



# DER HERMANNPLATZ

Ergebnisbericht Grundlagenermittlung

**BERLIN**



# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER:

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**  
Abteilung I - Stadtplanung - Referat I B

Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

## KONZEPT UND REDAKTION:

**slapa & die raumplaner gmbh -**  
**Büro für Stadt- und Regionalentwicklung**

Kaiser-Friedrich-Straße 90  
10585 Berlin

E-Mail: [info@die-raumplaner.de](mailto:info@die-raumplaner.de)

Website: [www.die-raumplaner.de](http://www.die-raumplaner.de)

Telefon: 030 666 2971-0

Fax: 030 666 2971-1

## LAYOUT:

**sunbeam communications**

<https://sunbeam-communications.com>

Berlin, 07. November 2022

## Hinweis:

Das Verfahren zur Ermittlung der Grundlagen wurde 2021 in der Laufzeit der 18. Legislaturperiode des Berliner Abgeordnetenhauses (2016 bis 2021) durchgeführt. Deshalb werden in dem vorliegenden Dokument die in dieser Legislaturperiode geltenden Bezeichnungen der zuständigen Senatsverwaltungen verwendet. Ebenso werden die politischen Akteure dieser 18. Legislaturperiode namentlich benannt, ohne an den einzelnen Stellen im Dokument darauf hinzuweisen, dass sich am 21. Dezember 2021 die neue Regierung mit neuen Verantwortlichen konstituiert hat.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) trägt in der neuen Legislaturperiode die Bezeichnung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) und die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) trägt nun die Bezeichnung Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK).

Über die Online-Beteiligungsplattform [mein.Berlin.de](http://mein.Berlin.de) können die Online-Beteiligungen inkl. die Online-Ausstellung abgerufen werden:

<https://mein.berlin.de/text/chapters/13423/?initialSlide=2>.



# DER HERMANNPLATZ

Ergebnisbericht Grundlagenermittlung

## INHALT

IMPRESSUM .....	2
GRUNDLAGENERMITTLUNG - ANLASS, ZIELSETZUNG UND ABLAUF .....	4
DER HERMANNPLATZ - GESCHICHTLICHER ABRISS .....	7
PLANUNGSGRUNDLAGEN - KURZÜBERBLICK .....	8
ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG - ZUSAMMENFASSUNG .....	10
RESÜMEE .....	15
ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	15

# GRUNDLAGENERMITT- LUNG - ANLASS, ZIEL- SETZUNG UND ABLAUF

Anlass für die partizipative Grundlagenermittlung war ein am 3. August 2020 unterzeichneter Letter of Intent <sup>1</sup> (LOI), in dem sowohl die Absicht erklärt wurde, vier Warenhausstandorte der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH in Berlin mit festgelegten Laufzeiten und Arbeitsplatzgarantien zu erhalten, als auch die Intention, drei Standorte weiterzuentwickeln. Zu diesen drei Standorten gehört der bedeutende Standort Hermannplatz. Um dies planungsrechtlich einzubetten, sah der LOI vor, dass durch den Senat in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Bezirken, hier Friedrichshain-Kreuzberg, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Mittlerweile hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren an sich gezogen und am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-65VE gefasst.

Im Sinne des Letter of Intent soll der Standort Hermannplatz in Bezug auf Nutzungen, Architektur und Städtebau und unter Berücksichtigung des Bestands und der Umgebung sowie der heutigen Rahmenbedingungen in den Themenfeldern Mobilität, Klimaschutz und Klimaanpassung und Gemeinwohlorientierung weiterentwickelt werden. Angestrebt wird ein gemischt genutzter Standort mit der Ankernutzung Warenhaus, an dem auch Wohnen und Arbeiten sowie gemeinwohlorientierte Angebote als Nutzungen berücksichtigt werden.

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, eine soziale, gemeinwohlorientierte und nachhaltige Entwicklung des Hermannplatzes zu unterstützen. Der Hermannplatz soll in Zukunft auch durch gute Gestaltung noch mehr als heute ein Ort für alle sein, fit gemacht werden für Klimawandel und Verkehrswende, sich in das Konzert der Zentren von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln einreihen. Er soll ein Ort sein, der Geschichte hat, gemacht hat und neu schreibt.

Somit werden folgende Themen in den Fokus genommen:

- wirtschaftliche und zentrenrelevante Aspekte auf gesamtstädtischer, überbezirklicher und bezirklicher Ebene,
- gesellschaftliche, soziale und (sozio-)kulturelle Aspekte auf Quartiersebene,
- stadtplanerische, städtebauliche, baukulturelle, verkehrliche und freiraumplanerische Aspekte und
- Anforderungen aus Sicht des Klimawandels.

Als Vorstufe weiterer Verfahren zur Entwicklung des Hermannplatzes mit dem Standort des Warenhauses GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH wurde ein partizipatives Verfahren zur Ermittlung von relevanten Grundlagen durchgeführt, um die örtliche Betroffenheit und die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen möglichst auf breiter Basis zu identifizieren. Neben der Zusammenstellung der derzeit vorliegenden planerischen Grundlagen wurden die Positionen relevanter Akteure (Stadtgesellschaft, Betroffene, Nutzerinnen und Nutzer, Eigentümerinnen und Eigentümer, Verbände und Initiativen) rund um den Hermannplatz ermittelt.

Um ein umfangreiches Abbild der Positionen zu erhalten, wurde ein Beteiligungskonzept, bestehend aus unterschiedlichen Phasen, unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit aktiver Beteiligung der Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln aufgelegt.

Das vorliegende Dokument trägt die historischen und planerischen Grundlagen und Diskussionsstände aus dem Prozess der partizipativen Grundlagenermittlung zusammen. Die zusammengetragenen Positionen und Anregungen werden wertfrei und unkommentiert aufgeführt. Sie stellen keine Vorfestlegungen dar.

