

Der Senat von Berlin  
Skzl – Kult  
V C

Berlin, den 07.12.2010  
Telefon: 90228 550  
E-Mail: juliane.Funke@Kultur.Berlin.de

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses

**2102 B**

An den  
Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen und Wohnen

An den  
Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

### **Alternativen zur Unterbringung der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB)**

**rote Nummern: 2102, 2102 A**  
**Drs.Nr. 16/2850 (II.B.73)**

**Vorgang:** 73. Sitzung des Hauptausschusses vom 25. November 2009  
56. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 10. Dezember 2009

#### **- Schlussbericht -**

#### **Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln, und zwar für das**

abgelaufene Haushaltsjahr:	0 €
laufende Haushaltsjahr:	0 €
kommende Haushaltsjahr:	0 €
Ist des abgelaufenen Haushaltjahres:	0 €
Verfügungsbeschränkungen:	0 €
aktuelles Ist:	0 €

**Gesamtkosten:** geschätzt rd. 270 Mio. €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Senatskanzlei/Kultur wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 30. Juni 2010 für die weitere Diskussion zum Neubau der Landesbibliothek das Bedarfsprogramm im Vergleich zum Neubau der Bibliothek für die Humboldt Universität vorzulegen.“

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner obenbezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird beauftragt, Alternativen zur Unterbringung der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) zu prüfen und dem Ausschuss für Bauen und Wohnen, dem

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr sowie dem Hauptausschuss vorzustellen. Zu untersuchen sind:

- ein Neubau am Tempelhofer Damm
- die Unterbringung in den baulichen Anlagen des ehemaligen Flughafens unter mindestens teilweiser Einbeziehung der Flughafengebäude (Nutzung der vorhandenen Bauteile, Anbauten, Hofüberdachungen, Haus-in Haus-Lösungen z.B. in den Hangars, Depotflächen im Bestandsgebäude oder als Speicherneubau)
- Standort Kindl-Brauerei
- Standort Amerika-Gedenk-Bibliothek
- ggf. weitere geeignete Standorte.

Es sind jeweils die Kosten, die Funktions- und Raumplanung sowie die Wirtschaftlichkeit gegenüber zu stellen.“

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Hierzu wird berichtet:

### **1. Ausgangssituation:**

Schon 1988/89 war die unzureichende räumliche Unterbringung der damaligen zentralen Bibliothek auf Landesebene, der Amerika-Gedenkbibliothek (AGB), Auslöser für eine weitgehende Erweiterungsplanung auf Landesebene, die jedoch trotz eines erfolgreichen Wettbewerbsverfahrens aus übergeordneten politischen Gründen nicht realisiert wurde.

Auch bei der Gründung der heutigen Stiftung Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) im Jahr 1995 konnten diese Probleme nicht gelöst und die Bibliothek nicht an einem Standort untergebracht werden. Die Nutzflächen und Serviceangebote sind auf die Häuser AGB, Berliner Stadtbibliothek (BStB), die Senatsbibliothek im Ernst-Reuter-Haus sowie mehrere angemietete Außenmagazine verteilt – mit entsprechend hohem Aufwand für die betriebsinterne Organisation und Logistik. Erschwerend kommt hinzu, dass mit Ausnahme der AGB alle anderen Häuser keine Funktionsbauten sind, sondern Umnutzungen von Bestandsgebäuden (im Fall der BStB sogar eines historischen Gebäudekomplexes, der unter Denkmalschutz steht). Die aus den verteilten Standorten zwangsläufig resultierende Fächeraufteilung ist extrem benutzerunfreundlich und widerspricht dem ureigenen Auftrag der ZLB als der zentralen Universalbibliothek für die Berliner Bevölkerung.

Auch die jüngsten Anstrengungen der Stiftung, ihr Raumkonzept im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu optimieren, täuschen nicht darüber hinweg, dass

- die Flächen viel zu kleinteilig angelegt, zudem auf mehrere Häuser verteilt sind und effiziente Betriebsabläufe erheblich erschweren. Sie sind außerdem weder auf zukunftsorientierte IT-Strukturen sowie die Anforderungen moderner Medien noch auf eine jährliche Besucherzahl von annähernd 1,4 Mio. (Tendenz steigend) ausgerichtet;
- der Standort AGB inzwischen sogar ein Vier- bis Fünffaches der Nutzung auffangen muss, für die er ursprünglich in den 50er Jahren ausgelegt war;

- die vorhandenen Publikumsflächen (ca. 7.500 m<sup>2</sup>) nur rd. 18 % der Gesamtnutzfläche (rd. 41.350 m<sup>2</sup>) ausmachen (Stand: August 2010) und deshalb nur rd. 10 % des Gesamtbestandes im direkten Zugriff für das Publikum (Freihand) aufgestellt werden können;
- die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und der Umfang der derzeit vorhandenen Arbeits- und Leseplätze (rd. 700) weder der tatsächlichen Nachfrage noch dem gesamtstädtischen Auftrag der ZLB entsprechen und dem Vergleich mit internationalen Metropolenbibliotheken nicht standhalten können<sup>1</sup> ;
- die Bausubstanz in weiten Teilen nicht den allgemein anerkannten Anforderungen für Bestandserhaltung (Klimatisierung) entspricht und in ihren klimatischen Eigenschaften im Publikumsbereich problematisch für einen Bibliotheksbetrieb ist ;
- die Anforderungen des Denkmalschutzes vielfach im Widerstreit stehen zu einer längst überfälligen grundlegenden Modernisierung der Gebäude und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität;
- die verteilten Standorte lange Bedienzeiten für Benutzerinnen und Benutzer und erhöhte Betriebskosten verursachen (Transporte, Personal etc.) und zu doppelten Infrastrukturen führen.

**Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ZLB in ihrer derzeitigen räumlichen Situation den Anforderungen einer modernen Metropolenbibliothek nicht gerecht werden kann, geschweige denn für die Entwicklung der nächsten Jahrzehnte gerüstet ist.**

## **2. Die ZLB im Kontext der Berliner Bibliothekslandschaft:**

Als die zentrale öffentliche Bibliothek in Berlin konkurriert die ZLB nicht mit den wissenschaftlichen Universitäts- und Hochschulbibliotheken in Berlin, die deziert den akademischen Bedarf für Lehre und Forschung befriedigen. Sie übernimmt stattdessen eine Brückenfunktion zwischen den wissenschaftlichen Bibliotheken und den öffentlichen Bibliotheken in den Bezirken, indem sie als ‚gesamtstädtisches Bildungshaus‘ kulturelle Bildung zum Erlebnis macht und den weitergehenden Bedarf aller Berlinerinnen und Berliner deckt, der außerhalb von Lehre und Forschung entsteht und der über das Angebot der zwölf Bezirklichen Bibliothekssysteme hinausreicht.

### Stadtbibliotheken der Bezirke

Letztere sind vor allem dem Auftrag zur bibliothekarischen Grundversorgung innerhalb des eigenen Bezirks verpflichtet und grenzen sich damit strukturell und arbeitsteilig gegenüber der großen öffentlichen Bibliothek auf Landesebene, der ZLB, ab, die einen gesamtstädtischen und weitergehenden Versorgungsauftrag hat.

Der 1995 vom Senat von Berlin verabschiedete „Bibliotheksentwicklungsplan“ war ein maßgeblicher Auslöser für die Modernisierung der öffentlichen Bibliotheken in den Bezirken. Seit 1995 sind allein im Bereich der Bezirkszentral- und Mittelpunktbibliotheken berlinweit rd. 31,486 Mio. € in bezirkliche Bibliotheksneubauten und größere Umnutzungsprojekte investiert worden (s. Anlage Nr. 1).

---

<sup>1</sup> z.B. Seattle / 3,2 Mio. Einwohner: 1.300 Plätze in der Zentralbibliothek; Vancouver / 611.000 Einwohner: 1.200 Plätze in der Zentralbibliothek

## ZLB auf Landesebene

Die ZLB ist in der Masse ihrer Ausleihen (2009: rd. 4 Mio.) und Besucher (2009: annähernd 1,4 Mio.) nicht auf den akademischen Bedarf und ein akademisches Publikum ausgerichtet. Studierende und wissenschaftlich ausgebildete Menschen machen zwar einen nennenswerten Anteil ihrer Klientel aus, sie decken aber nicht ihren wissenschaftlichen Studienbedarf in der ZLB, sondern nutzen schwerpunktmaßig ihr kulturelles Medienangebot. Die anteilige Versorgung von Wissenschaft und Forschung gehört nur bei berlinspezifischen Themen zum Auftrag der ZLB – hiervon sind insbesondere das Zentrum für Berlin-Studien und die Historischen Sammlungen tangiert.

Zur Hauptklientel der ZLB zählen stattdessen Schülerinnen und Schüler vorwiegend der Sekundarstufen, Auszubildende, Menschen in Fort- und Weiterbildung ebenso wie in Umschulung, ausländische und/oder fremdsprachige Besucherinnen und Besucher und alle Menschen, die sich vertieft über Berlin informieren und am kulturellen Leben teilhaben möchten. Der umfassende und enzyklopädisch aufgestellte Medienbestand macht die ZLB zur zentralen Informationsquelle und zum Lernort für all die Menschen, die einen weitergehenden und umfassenderen Bedarf decken wollen, als sie es in den bezirklichen Bibliotheken können.

Insgesamt stehen in den Berliner öffentlichen Bibliotheken (Bezirksbibliotheken und ZLB) rd. 1.015 Lese- und Arbeitsplätze zur Verfügung (davon mit IT-Ausstattung und Internetanschluss rd. 300 Plätze in den bezirklichen Bibliotheken und 187 in der ZLB - Stand: 2009).<sup>2</sup>

Der Bedarf für die breite Öffentlichkeit einer 3-Millionenstadt kann mit dieser Ausstattung auch nicht annähernd aufgefangen werden.

## Wissenschaftliche Bibliotheken:

Die wissenschaftlichen Bibliotheken in Berlin sind weder in Konkurrenz zur ZLB zu sehen, noch ersetzen sie die ZLB. Sie haben allerdings gerade in den letzten Jahren Standards gesetzt und mit gezielten Neubauten auf die veränderten Anforderungen im akademischen Bereich sowie auf dessen Bedarf an modern ausgestatteten Arbeitsplätzen für die rd. 135.000 Studierenden (Tendenz steigend)<sup>3</sup> und rd. 26.000 wissenschaftlichen Hochschulangehörigen (Tendenz ebenfalls steigend)<sup>4</sup> in Berlin reagiert. Allein die Berliner Universitäten sind seit 2003 mit vier spektakulären Neubauten hervorgetreten, die insgesamt mehr als 3.000 moderne Arbeitsplätze für Studium und Wissenschaft anbieten (s. Anlage 1).

Hinzu kommt die Weiterentwicklung der Literatur- und Informationsversorgung an den Berliner Hochschulen – beispielhaft sei hier nur der neue Campus Wilhelminenhof der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) genannt, der 2010 eröffnet wurde und für rd. 10.000 Studierende ca. 500 moderne ausgestattete Arbeitsplätze zur Verfügung stellt.

---

<sup>2</sup> Zum Vergleich: Den 1,3 Mio. Einwohnern in München stehen in den Stadtbibliotheken insgesamt 1.777 Benutzerplätze zur Verfügung. – Im angloamerikanischen Bereich wird gut ausgestatteten Benutzerarbeitsplätzen eine noch sehr viel höhere Priorität eingeräumt, wie die aktuellen Beispiele in Vancouver oder Seattle zeigen. Vancouver sieht für 611.000 Einwohner rd. 1.200 IT-unterstützte Plätze vor – die 3,2 Mio. Einwohner in Seattle sollen auf 1.300 IT-gestützte Plätze zurückgreifen können.

<sup>3</sup> Siehe hierzu den entsprechenden Bericht vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg: [http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat\\_Berichte/2009/SB\\_B3-1\\_j01\\_08\\_BE.xls](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat_Berichte/2009/SB_B3-1_j01_08_BE.xls)

<sup>4</sup> Siehe hierzu den entsprechenden Bericht vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg: [http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat\\_Berichte/2009/SB\\_B3-4\\_j01-08\\_BE.xls](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Publikationen/Stat_Berichte/2009/SB_B3-4_j01-08_BE.xls)

Wenngleich die wissenschaftlichen Bibliotheken in Berlin in der Regel auch nichtakademisches Publikum zur Nutzung zulassen, sind sie doch primär dem akademischen Bedarf der eigenen Hochschule bzw. Universität, bzw. dem der regionalen Lehre und Forschung verpflichtet.

