URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL

ROBERTNEUN Architekten

ifau – Institut für angewandte Urbanistik

SMAQ Architektur und Stadt

Modellprojekt Dragonerareal
Untersuchung des Wettbewerbsergebnisses - Verbesserungsvorschläge

Alle drei Entwürfe des Werkstattverfahrens bilden die kritisierten Entwicklungsziele ab. Insofern gab es keine städtebauliche Alternative zur Entscheidung. Nun muss sich der Gewinnerentwurf SMAQ an den Fakten, Bedarfen und Alternativen messen lassen.

Meine Arbeit soll einen Beitrag zur Urbanisierung des Dragonerareals leisten. Ein Modellprojekt sollte wie in meiner Machbarkeitsstudie mehr Kiezstrukturen und Grünraum bieten - und den Menschen schlichtweg gefallen. Das habe ich bei der Erstbeurteilung der Entwürfe von Außenstehenden nicht wahrgenommen.

Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Die drei Entwürfe im Vergleich mit der Studie Planungsagentur
Seite 2 - 5	Kritische Untersuchung des Gewinnerentwurfes
Seite 6 - 12	Machbarkeitsstudie „Urbanes Quartier Dragonerareal“, Planungsagentur
Seite 13	Lösungsvorschläge über das geplante Nutzungsprogramm hinaus

Machbarkeitsstudie Planungsagentur

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

DAS DRAGONERAREAL – EIN MODELLPROJEKT?

Ein „Integriertes städtebauliches Werkstatt-Verfahren Dragonerareal“ hat als Ergebnis den Entwurf des Planerteams SMAQ als Grundlage für den Bebauungsplan empfohlen. Die gewählte städtebauliche Struktur soll ein Modellprojekt mit Vorbildfunktion sein.

Passt es zu einem Modellprojekt, dass ein Hochhaus auf der geplanten Grünfläche entstehen soll, dass der größte Platz der Parkplatz vor den KFZ-Werkstätten ist, dass das „Wäldchen“ mit seinem Altbaumbestand von einem riesigen Wohnblock überbaut wird?

Modell SMAQ Architektur und Stadt

Hochhaus

Zwischen Reit- und Adlerhalle ist ein Hochhaus geplant, das mit einer Höhe von 49 Metern den Rathausturm um 8 Meter überragt. Hochhäuser waren bisher ausgeschlossen. Im Rahmenplan des Sanierungsgebietes (Abb. rechts) ist auf dieser Fläche eine große Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

Weder der „Kiezhof“ am Hochhaus noch andere Flächen auf dem Areal können die Funktion einer großen und gut besonnten Freifläche ersetzen. Damit ist die vorgeschriebene Grünflächenversorgung für die über 500 Wohnungen mit rund 6.000 m² möglichst zusammenhängende Grün- und Spielplatzflächen nicht ansatzweise erfüllt.

Rahmenplan Sanierungsgebiet

Das Hochhaus erschlägt seine niedrige denkmalgeschützte Nachbarschaft. Es hat nachteilige Auswirkungen auf das regionale Stadtklima sowie durch Verschattung. Zudem besteht der Verdacht, dass am Hochhaus und den einzeln stehenden Blocks unangenehme Winde entstehen.

Auf eine geplante Grünfläche ein Hochhaus zu setzen ist nicht modellhaft und hat eine negative Vorbildfunktion.

Abhilfe: Auf das Hochhaus soll zugunsten einer durchgehenden Freifläche (Frischluftschneise) verzichtet werden. Als Ersatz werden dem verkleinerten Gewerbeblock südseitig Wohnungen vorgelagert, es entsteht ein urbaner Raum am Park. Das Gewerbe wird besser auf dem Grundstück verteilt. Mein Vorschlag ab Seite 6.

Ausschnitt Gewerbehof

Gewerbezentrum

Der größte zusammenhängende Platz (rund 2.600 m²) ist der Parkplatz vor dem Zentrum für produzierendes Gewerbe „Urbane Fabrik“, das erdgeschossig hauptsächlich von den Autowerkstätten genutzt wird.

LKW´s mit einer Länge von 18,50 m (40-Tonner) sollen hier rangieren können. Die gesamte Erschließung des Gewerbezentrums und der Tiefgarage (200 Stp.) soll am Finanzamt vorbei über den Fuß- und Radweg auf den Mehringdamm erfolgen (blaue Hinzufügungen).

Die Erschließung führt zu unvertretbaren Konflikten mit dem Fuß- und Radverkehr.

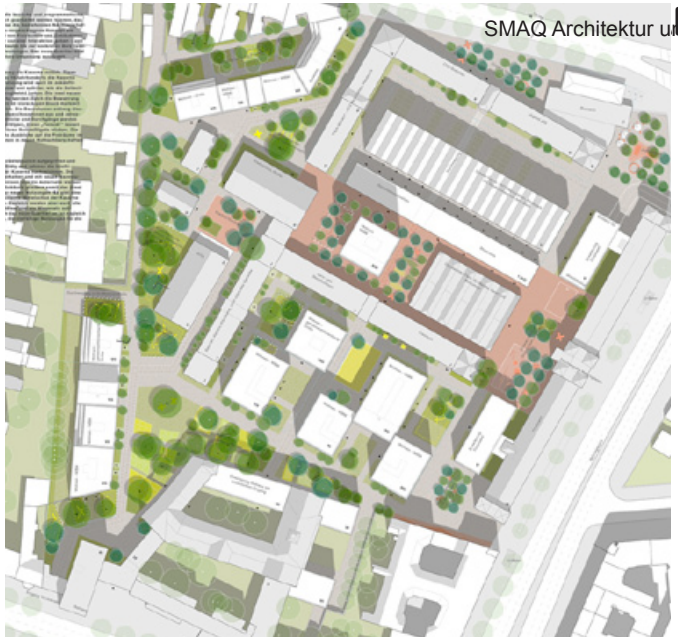
Die Anordnung ist zu autofixiert und nicht modellhaft.