---

<sup>1</sup> Vereinbarung (Letter of Intent) über den Erhalt von Warenhausstandorten der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH sowie über die Investitionen der SIGNA-Gruppe in städtebauliche Projekte im Land Berlin - zwischen dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, der Bürgermeisterin von Berlin und Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe Ramona Pop, dem Bürgermeister von Berlin und Senator für Kultur und Europa, Dr. Klaus Lederer und SIGNA Prime Selection AG sowie GALERIA Karstadt-Kaufhof GmbH, vom 3. August 2020

## PHASE 1: AUFTAKT

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung am 05.11.2021 im „Huxleys Neue Welt“ wurde die Stadtgesellschaft über die Erarbeitung der Grundlagenmittlung informiert. An der Veranstaltung haben 170 Personen teilgenommen.

Im direkten Anschluss hatte die Stadtgesellschaft die Möglichkeit, über die landeseigene Online-Beteiligungsplattform

[mein.Berlin.de](https://mein.Berlin.de) ihre Anregungen, Bedenken und Sorgen kundzutun. Ausgewertet wurden 212 Beiträge, die u.a. in die folgenden halböffentlichen Zielgruppen-Werkstätten überführt wurden, ebenso die in der Auftaktveranstaltung gesammelten Aspekte.

## PHASE 2: ZIELGRUPPENWERKSTÄTTEN

In vier Zielgruppen-Werkstätten, durchgeführt in der Zeit zwischen dem 8. und dem 18. November 2021 im „Schwuz“ (Neukölln) mit insgesamt 92 Teilnehmenden, wurden folgende Themenfelder intensiv erörtert:

- Gesellschaft und Soziales,
- Umwelt, Verkehr und Klimaschutz,
- Wirtschaft und Arbeit sowie
- Städtebau, Hochbau, Denkmalpflege

In einer fünften Zielgruppenwerkstatt am 2. Dezember 2021 wurde das Thema „Beteiligung“ erörtert.

Für die Besetzung der Werkstätten wurde eine Zielgruppenmatrix, bestückt mit relevanten lokalen Initiativen/Verbänden/ Interessensvertretungen und weiteren Akteuren, die einen Multiplikatoreffekt in die Stadtgesellschaft haben, erstellt. Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Bezirksämtern wurden aus der Matrix jeweils bis zu 30 Teilnehmende aus Verwaltung und Zivilgesellschaft für die thematischen Zielgruppen-Werkstätten herausgefiltert, verbunden mit dem Ziel, daraus ein breites Spektrum an Positionen abbilden zu können.

**PHASE 3: ABSCHLUSS**

Die in den Zielgruppenwerkstätten herausgearbeiteten Positionen sollten in einer Abschlussveranstaltung der Stadtgesellschaft im Rahmen einer Ausstellung vorgestellt und erörtert werden. Pandemiebedingt konnte dies nicht umgesetzt werden. Um dennoch der Stadtgesellschaft nicht nur die Möglichkeit zur Kenntnisnahme, sondern auch zur Kommentierung zu geben, wurden die Ergebnisse aus den Zielgruppenwerkstätten in Form von Werkstattprotokollen, Plakaten und Reflexionsvideos im Internet zur Verfügung gestellt. Bei den Reflexionsvideos handelte es sich um eine mündliche Zusammenfassung

der Ergebnisse inklusive Reflexion durch einzelne Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen Zielgruppenwerkstätten. Über die Beteiligungsplattform [mein.Berlin.de](https://mein.Berlin.de) bestand erneut die Möglichkeit, die zusammengestellten Ergebnisse zu kommentieren. Innerhalb dieses Zeitraumes wurden 129 Kommentare abgegeben.

Die Abbildung zeigt den Ablauf des Verfahrens, wie es im Ergebnis und unter Berücksichtigung der pandemisch bedingten Einschränkungen durchgeführt wurde.

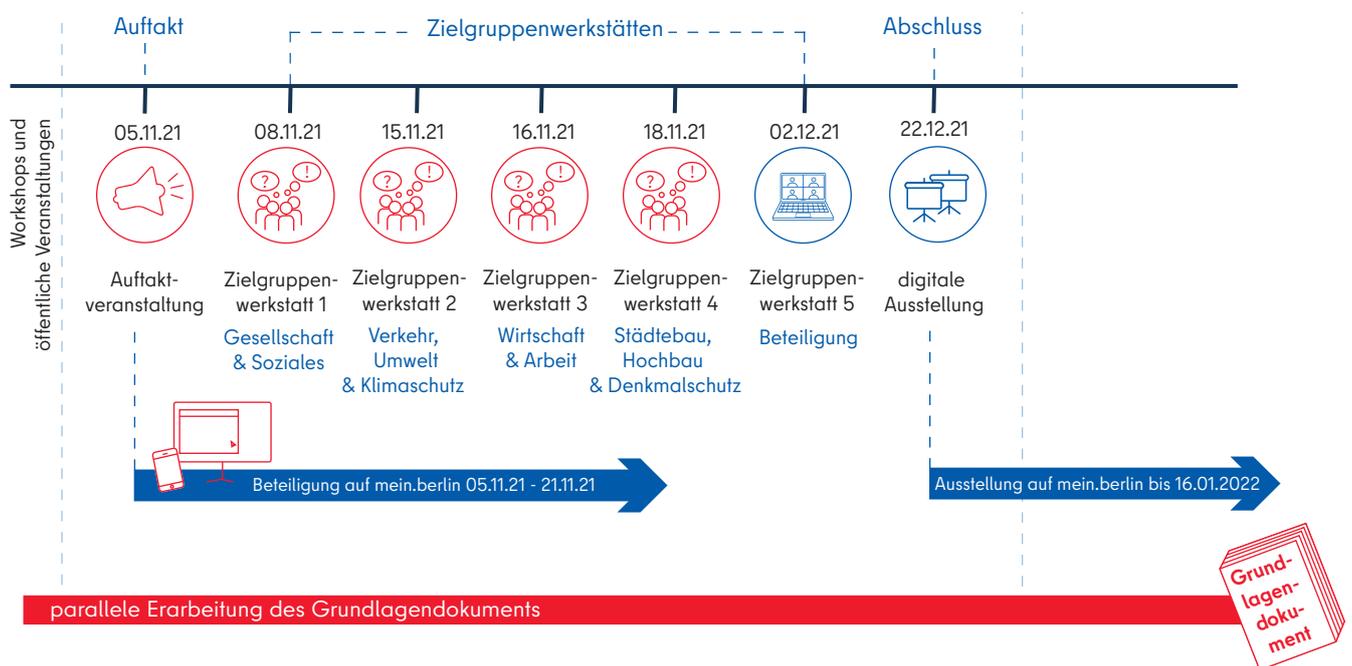


Abbildung 1: Grafische Darstellung des Ablaufs der Grundlagenermittlung Hermannplatz, Quelle: die raumplaner (2022)