Ihr Angebot wird ergänzt durch die Staatsbibliothek zu Berlin, die als Teil der Bundesstiftung Preußischer Kulturbesitz primär als Forschungsbibliothek mit nationalem Auftrag wirkt. Ihr im Bau befindlicher neuer Forschungslesesaal im Haus 1 (Unter den Linden) wird voraussichtlich ab 2011 auf rd. 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. 250 Forschungsleseplätze anbieten (Baukostenanteil: rd. 80 Mio €) und damit das Lesesaalangebot in Haus 2 (Potsdamer Str. 33) ergänzen, dessen Ausstattung den Standards der 70er Jahre entspricht und der inzwischen von Bibliotheksneubauten der Berliner Universitäten deutlich übertrffen wird.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen in Berlin, dass es an den Universitäten und Hochschulen nach wie vor einen ungebrochen hohen Bedarf an Bibliotheksarbeits- und Leseplätzen gibt, die auf die spezifischen Bedürfnisse von Studium und Lehre zugeschnitten sind. Jedes neu eröffnete Haus arbeitet unmittelbar nach Inbetriebnahme unter Vollast. Jüngstes Beispiel dafür ist die neue Universitätsbibliothek der Humboldt-Universität zu Berlin, deren Plätze auch bei großzügigen Öffnungszeiten in Stoßzeiten weit über 100 % belegt sind, so dass der Zugang insbesondere für nicht zur HU gehörige Studierende und Privatpersonen zeitweilig reguliert werden muss.

**Diese Gesamtsituation ebenso wie die besondere Rolle der ZLB innerhalb der Literatur- und Informationsversorgung Berlins sind bei einer Planung für die Zentral- und Landesbibliothek Berlin maßgeblich zu berücksichtigen.**

**In Konsequenz ergibt sich daraus folgende Zielsetzung für die ZLB:**

a) konzeptionell:

Als moderne Metropolenbibliothek soll sie ihre tägliche Besucherfrequenz von derzeit rd. 5.000 mindestens verdoppeln und insbesondere

- ihr Medien- und Serviceangebot an der cultural diversity Berlins und dem demografischen Wandel ausrichten; es fächerbezogen differenzieren und in Abstimmung mit anderen Bibliotheken in Berlin Schwerpunkte herausbilden;
- im Rahmen der Kulturellen Bildung ein zentraler Ort für zeitgenössische und in die Zukunft orientierte Mediennutzung in Berlin sein und die Entwicklungen in der Medienlandschaft aufgreifen;
- als kompetenter „Lerndienstleister“ und Stützpunkt lebenslangen Lernens außerhalb der Berliner Universitäten und Hochschulen agieren und Lernen jeglicher Art zum Erlebnis machen;
- das Flaggschiff für die Berliner Öffentlichen Bibliotheken werden und wegweisende Entwicklungsimpulse für das Netz der Berliner Öffentlichen Bibliotheken geben;
- dem differenzierten Bedarf an modernen Arbeitsplätzen (z.B. für die Nutzung digitaler Ressourcen, die nur inhouse gestattet ist; multimediale Anwendungen etc.) in unterschiedlichen Formaten entgegenkommen; insbesondere mit IT-ausgestatteten Gruppenarbeits- und Schulungsräumen für Schüler, Auszubildende u.a. – ein Angebot,

- das bislang in Berlin nur in geringem Umfang bereit gestellt werden kann; sowie mit differenzierten IT-Arbeitsplätzen für Individualanwendungen; ruhige Lese- und Studienzonen etc.;
- mit Hilfe moderner Bibliotheksarchitektur und -ausstattung eine Vielfalt von Lese-, Lern-, Rezeptions- und Aufenthaltssituationen berücksichtigen und als herausragendes Kommunikationsforum und Bildungshaus für alle Berlinerinnen und Berliner eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

**b) bauseitig:**

Aus diesen Zielsetzungen leitet sich ein idealtypischer Funktionskörper für die neue ZLB (s. Anlage 2) ab, der

- alle Funktionsbereiche auf einer kompakten Grundfläche an einem Standort (in optimaler Form: unter einem Dach) bedarfs- und sachgerecht zusammenführt,
- mit max. drei Magazingeschossen und sieben (oberirdischen) Stockwerken die betriebswirtschaftlich effiziente Organisation und Steuerung der komplexen Arbeitsabläufe ermöglicht, insbes. die Medienlogistik und den bibliotheksinternen Ressourceneinsatz optimal gestalten lässt;
- in seiner Umgebung Signalcharakter entwickeln und den Kern eines attraktiven Bildungs- und Freizeitquartiers bilden kann.

### 3. Standortüberprüfungen:

#### 3.1. Allgemeines

Bei der Suche nach dem künftigen Standort für einen solchen Funktionskörper und eine derart herausragende Bibliothek für Berlin sind Aspekte der Stadtentwicklung, des Stadtmarketings, der Wirtschaftlichkeit sowie der baulich-technischen Machbarkeit von ausschlaggebender Bedeutung.

Für einen ersten Grobcheck wurde auf dieser Basis 2008 von den beteiligten Verwaltungen ein gemeinsames Kriterienraster festgelegt.<sup>5</sup>

#### 3.2. Grobcheck (2008)

Es wurden zehn zu untersuchende potentielle Standorte definiert.<sup>6</sup> Für die Standortchecks wurde eine externe Planergemeinschaft ausgewählt und beauftragt. Im Ergebnis der Analyse der Planergemeinschaft und der daraus abgeleiteten Standortpässe schieden zunächst nach dieser Untersuchung einige Standorte für das weitere Verfahren aus. Im späteren Verfahren wurden die Standorte Blücherplatz und Abflughalle Tempelhof vertieft untersucht, s. Ausführungen zu 3.3 und 3.5 der Vorlage.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Diese Kriterien umfassten: Lage innerhalb strategischer Entwicklungsräume, Zentralität, mögliche Impulswirkung, Image des Standorts, Städtebauliches Umfeld, Erreichbarkeit, Flächenangebot, Zugangssituation, bauliche Rahmenbedingungen, Eigentumsverhältnisse, potenzielle Einflüsse auf die Baukosten, Abhängigkeiten und Synergien von und mit anderen Planungen/Maßnahmen, mögliche Partner und potenzielle Hemmnisse

<sup>6</sup> Die zehn potenziellen Standorte, die im ersten Grobcheck untersucht worden sind, waren: Kapelle-Ufer, Nordbahnhof, Heidestraße, Yorckstraße (Gleisdreieck), Gutenbergstraße, Blücherplatz, Postbahnhof, Abflughalle Tempelhof, Anhalter Bahnhof, Andreasstraße

<sup>7</sup> Ausgeschieden sind die folgenden Standorte: Kapelle-Ufer, Gutenbergstraße, Abflughalle Tempelhof, Anhalter Bahnhof, Andreasstraße, Blücherplatz.

### 3.3. Untersuchung der bestehenden Standorte AGB und BStB

Die beteiligten Verwaltungen verständigten sich darauf, ebenfalls den Standort AGB (Areal Blücherplatz / Ortsteil Kreuzberg) vertieft auf seine Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen sowie in einer weiteren Option die Varianten der Weiternutzung und des Ausbaus des Standortes Breite Straße (im Bezirk Mitte) abzuklären.

#### 3.3.1 AGB in Berlin Kreuzberg

Das erste Prüfergebnis hinsichtlich des Areals am Blücherplatz ließ erkennen, dass sich auf dem Areal grundsätzlich eine bauliche Erweiterung der AGB in dem erforderlichen Flächenumfang realisieren ließe, allerdings in Form von mehreren verteilten Funktionskörpern, so dass bei laufendem Betrieb später mit logistischen und anderen Mehraufwänden gerechnet werden müsse. Außerdem ließen die möglichen architektonischen Lösungen für die AGB-Erweiterung einen Zielkonflikt mit den stadtplanerischen Anforderungen an dieses Areal erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser ersten Prüfergebnisse entschied sich der verantwortliche Bedarfsträger im Februar 2009, die Varianten „schrittweiser AGB-Ausbau“ und „Neubau“ weiter untersuchen zu lassen.

Die von der ZLB beauftragte vertiefte Untersuchung des schrittweisen AGB-Ausbaus durch eine Planergemeinschaft kam im Ergebnis auf drei Bauabschnitte:

1. Bauabschnitt: östlicher Anbau eines Gebäudekomplexes an die AGB mit ca. 32.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
2. Bauabschnitt: Sanierung und Neustrukturierung des Bestandsgebäudes AGB 5.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
3. Bauabschnitt: Erweiterung des Anbaus um weitere 25.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Bei einem Neu- bzw. Ausbau der ZLB in mehreren Bauabschnitten ist ein langer, vermutlich mindestens zehnjähriger Umsetzungszeitraum bis zur Fertigstellung des letzten Bauabschnitts zu erwarten. Der lange Umsetzungszeitraum wird sich nicht zuletzt auf die Kosten niederschlagen. Aufgrund der Entwicklung in einzelnen Bauabschnitten ist eine Kostenermittlung derzeit nicht möglich, da bereits im Bauabschnitt 1 zur Vorbereitung der Bauabschnitte 2 und 3 Kosten anfallen können. Ein Neubau in mehreren Bauabschnitten (incl. Sanierung des Bestandsgebäudes AGB) würde die ZLB über einen langen Zeitraum vor eine enorme logistische Herausforderung stellen. Während der Realisierung einzelner Bauabschnitte muss außerdem mit Einschränkungen innerhalb des Betriebsablaufs sowie des Publikumverkehrs gerechnet werden.

#### 3.3.2 BStB in Berlin Mitte

Im Ergebnis der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragten Prüfungen kristallisierte sich heraus, dass die Breite Straße auch bei umfassenden Umbau-, Überbauungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht annähernd die Funktionsqualität und zusammenhängenden Flächen eines Neubaus würde erreichen können. Die für die Herrichtung des Gebäudekomplexes zu veranschlagenden Kosten seien jedoch denen eines Neubaus mit vergleichbar großer Nutzfläche mindestens gleich zu setzen. Erschwerend komme die schwierige bauliche Beschaffenheit des historischen Gebäudekomplexes in Verbindung mit den Auflagen des Denkmalschutzes hinzu, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine belastbare Aussage ermögliche. Außerdem müsse mit einer mehrere Jahre umfassenden Bautätigkeit bei laufendem Bibliotheksbetrieb gerechnet werden.

Darüber hinaus wurden verschiedene Erweiterungsvarianten z.B. unter Berücksichtigung des angrenzenden Gebäudes (Musikschule Hanns Eisler) oder von ergänzenden Neubauten im gegenüberliegenden Block Breite Straße / Neumannsgasse / Brüderstraße / Gertraudenstraße sowie im Block Breite Straße / Neumannsgasse / Sperlingsgasse / Spreekanal / Werderstraße untersucht, siehe Standortvergleich SenStadt (Anlage 3). Im Zusammenhang mit den grundstücksspezifischen Belangen, Erwerb von Flächen mit hohen Grunderwerbskosten oder Rückerwerb von Flächen, die über einen Erbbauvertrag an einen privaten Nutzer veräußert wurden, sind Konflikte zu erwarten.

### **3.4 Grobcheck (2010)**

Auch die im späteren Verlauf angesprochene Kindl Brauerei und das Kulturforum kamen nach Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (s. Anlage 3) als Standorte nicht in Betracht und wurden nicht in weitere Prüfungen und Untersuchungen einbezogen.

### **3.5 Nutzung der Bestandsgebäude des ehemaligen Flughafens Tempelhof und Neubaulösung Tempelhofer Feld**

Für die Neubaulösung wurden sowohl die Freifläche des ehemaligen Flughafens auf dem Tempelhofer Feld als auch das Bestandsgebäude des Flughafens selbst auf ihre Plausibilität hin geprüft. Lage und Verkehrsanbindung, die Realisierbarkeit der flächenmäßigen und funktionalen Zusammenhänge für die ZLB sowie die Wirtschaftlichkeit des Bibliotheksbetriebs lagen als wesentliche Kriterien dem Plausibilitätscheck zugrunde. An diesem Prozess waren die Senatskanzlei - Kulturelle Angelegenheiten als Bedarfsträgerin, die ZLB als Nutzerin, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Adlershof Projekt GmbH (Projektentwicklung THF) beteiligt.

