



**STANDORT
RATHENOWER
STRASSE 16**
VERGANGENE &
GEPLANTE
ENTWICKLUNGEN

WBM.

INHALT.

3	Rathenower Straße 16 - Was war und was wird
4 – 5	1967 bis 2008 - Errichtung des Gebäudekomplexes erste Nutzungsperioden
6 – 8	seit 2009 - Weiterentwicklung des Standorts
9	Abwägungen zum Denkmalschutz
10 – 11	Zeitstrahl
12 – 13	Entwurfsverfahren - der Weg zur Planungsgrundlage
14 – 18	Das städtebauliche Entwurfsverfahren
19 – 22	Das Entwurfsverfahren zum Quartiersplatz
23 – 25	Blick ins Nutzungskonzept - gemeinwohlorientierte Revitalisierung des Grundstücks
26	Schritt für Schritt zur Fertigstellung

ABKÜRZUNGEN.

B-Plan	Bebauungsplan
BIM	Berliner Immobilienmanagement mbH
GSE	Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH
SIWA	Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
WBS	Wohnberechtigungsschein

RATHENOWER STRASSE 16 WAS WAR UND WAS WIRD.

Der Gebäudekomplex an der Rathenower Straße 16 blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück.

Das Grundstück ist Teil des Areals Rathenower Straße 15-18 in Berlin-Moabit, südwestlich des Fritz-Schloß-Parks und unweit des Hauptbahnhofes sowie der Europacity. Erbaut wurde das Ensemble in den 1970er Jahren und beherbergte zunächst ein Kinder- und Jugendheim. Die Anforderungen an soziale Einrichtungen veränderten sich jedoch rasch, was in Teilen zu Leerstand und letztendlich auch zu Sanierungsstau führte. Nachdem Totalabriss- und Verwertungsideen aus den 2000er Jahren nicht realisiert wurden, ist heute die WBM mit der Revitalisierung des Areals betraut.

Ziel ist es, das Areal als Ort der Vielfalt zu stärken. Das künftige Nutzungskonzept schafft Raum für Soziales, Kultur und Wohnen in Gemeinschaft. Mit Hilfe von SIWA-Fördermitteln entstehen bedarfsgerechte Flächen für soziale und kulturelle Träger*innen sowie Wohnplätze für besondere Wohnformen. Am Standort bereits vorhandene Mieter*innen können überwiegend verbleiben, das bestehende Angebot wird durch die zusätzlichen Nutzungen ergänzt. Zudem soll ein zentraler Quartiersplatz den Zugang zum Fritz-Schloß-Park erleichtern. Hierfür wurden seit 2018 zwei Entwurfsverfahren durchgeführt: einerseits zur städtebaulichen Neuordnung und andererseits zum Quartiersplatz.

1967 BIS 2008 ERRICHTUNG DES GEBÄUDEKOMPLEXES UND ERSTE NUTZUNGSPERIODEN.

Der Gebäudekomplex an der Rathenower Straße 16 wurde in den Jahren 1967-1971 von den Architekten Gerd Neumann, Dietmar Grötzebach und Günter Plessow im Stil des Brutalismus entworfen und geplant. „Brutalismus“ ist die Bezeichnung für einen Baustil, der sich von „béton brut“, zu Deutsch „Sichtbeton“, herleitet und dessen Haltung vorrangig geprägt ist durch die Authentizität zum Inhalt.

Mit Fertigstellung im Jahr 1978 zog in das Gebäude ein Kinder- und Jugendwohnheim mit insgesamt 156 Plätzen. Im Anrainergebäude fanden ergänzend eine Jugendfreizeiteinrichtung Platz, in deren Tradition noch heute der „Zilleklub“ ansässig ist sowie eine Kindertagesstätte mit ebenfalls 156 Plätzen. Mit dieser Nutzungsausrichtung repräsentierte das Grundstück einen damals neuartigen Bildungs- und Sozialcampus, der in den 1970ern erprobt wurde.

Gesellschaftliche Umbrüche im Nachgang zur Studierendenbewegung Ende der 60er Jahre brachten tiefgreifende Veränderungen mit sich, welche auch die Institutionen auf dem Bildungscampus prägten. Es wandelten sich Arbeitsansätze, Konzepte und Raumbedarfe. Sogenannte „monokulturelle“ Großeinrichtungen in der stationären Jugendhilfe wurden zunehmend kritisiert und durch kleinteilige, dezentrale Einrichtungen ersetzt. Auch die Räumlichkeiten des Kinder- und Jugendwohnheims in der Rathenower Straße waren demnach dysfunktional, sodass dieses nach etwa 10 Jahren schloss.

Anschließend wurden die Räumlichkeiten zunächst für viele Jahre als Moabiter Standort des Jugendamtes genutzt. Mit deren Auszug folgte eine von Zwischennutzung und Leerstand geprägte Phase.

Besuch am 28.09.1977 von Dietrich Stobbe, Regierender Bürgermeister von Berlin von 1977-1981 (SPD) ►



Landesarchiv Berlin, F Rep. 290 Nr. 0202920 / Foto: Lommatzsch, Ingeborg



Landesarchiv Berlin, F Rep. 290 Nr. 0202923 / Foto: Lommatzsch, Ingeborg

SEIT 2009 WEITERENTWICKLUNG DES STANDORTS.

B-PLAN-VERFAHREN UND NUTZUNGSKONZEPT DER GSE (JUGEND-, KINDER- UND MUSIKHAUS)

Nach Jahren von kurzzeitigen Nutzungen, Leerstand und Sanierungsrückstau kam im Jahr 2009 Bewegung in die Rathenower Straße: Die Liegenschaft Rathenower Straße 16 wurde aus dem bezirklichen Fachvermögen in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds (heute BIM) übertragen und ein Perspektivkonzept für den Gesamtstandort Rathenower Straße 15-18 entwickelt.