# DER HERMANNPLATZ - GESCHICHTLICHER ABRISS

Am Hermannplatz ist Geschichte ablesbar. Mit aufeinander treffenden Verkehrs- und Handelswegen im 16. Jahrhundert und ersten Bauten war der Hermannplatz schon immer ein Handels- und Verbindungsplatz, der sich stetig weiterentwickelte. Wohnhäuser entstanden, Wohnhäuser wurden auch wieder abgerissen, so z.B. für den Bau der U-Bahn Mitte der 1920er Jahre. Bereits 1927 wurde mit dem Bau des Warenhauses Karstadt begonnen, 1929 war es fertiggestellt.



Abbildung 2: Zustand des Warenhauses 1929 bis 1945  
Quelle: SLUB /Deutsche Fotothek /Hahn, Walter (1932)

Das Warenhaus war 1945 Sprengungen zum Opfer gefallen und wurde nach Kriegsende und Aufräumarbeiten 1950 wiederaufgebaut. Der Hermannplatz wurde wieder zum Verkehrszentrum und verlor auch in der Zeit der Teilung Berlins von 1961 bis 1989 nicht seine Funktion, auch wenn der Platz vom Zentrum an den Rand von West-Berlin gedrängt wurde. Er wurde nach der Leitvorstellung der behutsamen Stadterneuerung zu einem Stadtplatz auf der Mittelinsel umgebaut. Die Häuserfassaden am Platz wurden saniert, weitere Stadterneuerungsmaßnahmen folgten. Nach dem Mauerfall 1989 wurden verschiedene Baumaßnahmen am Warenhausgebäude vorgenommen. Der Hermannplatz rückte insgesamt wieder weiter in die Mitte Berlins. 2020 erfolgten die jüngsten Umbaumaßnahmen am Warenhausgebäude. Über die Jahre hinweg wurde der Ort immer wieder in stadt- und verkehrsplannerische Überlegungen einbezogen, vielfältige Ideen wurden zusammengetragen. Der Hermannplatz liegt im Fördergebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, nicht aber das Warenhausgrundstück.

Der Hermannplatz heute ist ein Dreh- und Angelpunkt unterschiedlicher Themenfelder. Er ist ein Ort der „urbanen Moderne“. Er stellt die Verbindung zwischen den beiden Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln dar. Hier treffen Mobilitätsachsen aufeinander, ein Kreuzungspunkt von sechs Hauptverkehrsstraßen, zwei U-Bahnlinien und sieben Buslinien, zukünftig ergänzt um Straßenbahnen. Hinzu kommt der Fahrrad- und Fußverkehr. Der Hermannplatz ist für viele Menschen ein Treffpunkt und Arbeitsort, an dem die Vielfalt der Stadt Berlin ablesbar ist. Der Raum wird angenommen, jedoch unterschiedlich bewertet. Angefangen von der Beschreibung als ein Ort, der zu meiden ist, bis hin zu der Beschreibung als ein Ort, der eine „neue Urbanität“ aufweist, der eine u.a. auch kulturelle Aufwertung erfahren hat.

# PLANUNGS-GRUNDLAGEN - KURZÜBERBLICK

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt den Bereich Hermannplatz entsprechend seiner Funktion als Teil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm als gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration dar. Darüber hinaus wird er als Teil einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße dargestellt, die den Straßenzug Kottbusser Damm/Hermannplatz/Hermannstraße sowie zwei U-Bahnlinien einschließt.

Der Hermannplatz, aber nicht der Warenhausstandort selbst, liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (B-Plan) XIV - B1 (festgesetzt am 12. Mai 1989), der den Baunutzungsplan von 1960 in geltendes Planungsrecht überleitet. Die im Baunutzungsplan als „Gemischtes Gebiet“ ausgewiesene Fläche wird im B-Plan als „Kerngebiet“ festgesetzt.<sup>2</sup>

Für das Areal des Warenhauses GALERIA am Hermannplatz ist das geltende Planungsrecht bislang weiterhin durch den Baunutzungsplan 1958/60 definiert. Als Art der Nutzung ist gemischtes Gebiet ausgewiesen; das Maß der baulichen Nutzung

wird durch die Baustufe V/3 mit einer bebaubaren Fläche von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 bestimmt.

Für das Projekt ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß Denkmaldatenbank und Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Berlin stehen die 1927-1929 sowie 1951-1952 errichteten Bauteile des Warenhauses einschließlich des Fundaments und der beiden erhaltenen Untergeschosse unter Denkmalschutz. Der U-Bahnhof Hermannplatz ist als Gesamtanlage geschützt.

Der Hermannplatz befindet sich gemäß des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 innerhalb des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm mit einem analysierten mittleren städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Handlungsbedarf. Es ist ein Standort der Versorgung, des Arbeitens und Wirtschaftens, der Freizeit und Kultur und hat damit eine große Bedeutung, die über den unmittelbaren Standort und seine Umfeldanforderungen hinausgeht.



Abbildung 3: Dokumentation Denkmalschutz Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte Berlin (2022)

<sup>2</sup> vgl. Bezirksamt-Friedrichshain-Kreuzberg

Die Angebotsqualität wird wie folgt beschrieben: Nur am Standort des Karstadt-Warenhauses gibt es höherwertige Angebotsqualitäten, ansonsten befinden sich dort überwiegend Warenangebote im Niedrigpreissegment. Der Wochenmarkt am Maybachufer (Neukölln) und der Ökomarkt am Hohenstaufenplatz werden als wichtige Kundenmagnete eingestuft.

Der Hermannplatz ist trotz seiner Gestaltungsdefizite als befestigter Stadtplatz mit regelmäßigem Wochenmarkt wichtiger Bestandteil des Zentrums und ‚Vorplatz‘ des großen Karstadt-Warenhausstandortes.

