auch in der Lage ist, neue Nutzungsinteressierte für den Gebäudekomplex zu generieren.



Stadtklima und Klimaanpassung

333 Das Projektgebiet hat bedingt durch seine hohe Versiegelung eine eher negative Bedeutung für das Stadtklima, die nächtliche Abkühlungsrate ist sehr niedrig. Um eine klimatische Ausgleichsfunktion mit der zukünftigen Bebauung positiv zu beeinflussen, sind innovative Ansätze zu entwickeln, insbesondere in den noch unbebauten Bereichen. Frischluftzufuhr und Durchlüftung sowie die Minimierung von Wärmebelastungen, Luftschadstoffen und Beeinträchtigungen der thermischen Verhältnisse spielen dabei eine wichtige Rolle.

334 Im Projektgebiet sind daher untereinander und mit dem angrenzenden Stadträumen **vernetzte begrünte Flächen zu schaffen**, die vor allem an Tagen und Nächten mit hohen Temperaturen ein angenehmes Mikroklima aufweisen und als zusammenhängender Biotopverbund auch einen Beitrag zur Biodiversität leisten können.

335 Zur **Förderung der Aufenthaltsqualität** am Tage, der Reduzierung städtischer Hitzeinseln und der Unterstützung des Regenwassermanagements ist die **Integration von Begrünungen** und Verdunstungsflächen



ein wichtiger Baustein. Potentiale für Gebäudebegrünung (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung) sollen umfassend untersucht und genutzt werden, das Maß zwischen Aufwand und Nutzen ist dabei zu bedenken. Der Baumbestand im Straßenraum soll erhalten bleiben und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

Abb. 46: Blick Richtung Parkdecks Warenhaus

³³⁶ Ziel ist es, in den Nachtstunden die Kalt-/ Frischluftversorgung im Projektgebiet und in den angrenzenden Quartieren zu verbessern. Grundsätzlich sollte ein signifikanter ökologischer Mehrwert im Vergleich zur

IST-Situation durch das Projekt geschaffen werden.

³³⁷ Es ist auf eine Verwendung heller Materialien (Albedo-Effekt) mit möglichst geringer Wärmespeicherkapazität in Richtung Außenraum zu achten.