#### **3.5.1 Nutzung der Bestandsgebäude des ehemaligen Flughafens Tempelhof**

Im Ergebnis wird die Integration der ZLB in das Flughafen-Bestandsgebäude als nicht tragfähige Lösung bewertet. Zwar wurde die grundsätzliche flächenmäßige und technische Unterbringungsmöglichkeit der ZLB in das Bestandsgebäude des ehemaligen Flughafens durch eine erste architektonische Machbarkeitsstudie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nachgewiesen, seitens der Senatskanzlei – Kulturelle Angelegenheiten als Bedarfsträgerin und der ZLB als künftigen Nutzerin wird der Umbau des Gebäudes aufgrund deutlicher funktionaler Mängel abgelehnt.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist die ehemalige Abflughalle in ihrer Großflächigkeit zu erhalten und somit nicht zur Stapelung von Ebenen geeignet. Die sehr langen Wege führen zu einer herabgesetzten Servicedichte, erhöhtem Personaleinsatz sowie zu einem hohen medienlogistischen Aufwand. Es muss mit hohen Betriebskosten für Heizung, Lüftung und Klimatisierung gerechnet werden, da der Bestandskomplex in weiten Teilen für die Bibliotheksnutzung unzweckmäßig große Raumhöhen und –volumina aufweist. Die Nachrüstung zur Herstellung weitgehender Barrierefreiheit wird ebenfalls hoch sein und keine optimalen Ergebnisse bringen können.

Die Anbindung an den ÖPNV ist bei dieser Variante ausschließlich über Bus und eine U-Bahnlinie gegeben.

### **3.5.2 Neubaulösung Tempelhofer Feld**

Stattdessen ergibt der Plausibilitätscheck seitens der beteiligten Verwaltungen, der durch das Ergebnis einer von der Stiftung ZLB beauftragten Baumassenstudie (Mai 2009) für das Areal Tempelhofer Feld unterlegt wird (s. Anlage 4 ), eine klare Präferenz für die Ansiedelung des ZLB-Neubaus auf dem Tempelhofer Feld.

Bei dieser Option erfolgt die Erschließung der neuen Bibliothek vom Tempelhofer Damm als Haupterschließung und von der geplanten Grünfläche aus als Nebeneingang. Die Variante III a garantiert die direkte Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn-Ring sowie U-Bahn) und bietet einen direkten Anschluss für den PKW-Verkehr über die südlich gelegene Autobahnauffahrt und -abfahrt. Das fragliche Grundstück ermöglicht einen flexiblen Umgang mit der Gebäudehöhe (bis zu 7 Geschosse) und lässt großen architektonischen Freiraum, der als Herausstellungsmerkmal des ZLB-Gebäudes innerhalb des neuen Quartiers genutzt werden kann. Der auf dieser Fläche realisierbare Funktionskörper kann als Neubau die von der ZLB in Anlage 2 formulierten idealtypischen Anforderungen an ihre Funktionszusammenhänge ohne Einschränkungen aufgreifen und verspricht einen ebenso effizienten wie benutzerfreundlichen Bibliotheksbetrieb.

### **4. Schlussfolgerungen:**

Die Erfahrungen der letzten zehn Jahre in Europa zeigen, dass gerade Bibliotheksneubauten auch aus stadtplanerischer Sicht hohe Bedeutung zukommt. Insbesondere die Niederlande und die skandinavischen Länder sind hier führend. Die neue Zentralbibliothek in Amsterdam, „OBA“, ist jüngstes Beispiel in den Niederlanden dafür, wie ein herausragender Bibliotheksneubau genutzt wird, um ein innerstädtisches Entwicklungsgebiet in direkter Nähe des Hauptbahnhofs wieder aufzuwerten. In Dänemark erschließt z.B. die Stadt Aarhus ihren Hafen als neuen Stadtteil mit einer als ‚Multimedia-House‘ angelegten modernen Bibliothek.

Die ZLB ist derzeit mit aktiver Unterstützung durch ihren Stiftungsrat dabei, ein neues strategisches Konzept für die Zukunft zu entwickeln und sich dazu sowohl intern als auch nach außen neu aufzustellen. In diesem Kontext wird sie 2011 ihr erstmals 2008 skizziertes idealtypisches Raum- und Bedarfsprogramm in ein umsetzungsfähiges Konzept überführen, um für die anstehenden Entscheidungen vorbereitet zu sein. Die finanziellen Auswirkungen dieses Konzepts sind jedoch noch völlig ungeklärt und werden sich innerhalb des mit der Finanzplanung 2010 bis 2014 beschlossenen Ausgabenpfads bewegen müssen. Damit ist die Standortfrage auch noch völlig offen. Gegebenenfalls muss sich die konzeptionelle Ausrichtung der Bibliothek an den zur Verfügung stehenden Mitteln orientieren.

### **5. Überlegungen zur Nachnutzung der derzeitigen Standorte der ZLB:**

Die Frage der Nachnutzung der jetzigen Bestandsgebäude, die sich im Falle eines ZLB-Neubaus stellt, ist noch nicht abschließend geklärt.

- Für den Gebäudekomplex in der Breiten Straße wird das Potential zur Nachnutzung für öffentliche Zwecke derzeit noch geprüft. Angesichts der schwierigen Gebäudestruktur dürfte aber auch die Option einer kommerziellen Nachnutzung mit in die Überlegungen einzubeziehen sein, zumal damit eine anteilige Refinanzierung des ZLB-Neubaus verbunden sein könnte.
- Zur Nachnutzung des Standortes AGB sind bereits erste Sondierungsgespräche mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geführt worden, die nach der politischen Grundsatzentscheidung zu einem ZLB-

Neubau zu konkretisieren sind. Eine ausschließliche Bibliotheksnutzung von bezirklicher Seite ist auch hier angesichts der jüngsten baulichen Entwicklungen im Bezirk ausgeschlossen. Denkbar ist jedoch im AGB-Bestandsgebäude die Ansiedelung von Dependancen mehrerer bezirklicher Kultur- und Bildungseinrichtungen und deren Schulterschluss in einem „Kulturhaus Südliche Friedrichstadt“.

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit  
Regierender Bürgermeister

Anlage 1 – Investitionsmaßnahmen Bezirke und Berliner Universitäten

**Investitionsmaßnahmen / Bezirke 1995 – 2010 (Auszug):**  
Mittelpunkt- und Bezirkszentralbibliotheken / Neubau und Umnutzungen

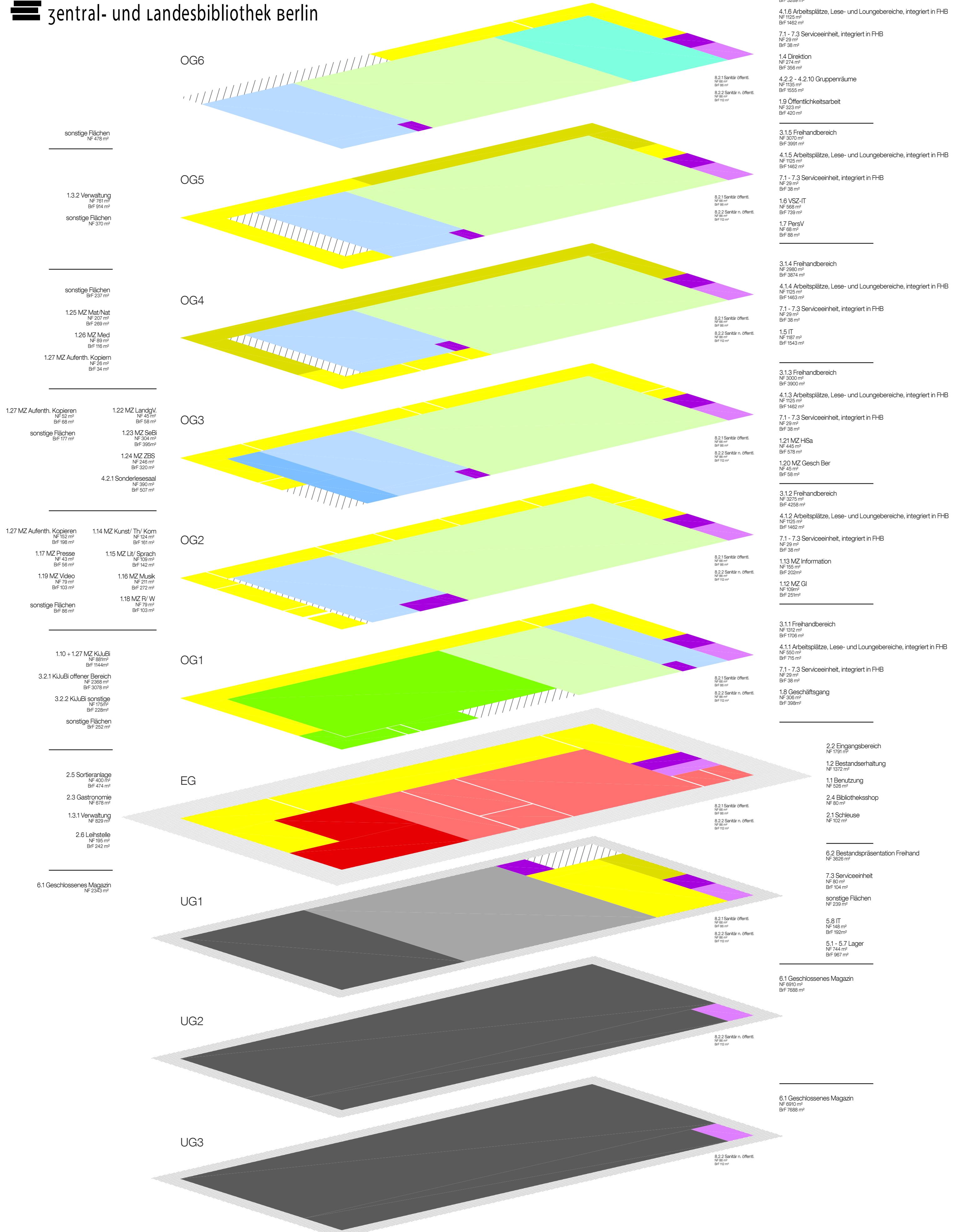
<b>Baujahr</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Bibliothek</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>Investitions- volumen</b>
1995	Wedding	Am Luisenbad (Umnutzung u. Neubau)	1.739 m <sup>2</sup>	32,00 Mio DM
1996	Mitte	Bezirkszentral- Bibliothek Philipp-Schaeffer (Umnutzung)	2.200 m <sup>2</sup>	4,95 Mio DM
2000	Friedrichshain- Kreuzberg	Provisor.Bezirkszentral- bibliothek Grünberger Strasse (Umnutzung)	2.800 m <sup>2</sup>	1,22 Mio DM
2000	Neukölln	Helene-Nathan-Bibliothek / Hauptbibl. (Neubauflächen in einem Einkaufszentrum)	4.000 m <sup>2</sup>	1,80 Mio DM (Ersteinrichtung)
2001	Spandau	Bezirkszentralbibliothek Carl-Schurz-Str.	3.000 m <sup>2</sup>	3,00 Mio DM
2006	Steglitz- Zehlendorf	Bezirkszentralbibliothek im „Schloss“ (Neubauflächen in einem Einkaufszentrum)	5.000 m <sup>2</sup>	0,5 Mio € (durch Verrechnung des Grundstücks)
2008	Treptow- Köpenick	Mittelpunktbibliothek	2.442 m <sup>2</sup>	5,80 Mio €
2010	Friedrichshain- Kreuzberg	Bezirkszentralbibliothek Frankfurter Tor (Umnutzung)	3.080 m <sup>2</sup>	3,70 Mio € (Baukosten)

**Investitionsmaßnahmen / Berliner Universitäten 2003 – 2009 (Auszug):**  
Bibliotheksneubauten

<b>Baujahr</b>	<b>Bibliothek</b>	<b>Hauptnutzfläche/m<sup>2</sup></b>	<b>Zahl der Lese- u. Arbeitsplätze</b>	<b>Investitions- kosten/rd.</b>
2003	Informations- und Kommunikationszentrum der HU Berlin-Adlershof	9.720 m <sup>2</sup>	300	38,3 Mio €
2004	Universitätsbibliothek der TU Berlin (Volkswagenhaus)	18.300 m <sup>2</sup>	715	47,9 Mio €
2005	Philologische Bibliothek der FU (Dahlem)	6.290 m <sup>2</sup>	650	18,5 Mio €
2009	Geisteswissenschaftliche Zentralbibliothek der HU Berlin (Grimm- Zentrum)	21.120 m <sup>2</sup>	1.250	75,5 Mio €

# Anlage 2

## Zentral- und Landesbibliothek Berlin



Grundmaß: 130 m x 60 m

■ Eingangsbereich  
■ Veranstaltungen, Ausstellungen

■ Serviceeinheiten Bibliothek  
■ Service n. öffentl.