Für die Weiterentwicklung rund um den Hermannplatz wurden im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030 zur Verbesserung des öffentlichen Raums folgende Handlungserfordernisse identifiziert:

- Anpassung an den Klimawandel
- Erhaltung des öffentlichen Raums als Kristallisationspunkt öffentlichen Lebens
- Mobilität als Teilhabemöglichkeit bewahren und ausbauen
- Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen schaffen, bewahren und steigern
- Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums erhöhen
- „Entrümpelung“ des öffentlichen Raums, Abbau nicht mehr verwendeter oder zeitgemäßer Infrastrukturen (inklusive Parkplätze)
- Schaffung sicherer und konfliktärmerer Verkehrsinfrastruktur
- Anpassungen des Verkehrssystems an die Anforderungen von Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen
- Konzepte für Mehrfachnutzung und Multifunktionalität
- Einhaltung von Verkehrsregeln unter anderem bei Liefervorgängen und Ahndung bei Nichteinhaltung
- Angebotsausweitung im ÖPNV
- Koordination des Baugeschehens bei der Sanierung von Straßen und Schienen

Bei der weiteren Entwicklung des Hermannplatzes geht es daher um die Sicherung seiner gesamtstädtischen Bedeutung und um eine multifunktionale Entwicklung, verbunden mit dem Ziel, einen Mehrwert für die Umgebung zu generieren.

Im ergänzenden Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030 ist der Neubau der Straßenbahnstrecke – Verlängerung der Tram-Linie 13 – zwischen den Bahnhöfen Warschauer Straße und Hermannplatz als laufendes Projekt mit einem Umsetzungshorizont bis 2027 festgeschrieben worden. Die Streckenführung verläuft von der Warschauer Straße mit Anschluss am Bestandsnetz über die Oberbaumbrücke – Falckensteinstraße – Glogauer Straße – Pannierstraße zur Sonnenallee und endet in der Urbanstraße.

Hinzu kommt die Straßenbahnneubaustrecke Potsdamer Platz – Sonnenallee – Schöneweide aus dem Nahverkehrsplan 2019-2023. In diesem Fall würden die Haltestellen der M10 am Hermannplatz durch zwei Linien genutzt und eine neue Endhaltestelle für die M10 geprüft werden.

Die BVG führt seit Ende 2020 Tunnelsanierungsmaßnahmen am U-Bahnhof Hermannplatz sowohl von innen an der Tunneldecke als auch eine Tunnelabdichtung von außen bis voraussichtlich Anfang 2025 durch. Der geplante Straßenbahnbau ist zeitlich berücksichtigt.

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 sind bei einer Neu- und Umplanung des Hermannplatzes Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Planungsprozess zu integrieren. Hier zeigt die Klimaanalysekarte 2015 aus dem Klimamodell Berlin u.a. Wärmeinseleffekte mit unterschiedlichen Ausprägungen sowie diverse Luftbelastungen, verursacht durch das hohe Kfz-Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen.

Für Friedrichshain-Kreuzberg wie auch Neukölln liegen Soziale Infrastrukturkonzepte vor, die aktualisiert fortgeschrieben werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass es in beiden Bezirken weiterhin diverse Defizite bei der Deckung der Bedarfe gibt, angefangen bei der Betreuung von Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren, über fehlende Schulplätze in Grundschulen und Oberschulen bis hin zu fehlenden Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen. Ebenso sind fehlende Medieneinheiten bei den Bibliotheken und fehlende Jahreswochenstunden bei den Musikschulen zu verzeichnen.

# ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG - ZUSAMMENFASSUNG

Die in den durchgeführten öffentlichen und halböffentlichen Veranstaltungen inkl. Rückkopplung erzielten Ergebnisse wurden – wie bereits erläutert – jeweils auf die Beteiligungsplattform [mein.Berlin.de](https://mein.Berlin.de) online gestellt, verbunden mit der Möglichkeit diese zu kommentieren. Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse aller Beteiligungsformate inklusive Rückkopplung sind auf [mein.Berlin.de](https://mein.Berlin.de) einsehbar.

In der Diskussion konnten sehr unterschiedliche Positionen zusammengetragen werden. Damit lässt sich die Heterogenität der Meinungen über die Bedeutung des Hermannplatzes gut abbilden. Folgend werden noch einmal dezidiert die zusammengetragenen Anregungen für das Gebäude Warenhaus GALERIA Berlin am Hermannplatz und die Anregungen für das Umfeld des Gebäudes Warenhaus GALERIA dargestellt.

## ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN ZUM GEBÄUDE UND FÜR DAS UMFELD

- Das Warenhaus der GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH hat am Hermannplatz als Ankermieter seine Berechtigung und bedient mit seinen Angeboten die Nachfrage. Dies gilt es zu schützen und durch lokale, faire und nachhaltige Produkte anzureichern.
- Das Warenhaus am Hermannplatz mit Restaurant und seine vielfältigen Untermieter bilden gemeinsam an der Schnittstelle zweier Bezirke einen beliebten Anziehungspunkt.
- Das Konzept „Kaufhaus“ sollte, um erfolgreich zu bleiben, neu gedacht werden. Gefragt sind neue Ideen, beispielsweise auch gemeinwohlorientierte Ansätze – um dies zu realisieren, können auch Querfinanzierungen hilfreich sein.
- Das Warenhausgebäude sollte auch künftig als Teil eines partnerschaftlichen Miteinanders mit den weiteren kleinen und großen Geschäftshäusern des Hauptzentrums entwickelt werden. Zu vermeiden ist eine übermäßige Magnetwirkung, die zur Folge hätte, dass es anderenorts im Umfeld zu Deinvestition, Besuchermangel und Funktionsverlusten kommt.
- Zum Thema Architektur des Warenhauses gibt es unterschiedliche Positionen – vom Erhalt des Bestands bis zu Positionen, nach denen das jetzige Gebäude dem öffentlichen und repräsentativen Charakter des Umfelds nicht gerecht wird.
- Der Hermannplatz lebt von und mit dem Warenhaus.
- Der Hermannplatz ist ein Transitort und ein Treffpunkt, ein Ort für alle, mit einem vielfältigen Publikum bezogen auf Nationalität, sozialen Status, Lebensstile und Interessen.
- Die Innen- und Außenwahrnehmung (Nutzende und den Ort Kennende) ist nicht unbedingt identisch: Der Ort wird zum einen als chaotisch, voll und ohne Aufenthaltsqualität wahrgenommen, aber auch als Ort der Selbstorganisation, als Schutzraum, als lebendiger Ort für alle, die es wollen.
- Der Hermannplatz hat seine Geschichte, die fortgeschrieben wird; sollte dabei aber nicht überformt werden. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit sollte gewährleistet werden, die gelebte Routine des Platzes ist beizubehalten, sodass alle Nutzerinnen- und Nutzergruppen von einer Entwicklung profitieren können.
- Der Hermannplatz als Verkehrsknotenpunkt sollte im Sinne der Mobilitätswende und Sicherheit betrachtet werden.
- Für den Hermannplatz und seine Umgebung sollten Klimaanpassungsstrategien berücksichtigt werden.
- Der Hermannplatz ist in seine Umgebung eingebettet und sollte, auch bezogen auf die wirtschaftliche Veränderung, ganzheitlich als Teil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm betrachtet werden (Vielfalt und Diversität).
- Der Städtebau und die Nutzungen sollten eng miteinander verknüpft und entsprechend weiterentwickelt werden.
- Der Betrachtungsraum des Hermannplatzes sollte individuell – abhängig von der Thematik – festgelegt und über die Zentrumsfunktion des Platzes definiert werden.

- Für eine weitere Betrachtung sollten zusätzliche Gutachten erarbeitet werden. Wichtig ist auch eine konkurrierende Betrachtung von unterschiedlichen Herangehensweisen an die städtebauliche und architektonische

Umsetzung verschiedener Nutzungskonzepte für das Warenhaus und den Platz. Neue konzeptionelle Ansätze der Stadtforschung wie zum Beispiel rassismuskritische dekoloniale Methoden und Konzepte sind gefragt.

## ANREGUNGEN FÜR DAS WARENHAUSGEBÄUDE AM HERMANNPLATZ

Neben den vielfältigen Positionen und Anregungen werden von Teilen der Stadtgesellschaft unabhängige Gutachten eingefordert: Denkmalschutzgutachten, Denkmalwertgutachten, Bausubstanzbewertung, historische Untersuchung – auch als Anregung für die heutige Entwicklung.

Folgende Anregungen aus dem Beteiligungsprozess der Grundlagenermittlung beziehen sich konkret auf das Warenhaus:

### ALLGEMEINES

- Das Warenhaus GALERIA hat eine hohe lokale Bedeutung als Ankermieter, die Lebensmittelabteilung spielt hierbei eine wichtige Rolle. Das Warenhaus sollte seine Funktion als bereits heute gut funktionierendes (Einkaufs-) Zentrum nicht verlieren. Eine Weiterentwicklung kann als Chance zur Stärkung der Nutzungsvielfalt verstanden werden. Dabei sollte eine Verdrängung des lokalen Kleingewerbes, der inhabergeführten Gewerbebetriebe und Dienstleistungen vermieden werden. Es geht um ein Miteinander und um eine bedarfsorientierte Ausrichtung – die Frequenz kann auch für kleine und mittlere Unternehmen von Bedeutung sein.
- Gefragt sind neue Ideen für Nutzungen, davon ein Teil gemeinwohlorientiert.
- Mit einer Weiterentwicklung sollte eine Erhöhung der Kundinnen- und Kunden- sowie Besucherinnen- und Besucherfrequenzen mit positiven Effekten für das Hauptzentrum insgesamt erzielt werden. Angebote, die ausschließlich auf Touristinnen und Touristen ausgerichtet sind, sollten vermieden werden, um nicht ungesteuerte Auswirkungen auf das Umfeld zu erzielen.
- Ebenso wichtig ist die verbindliche Sicherung der derzeitigen Arbeitsplätze bei der Weiterentwicklung des Warenhauses.

### STÄDTEBAU/HOCHBAU/DENKMALPFLEGE

Es wird angeregt zu klären, welche Bauvolumen und Dimensionen stadtverträglich sind, in welchem Verhältnis das Grundstück aus architektonischer und Nutzungssicht zum Platz steht. Hier sollte keine solitäre Betrachtung erfolgen, sondern der Bestand berücksichtigt werden. Die Traufhöhe sollte als wichtiges Kriterium bei der Einfügung ins Umfeld herangezogen

werden. Ergebnis sollte ein schlüssiges städtebauliches Gesamtensemble sein, welches sich in die Umgebung einpasst.

In Bezug auf die Gestaltung des Gebäudes gibt es unterschiedliche Anregungen, die berücksichtigt bzw. abgewogen werden sollten:

- Das aktuelle Gebäude sowie die Architektur werden dem öffentlichen, repräsentativen Charakter des umliegenden Ortes nicht gerecht.
- Das Bestandsgebäude gibt dem öffentlichen Raum keinen angemessenen Rahmen (Durchlässigkeit).
- Gebäudefragmente sollten erhalten werden. Der Bruch in der Stadtgeschichte sollte am Karstadtgebäude weiterhin sichtbar bleiben. Das Hauptaugenmerk sollte auf der historisch überlieferten Originalsubstanz (Denkmalschutzgutachten) liegen.
- Die Treppenhäuser sollten als „DNA des Gebäudes“ erhalten bleiben.
- Das Gebäude sollte in Gänze erhalten bleiben (6.000 Unterschriften von Anwohnenden für den Erhalt).
- Das umlaufende Fensterband sollte bleiben, aber „geöffnet“ werden, so wäre hier ein öffentlicher überdachter Raum in der Erdgeschosszone mit der Funktion eines Treffpunkts denkbar, ein Kommunikationsbereich, der gleichzeitig auch zur Sicherheit am Ort und in der Umgebung beitragen könnte.
- Das 1. Obergeschoss mit seiner Fassade und dem umlaufenden Fensterband „erdückt“ die Erdgeschosszone aufgrund der nicht vorhandenen Proportionalität, hier braucht es eine Änderung.
- Begrüßt werden der Teilerhalt und ggf. auch die Aufstockung des Bestandsgebäudes.
- Auch bei einem Neubau sollten denkmalpflegerische Anforderungen erfüllt werden.
- Das Gebäude sollte sich zum Hermannplatz hin öffnen.

