

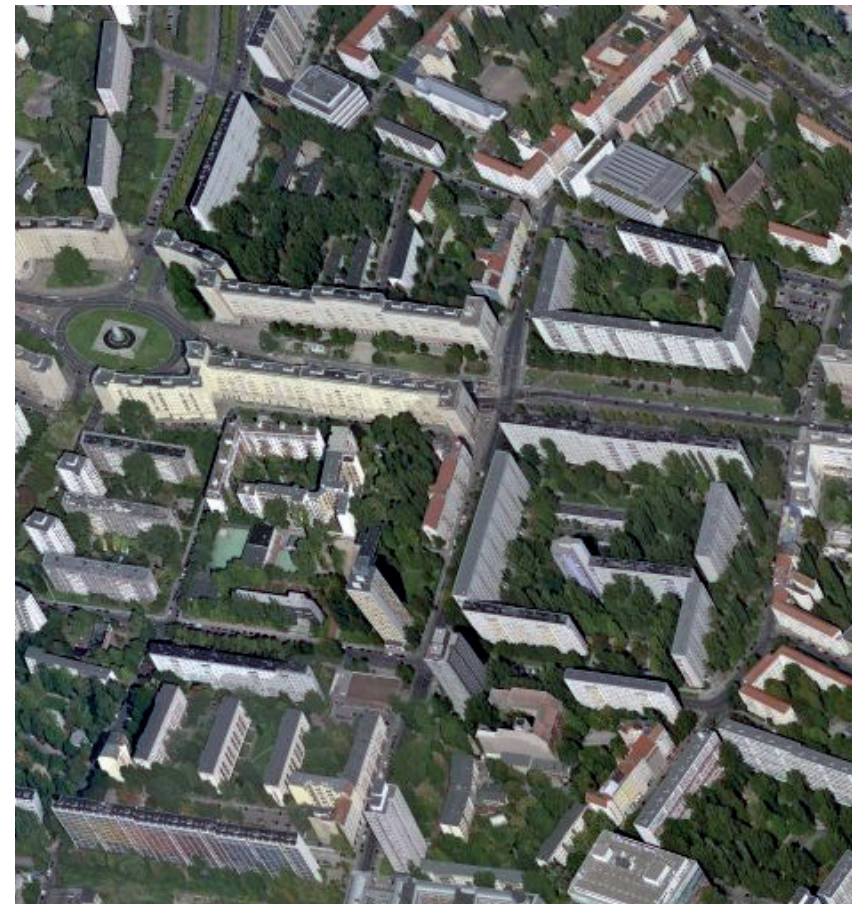
Alternativplanungen für die Nachverdichtungen der WBM in Friedrichshain-West

Da bislang kein konkurrierendes Verfahren für die städtebauliche Lösungsfindung der Nachverdichtungen der WBM geplant ist, sehe ich alle Interessierten aufgerufen, sich mit Vorschlägen und Ideen an der Debatte zu beteiligen.

Ich habe individuelle Lösungen für die jeweiligen Bereiche entwickelt, die meist eine größere bauliche Nutzung hervorbrachten, als das Einstellen von Punkthochhäusern. Trotz größerer Baumasse habe ich dafür deutlich mehr Akzeptanz als für das Konzept Punkthochhäuser wahrgenommen.

Inhaltsverzeichnis

Situation, Entwurfsansätze	2
Planungsleitlinien der WBM	3
1. Alternativplanung Singerstraße	4 - 6
2. Alternativplanung Lebuser Straße	7 - 11
3. Alternativplanung Koppenstraße Nord	12 - 16
4. Alternativplanung Mollstraße	17 - 20
5. Alternativplanung Krautstr. 5a, 9a	21 - 24
6. Alternativplanung Koppenstraße Süd	25 - 27



Situation

Das Vorhaben der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), auf ihren Grundstücken in Friedrichshain-West mit nur einer einzigen Baukörpertypologie - dem Punkthochhaus - nachzuverdichten, stößt auf Kritik. Nicht für jede Situation ist das der ideale Baukörper und man kann bei näherer Betrachtung auf individuelle Lösungen kommen. Der Stadtbereich ist kein reiner „Plattenbezirk“, sondern bietet viele Bezüge der „gewachsenen“ Stadt, die es an vielen Stellen wert sind, aufgenommen zu werden.

Meine Entwurfsansätze:

- An freistehende Brandwände anbauen, wo es sinnvoll erscheint - Stadt-reparatur
- Bezüge der Berliner Traufhöhe als gewohnten Stadtmaßstab aufnehmen - Urbanisierung
- Neubauten an den Straßenräumen orientieren, so dass städtische Räume entstehen können - Nutzungsmischung

Beispiele dafür gibt z.B. im Bezirk Marzahn-Hellersdorf:



Eckbebauung zweier Brandwände



Bauliche Ergänzung im gewohnten Maßstab



Nutzungsmischung z.B. durch Einzelhandel

Ist ein Punkthochhaus wirtschaftlich?

Mit zehn Geschossen liegt ein Gebäude gerade mal zwei Geschosse über der Hochhausgrenze. Der Mehraufwand der Hochhaus-Erschließung ist kostspielig und verbraucht je nach Ausführung doppelt so viel Fläche wie bei einem Wohnhaus unterhalb der Hochhausgrenze.

Gerade bei einem Punkthochhaus mit einer geringen Grundfläche lohnt sich die Hochhauserschließung nicht. Der zusätzliche Flächenbedarf führt dazu, dass nur wenige Wohnungen gewonnen werden. Wohnhäuser mit sechs bis acht Geschossen sind wirtschaftlicher.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich der Konzeptbroschüre „MASTERPLAN friedrichshain“ wurden hauptsächlich 10-geschossige Punkthochhäuser mit 5-geschossigen Zeilen verglichen. Ausgerechnet der Typus des normalen Stadthauses mit sechs bis acht Geschossen wurde dabei außer Acht gelassen. Das hat zu einem verzerrten Ergebnis geführt hin zu dem gewünschten Ergebnis: das Punkthochhaus als einzigen sinnvollen Typus.

Planungsleitlinien der WBM

Aus der Konzeptbroschüre „MASTERPLAN friedrichshain“ 2014

von: ARCHITEKTURBÜRO MEYER GROSSE HEBESTREIT SOMMERER

Grundthesen daraus (Zitate):

- „Versuche, durch Giebelanbauten oder durch Schließen der weitgehend offenen Raumstrukturen Potenziale zu erschließen, haben sich durch die gebaute Realität der letzten 20 Jahre diskreditiert.“
- „Auch der Versuch, jeden Standort als Einzelphänomen zu betrachten und gesondert zu komponieren, ist nicht der Ansatz, die städtebauliche Ordnung zu stärken. In der dieses Gebiet weitgehend bestimmenden Struktur der Objektstadt ist sicher die Implantation möglichst weniger Typen - besser nur eines Typus - die denkbare Strategie.“



Sind das die richtigen Ansätze?

Meiner Meinung nach muss in der Architektur jeder Standort als „Einzelphänomen“ betrachtet werden, alles andere widerspricht der Architektur als Baukunst.

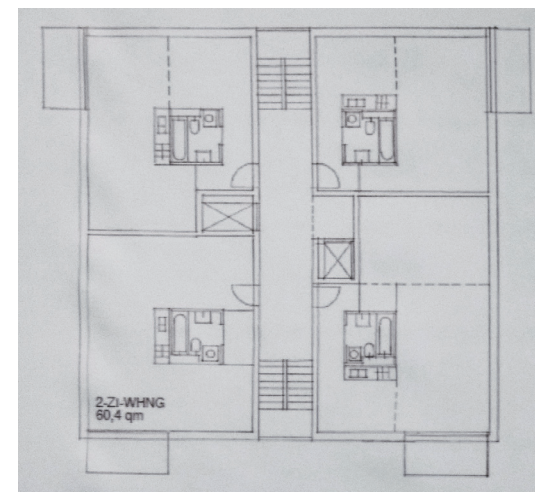
Als „Objektstadt“ ist Friedrichshain-West keineswegs so homogen, dass nur ein Typus allein die denkbare Strategie wäre. Bei den meisten Standorten mischt sich Alt- und Neubau, eine unterschiedliche Bezugnahme ist möglich.

Ob sich Giebelanbauten und Blockschließungen tatsächlich diskreditiert haben, erscheint zweifelhaft und müsste aus aktuellen Anlass neu untersucht werden. Eine ideologiefreie Betrachtung ist notwendig.

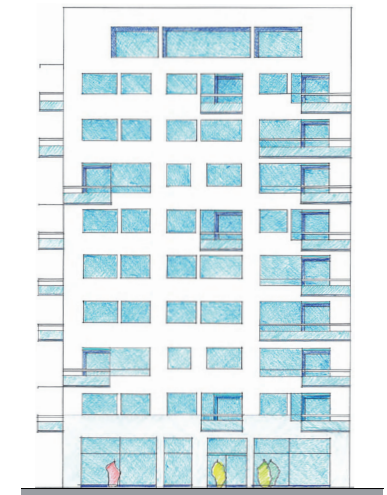
Planungsverfahren

Die WBM und der Bezirk wollten 37 Punkthochhäuser implantieren, jetzt sind es noch 20. Das sollte ohne Wettbewerbe und Bauleitplanung nach §34 BauGB über die Bühne gehen.

Nach vielen kontroversen Debatten sind mittlerweile Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden. Dennoch möchte die WBM Bauanträge nach §34 BauGB für Punkthochhäuser stellen. Ideenwettbewerbe sind bislang nicht vorgesehen.



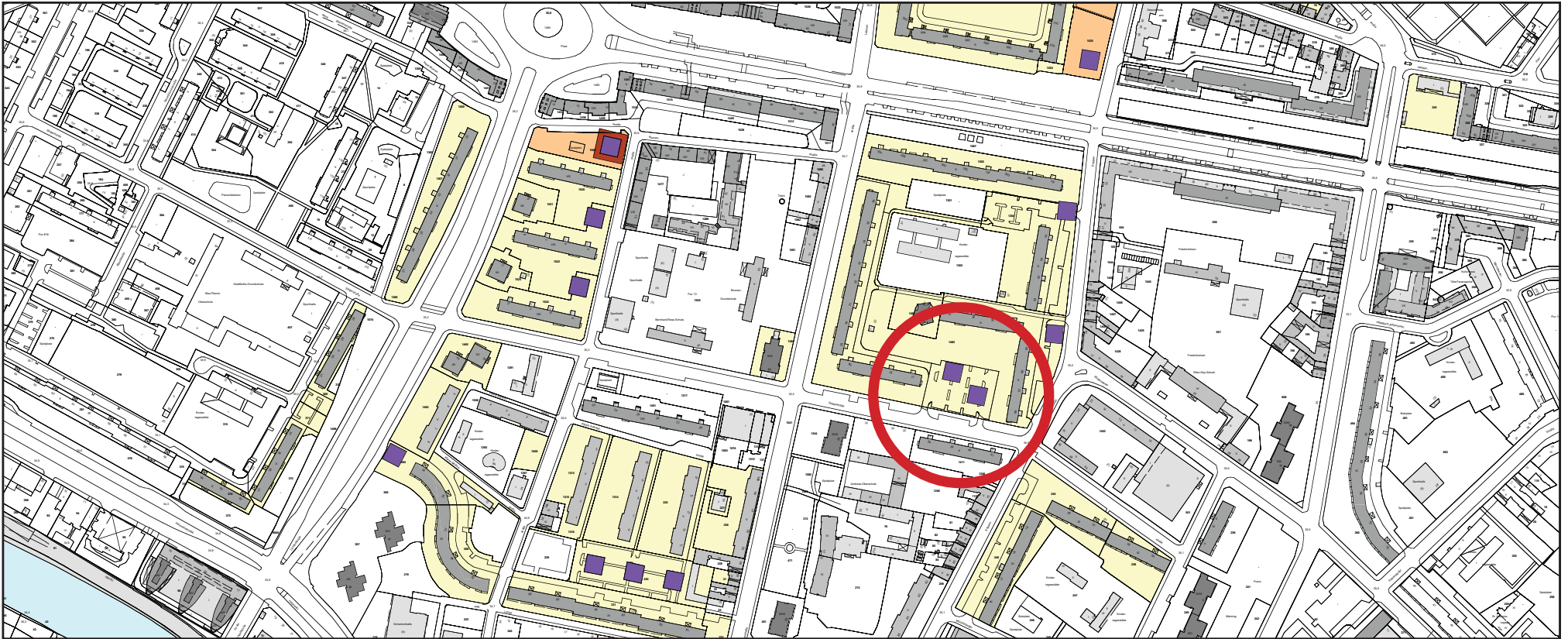
Grundriss Bauvoranfrage



Ansicht Konzeptbroschüre

Alternativplanungen zu den Bauvorhaben der WBM in Friedrichshain-West
Dipl.-Ing. Carsten Joost - www.planungsagentur.de 15.10.2016