■ Hintergrundbereich  
■ Lokale IT, Verbundservicezentrale

■ Nutzeraufenthalt  
■ Sonderlesesaal

■ Kinder- / Jugendbibliothek  
■ Freihandbestand

■ Geschlossenes Magazin  
■ Freihandmagazin

DWG-SOURCE: ZLB-MZ-3D-Explosion Funktionskörper.dwg

DATUM / DATE: 15.06.10

Explosionsdarstellung Funktionskörper ZLB Neubau

**ZLB**

Zentral- und  
Landesbibliothek Berlin  
Breite Straße 30-36  
10178 Berlin

Nr. Kriterium	Kapelle-Ufer (Grobcheck 10/2008)	Nordbahnhof (Grobcheck 10/2008)	Heidestraße (Grobcheck 10/2008)	Yorckstraße (Grobcheck 10/2008)	Gutenbergstraße (Grobcheck 10/2008)	Amerika Gedenkbibliothek (Grobcheck 10/2008)
	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung
<b>Stadt- und kulturpolit. Entwicklung</b>						
1 Entwicklungsräume	Planwerk Innenstadt: Vorschlag Neubebauung (Blockrandbebauung); STEK: Innerhalb des Strategieraums "Innenstadt - "Herz der Metropole", wird aktuell vom "BundesPresseStrand" genutzt.	Planwerk: Blockrandbebauung mit großen Freiflächen, STEK: Grenzen an den Strategieraum "Innenstadt - "Herz der Metropole".	Stadtbauangebot Heidestraße, Masterplanverfahren Heidestraße, Kreativräume in der Stadt: lokale Ausstrahlung von Kunst-, Musik-, Design-, Film-/Medien- und Softwarehochschulen, innerhalb Strategieraum "Innovative urbane Milieus"	Planwerk Innenstadt: Vorschlag Neubebauung (Blockrandbebauung); STEK: Innerhalb des Strategieraums "Transformationsraum Südkreuz-Gleisdreieck"	Planwerk Innenstadt: siebt Blockrandbebauung vor mit Brücke im Bereich Wullenweberstraße, STEK: zwischen den Strategieraums "Innenstadt-Herz der Metropole" und "Innovative urbane Milieus", Rahmenplan von 1996 mit Wohn- und Mischnutzung, Masterplan für Universitäts-Campus Charlottenburg-Wilmersdorf (Anfang 2009), Konzentration als Campus mit baulicher Erweiterung, Erweiterung des studentischen Wohnens südlich der Spree.	Planwerk Innenstadt: siebt Bebauung des Blücherplatzes (Standort) zur Wiederherstellung des Verlaufs der Blücherstraße vor; Leitbild süd. Friedrichstadt: Empfehlung, Sicht- und Wegebezüge zu verbessern; STEK: Innerhalb Strategieraum "Innovative urbane Milieus"
2 Zentralität	Zentrenplan 2020: Grenzt nördlich an den Zentrumsbereich (STEP-Zentren) Historische Mitte.	Nördlich angrenzend an den Zentrumsbereich Historische Mitte.	Zentrenplan 2020: Grenzt nördlich an den Zentrumsbereich (STEP-Zentren) Historische Mitte.	Zentrenplan 2020: östlich der Fläche liegt das Stadtteilzentrum Mehringdamm/Hallesches Tor, fußläufig aber zu weit entfernt	Liegt nordwestlich des Zentrumsbereiches "Historische Mitte" Nähe Campus der Universitäten in der City West	Liegt innerhalb des Stadtteilzentrums "Hallesches Tor / Mehringdamm"
3 Impulsierung	Öffentlichkeits- und tourismuswirksame Bedeutung aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel, stark touristisch geprägter Ort.	Unterstützend für die Entwicklung des Umfeldes am Nordbahnhof, Nähe zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel, stark touristisch geprägter Ort.	Öffentlichkeits- und tourismuswirksame Bedeutung aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel, stark touristisch geprägter Ort.	Die Etablierung einer Zentral- und Landesbibliothek könnte, in Verbindung mit dem geplanten Park am Gleisdreieck zu einer Aufwertung des Gebietes führen.	Die Etablierung einer Zentral- und Landesbibliothek würde zur Aufwertung des Gebietes führen.	Der Standort ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt durch die bestehende AGB (2004, 50jähriges Bestehen). Eine weitere Impulsierung ist aufgrund der Erweiterung eher unwahrscheinlich.
<b>Standortbedingungen</b>						
4 Image	Kreativräume in der Stadt: Image in Veränderung, hier vor allem der nördliche Bereich der Heidestraße. Sehr gutes Image durch Hauptbahnhof als Ankunfts- und Abfahrtsort, das südlich daran angrenzende Regierungsviertel und den Hamburger Bahnhof.	Image in Veränderung durch die Nähe zum Hauptbahnhof und die in diesem Bereich geplante Entwicklung.	Kreativräume in der Stadt: Image in Veränderung, hier vor allem der nördliche Bereich der Heidestraße. Sehr gutes Image durch Hauptbahnhof als Ankunfts- und Abfahrtsort, das südlich daran angrenzende Regierungsviertel und den Hamburger Bahnhof.	Kreativräume in der Stadt: Gebiete etablierter Produktions- und Dienstleistungsunternehmen der Kulturwissenschaft mit "guter Adresse": Das Gebiet hat ein weniger bedeutendes Image, grenzt aber an den östlich liegenden Bergmannsstraßekiez an.	Das Gebiet wird durch gewerbliche Strukturen geprägt. Die Nähe zur Technischen Universität kann positiv betrachtet werden.	Nähe zu folgenden Bildungs- und Kultureinrichtungen: Bildung- und Technologiezentrum, Fachhochschule KFZ-Technik, Sozialpädagogisches Institut, Hebbeltheater, Deutsches Technikmuseum.
5 Städtebau	Der Bereich wird städtebaulich überwiegend durch Soltärgebäude mit öffentlicher Nutzung bestimmt. Dominierend ist dabei der neu entstandene Hauptbahnhof mit der markanten Glashäuserarchitektur. Weiterhin soll im angrenzenden Bereich des Humboldthafens ein neues Stadtquartier u.a. mit einem Museum für moderne Kunst entstehen.	Mischung aus Blockstrukturen unterschiedlicher Epochen mit Kern- und Mischgebietcharakter. Nördlich grenzt unmittelbar die Regionalzentrale der Deutschen Bahn AG an.	Der Bereich wird städtebaulich überwiegend durch Soltärgebäude mit öffentlicher Nutzung bestimmt. Dominierend ist dabei der neu entstandene Hauptbahnhof mit der markanten Glashäuserarchitektur. Mit dem Neubau des Hochhauses für den Mineralölkonzern Total wurde aktuell begonnen.	Das Gebiet liegt isoliert zwischen den Bahntrassen der Wannsee- und Anhalterbahn sowie der südlich angrenzenden Yorckstraße. Südlich und westlich grenzen Wohnbaustrukturen in überwiegend Blockstrukturen an. Das Gebiet ist sehr geprägt durch die Bahntrassen mit den sogenannten "Yorckbrücken". Mit der Realisierung des Parks am Gleisdreieck wird sich der Raum verändern.	Das zwischen Spree im Norden und Salzufer im Süden gelegene Gebiet wird städtebaulich bestimmt durch überwiegend mehrgeschossige Blockstrukturen. Vereinzelt befinden sich dort Soltärgebäude, die den Bereich auflockern. Die untersuchten Flächen werden derzeit als Stellplätze genutzt oder liegen brach. Die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen sind parallel zueinander angeordnet und werden durch die geschwungene Gutenbergstraße durchquert, so dass eine Erschließung der Grundstücke gesichert ist.	Der Standort liegt innerhalb einer durch Wohnen geprägten Struktur aus überwiegend Nachkriegsbebauung. Besonders prägnant ist der nördlich gelegene Mehringplatz mit zwei konzentrischen Ringen von Wohngebäuden mit 4 und 6 Geschossen mit Ergänzungsbauten im nahen Umfeld.
6 Erreichbarkeit	Gute Erreichbarkeit mit OPNV über Stadtbahn (S5, S7, S75, S9), Regional- und Fernverkehr sowie viele Buslinien (M41, M85, TXL etc.), mittlere Erreichbarkeit mit MIV über B96 (Tiefgarantunnel).	Gute Erreichbarkeit mit OPNV über S1, S2, S25 sowie Metrotram M10 und M41, mittlere Erreichbarkeit mit MIV über Chausseestraße / Torstraße.	Gut, nach Ausbau des OPNV noch bessere Anbindung; Hauptbahnhof: Mehrere S-Bahnlinien, Fernbahnlinien, Buslinien: u.a. M85, M41, TXL, 240, N20; Planung: Anbindung an die Straßenbahn 2011 und an die U55 zwischen Hauptbahnhof und S-Bahn Unter den Linden in 2-3 Jahren, S21: 1. Bauabschnitt Anbindung an den Nordring (2014) MIV-Anbindung über die übergeordneten Hauptstraßen Alt Moabit/Invalidenstraße.	Gute Erreichbarkeit mit OPNV mit S- und U-Bahn (S1, S2, 25, U7) sowie M 29, gute Erreichbarkeit mit MIV über B1 oder B96.	Mäßige Erreichbarkeit mit OPNV über 500 m entfernte Stadtbahn (S5, S7, S75, S9), gute Erreichbarkeit mit MIV über B2/B5 (Straße des 17.Juni).	Gute Erreichbarkeit mit OPNV, U-Bhf Hallesches Tor (U1, U6), mehrere (Metro)Bus-Linien (M41, 248), gute MIV-Anbindung, B96 (Mehringdamm).
<b>Rahmenbedingungen Gebäude</b>						
7 Flächenangebot	Gesamtfäche ca. 22.000 m <sup>2</sup> . Realisierbar ist eine GR von ca. 15.000 m <sup>2</sup>	Gesamtfäche ca. 17.500 m <sup>2</sup> . Realisierbare GR zwischen 11.500 m <sup>2</sup> und 15.000 m <sup>2</sup> , erforderlich sind Gebäude zwischen 8 und 10 Geschossen, die städtebaulich verträglich sind.	Nettobaulandfläche: ca. 189.000m <sup>2</sup> ; BGF Büro/Dienstleistung ca. 350.000m <sup>2</sup> , fragmentiert in mehrere Gebäudeblöcke, die ggf. zusammengelegt werden können.	Gesamtfäche ca. 33.000 m <sup>2</sup> . Realisierbare GR ca. 15.000 m <sup>2</sup>	Gesamtfäche ca. 25.000 m <sup>2</sup> . Realisierbare GR ca. 14.000 m <sup>2</sup>	Gesamtfäche ca. 17.000 m <sup>2</sup> . Realisierbare GR zwischen 11.000 m <sup>2</sup> und 13.000 m <sup>2</sup> , erforderlich sind Gebäude zwischen 8 und 10 Geschossen, die städtebaulich weniger verträglich sind.
8 Zugangssituation	Die Erschließung erfolgt über das Kapelle-Ufer mit der Möglichkeit eines repräsentativen Eingangs.	Die Erschließung erfolgt über die Invalidenstraße mit der Möglichkeit eines repräsentativen Eingangs.	Die Erschließung erfolgt über die Heidestraße oder die Invalidenstraße (für den Bereich Europaplatz) mit der Möglichkeit eines repräsentativen Eingangs.	Die Erschließung erfolgt über die weniger attraktive Yorckstraße mit der Möglichkeit eines repräsentativen Eingangs.	Die Erschließung erfolgt über die Gutenbergstraße mit der Möglichkeit eines relativ repräsentativen Eingangs, eher 2. Reihe.	Erschließung sollte über den Blücherplatz erfolgen (Eingang AGB), Möglichkeit eines repräsentativen Eingangs in Kombination mit der bestehenden Eingangssituation der AGB möglich.
9 Bauliche Rahmenbedingungen bei einem Neubau	Mögliche Probleme bei der Gründung (Grundwasser). Es kann sowohl eine Blockstruktur als auch ein markantes Soltärgebäude realisiert werden. B-Plan I-211 (Aufstellungsbeschluss von 06.1996).	Mögliche Probleme bei der Gründung durch Lage der unterirdischen Bahntrassen. Liegt im B-Plan I-52a (Kerngebiet).	Sind im Einzelfall zu reflektieren. Mögliche Probleme bei der Gründung (Grundwasser, Lage der unterirdischen Bahntrassen) im Bereich Europaplatz.	Liegt im B-Plan VI-140 (Aufstellungsbeschluss vom 04/2006 Festsetzung von MK).	Ausbildung einer Blockstruktur aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen.	Anpassung des Neubaus an die denkmalpflegerischen Vorgaben der AGB.
<b>Wirtschaftlichkeit</b>						
10 Eigentumsverhältnisse	Eigentum: Bund/Land Berlin und privat Bodenrichtwert: kein Wert wegen E-Maßnahme, umlegend: 1.300,- bis 1.600,- €/m <sup>2</sup> ; M2, GFZ 3,5	Die Flächen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG Bodenrichtwert: 900,- €/m <sup>2</sup> ; M2, GFZ 3,5	Eigentümer: VIVICO Real Estate GmbH, Deutsche Bahn AG Bodenrichtwert: 1.400,- €/m <sup>2</sup> MK (vorläufige Wertermittlung)	Eigentümer: Deutsche Bahn AG Bodenrichtwert: kein BRW, umlegend 480,- €/W 2,5	Die Flächen sind in Privateigentum (Entwicklungsträger) Bodenrichtwert: 750,- €/m <sup>2</sup> G 2,5	Land Berlin Bodenrichtwert: kein BRW, umlegend 380,- €/W 2,0; 1.000,- €/m <sup>2</sup> M 3,0; 380,- €/W 2,5
11 Baukosten	Aufgrund der nahen Lage zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel müsste eine der Lage entsprechende qualitativ hochwertige Architektur geschaffen werden. Hoher Bodenrichtwert. Bodengesellschaft: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Innenstadt, auf Aufschüttung Altlastenverdacht	Hoher BRW evtl. Gründungsprobleme durch unterirdische Bahntrasse. Syrosem + Kalkregosol + Pararendzina, Gleisanlage auf Aufschüttungs- und Abtragungsfläche.	Um der städtebaulichen erstklassigen Lage und der geforderten hohen BGF Rechnung zu tragen, ist eine qualitativ hochwertige Architektur erforderlich. Bodenart: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Industrie, auf Aufschüttungs- und Abtragungsfläche. Altlastenverdacht	Keine besondere Architektur erforderlich, eher geringer BRW Syrosem + Kalkregosol + Pararendzina, Gleisanlage auf Aufschüttungs- und Abtragungsfläche.	Zu realisieren ist eine einfache in das Gebiet einzu passende Architektur. Bodenarten: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Industrie, auf Aufschüttungs- und Abtragungsfläche. Altlastenverdacht	Baukosten abhängig von der Einbindung des bestehenden Denkmalschutzen Bauwerks der AGB. Bodenart: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Innenstadt, auf Aufschüttung, keine besonderen Vorkehrungen erforderlich. Altlastenverdacht: Fläche insgesamt vom Verdacht befreit.
<b>Umsetzung</b>						
12 Abhängigkeiten / Synergien	Leuchtturmprojekt für den Bereich Kapelle-Ufer aber abhängig von der Gesamtentwicklung. Aufgrund der Lage an der Freifläche und der Entscheidung für den Bereich Humboldthafen ist eine zügige Entwicklung möglich. Bibliothek des Bundes (nicht öffentlich)	Ergänzung des "Kulturbandes Invalidenstraße" durch Bebauung der Brachfläche. Aufwertung des Standortes Nordbahnhof.	Im Bereich westl. der Heidestraße wäre eine Bebauung ab 2012 möglich. Im Bereich Europaplatz früher, sofern keine Restriktionen aus der S21 vorliegen.	Aufwertung des Gebietes in Verbindung mit der Realisierung des Parks am Gleisdreieck. In die Planung integrierte Lösung der Zugänglichkeit der Gleisinseln.	Belebung und Aufwertung des Gebietes, auch nördlich des Spreebogens.	Die Zusammenlegung der Zentral- und Landesbibliothek an dem Standort der AGB ist abhängig von den baulichen Rahmenbedingungen der AGB. Synergien für das Gebiet sind aufgrund der bestehenden Bibliothek nicht zu erwarten. Umgebung: Berlinische Galerie (Archiv für Wettbewerbe, Berliner Bildersammlung), Berliner Stadtmodelle.
13 Partner	Bund/Land Berlin und privat	Deutsche Bahn AG	Bahn als Grundstückseigentümer, VIVICO Real Estate GmbH	Deutsche Bahn AG	private Eigentümer	Keine Partner
14 Hemmnisse / Risiken	städtisch hochwertige Lage direkt am Wasser	Keine		Verlagerung von kleineren, langansässigen Unternehmen	Flächenrückverkauf von Privat (hochwertiges Wohnen war Basis für die Berechnung), Wasserlage	Fläche ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Lage direkt am Landwehrkanal. Bebauungsplan VI-64, Festsetzung von Kerngebiet, Standortvorschlag ist eine nicht überbaute Fläche.
15 Anmerkungen I B 31 vom 10.03.2010	Standort ist für den Neubau des Bundesforschungsministerium vorgesehen und steht nicht mehr zur Verfügung.	Im März 2009 wurde eine Baugenehmigung für den Bau eines Verwaltungsgebäudes der DB AG erteilt; ein Teil des Standortes steht nicht mehr zur Verfügung.	Die Firma Total beabsichtigt einen Neubau auf dem Standort. Er steht damit nicht mehr zur Verfügung. Mit dem Bau wurde begonnen.	Der Standort erscheint aus verschiedenen Gründen als nicht optimal.	Eine suboptimale Erschließung spricht gegen den Standort.	Der Standort wurde näher untersucht, erwies sich jedoch bei ausschließlicher Betrachtung ländeseigener Flächen als zu begrenzt. Private Flächen im Umfeld könnten nach gegenwärtiger Einschätzung des Referates IB mit in Betracht gezogen werden.
16 Aktualisierung	unverändert	Verwaltungsgebäude der Bahn im Rohbau fertig, der überwiegende Teil der Fläche steht nicht mehr zur Verfügung	Ein Teil des Europaplatzes steht nicht mehr zur Verfügung. Im Bereich der Europastraße zwischen Heidestraße und dem westlichen Bahngelände könnten die erforderlichen Flächen für die ZLB bereitgestellt werden.	durch Verkauf steht Fläche nicht mehr zur Disposition; Realisierung eines Baufachmarktes	Masterplan Campus der Universitäten: Anbindung des Einsteinufer an das Salzufer mittels Brücke; Bezirk hält nicht mehr am geplanten Wohnungsbauprojekt fest; Flächenpotential für die ZLB wäre vorhanden;	Zur vollständigen Nutzung der Flächenpotenziale wäre ein dem Planwerk Innenstadt entsprechender Rück- und Umbau der umliegenden Straßen erforderlich. Vorbereitende Untersuchung Mehringsplatz/Blücherplatz (Dezember 2009), Aktionsraum Plus Kreuzberg Nordost (Insek Nov. 2009)