## KLIMASCHUTZ UND RESSOURCENMANAGEMENT

- Der Ressourcenschutz sollte bei der Weiterentwicklung einen hohen Stellenwert einnehmen.
- Eine Holzbauweise wird generell begrüßt, aber aufgrund der aktuellen Situation auf dem Holzmarkt wird eine Umsetzung als fraglich erachtet.
- Gewünscht wird eine Fassaden- und ggf. Dachbegrünung.

## NUTZUNGEN UND SORTIMENTE

- Das Warenhaus Galeria sollte zu einem Warenhaus der Zukunft entwickelt werden, welches vielen unterschiedlichen Personengruppen einen Einkaufsort bietet und einen Katalog an Nutzungen widerspiegelt. Das Warensortiment sollte sich der Nachfrage, bezogen auf das Preisgefüge, auch den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Erforderlich ist ein guter Mix zwischen Angebotsvielfalt, leistbarem Preisgefüge und einer ausgewogenen Einzelhandelsversorgung. Gewünscht ist eine Angebotsvielfalt: kommunale Dienstleistungen, Handel, Gastronomie, ergänzt um gemeinwohlorientierte Angebote. Kinderbetreuungsangebote sollten standardmäßig zu einer serviceorientierten Ausrichtung beitragen.
- Das, was heute gut funktioniert, sollte eine Art „Bestandschutz“ bekommen. Sortimente, die als fehlend wahrgenommen werden, wie z.B. im Textilbereich, sollten hinzugefügt werden.
- Berücksichtigt werden sollten faire und nachhaltige sowie regionale Produkte. Regionalität sollte als Motto verankert werden.
- Auch wenn die Verkaufsfläche wie prognostiziert kleiner wird, wird eine Erweiterung durch lokale Angebote gewünscht. Es gibt im Umfeld viele lokale Produzenten (Designerinnen und Designer), die hier einen Ort zum Verkauf ihrer Ware erhalten sollten. Es sollte kein Luxuskaufhaus werden.
- Eine Erweiterung im gastronomischen Bereich im Sinne einer Markthalle wäre wünschenswert.
- Beim Segment Lebensmittel sollte Bezug auf die Angebote des auf dem Hermannplatz stattfindenden Wochenmarktes genommen werden. Es sollte nicht zu Verdrängungseffekten kommen, Synergien sind aber durchaus wünschenswert, wie die Erweiterung des Konzeptes des Wochenmarktes, z.B. mit Night-Streetfood-Märkten – hier in Kombination mit dem Lebensmittelbereich des Warenhauses.
- Eine Erhöhung der Attraktivität und Lebendigkeit durch Ergänzungen im Bereich stadtteilbezogene soziale und Bildungsangebote (ergänzende gemeinwohlorientierte Einrichtungen für unterschiedliche Angebote, wie Begeg-

nungsorte, Beratungsstellen, Werkstätten, nichtkommerzielle sportliche Angebote usw., die nicht zu den Pflichtaufgaben der Bezirke gehören) sollte angestrebt werden.

- Zu überlegen ist, inwieweit Angebote aus dem kulturellen Bereich integriert werden können, wie Klub- und Musikkonzepte.
- Eine Ergänzung aus dem Segment Bürodienstleistungen wäre ebenfalls denkbar.
- Sollte ergänzend auch Wohnraum geschaffen werden, sollte es sich nicht um ein Luxussegment handeln, sondern auch hier sollte die Gemeinwohlorientierung im Vordergrund stehen.
- Alle Angebote sollten miteinander vernetzt werden.
- Es wäre wünschenswert, wenn eine Art Monitoringkonzept erarbeitet werden würde, welches besagt, den Markt kontinuierlich zu beobachten und marktorientiert erforderliche Anpassungen in der Sortimentsstruktur vorzunehmen.

## PROGRAMMIERUNG ANGRENZENDER GEBÄUDETEILE

- Für das heutige Parkhaus braucht es neue Konzeptansätze, so sollten Themen der „smarten Mobilität“ umgesetzt werden: z.B. Mobility Hub, Car-Sharing, Bike-Sharing. Das Parkhaus sollte sich auch nach außen öffnen, d.h. nicht nur den Kundinnen und Kunden des Warenhauses zur Verfügung stehen.

## VERFAHREN

- Erforderlich wäre eine Betrachtung von unterschiedlichen Herangehensweisen an die städtebauliche und architektonische Umsetzung verschiedener Nutzungskonzepte für das Haus und den Platz. Es bedarf einer passenden Umsetzungsidee für diesen wichtigen Ort. Hier sollte auch neues Gedankengut integriert werden. Junge Architektinnen und Architekten sollten in den Prozess eingebunden werden.

## BAUABWICKLUNG

- Das Bauvorhaben sollte hinsichtlich der Beeinträchtigungen (Lärm, Schmutz etc.) gut organisiert werden.
- Mit Hilfe eines Baustellenmanagements während der Bauphase könnten die negativen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Die örtlichen Gewerbetreibenden sollten bei der Baustellenplanung aktiv eingebunden werden.
- Es ist wichtig, während der Umbauphase einen oder mehrere in der Umgebung liegende Ausweichstandorte zu finden, um keine Kundschaft zu verlieren.

# ANREGUNGEN FÜR DAS UMFELD DES WARENHAUSGEBÄUDES

Die für das Umfeld zusammengetragenen Anregungen werden im Folgenden den verschiedenen Themen zugeordnet.

