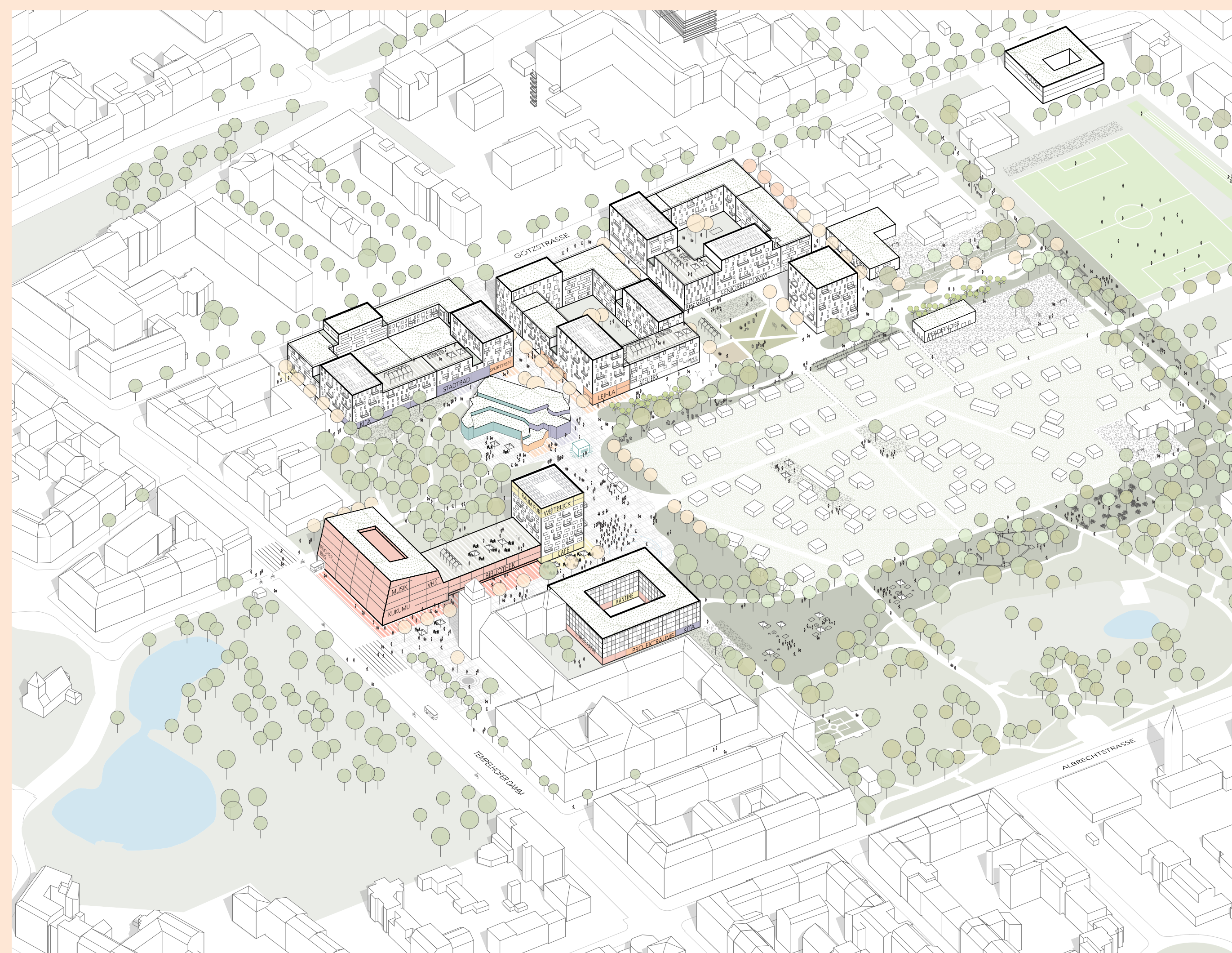


Mitten in Tempelhof

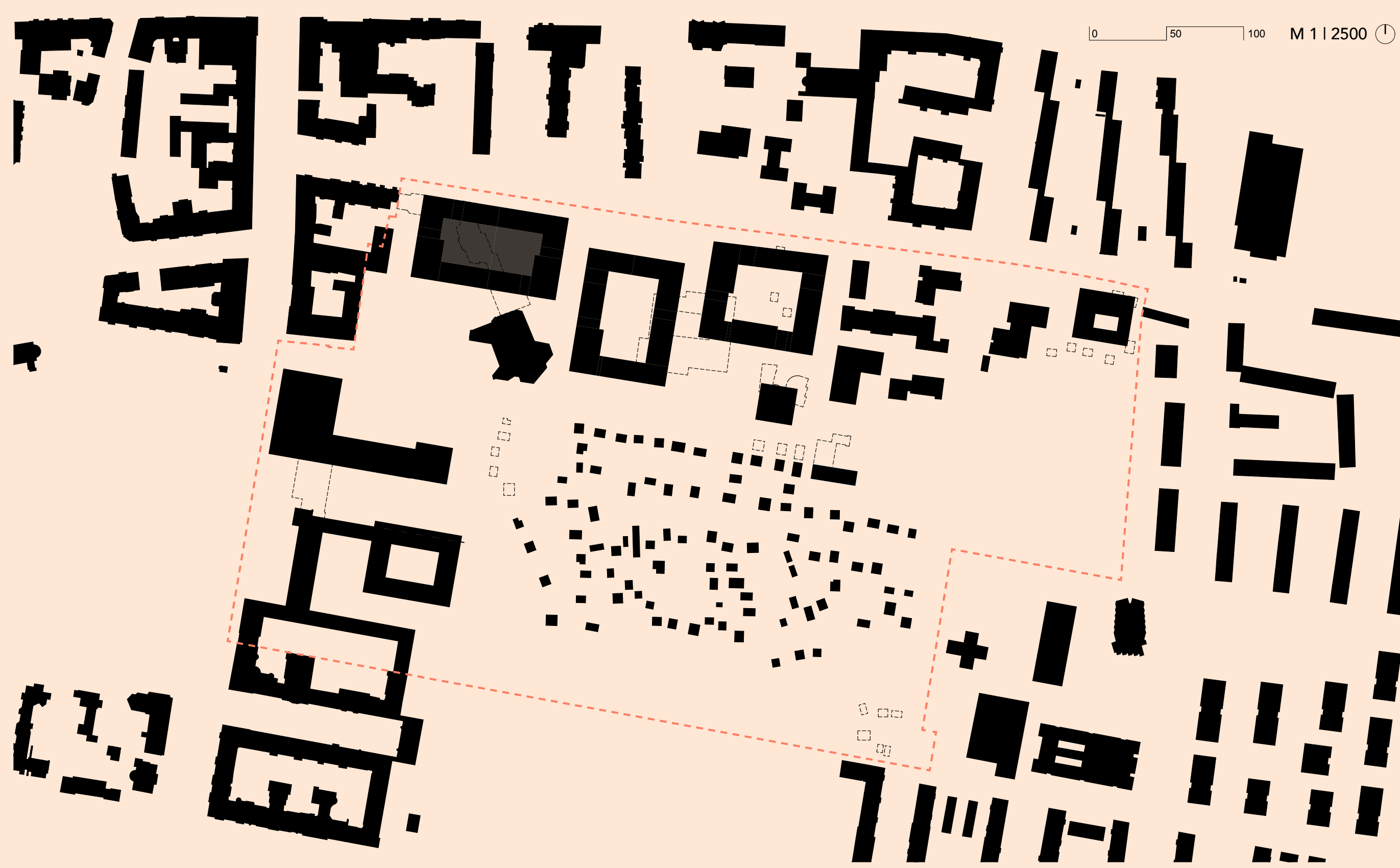


Tempelhof bekommt einen neuen Kern – mit einer offenen, lebendigen Mitte, klaren Rändern, und viel Grün. Drei Grundelemente prägen den Entwurf:

- 1 Die lebendige Mitte wird ins Zentrum gerückt – ein Band von urbanen, öffentlichen Plätzen spannt sich zwischen Rathaus, Kulturzentrum, Eva-Maria-Buch Haus und Stadtbad auf. So entsteht sowohl ein repräsentatives Zentrum für Tempelhof und ein lebendiges Quartierszentrum für die Nachbarschaft.
- 2 Die Ränder des Quartiers werden durch eine neue Stadtmarke – das Kultur- und Bildungszentrum – und drei neue Blöcke

verdichtet und bilden einen klaren, städtebaulichen Rahmen. Das Quartier bleibt autofrei mit einer Vielfalt an kulturellen, sozialen, gemeinschaftlichen und administrativen Nutzungen.

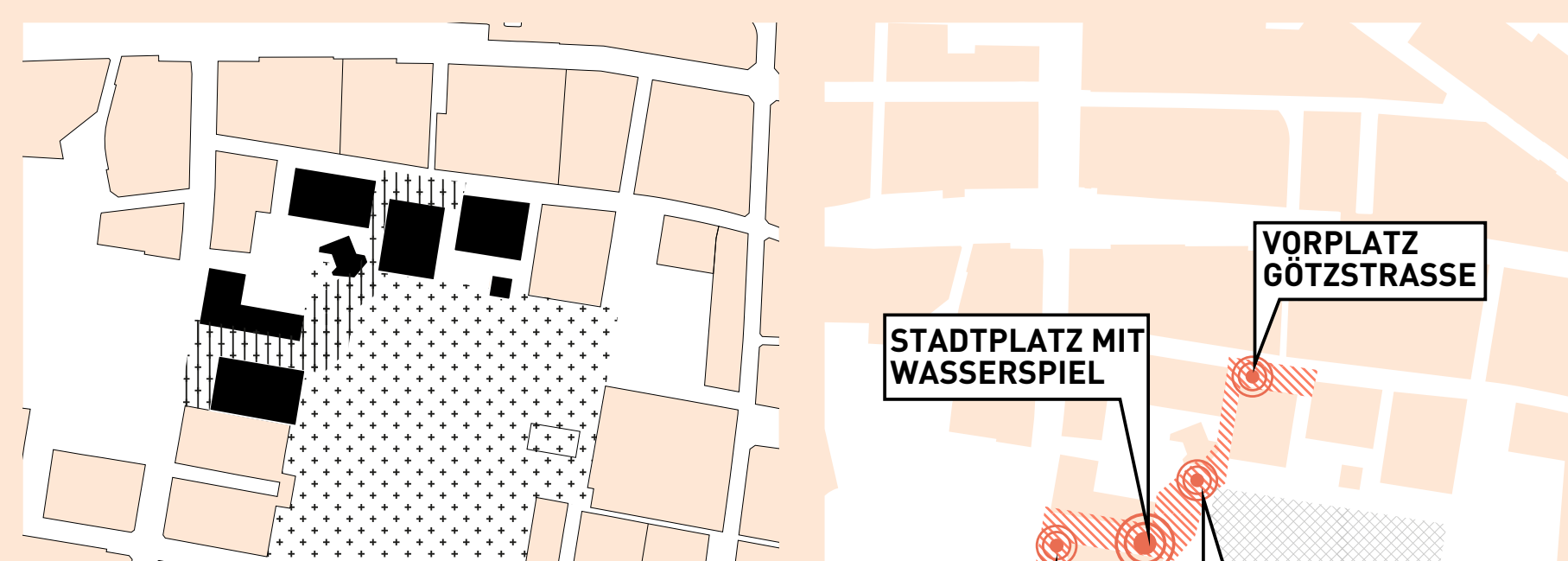
3 Ein Ring von öffentlichen Grünräumen schafft ein grünes Rückgrat, das die besondere Topographie betont und viele Nutzungsangebote integriert. Kleingärten und Grunackpark bleiben als grüne, ruhige Oasen erhalten.