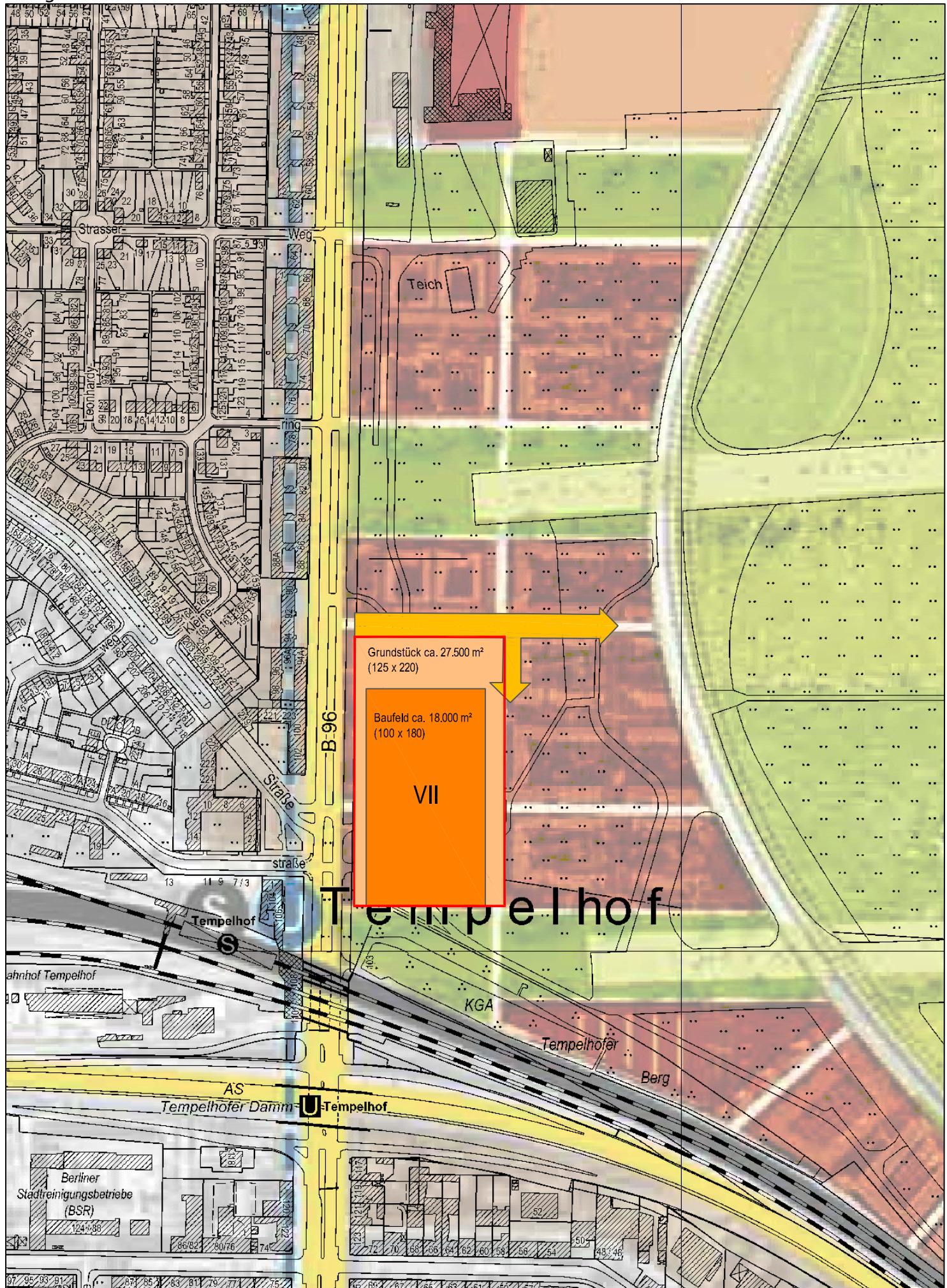
Zentral- und Landesbibliothek  
Standortvergleich