Auf dieser Basis leitete der Bezirk im Jahr 2010 ein B-Plan-Verfahren für das Grundstück Rathenower Straße 16 ein. Der B-Plan sah einen kompletten Rückbau des Bestandsgebäudes vor, um Platz für einen neuen Eingangsbereich in den Park mit beiderseitiger Neubebauung zu schaffen. Eine Veräußerung des Grundstücks war geplant.

Inmitten dieser Planungen meldete im Herbst 2010 die Gesellschaft für Stadtentwicklung (GSE) Interesse am Gebäude-

dekomplex an. In ihrer Eigenschaft als Treuhänderin des Landes Berlin sollten Bedarfe für Träger*innen der Jugend- und Sozialhilfe abgedeckt werden. Das Gebäude mit rund 7.000 m² Nutzfläche stellte hierfür eine große Chance dar, da die GSE aus ihrem eigenen Bestand keine Flächen zur Verfügung stellen konnte. In Abweichung von dem B-Plan-Vorentwurf erstellte sie ein Konzept für ein Jugend-, Kultur- und Musikhaus. Das B-Plan-Verfahren wurde aufgehoben, da Konzept und B-Plan-Entwurf nicht vereinbar waren.

ÜBERARBEITETES NUTZUNGSKONZEPT DER GSE (BESONDERE WOHNFORMEN)

In den Folgejahren entwickelte die GSE ihr Konzept weiter und es fanden, in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt, dem Stadtentwicklungsamt sowie dem Sozialamt, Workshops und Befragungen mit sozialen Träger*innen und Nutzer*innen des Gebäudes statt. Die Idee eines Wohnstandortes für besondere Wohnformen und sozialorientiertes Wohnen in

Verknüpfung mit sozialen Zwecken der Jugendhilfe entstand. Das Bezirksamt beschloss im Januar 2015 die GSE mit der Fortführung ihrer konzeptionellen Überlegungen zu beauftragen.

Noch im selben Jahr stellte die GSE ihr überarbeitetes Nutzungskonzept vor, das die Revitalisierung des bestehenden Hochhauses sowie eine ergänzende Neubebauung für besondere Wohnformen und soziokulturelle Nutzungen vorsah. Darüber hinaus sollte der Zugang von der Rathenower Straße zum Fritz-Schloß-Park verbessert werden und ein Quartiersplatz als Ort der Begegnung entstehen. Das Konzept wurde im Rahmen des Programms „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ prämiert und eine Förderung aus SIWA-Fördermitteln in Aussicht gestellt. Mit dem Förderprogramm wird das Ziel verfolgt durch experimentelles und innovatives Bauen im Geschosswohnungsbau zukunftsweisende Lösungen für kostengünstigen Wohnungsbau aufzuzeigen.

REVITALISIERUNG DES GRUNDSTÜCKS DURCH DIE WBM UND WIEDERAUFNAHME EINES B-PLAN-VERFAHRENS

Da für das Land Berlin eine Übertragung des Grundstücks nur an landeseigene Unternehmen in Frage kam, wurde nach entsprechenden Möglichkeiten gesucht. Im Jahr 2016 stand schließlich fest: Das Grundstück soll aus dem Liegenschaftsfonds an die WBM übertragen und auf Grundlage des Nutzungskonzeptes der GSE entwickelt werden. Im Folgejahr stimmten sich WBM, GSE, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte zur Entwicklung des Standortes ab. Die Planungen wurden am 13.12.2017 von der WBM im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und erhielten Zustimmung. Seit 2018 wurden die Planungen mithilfe von Entwurfsverfahren konkretisiert, sodass im Oktober 2019 schließlich ein neuer B-Plan aufgestellt werden konnte. Seit 01.06.2020 ist die WBM Eigentümerin des Grundstücks und die GSE Pächterin der Flächen (untervermietet an Vereine und gemeinnützige Unternehmen).



Rampe ist sanierungsbedürftig und schafft Angsträume @ WBM



Verwahrlosung macht sich breit @ WBM

EXKURS ABWÄGUNGEN ZUM DENKMALSCHUTZ

Im Jahr 2015 befasste sich die Landesdenkmalbehörde mit dem Gebäudekomplex und entschied sich gegen eine Unterdenkmalstellung. Mit dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans im Oktober 2019 gewann das Thema jedoch erneut an Bedeutung: Von 15 eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich elf (in Teilen) auf das Thema Denkmalschutz. Zudem setzte sich die Initiative Wem gehört Berlin? dafür ein, dass der Gebäudekomplex unter Denkmal gestellt wird.

Die Initiative wandte sich in einem offenen Brief am 17.12.2019 an verschiedene Senator*innen Berlins und das Landesdenkmalamt. Darin formulierte sie ihre Forderung, den im Architekturstil des Brutalismus erbauten Gebäudekomplex als schützenswertes Zeitzeugnis der 1970er Jahre anzuerkennen und es in seiner Gänze zu erhalten. Unterstützung erhielt sie u.a. vom Deutschen Architekturmuseum Frankfurt und der Wüstenrot Stiftung.

In Folge wurde dieses Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss behandelt. Vertreter*innen der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamts Mitte sowie der Leiter des Landesdenkmalamtes bekräftigten hier erneut, dass kein ausreichender Denkmalverdacht für das Gebäude bestehe. Vielmehr sei der Erhalt der sozialen Funktionen vorrangig. Dies wurde vom Landesdenkmalrat nochmals untermauert. Mit einem Appel wandte sich dieser an die WBM und wies auf die notwendige Revitalisierung hin „alles zu unternehmen“, um die soziokulturellen Nutzungen an dem Standort zu erhalten.