## ZENTRENFUNKTION

- Wirtschaftliche Veränderungen am Hermannplatz erfordern eine ganzheitliche Betrachtung. Der Hermannplatz liegt im Zentrum des Hauptzentrums (Karl-Marx-Straße/ Hermannplatz/Kottbusser Damm). Das sehr heterogene Hauptzentrum ist durch unterschiedliche Profile (Vielfalt, Diversität) bezogen auf den Geschäftsbesatz geprägt, die sich über die Jahre etabliert haben.
- Bei einer Profil-Veränderung ist herauszuarbeiten, in welchen Wechselwirkungen das Neue mit den umgebenden Profilen stehen soll (denkbare Wechselwirkungen reichen von Symbiose bis hin zu ergänzendem anderen Profil).
- Die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit dem Hermannplatz sollte als große Chance gesehen werden.
- Der Wochenmarkt auf dem Hermannplatz spielt eine wichtige Rolle im Rahmen der Zentrenfunktion und sollte geschützt werden; eine Weiterqualifizierung des Wochenmarktes auf dem Hermannplatz (Preisgefüge berücksichtigen, an die Sozialstrukturen anpassen) ist wünschenswert.
- Festivitäten auf dem Platz sollten aktiv in die Zentrenfunktion eingebunden werden, wie die Werkstatt der Kulturen, ein Spielort, ein „Tempodrom Hermannplatz“.
- Bildungs- und soziale Einrichtungen, die Platz im Warenhaus GALERIA haben könnten, sollten mitgedacht werden.

Insgesamt sollte die Entwicklung des Warenhaus-Grundstücks behutsam und im Einklang mit dem Umfeld vorgenommen werden. Gewünscht ist eine Art Stufenkonzept, um „nicht intendierte Veränderungen“ vermeiden zu können. Das Mietpreisgefüge der umliegenden Immobilien/Gewerbereinheiten sollte dabei im Blick behalten werden; Ziel sollte die Sicherung des derzeitigen Mietgefüges sein.

## PLATZGESTALTUNG

- Die Platzgestaltung bedarf eines Umdenkens. Ansätze aus der Stadtforschung sind hier zu integrieren. Dabei ist der Platz als Ort des Transits und Handels anzuerkennen, Grenzen des Platzes als Aufenthaltsort sind zu erkennen.
- Die Geschichte des Platzes – die Historie des Ortes – sollte erlebbar bleiben.

- Der Platz muss und wird nicht alles sein können. Es sollte eine klare Ausformulierung erfolgen. Der Platz sollte nicht zu einem „GALERIA-Kaufhof-Platz“ werden.
- Auch wenn immer wieder eine Umgestaltung des Platzes diskutiert wurde, sollte darüber neu und frei nachgedacht werden, auch bezogen auf eine mögliche Verlagerung des Platzes und damit Neuausrichtung der Verkehre.
- Auch über eine Erweiterung der Platzfläche an der südlichen Seite sollte nachgedacht werden.
- Bänke und Sitzgelegenheiten, Brunnen etc. sollten von Künstlerinnen und Künstlern gestaltet sein und so Ausdruck eines besonderen Ortes geben, der im Sinne einer Identifizierung automatisch sauber gehalten wird.
- Erforderlich ist ein barrierefreier Umbau des Hermannplatzes, städtebauliche Barrieren sollten insgesamt abgebaut werden.

## KLIMA- UND UMWELT

- Die Flächen auf dem Hermannplatz sollten möglichst entsiegelt und Versickerungsflächen geschaffen werden; es ist über Wasserflächen (Wasserspiel) auf dem Platz nachzudenken, die gleichzeitig Aufenthaltsflächen darstellen bzw. zur Aufenthaltsqualität beitragen.
- Unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen unter dem Platz sollten die Möglichkeiten für die Schaffung von „mehr Grün“ analysiert werden.
- Im Sinne der Umfeldgestaltung sollten Themen wie Fassaden- und Dachbegrünung berücksichtigt und der Einsatz von Solarenergie auf Dachflächen abgewogen werden.

## ORGANISATION DER VERKEHRE (INTEGRATION STRASSENBAHN)

- Der Hermannplatz hat eine zentrale Bedeutung für die umliegenden Hauptverkehrsachsen und Kieze (alle Wege treffen sich am Hermannplatz) und ist als historisch gewachsener Verkehrsknotenpunkt zu sichern. Erforderlich ist eine Lenkung der Verkehrsströme zur Entlastung des Kiezes insgesamt.
- Es bedarf einer Reduktion der motorisierten Individualverkehre, verbunden mit einer Reduktion der Verkehrsflächen und der Geschwindigkeit. Das kann nur über großräumige Konzepte angegangen werden.

- Der Hermannplatz ist und sollte ein zentraler Umsteigepunkt mit kurzen Umsteigewegen (Leitsystem) für den öffentlichen Personennahverkehr bleiben bzw. werden. Dabei geht es um alle Verkehrsträger: Busse, U-Bahn, zukünftig Straßenbahn.
- Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden mit dem Fokus auf den Rad- und Fußverkehr (breite Fußwege, breitere Radwege, bauliche Trennung von Radwegen vom Autoverkehr, sichere Querungen) sollte ein Muss sein. Dazu gehören u.a. eine sichere Radverkehrsanbindung zwischen Kottbusser Damm und Hermannstraße ebenso mehr Querungsmöglichkeiten in anliegende Straßen.
- Radabstellanlagen sollten mitgedacht werden.
- Für die Sicherheit und einen angemessenen Verkehrsfluss sollten Ladezonen eingerichtet werden, die Wirtschafts- und Lieferverkehre sollten konfliktarm abgesichert werden.
- Illegales Parken sollte effektiver unterbunden werden.
- Die anstehenden Planungen für den Ausbau der Straßenbahn sind in den weiteren Überlegungen zur Umgestaltung entsprechend zu berücksichtigen.