80% des Gesamtgewerbes waren als „störendes Gewerbe“ gefordert. Vor dem Hintergrund der schlechten Erschließung und beengten Lage erscheint der Anteil als überhöht.

Zudem wollen einige der KFZ-Werkstätten wegen der Konkurrenzsituation nicht bleiben und das Marmorwerk hat einen anderen Standort. Der enorme Flächenbedarf macht es unmöglich auf den verbleibenden Grundstücksflächen ausreichend soziale und grüne Infrastruktur zu schaffen.

Abhilfe: Der Gewerbehof wird verkleinert und die gewonnene Fläche dem Wohnen und Grünflächen zugeschlagen. Die Gewerbeflächen sollen sich besser über das Grundstück verteilen (Kreuzberger Mischung). Mein Vorschlag dazu ab Seite 6.

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



Freiflächen

Die „Grüne Fuge“ ist keine ausreichende Grünflächenversorgung für über 500 Wohnungen. Diese würden nach den Versorgungsrichtlinien über 6.000 m² möglichst zusammenhängende Grün- und Spielplatzflächen benötigen.

Entlang des Rathauses ist die „Grüne Fuge“ ein verschatteter Streifen an der Erschließungsstraße. Weiter westlich weitet sie sich zwar auf, doch bei näherem Hinsehen verbirgt sich auf einem großen Teil der Grünfläche ein Wendeplatz für KFZ (Abb. rechts blauer Kreis). Auch der „Küchengarten“ an der Reithalle ist ein KFZ-Wendeplatz.

Im weiteren Verlauf nach Norden bestimmen die Baudenkmäler einen ohnehin offenen Bereich, jedoch nimmt der Flächenbedarf der unnötig zentral gelegenen Kita viel Bewegungsfreiheit.

Unvorteilhaft ist die komplette Freistellung der Wände zu den Nachbargrundstücken durch einen zusätzlichen Erschließungsweg, der in der „Grünen Fuge“ viel Fläche beansprucht. Es wäre zu prüfen, ob diese Wegbeziehung notwendig ist oder ob die „mäandernden Wege“ zwischen den Denkmälern ausreichen.

Ein großer Grünverlust ist nördlich des Rathausturms vorgesehen. Auf der altbaumbestandenen Fläche, die für kommunale Infrastruktur vorgesehen war, soll ein gewaltiger Wohnriegel entstehen. Im Verfahren galt diese Fläche wegen des imposanten Baumbestandes als „Wäldchen“ oder „grüne Lunge“. Hier wäre der ideale Platz für die Kita-Freifläche und Sportangebote.

Ein derart rücksichtsloser Umgang mit einem Altbaumbestand ist nicht modellhaft und hat eine negative Vorbildfunktion.

Abhilfe: Umplanung. Mein Vorschlag dazu ab Seite 6.

Wohnungsbau

Die meisten Wohnblöcke weisen übertiefe Grundrisse (20-22m) mit Mittelfluren auf. Dadurch ist der Anteil nichtbelichteter Räume im Inneren hoch.

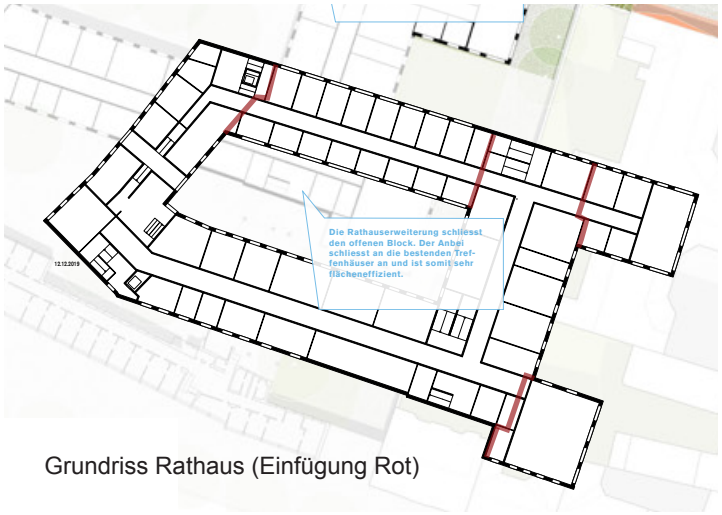
Bei einer Erschließung von 6-10 Wohnungen über ein Treppenhaus und innenliegenden Flur kommt aus Erfahrung wenig Freude auf. Das mag kostengünstig sein, aber nicht modellhaft.

Die kastige Gebäudestruktur lässt erahnen, dass hier wieder einmal die viel kritisierten Baublöcke entstehen werden, die vielerorts entstehen und die Städte verschandeln - menschenfeindlich, kalt, lieblos. Können wir die Stadt, die wir lieben, nicht mehr bauen?

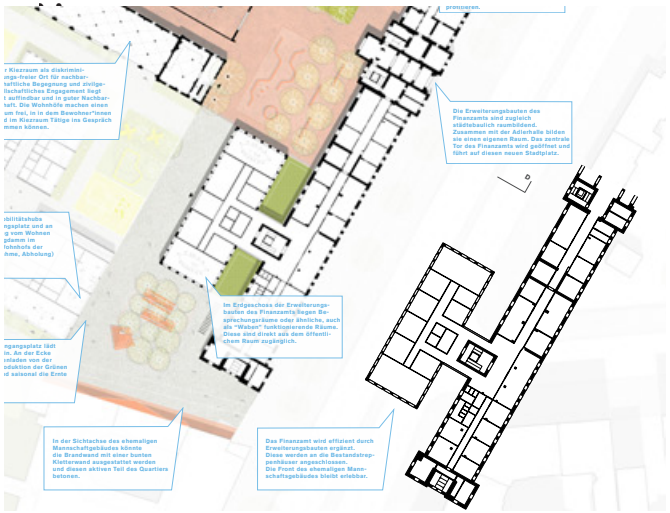
Der Wohnungsbau ist nicht modellhaft und spiegelt den ungeliebten baulichen Zeitgeist wider.

Abhilfe: Umplanung zu städtisch-urbanen Strukturen, die Wohnungstypologien mit mehr durchgesteckten Wohnungen ohne lange Mittelflurerschließungen hervorbringen. Jedes Haus soll eine Erd- und Dachgeschosszone bekommen sowie eine baukünstlerische Identität erhalten. Sterile Blocks sollen vermieden werden. Modellhaft kann nur etwas sein, das breite Akzeptanz hat oder gar Begeisterung hervorruft - diese fehlt bei diesem Entwurf völlig. Mein Vorschlag dazu ab Seite 6.

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



Grundriss Rathaus (Einfügung Rot)



Rathauserweiterung

Die Rathauserweiterung geht wenig respektvoll mit dem Bestandsgebäude um. Es wird an befensterte Fassaden angebaut, was problematisch ist und zu Qualitätseinbußen führt.

In den dargestellten Bürogrundrissen werden die Außenwände, an die angebaut wird (Rot), weggelassen, was zwar schlüssig aussieht, statisch aber nicht möglich ist. In der Praxis kann sich herausstellen, dass die Eingriffe am Gebäude unverhältnismäßig sind und die Erweiterung durch Anbau vor Fenstern zu Flächenverlusten führt, die wiederum zusätzlich kompensiert werden müssen.

Zudem erscheint der verbleibende Innenhof etwas zu eng, was die Qualität der Arbeitsplätze in der Verwaltung mindert. Bei dem Altbauensemble handelt es sich um einen denkmalwerten Bestand, der durch die Anbauten insbesondere an der Ostfassade entstellt wird.

Die aufgezeigte Rathauserweiterung ist nicht modellhaft und hat eine negative Vorbildfunktion im Umgang mit kommunaler Infrastruktur.

Abhilfe: Im Zuge der notwendigen Sanierung sollen die Dächer ausgebaut bzw. aufgestockt werden. Zudem kann ein Baukörper an das bestehende Hochhaus angeschlossen und unproblematisch der Parkplatz überbaut werden. Mein Vorschlag dazu ab Seite 6.

Erweiterung Finanzamt

Das Finanzamt mit zwei Baukörpern zu erweitern ist eine sehr flächenintensive Variante. Die gesamte Entwicklungsfläche wird stark nach Westen verschoben und es entstehen viele Restflächen. Den Erweiterungsbedarf in einem Baukörper unterzubringen, der sich in das Ensemble einfügt, wäre nachhaltiger.

Die gewählte Struktur führt zu vermeidbaren Eingriffen in das Baudenkmal und zu Qualitätsverlusten durch zu geringe Abstände. Durch den zentralen Durchgang wird die Eingangssituation in zwei minderwertige Hälften gezwängt. Die Alternative wäre ein Durchgang im Bereich des Hochparterres. Mein Vorschlag dazu ab Seite 6.

Fazit

Obwohl diesem Ergebnis unzählige Besprechungen und Versammlungen unter Einbeziehung von Initiativenvertreter*innen vorausgegangen sind, ist aus dem städtebaulichen Modell nicht viel modellhaftes abzuleiten. Dieses Modell ruft wirklich keine Begeisterung hervor. Wie konnte das passieren?

Im Werkstattverfahren wurden viele Anregungen so lange aufgeschoben, bis irgendwo im Labyrinth der Gremien und Büros entschieden wurde - zu spät. Die völlig intransparent ausgewählten Planungsteams haben Anregungen und Kritik meist als etwas behandelt, was es abzuwehren gilt. Im Sinne eines Werkstattverfahrens hätte man Anregungen dankbar aufnehmen und in die Planungen zumindest exemplarisch einfließen zu lassen. Es hätte eine offene erste Phase des Wettbewerbs geben müssen, in der sich Planungsteams mit städtebaulichen Ideen für die Teilnahme bewerben. Das ist durchaus üblich und hätte einem Modellprojekt entsprochen. Dies ist nach langer Einführungsphase einem plötzlichen Zeitdruck zum Opfer gefallen.