Unterstützung für die Umsetzung des Vorhabens findet sich entsprechend unter den Akteur*innen vor Ort. So bezieht der Ev. Klubheim e.V., Träger des Zilleklubs, klar Stellung für die Planung: „Wenn die Baumaßnahmen jetzt durch den Denkmalschutz ganz oder teilweise verhindert werden, ist dies ein großer Rückschritt für die Jugendarbeit, für die Qualität der Arbeit im Haus und für die Öffnung des Hauses in die Nachbarschaft“.

ZEITSTRAHL 1967 – HEUTE.

ERSTE NUTZUNGSPERIODEN

- 1967–71** Entwurf und Planung durch die Architekten Neumann, Grötzenbach und Plessow
- 1975** Aufstellung Bebauungsplan II-91 mit Kennzeichnung der Flächen für Gemeinbedarf
- 1978** Fertigstellung des Gebäudes
- 1981** Umbau des Wohnheims in Büroräume für Erziehungsberatung aufgrund zu geringer Auslastung

DISKURSIVE ENTWURFSVERFAHREN ZU STÄDTEBAU UND QUARTIERSPLATZ

- Dez 2018 – Feb 2019** städtebauliches Entwurfsverfahren
- 23. Jan 2019** öffentliche Veranstaltung im Rahmen des städtebaulichen Entwurfsverfahrens
- Okt 2019 – März 2020** Entwurfsverfahren zum Quartiersplatz
- 29. Okt 2019** Akteurskonferenz „Neuer Quartiersplatz“
- Okt 2019** Aufstellungsbeschluss B Plan II-91-1
- Okt 2019 – Nov 2019** frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (B-Plan-Verfahren) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (u.a. untere Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalamt)
- 17. Dez 2019** Offener Brief der Bürgerinitiative „Wem gehört Berlin?“
- 05. März 2020** öffentliche Präsentation des Gestaltungskonzeptes für den Quartiersplatz

2009 – 16

WEITERENTWICKLUNG DES STANDORTS

- Nov 2009 & Feb 2010** Austausch mit Nutzer*innen zur Ermittlung von Nutzungsbedarfen
- 16. Feb 2010** Übertragung des Grundstücks an den Liegenschaftsfonds (heute BIM)
- Nov 2010** GSE bekundet Interesse an Erhalt und Nutzung des Hochhauses als Jugend-, Kultur- und Musikhaus (erstes Nutzungskonzept)
- Jul – Aug 2011** frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (B-Plan-Verfahren)
- 2012–2013** Klärung der Grundstücksübertragung an die GSE und möglicher Partner*innen für die Entwicklung
- Okt 2013 – Jan 2014** Workshop und Befragungen mit Träger*innen/ Nutzer*innen des Gebäudes sowie Akteur*innen in Moabit Ost zum Nutzungskonzept
- 2014–2015** Überarbeitung des Nutzungskonzeptes der GSE, Ergebnis: Wohnstandort für besondere Wohnformen und sozialorientiertes Wohnen
- 30. Nov 2016** Beschluss des Portfolioausschusses: WBM und GSE sollen das Grundstück gemeinsam entwickeln

2018 – 19

2020

2021

2025

BÜRGERINITIATIVE UND ABWÄGUNG ZUM DENKMALSCHUTZ

- 26. Feb 2020** Stadtentwicklungsausschuss Ergebnis: kein ausreichender Denkmalverdacht für den Gebäudekomplex
- 20. März 2020** öffentliche Antwort der WBM auf offenen Brief der Bürgerinitiative (in der Berliner Woche erschienen)

BEGINN VON BAUMAßNAHMEN

- Feb 2021** Beginn vorbereitender Baumaßnahmen
- Mitte 2021** Beginn Baufeldfreimachung

VORAUSSICHTLICHE FERTIGSTELLUNG

- 2025** voraussichtliche Fertigstellung des Neubaus

Bau, Planung, Nutzung

Beteiligung

Sonderthema: Denkmalschutz

ENTWURFSVERFAHREN DER WEG ZUR PLANUNGSGRUNDLAGE.

Seit 2018 wurden für das Grundstück Rathenower Straße 16 zwei Entwurfsverfahren durchgeführt. Ziel der Verfahren war es, eine Entscheidung über die grundlegende städtebauliche Neuordnung zu erreichen, d.h. festzulegen, wo und in welcher Form Baukörper auf dem Grundstück stehen und wie die Freifläche gestaltet werden soll. Für beide Verfahren wurden je drei Planungsbüros beauftragt, die Entwürfe für den Städtebau und den Quartiersplatz erarbeiteten.

Das Entwurfsverfahren zum Städtebau fand zwischen Dezember 2018 und Februar 2019 statt, das Verfahren zum Quartiersplatz von September 2019 bis März 2020.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Städtebau erfolgte im Oktober 2019 der Aufstellungsbeschluss für die Anpassung des B-Plans.

GEMEINSAM ZUR ENTSCHEIDUNG

Beide Entwurfsverfahren wurden als kooperative Gutachter*innenverfahren durchgeführt. Das bedeutet, dass jeweils

ein Gremium mit mehreren stimmberechtigten Gutachter*innen eingerichtet wurde. Mitglieder der Gremien waren u.a. Vertreter*innen der WBM, der GSE, aus der Verwaltung und der Stadtgesellschaft. Zudem wurden in beiden Verfahren Austausch- und Beratungsmomente verankert: öffentliche Beteiligungsveranstaltungen und sogenannte Zwischen- und Abschlusskolloquien.

Bei den öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen wurden die Entwürfe von den Planungsbüros vorgestellt und ein Austausch ermöglicht, sodass alle Teilnehmenden ihre Hinweise und Wünsche für die Umgestaltung einbringen konnten. In den Kolloquien berieten sich die Gutachter*innen und formulierten Rückmeldungen zu den Entwürfen und der weiteren Vorgehensweise. Unter Berücksichtigung aller Hinweise wurden die Entwürfe von den Planungsbüros weiterentwickelt, bzw. wurde nach dem Abschlusskolloquium die Erarbeitung einer finalen Entwurfsvariante empfohlen.