Hardware

Die Hardware des Stadtteils beschreibt die städtebauliche Struktur und die Gestaltung der Einzelgebäude, Straßenräume und (halb-)öffentlichen Räume, die im gesamten eine logische städtebauliche Form ergeben. Die Erdgeschoß-Zonen werden mit mind. 4,0 m Raumhöhe ausgestattet, dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität der kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungen. Die Schwellen von öffentlichem Straßenraum und der EG-Zone (privaten Raum) ist mit 3 m Vorzone festgelegt.

Städtebauliche Prinzipien

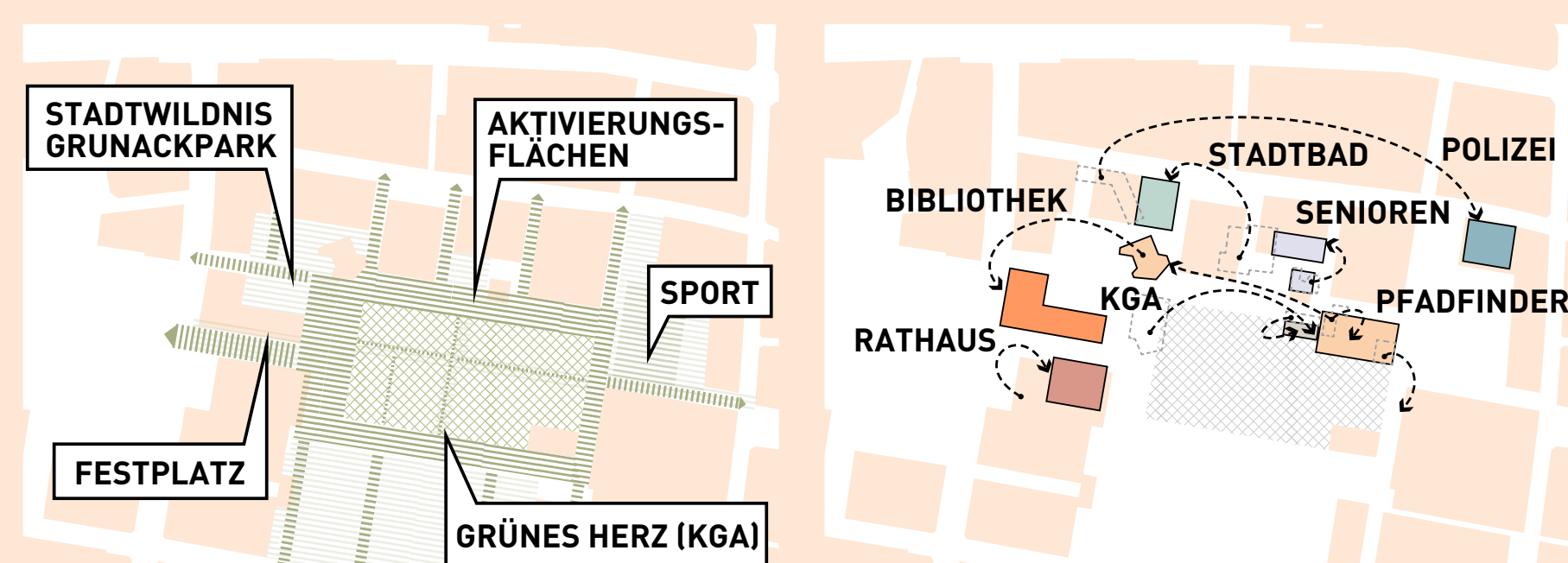


Klarer Quartiersrand ermöglicht grüne Mitte

Die Ränder des Quartiers am Tempelhofer Damm und Götzstraße werden verdichtet und bilden einen klaren, städtebaulichen Rahmen für das Quartier. Das neue Kultur- und Bildungszentrum bildet eine repräsentative Landmarke zusammen mit dem Rathaus.

Quartierszentrum rückt nach innen

Ein Band von abwechslungsreichen Plätzen integriert die vielen Ansprüche an das neue Zentrum und ermöglicht so ein lebendiges Stadtteil- und Quartiersleben mit hoher Qualität.



Grüner Ring bildet Quartiersrückgrat

Ein Ring von öffentlichen Grünräumen schafft ein grünes Rückgrat und bildet eine Übergangszone zwischen den belebten Plätzen und den privaten Gärten. Hier wird in besonderem Maße die lebendige Topographie aufgegriffen und erlebbar gemacht.

Flächenausgleich bietet neue Möglichkeiten

Wir interpretieren die vorgesehene Rochade der Nutzungen neu und schaffen dadurch neue Entwicklungsmöglichkeiten. Der Flächentausch erfolgt in einem abgestimmten Prozess unter Einbeziehung der Anwohner*innen.

Freiraumtypologien



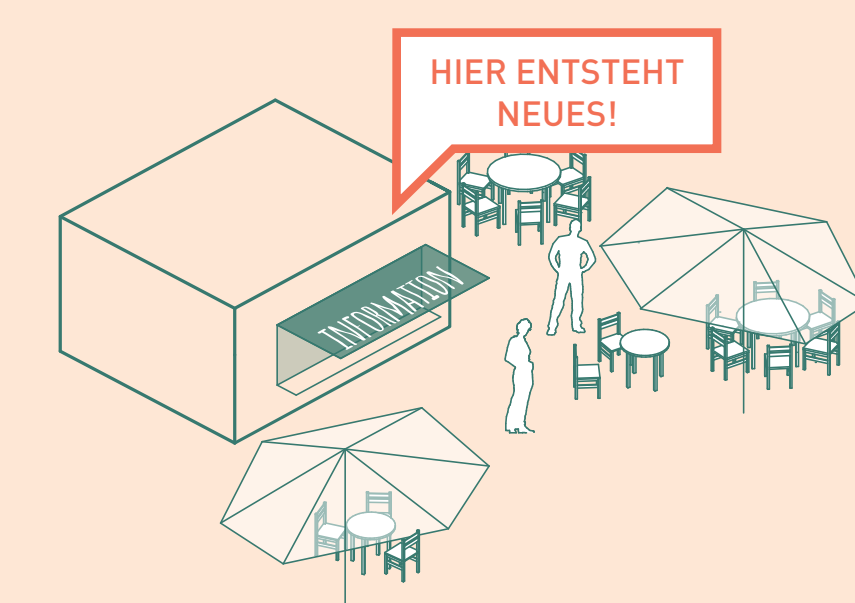
Abwechslungsreiche Strukturierung zur besseren Orientierung

- 1 Eingangssituationen: Autofreie Gassen führen in das Quartier und erschließen es. Sie werden immer von einer Reihe klein-kroniger Bäume begleitet. Jede Erschließung bekommt ihre eigene Baumart.
- 2 Die Stadtplätze vor dem Rathaus und dem neuen Schwimmbad erhalten durch Solitäräume, hochwertigem Pflaster und Grasbeeten (Verdunstungsbeete) mit Bänken einen repräsentativen Charakter.
- 3 Die Haintypologie der Stadtwildnis Grunackpark wird am östlichen Ende der Rad- und Fußquerung wieder in Form einer Obstwildnis aufgegriffen.
- 4 Das aktive Arbeiten mit der besonderen Geländetypologie ist das besondere Markenzeichen des Grünen Rings und betont die Einzigartigkeit der Mitte von Tempelhof.

Software

Die Software beschreibt die Nutzungen und Funktionen der NMT. Um das Rathaus und dem neuen Kultur- und Bildungsgebäude bildet sich ein Schwerpunkt an kulturellen, sozialen und administrativen Nutzungen mit stadtteilweiter Bedeutung. Diese werden ergänzt durch gemeinschaftlich-soziale und produktive Nutzungen im starken Bezug zum neuen und alten Quartier. Eine Besonderheit stellt das Eva-Maria-Buch Haus dar, das neben dem Quartiersmanagement den bestehenden und künftigen Vereinen zur Verfügung gestellt wird und somit ein identitätsstiftender Quartierstreffpunkt ausbildet.

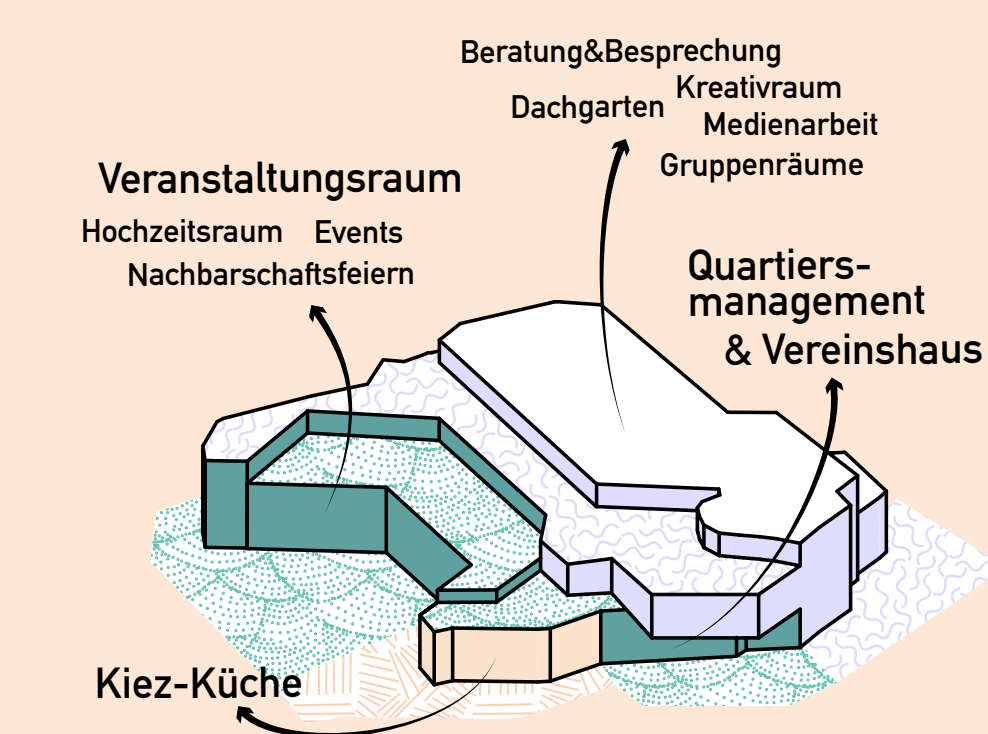
Aktivierung durch Placemaking



Das „Tempelhof Tool“ begleitet die Veränderung des Stadtteils und schafft Identität mit Neuem. Es ist ein mobiles und flexibles Placemaking-Modul, das die Form eines Kleingartenhäuschens aufgreift (z. B. in einem umgenutzten Container). Es wandert durch das Quartier und lässt sich immer dort nieder, wo Neues entsteht und Veränderung stattfindet. Das Ziel ist es niederschwellig

Zugang zu aktuellen Informationen über den Entwicklungsprozess zu schaffen. Es fungiert als Anlaufstelle für (künftige) Bewohner*innen und interessierte Bürger*innen und soll Diskussionen anregen. Organisiert und betrieben wird das Tempelhof Tool vom Quartiersmanagement, das von Beginn des Entwicklungsprozesses an aktiv ist.