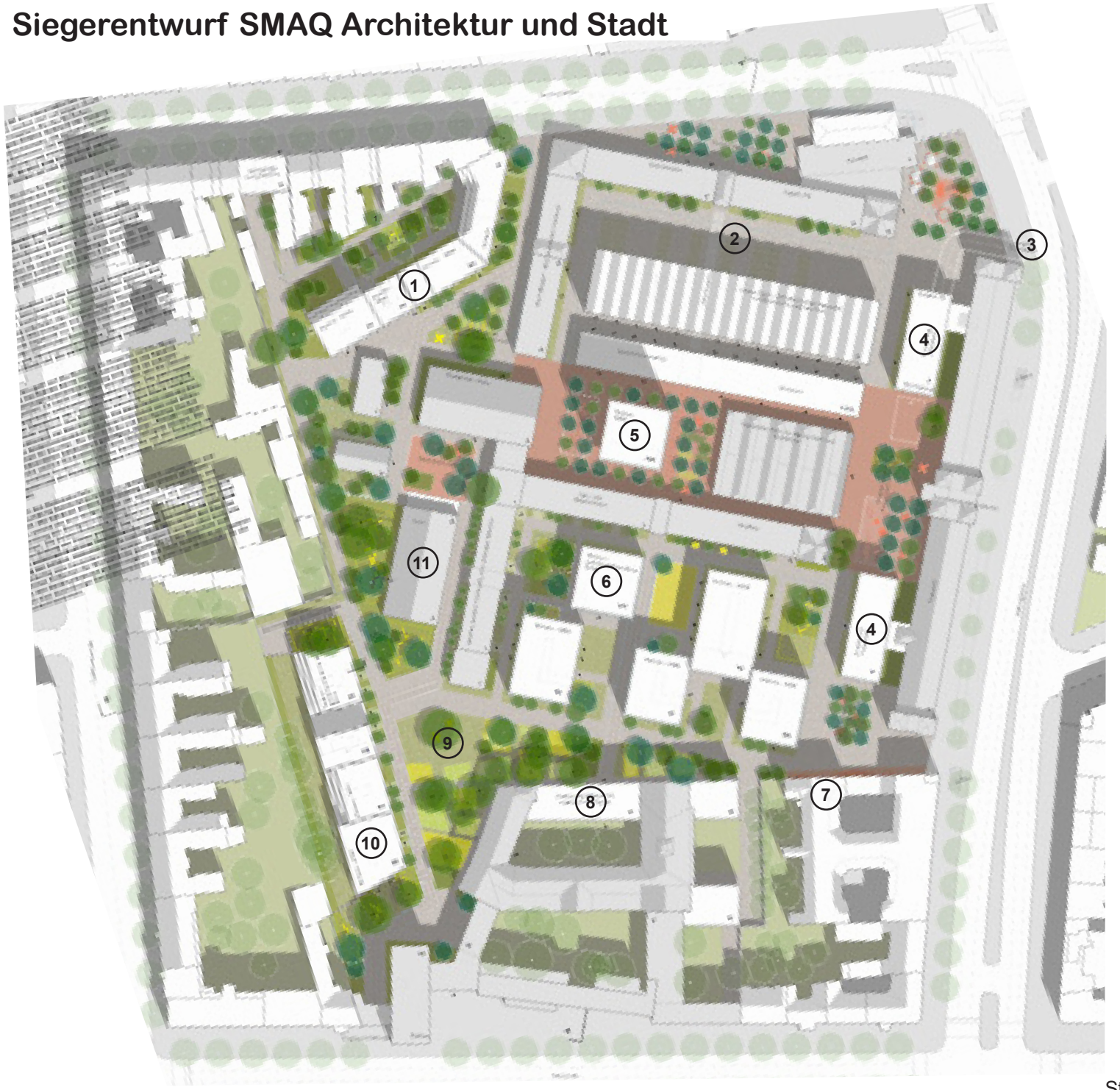
Es wurde online zwar gut über das Verfahren und allgemeine Leitbilder informiert, jedoch nicht über den sich daraus entwickelnden Städtebau. Dieser blieb deshalb Angelegenheit der Akteur*innen vor Ort, wo es schwer war Kritik einzubringen. „Kritik ist Verrat“ am Modellprojekt - einen derartigen Eindruck hatte nicht nur ich bei den öffentlichen Erörterungen.

Weder der Grünflächenversorgung, dem Stadtklima und Verkehrswende noch einer „Kreuzberger Mischung“ ist im vorliegenden Entwurf ausreichend entsprochen. Auf dem Weg zu einem wirklich modellhaften Städtebau ist noch viel zu tun.

Alle Darstellungen aus: SMAQ-MML Praesentationstafeln.pdf

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Siegerentwurf SMAQ Architektur und Stadt



Kritikpunkte in der Übersicht

1. Abstand zu Brandwänden unnötig gering
2. Gewerbehof zu groß, Nutzung zu autofixiert, riesiger Parkplatz
3. Haupterschließung über Geh/Radweg nicht ausreichend, unlösbare Konflikte
4. zu geringe Abstände zum Bestand, Denkmalschutz?
5. Hochhaus in geplanter Freifläche inakzeptabel
6. zugige Einzelblöcke, Wohnheimcharakter
7. keine Lösung für die Brandwand
8. Rathauserweiterung mit Qualitätseinbußen, Verunstaltung des Ostflügels
9. KFZ-Wendeanlage in einziger großer Grünfläche
10. unvertretbarer Altbaumverlust durch Wohnblock („Wäldchen“)
11. Lage der Kita zu zentral und raumgreifend, ungünstig am Kiezhof gelegen

Kennzahlen (aus: Presseinfo vom 28.01.20)

BGF (ohne Verwaltung)	73.400 m²
BGF (mit Verwaltung)	116.848 m²
525 Wohnungen	43.294 m²
Gewerbe	20.934 m²
Kommunales, Waben	8.749 m²
öffentliche Grünflächen/Spielplätze	3.123 m²
Erweiterung Finanzamt	5.007 m²
Erweiterung Rathaus	7.101 m²

Blatt 5
Stand: 12.05.2019

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL

Planungsziele

Ein solider, nachhaltiger Städtebau ist das Ziel, der sich selbstverständlich einfügt und positive Erfahrungen der urbanen Stadt aufnimmt. Die Denkmäler werden harmonisch eingebunden ohne dass die zu strenge Kasernenstruktur wieder hergestellt wird.

Es wird an die freistehenden Brandwände der Umgebungsbebauung angeschlossen, die aufgehaltenen Bruchstellen der ehemaligen Kaserne „geheilt“. Ein urbaner Raum mit hoher öffentlicher Nutzung entsteht - sämtliche Erdgeschosse sind gewerblich/öffentlich genutzt, bis auf Blockinnenbereiche gibt es keine privaten Abgrenzungen.

Die große öffentliche Grünfläche zwischen Finanzamt und dem Stadtteilhaus (Reithalle) bildet einen Kern der Entwicklung. Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen ist ein wichtiger Planungsansatz.

Eine autoarme Entwicklung mit einem hohen Anteil an Fußgängerbereichen ist geplant. Nach Norden ist störendes Gewerbe möglich. Die Erweiterungsbedarfe der Verwaltung fügen sich mühelos ein.

Kennzahlen

BGF (ohne Verwaltung)	74.400 m²
BGF (mit Verwaltung)	122.050 m²
500 Wohnungen	41.100 m²
Gewerbe	24.400 m²
Kommunales, Waben	8.900 m²
öffentliche Grünflächen/Spielplätze	6.000 m²
Erweiterung Finanzamt	5.900 m²
Erweiterung Rathaus	7.730 m²

Blatt 6
Stand: 12.05.2019

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL - Nutzungen / Wegebeziehungen

- Wohnen
- Gewerbe, Kultur
- Öffentliche Einrichtung
- Verwaltung
- Fuß-/Radverbindung
- Anwohnerzufahrt
  Anlieger frei, Anliegerparken
- öffentliche Zufahrt
  Besucherparkplätze, TG

Erschließung / Verkehr

Zufahrten für KFZ gibt es an den drei heute bereits bestehen Bereichen. Die rückseitige Straße des Finanzamtes wird eine öffentliche Erschließung für Zufahrten zu den Besucherparkplätzen und den Tiefgaragen.

Die Zufahrt durch das Torhaus in die Stichstraße ist „Anlieger frei“, von der Obentrautstraße wird zudem der Gewerbehof erschlossen. Die übrigen Bereiche sind Fußgängerzonen mit Einfahrtsbeschränkungen.

Ruhender Verkehr

Von der Erschließungsstraße hinter dem Finanzamt aus werden Tiefgaragen für 200 Stellplätze erschlossen. Oberirdisch finden rund 180 Stellplätze Platz, davon 90 für CarSharing und behinderte Anwohner und 90 öffentliche bzw. gewerblich reservierte Stellplätze.

Fuß- und Radwege

Das Areal wird größtenteils Fußgängerzone mit Radverkehr. Die Durchgänge der Häuser 7/8 und 14 münden in eine Promenade, die das gesamte Areal in Nord-Südrichtung bis in die südliche Stichstraße durchläuft. Der Bezirk ermöglicht zwei öffentliche Zugänge durch das Rathausareal. Ein weiterer Zugang von Westen durch den Gewerbehof Großbeerenstraße 71 wäre auszuhandeln.

ÖPNV

Als Anschluss des Areals an den ÖPNV wird ein U-Bahnzugang westlich des Finanzamtes durch der Bau einer Unterführung von der Station Mehringdamm hergestellt. Sie dient auch als öffentlicher Durchgang unter dem Finanzamt zum Mehringdamm.

Blatt 7
Stand: 12.05.2019

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL - Zonierung

Das störende Gewerbe **„Krach&Fach“** beschränkt sich auf den nördlichen Bereich und lässt südlich Wohnen entlang der zentralen Grünanlage zu. Im Neubau stehen im EG rund 2.000 m² zur Verfügung.

Die Baudenkmäler werden in ähnlicher Dimension ergänzt und bilden an der westlichen Grenze den Charakter eines Dorfes. In dessen Zentrum entsteht ein **Biergarten**.

Im **Jugendzentrum** entsteht ein Saal für Veranstaltungen.

Die **Kita** liegt im Naturbereich „Wäldchen“ am Rande des neuen Quartiers mit optimaler Freiflächenausbildung.

Die **Erweiterungsflächen des Rathauses** werden durch Dachausbau sowie einen Anbau am Hochhaus realisiert. Die Grünzone am westlichen Parkplatz wird erhalten (Wäldchen) und erhält Sportnutzungen (Bolzplatz, Tischtennisplatten)

Der **Freiraum der Kulturbetriebe** orientiert sich zur Obentrautstraße hin.

Zur Straßenkreuzung hin entsteht ein **Pavillon**, der an das Rheinlandhaus erinnert.

Die großen **Wohneinheiten** haben ruhige Innenhöfe, zu denen die Schlafzimmer orientiert sind. Sie sind optimal belichtet und zur zentralen Grünanlage hin ausgerichtet.

Die zentrale Grünfläche schafft Lebensqualität für das urbane Quartier - Wasserfläche, Spielplatz, Open-Air-Bühne, Sportgeräte, Promenade...

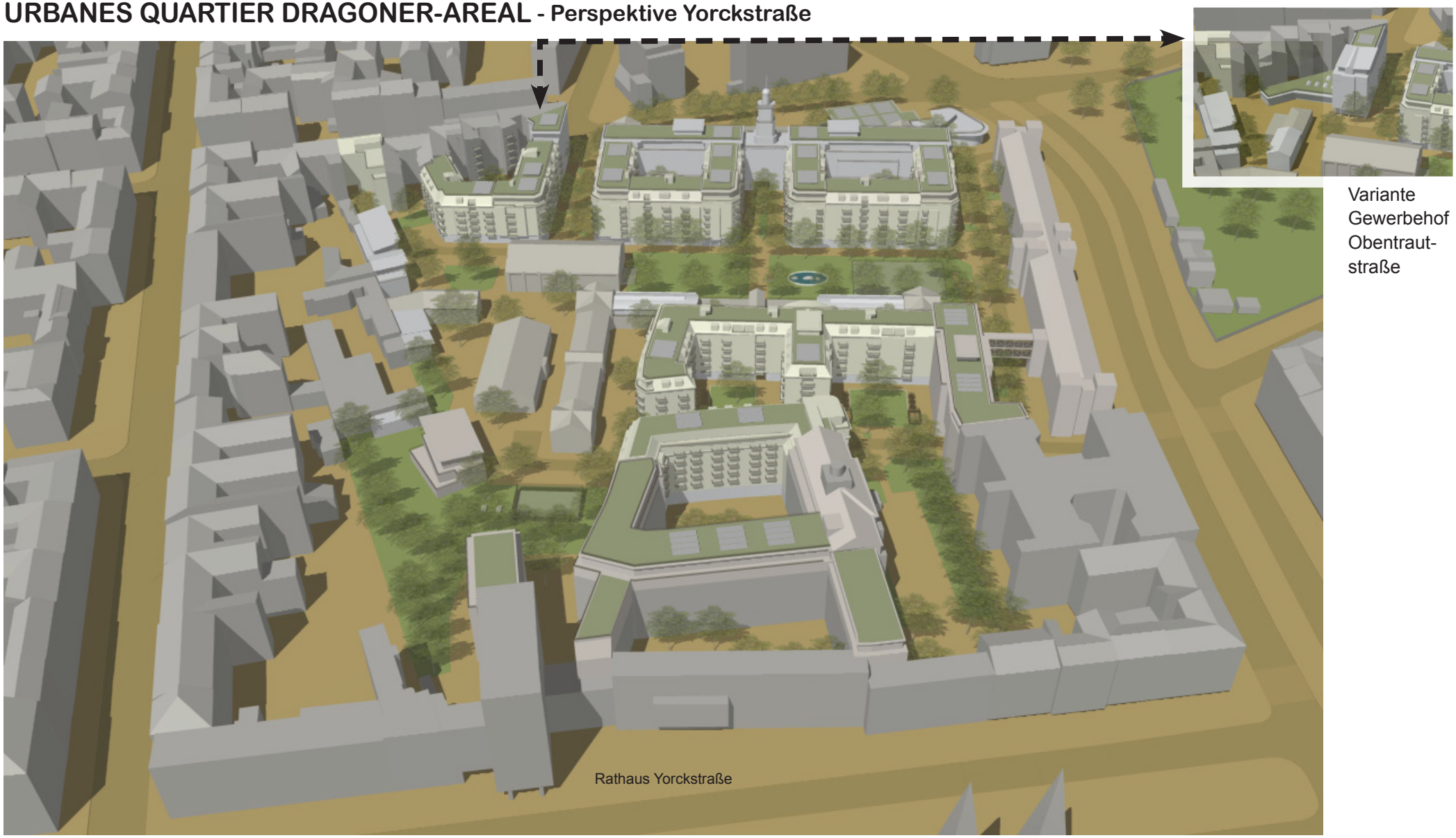
Der eingestellte Wohnbaukörper bildet mit dem Denkmal zusammen eine **„Marktgasse“** mit Raum für Einzelhandel, Gastronomie, Ausstellung/Versammlung (Kiezraum)

Das Finanzamt wird um einen Neubau ergänzt (5.900 m² BGF), der an der südlichen Brandwand anschließt. Eine Steg verbindet ab dem 1.OG die beiden Gebäude.

Blatt 8
Stand: 12.05.2019

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL - Perspektive Yorckstraße



Variante Gewerbehof Obentrautstraße

Städtebau

Durch eine Entwicklung von den Rändern her kommt es zu einem Ensemble ohne Bruchstellen, fast alle Brandwände werden bebaut. Auf der Achse zwischen Haus 17 und des Finanzamtes entsteht die zentrale Grünfläche mit großem Spielplatz und Wasserfläche. An der Nordseite fügen sich zwei geschlossene Wohnblöcke mit ruhigen Innenhöfen ein. An der südöstlichen Einfahrt entsteht ein Torhaus (Finanzamt), das lärmmindernd wirkt. Das anschließende Kammsystem schafft ermöglicht gut belichtete Wohnungen und gute Räume zum Baudenkmal. An der Westseite wird die kleinteilige niedrige Baustruktur weiterentwickelt und es entstehen zwei Gewerbehöfe. Im Süden schließt die Kita an, deren Freifläche auf dem angrenzenden Bezirksgrundstück liegt.

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL - Perspektive Großbeerenstraße

Architektur

Die baulichen Ergänzungen fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Gebäude strahlen eine klassische Formensprache aus, die urbane Stadträume erzeugt. Sie besitzen eine Kombination aus Steildächern und Staffelgeschossen, die Dachflächen werden als Dachgärten ausgebaut.

Es sollen gestalterisch deutlich abgesetzte Erdgeschosszonen entstehen, die öffentlich/gewerblich genutzt werden. Die Regelgeschosse haben eine harmonische Proportionierung, der Brutalismus der heutigen Architektursprache wird vermieden. Auf weit auskragende Balkone wird ebenso verzichtet wie auf Loggien, die nur als Löcher hinter der Fassade versteckt sind.

Bei der Wahl der Baukonstruktion steht die Baustoffökologie und Energieeffizienz (graue Energie) im Vordergrund. Es soll modellhaft der Einsatz von Beton minimiert werden und Mauerwerk und Holzdecken zum Einsatz kommen.

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL - Perspektive Obentrautstraße

Eigentumsverhältnisse / Mieten

Der kommunale Besitz des Areals ermöglicht es, ein durchgängig bezahlbares Mietniveau zu realisieren. Es sollen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und soziale Träger zum Zuge kommen, die eine urbane Entwicklung unterstützen und keine Angst vor Verslumung haben, wenn das Mietniveau durchgehend niedrig ist. Für das Quartier soll es eine modellhafte Selbstverwaltung geben, die auch die Gewerbeflächen beinhaltet. Es sollen keine Grundstücksteile verkauft werden.

Denkmalschutz

Die weitgehende Erhalt der Baudenkmäler unterstützt die Urbanität des neuen Quartiers. Größere Überbauungen finden nicht statt. In folgenden Bereichen wird in den Bestand eingegriffen:

Der südliche Schenkel des Baudenkmals Haus 18 wird für den Neubau Block 2 beseitigt. Er hat nur einen geringen Denkmalwert und steht einer günstigen städtebaulichen Anordnung im Weg. Eine Überbauung erscheint nicht angemessen. Die Eisensäulen werden auf dem Grundstück in ein Kunstwerk integriert.

Der kleine Verbindungsbau zwischen Haus 16 und 17 weicht einer wichtigen Durchwegung. Das Haus 17 wird entsprechend seiner Bedeutung freigestellt.

Das Finanzamt wird um zwei denkmalgerecht gestaltete Dachgeschosse aufgestockt und geht mit einer südlichen Erweiterung eine Verbindung mit dem Blockrand ein. Die burgartige Erscheinung wird angenehm abgeschwächt.

Auch das Rathaus wird um zwei Staffelgeschosse ausgebaut. Im Bereich des Turmaufbaus entsteht zusätzlich ein neues Satteldach.

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL - Perspektive Mehringdamm

Blatt 12
Stand: 12.05.2019

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

URBANES QUARTIER DRAGONER-AREAL

Lösungsvorschläge über das geplante Nutzungsprogramm hinaus

Bevor dieses kostbare kommunale Grundstück suboptimal entwickelt wird,

- mitten im Kiez ein Überangebot an störenden Gewerbe (Autowerkstätten) entsteht
- das Rathaus und Finanzamt verunstaltet werden
- Grünpotentiale vernichtet bzw. nicht genutzt werden
- für Wohnungsbau in der üblichen Kistenarchitektur

sollte vielleicht noch einmal grundsätzlich über die Entwicklungsziele nachgedacht werden.

Meines Wissens sollten alle großen Grundstücke des Landes potentiell für den Schulneubau herangezogen werden. Warum hier kein Schulbedarf gesehen wird, ist mir schleierhaft.

Vorschlag 1:

Statt des Gewerbezentrums ein Schulneubau

Für sämtliche Schulformen gibt es dringenden Bedarf. Hier wäre der Bau einer weiterführenden Schule ratsam. Wenn nicht hier, wo sonst? Der Platz wäre vorhanden. Eine exemplarische Anordnung ist hier aufgezeigt. Die Adlerhalle könnte als Schulsporthalle ausgebaut werden.

Das störende Gewerbe hätte z.B. östlich des Tempelhofer Dammes (Flughafenrandbereich) viel Platz für einen Neubau, ohne im engen Rathausblock mit allen anderen Bedarfen zu konkurrieren und schlecht erschlossen der alternativen Verkehrsentwicklung im Weg zu stehen.

Vorschlag 2:

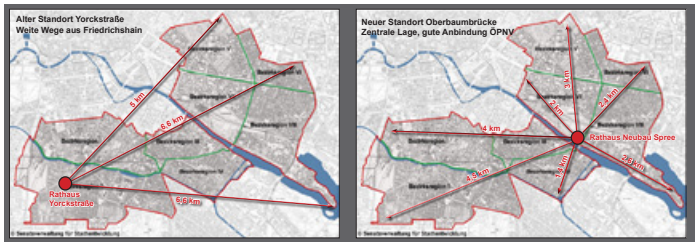
Bezirksrochade - Verlegung großer Teile des Rathauses Yorckstraße

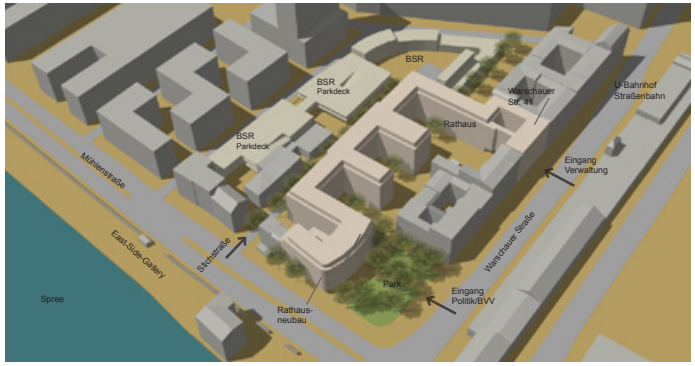
Die notwendige Sanierung des Kreuzberg Rathauses und der auslaufende Mietvertrag in Friedrichshain bieten im großen Maßstab gesehen die Chance für die Neugründung einer Verwaltungsstelle an zentraler Stelle. Der Standort Yorckstraße ist ungünstig randständig, eine neue, zentralere Standortoption wäre das BSR-Grundstück an der Oberbaumbrücke (Abbildung rechts).

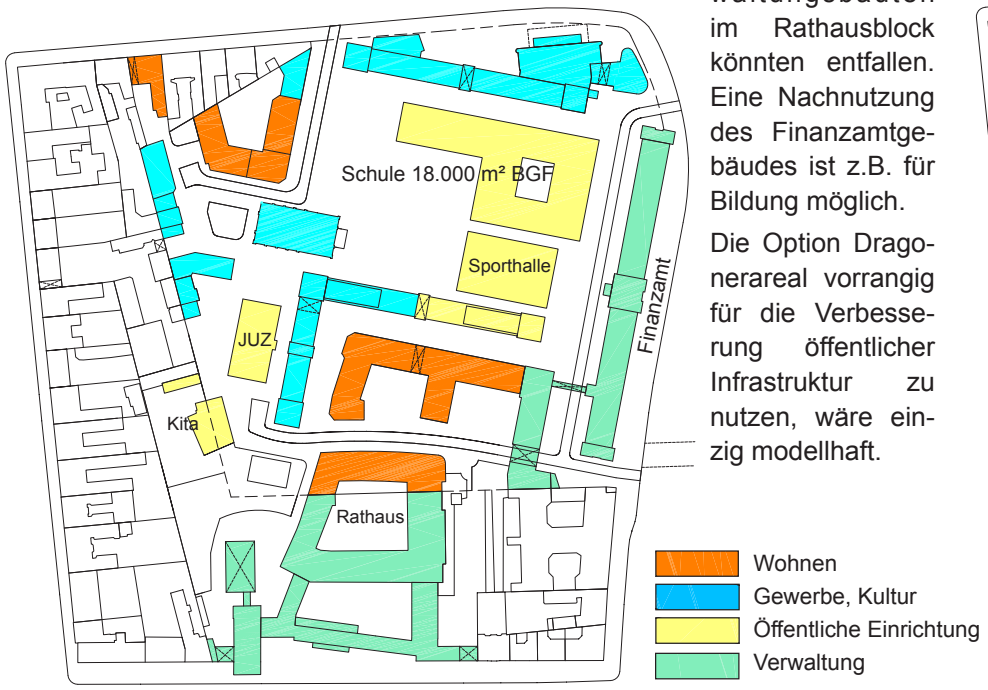
Das neue Rathaus würde sich das große Grundstück mit dem Betriebsbereich der BSR teilen. In dieser Form wären ca. 50.000 m² BGF möglich. Eine ausführliche Beschreibung dieser Möglichkeit findet ich auf planungsagentur.de.

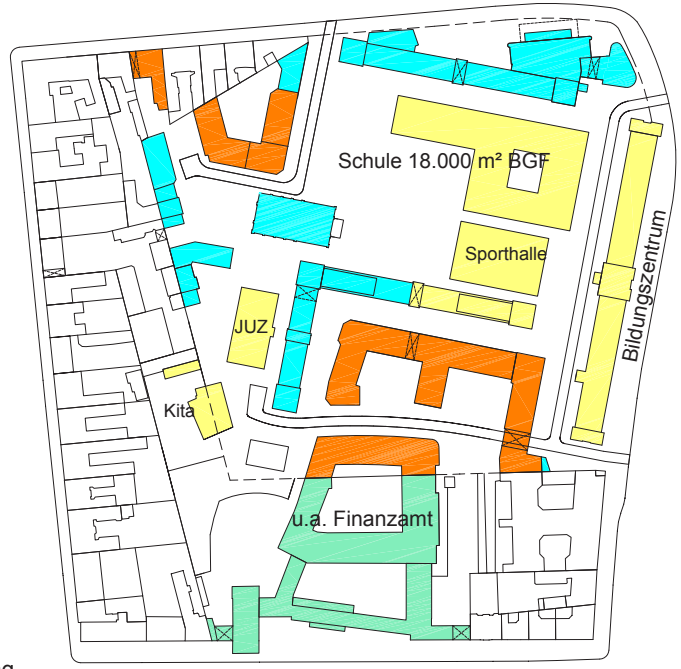
Im Resultat könnte das Finanzamt in das heutige Rathaus umziehen. Die umständlichen Erweiterungen der Verwaltungsbauten im Rathausblock könnten entfallen. Eine Nachnutzung des Finanzamtgebäudes ist z.B. für Bildung möglich.

Die Option Dragonerareal vorrangig für die Verbesserung öffentlicher Infrastruktur zu nutzen, wäre einzig modellhaft.









Blatt 13
Stand: 12.05.2019

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de