Teilnehmende sammeln bei einer Beteiligungsveranstaltung Ideen zu den Entwürfen und diskutieren mit den Planer*innen @ Jahn, Mack & Partner



Die Diskussionsergebnisse werden vorgestellt und zusammengefasst @ Jahn, Mack & Partner

DAS STÄDTEBAULICHE ENTWURFSVERFAHREN.

Zeitraum	Dezember 2018 bis Februar 2019
Planungsbüros	S.E.K. Architektinnen DMSW Architektur und Landschaft DAHM Architekten + Ingenieure
Gremium	WBM GSE Bezirksamt Mitte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Stadtgesellschaft

ZWISCHENKOLLOQUIUM UND ÖFFENTLICHE BETEILIGUNGS-VERANSTALTUNG

Am 23.01.2019 stellten die drei Planungsbüros den Gutachter*innen ihre Entwürfe vor. Als generelle Empfehlung formulierten die Gutachter*innen eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Höhenunterschied zwischen Grundstück und Park, der Erschließung, der Nutzung und Zugänglich-

keit der Erdgeschosszone sowie der Verschattung. Sie verdeutlichten auch, dass ein Ensemble aus Alt und Neu entstehen solle, bei dem alle Baukörper und Nutzungen gleichberechtigt seien. Insbesondere der Quartiersplatz habe hierbei eine zentrale Funktion.

Bei der anschließenden Beteiligungsveranstaltung stellten die Teilnehmenden u.a. die Bedeutung eines offenen Quartiersplatzes heraus, der sich einerseits zum Bestandsquartier hin öffnen, aber auch einen leichten Zugang zum Fritz-Schloß-Park schaffen sollte. Zudem solle der Baukörper in seiner Ausrichtung möglichst wenig Verschattung erzeugen und sich nach Süden hin öffnen. Einzelne Teilnehmende sprachen sich für den Erhalt des Gebäudekomplexes aus Denkmal-schutzgründen aus.



◀ **Siegerentwurf für das Grundstück Rathenower Straße 16 (römische Ziffern geben die Geschosse des jeweiligen Baukörpers an) @ DAHM Architekten + Ingenieure**

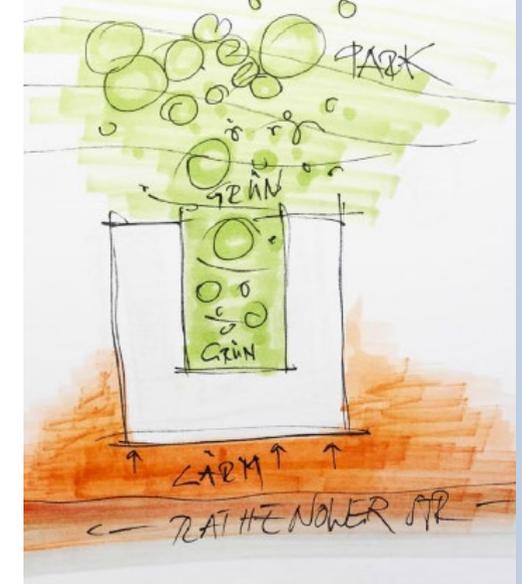
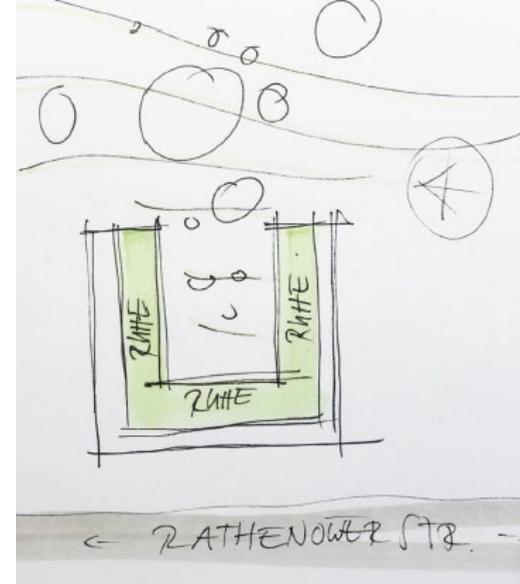
ABSCHLUSSKOLLOQUIUM UND ENTSCHEIDUNG FÜR DEN ENTWURF VON DAHM ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Am 25.02.2019 stellten die Planungsbüros ihre überarbeiteten Entwürfe den Gutachter*innen beim Abschlusskolloquium vor. Nach intensiver Abwägung und Beratung traf das Gremium eine Entscheidung zugunsten des Entwurfs von DAHM Architekten + Ingenieure.

Mehrere Vorteile erkannten die Gutachter*innen in diesem Entwurf: Der U-förmige Grundriss des Gebäudes wurde einerseits anerkannt, da er eine lärmgeschützte Unterbringung von sensiblen Wohnnutzungen mit Ausrichtung zum Park ermöglichen würde. Andererseits entstehe dadurch ein unversiegelter Innenhof, der vielseitig genutzt werden könne. In den unterschiedlichen Höhen im Gebäude sahen die Gutachter*innen zudem eine gute städtebauliche Lösung. Sowohl der Bezug auf das Bestandshochhaus als auch auf die gegenüberliegenden Gebäude sei damit hergestellt. Gleichzeitig entstehen unterschiedliche Angebote an Flächen innerhalb des Baukörpers. Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche

von Kultur, Soziales, Gewerbe und Wohnen finden so einen angemessenen Platz im Gebäude und seien über den Quartiersplatz und die Rathenower Straße gut erschließbar. Zudem erkannten die Gutachter*innen den Gebäudegrundriss als flexibel und anpassungsfähig an.

Die Entwürfe der beiden anderen Büros wiesen den Gutachter*innen zufolge gegenüber dem Siegerentwurf Nachteile auf. Das Büro DMSW Architekten konnte mit der Idee von reinen Wohntürmen mit Laubengängerschließung wegen der zu erwartenden hohen Bau- und Betriebskosten nicht überzeugen. Der Entwurf des Büro SEK Architektinnen wich vom geplanten Baufeld ab, indem eine Bebauung mit mehreren Gebäuden dargestellt wurde. In den daraus entstehenden, kleinteiligen Außenflächen sahen die Gutachter*innen das Risiko, dass diese nicht ausreichend belebt werden und Angsträume entstehen können. Zudem ergeben sich in den Baukörpern unvorteilhafte Wohngrundrisse.



▲ Berücksichtigung von
Lärm- und Ruhebereichen
@ DAHM Architekten + Ingenieure

▼ Perspektive von der Rathenower Straße
auf den Neubau @ CKRS - Architektengesellschaft mbH



▼ Perspektive vom Quartiersplatz auf den Neubau
@ CKRS - Architektengesellschaft mbH



DAS ENTWURFSVERFAHREN ZUM QUARTIERSPLATZ.

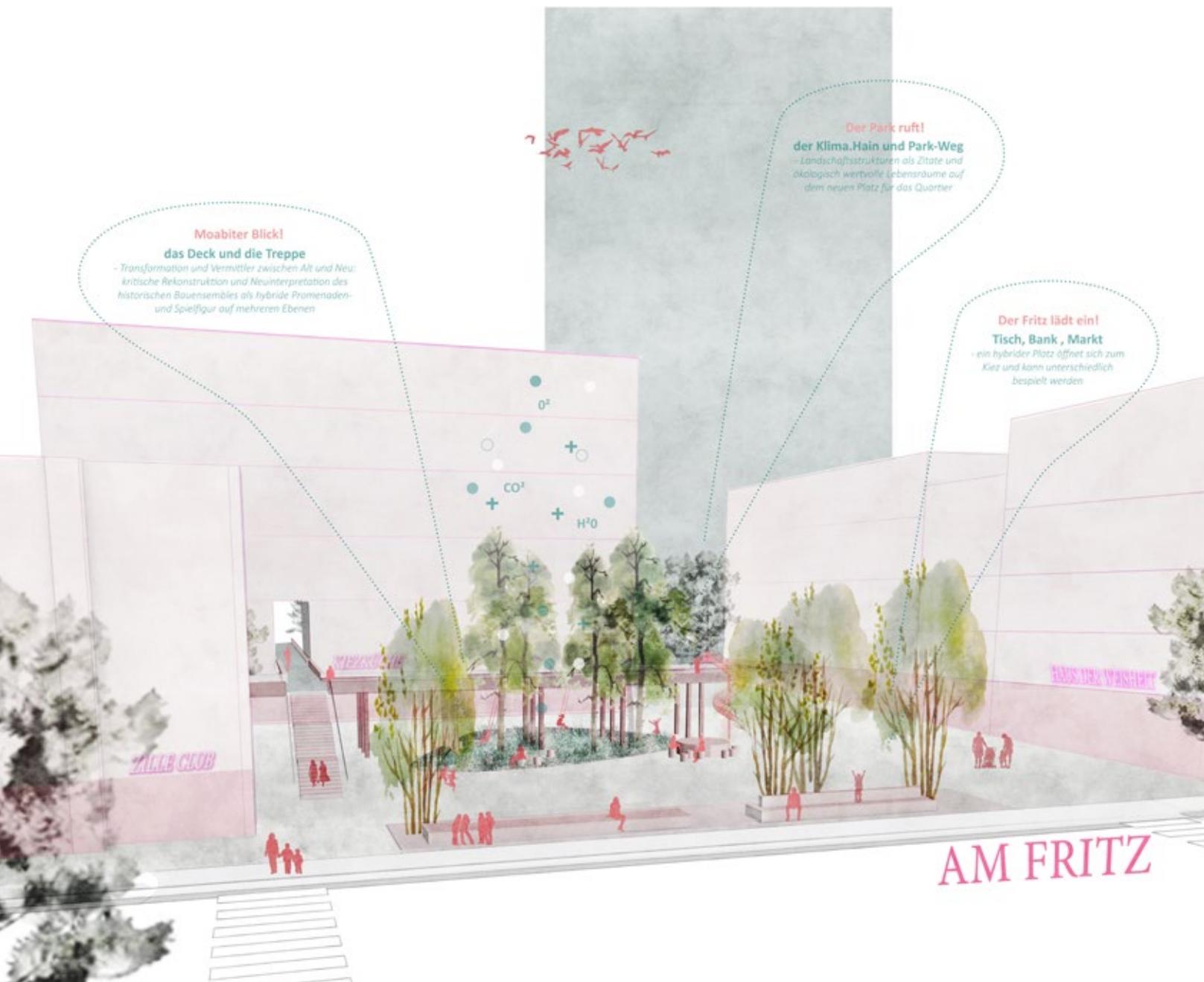
Zeitraum	September 2019 bis März 2020
Planungsbüros	bgmr Landschaftsarchitekten glaßer und dagenbach, Garten- & Landschaftsarchitekten Teichmann LandschaftsArchitekten
Gremium	WBM GSE Expert*innen (Landschaftsarchitekt*innen und Stadtplaner*innen) Bezirksamt Mitte Akteur*innen vor Ort Stadtgesellschaft

AUFTAKT DES ENTWURFSVERFAHRENS

Das Verfahren zum Quartiersplatz begann am 24.09.2019 mit einer „Akteurskonferenz“ – einer öffentlichen Beteiligungsveranstaltung zur Bestimmung der Anforderungen an den Platz. Eingeladen waren neben den Gutachter*innen und Planungsbüros, Vertreter*innen der WBM, des Bezirksamts Mitte und der Senatsverwaltung, die Nutzer*innen und die Stadtgesellschaft.

In Kleingruppen tauschten sich die Teilnehmenden darüber aus, welchen Anforderungen der Platz gerecht werden muss. Hinweise und Ideen der Nutzer*innen wurden gesammelt und die Bedarfe der umliegenden Einrichtungen diskutiert. Im Anschluss wurden alle Ergebnisse zusammengetragen und von den Teilnehmenden gewichtet. Hohe Priorität erreichten dabei die Schlagworte: „Öffnung des Platzes zum Quartier“, „keine Autos“, „der Platz braucht eine Identität“, „Bäume“, „Wasserspiel“, „Wochenmarkt/Flohmarkt“ und „wenig versiegelte Flächen/Flächen entsiegeln“.

Darauf aufbauend entwickelten die Planungsbüros Entwürfe für den Quartiersplatz.



ABSCHLUSSKOLLOQUIUM UND ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG

Am Abend des 05.03.2020 stellten die Büros ihre Entwürfe vor. Alle Teilnehmenden konnten in einer anschließenden Diskussion ihre Anregungen einbringen und damit auch den Gutachter*innen ein Stimmungsbild übermitteln. Diese fanden sich am darauffolgenden Morgen des 06.03.2020 für das Abschlusskolloquium zusammen. Das Gremium empfahl im Ergebnis der Sitzung den Entwurf von bgmr Landschaftsarchitekten weiterzuerfolgen.

Der Entwurf überzeugte die Gutachter*innen durch folgende Merkmale: Die Gestaltung greife mit dem erhöhten Deck die Formensprache der Bestandsgebäude und auch den Höhenunterschied zum Fritz-Schloß-Park auf. Dabei können abwechslungsreiche Angebote für verschiedene Alters- und Nutzungsgruppen integriert werden. Der Zugang zum Park sei unkompliziert, barrierefrei und mit wenig Flächenversiegelung gelöst. Gleichzeitig weise die Platzgestaltung eine hohe Flexibilität für künftige Nutzungen auf.

▲ Ansicht des Entwurfs von
bgmr Landschaftsarchitekten
@ bgmr Landschaftsarchitekten

BLICK INS NUTZUNGSKONZEPT GEMEINWOHLORIENTIERTE REVITALISIERUNG DES GRUNDSTÜCKS.

Auch bei diesem Entwurf empfahlen die Gutachter*innen eine Überarbeitung durch den Generalplaner der WBM. Dabei solle darauf geachtet werden, dass mit dem Element des „Decks“ alle Bereiche öffentlich und barrierefrei zugänglich sowie einsehbar sind. Die Spielplatzgestaltung solle mit Beteiligung des Jugendamts vertieft werden.

Der Entwurf von Teichmann LandschaftsArchitekten wurde u.a. nicht ausgewählt, weil der Platz nicht als vielseitig genug nutzbar bewertet wurde. Auch die Blickbeziehungen durch geplante Grünelemente konnten nicht überzeugen. gläser und dagenbach, Garten- und Landschaftsarchitekten, schieden vor allem deswegen aus, weil die von ihnen entworfene architektonische Wegeverbindung in den Park als zu massiv empfunden wurde.

WIE GEHT'S WEITER MIT DER PLANUNG ZUM QUARTIERSPLATZ?

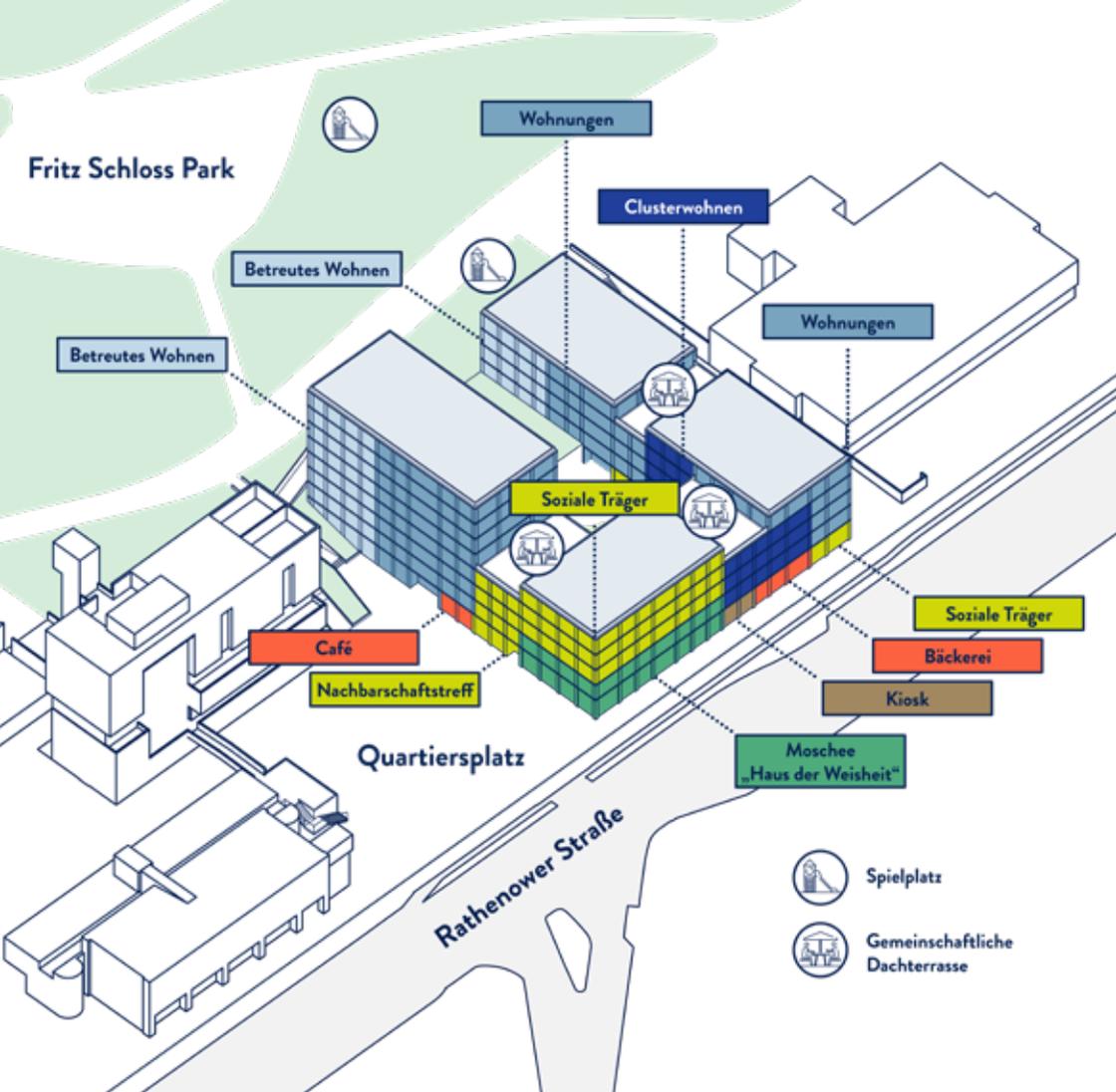
Im Anschluss an das Entwurfsverfahren zum Quartiersplatz wurde die Umsetzbarkeit intensiv geprüft. Darunter fällt u.a. die Sicherstellung der Rettungs- und Entsorgungswege oder das notwendige Freihalten von Flächen über unterirdischen Fernwärmeleitungen. Leider konnte das „Deck“, die Hochebene des Siegerentwurfs, diese Anforderungen nicht erfüllen. Daher musste der Entwurf angepasst werden. Um alle Interessierten über den aktuellen Sachstand zu informieren, ist eine zusätzliche öffentliche Veranstaltung geplant.

Das zukünftige Nutzungskonzept für die Rathenower Straße 16 steht unter dem Zeichen einer gemeinwohlorientierten Belebung des Quartiers. Durch Sanierung und Neubau werden aktuelle Standards von sozialen Träger*innen und im Wohnungsbau erreicht und zusätzliche Flächen geschaffen. Grundlage hierfür ist das von der GSE entwickelte Konzept, das auf eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Gemeinschaftseinrichtungen und Nahversorgung setzt. Die WBM erhält für die Umsetzung dieses Konzeptes SIWA-Fördermittel. Diese Fördermittel stehen exklusiv für die Umsetzung eines nutzungsgemischten Gebäudekonzeptes zur Verfügung, das den demografischen Wandel berücksichtigt und einen Mehrwert für die Nachbarschaft und die bestehenden Nutzer*innen darstellt. Sie ermöglichen preisgedämpfte Angebote sowohl für Infrastruktureinrichtungen, als auch zukünftige Mieter*innen.

Auf dem Grundstück der Rathenower Straße 16 entstehen in diesem Sinne im Neubau:

- Treffpunkte für die Nachbarschaft (Nachbarschaftszentrum, Gemeinschaftseinrichtungen)
- Flächen für Büros und Beratungszwecke von Träger*innen der Jugend- und Sozialhilfe
- soziokulturelle Nutzungen (u.a. für den Verein „Haus der Weisheit“)
- 77 Wohnplätze in besonderen Wohnformen (Clusterwohnen, betreutes Wohnen für Jugendliche)
- 71 geförderte Mietwohnungen für WBS-Berechtigte
- 10 freifinanzierte, preisgedämpfte Mietwohnungen

Im Bestandshochhaus bleibt weiterhin die GSE Pächterin der Flächen. D.h. sie bleibt in der Verantwortung der bestehenden Untermietverhältnisse und wird entsprechend ihres Konzeptes und des Bezirksamtsbeschlusses aus 2015 die Flächen in stand setzen und weitere Nutzungen



▲ Isometrie zur geplanten Neuordnung auf dem Grundstück Rathenower Straße 16, überarbeiteter Entwurf @ CKRS - Architektengesellschaft mbH

► Grundrissentwürfe für Clusterwohnungen @ CKRS - Architektengesellschaft mbH

für Träger*innen der Sozial- und Jugendhilfe sowie aus der Kultur ermöglichen.

Die Eigentümer*innen und Nutzer*innen der Anrainergebäude wurden, sofern sie von den Veränderungen betroffen sind, in die Planungen einbezogen. Für die Kita auf dem Grundstück der Rathenower Straße 15 wird der Eingang künftig über den Quartiersplatz verlaufen. Erschließung und neuer Vorplatz für die Kita wurden von der WBM mit beauftragt. Der in der Rathenower Straße 17 ansässige Jugendclub erhält eine neue Eingangstreppe, die eine Öffnung zum Quartiersplatz hin verbessert.

MODELLPROJEKT: CLUSTERWOHNUNGEN

Als modellhaft stellt sich insbesondere die Umsetzung von Clusterwohnungen dar. Damit ist eine neue Form des gemeinschaftlichen Wohnens gemeint, die sich durch eine Reduzierung des privaten Raumes zugunsten von gemeinschaftlichen Flächen auszeichnet. Eine Clusterwohnung besteht aus mehreren privaten Wohneinheiten, die alle über ein eigenes Bad und eine Kochnische verfügen sowie Gemeinschaftsflächen, die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen. Diese Wohnform bietet sich an, um auf demografische und soziale

an zu reagieren – sei es wecke, für Ältere oder 1, die gemeinschaftlich dennoch nicht auf ihren n verzichten möchten.



SCHRITT FÜR SCHRITT ZUR FERTIGSTELLUNG.

Auch das Jahr 2021 hält Meilensteine in der Planung und Umsetzung der Neugestaltung der Rathenower Straße 16 bereit.

Im Bereich der Planung wird der Entwurf für den Quartiersplatz derzeit überarbeitet. Sobald neue Planungen vorliegen, werden sie in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und ein Austausch dazu ermöglicht.

Gleichzeitig werden erste Schritte in Richtung Umsetzung unternommen. Bereits seit Februar 2021 werden bauvor-

bereitende Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt, um das Baufeld für die Arbeiten soweit wie nötig freizumachen. Der Rückbau des Flachbaus wird im August 2021 beginnen und voraussichtlich im Herbst 2022 abgeschlossen sein. Anschließend geht es in die Phase des Neubaus. Nach aktueller Planung ist eine Fertigstellung der Revitalisierung des Grundstücks Rathenower Straße 16 im Jahr 2025 anvisiert.

Aktuelle Informationen zu Veranstaltungen, Baumaßnahmen, etc. stellen wir auf unserer Website bereit. Werfen Sie gerne einen Blick darauf!

www.wbm.de/neubau-berlin/mitte/rathenower-strasse/



IMPRESSUM.

Herausgeber

WBM
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

WBM.

Text

L.I.S.T.
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
www.list-gmbh.de



Gestaltung

Anne Goldammer, Judith Schöpke
www.annegoldammer.de

Bildnachweise

Titel – Perspektive vom Quartiersplatz auf den
Neubau @ CKRS - Architektengesellschaft mbH

in Kooperation mit

Bezirksamt
Mitte von Berlin

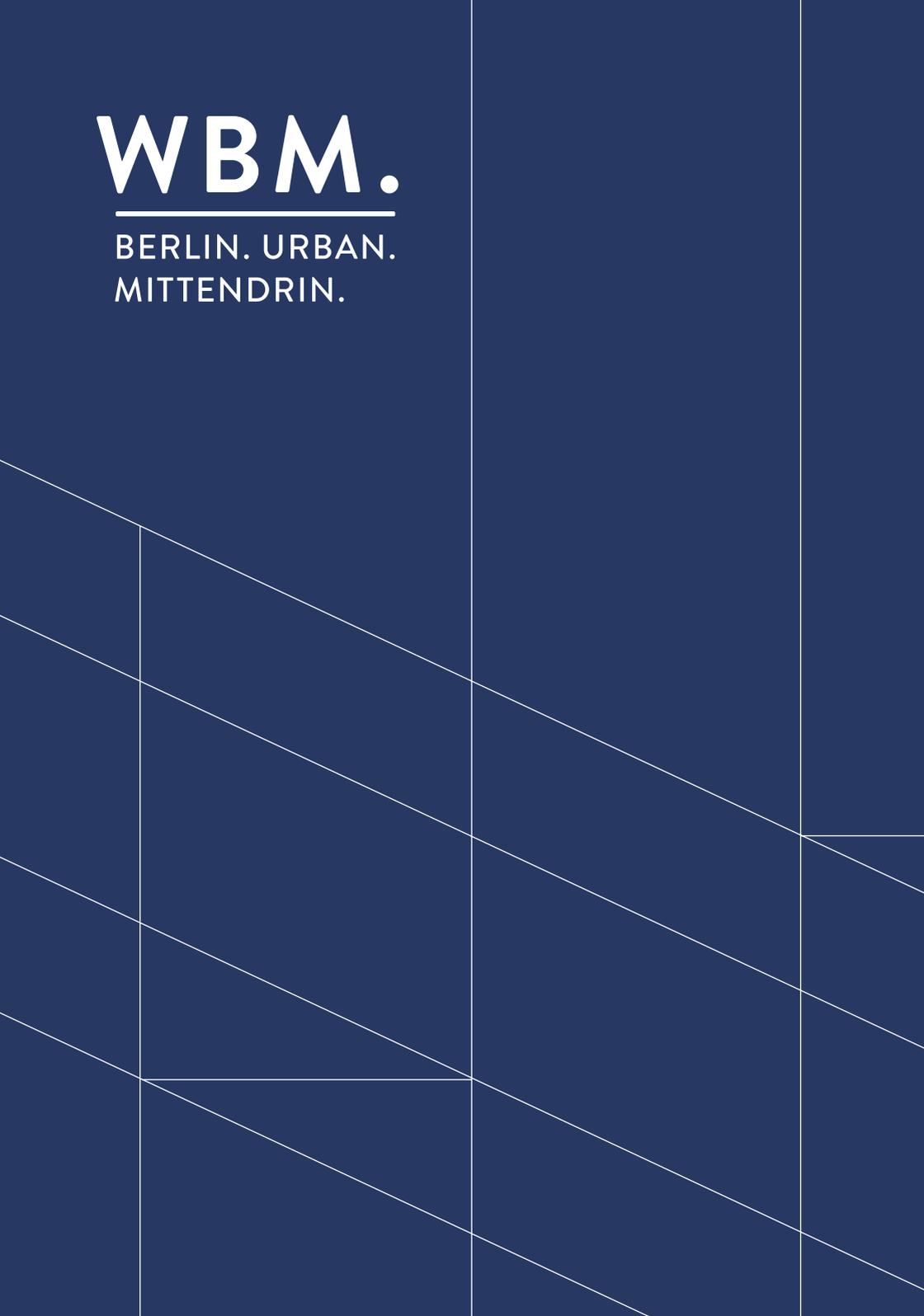


Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

GSE gGmbH – 
Gesellschaft für StadtEntwicklung –
gemeinnützige GmbH Treuhänder Berlins

WBM.

BERLIN. URBAN.
MITTENDRIN.

The background features a dark blue field with a white geometric pattern of thin lines. The pattern consists of several vertical and horizontal lines, along with a few diagonal lines, creating a grid-like structure that is partially obscured by the text in the upper left corner.