### SOZIALE ASPEKTE - GESELLSCHAFTLICHES LEBEN - INKLUSION

- Der Platz sollte eine uneingeschränkte Zugänglichkeit (niedrigschwellig) ermöglichen, der Aufenthalt auf dem Platz sollte kostenfrei möglich sein. Es darf keine Verdrängung gesellschaftlicher Gruppen stattfinden. Der Platz darf auch ein Raum für Obdachlosigkeit, Drogen, Übernachtungen sein. Beratungsangebote und Sanitäreinrichtungen (öffentliche Toiletten) sind gefragt.
- Der Platz sollte ein Ort der Artikulation bleiben, hier dürfen Begegnungen stattfinden, es ist ein Alltagsplatz für alle Altersklassen, ein diverser Ort, ein Ort auch für spontane Begegnungen.
- Auf dem Platz und im Umfeld sollte die Neuköllner/Kreuzberger Vielfalt (nicht nur arabisch/türkisch) repräsentiert sein.
- Der Platz bietet Raum für einen kulturellen Austausch (Kultursalon mit kulturellem Austauschprogramm und festem Sprach-Tandemcafé, Markt der Möglichkeiten, Handwerksmarkt, ...). Die kulturellen Angebote sollten auf die unterschiedlichen Zielgruppen und Altersgruppen ausgerichtet sein.
- Auch Kunst darf auf dem Platz seinen Ort finden: eine Kunst-Ecke, wo regelmäßig lokale Künstlerinnen und Künstler ausstellen, Performances und Installationen gezeigt und Konzerte gegeben werden (feste Bühne, Zuschauerempore).

- Verhindert werden sollte eine Festivalisierung und Touristifizierung des Platzes.

### KOMMUNIKATION

- Es gilt nicht nur die Kommunikation auf dem Platz zu ermöglichen, sondern auch über den Platz zu kommunizieren. Es geht um die Imagebildung und Identifikation mit dem Ort, es geht um ein Leitbild, welches u.a. die Aufenthaltsqualität an diesem Ort definiert.
- Auf den Platz gehören auch Infoboxen/Infotafeln (betreut) zum Kulturprogramm, zu Kulturorten in der Umgebung und zur historischen Entwicklung.

### PARTIZIPATION

Seitens der Stadtgesellschaft besteht der Wunsch, beteiligt zu werden an der Erarbeitung der Partizipationsstrukturen für die Begleitung der Qualifizierung des Hermannplatzes:

- Z.B. könnte der Prozess damit beginnen, die erarbeiteten Grundlagen der organisierten Stadtgesellschaft vorzustellen, mit ihr zu reflektieren und mögliche Konfliktlinien herauszuarbeiten. Mit diesem Schritt könnte dem Wunsch entsprochen werden, die nichtorganisierte Stadtgesellschaft für die weiteren Phasen aktiv einzubinden.
- Beteiligung sollte nach wissenschaftlichen Standards kontinuierlich, transparent und ergebnisoffen sein. Es sollte sich nicht nur um das Einholen von Meinungen handeln, sondern Mitbestimmung und Mitentscheidung ermöglicht werden. Der in der Partizipation zur Verfügung stehende Rahmen bzw. die rahmengebenden Faktoren bedürfen einer klaren Kommunikation.
- Eine Einbindung aller Akteure sollte angestrebt werden. Wichtig wäre, die Perspektiven von Menschen, die nicht in klassische Beteiligungsverfahren und -strukturen einbinden sind, ebenfalls zu erfassen. Somit sollten andere Formate eingesetzt werden (aufsuchende Beteiligung, Beteiligung im öffentlichen Raum, Einsatz von Sprachmittlerinnen und -mittlern, ...).
- Bei der Beschäftigung mit dem Platz sollten die verschiedenen kulturellen Perspektiven berücksichtigt und einbezogen werden.
- Die bestehenden Beteiligungsstrukturen in diesem Projekt sollten beachtet werden wie auch die bestehenden Plattformen (u.a. [www.win-berlin.org](http://www.win-berlin.org)). Die in den Bezirksämtern bestehenden Beteiligungsstrukturen, wie Anlaufstellen für Beteiligung, sollten in den Prozess aktiv eingebunden werden. Die zentrale Anlaufstelle Berlin für Beteiligung kann und sollte hier ebenfalls eine Rolle spielen.

- Die Eigentümerinnen und Eigentümer der den Platz umgebenden Gebäude sollten eingebunden werden ebenfalls Gemeinden (Kirchen und Moscheen) sowie Bildungseinrichtungen (hier: Albert-Schweitzer-Gymnasium).
- Ebenso sollte das inhaltliche Konzept des Warenhauses (Nutzungen und Sortimente) kooperativ mit den zukünftigen

gen Nutzerinnen und Nutzern unter Festlegung rahmengebender Kriterien erarbeitet werden. Hier ist es von besonderer Wichtigkeit, die umgebenden kleinen und mittleren Unternehmen bei der weiteren Konzeptionierung eng einzubinden. Besonderes Augenmerk sollte hier auf den migrantischen Gewerbetreibenden liegen.

## RESÜMEE

Mit der partizipativen Grundlagenermittlung wurden wesentliche, auch konfliktbehaftete Aspekte, die bei der Entwicklung des Gebäudes GALERIA Berlin am Hermannplatz, des Hermannplatzes selbst und dessen Umfelds zu bedenken sind, ermittelt. Eine Vielzahl von Personen haben hierzu dankenswerterweise beigetragen.

Die zusammengestellten Grundlagen stellen eine gute Basis für sich anschließende Verfahren dar.

Die Weiterentwicklung des Hermannplatzes ist eine ressortübergreifende Aufgabe. Von Beginn an – auch bei Teilprojekten, wie der Straßenbahnplanung – sollten alle verantwortlichen Senatsverwaltungen, sowie alle zu beteiligenden Fachverwaltungen der Bezirksamter eingebunden werden.

Es gibt keine Notwendigkeit der Verknüpfung der Gebäudeplanung mit der Planung der Straßenbahn vom S- und U-Bahnhof Warschauer Straße zum U-Bahnhof Hermannplatz. Es handelt sich um zwei voneinander unabhängige Projekte.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild Luftbild Hermannplatz mit Warenhaus,  
© Dirk Laubner (Juni 2021)

Abbildung 1:  
Grafische Darstellung des Ablaufs der Grundlagenermittlung;  
die raumplaner (2022)

Abbildung 2:  
Zustand des Warenhauses 1929 bis 1945;  
SLUB/Deutsche Fotothek /Hahn, Walter (1932)

Abbildung 3:  
Dokumentation Denkmalschutz; Geoportal Berlin/  
Denkmalkarte Berlin (2022)

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

**BERLIN**



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen  
Abteilung I - Stadtplanung - Referat I B  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

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

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und  
Wohnen, Stand 12/2022