Nr. Kriterium	Postbahnhof (Grobcheck 10/2008)	ehemaliges Flughafengebäude Tempelhof	Anhalter Bahnhof (Grobcheck 10/2008)	Andreasstraße (Grobcheck 10/2008)	Konzentration am Kulturforum	Kindl Brauerei Neukölln
	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung
<b>Stadt- und kulturpolit. Entwicklung</b>						
1 Entwicklungsräume (Strategie 2020, Kulturräume Berlin)	StEK: Innerhalb des Strategieraums "Innovation und Entertainment am Spreeufer", MediaSpree/Post: "Postareal am Ostbahnhof" mit Mischnutzung einschließlich 106 m Hochhaus.	"Tempelhofer Freiheit" (ehemaliger Flughafen Tempelhof), Leitbild: Entwicklung des Gebäudes als "Event- und Kreativzentrum" oder als "Zentrum für Bildung und Kommunikation im 21. Jahrhundert" (abhängig von der Ansiedlung der ZLB), Untersuchungen und Überlegungen zur Nachnutzung des Gebäudes (und Geländes) finden derzeit statt.	Planwerk Innenstadt sieht Blockrandbebauung und Bebauung im Innenbereich vor, StEK: Innerhalb des Strategieraums "Innenstadt - Herz der Metropole", Leitbild Südliche Friedrichstadt (Teilraum 5): Eigentümer der Fläche sehen Bebauung mit Hotel- und Büroflächen vor, Bezirk bevorzugt Wohnbebauung und Grünflächen.	StEK: Innerhalb des Strategieraums "Innovation und Entertainment am Spreeufer", Nähe zum Ostbahnhof und angrenzender Entwicklung.	Planwerk Innenstadt sieht ein Freihalten der Mitte vor und würdigt die besondere städtebauliche Situation der Nachkriegsmoderne.	Gebäudekomplex Kindl Brauerei ist Bestandteil der Maßnahmenliste für den Aktionsraum plus "Neukölln Nord".
2 Zentralität	Angrenzend an das Ortsteilzentrum "Ostbahnhof"	Zentrenatlas 2020: nördlich angrenzend an die Bergmannstraße (Touristisch frequentiert)	Liegt am südlichen Rand des Zentrumsbereiches "Historische Mitte"	Angrenzend an das Ortsteilzentrum "Ostbahnhof"	Liegt an einer Nahtstelle zwischen den beiden innerstädtischen Zentren, bildet dabei ein eigenes kulturelles Zentrum.	
3 Impulsierung	Unterstützend für die Entwicklung des Umfeldes (heterogene kulturwirtschaftliche Branchenstruktur).	Die Ansiedlung der ZLB würde einen starken Impuls für die Entwicklung und die weitere Nutzung des Bestandsgebäudes auslösen und gemeinsam mit den anderen Projekten und der geplanten IGA im Jahr 2017 zu einer erheblichen Aufwertung des Areals führen. Aber ggf. Konflikt mit IGA im Gebäude und Entwicklung als Event- Standort.	Die Etablierung der Zentral- und Landesbibliothek wird in Kombination mit den vorhandenen Kultureinrichtungen zu einer weiteren Aufwertung des Gebietes führen.	Die Etablierung der Zentral- und Landesbibliothek wird in Kombination mit der Entwicklung im Bereich Postbahnhof zu einer Aufwertung des Gebietes führen.	Die im Kulturforum liegenden Institutionen sind über die Grenzen Berlins bekannt, eine weitere Impulsierung durch weitere Einrichtungen ist nicht notwendig.	Problematischer Neuköllner Nordbereich; Die Etablierung der ZLB würde zur Imageaufwertung des gesamten Bezirks führen.
<b>Standortbedingungen</b>						
4 Image	Gebiet beeinflusst durch die Entwicklung der alternativen Clubstruktur. Kiezkultur-Mischung mit differenzierten (auch) kulturwirtschaftlichen Nutzungen. Nähe zur East-Side-Gallery, Image wird durch die Planungen der südlich der Spree gelegenen Media-Spree beeinflusst, Wohnstruktur in Veränderung (Studenten).	Internationale Bekanntheit (Wahrzeichen der "Luftbrücke"), Gebäude profitiert von dem Charme ablesbarer historischer Zeitepochen. Imagebildung u.a. als Standort für Event- und Kreativzentrum bzw. Zentrum für Bildung und Kommunikation. Eine öffentliche Nutzung wird gewünscht.	Kreativräume in der Stadt: Image in Veränderung. Standort hat ein besonderes Image durch die direkte Nähe zum Tempodrom, Martin-Gropius-Bau, dem Hebbeltheater, dem Willy-Brandt-Haus und dem Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Touristisch geprägt durch eine Vielzahl von Hotels im Umfeld.	Umfeld hat kein besonderes Image. Positiver Einfluss durch die Entwicklung der in der Nähe liegenden Media-Spree möglich.	Der Ort als Ganzes bedarf einer Aufwertung seines Images. Bisher strahlen lediglich die einzelnen Institutionen.	Umfeld ohne besonderes Image. Das Gebiet wird durch gewerbliche Strukturen geprägt.
5 Städtebau	Städtebaulich durch den Ostbahnhof und den dazugehörigen Gleisanlagen geprägt. Brachfläche, heterogenes Umfeld. Ostbahnhof, East-Side-Gallery.	Städtebaulich wird das Gebiet v.a. durch das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Flughafens Tempelhof geprägt. Im Umfeld: Mischung gründerzeitlicher Bebauung, Kasernen- und Polizeigebäude; Gartenstadt-Charakter im Westen.	Städtebaulich geprägt durch eine Mischung von Geschosswohnungsbau aus unterschiedlichen Epochen sowie Büronutzung. Aufgrund von vorhandenen Punktgehöfthäusern ist die Realisierung höherer Gebäude möglich. Im Arbeitsbericht "Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin" ist für das Quartier um den Askanischen Platz und die Stremannstraße eine städtebauliche Weiterentwicklung und Aufwertung von großer Bedeutung.	Das nördlich angrenzende Wohngebiet besteht überwiegend aus Zellenbauten der Vorwendezeit sowie Bürogebäuden der 1990er Jahre. Südlich wird die Fläche begrenzt durch die Gleisanlagen der Fern- und S-Bahn.	Den Raum prägen die Kulturbauten aus der Nachkriegszeit, die ein besonderes Ensemble, hervorgegangen aus der Scharouschen Stadtlandschaft, bilden. Zudem prägen die benachbarten Räume des Tiergartens und des Quartiers am Potsdamer Platz den Ort mit.	
6 Erreichbarkeit	Erreichbarkeit mit OPNV über Stadtbahn (S3, S 5, S7, S75, S9), Regional- und Fernverkehr sowie mehrere Buslinien (140, 240, 347), gute Erreichbarkeit mit MIV über B1/B5 (Frankfurter Allee) und B96a.	U-Bahnhof: Platz der Luftbrücke, Paradestraße (beides im 500 m Radius), Buslinien 104/248/N42 Haltestelle Platz der Luftbrücke.	Sehr gute Erreichbarkeit mit OPNV mit S1, S2, S25 (Anhalter Bahnhof), U1, und U7 (Möckernbrücke sowie Metro-Bus-Linien M29 und M41, gute Erreichbarkeit mit MIV über B1 und B96.	Gute Erreichbarkeit mit OPNV über Stadtbahn (S3, S5, S7, S75, S9), Regional- und Fernverkehr sowie mehrere Buslinien (140, 240, 347), gute Erreichbarkeit mit MIV über B1/B5 (Frankfurter Allee).	Gute Erreichbarkeit mit OPNV, S- und U- Bahn Potsdamer Platz und mehrere Busse in der Potsdamer Str. (u.A. M 200)	Gute Erreichbarkeit mit OPNV; im Einzugsbereich zweier U- Bahnhlinien
<b>Rahmenbedingungen Gebäude</b>						
7 Flächenangebot	Gesamtfläche ca. 45.000 m <sup>2</sup> . Lt. Bebauungsplan V-79 ist innerhalb des Gebietes eine GF von ca. 133.000 m <sup>2</sup> möglich. Bis auf 33.000 m <sup>2</sup> wäre die Gesamtfläche zur Realisierung der ZLB erforderlich.	Das Bestandsgebäude bietet 300.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), 180.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche (NNF)	Die Gesamtfläche einschließlich des ehemaligen Postamtes umfasst ca. 20.000 m <sup>2</sup> . Realisierbar ist eine GR von 10.000 m <sup>2</sup> bis 12.000 m <sup>2</sup> und 7 bis 10 Geschossen.	Gesamtfläche ca. 23.000 m <sup>2</sup> . Realisierbare GR von 13.700 m <sup>2</sup> , erforderlich sind Gebäude von 8 Geschossen, die städtebaulich verträglich sind (hohe Wohnbebauung im Umfeld).	Baupotenziale sind eingeschränkt, Baufelder mit einer GFZ von max. 3000 m <sup>2</sup> bzw. 10.000 m <sup>2</sup> stehen zur Verfügung.	Gesamtfläche des Standortes ca. 49.000 m <sup>2</sup> . städtebaulicher Ideenwettbewerb (2007) hat max. Bebauungsmöglichkeit von ca. 100.000 m <sup>2</sup> BGF ermittelt; derzeitiger Gebäudebestand ca. 35.000 m <sup>2</sup> BGF;
8 Zugangssituation	Erschließung über Mühlenstraße oder Straße der Pariser Kommune, repräsentativer Eingang möglich.	Repräsentativer Eingang möglich, liegt am Platz der Luftbrücke mit größerem Vorplatzbereich, Anlieferung über Columbiadamm.	Die Erschließung erfolgt über die Stremannstraße mit der Möglichkeit eines repräsentativen Eingangs.	Der Zugang müsste von der weniger repräsentativen Lange Straße erfolgen. Bei Rückbau des bestehenden Gebäudes an der Andreasstraße ist ein Zugang von dort möglich.	Erschließung ist verhandeln über Potsdamer Str.	
9 Bauliche Rahmenbedingungen bei einem Neubau	Einpassung in die Planung des neuen Stadtquartiers für Bürodienstleistungen, kreative Unternehmen, Wohnen, Hotel, Freizeit, Gastronomie, Einzelhandel.	Denkmalgerechter Umbau, ggf. Neubau-Anteile?	Festgesetzter Bebauungsplan VI-150q-2 (2003). Einbeziehung des Denkmals.	Es kann sowohl eine Blockstruktur als auch ein markantes Solitärgebäude realisiert werden. Die Wirkung der Bibliothek wird voraussichtlich durch die Bahntrasse eingeschränkt. B-Plan V-52 (M) Wohnen, DL, Gewerbe, Kita, B-Plan ruht.	Der bestehende beschlossene Masterplan zur Weiterentwicklung des Kulturforums (2005), mit dem die Zielsetzung des Planwerk Innenstadt konkretisiert wurde, sieht nur wenige Baupotenziale im Randbereich des Kulturforums vor. Zudem ist auf das Denkmalensemble Rücksicht zu nehmen.	Bebauungsmöglichkeiten reduziert, da Baugenehmigung für Dialysezentrum und Rewe- Markt besteht
<b>Wirtschaftlichkeit</b>						
10 Eigentumsverhältnisse	Deutsche Post AG Bodenrichtwert: 900,- €/m <sup>2</sup> M1 4,5	Eigentum Land Berlin	Die Flächen befinden sich in Privateigentum ((Deutsche Post), freie Flächen, Deutsche Telekom, Gebäude)	Eigentum: privat (im Eigentum einer GmbH) Bodenrichtwert: 230,- €/m <sup>2</sup> ; W 1,2	Eigentum liegt je zur Hälfte beim Land Berlin und bei der Stiftung Preußischer Kulturbesitz; Bodenrichtwert: 5200,- €/m <sup>2</sup> Kerngebietbezogene Nutzung, GFZ bis 4,5	Privateigentum
11 Baukosten	Abhängig der gewollten Entwicklung auf dem Grundstück des Postbahnhofs. Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Industrie, auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfäche. Altlastenverdacht: wird nachgefragt.	Baukosten sind abhängig von einem denkmalgerechten Um- bzw. Anbau und ggf. Änderung der Vorfeld-Situation.	Abhängig von der Architektur und der Einbindung des denkmalgeschützten ehemaligen Postamtes. Hoher BRW erhöht die Kosten.	Geringerer Bodenrichtwert reduziert die Gesamtkosten Bodenrichtwert: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, Innenstadt, auf Aufschüttung Altlastenverdacht: Altlast	Erwartet würden hohe Baukosten, da eine hohe architektonische Qualität vorausgesetzt wäre.	
<b>Umsetzung</b>						
12 Abhängigkeiten / Synergien	Leuchtturmprojekt zur Unterstützung der Entwicklung auf den Flächen des Postbahnhofs.	Die Ansiedlung der ZLB im Bestandsgebäude unterstützt das Leitbildelement "Zentrum für Bildung und Kommunikation im 21. Jahrhundert" grundlegend, ermöglicht als öffentliche Einrichtung allgemeine Zugänglichkeit und könnte als maßgebender Impulsgeber und zugkräftiger Ankernutzer wesentlich zur Bildung von Synergieeffekten im Gebäude beitragen.	Nähe zur AGB, die weiterhin als Bibliothek genutzt werden kann.	Aufgrund der Lage und des weniger spektakulären Umfelds sind keine Synergien zu erwarten.	Synergien werden nicht erwartet	
13 Partner	Deutsche Post AG	Denkmal, sonstige Beteiligte der Umnutzung des Flughafens Tempelhof.	Deutsche Post	Private Eigentümer	keine	Private Eigentümer HEAG / Immobilengesellschaft in Verbindung mit dänischen Investoren
14 Hemmisse / Risiken	Abhängig von der Planung auf dem Postbahnhofsgelände. Die Nutzung als Standort für die ZLB bis auf 33.000 m <sup>2</sup> das gesamte Areal des B-Plans V-83. B-Planänderung erforderlich.	Teil eines Denkmalbereichs Ensemble/Gesamtanlage; Durch den bis 2019 bestehenden Mietvertrag mit der Modemesse Bread & Butter, der das gesamte Gebäude mit allen Hängars und dem Vorfeld umfasst, ist eine Verfügbarekeit des Gebäudes fraglich. Die technische Unterbringungsmöglichkeit der ZLB in das Bestandsgebäude wurde durch die aktuelle Studie des Architekturbüros Arnold und Gläflich nachgewiesen. Seitens SenKult wird der Umbau des Gebäudes aufgrund funktionaler Mängel abgelehnt. Deshalb lag die Orientierung auf einen Neubaustandort in Tempelhof.	ehemaliges Postamt als Denkmal, Bebauung mit hoher Dichte	Entwicklungsabsichten des Eigentümers nicht bekannt; evtl. Konflikte zur Wohnstruktur durch hohes Bauvolumen.	Die geforderte Baumasse würde den Ort dominieren und die hochrangigen Architekturen des Bestandes überschatten. Weiterhin werden derzeit die vorhandenen Freiflächen qualifiziert.	Aktualisierung 2010: Berlin-Business-School: bis 2012 soll eine Privatuniversität eröffnen
15 Anmerkungen I B 31 vom 10.03.2010	Der Standort wurde positiv eingeschätzt. Dem Referat I B liegen keine aktuellen Informationen zur Entwicklung des Standortes vor.		Der Standort wurde als zu beengt eingeschätzt. Da auf einem Teil des Standortes ein Büro- und Geschäftshaus im Bau ist, wird das Potenzial weiter eingeschränkt.	Mögliche Nachbarschaftsprobleme und eine suboptimale Erschließung sprechen gegen den Standort.	Anmerkung von IIA 10: Städtebauliche und denkmal-fachliche Erwägungen sprechen gegen den Standort.	
16 Aktualisierung	Der Standort ist grundsätzlich geeignet. Nachdem Anfang des Jahres 2010 ein dänischer Investor abgesprungen ist, ist die Fläche wieder an die Post gegangen und müsste erworben werden.	Eine Planung für die ZLB im Bestandsgebäude muß die Kompatibilität mit der Entwicklung der sonstigen Flächen, insb. Event-Location nachweisen. Ein Umbau wurde von der ZLB bei gegebener Planung als dysfunctional eingeschätzt. Ggf. Neuüberprüfung bei Änderung von Programmvorlagen.		B-Plan V-52: Mitteilung der geänderten Planungsabsicht Januar 2010 (Büro-DL, Hotel und Wohnen, MK/MI)	unverändert	