Quartierstreffpunkt schafft Identität



In all den geplanten Veränderungen soll das sehr beliebte **Eva-Maria-Buch Haus** als wichtiger Kern der Identität erhalten werden. Aufgrund der aktuellen sozialen Versorgung und der neuen Bewohner*innen ist eine vielseitige soziale Einrichtung mit den Schwerpunkten der Nachbarschaftsunterstützung mit Veranstaltungsraum, Vereinsleben und Jugendlichen ab 14 Jahre aus Sicht bestehender Nachbarschaftszentren

sehr sinnvoll an diesem Standort. Ein möglicher freier Träger könnte auch die Kiezküche und die notwendigen Kitas in dem Quartier betreiben. Der Quartierstreffpunkt soll auch zusammen mit den Bewohner*innen entwickelt werden, um passgenaue Angebote zu schaffen. Es gibt Räume für das Quartiersmanagement und offene Werkstätten (offene-werkstaetten.org)

Nachbarschaftsfunktionen im EG & Förderung von Eigeninitiative



Die belebte Stadtsockelzone der Neuen Mitte bietet eine bunte Mischung für die Nachbarschaft. Zusätzlich zu den vorgesehenen kulturellen Nutzungen im neuen Kultur- und Bildungsstandort und den sozialen Nutzungen (KiTa, JFE, Stadtbad, etc.) wird ein Fokus auf produktiv-gemeinschaftliche Nutzungen gelegt. Produziert wird klarerweise nur was mit der umliegenden Wohnnutzung vereinbar ist und keine Emissionen aufweist, wie z. B. in der Kiez-Küche oder Leihladen. Der aktive Stadtsockel konzentriert sich am urbanen Band, um den öffentlichen Raum zu bespielen.

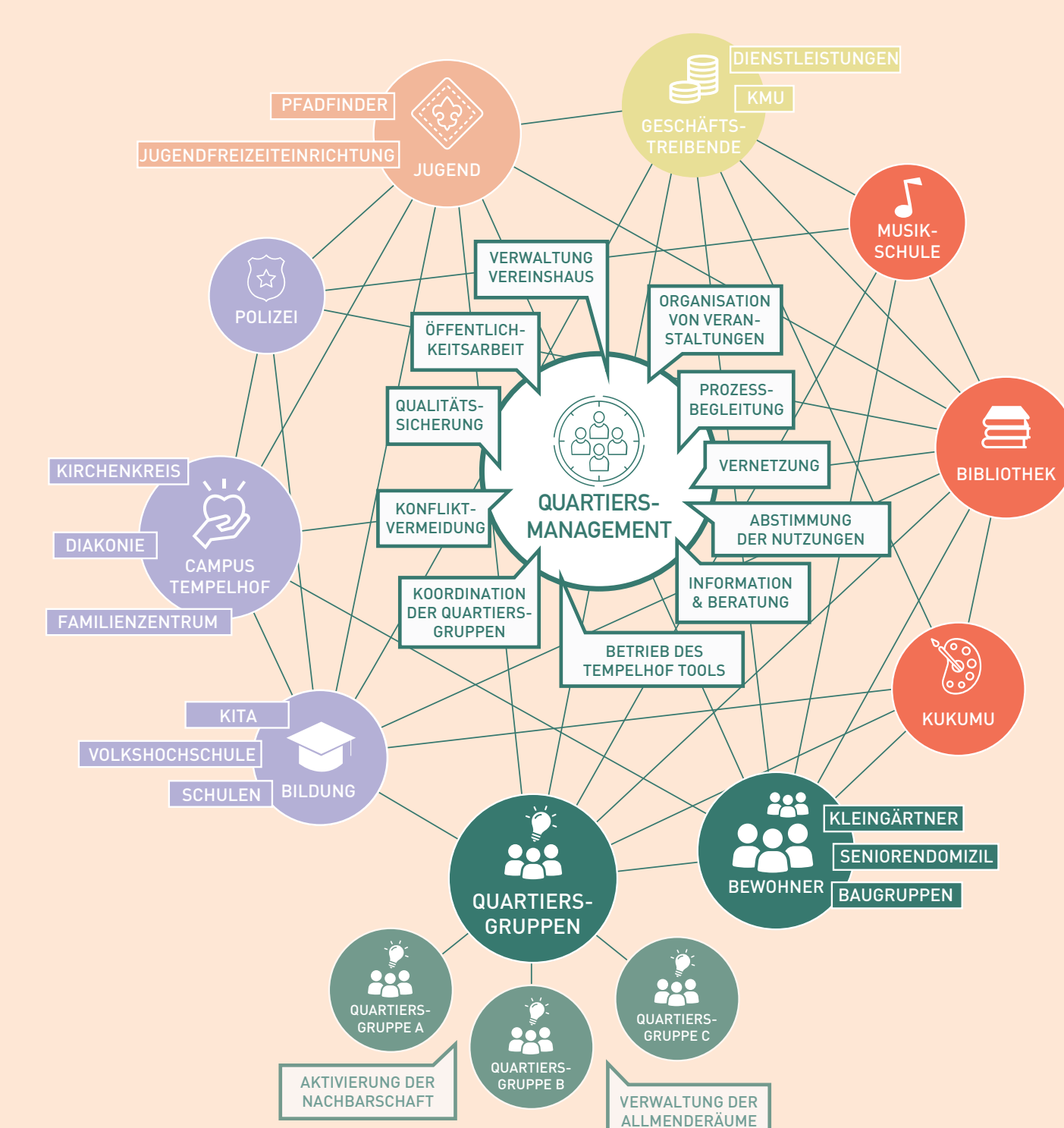
Als Ausgleich zu den belebten EG-Zonen gibt es ebenso "ruhige" Nutzungen, wie Wohnungen und wohnnahe Funktionen (Fahrradräume, Mobility Point).

Die **Allmenderäume** befinden sich ebenfalls in den EG-Zonen der Wohngebäude. Die Nutzung der Allmenderäume wird durch die Bewohner*innen selbst (vertreten durch die jeweilige Quartiersgruppe des Baufelds) bestimmt und durch den Quartiersfonds gefördert (siehe Orgware). Sie sind für nicht-kommerzielle, gesellschaftliche Anlässe und Angebote vorgesehen, als eine Art erweitertes, gemeinsames Wohnzimmer.

Orgware

Die Orgware beschreibt die Organisation und Verwaltung der Neuen Mitte Tempelhof. Zur Bespielung der aktiven Erdgeschoßzonen und des öffentlichen Raums mit Mehrwert für die Bewohner*innen des Quartiers schlagen wir ein Organisations- und Finanzierungsmodell vor, das die Vernetzung der unterschiedlichen Akteursgruppen und die Eigeninitiative der Bewohner*innen stärkt und die Umsetzung deren innovativen Nutzungsideen fördert.

Vernetzung des Quartiers



Das **Quartiersmanagement (QM)** begleitet den Entwicklungsprozess des neuen Zentrums von Anfang an und ist wesentlich für die Vernetzung der unterschiedlichen lokalen Akteur*innen.

- 4 Vergabe von Aktivierungsflächen an Vereine oder Bewohner*innen,
- 5 Organisation von Vergabeverfahren für Allmenderäume an Quartiersgruppen,
- 6 Verwaltung des Quartierstreffpunkts,
- 7 Öffentlichkeitsarbeit.

Die Herstellung von Synergien zwischen den kulturellen, sozialen, kommerziellen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten stellt einen großen Mehrwert für das Quartier dar. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements zählen unter anderem:

- 1 Bereitstellung von Informationen über das aktuelle Geschehen,
- 2 Beratung von Bewohner*innen,
- 3 Betreiben des Tempelhofer Tools (s. u.),

Die **Quartiersgruppen** werden in der Besiedlungsphase initiiert und bestehen aus jeweils ca. 5 bis 10 Bewohner*innen, die sich freiwillig zusammenschließen. Die Hauptaufgabe der Quartiersgruppen ist der Betrieb des jeweiligen Allmenderaums. Für jeden Bauplatz ist eine Quartiersgruppe vorgesehen.

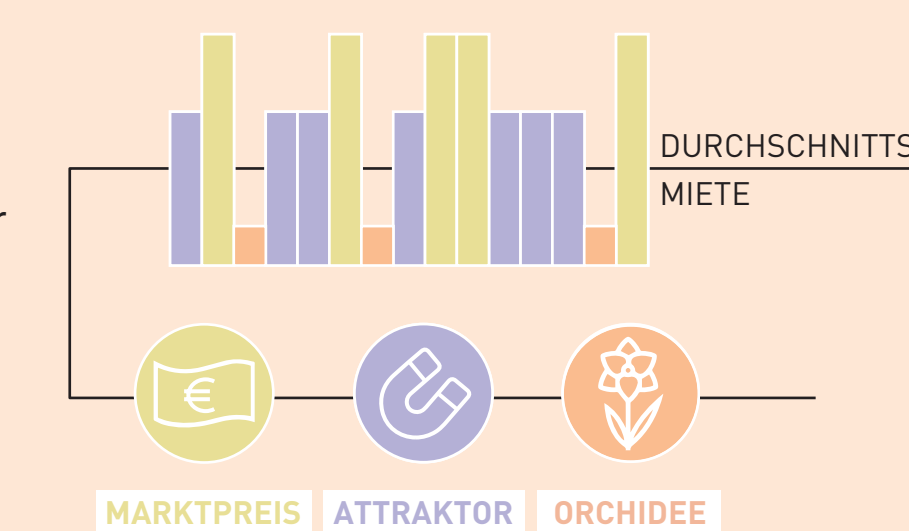
Faire Finanzierung

Der **Quartiersfonds** ist ein Instrument zur Förderung von Aktivitäten im Bereich Kultur, Gemeinschaft, Kunst und Ökologie, die sich positiv auf das Quartier auswirken. Das Ziel ist die Unterstützung des freiwilligen Engagements und die Aktivierung der Bewohner*innen. Die finanziellen Mittel ergeben sich einerseits aus Beiträgen der Bauträger (z. B. einmalig 500 Euro/ Wohneinheit), sowie aus alternativen laufenden Einnahmequellen (z. B. Einnahmen aus Vermietung der EG-Zone). Außerdem können überschüssige Einnahmen aus dem Verleih von Lastenrädern an externe NutzerInnen gewonnen werden. Ermöglicht werden nicht nur Veranstaltungen und die Bespielung der Allmenderäume, sondern auch Solidarwohnungen, die zu einem Bruchteil der Miete an Benachteiligte vergeben werden.