1. Alternativplanung Singerstraße





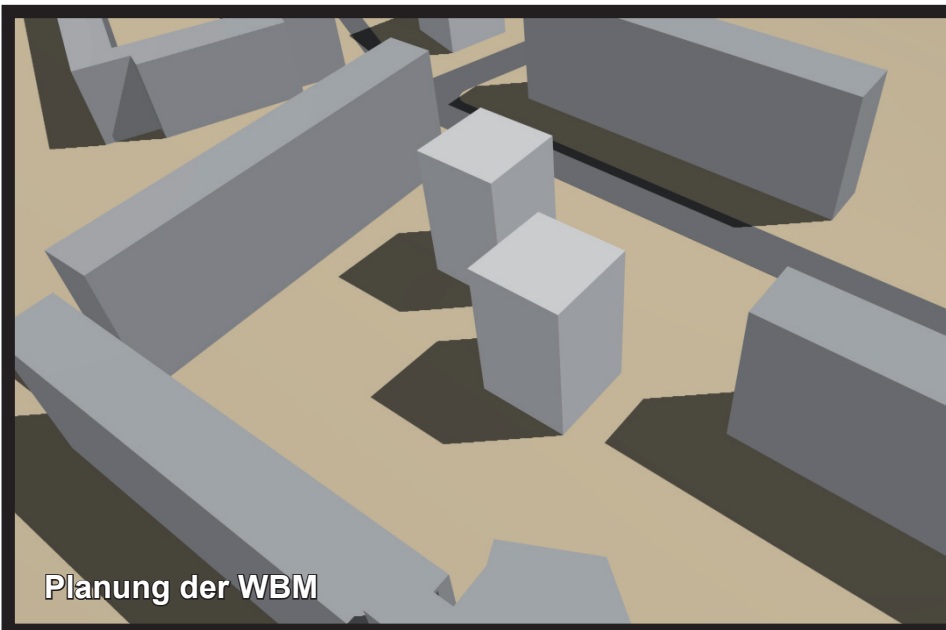
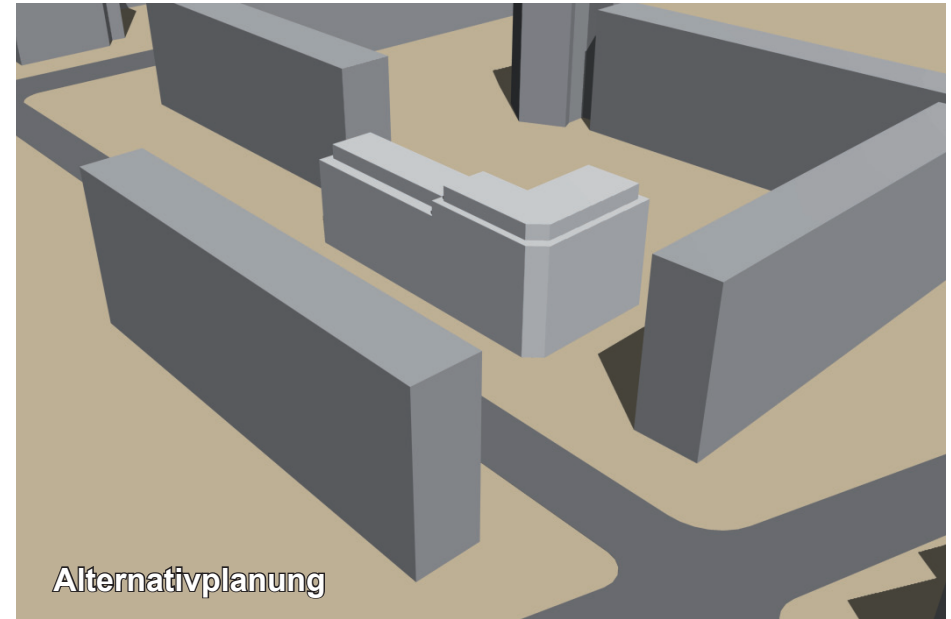
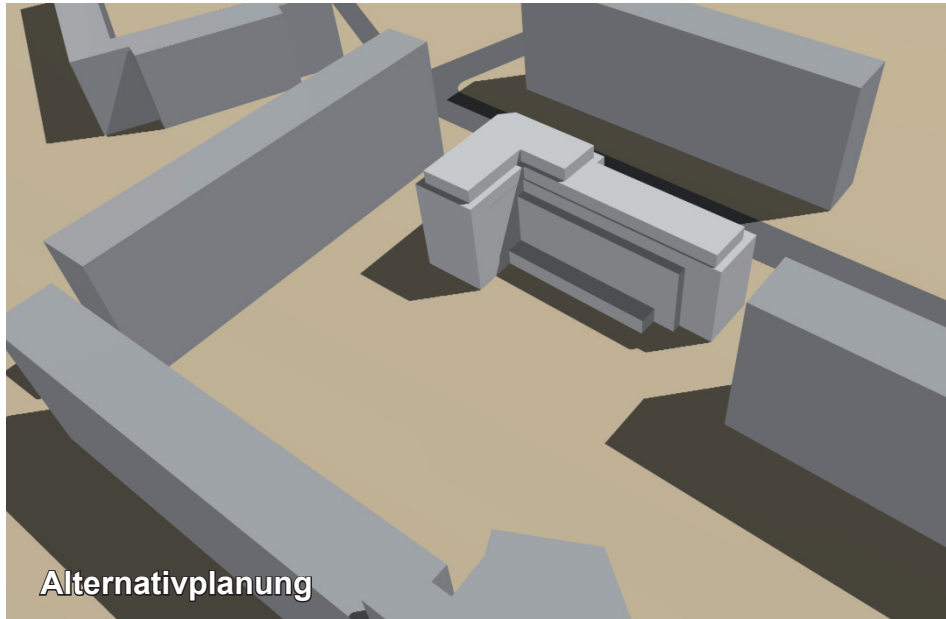
Planung der WBM BGF: 6.480 m²

- Geringe bauliche Nutzung der Baufläche an der Straße
- hohe Inanspruchnahme von Feiflächen durch Zergliederung
- wenig Akzeptanz für diese Anordnung



Alternativplanung BGF: 7.330 m²

- Gute und kompakte Nutzung der Baufläche
- gute Freiflächenzonierung Straße / Hofseite
- hohe Akzeptanz trotz größerer Baumasse



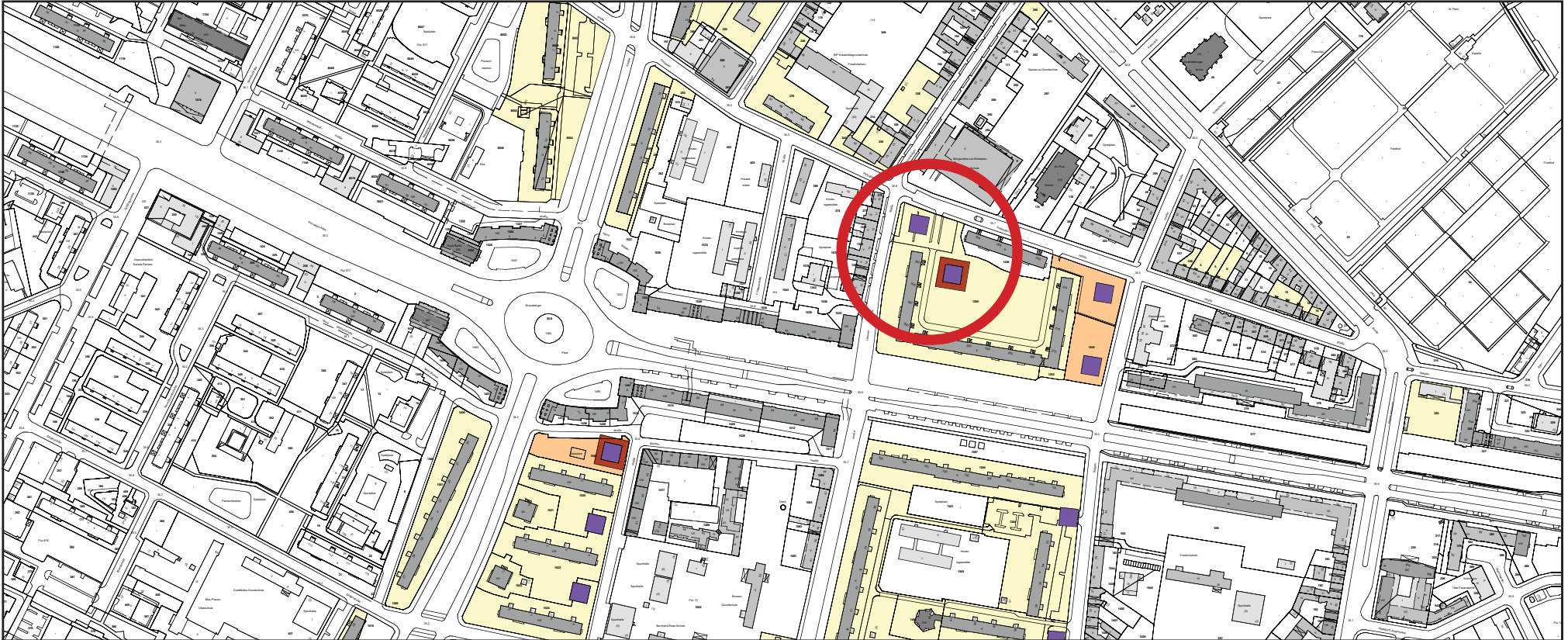
Alternatives Konzept

Die beiden Punkthochhäuser sind wenig geeignet, als optimale Lösung zu gelten - zu beliebig sind sie in den Freibereich eingestellt. Der Straßenbereich wird zu wenig genutzt, im Innenhof wird der Freibereich mit einem Punkthochhaus zergliedert.

Die Planungsalternative schafft dagegen Zonierungen: Einen nach Süden orientierten öffentlichen Straßenraum, an dem Läden und Gastronomie vorstellbar sind - zu Innenbereich hin entsteht durch den Winkelbaukörper ein gut eingefasster Freiraum mit tiefer Sockelzone. Insgesamt ist eine Wohnnutzung für Senioren angedacht, im Erdgeschoss kann es zum Hof hin eine Tageseinrichtung geben.

Der Winkelbau ergibt trotz größerem Freibereich und ohne Hochhausbildung eine größere bauliche Nutzung - 7.330 m² BGF gegenüber 6.480 m² der beiden Punkthochhäuser.

2. Alternativplanung Lebuser Straße





Die bestehende Situation „KMA-Karree“ Palisadenstr./ Lebuser Straße



Gegenüber: Palisadenstraße



Gegenüber: Lebuser Straße

Bestandsbebauung

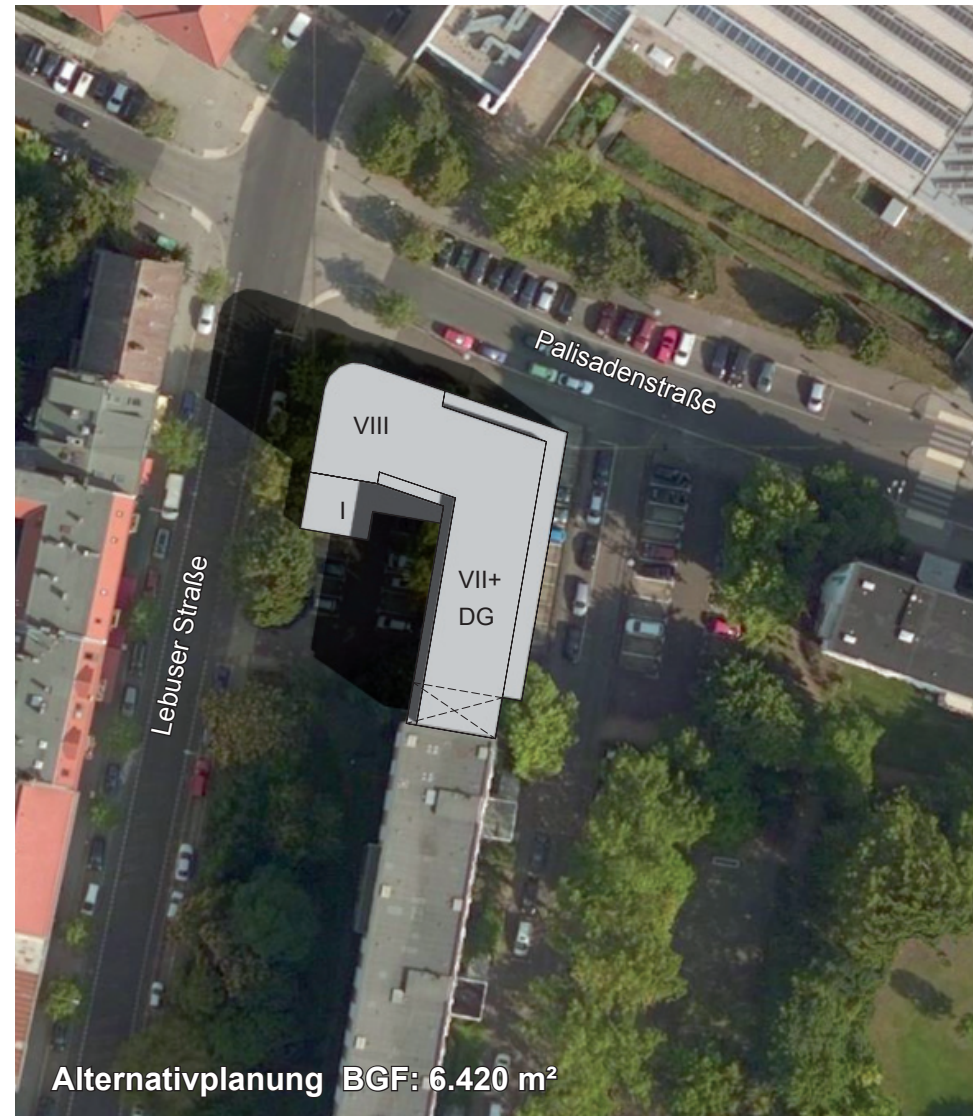
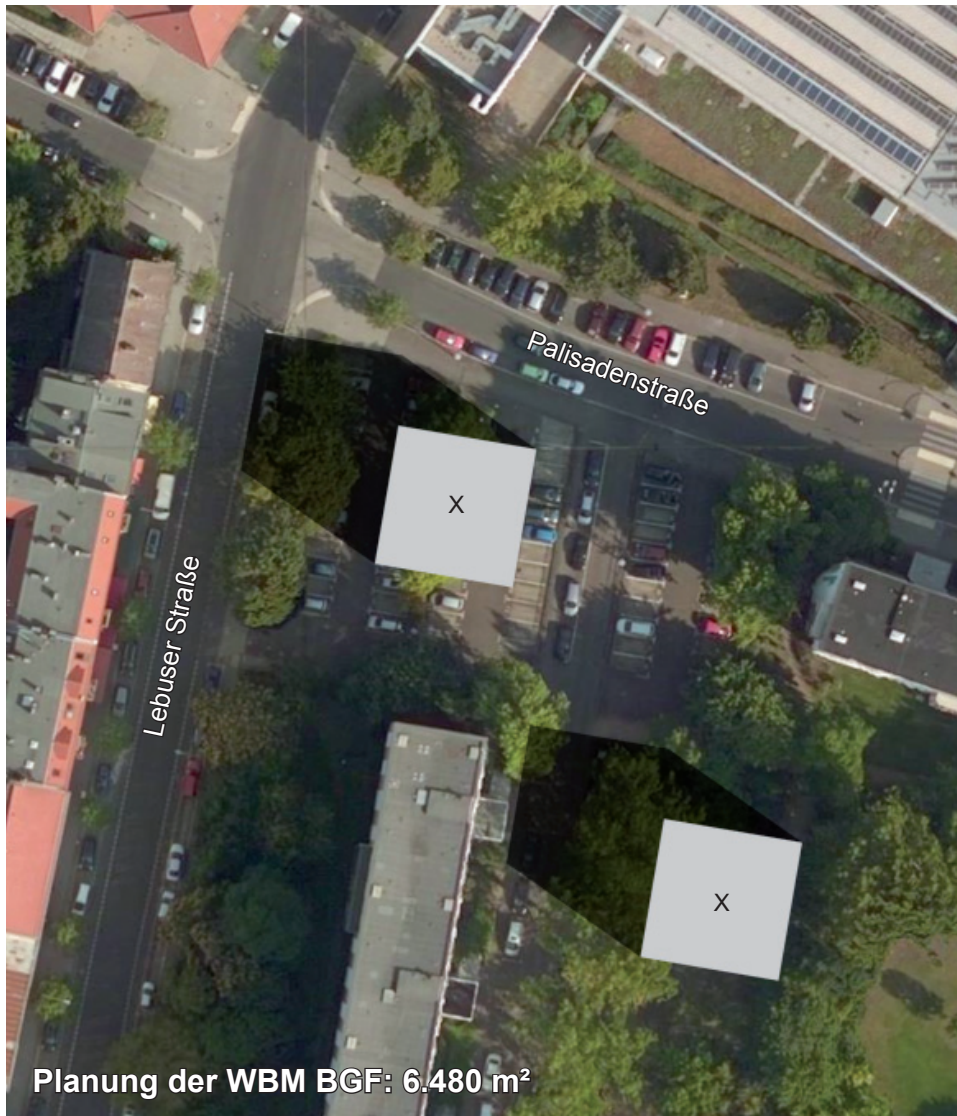
Die 10-geschossigen Wohnhochhäuser des KMA-Karrees beinhalten 540 Wohnungen bei einer Geschossfläche von 47.600 m².



Ergänzungspotential

Der Innenhof des „KMA-Karrees“ kann eine Kita aufnehmen. Von Geschosswohnungsbau im Blockinnenbereich sollte aus Ensemblegründen, der großen Bauhöhe und bestehenden Nutzungsdichte abgesehen werden.

Ein mögliches Baufeld befindet sich auf dem Parkplatz an der Ecke Palisadenstr./ Lebuser Straße. Hier dominiert die Brandwand der Bestandsbebauung. Anstatt wie geplant ein Solitärhochhaus vor die Brandwand zu stellen, auf die viele Wohnungen dann den Ausblick hätten, schlage ich eine Brandwandbebauung vor.





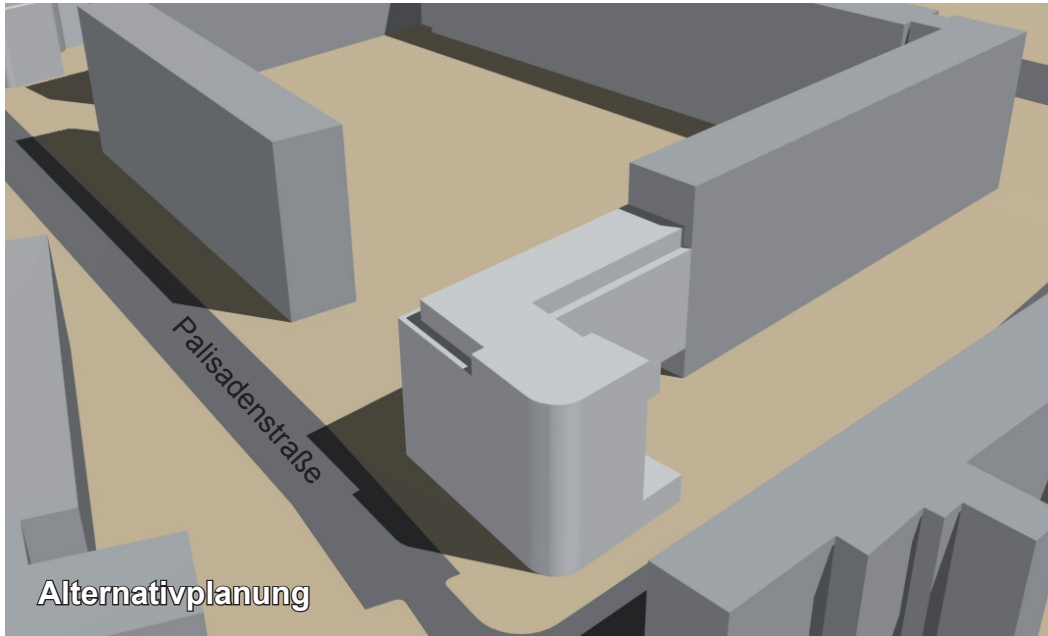
Planung der WBM BGF: 6.480 m²

- Zu geringe Nutzung des großen Baufeldes auf dem heutigen Parkplatz
- ein Anteil von Wohnungen, die zur Brandwand hin orientiert sind
- der südliche Baukörper steht ungünstig in der Grünfläche des Innenhofes
- wenig Akzeptanz für diese Anordnung

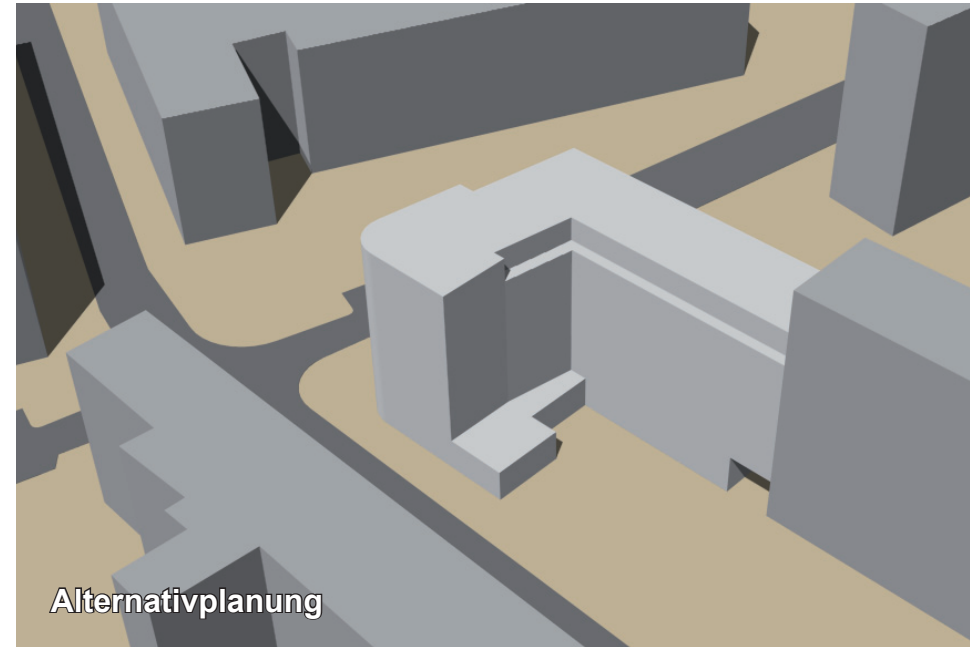


Alternativplanung BGF: 6.420 m²

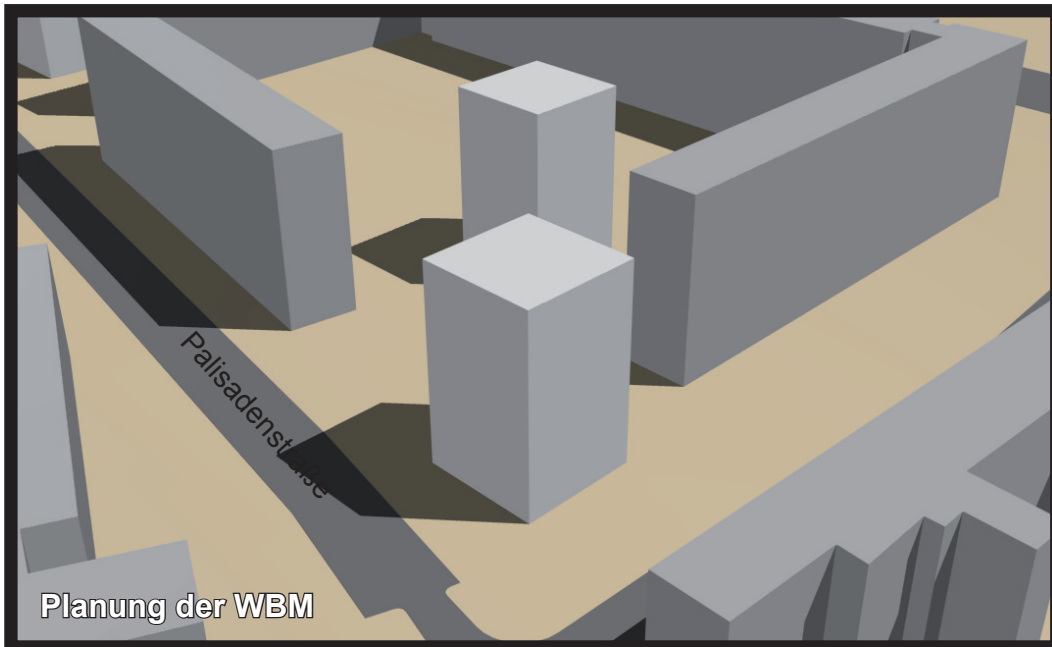
- gute und kompakte Nutzung der Baufläche, zur Straßenecke entsteht eine ausreichende bauliche Dichte
- keine Wohnungen, die auf eine Brandwand sehen
- Stärkung der Grünflächensituation, Zonierung der Grünfläche Lebuser Straße
- hohe Akzeptanz der baulichen Anordnung trotz nahezu gleicher Geschossfläche wie zwei Punkthochhäuser



Alternativplanung



Alternativplanung



Planung der WBM

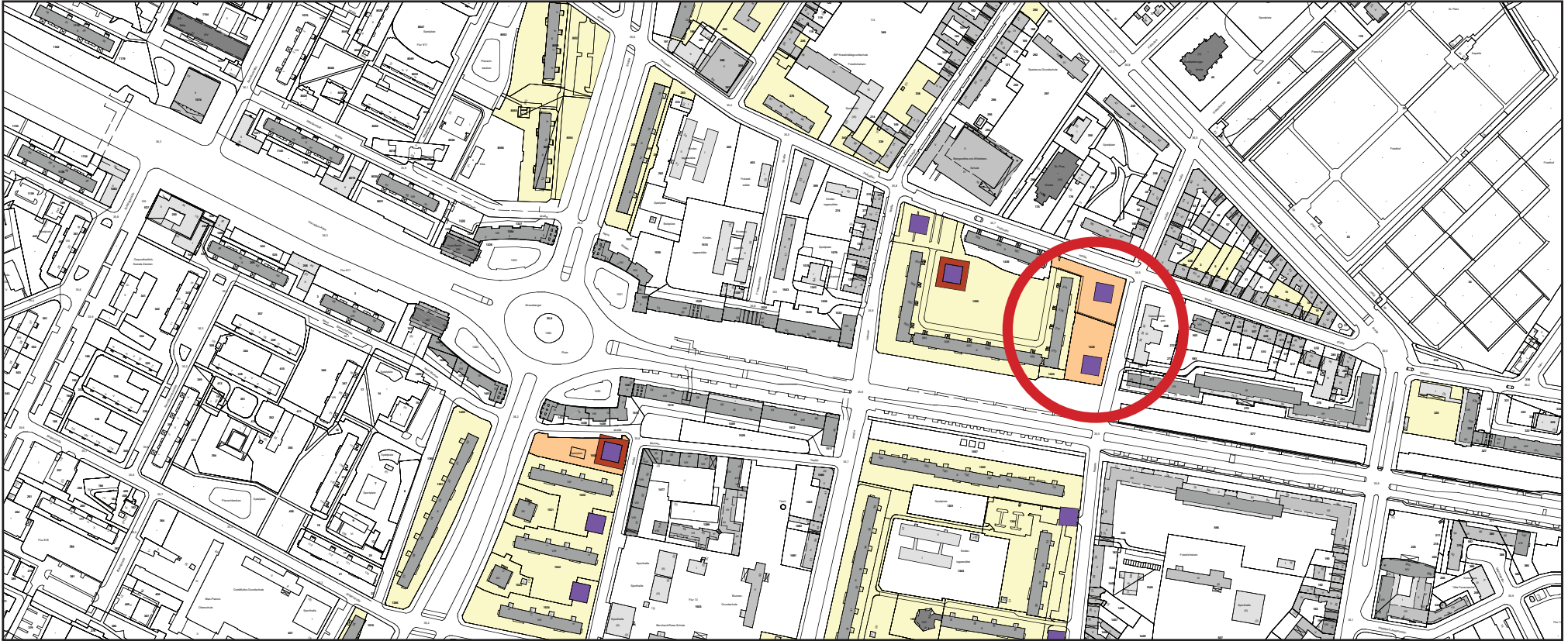
Lösungsansatz

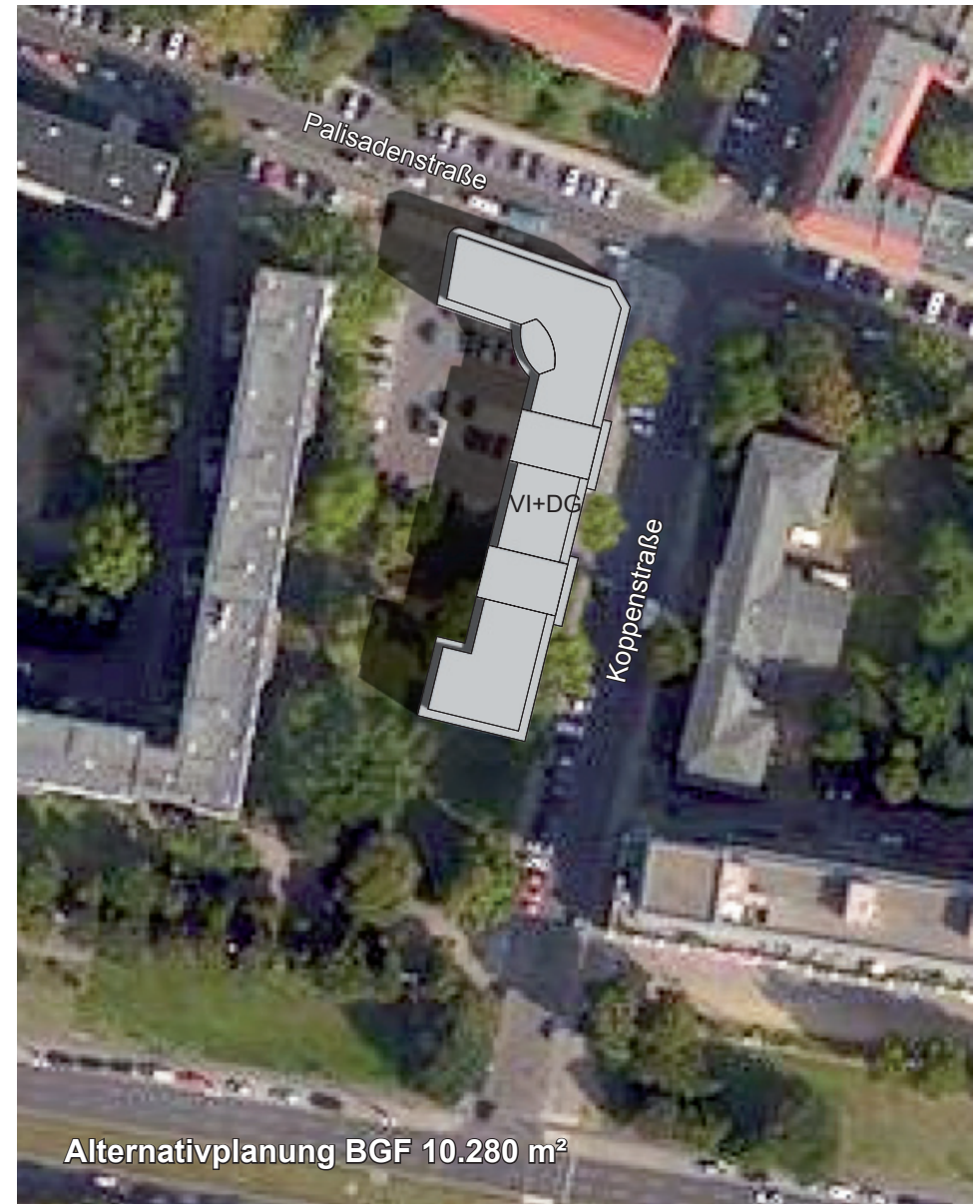
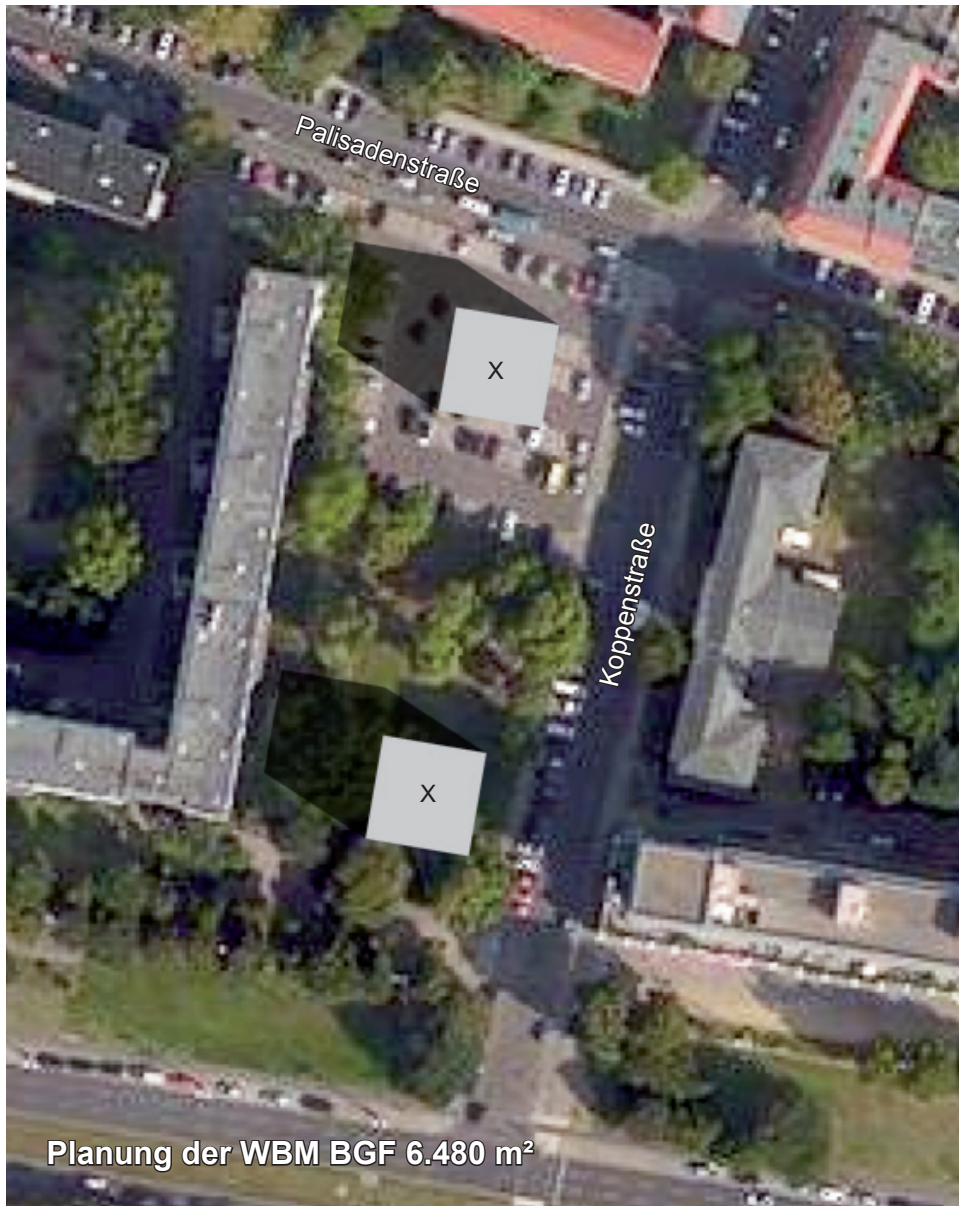
Die Brandwand des 10-geschossigen Bestandsbaus erscheint als Gegenüber einer neuen Wohnbebauung nicht geeignet. Deshalb sollte die Neubebauung an sie herangebaut werden. Das Verschwenken des Baukörpers zur Straßenkreuzung ist logisch, eine Schließung des KMA-Karrees steht nicht zur Disposition.

Die Ecke Lebuser/Palisadenstraße hat das Potential für Einzelhandel/ Gastronomie, indem nahe genug an sie herangegangen wird. Im Zusammenspiel mit der gründerzeitlichen Häuserzeile gegenüber entsteht ein urbaner Raum.

Der ungewöhnliche „Winkelzug“ verdichtet die Straßenecke und schließt den Grünzug der Lebuser Straße dahingehend ab, dass im Winkel eine gut besonnte Situation entsteht, die Aufenthaltsqualität besitzt. Dort gibt es eine erdgeschossige Aufweitung, in der eine Gastronomie Platz finden kann.

3. Alternativplanung Koppfenstraße Nord





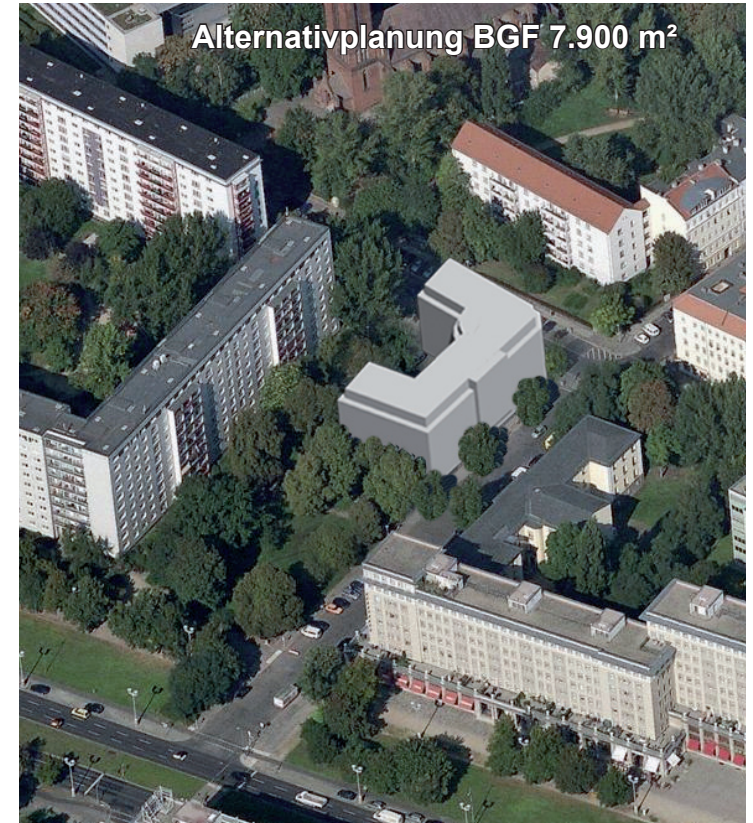
Planung der WBM

Die geplanten Punkthochhäuser beziehen sich auf die Hochhausscheibe und bilden an den jeweiligen Enden turmartige Abschlüsse.

Dieser mögliche formale Ansatz hat Nachteile: Im nördlichen Bereich (heutiger Parkplatz) wird das Potential nicht ausreichend genutzt, im Süden setzt sich der Baukörper mitten in den wertvollsten Bereich der Grünfläche und des Baumensembles.



Alternativplanung BGF 10.280 m²



Alternativplanung BGF 7.900 m²



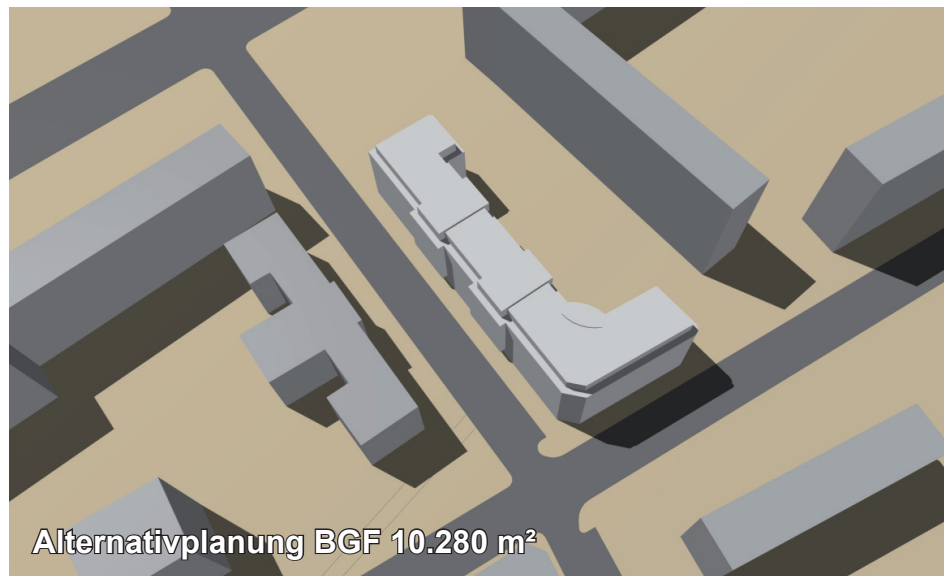
Planung der WBM BGF 6.480 m²

Alternativplanung

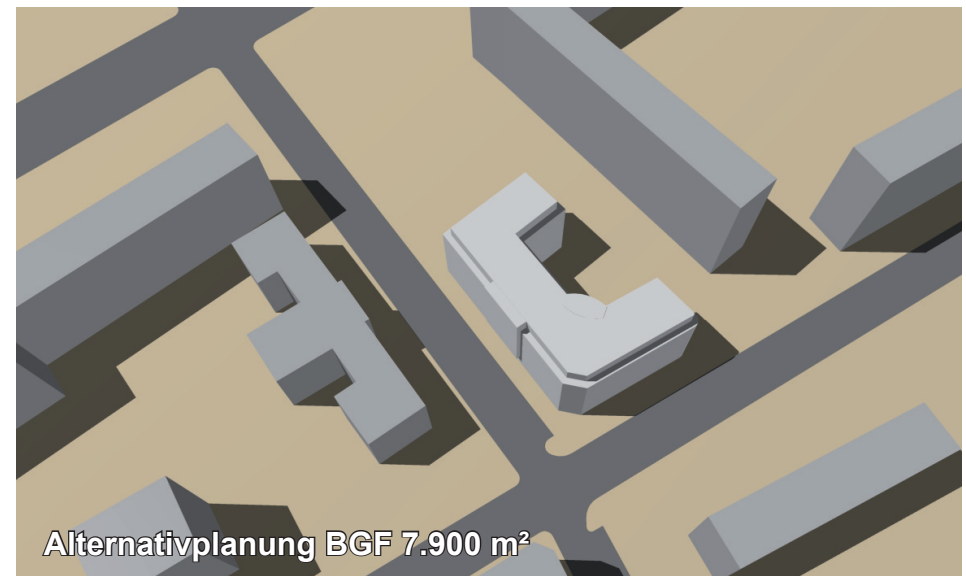
Anstatt die Hochhauscharakter der Wohnscheiben fortzusetzen, orientieren sich die vorgeschlagenen Baukörper städtebaulich am gegenüberliegenden Bestand der Altbauten. Es wird die Chance ergriffen, einen urbanen städtischen Straßenraum zu erzeugen. Öffentliche Nutzungen der Erdgeschosse werden möglich.

Die größere Variante greift mäßig in den Baumbestand ein, nach Süden verbleibt der zusammenhängende Bereich mit den größten Bäumen.

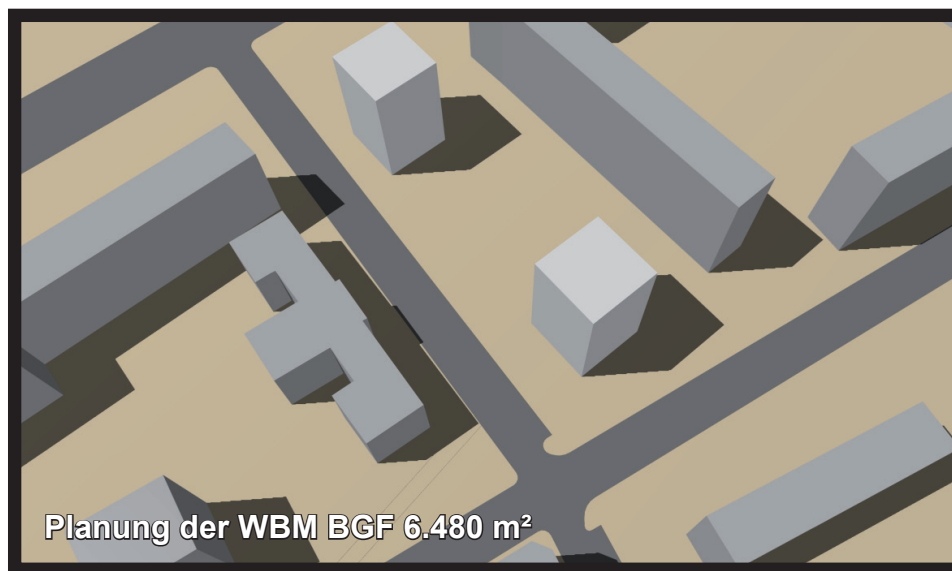
Die kleinere Variante erhält den Baumbestand und die Grünfläche komplett, bringt aber dennoch eine größere bauliche Nutzung als die beiden Punkthochhäuser zusammen.



Alternativplanung BGF 10.280 m²



Alternativplanung BGF 7.900 m²



Planung der WBM BGF 6.480 m²



Gesundheitsamt Koppenstraße



Gründerzeitensemble
Palisadenstr./Koppen-
straße

Umgebungsbebauung

Die ergänzende Bebauung soll sich auf die gegenüberliegende Bebauung beziehen und urbane Räume bilden.

„KMA-Karree“ - Eckwerte

BGF Alternativplanung: 16.700 m²

BGF Planung WBM: 12.960 m²



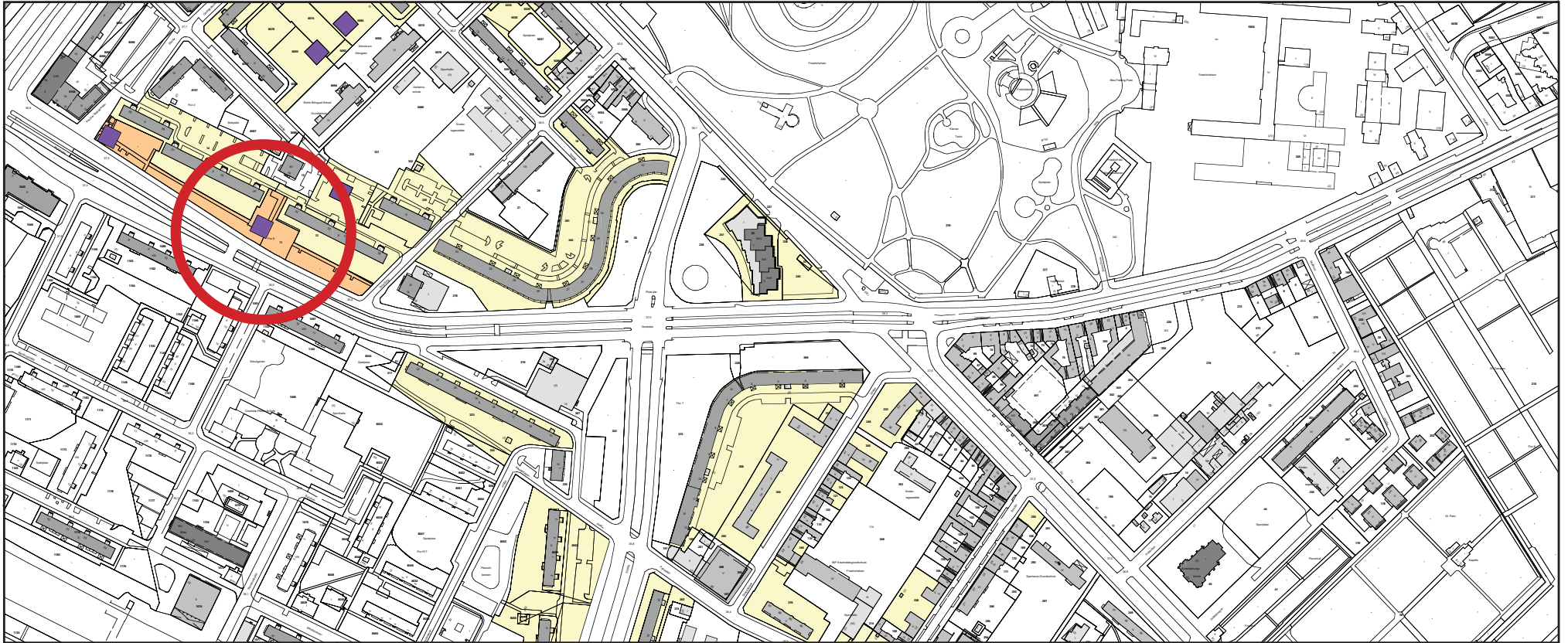
Alternativplanung

Mit einer zum Straßenraum ausgerichteten Nachverdichtung kann mehr Wohnraum geschaffen werden, als durch das Einstellen von Punkthochhäusern.

Der öffentliche Raum wächst an Nutzungsangeboten und Konturenbildung, die Straßenbereiche gewinnen urbanen Raum.

Zudem kann der mit rund 13.500 m² zwar große, aber von rund 540 Wohnungen umgebene Innenhof des „KMA-Karrees“ von störender Bebauung freigehalten werden.

4. Alternativplanung Mollstraße





Mollstraße

Bestandssituation

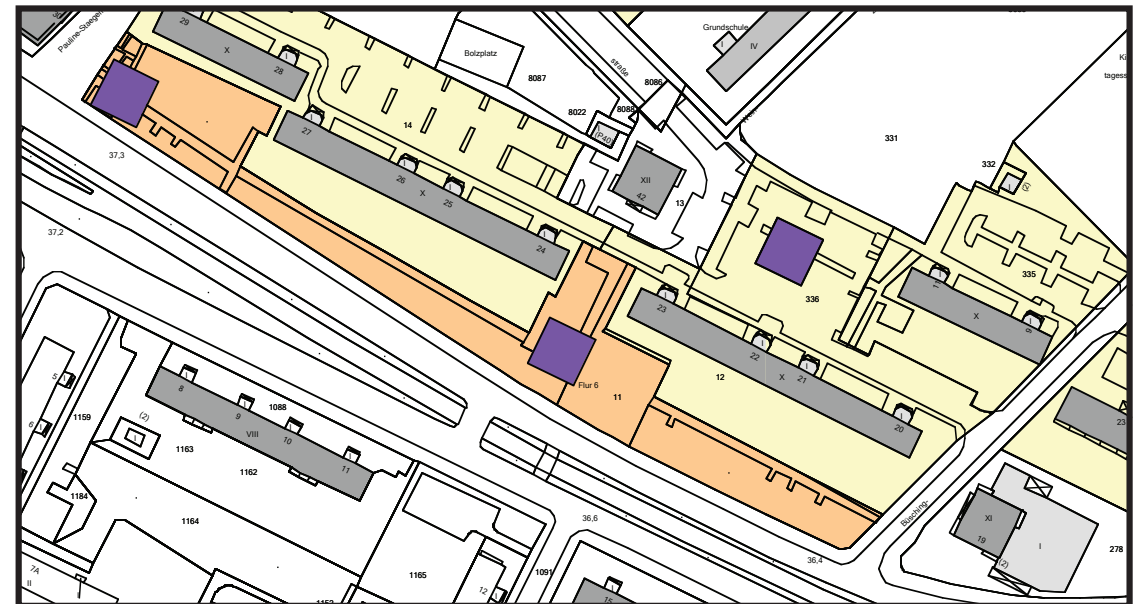
Der Verkehrslärm ist an der stark befahrenen Mollstraße infolge hoher Fahrgeschwindigkeiten und der Straßenbahn sehr hoch. Der Schallausbreitung ist ungebrochen - man hört die Autos in der gesamten Länge der Vorbeifahrt.

Die Lücke zwischen den Wohnhochhaus-scheiben lässt den Verkehrslärm ungehindert in den rückwärtigen Bereich einfließen. Man wünscht sich den Lückenschluss zwischen den Brandwänden.

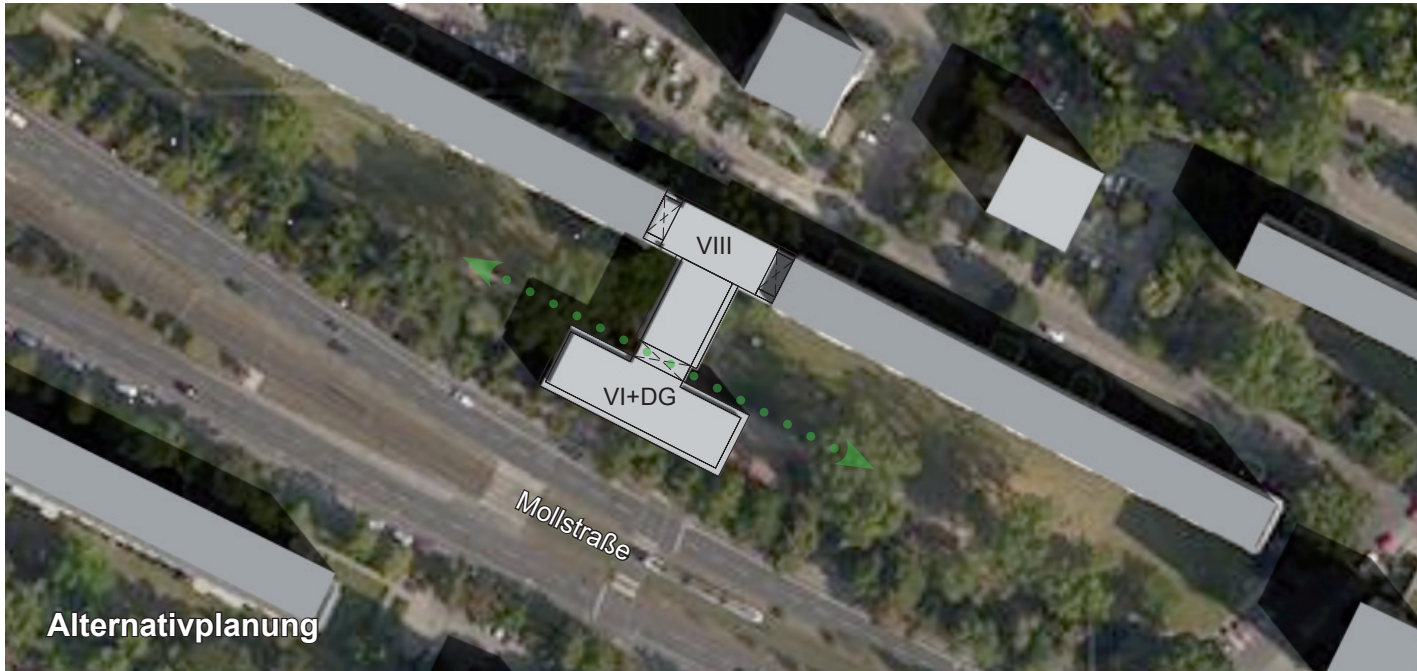
Die geplante bauliche Ergänzung eines Punkthochhauses in den Grünzug kann in keiner Weise zur „Heilung“ der Standortdefizite beitragen.



Spielplatz zwischen den Brandwänden



Planung der WBM



Alternativplanung, BGF: 8.324 m²

Der Verkehrslärm der Mollstraße wird durch den Lückenschluss zum rückwärtigen Wohnbereich abgeschirmt.

Die vorspringende Baustruktur „bricht“ das seitliche Lärmaufkommen gegenüber den Wohnungen an der Mollstraße. Der Lärm der vorbeifahrenden Autos wird nicht mehr über die gesamte Länge der Straße in dem Maße wahrgenommen, wie es heute der Fall ist.

Die Fußwegebeziehungen werden mit Durchgängen durch die Baukörper aufgenommen. Der Spielplatz wird in den beruhigten Blockinnenbereich verlegt.



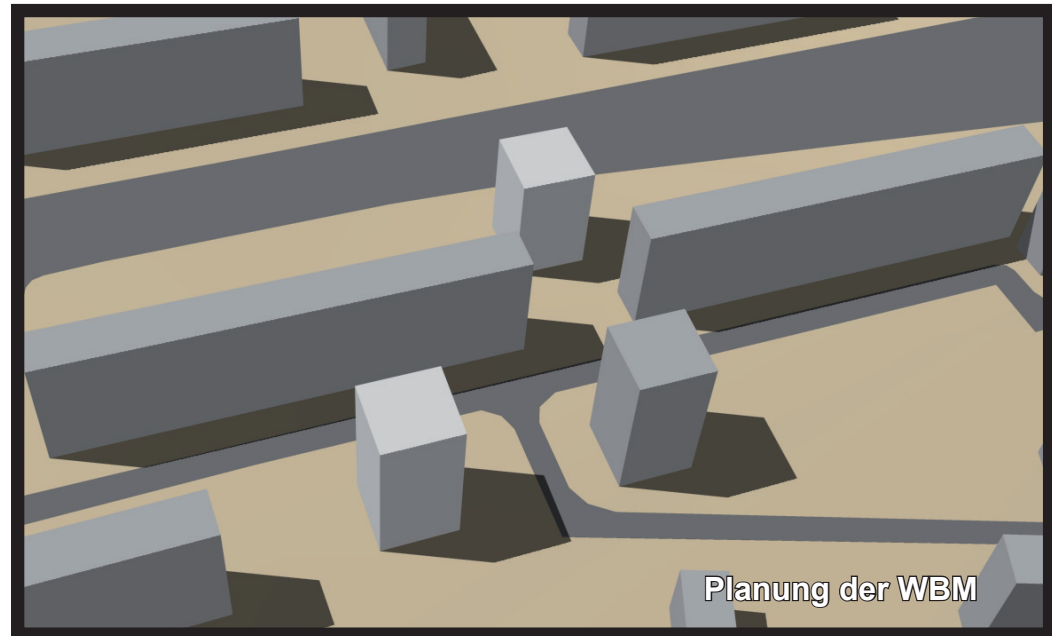
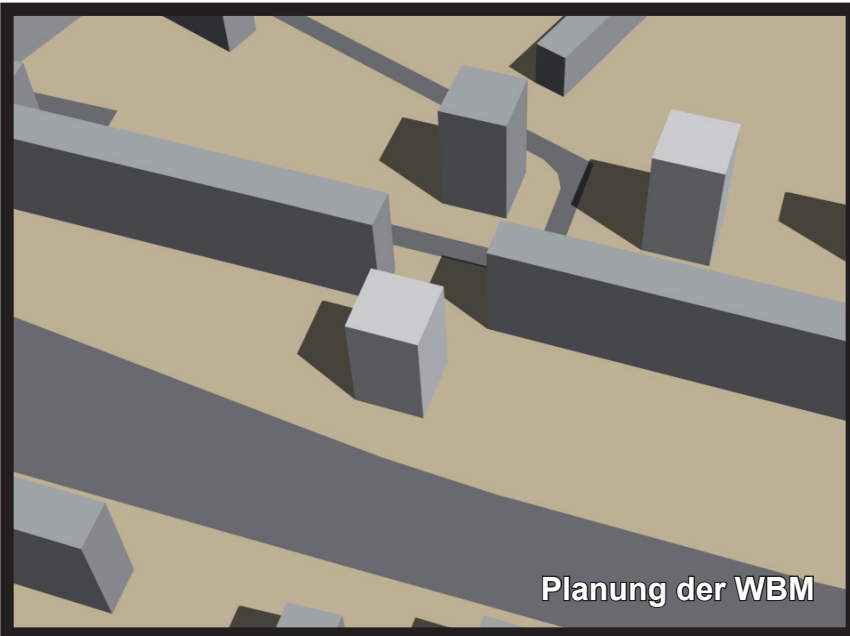
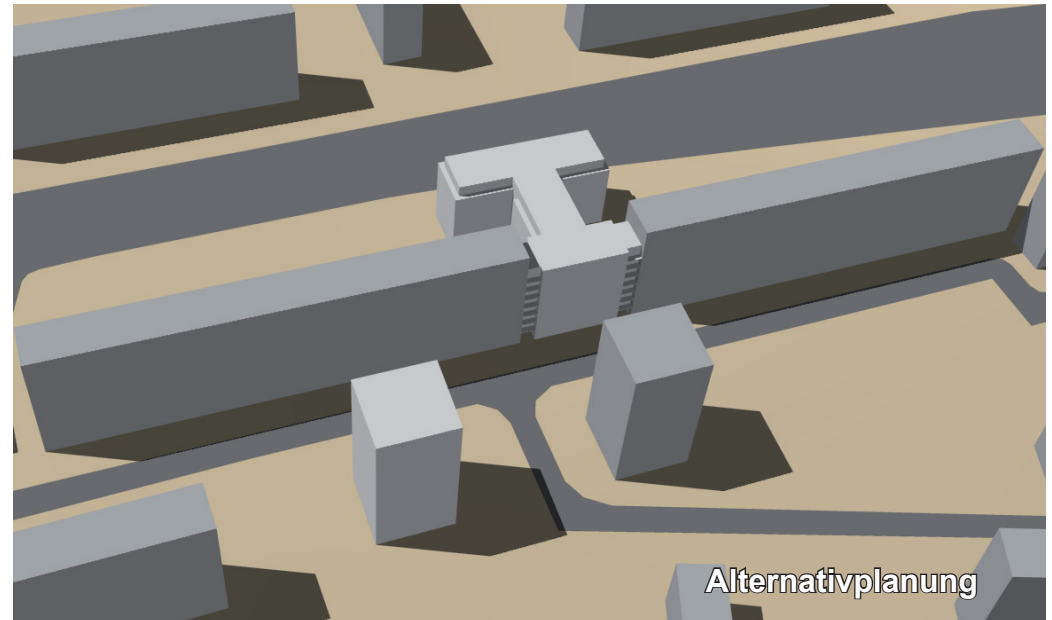
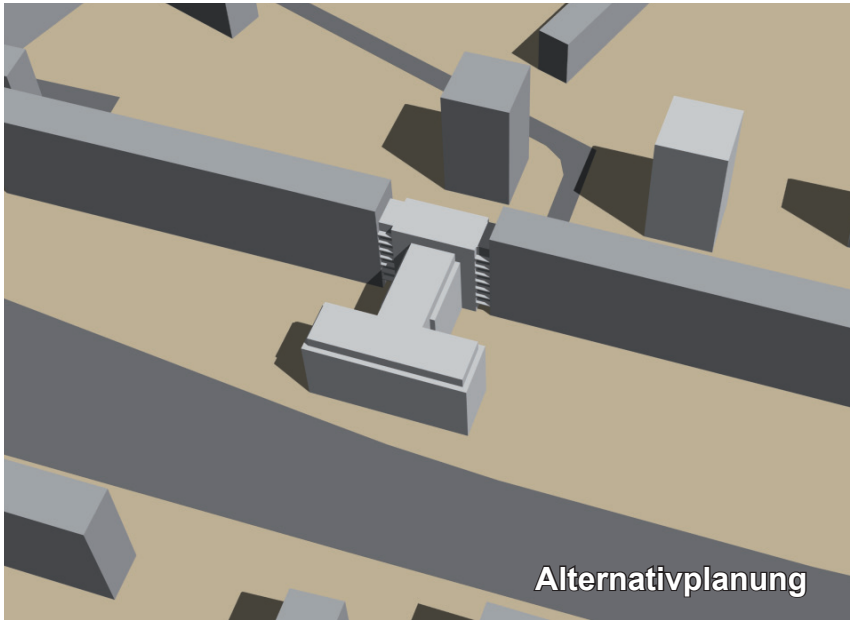
Planung der WBM, BGF: 6.480 m²

Das Punkthochhaus im Grünzug steht mitten auf der Fußwegpromenade und willkürlich vor der „Fuge“ der Wohnhochhauscheiben.

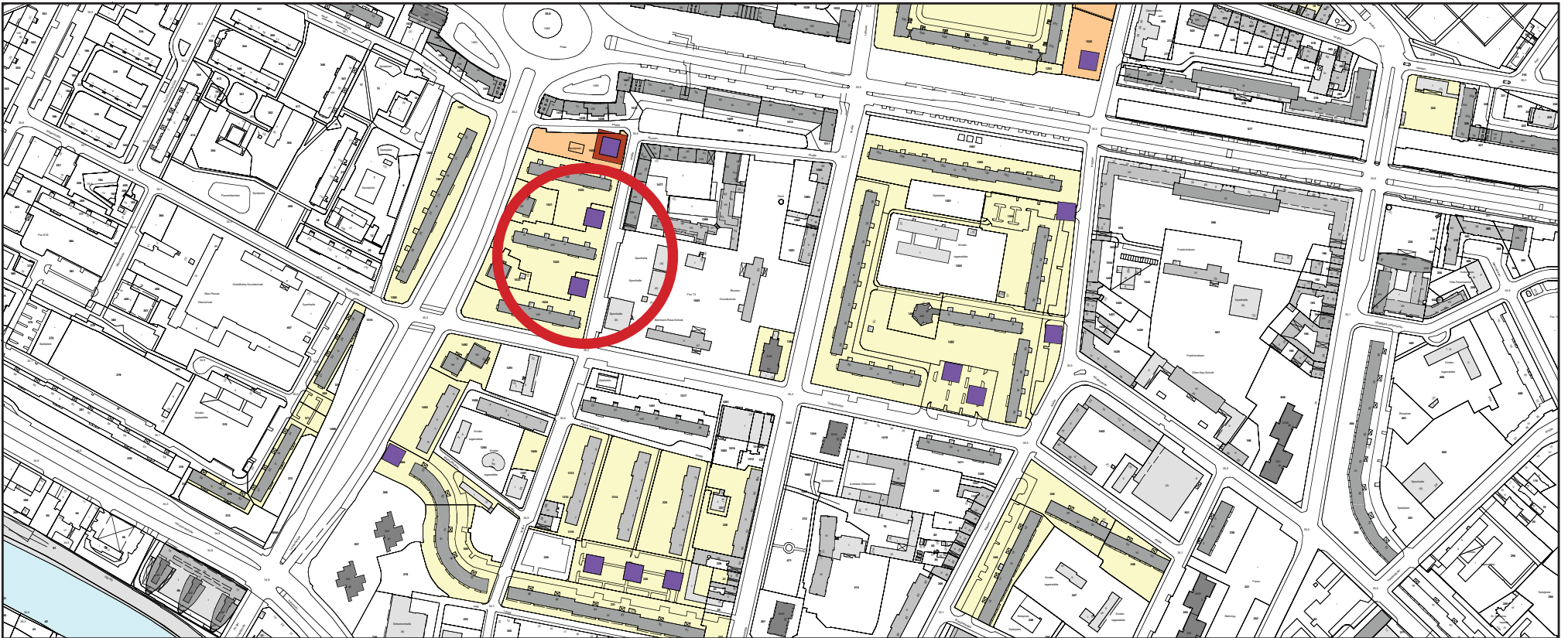
Der Verkehrslärm wird nicht abgeschirmt und dringt weiterhin in den Blockinnenbereich ein.

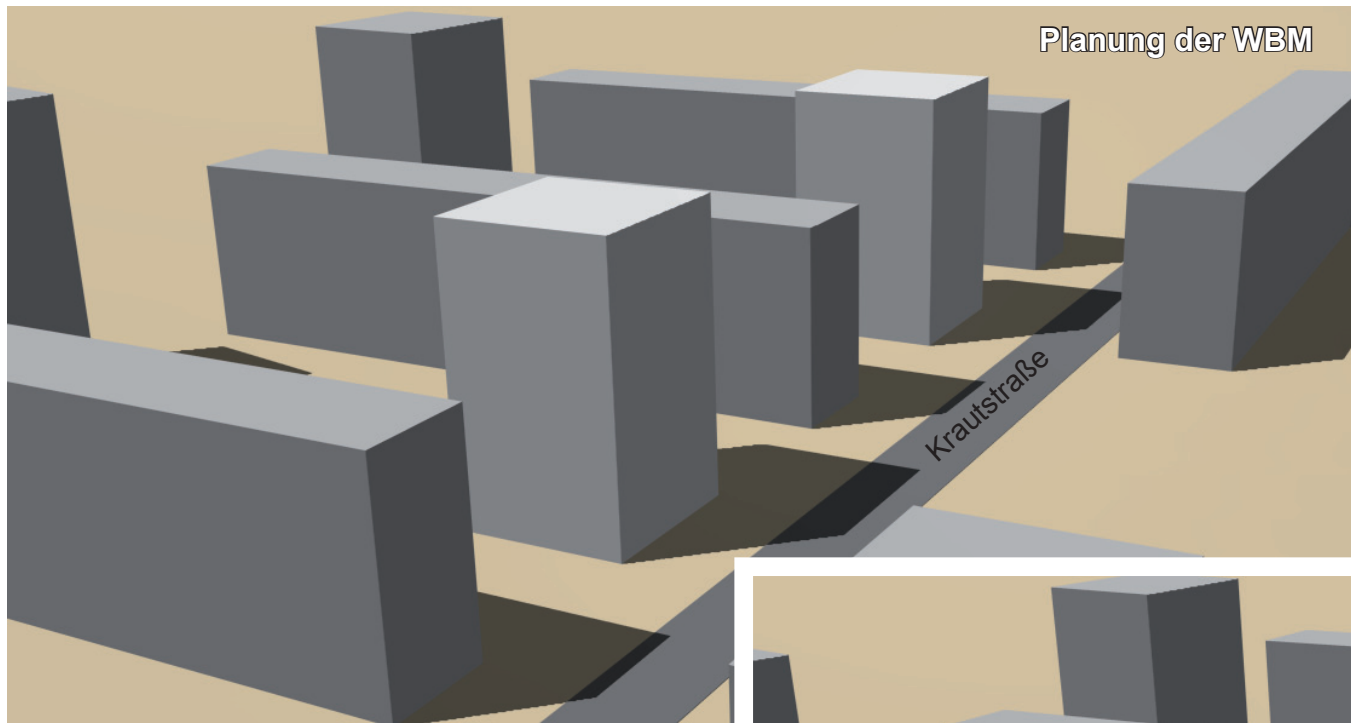
Der Spielplatz wird verschattet und befindet sich weiterhin zwischen zwei Brandwänden.

Diese Baukörperanordnung kann nicht als optimal angesehen werden.



5. Alternativplanung Krautstraße 5a, 9a





Baufeld nördliche Grünfläche

Auf den Bau des dritten Punkthochhauses auf dem bezirkseigenen Grundstück im nördlichen Bereich sollte verzichtet werden. Die öffentliche Grünfläche und der Spielplatz sollten ertüchtigt werden. Das Grundstück kann als Reserve für einen Kitastandort dienen.

Konzept

Statt der geplanten Punkthochhäuser in der bestehenden Bauflucht erscheint der Bau von ansprechenden Stadthäusern näher an der Straße gelegen als die bessere Lösung - trotz der etwas geringeren baulichen Nutzung von 2.705 m² BGF statt 3.240 m².

Die Punkthochhäuser ragen um rund 9 Meter tiefer in den Innenhofbereich herein und bilden mit 10 Geschossen eine neue Höhendominante, die wenig Akzeptanz hat. Statt dessen führen die Stadthäuser die Höhenentwicklung des Ensembles auf den gewohnten Stadtmaßstab herunter, der in der Krautstraße im gegenüberliegenden Ensemble herrscht.

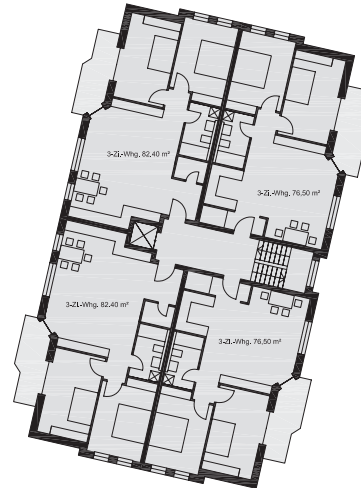


Beispielgrundriss

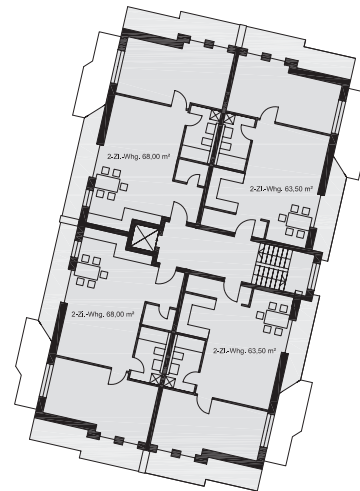
Eine großzügige Mittelzone erschließt jeweils vier Wohnungen. Die kompakte Grundstruktur und der Verzicht auf den teuren Brandschutz eines Hochhauses ermöglicht niedrige Baukosten und günstige Mieten.

Die Anordnung der Wohnungen macht eine Feuerwehranfahrt von der Gartenseite überflüssig - alle Wohnungen können von der Straße und den Seiten angeleitet werden.

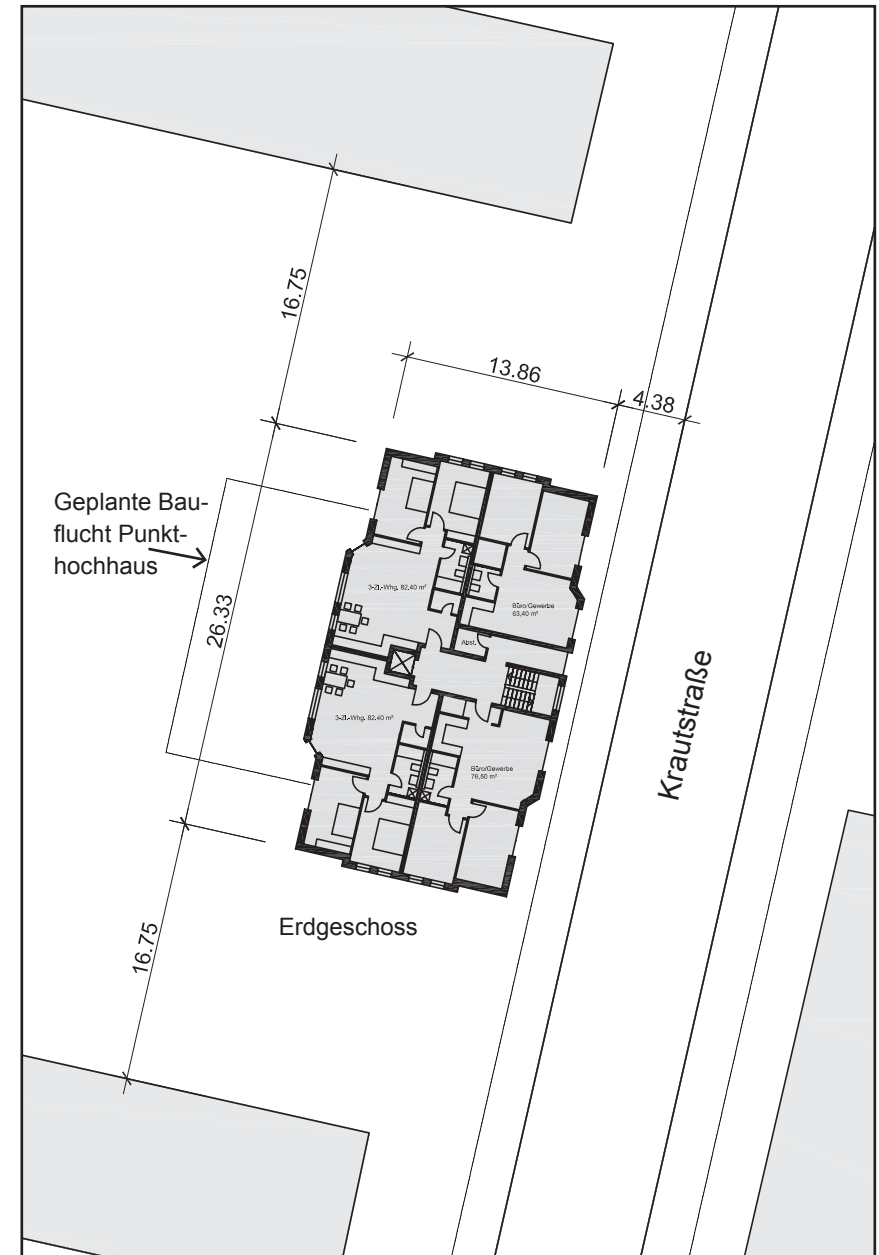
Es entstehen 26 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, die im Erdgeschoss zur urbanen Nutzungsmischung beitragen. Auf eine Tiefgarage sollte verzichtet werden und statt dessen das Dach zu einem Hausgarten ausgebaut werden. Die Treppe mündet in ein Gewächshaus, das gleichzeitig Treffpunkt des Hauses und Zugang zur Dachterrasse ist.



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



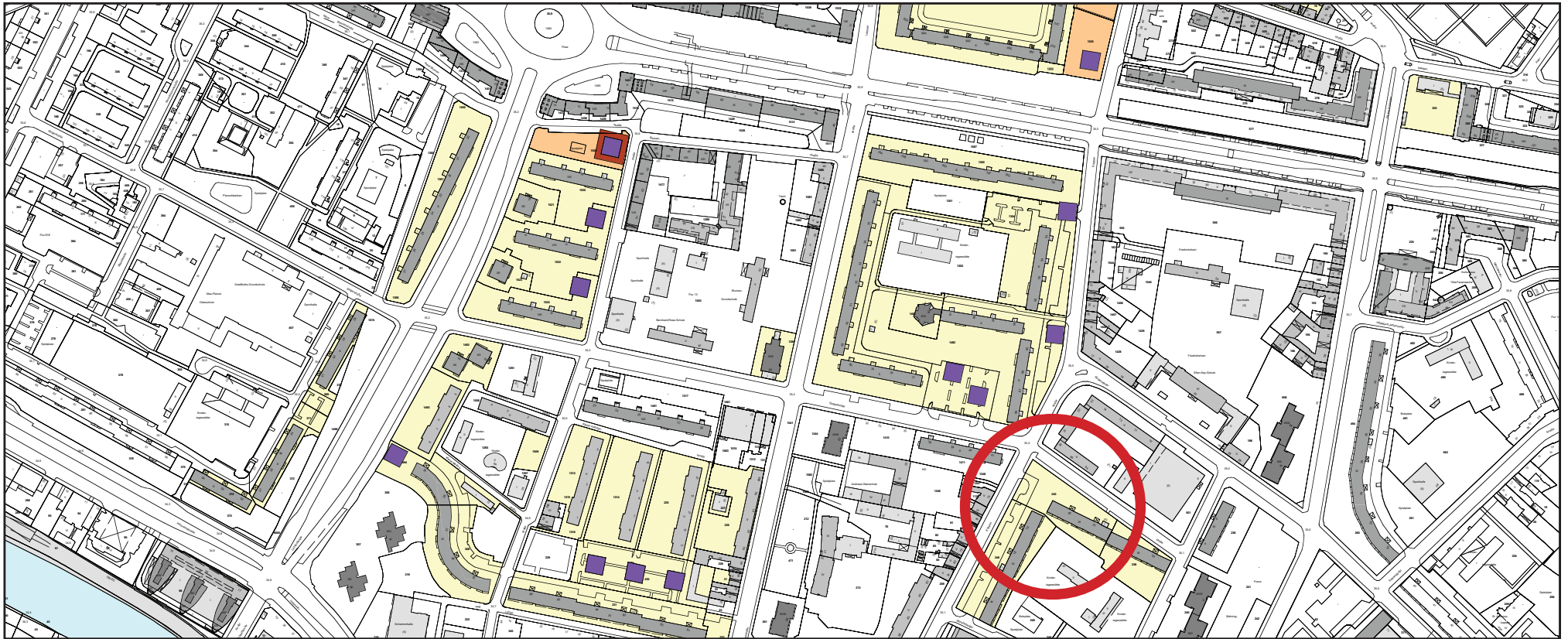


Alternativplanung



Planung der WBM

6. Alternativplanung Koppfenstraße Süd



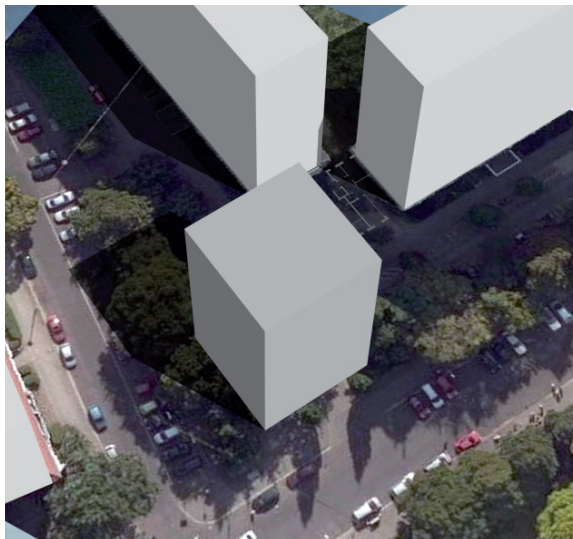


Bei der Suche nach verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sollten Brandwandsituationen Priorität haben. Brandwanddecken wie in der Singer-/Koppenstraße vermitteln einen trostlosen Eindruck. Statt des ursprünglich geplanten Punkthoch-

hauses - abgesetzt von den Brandwänden - erscheint der Bau einer Eckschließung als eine sinnvolle Lösung. Der Blockinnenbereich, in den ein Durchgang führt, ist nach Süden offen. Es entsteht keine Blockschließung.



Dachaufsicht



ursprüngliche Planung der WBM



Planungsalternative



Öffentlicher Durchgang zum Hof



Beispielgrundriss

Ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschließt jeweils vier Wohnungen. Die kompakte Grundstruktur und der Verzicht auf den teuren Brandschutz eines Hochhauses ermöglicht niedrige Baukosten und günstige Mieten.

Die Wohnungszuschnitte bieten infolge der Ecksituation hauptsächlich 1-Zimmerwohnungen, die großzügig ausgelegt sind. Daneben entstehen auch 3-Zimmerwohnungen.

Es entstehen 29 Wohnungen auf einer

Bruttogeschossfläche von 1.880 m². Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss trägt zur Nutzungsvielfalt bei. Auf eine Tiefgarage sollte verzichtet werden und statt dessen das Dach zu einem Hausgarten ausgebaut werden.

Der Dachabschluss vermittelt mit einem „Wolkenbügel“ zwischen dem städtischen Maßstab der Einfügung und dem 11-geschossigen Bestand. Es entsteht ein starker Eckakzent, der die städtebauliche Situation wesentlich bereichern würde.