Zentral- und Landesbibliothek  
Standortvergleich

Nr. Kriterium	Breite Straße (Standortuntersuchung 08/2010) Variante 1	Breite Straße (Standortuntersuchung 08/2010) Variante 2a	Breite Straße (Standortuntersuchung 08/2010) Variante 2b	Breite Straße (Standortuntersuchung 08/2010) Variante 3	Neubau Tempelhofer Feld
	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung	Erläuterung
<b>Stadt- und kulturpolit. Entwicklung</b>					
1 Entwicklungsräume (Strategie 2020, Kulturräume Berlin)	STEP Wohnen: "Entwicklungspotential nach Marktlage", Einzelstandort; Planwerk Innenstadt / Hauptstadtplanning: Blockrand-Wohnbebauung zwischen Brüderstraße und Breite Straße; Strategieraum "Innenstadt - Herz der Metropole"	STEP Wohnen: "Entwicklungspotential nach Marktlage", Einzelstandort; Planwerk Innenstadt / Hauptstadtplanning: Blockrand-Wohnbebauung zwischen Brüderstraße und Breite Straße; Strategieraum "Innenstadt - Herz der Metropole"	STEP Wohnen: "Entwicklungspotential nach Marktlage", Einzelstandort; Planwerk Innenstadt / Hauptstadtplanning: Blockrand-Wohnbebauung zwischen Brüderstraße und Breite Straße; Strategieraum "Innenstadt - Herz der Metropole"	STEP Wohnen: "Entwicklungspotential nach Marktlage", Einzelstandort; Planwerk Innenstadt / Hauptstadtplanning: Blockrand-Wohnbebauung zwischen Brüderstraße und Breite Straße; Strategieraum "Innenstadt - Herz der Metropole"	Entwicklungsraum "Tempelhofer Freiheit" (ehemaliger Flughafen Tempelhof); Quartier Tempelhofer Damm - Entwicklung eines Mischgebietes. Leitbild: Entwicklung als "Bildungsquartier" mit städtischem Wohnen am Park. Könnte zu einem IBA-Projekt entwickelt werden.
2 Zentralität	Innerhalb des Zentrumsbereichs "Historische Mitte"	Innerhalb des Zentrumsbereichs "Historische Mitte"	Innerhalb des Zentrumsbereichs "Historische Mitte"	Innerhalb des Zentrumsbereichs "Historische Mitte"	Zentrale Lage: Lage am Investitionskorridor zum Flughafen BBI; mit sehr guter ÖPNV-Anbindung.
3 Impulsierung	Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes der ZLB an der Breitestraße in Kombination mit der geplanten Einrichtung eines Standortes innerhalb des Humboldtforums wird der derzeitige Standort gestärkt.  Aufgrund der fortgeschrittenen Planung in diesem Block erfolgt zeitnahe Entwicklung auch ohne Bibliothek	Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes der ZLB an der Breitestraße in Kombination mit der geplanten Erweiterung innerhalb des Blocks - Breite Straße/Neumanns-gasse/Brüderstraße/ Gertraudenstraße - sowie der Einrichtung eines Standortes innerhalb des Humboldtforums wird die ZLB an dem derzeitigen Standort gebündelt und gestärkt  Aufgrund der fortgeschrittenen Planung in diesem Block erfolgt zeitnahe Entwicklung auch ohne Bibliothek	Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes der ZLB an der Breitestraße in Kombination mit der geplanten Erweiterung innerhalb des Blocks - Breite Straße/Neumanns-gasse/Brüderstraße/ Gertraudenstraße - sowie der Einrichtung eines Standortes innerhalb des Humboldtforums wird die ZLB an dem derzeitigen Standort gebündelt und gestärkt  Aufgrund der fortgeschrittenen Planung in diesem Block erfolgt zeitnahe Entwicklung auch ohne Bibliothek	Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes der ZLB an der Breitestraße in Kombination mit der geplanten Erweiterung innerhalb des Blocks - Breite Straße/Neumanns-gasse/ Sperlingsgasse/ Spreekanal/Werderstraße - sowie der Einrichtung eines Standortes innerhalb des Humboldtforums wird die ZLB an dem derzeitigen Standort gebündelt und gestärkt  Aufgrund der fortgeschrittenen Planung in diesem Block erfolgt zeitnahe Entwicklung auch ohne Bibliothek	Die Ansiedlung der ZLB würde einen starken Impuls für die Entwicklung des "Bildungsquartiers" auslösen und gemeinsam mit den anderen Projekten und der geplanten IGA im Jahr 2017 zu einer erheblichen Aufwertung des Gesamtareals führen.
<b>Standortbedingungen</b>					
4 Image	Standort mit besonderem Image durch die Nähe zu bestehenden kulturellen Einrichtungen (Museumsinsel, Deutsches Historisches Museum, Bildungseinrichtungen (Humboldtuniversität) sowie zum geplanten Humboldtforum (historische Mitte Berlin)	Standort mit besonderem Image durch die Nähe zu bestehenden kulturellen Einrichtungen (Museumsinsel, Deutsches Historisches Museum, Bildungseinrichtungen (Humboldtuniversität) sowie zum geplanten Humboldtforum (historische Mitte Berlin)	Standort mit besonderem Image durch die Nähe zu bestehenden kulturellen Einrichtungen (Museumsinsel, Deutsches Historisches Museum, Bildungseinrichtungen (Humboldtuniversität) sowie zum geplanten Humboldtforum (historische Mitte Berlin)	Standort mit besonderem Image durch die Nähe zu bestehenden kulturellen Einrichtungen (Museumsinsel, Deutsches Historisches Museum, Bildungseinrichtungen (Humboldtuniversität) sowie zum geplanten Humboldtforum (historische Mitte Berlin)	Internationale Bekanntheit (Wahrzeichen der "Luftbrücke"). Imagebildung u.a. als Standort für neue Zukunftstechnologien und Kreativwirtschaft. Das Thema Bildung und Wissen soll dabei einen wesentlichen Beitrag leisten.
5 Städtebau	Bestehende Gebäudestruktur bleibt erhalten und wird nur geringfügig erweitert.	Untersuchungsgrundlage: Einpassung in das bestehende Blockkonzept mit überbaubaren Flächen lt. B-Plan I-218 Änderung städtebau Konzept + Nutzung (Änderung B-Plan I-218 mit Wohn- u. Büronutzung) bei Bibliotheksnbau erforderlich B-Plan I-218 (Verfahrensstand vor Abschluss: vor Abstimmung im Abgeordnetenhaus)	Untersuchungsgrundlage: Änderung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Ziel, die Blockstruktur an die Nutzungserfordernisse der ZLB anzupassen. Realisiert werden soll nur noch Bibliotheksnutzung. Änderung der Führung der öffentlichen Durchwegung. Anpassung des B- Plans I-218 (Verfahrensstand vor Abschluss: vor Abstimmung im Abgeordnetenhaus) an das geänderte städtebau. Konzept (Erweiterung der überbaubaren Flächen, GRZ, GFZ, Gebäudehöhe in den Innenbereichen)	Untersuchungsgrundlage: städtebauliche Konzept angepasst an das Planwerk Innenstadt Bibliotheksnbau städtebauliche Chance, die Breite Straße nach bereits erfolgtem Rückbau zu fassen; Bibliothek kann bei noch weiterzuentwickelndem städtebaulichen Plan I-205 (Stand: Aufstellungsbeschluss gefasst) B-	Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für das Quartier Tempelhofer Damm sind die Anforderungen der ZLB berücksichtigt worden. Vorgesehen ist ein Standort im Süden des Quartiers. Die ZLB kann in der Nähe des Tempelhofer Damm/S-Bahnhof ein eigenes Image mit starker Standortprägung entwickeln und in unmittelbarer Parknähe als "Bibliothek am Park" mit Erholungsraum für die Bildungssuchenden verortet werden. Hier ist die städtebauliche Betonung mit Ausbildung eines bis zu 10-geschossigen Gebäudes denkbar. Zusammen mit der entstehenden "Grünfläche" besteht die Möglichkeit bereits zur IGA hier einen attraktiven Zugang zur Parklandschaft auszubilden.
6 Erreichbarkeit	Mittlere Erreichbarkeit mit OPNV: U2 Spittelmarkt in 400 m, zukünftig auch U5, wichtige Buslinien 100, 200, TXL und M48 in 250 m, Bus 147 am Standort, gute Erreichbarkeit mit MIV über B1/B5 (Leipziger Straße), bis auf Behindertenstellplätze jedoch kein zusätzliches Stellplatzangebot möglich	Mittlere Erreichbarkeit mit OPNV: U2 Spittelmarkt in 400 m, zukünftig auch U5, wichtige Buslinien 100, 200, TXL und M48 in 250 m, Bus 147 am Standort, gute Erreichbarkeit mit MIV über B1/B5 (Leipziger Straße), bis auf Behindertenstellplätze jedoch kein zusätzliches Stellplatzangebot möglich	Mittlere Erreichbarkeit mit OPNV: U2 Spittelmarkt in 400 m, zukünftig auch U5, wichtige Buslinien 100, 200, TXL und M48 in 250 m, Bus 147 am Standort, gute Erreichbarkeit mit MIV über B1/B5 (Leipziger Straße), bis auf Behindertenstellplätze jedoch kein zusätzliches Stellplatzangebot möglich	Mittlere Erreichbarkeit mit OPNV: U2 Spittelmarkt in 400 m, zukünftig auch U5, wichtige Buslinien 100, 200, TXL und M48 in 250 m, Bus 147 am Standort, gute Erreichbarkeit mit MIV über B1/B5 (Leipziger Straße), bis auf Behindertenstellplätze jedoch kein zusätzliches Stellplatzangebot möglich	Hervorragende Erreichbarkeit mit OPNV (S- und U-Bahnhof Tempelhof und U-Bhf Paradestraße); Lage an der Hauptverkehrsachse Tempelhofer Damm und direkter Autobahnanschluss
<b>Rahmenbedingungen Gebäude</b>					