Das **Mietausgleichsmodell** regelt von Beginn an die Nutzungen und Mietpreise der EG-Zone. Durch ein differenziertes Preismodell sollen gemeinnützige Nutzungen ermöglicht werden, die unter Marktpreisen keine Chancen hätten. Es werden drei Mietkategorien unterschieden:

- 1 Marktpreis – der ortsübliche Mietpreis für ein Straßenlokal (z. B. Handelsnutzung),
- 2 Attraktor – ein stark reduzierter Marktpreis für gewinnorientierte Geschäfte und Nutzungen, die wichtig für das Quartier sind und
- 3 Orchidee – ist ein sehr günstiger Mietpreis für Werkstätten, Kulturinitiativen, KünstlerInnen, NGOs, etc.





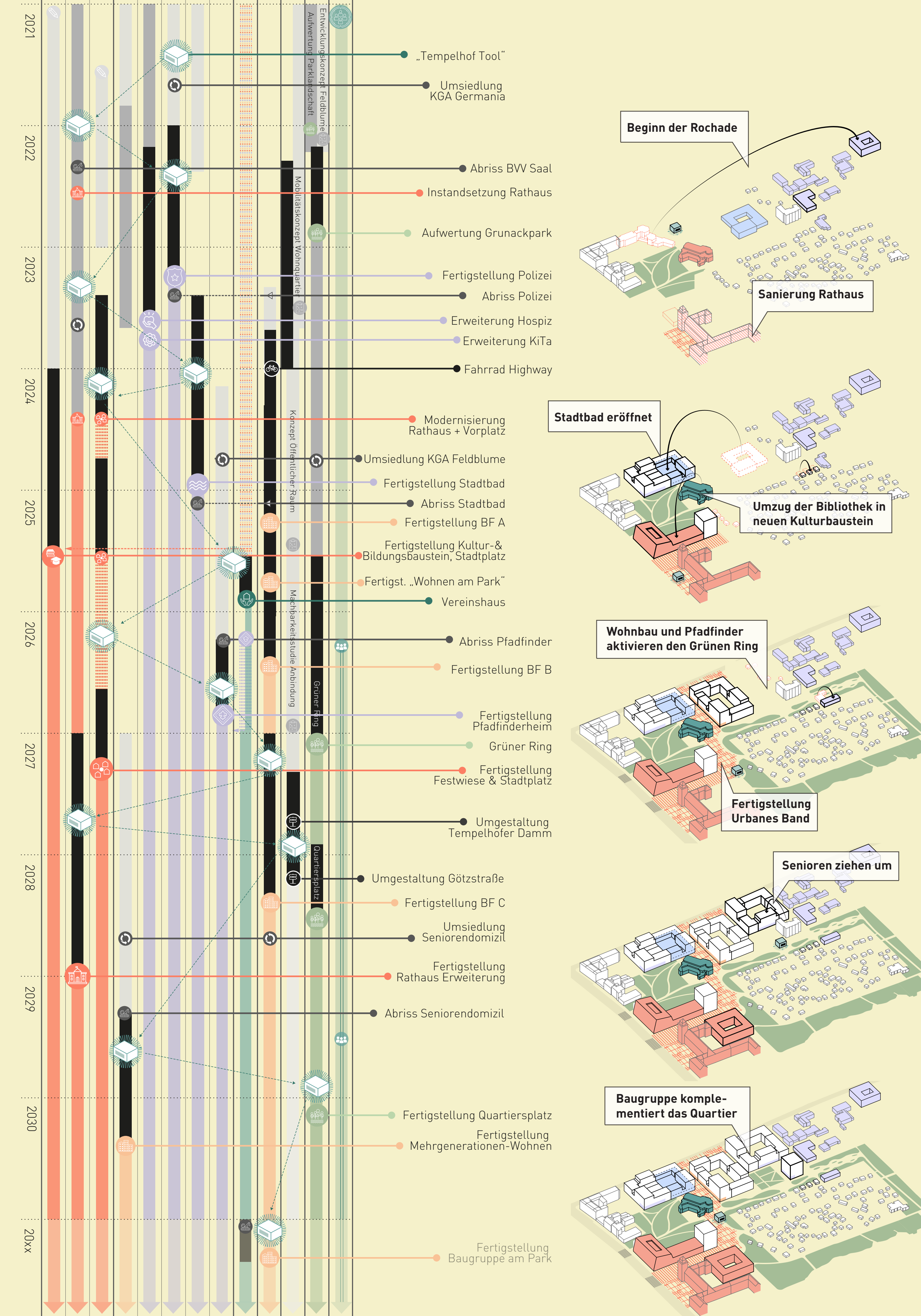
Abgestimmter Entwicklungsprozess

Rochade

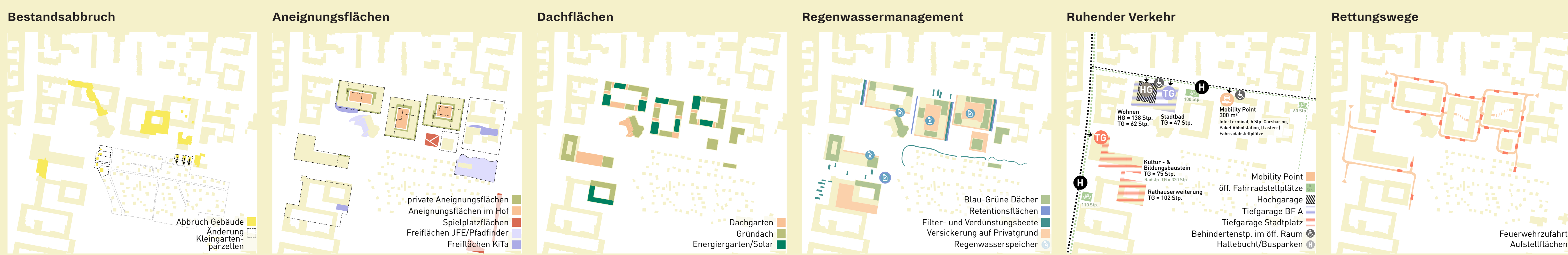
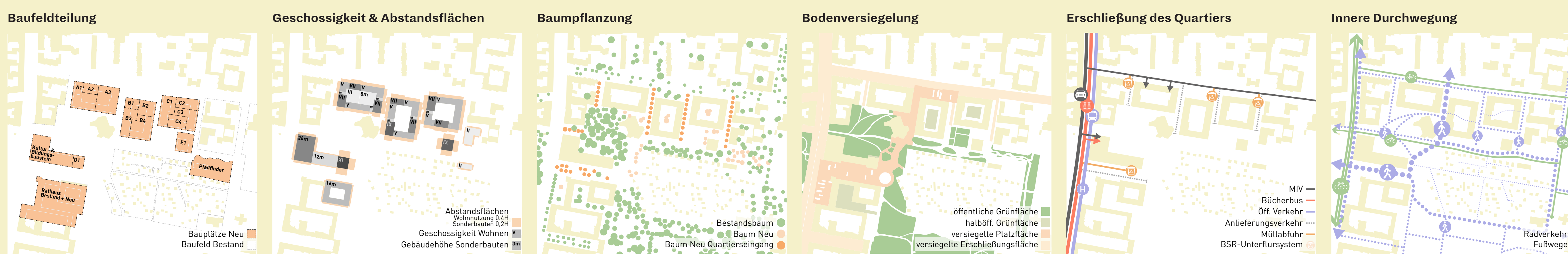
Nachdem das bestehende **Rathaus** saniert und modernisiert wurde, startet der Bau des neuen **Kultur- und Bildungsbausteins**. Nach der Umsiedlung der **Bücherei** wird das Eva-Maria-Buch Haus nicht abgerissen, sondern zunächst – während der Bauphase des neuen Pfadfinderheims von diesen zwischengenutzt und anschließend als **Quartiertreffpunkt** weitergenutzt. Der Bau des neuen **Stadtbads** startet, sobald die Polizei umgezogen und das Bestandsgebäude abgerissen ist.

Das **neue Wohnquartier** wird in drei Phasen errichtet. Mit Bau des neuen Stadtbads wird auf BF A auch der erste Wohnbau errichtet. Zeitgleich wird mit der Errichtung des Kultur- und Bildungsbausteins das Punktgebäude „Wohnen am Park“ begonnen. BF B folgt nach Abbruch des alten Stadtbads. Nach Umsiedlung der Kleingartenanlage an der Götztstraße schließt BF C die Bebauung der drei großen Baufelder ab.

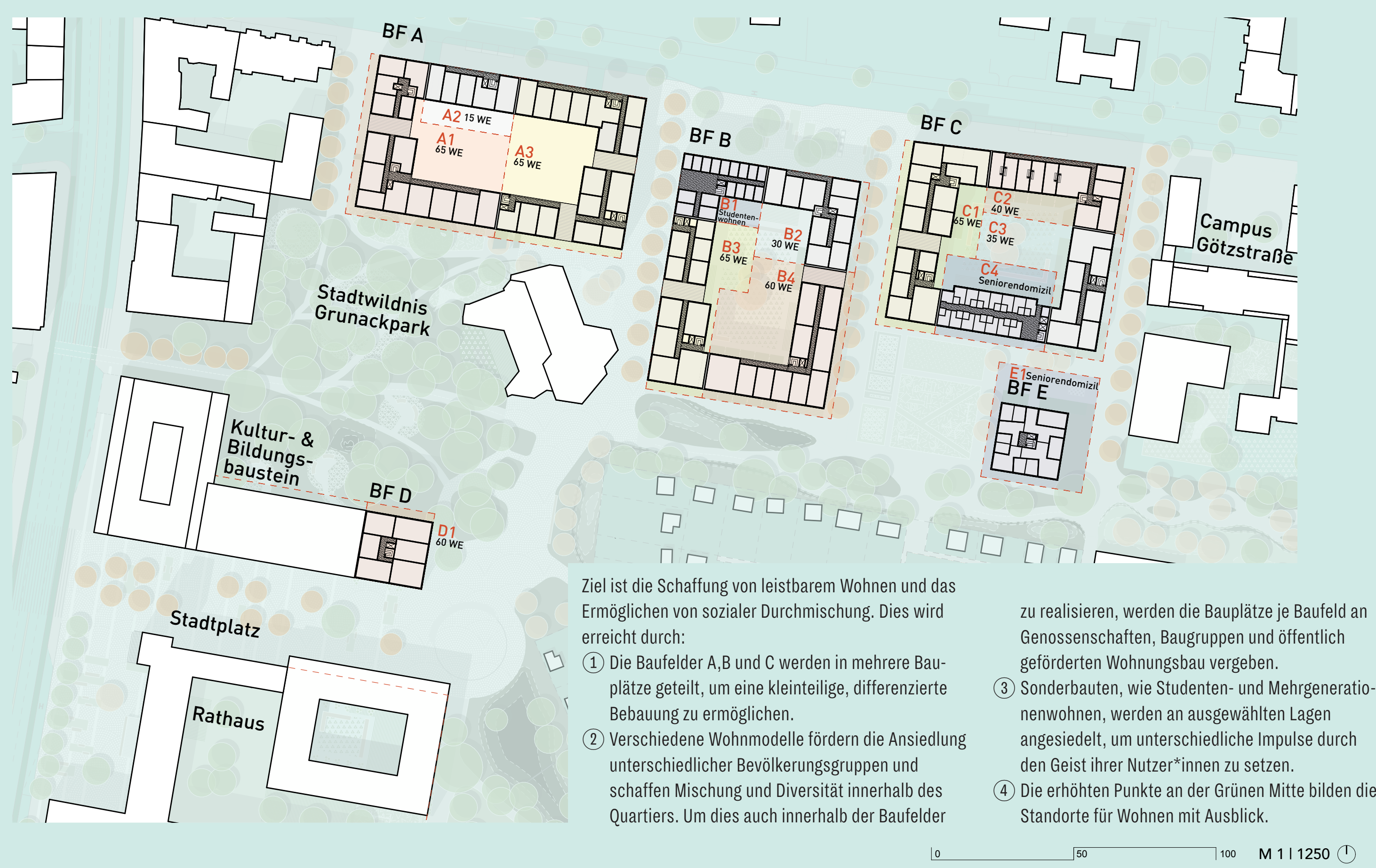
Das **Seniorenendomisil** wird zunächst im Bestand erweitert und nach Fertigstellung des neuen Wohnquartiers auf Baufeld C integriert. Am derzeitigen Standort des Seniorenendomisils soll eine Baugruppe entstehen. Der gesamte Entwicklungsprozess wird von einem **Quartiersmanagement** begleitet, das einen fixen Standort im Quartiertreffpunkt erhält.



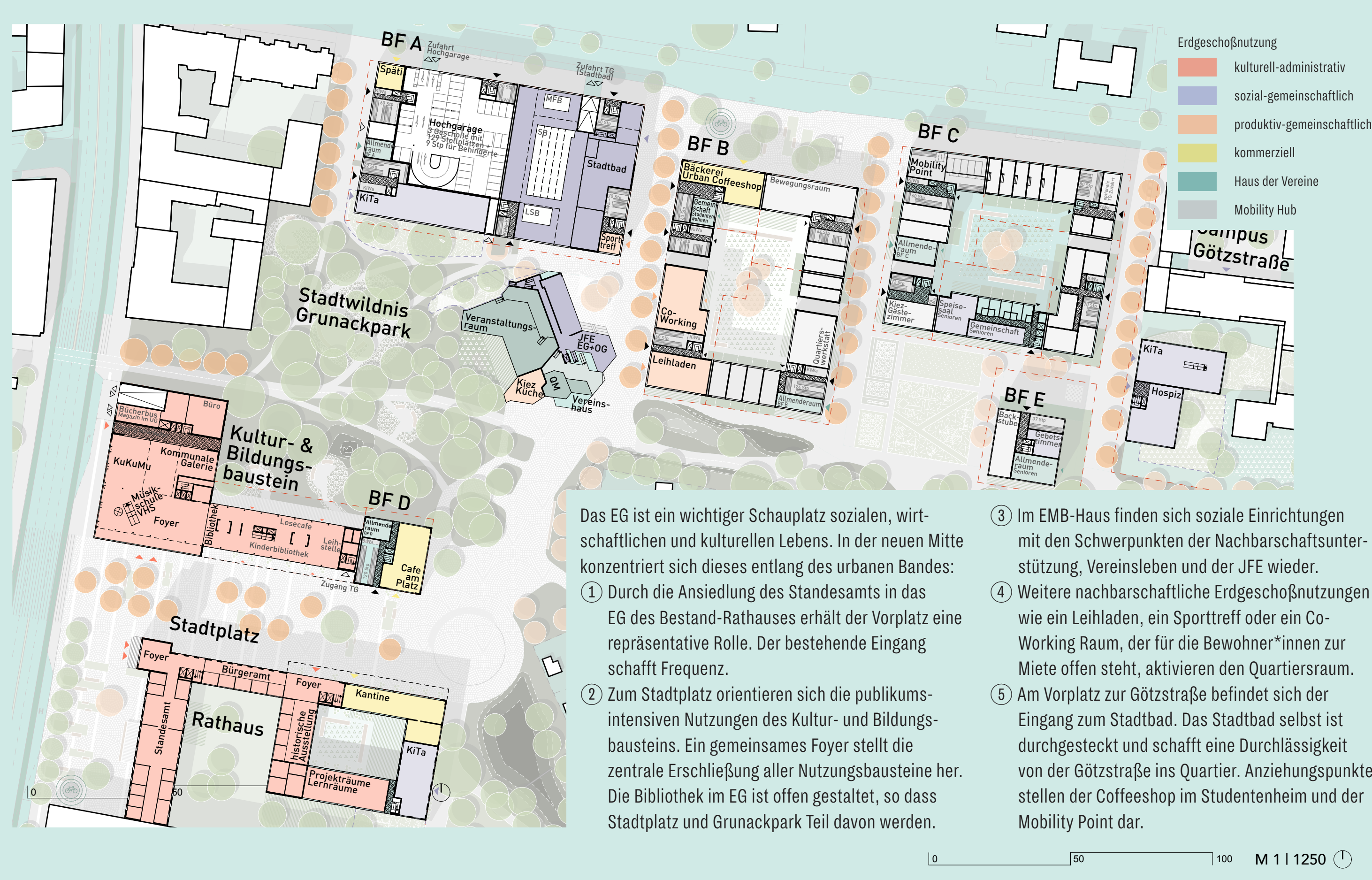
Bauliches Konzept



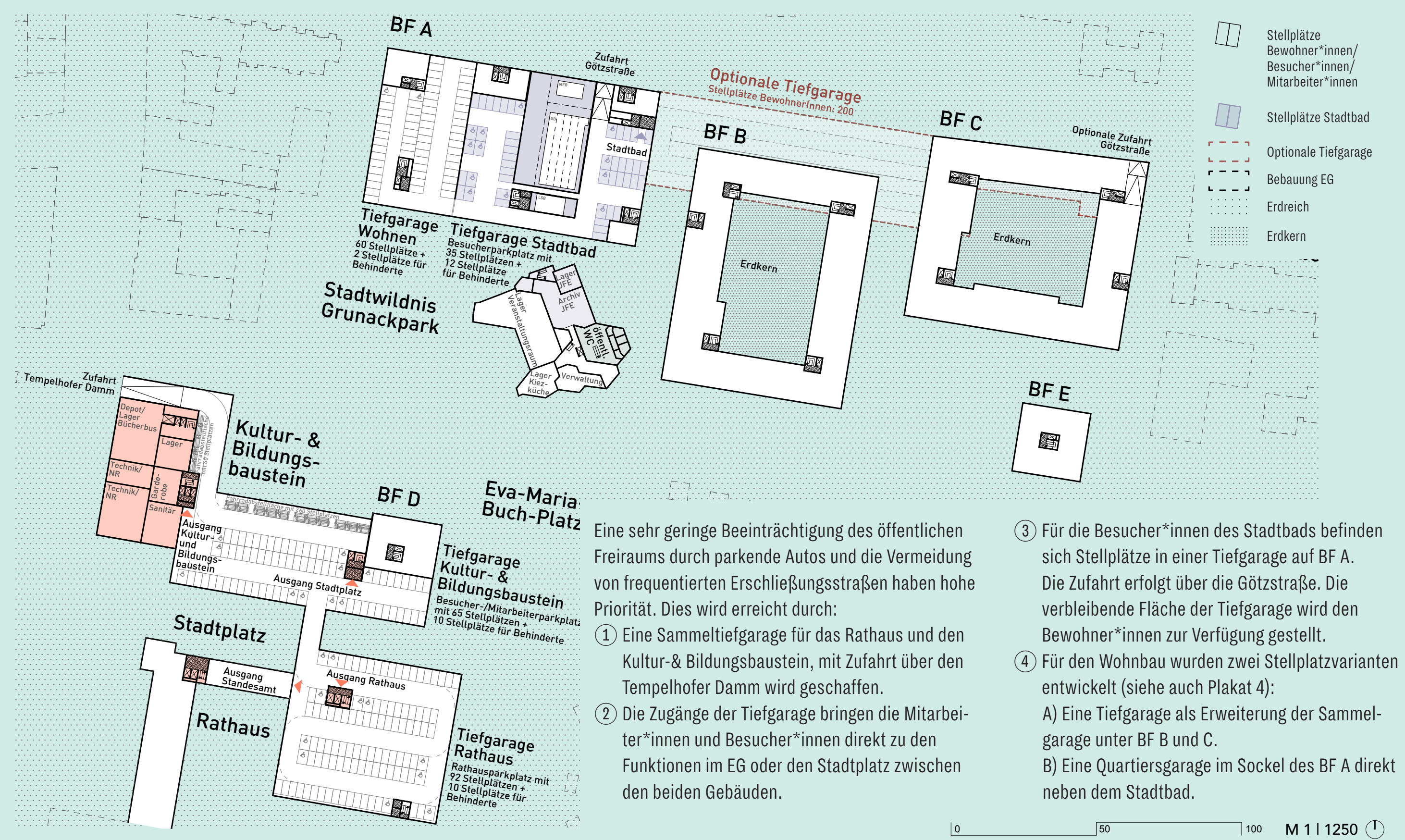
Wohnprogramm



Lebendiges Erdgeschoß



Ruhender Verkehr im UG



Lageplan



Kultur- und Bildungsbaustein am Stadtplatz als neues Zentrum

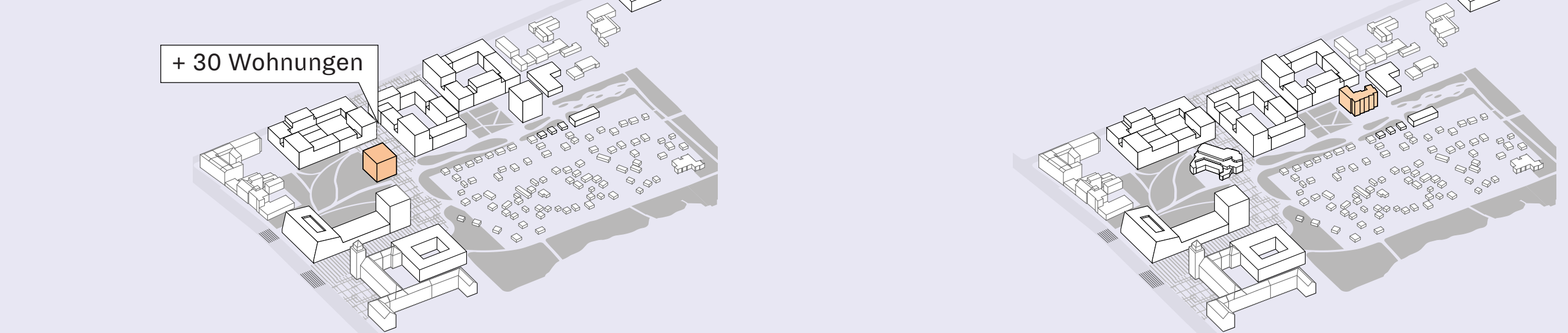


Lebenswerte Wohngassen

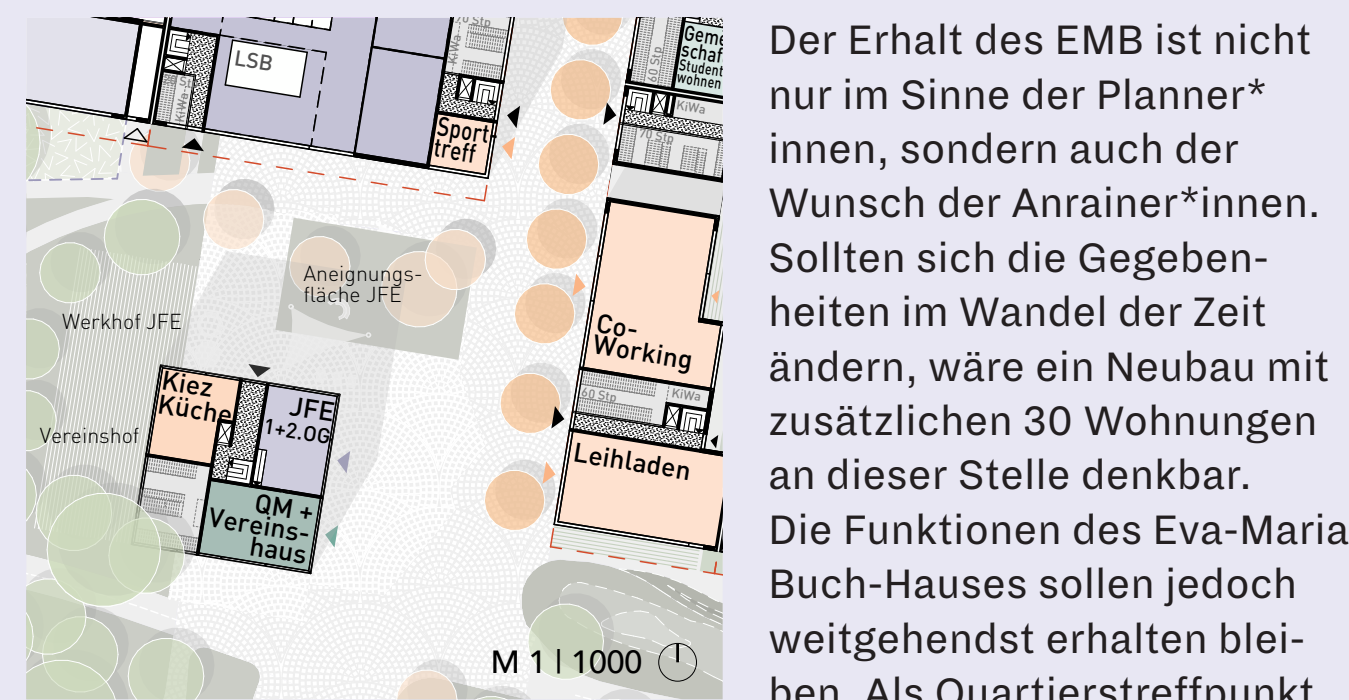


Robustheit schafft Optionen

Bestand vs Neubau



Option: Neubau Eva-Maria-Buch-Haus



Der Erhalt des EMB ist nicht nur im Sinne der Planer*innen, sondern auch der Wunsch der Anrainer*innen. Sollten sich die Gegebenheiten im Wandel der Zeit ändern, wäre ein Neubau mit zusätzlichen 30 Wohnungen an dieser Stelle denkbar. Die Funktionen des Eva-Maria-Buch-Hauses sollen jedoch weitgehendst erhalten bleiben. Als Quartierstreffpunkt ziehen sie in den Neubau um und bilden weiterhin einen wichtigen Ankerpunkt im Quartier. Als Solitär nimmt der Neubau den Raum des Platzes auf. Diesen können die Funktionen mit dem bleibenden Motto "Gemeinsam aktiv" bespielen.

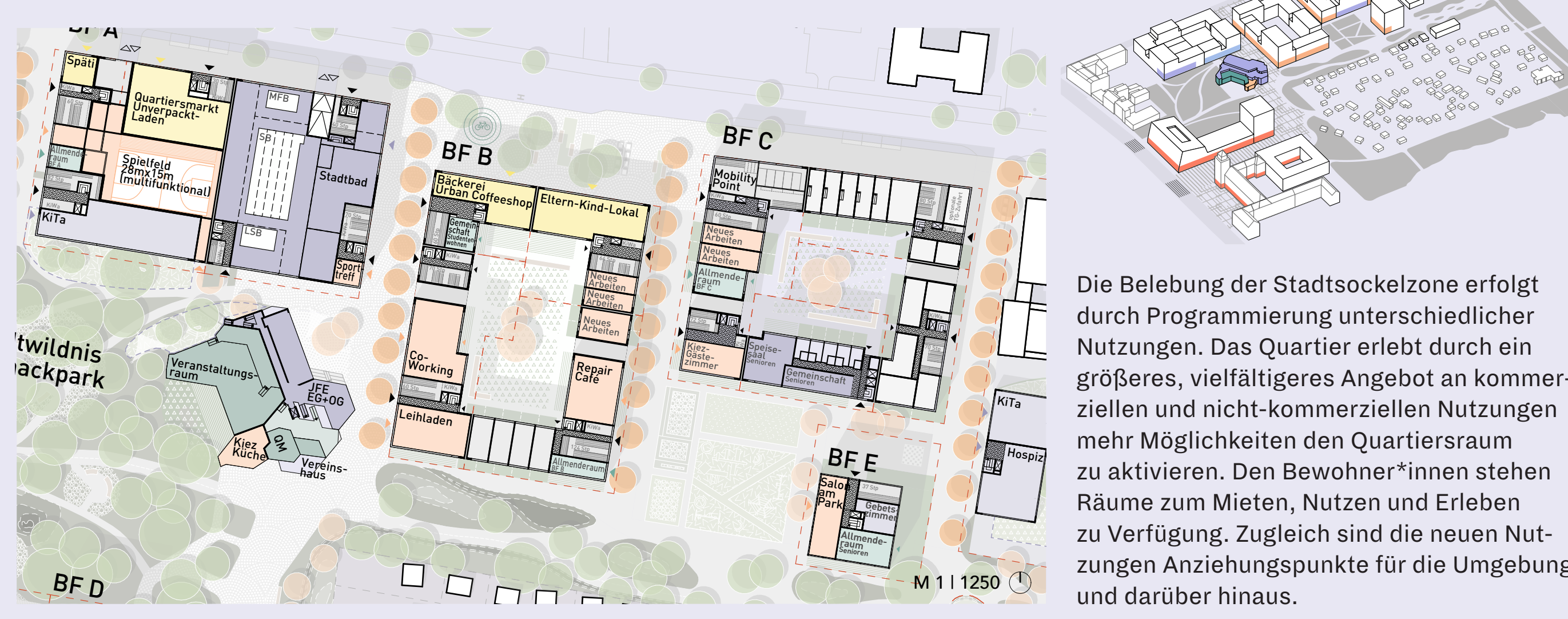
Option: Bestand Seniorenwohnen



Anstatt eines Neubaus in Form einer Baugruppe mit Fokus auf Mehrgenerationen-Wohnen, besteht die Option, das bestehende Seniorenwohnen zu erhalten und zu sanieren. Dadurch würde sich eine andere Verteilung des Freiraums ergeben, allerdings keine Qualitäten verloren gehen. Die freie Fläche rückt an die südliche Seite des Gebäudes, wodurch eine direkte Verbindung zum Grünen Band entstehen würde. Der durch die Sanierung neu geschaffene Wintergarten bietet einen weiteren qualitätsvollen Freiraum für die Bewohner*innen des Domizils.

Stadtsockelzone

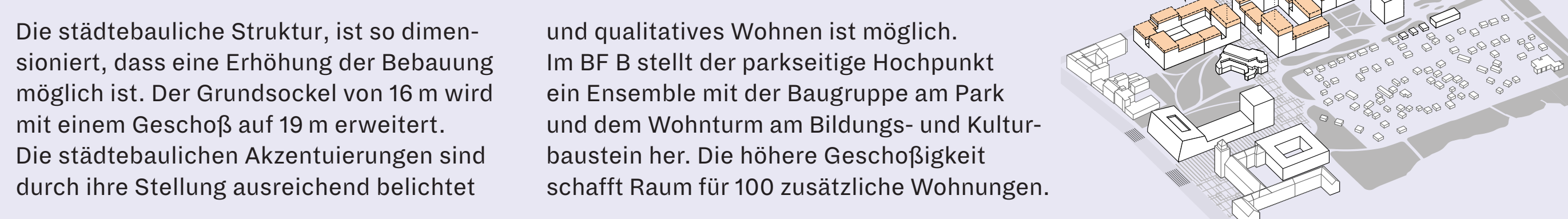
Option: Mehr Nutzungen im Stadtsockel



Die Belegung der Stadtsockelzone erfolgt durch Programmierung unterschiedlicher Nutzungen. Das Quartier erlebt durch ein größeres, vielfältigeres Angebot an kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungen mehr Möglichkeiten den Quartiersraum zu aktivieren. Den Bewohner*innen stehen Räume zum Mieten, Nutzen und Erleben zu Verfügung. Zugleich sind die neuen Nutzungen Anziehungspunkte für die Umgebung und darüber hinaus.

Bauliche Dichte

Option: Höhere Geschosigkeit

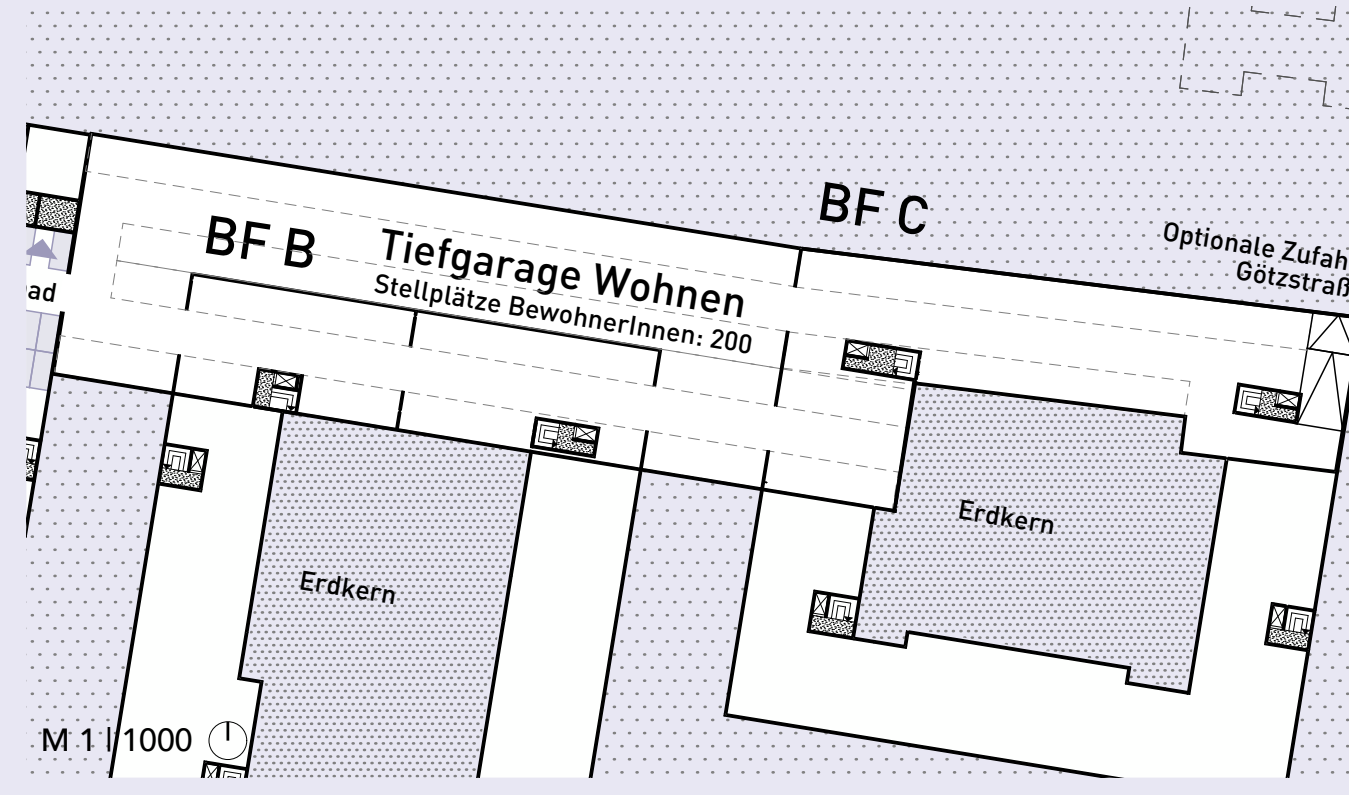


Die städtebauliche Struktur, ist so dimensioniert, dass eine Erhöhung der Bebauung möglich ist. Der Grundsockel von 16 m wird mit einem Geschos auf 19 m erweitert. Die städtebaulichen Akzentuierungen sind durch ihre Stellung ausreichend belichtet und qualitatives Wohnen ist möglich. Im BF B stellt der parkseitige Hochpunkt ein Ensemble mit der Baugruppe am Park und dem Wohnturm am Bildungs- und Kulturbaustein her. Die höhere Geschosigkeit schafft Raum für 100 zusätzliche Wohnungen.

Parkplatzangebot

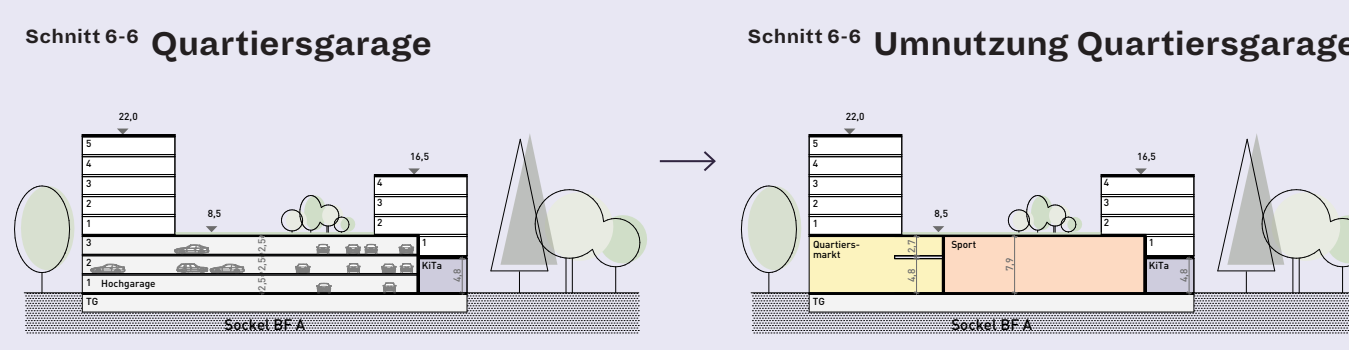
Option: Sammel-Tiefgarage

Eine Sammel-Tiefgarage unter den Baufeldern A, B und C stellt Flächen für bis zu 200 Stellplätze für die Bewohner*innen dar. Ein Anbinden an jedes Baufeld ermöglicht den Bewohner*innen Parken in der Nähe ihres Wohnortes. Die Einfahrt für die Tiefgarage des Stadtbaus wird um eine weitere Einfahrt an der Götzstraße erweitert.



Option: Umnutzung Quartiersgarage

In der Quartiersgarage als Hochgarage im Baufeld A finden sich über drei Geschosse Flächen für bis zu 200 Stellplätze. Die Quartiersgarage kann im Zuge einer weitreichenden Veränderung des Mobilitätsverhaltens für die Bewohner*innen geöffnet werden. Durch Entfernen der Zwischendecken würde man hier die notwendige Höhe für eine Sporthalle erhalten. Als weitere Nutzung könnte sich ein Quartiersmarkt ansiedeln.

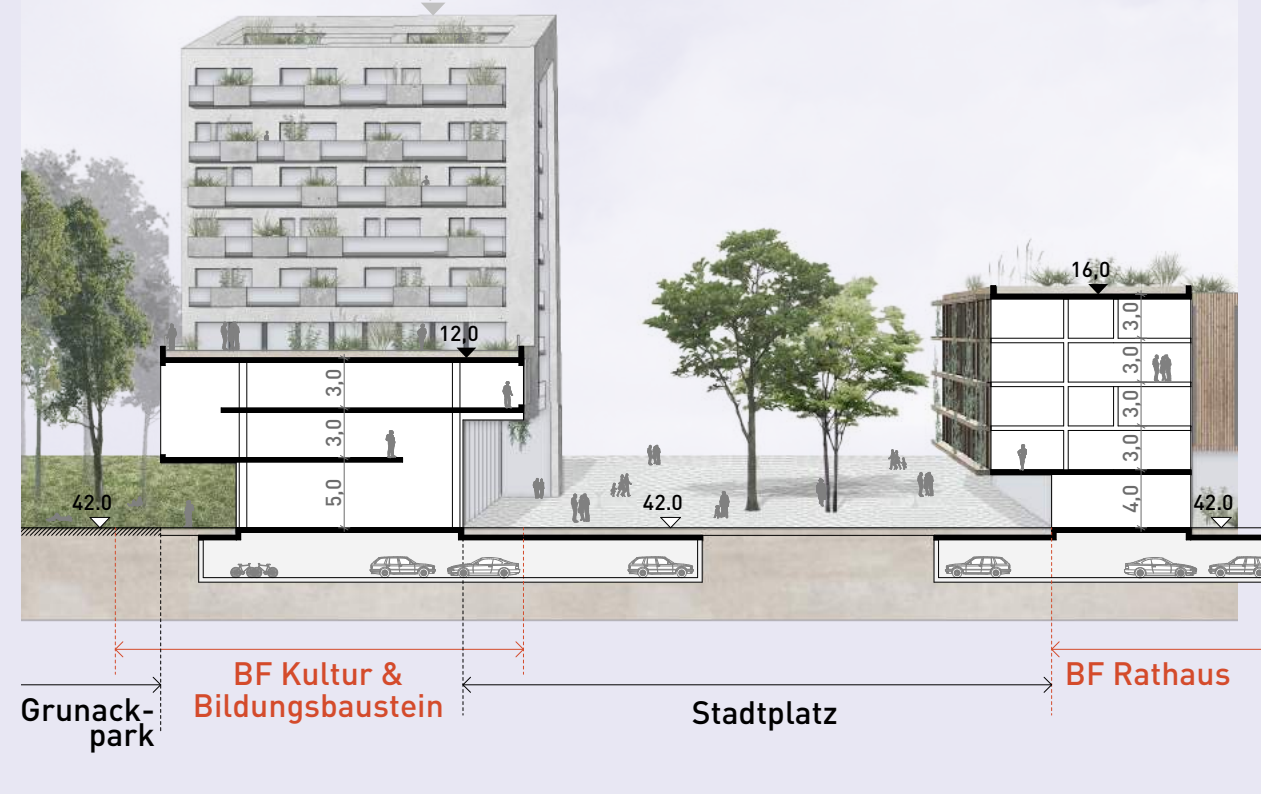
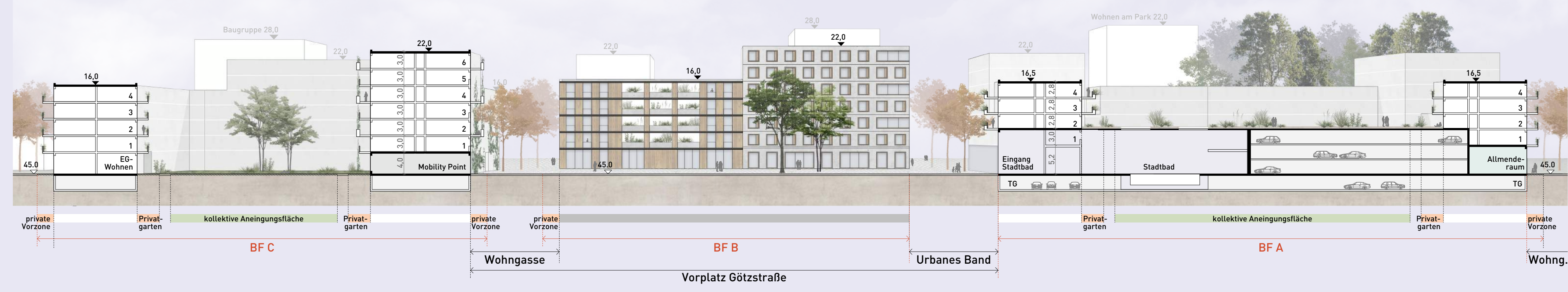


Zoom in das Quartier



Schnitt 1-1 Schnitt Blick ins Quartier

Schnitt 2-2 Schnitt Mitten am Stadtplatz

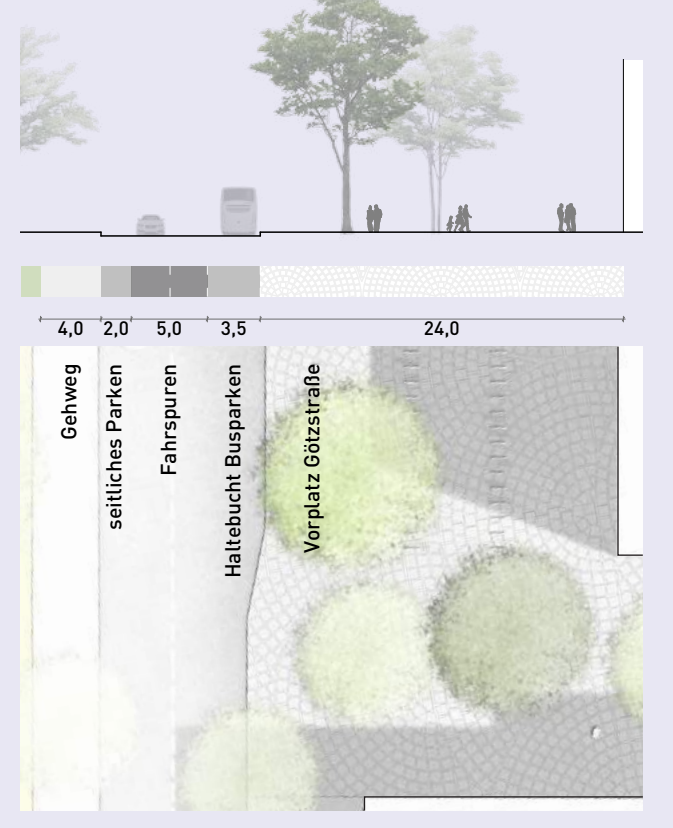
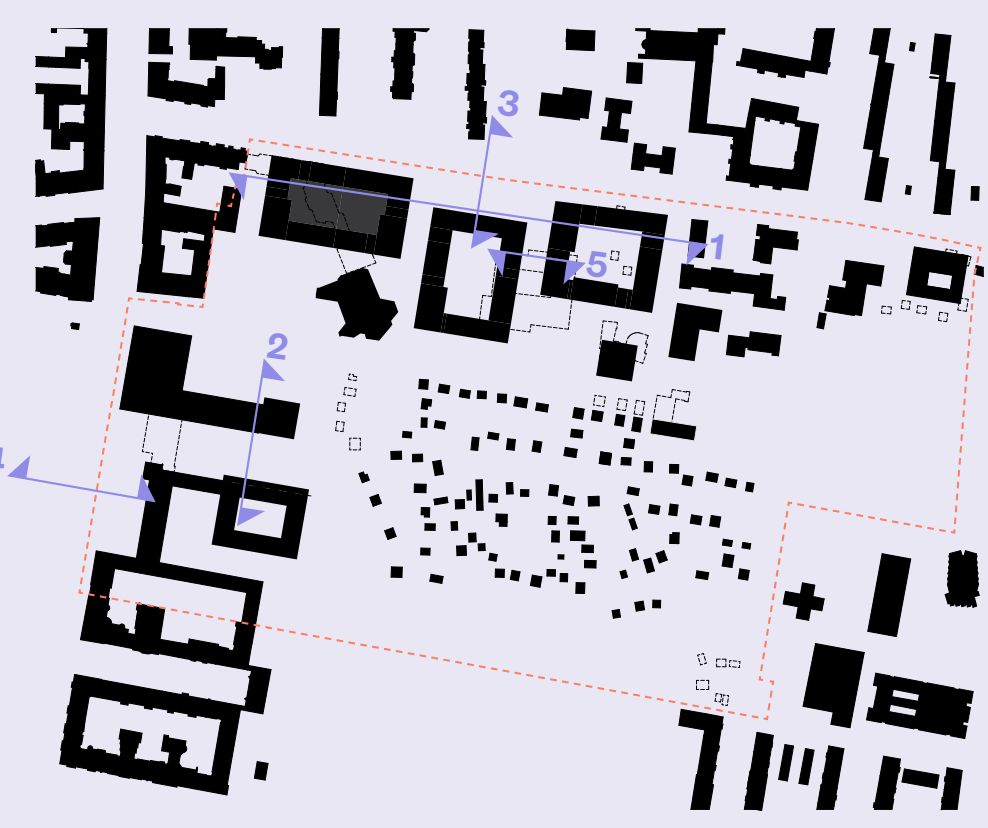


Schnittlinien

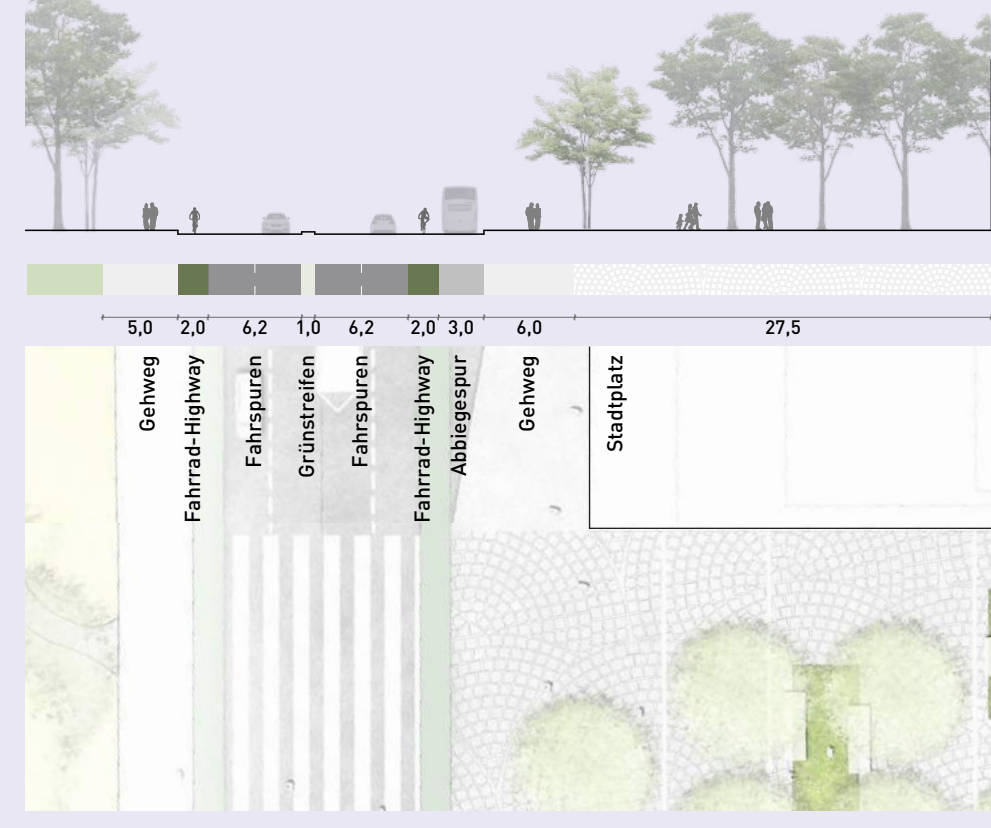
Schnitt 3-3 Straßenquerschnitt Götzstraße

Schnitt 4-4 Straßenquerschnitt Tempelhofer Damm

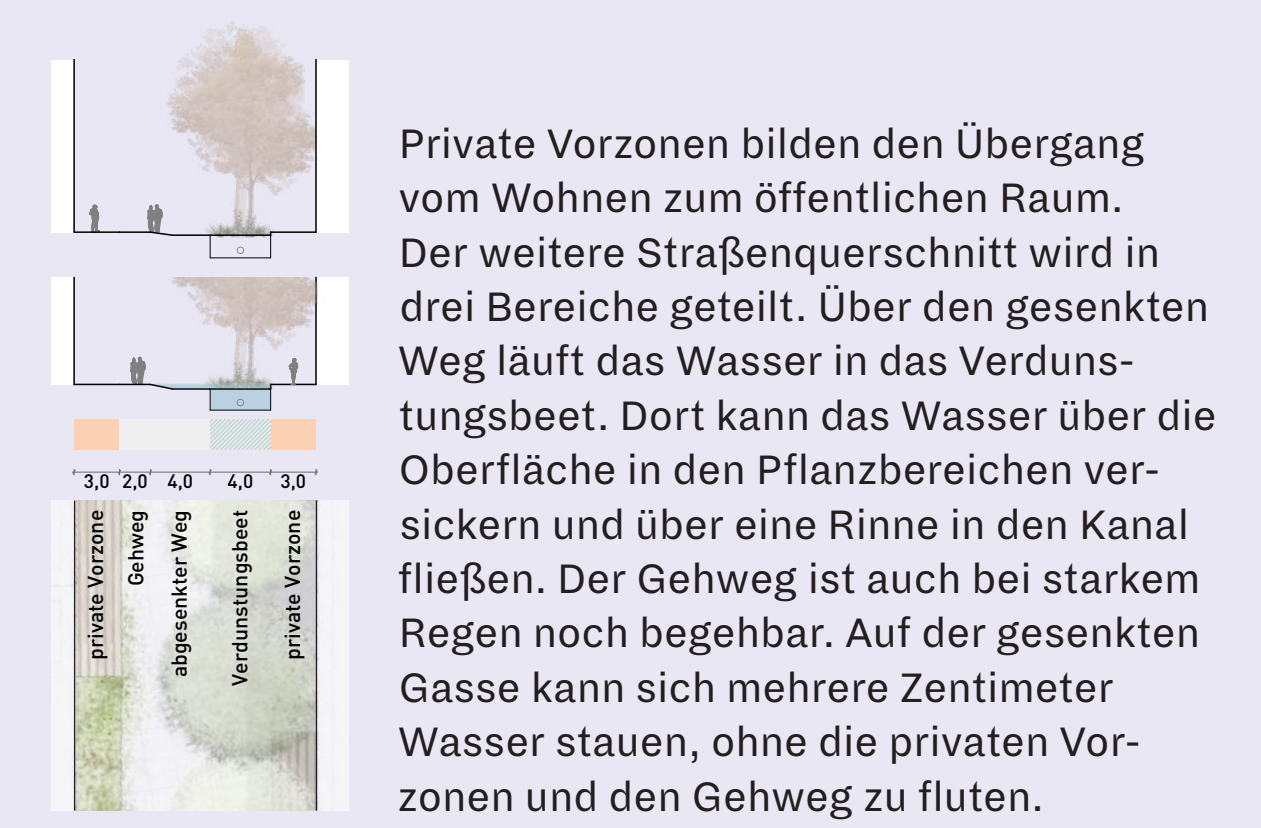
Schnitt 5-5 Straßenquerschnitt Wohngasse



An der Götzstraße bleiben die Parkplätze für die Anrainer*innen erhalten. An der Quartierszugewandten Seite werden zusätzlich Stellplätze für Behinderte ausgewiesen. Eine Haltebucht am Platz vorm Stadtbad stellt das Ein- und Aussteigen für Busse sowie aus Autos sicher.



Die Parkplatzflächen am Tempelhofer Damm rund um die Neue Mitte entfallen gänzlich. Stattdessen stellt ein neuer Rad-Highway eine schnelle Verbindung in die Stadt dar. Dieser wird sicher getrennt beidseitig von der Fahrbahn geführt. Auf Seite zur neuen Mitte erhält der öffentliche Verkehr eine sichere Haltebucht, sowie der Bücherbus und die Tiefgarage eine Abbiegespur. Eine gekennzeichnete Überquerung verlängert den Stadtplatz bis hin zum Alten Park.



Private Vorzonen bilden den Übergang vom Wohnen zum öffentlichen Raum. Der weitere Straßenquerschnitt wird in drei Bereiche geteilt. Über den gesenkten Weg läuft das Wasser in das Verdunstungsbeet. Dort kann das Wasser über die Oberfläche in den Pflanzbereichen versickern und über eine Rinne in den Kanal fließen. Der Gehweg ist auch bei starkem Regen noch begehbar. Auf der gesenkten Gasse kann sich mehrere Zentimeter Wasser stauen, ohne die privaten Vorzonen und den Gehweg zu fluten.