7 Flächenangebot	BGF Bibliothek Bestand, ca. 32.500 m <sup>2</sup> Aufstockung Häuser 1 u. 3, ca. 4.000 m <sup>2</sup> Aufstockung Lesesaal/Lichthof, ca. 12.000 m <sup>2</sup> BGF Musikschule, ca. 8.000 m <sup>2</sup> (optional als Erweiterung)	Grundstück, ca.14.200 m <sup>2</sup> BGF Bibliothek, ca.46.000 m <sup>2</sup> , incl. 4.400 m <sup>2</sup> Staffelgeschoss BGF Wohnen, ca.11.000 m <sup>2</sup> , incl. 650 m <sup>2</sup> Staffelgeschoss	Grundstück: ca. 14.200 m <sup>2</sup> BGF Bibliothek: ca. 80.000 m <sup>2</sup> , incl. 8.800 m <sup>2</sup> Staffelgeschoss	Grundstück: ca. 8.400 m <sup>2</sup> BGF Bibliothek: ca. 43.000 m <sup>2</sup> , incl. 5.300 m <sup>2</sup> Staffelgeschoss	Gesamtareal des Quartiers sieht rd. 130.000 m <sup>2</sup> Bauland vor. Baufeldzuschnitt kann angepasst werden. Derzeitige Baufeldgröße im Süden rd. 26.000 m <sup>2</sup>
8 Zugangssituation	Erschließung erfolgt über die Breite Straße wie im Bestand	Erschließung erfolgt über die Breite Straße	Erschließung erfolgt über die Breite Straße	Erschließung erfolgt über die Breite Straße	Bei Lage direkt am Tempelhofer Damm ist die Haupterschließung vorhanden. Nebenerschließung kann entwurfsabhängig gestaltet werden. Bei Lage am Parkrand besteht Erschließungsnotwendigkeit. Der Zeit- und Maßnahmenplan für die Entwicklung des Gebietes sieht die Fertigstellung der Erschließung bis Ende 2016 vor.
9 Bauliche Rahmenbedingungen bei einem Neubau	Bestehendes Bibliotheksgebäude ist als Denkmalgeschütztes Gebäude geführt (Breite Straße 30-37, Bauwerks-Ensemble) Allgemein möglicherweise Probleme bei der Gründung durch Grundwasser (direkte Lage a. d. Spree)	Denkmalgeschütztes Gebäude Brüderstraße 26, allgemein möglicherweise Probleme bei der Gründung durch Grundwasser	Denkmalgeschütztes Gebäude Brüderstraße 26, allgemein möglicherweise Probleme bei der Gründung durch Grundwasser; architektonische Einpassung des Neubaus in den Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes;	Möglichlicherweise ergeben sich Einschränkungen des Innenbereiches aufgrund des Gartendenkmals	Die Einpassungstudie ist mit der ZLB weiterzuentwickeln und bildet die Grundlage für einen städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb. Die Durchführung des B-Plan-Verfahrens ist im Jahr 2012/2013 auf Basis der bis dahin vorliegenden konkretisierenden städtebaulichen Ergebnisse geplant.
<b>Wirtschaftlichkeit</b>					
10 Eigentumsverhältnisse	Land Berlin	Bestandsflächen in Landesbesitz, Block Breite / Scharrenstraße / Neumannsgasse überwiegend Bundes Eigentum, Ecke Neumannsgasse / Breite Straße im Besitz des Landes Berlin	Bestandsflächen in Landesbesitz, Block Breite / Scharrenstraße / Neumannsgasse überwiegend Bundes Eigentum, Ecke Neumannsgasse / Brüderstraße im Besitz des Liegenschaftsverbundes	Privateigentum auf Erbpacht	Eigentum Land Berlin
11 Baukosten	2.500,- bis 2.800,- €/m <sup>2</sup> BGF Aufstockung ca. 4.000 m <sup>2</sup> => ca. 10.000.000 - 11.200.000 € Lichtsaal-/hof ca. 12.000 m <sup>2</sup> => ca. 30.000.000 - 33.600.000 € Mögliche Umbaukosten der Musikschule so wie Kosten aufgrund der Verlagerung der Musikschule sind nicht enthalten. Altlastenverdacht	2.500,- bis 2.800,- €/m <sup>2</sup> BGF Neubau Bibliothek, ca. 46.000 m <sup>2</sup> => 15.000.000 - 128.800.000 € zgl. der Grunderwerbskosten von 30.895.000 € Nicht enthalten sind die Kosten der Sanierung des Bestandsgebäudes und die Kosten der Herstellung der Außenanlage Altlastenverdacht	2.500,- bis 2.800,- €/m <sup>2</sup> BGF Neubau Bibliothek, ca. 80.000 m <sup>2</sup> => 224.120.000 € zgl. der Grunderwerbskosten von 30.895.000 € Nicht enthalten sind die Kosten der Sanierung des Bestandsgebäudes.	2.500,- bis 2.800,- €/m <sup>2</sup> BGF Neubau Bibliothek, ca. 43.000 m <sup>2</sup> => 107.500.000 - 120.400.000 € zgl. der Grunderwerbskosten; derzeit nicht bekannt; Nicht enthalten sind die Kosten der Sanierung des Bestandsgebäudes.	reine Neubaukosten und ggf. geringfügige Kosten der Anpassung für eine Nebenerschließung.
<b>Umsetzung</b>					
12 Abhängigkeiten / Synergien	Eingeschränkte Nutzung während des Umbaus	Voraussetzung für die Erweiterung ist der Erhalt der Nutzung des bestehenden Bibliotheksgebäudes, da mit dem Neubau der erforderliche Flächenbedarf nicht gedeckt werden kann	Nutzung des Bestandsgebäudes der Bibliothek ist weiterhin möglich, sollte nach wie vor eine Nutzfläche NF von ca. 67.000 m <sup>2</sup> (ca. 100.000 m <sup>2</sup> BGF) realisiert werden.	Voraussetzung für die Erweiterung ist der Erhalt der Nutzung des bestehenden Bibliotheksgebäudes, da mit dem Neubau der erforderliche Flächenbedarf nicht gedeckt werden kann	Die Ansiedlung der ZLB ist ein wichtiger Anker für die Entwicklung eines gewerblichen Bildungsquartiers. Synergien sind mit der entstehenden Parklandschaft (Ort der Erholung und Besinnung, Sport), dem entstehenden Gewerbepark Südring als Standort für Zukunftstechnologien wie auch der Entwicklung des Gebäudes als Event- und Kreativzentrum zu erwarten.
13 Partner	Fachämter des Bezirks Mitte, Denkmalbehörde, Leitungsträger	Fachämter des Bezirks Mitte, Denkmalbehörde, Leitungsträger	Fachämter des Bezirks Mitte, Denkmalbehörde, Leitungsträger	Fachämter des Bezirks Mitte, Denkmalbehörde, Leitungsträger, derzeitige private Nutzer	Tempelhof Projekt (designierter Träger) Grün Berlin GmbH
14 Hemmnisse / Risiken	Die Erweiterung des bestehenden ZLB-Standortes erfordert einen extrem gut organisierten planerischen Ablauf, da die baulichen Maßnahmen während des laufenden Betriebes erfolgen müssen. Einschränkungen des betrieblichen Ablaufs Nutzen-Kosteneffekt ist sehr gering. Bei Nutzung der Musikschule ist Verlagerung mit Alternativ-standort erforderlich. Flächenbedarf von ca. 67.000 m <sup>2</sup> NF (ca. 100.000 m <sup>2</sup> BGF) kann nur mit der Kopplung einer der Varianten 2-3 gedeckt werden. Auch mit der Nutzung Musikschule kann der Bedarf im Bestand nicht gedeckt werden	Bedingung ist Erwerb von Flächen mit hohen Grunderwerbskosten in zentraler Lage Die Flurstücke 257, 258 und Teile von 252 sind derzeit in Bundesnutzung. Angaben zur Freigabe des Grundstücks können derzeit nicht erfolgen. Verfahren (städtebau. Konzept mit Mischnutzung, B-Planverfahren I-218, Vermarktung d. Bundesgrundstücke weit vorbereitet - Verfahrensverzögerung bei derzeitigem Konzept) Einhaltung denkmalpflegerischer Vorgaben ehemaliges Kaufhaus Änderungsverfahren des bestehenden städtebaulichen Konzeptes/Nutzung und B-Plans I-218 erforderlich Konflikte aufgrund der Tunnelverbindung unterhalb der Breite Straße sind zu erwarten. Weiterhin ist die Nutzung des Bestandsgebäudes erforderlich (Flächenbedarf)	Bedingung ist Erwerb von Flächen mit hohen Grunderwerbskosten in zentraler Lage Die Flurstücke 257, 258 und Teile von 252 sind derzeit in Bundesnutzung. Angaben zur Freigabe des Grundstücks können derzeit nicht erfolgen. Nutzung nur Bibliothek Stand des bisherigen Verfahrens (städtebau. Konzept mit Mischnutzung, B-Planverfahren I-218, Vermarktung d. Bundesgrundstücke vorbereitet - Verfahrensverzögerung bei derzeitigem Konzept) Änderungsverfahren des bestehenden städtebaulichen Konzeptes/Nutzung und des B-Plans I-218 erforderlich Konflikte aufgrund der Tunnelverbindung unterhalb der Breite Straße sind zu erwarten. Auf eine Tunnelverbindung könnte möglicherweise verzichtet werden, wenn das Raumprogramm so strukturiert ist, dass in dem Bestandsgebäude nur die Nutzungen untergebracht werden, bei denen eine direkte Anbindung nicht erforderlich ist (z.B. Verwaltung)	Grundstücke wurden von Land Berlin an ESMT übertragen (Erbbaurecht) Vertraglich wurde ein Heimfallrecht vereinbart, bis 2019 müssen bestimmte Vorgaben erfüllt werden, ansonsten wird Grundstück wieder an das Land Berlin übertragen; Ein Rückgratberecht gilt für den derzeitigen Nutzer. Ein direkter Zugriff auf das Grundstück ist derzeit nicht möglich, die Zustimmung der ESMT ist dazu erforderlich. Konflikte aufgrund der Tunnelverbindung unterhalb der Breite Straße sind zu erwarten; Weiterhin ist die Nutzung des Bestandsgebäudes erforderlich (Flächenbedarf);	keine
15 Anmerkungen I B 31 vom 10.03.2010					
16 Aktualisierung					Der Standort wird positiv eingeschätzt und von der Senatskanzlei für Kultur sowie der ZLB favorisiert.

# Anlage 4



## Tempelhofer Feld Standort Variante IIIa

Kartengrundlage: K5 Grundlagenkarte Berlin, Planausschnitt "Zukunft Tempelhofer Feld"

Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner  
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten  
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin