

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Überprüfung der Planung am Alexanderplatz

Drucksachen 17/1507, 17/1596 und 17/2411 – Schlussbericht –

Der Senat von Berlin
- StadtUm II A 12-
Tel.: 9025-2046

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

-zur Kenntnisnahme -

über

Überprüfung der Planung am Alexanderplatz

- Drucksachen Nrn. 17/1507, 17/1596 und 17/2411 - Schlussbericht -

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2014 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, die Planung am Alexanderplatz zu überprüfen und in den Bereichen, wo durch Überplanung von Bestand Investitionsblockaden und Stagnation entstanden sind, angepasste Konzepte in Varianten zu erarbeiten, die städtebauliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand heraus zulassen und ihnen für die Zukunft einen Rahmen geben. Außerdem soll unter dem Aspekt einer bestandsorientierten Weiterentwicklung des Masterplanes eine Prüfung der Denkmalswürdigkeit einzelner Bestandsbauten erfolgen.

Dies soll in einem kooperativen und beteiligungsorientierten Diskussions- und Planungsprozess unter Einbeziehung der breiten Stadtgesellschaft sowie den Grundstückseigentümern, Nutzern, der Politik, der Verwaltung und der Fachöffentlichkeit erfolgen.

Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

- Der Alexanderplatz bleibt weiterhin ein Hochhausstandort.
- Durchwegung nördlich der Alexanderstraße ermöglichen.

Die städtebaulichen Anpassungen sind vor allem in den Bereichen erforderlich, wo durch Investition in den Bestand eine mittelfristige Bestandsbewahrung- und Bestandssicherung erfolgte. Zwischenzeitlich wurde dieser Bestand intensiv weiter genutzt und ist heute und aus seiner Historie heraus integraler Bestandteil der Identität des Alexanderplatzes.

Das sind insbesondere das Park Inn als ehemaliges Hotel Stadt Berlin, das Haus des Reisens und das Haus der Elektroindustrie.

Für den Bereich um das Haus der Elektroindustrie ist eine stufenweise Planung zu entwickeln, die die Umsetzung einer räumlichen Verknüpfung mit dem nördlichen Bereich perspektivisch zulässt.

Ziel der städtebaulichen Neuorientierung am Alexanderplatz ist es darüber hinaus, den öffentlichen Raum weiter qualitativ aufzuwerten, öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss

konsequent durchzusetzen, die Aufenthaltsqualität weiter zu stärken und ein dem Ort angemessenes Nutzungsmanagement zu installieren.
Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. Juni 2015 zu berichten. Während des Verfahrens sind dem Abgeordnetenhaus Zwischenberichte vorzulegen.“

Hierzu wird berichtet:

Anlass und Ziel

Der Alexanderplatz ist einer der wichtigsten Plätze in Berlin. Mit dem Masterplan zur Hochhausbebauung haben die Preisträger des internationalen städtebaulichen Wettbewerbs, Prof. Hans Kollhoff/Helga Timmermann 1993 eine der damaligen Erwartungshaltung entsprechende Entwicklungsperspektive entworfen. Die zentrale Konzeptidee der Hochhausbebauung wurde allerdings in den letzten zweiundzwanzig Jahren nicht realisiert.

Vor diesem Hintergrund hat das Abgeordnetenhaus von Berlin den Senat im Mai 2014 aufgefordert, die Planungen am Alexanderplatz zu überprüfen und in den Bereichen, wo durch Überplanung von Bestand Investitionsblockaden und Stagnation entstanden sind, angepasste Konzepte in Varianten zu erarbeiten, die eine städtebauliche Weiterentwicklung aus dem Bestand ermöglichen und den Planungen für die Zukunft einen Rahmen geben. Außerdem soll unter dem Aspekt einer bestandsorientierten Weiterentwicklung des Masterplanes die Denkmalswürdigkeit einzelner Bestandsbauten geprüft werden. Dies soll in einem kooperativen und beteiligungsorientierten Diskussions- und Planungsprozess unter Einbeziehung der breiten Stadtgesellschaft sowie den Grundstückseigentümern, Nutzern, der Politik, der Verwaltung und der Fachöffentlichkeit erfolgen.

Aus dem Beschluss des Abgeordnetenhauses sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Der Alexanderplatz bleibt weiterhin ein Hochhausstandort.
- Die Durchwegung nördlich der Alexanderstraße ist zu ermöglichen.

Die städtebaulichen Anpassungen sind vor allem in den Bereichen erforderlich, wo durch Investitionen in den Bestand eine mittelfristige Bestandsbewahrung- und Bestandssicherung erfolgte. Zwischenzeitlich wurde dieser Bestand intensiv weiter genutzt und ist aus seiner Historie heute integraler Bestandteil der Identität des Alexanderplatzes. Das gilt insbesondere für das „parkinn“, das Haus des Reisens und das Haus der Elektroindustrie. Für den Bereich um das Haus der Elektroindustrie ist eine stufenweise Planung zu entwickeln, die die Umsetzung einer räumlichen Verknüpfung mit dem nördlichen Bereich perspektivisch zulässt.

Ziel der städtebaulichen Weiterentwicklung am Alexanderplatz ist es darüber hinaus, den öffentlichen Raum qualitativ aufzuwerten, öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss konsequent durchzusetzen, die Aufenthaltsqualität weiter zu stärken und ein dem Ort angemessenes Nutzungsmanagement zu installieren.

Bestehende und geplante Gebäude sollen miteinander harmonisieren.

Interessen des Gemeinwesens, der Stadt aber auch der Investoren und Eigentümer sind zu berücksichtigen.

Die aktuelle Unterschutzstellung (Denkmal) Haus des Reisens und Haus des Berliner Verlags sind einzubeziehen.

Zur Vorbereitung des Workshopverfahrens wurden die Vorgaben aus dem Abgeordnetenhausbeschluss als städtebauliche Leitplanken konkretisiert

- Der Alexanderplatz bleibt mit den weiteren drei Standorten Breitscheidplatz, Hauptbahnhof/Europacity und Ostbahnhof ein Areal für Hochhäuser in Berlin. - Bei der Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes soll der bauliche Bestand unter

Berücksichtigung des Erhalts schützenswerter Gebäude und wirtschaftlicher Aspekte weiter entwickelt werden.

- Investitionsblockaden und Stagnation sind zu identifizieren und die Realisierbarkeit der Projekte ist zu prüfen
- Maßgebende Ziele sind die städtebauliche Fassung des Alexanderplatzes und die Schaffung von Durchlässen im Bereich „parkinn“ und „Haus der Elektroindustrie“
- Die Interessen der Eigentümer werden in das Konzept eingebunden. Dazu werden die Eigentümer bereits in der ersten Phase des Workshops, der Analyse, gebeten, ihre spezifischen Belange einzubringen und sich während des gesamten Prozesses aktiv zu beteiligen.
- Juristische und wirtschaftliche Belange werden bei der Konzeptentwicklung berücksichtigt.
- Die Nutzung und der Umgang mit dem öffentlichen Raum werden überprüft. Dies trifft insbesondere für den unmittelbaren Platzbereich zu.
- Es ist eine Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren zu entwickeln.
- Die Planungen sind in einem kooperativen, beteiligungsorientierten Prozess mit der Stadtgesellschaft, Eigentümern, Nutzern Politik und Verwaltung zu erarbeiten.

Ergebnis

Im Rahmen eines partizipativen Workshopverfahrens mit den Grundstückseigentümern und Projektentwicklern am Standort, Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Themenfeldern sowie der interessierten lokalen und gesamtstädtischen Öffentlichkeit wurden folgende Ergebnisse für die Fortschreibung der Planung zum Alexanderplatz erarbeitet:

1. Die Standortentwicklung soll mit 9 Turmhochhäusern fortgeführt werden
2. Einbindung des Hotelhochhauses und bestandsorientierte Umsetzung
3. Weitere Denkmalsgeschützte Gebäude werden integriert
4. „Satellitenplätze“ entstehen als Übergänge in benachbarte Quartiere
5. Mischnutzungen sollen die Erdgeschosse und die Hochhaustürme prägen
6. Ein Regionalmanagement ist erforderlich (City-, Sozial- + Kulturmanagement)
7. Koordinierung der Entwicklung von Alexanderplatz und „Berliner Mitte“

1. Standortentwicklung mit 9 Turmhochhäusern

Der Hochhausstandort am Alexanderplatz bleibt in seiner städtebaulichen Grundstruktur erhalten. Die Konsensvariante sieht für das als Hochhausturm zu erhaltende Hotel „parkinn“ Anbauvarianten vor und integriert 8 Turmhochhausneubauten.

2. Integration des Hotelhochhauses und bestandsorientierte Umsetzung

Der überarbeitete Masterplan lässt eine bessere Weiterentwicklung aus dem Bestand zu. Auf den Grundstücken des Hauses der Elektroindustrie mit 3 Turmhochhäusern bleibt der städtebauliche Entwurf unverändert, eine sukzessive Bebauung ist konzeptionell möglich.

Das Gebäude des Galeria Kaufhofs bleibt erhalten. Der geplante Hochhausturm an der Karl-Liebknecht-Straße soll gedreht werden und durch eine Überbauung des Gehweges Karl-Liebknecht-Straße mit Arkadierung den Eingriff in das bestehende Kaufhaus minimieren. Die geplante Passage am Hotelhochhaus wird nach Nordwesten verschoben. Die Lage der Turmhochhäuser in den Blöcken neben dem bestehenden Hotelurm wird beibehalten. Auch das WBM-Wohnhaus in der Memhardstraße mit seinen günstigen Mieten bleibt erhalten.

Die Planungen zum „Hines“ Hochhausturm (neben „Saturn“) und „MonArch“ (vor „Alexa“) bleiben unberührt.

3. Denkmalgeschützte Gebäude werden integriert

Weil das denkmalgeschützte Haus des Reisens erhalten bleiben soll, wird das geplante Hochhaus auf der nördlichen Teilfläche des Baufeldes hinter dem Baudenkmal vorgesehen. Im Verfahren wurde die Höhe des Neubaus diskutiert, Varianten mit einer Höhe deutlich unterhalb von 150 m konnten aber städtebaulich nicht überzeugen.

Durch die angepasste städtebauliche Lösung können die Sichtbeziehungen zwischen dem Haus des Reisens, dem Alexanderplatz, der Karl-Marx-Allee und dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Ensemble Haus des Lehrers mit Kongresshalle bewahrt werden. Zugleich wird die Freifläche vor dem Haus des Reisens erhalten und als ein „Satellitenplatz“ des Alexanderplatzes gestaltbar.

Für das Areal des denkmalgeschützten Hauses des Berliner Verlags mit dem ehemaligen Pressecafé sowie dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus der WBM an der Memhardstraße wurde bisher keine abschließende städtebauliche Lösung gefunden.

Aufgrund der akuten Knappheit an preisgünstigen Wohnungen soll durch die WBM geprüft werden, ob der sanierungsbedürftige Wohnungsbestand langfristig erhalten werden kann. Für den Bereich Haus der Statistik wurde aus städtebaulichen Gründen der Beibehalt des Planungskonzeptes des Büros „augustin und frank“ aus dem Jahr 2011 und damit die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1-70a vorgeschlagen.

Alternativ zu den bisherigen Überlegungen wird die Nutzung als Verwaltungsstandort geprüft.

4. „Satellitenplätze“ als Übergänge in benachbarte Quartiere

Ein wesentliches Ziel des Workshops war es, Potenziale für die Aufwertung des **öffentlichen Raumes** zu ermitteln. Im Workshopverfahren wurde die Idee von „Satellitenplätzen“ rund um den Alexanderplatz entwickelt, kleine Plätze mit jeweils eigener gestalterischer Vielfalt, Prägung und Aufenthaltsqualität, um die Nachbarquartiere besser an den Alexanderplatz anzubinden. Diese sollen in einem koordinierten Freiraumkonzept konkretisiert werden. So soll es möglich werden, die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger aufzugreifen, die für den Alexanderplatz formuliert wurden und in ihrer Vielfalt dort nicht alle umgesetzt werden können.

5. Mischnutzungen in Erdgeschossen und Hochhaustürmen

Eine Mischung der Erdgeschossnutzung aus kommerziellen wie auch kulturellen und sozialen Nutzungen würde einen bedeutenden Beitrag für die Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Standortes ermöglichen. Dies wird nur mit einem Nutzungsmanagement im Einvernehmen mit den Gebäudeeigentümern umsetzbar sein. Der Bereich um den Alexanderplatz zeichnet sich bereits heute durch einen für Citylagen überdurchschnittlichen Wohnanteil von 50% aus. Mit der Entwicklung zum Hochhausstandort steigt der Anteil des Wohnens, weil derzeit für die Projektentwicklung eine Nutzungsmischung in den Hochhäusern aus gewerblichen Nutzungen in den lauten Sockelzonen und Wohnnutzungen in oberen Geschossen wirtschaftlich attraktiv ist. Ein höherer Wohnanteil ist grundsätzlich erwünscht, sollte aber nur in dem Umfang erhöht werden, in dem auch wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen finanziert und umgesetzt werden können. Auf den Workshops wurde die Strategie eines „Zwiebelmodells“ des Wohnens favorisiert, das heißt vom Platz zum Randbereich soll der Wohnanteil zunehmen.

6. Kooperatives Standortmanagement erforderlich (City-, Sozial- + Kulturmanagement)

Während des gesamten Workshopverfahrens bestand Einigkeit, dass für den Alexanderplatz und sein Umfeld ein zentraler „Kümmerer“ gefunden werden muss, der für die Nutzung des Platzes auch kuratorische Aufgaben übernehmen kann. Ziel ist eine positivere Außenwahrnehmung des Alexanderplatzes, dabei sind insbesondere auch die sozialen Problemstellungen einzubinden. Dazu sind kurzfristig das Aufgabenprofil und die Finanzierung für ein kooperatives Standortmanagement im Sinne eines Regionalmanagements vorzubereiten und zu klären.

7. Koordinierung der Entwicklung von Alexanderplatz und Rathausforum

Wegen der sehr unterschiedlichen Grade an politischen und rechtlichen Verbindlichkeiten wurden zu den räumlich und funktional eng verbundenen Projektgebieten „Alexanderplatz“ und „Berliner Mitte“ zeitgleich zwei Verfahren mit breiter, wenn auch methodisch sehr unterschiedlicher Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Erwartungsgemäß hat sich gezeigt, dass es trotz der schon sehr verfestigten Planungen am Alexanderplatz und der noch grundsätzlichen Fragestellungen in der Berliner Mitte vielfältige thematische Überschneidungen und Abhängigkeiten bei der Gebietsentwicklung gibt. Deshalb soll zukünftig die Koordinierung der jeweiligen Entwicklungs- und Gestaltungsprozesse intensiviert und durch ein gemeinsames Standortmanagement auch organisatorisch abgesichert werden.

Nächste Schritte und Maßnahmen

Die Ergebnisse des Workshopverfahrens werden vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen. Sie bilden die Grundlage zur Änderung des Masterplans von 1993 für die Weiterentwicklung der Planungen für den Alexanderplatz.

In enger Kooperation zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Bezirksamt Mitte und den lokalen Akteuren werden folgende Aufgaben und Maßnahmen übernommen:

1. Überprüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne und der städtebaulichen Verträge auf Anpassungsbedarf, ggf. Änderung oder Neuaufstellung. Prüfung der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Bauleitplanung sowie Ermittlung von zusätzlichen Bedarfen für Wohnraumbezogene Infrastruktur
2. Architektonische und bauliche Konkretisierung der geänderten Hochhausplanungen
3. Entwicklung eines Freiraumkonzeptes mit Gestaltungsansätzen für die Satellitenplätze.
4. Aufbau eines kooperativen Standortmanagement als Dach der nötigen Aktivitäten in Koordinierung mit dem Projektgebiet Berliner Mitte und Sicherung von Fördermitteln
5. Städtebauliche Studie zur Neuordnung des Bereichs Memhardstraße (WBM-Wohn- und Geschäftshaus, Pressecafé, Haus des Berliner Verlags, Straßen- und Platzraum)

Anlagen

- Entwurf des Masterplans
- Handlungsempfehlungen

Verfahren

Zwischen 2000 und 2011 erhielten fünf Bebauungspläne für ca. 1.4 Mio. m² Geschossfläche mit 9 von 10 Turmhochhäusern mit ca. 0,4 Mio. m² GF Rechtskraft und eröffnen den Eigentümern die entsprechenden Realisierungsmöglichkeiten.

Die den Masterplan kennzeichnenden 150- Meter-Türme blieben in den letzten 22 Jahren ohne Realisierung, während die Platzgestaltung und Umbauten von Straßen sowie ein Teil der Blockbebauungen fertig gestellt wurden. Mehrere Bestandsgebäude wurden mittelfristig vermietet (ADAC, Billiganbieter im Sockel des park inn Hotels).

Im Übrigen wurden und werden die in Blockhöhe realisierbaren Projekte nur auf solchen Grundstücken umgesetzt (vgl. Anlage Plan der Bauflächen), die **unbebaut** waren.

Die auf den Alexanderplatz begrenzte Erweiterung des Kaufhauses Galeria, Baufläche D7, stellt einen Einzelfall dar.

Für das Turmhochhaus von HINES, Baufläche D4, zeichnet sich mit der derzeitigen Änderung des Bebauungsplans I-B4a und dem im Januar 2014 beendeten Architekturwettbewerb für ein vorwiegend zu Wohnzwecken bestimmtes Turmhochhaus eine erste Konkretisierung in der Projektentwicklung ab. Allerdings muss die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Überbauung der U-Bahn mit der aus den 1930 er Jahren bestehenden Fundamentplatte noch nachgewiesen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb nach der öffentlichen Auslegung 2013 gestoppt und wird dem Abgeordnetenhaus erst dann zur Zustimmung vorgelegt, wenn zwischen BVG und HINES eine Grundsatzvereinbarung abgeschlossen und der städtebauliche Vertrag schlussverhandelt wurde.

Im Rahmen eines umfassenden Workshopverfahrens wurde der Masterplan zum Alexanderplatz in einem **kooperativen, beteiligungsorientierten Prozess mit Stadtgesellschaft, Eigentümern, Nutzern, Politik und Verwaltung** unter der Prämisse, grundsätzlich an der Entwicklung des Hochhausstandorts festzuhalten, überprüft. Zahlreiche Varianten wurden diskutiert. Das städtebaulich planerische Ergebnis des Workshopverfahrens ist dem als Anlage beigefügten Vorschlag von Prof. Kollhoff als modifizierter Masterplan zu entnehmen.

In einem 1. Schritt wurden am 26. Juni 2014 die Eigentümer und Anrainer über den geplanten Dialogprozess informiert und um aktive Beteiligung gebeten. Diese bestand zunächst in einer Abfrage der Planungen der einzelnen Eigentümer bis Ende August 2014. Gleichzeitig wurden die Eigentümer um eine finanzielle Beteiligung gebeten, die schon während des Termins großen Zuspruch fand.

Vor Beginn der Workshopetappen fanden im Frühjahr 2015 Gespräche mit den Eigentümern, beteiligten Verwaltungen und Gutachtern zum Denkmalschutz und zum Umgang mit den städtebaulichen Verträgen zur Grundlagenermittlung statt.

Das Workshopverfahren startete Anfang Juli mit einem ersten Fachworkshop mit Eigentümern, Politik und Verwaltung sowie weiteren am Platz beteiligten Akteuren im park inn Hotel. Mitte August bis Anfang September folgte die 1. Ausstellung im Alexanderhaus sowie eine 1. Onlinebeteiligung. Mehr als 1.000 Bürgerinnen und Bürger konnten damit erreicht werden. In diesem Zeitraum fand der 1. Bürgerworkshop am 1. September ebenfalls im park inn Hotel statt, an dem im Verlauf des Abends ca. 150 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

Die zweite Phase des Verfahrens begann am 2.11.2015 mit dem 2. Fachworkshop. Auf diesem wurden die zusammengefassten Ergebnisse der 1. Phase als Entwicklungsperspektiven und weitere notwendigen Schritte diskutiert, konkretisiert und bestätigt. Dieses Ergebnis wurde auf dem 2. Bürgerworkshop am 9.11.2015 weiterdiskutiert. Anschließend folgte eine um die Ergebnisse der Workshops erweiterte Ausstellung wiederum im Alexanderhaus. Mit Ende der Ausstellung und der Möglichkeit der Onlinebeteiligung am 22.11.2015 wurde das Beteiligungsverfahren abgeschlossen. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sollen in einer abschließenden Finissage ausgestellt werden.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 07.06.2016

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r

.....
Regierender Bürgermeister

Andreas G e i s e l

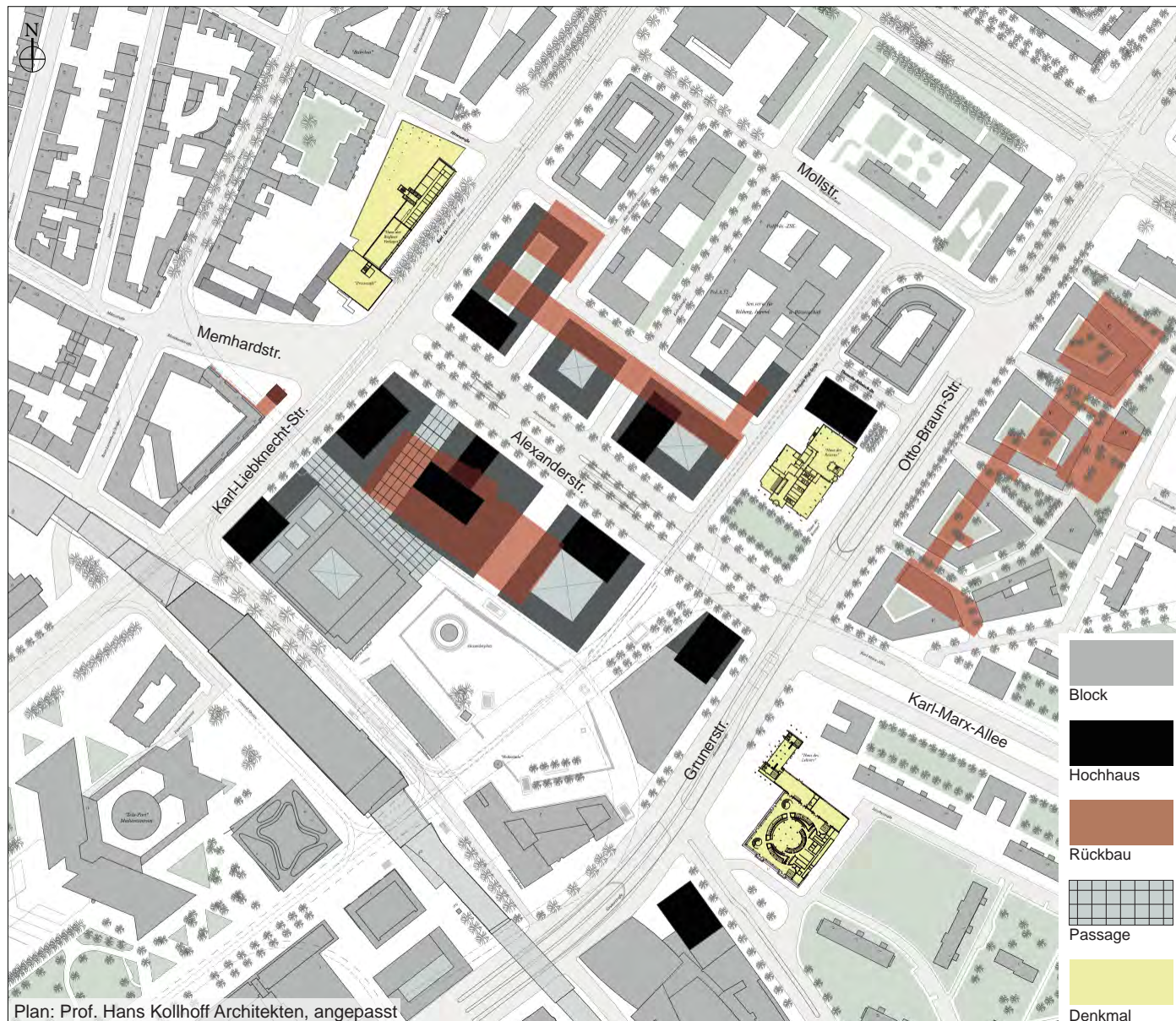
.....
Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

Der Masterplan Alexanderplatz 2015

Ergebnis

Der überarbeitete Masterplanentwurf zum 2. Fachworkshop wurde als Ergebnis des Verfahrens bestätigt (siehe auch Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen - Städtebau). Er beinhaltet 9 Turmhochhäuser, eine schrittweise Umsetzung

aus dem Bestand ist möglich. Die Denkmale sind berücksichtigt (Turmhochhaus hinter Haus des Reisens). Der Bereich des Berliner Verlags mit der Wohnbebauung an der Memhardstraße bedarf einer vertieften Untersuchung.



Modellfotos des Masterplan-Entwurfs, Nov. 2015, Foto: Raphael Jans

Der Masterplan Alexanderplatz 2015

Perspektiven zu den Varianten im Verfahren



Blick von der Alexanderstraße zum Haus des Berliner Verlags, v.l.n.r.: Bestand, 1. Entwurf, 2. Entwurf



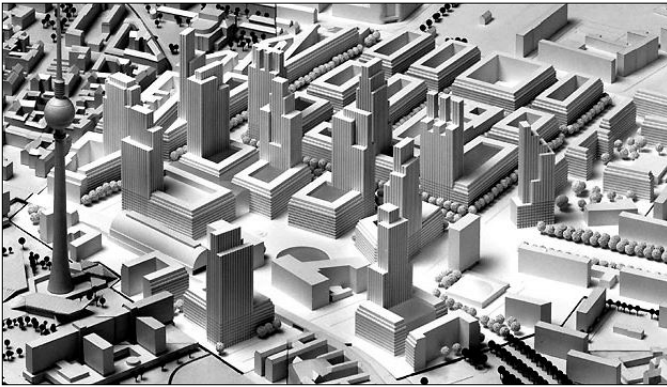
Blick aus der Karl-Marx-Allee auf Haus des Reisens, v.l.n.r.: Entwurf Hochhaus hinter Haus des Reisens 66 m, 120m, 150m



Blick vom Alexanderplatz zum park inn Hotel und Galeria Kaufhof, v.l.n.r.: Bestand, Entwurf mit überdachtem öffentlichen Durchgang

Der Masterplan Alexanderplatz 2015

Ausgangssituation - Masterplan 1993



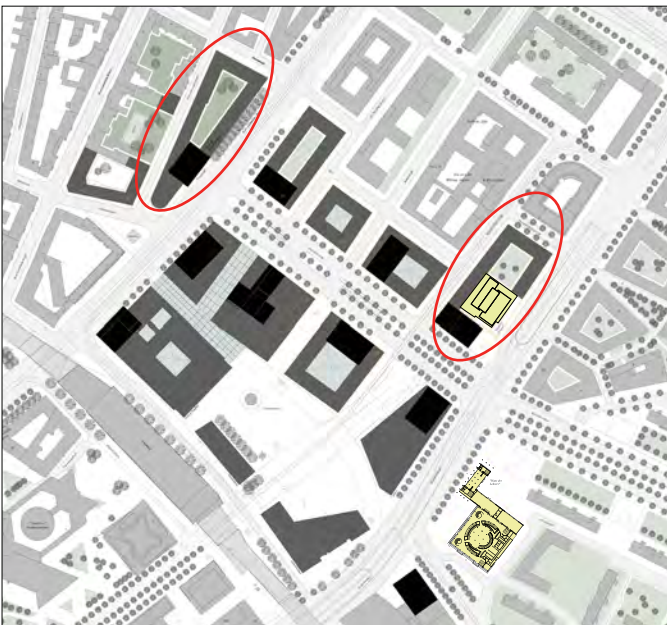
Modell: SenStadtUm mit Masterplanentwurf 1993 von Hans Kollhoff



Masterplan 1993 Kollhoff / Timmermann

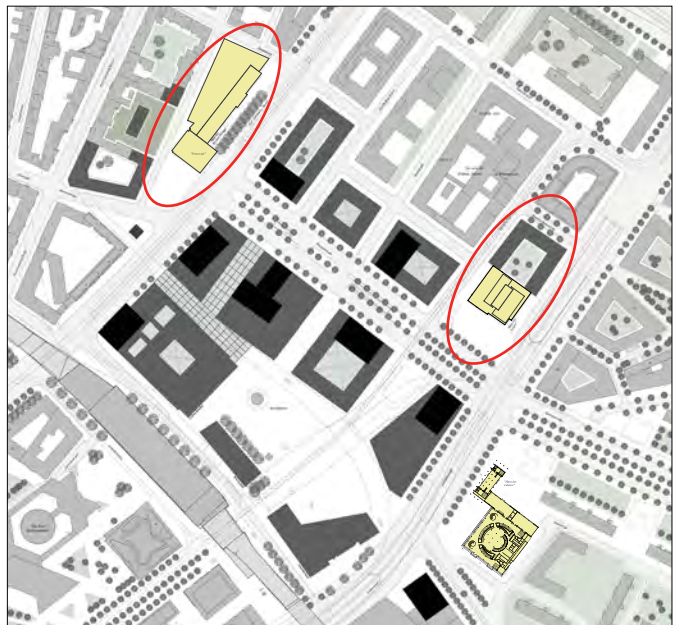
Masterplanentwurf zum 1. Fachworkshop 9.7.2015 - zwei Varianten

Modifizierter B-Plan - Maximalvariante



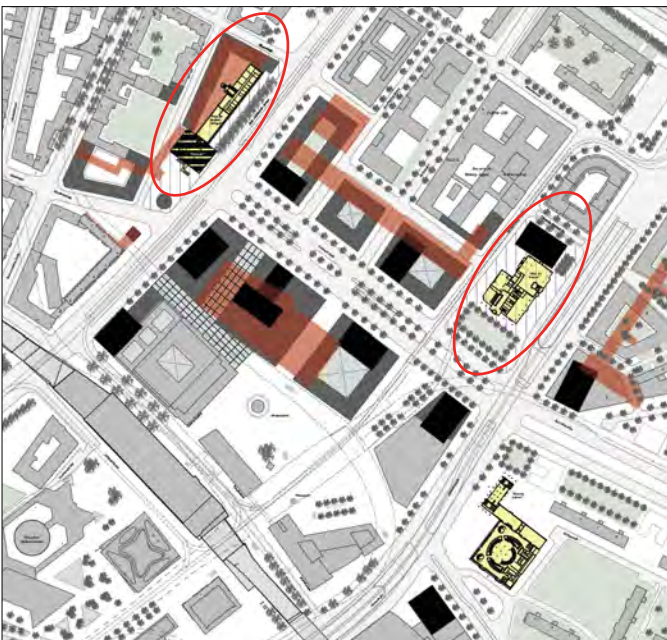
Plan: Prof. Hans Kollhoff Architekten, angepasst

Denkmalerhalt - Minimalvariante



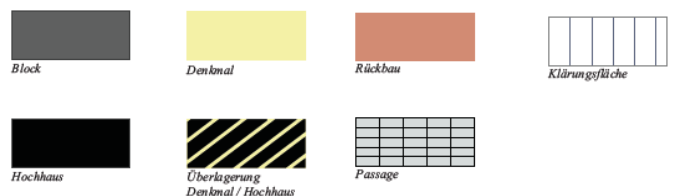
Plan: Prof. Hans Kollhoff Architekten, angepasst

Masterplanentwurf zum 1. Bürgerworkshop 1.9.2015



Plan: Prof. Hans Kollhoff Architekten, angepasst

Der Masterplan-Entwurf zum 1. **Fachworkshop** beinhaltete eine Maximalvariante orientiert am B-Plan und eine Minimalvariante mit Erhalt bzw. rückwärtiger Umbauung der beiden Denkmale Haus des Berliner Verlags und Haus des Reisens. Im Entwurf zum 1. **Bürgerworkshop** wurden die Denkmale in das Gesamtkonzept eingebunden.



Workshopverfahren Alexanderplatz

Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen

Stand: Februar 2016

Ziel - Fortschreibung Masterplan nach Auftrag des Abgeordnetenhauses

- Planung am Alexanderplatz überprüfen, Festhalten am Hochhausstandort Alexanderplatz
- Verbesserung der Realisierbarkeit der geplanten Bebauung
- Angepasste Konzepte in Varianten erarbeiten
- Weiterentwicklung aus dem Bestand zulassen
- Öffentlichen Raum aufwerten, Aufenthaltsqualität, Erdgeschoßnutzungen und Nutzungsmanagement schaffen
- Verbesserung der Verknüpfung mit umgebenden Stadtteilen
- Prüfung Denkmalwürdigkeit für Gebäude
- Verfahren im kooperativen, beteiligungsorientierten Prozess mit Stadtgesellschaft, Eigentümer, Nutzern, Politik, Verwaltung

Aufgabe und Vorgehen - Workshopverfahren

1. Phase - Veränderungsstrategie entwickeln:

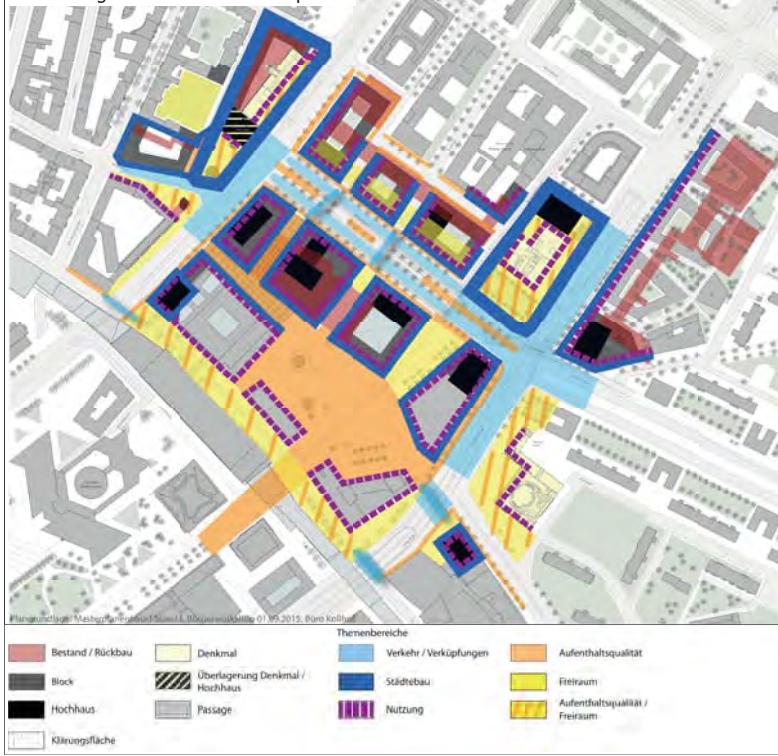
Grundlage für die 1. Phase waren die überarbeiteten Masterplanentwürfe von Prof. Kollhoff (siehe Anlage). Von Februar bis September 2015 wurden im Dialog mit Fachleuten und Bürgern Informationen, Einschätzungen und Entwicklungsmöglichkeiten zusammengetragen: Was kann und soll sich am Masterplan ändern? Was bleibt, wie es ist? Die Antworten konzentrierten sich auf die Themen Städtebau, Öffentlicher Raum/Verkehr und Nutzung (siehe auch Plan unten sowie Dokumentation).

2. Phase - Lösungsstrategien abstimmen:

Auf der Grundlage der 1. Phase hat Prof. Kollhoff ergänzende Varianten sowie ein Modell des Masterplanentwurfs erstellt (siehe Anlage). Textlich wurden die Ergebnisse zu 8 Entwicklungsperspektiven für den Alexanderplatz aufbereitet und Empfehlungen für nächste Schritte und zu klärende Fragen ergänzt. Auf dieser Basis wurde der Dialog mit Fachleuten und Bürgern Anfang November weitergeführt (siehe Dokumentation).



Darstellung der Diskussionschwerpunkte





Modell: überarbeiteter Masterplanentwurf von Prof. Kollhoff/-

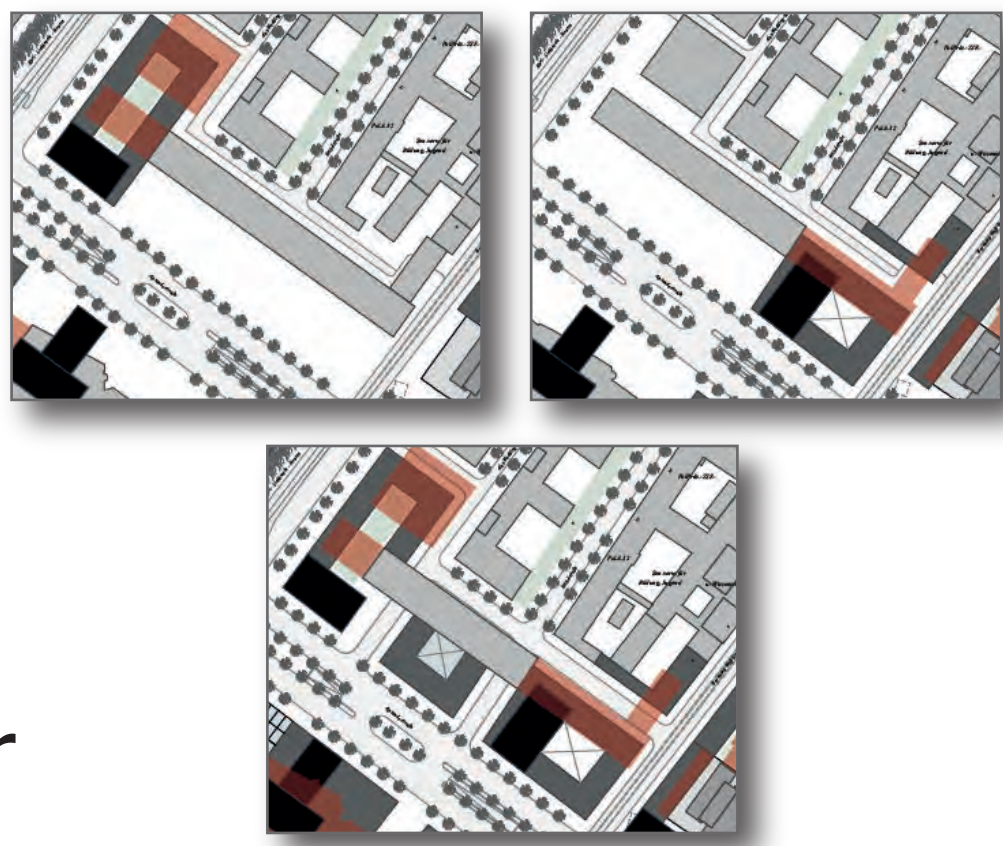
1 – City und Hochhausstandort

- Der Alexanderplatz ist und bleibt einer der drei **Hochhausstandorte** Berlins mit **Cityfunktion**.
- Es wird keine weitere Einkaufsmall entstehen, auch nicht in dem überdachten öffentlichen Durchgang zwischen Galeria Kaufhof und park inn.

Diskussionsschwerpunkte:

Haus der Elektroindustrie

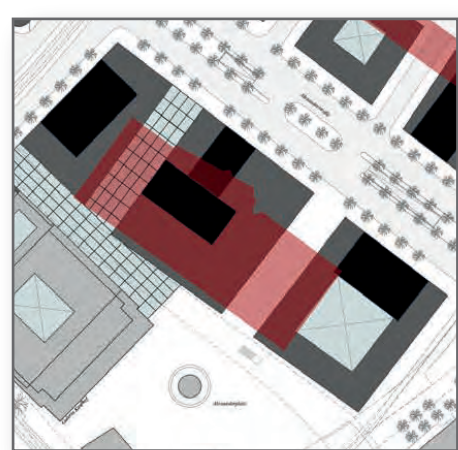
- Schrittweise **Umsetzung Masterplan**
- Prüfung eines mittelfristigen **Straßendurchbruchs für Keibelstraße** zur Anbindung nördliches Quartier Alexanderstraße
- **Zwischennutzung/** -gestaltung Baufelder entlang Alexanderstraße zu einem attraktiven öffentlichen Raum
- Gespräch mit Eigentümern zu Entwicklungshorizonten



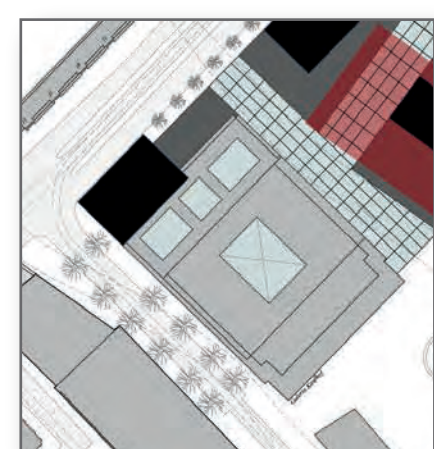
3 Varianten des phasenweisen Abrisses und Neubaus

park inn, Galeria Kaufhof

- **Erhalt / Einbindung Bestand/ Neubau** (Hotel-Hochhaus) und Arrondierung möglich
- Hochhaus Galeria Kaufhof gedreht / Arkaden
- **Zwischennutzung/** -gestaltung Baufelder zu einem attraktiven öffentlichen Raum
- Hochhaus Galeria Kaufhof gedreht / Arkaden



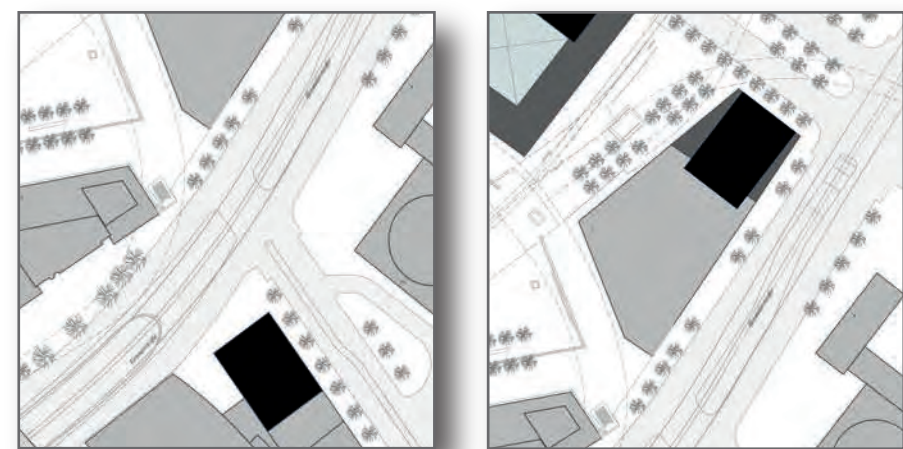
park inn



Galeria Kaufhof

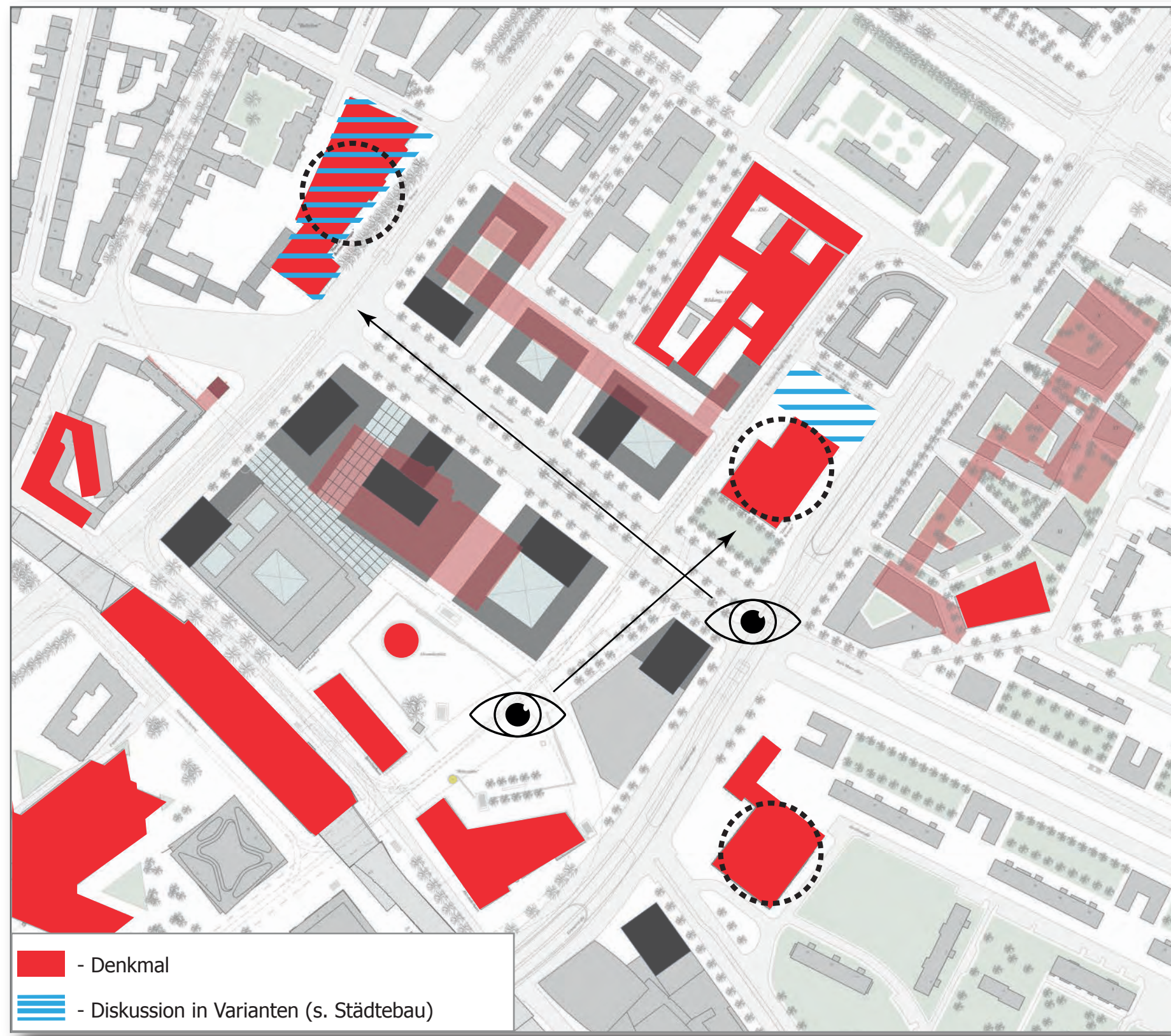
Hines und MonArch

- Umsetzung Masterplan gemäß Planungs- und Baurecht



Hochhaus Alexa

Hochhaus Hines



Plangrundlage: Masterplanentwurf Minimalvariante, Büro Kollhoff

2 – Ort mit historischem Erbe

- Der Bereich **Alexanderplatz** bleibt ein Ort von **Einzeldenkmalen** und ist kein **Denkmalensemble**.
- Der weiterentwickelte Masterplan integriert **Neubauten mit Baudenkmalen** und setzt die Denkmale aus unterschiedlichen Zeitschichten zueinander in Beziehung



- Mit der **Ausweisung neuer Denkmale in 2015** (Haus des Reisens, Haus des Berliner Verlags inkl. ehemaligem Pressecafé, Weltzeituhr) wird **die Nachkriegsmoderne** Teil des städtebaulichen **Planungsprozesses**

Diskussionsschwerpunkte:

Haus des Berliner Verlags und Pressecafé

- **Erhalt Denkmale**
- Sicherung **Sichtbeziehungen**
- Diskussion in Varianten
- Gespräch mit Eigentümer
- Vertiefte Untersuchung erforderlich (im Zusammenhang mit WBM-Wohnhaus und ggf. Turmhochhaus im hinteren Bereich)



Blick auf Haus des Berliner Verlags - Standort Alexanderstraße (Maximalvariante, Minimalvariante, Minimalvariante) - Visualisierung Raphael Jans, Büro Kollhoff

Haus des Reisens

- **Erhalt Denkmal**
- **Ergänzender Neubau in Höhenvarianten** auf dem nördlichen Grundstücksteil
- Verwaltung: Prüfung der **Abstandsflächen- und Höhen**

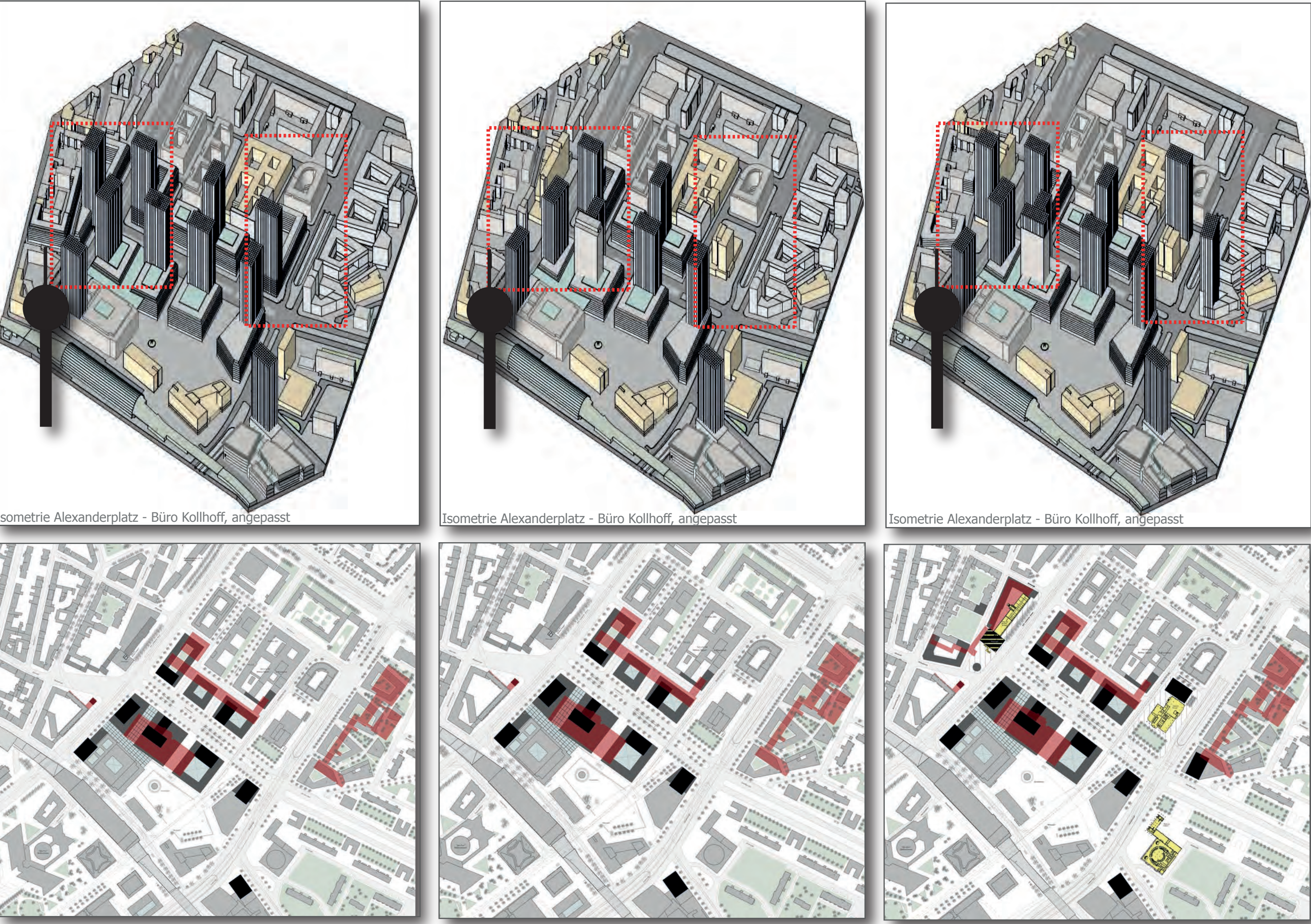


Blick auf Haus des Reisens - Standort Höhe Weltzeituhr (Maximalvariante, Minimalvariante, Denkmal u. Hochhaus) - Visualisierung Raphael Jans, Büro Kollhoff



Blick auf Haus des Reisens - Standort Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Straße (Vergleich Hochhausneubau 150m, 120m, 60 m) - Visualisierung Raphael Jans, Büro Kollhoff

Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen



Maximalvariante
entsprechend B-Pläne
und Baugenehmigungen

Minimalvariante
Denkmalschutz Haus
des Reisens / Haus d.
Berliner Verlages

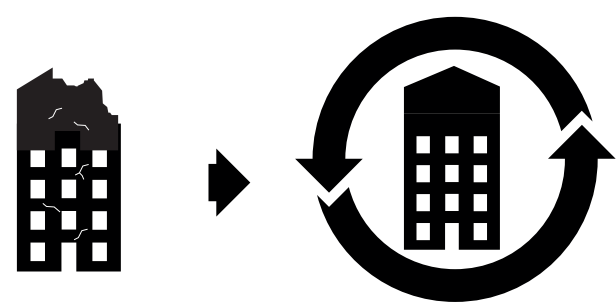
Variante Denkmal und
Hochhaus

③ – Ort des Wandels

- Dieser Ort erfordert eine prozessuale **Begleitung und Betreuung**
- Die Fortschreibung des Masterplans ermöglicht **einen stufenweisen Neubau und Entwicklung des Bestands**. Es entstehen Flächen für attraktive **Zwischennutzungen bzw. –gestaltungen**
- Der park inn-**Hotelturm** sowie **Galeria Kaufhof** bleiben **erhalten**. Die Fußbebauung am park-inn wird angepasst und neu interpretiert. Dadurch verschiebt sich der Durchgang zur Alexanderstraße
- Eine **Anbindung** zum nördlichen Quartier ist **weiterhin möglich**

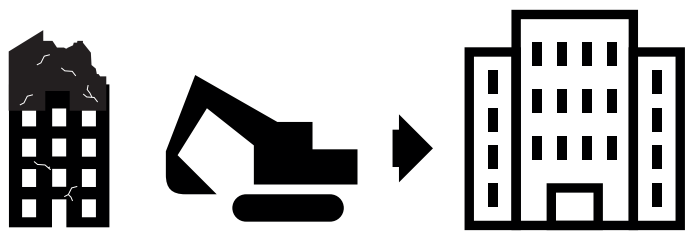
Diskussionsschwerpunkte:

- Ziel: **Sicherung soziales Wohnen / WBM Memhardstraße**
 - Prüfung Masterplanvarianten mit **Erhalt der Wohnbebauung**, langfristig Ersatzneubau denkbar
 - Kosten Neubau oder/und Modernisierung prüfen (siehe auch Nutzungen)
 - Die Kleine Alexanderstraße soll geöffnet und der Öffentliche Raum an der Memhardstraße qualifiziert werden
 - Vertiefte Untersuchung WBM erforderlich
- **Haus der Statistik**
 - Kein zusätzliches Hochhaus
 - Klärung weiteres Vorgehen mit Eigentümern BIM und BIMA
 - Teileigentum Berlin: Einbeziehung als Standort für sozialen Wohnungsneubau, für Kulturschaffende, Kreative und Start-ups



Aufwändige Sanierung
des Bestandes

VS.



Phasenweiser Abriss und
Neubau



Entwurf / Bestand Areal ehemaliges
Haus der Statistik

Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen

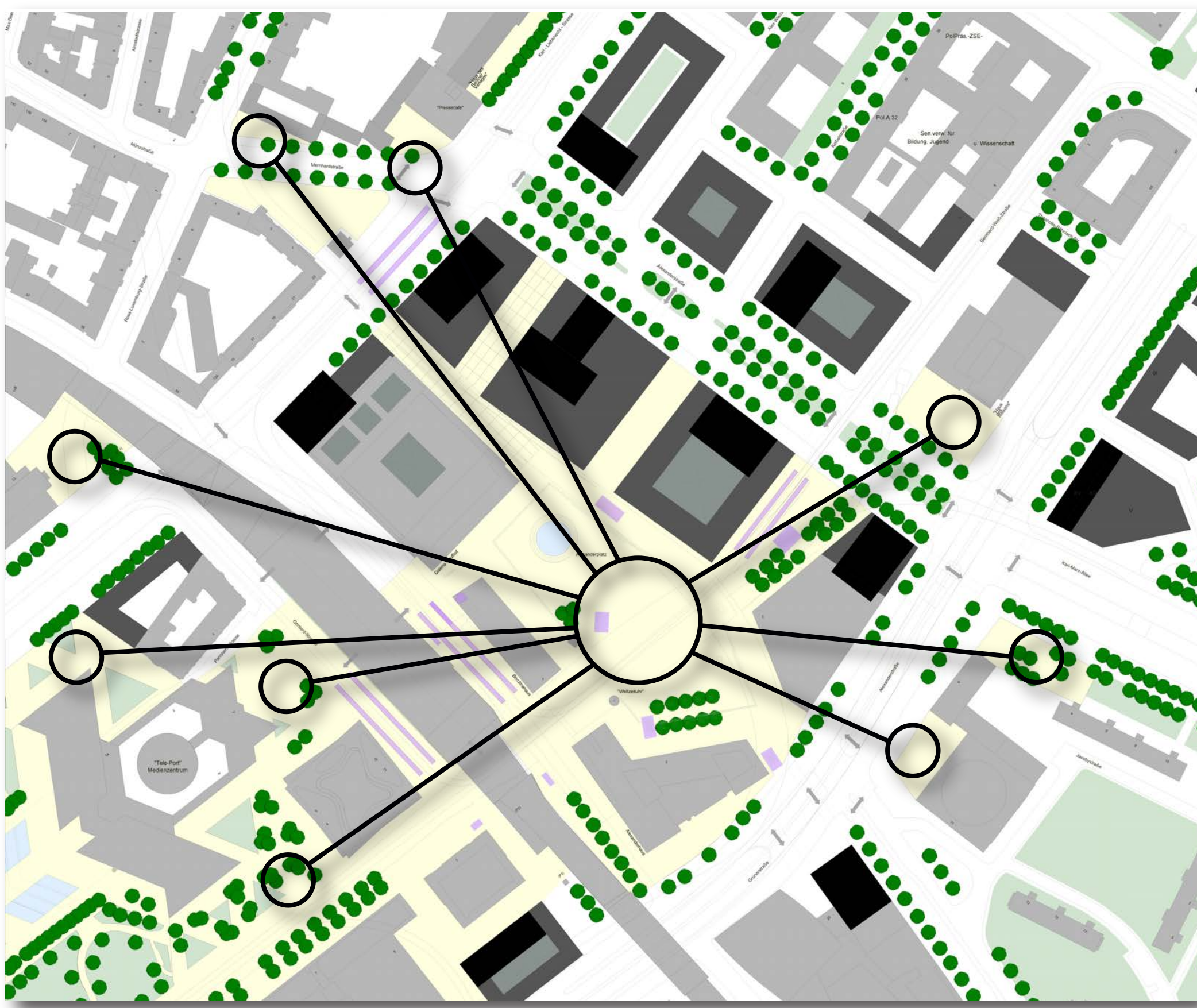


Nächste Schritte nach Workshopverfahren

- **Prüfung Erfordernis und Umfang zur Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**, städtebaulicher und Grundstückskaufverträge, auch in Hinblick auf die Bewertung möglicher Schadenersatzforderungen an Berlin
- **Visualisierung** von städtebaulichen Strukturen, Höhen und Formen sowie Klärung Nutzungskonzept und Finanzierung des überdachten öffentlichen Raums zwischen Galeria Kaufhof und park inn Bebauung
- **Weiterentwicklung von Städtebau zu Architektur:** Prozessuale Begleitung durch Wettbewerbe, Baukollegium und Platzkümmerer
- **Vertiefte Untersuchungen** mit Klärung technischer und verkehrlicher Infrastruktur:
 - Komplex Memhard-Straße / Karl-Liebkecht-Str. - langfristiges und schrittweises Vorgehen, Begleitung WBM
- In den Bereichen mit Baurecht ist eine zeitnahe Umsetzung wünschenswert (TLG, park inn, Galeria Kaufhof)
 - Abstimmung mit den Eigentümern zu Entwicklungshorizonten ist erforderlich

Zu klärende Fragen:

- Wie werden die **Belange des Denkmalschutzes** berücksichtigt? Vertiefte Abstimmungen mit Denkmalschutz ist erforderlich.
- Darstellung/ Visualisierung möglicher **Auswirkungen auf das Stadtbild** (z.B. Fernsehturm, Stadtzeichen/ Landmarke Pressecafé/ Fluchttreppenhaus am Haus des Berliner Verlags)
- Welche stadtgestalterischen **Anforderungen hat Berlin an Hochhäuser** (z.B. keine Werbung an Hochhausfassaden)?
- Macht eine **Gestaltungssatzung** für die weiteren Konkretisierungsphasen Sinn?



Plangrundlage: Masterplanentwurf Minimalvariante, Büro Kollhoff

4 – Neue Satellitenplätze um den „inneren“ Alex sind attraktive Trittsteine in die umgebenden Quartiere

- Die **Übergangsorte** vom „inneren“ zum „äußeren“ Alexanderplatz und in die umgebenden Quartiere sollen **aktiv als gestaltete Aufenthaltsorte** **barrierefrei** erreichbar sein. Es wird ein **zusammenhängendes Konzept** der Freiräume entwickelt.



Memhardstr. / Karl-Liebknecht-Str.



Memhardstr. / Karl-Liebknecht-Str.



Karl-Liebknecht-Str. (östlich Bahntrasse)



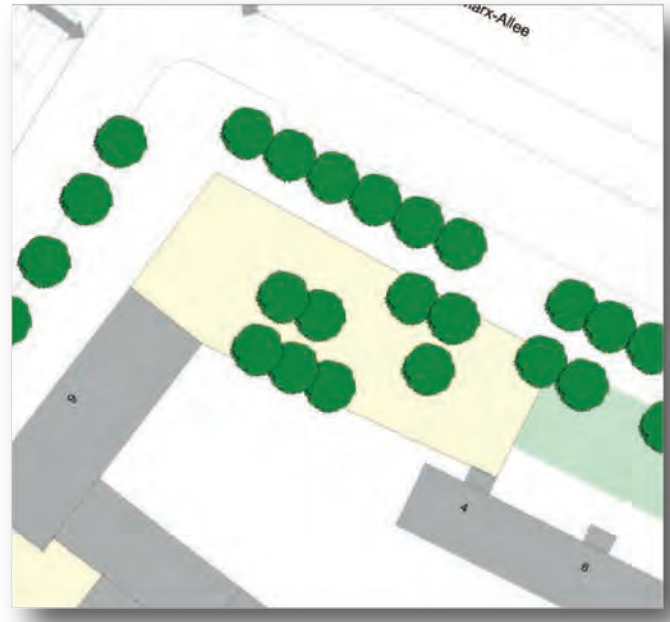
Umgebung (nördlich) Fernsehurm / Karl-Liebknecht-Str.



Vorplatz Eingang Fernsehurm



Umgebung (südlich) Fernsehurm / Alea 101



Karl-Marx-Allee / Otto-Braun-Str.

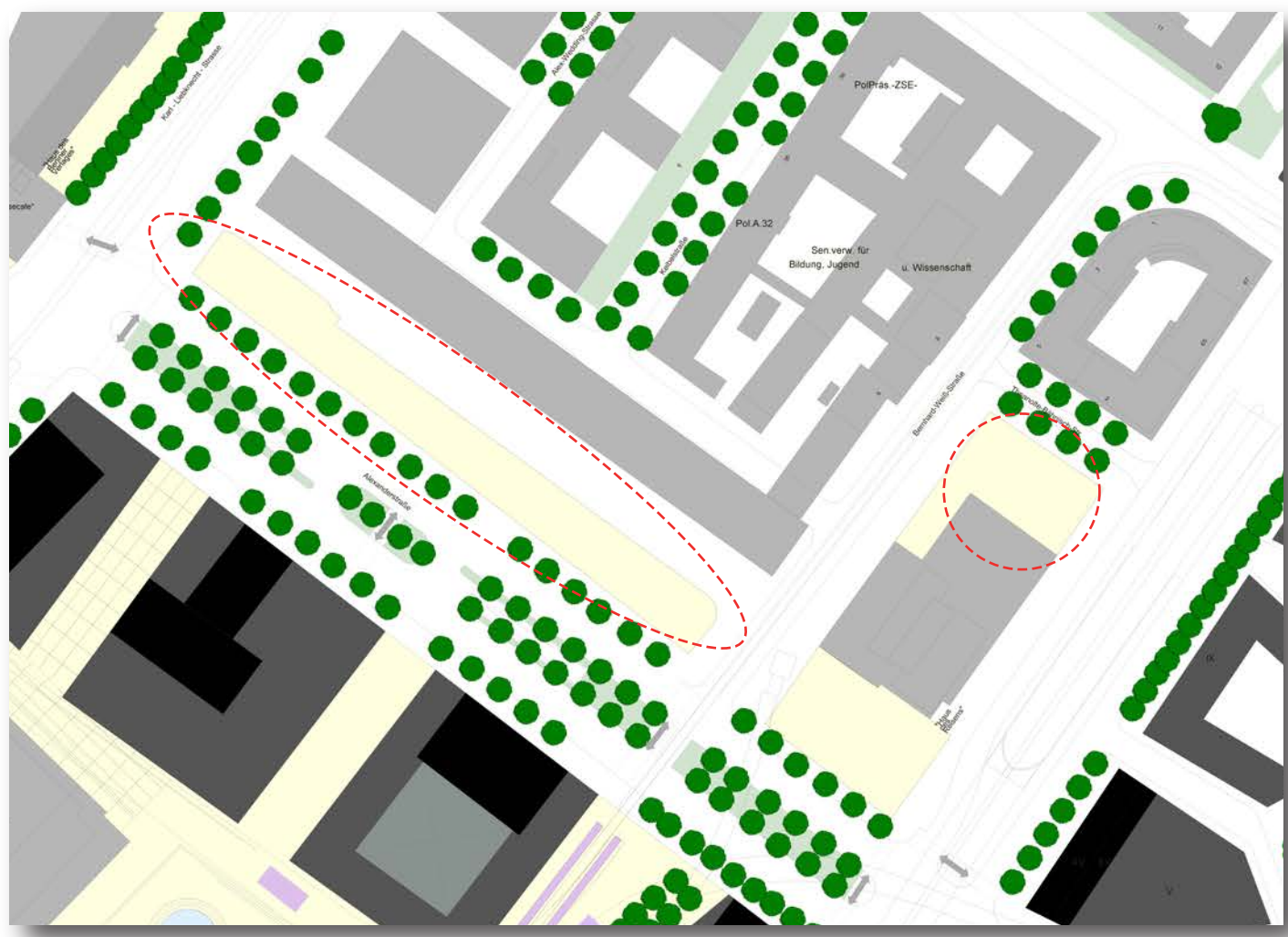


Platz Haus des Lehrers



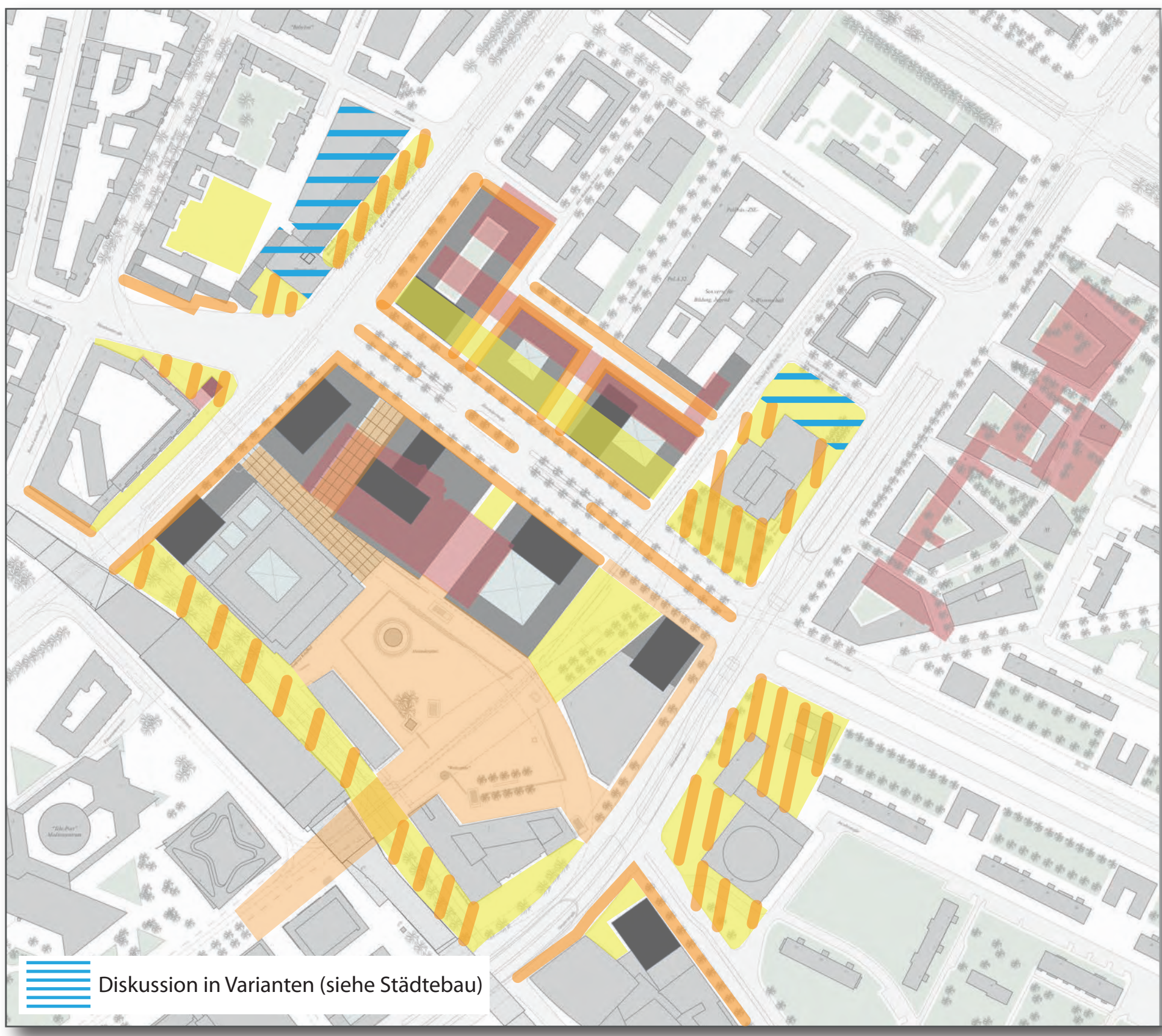
Alexanderstr. / Otto-Braun-Str.

- Attraktive **Zwischennutzung** / Freiraumgestaltung der noch nicht bebauten Bereiche. Die Idee der Zwischennutzung ist mit Bedacht umzusetzen.



Für Zwischennutzung gestaltbare Freiflächen an der Alexanderstraße und am Haus des Reisens

- Die **Nutzbarkeit** der Freiflächen in der **Umgebung** und die **Gestaltung** des „inneren“ Alexanderplatzes **müssen** miteinander **korrespondieren**. Das Netz der Freiräume, dessen Kern der Alexanderplatz darstellt, soll aus unterschiedlich gestalteten Satellitenplätzen bestehen.



Plangrundlage: Masterplanentwurf Minimalvariante, Büro Kollhoff

5 – Großstädtischer Platz in Bewegung

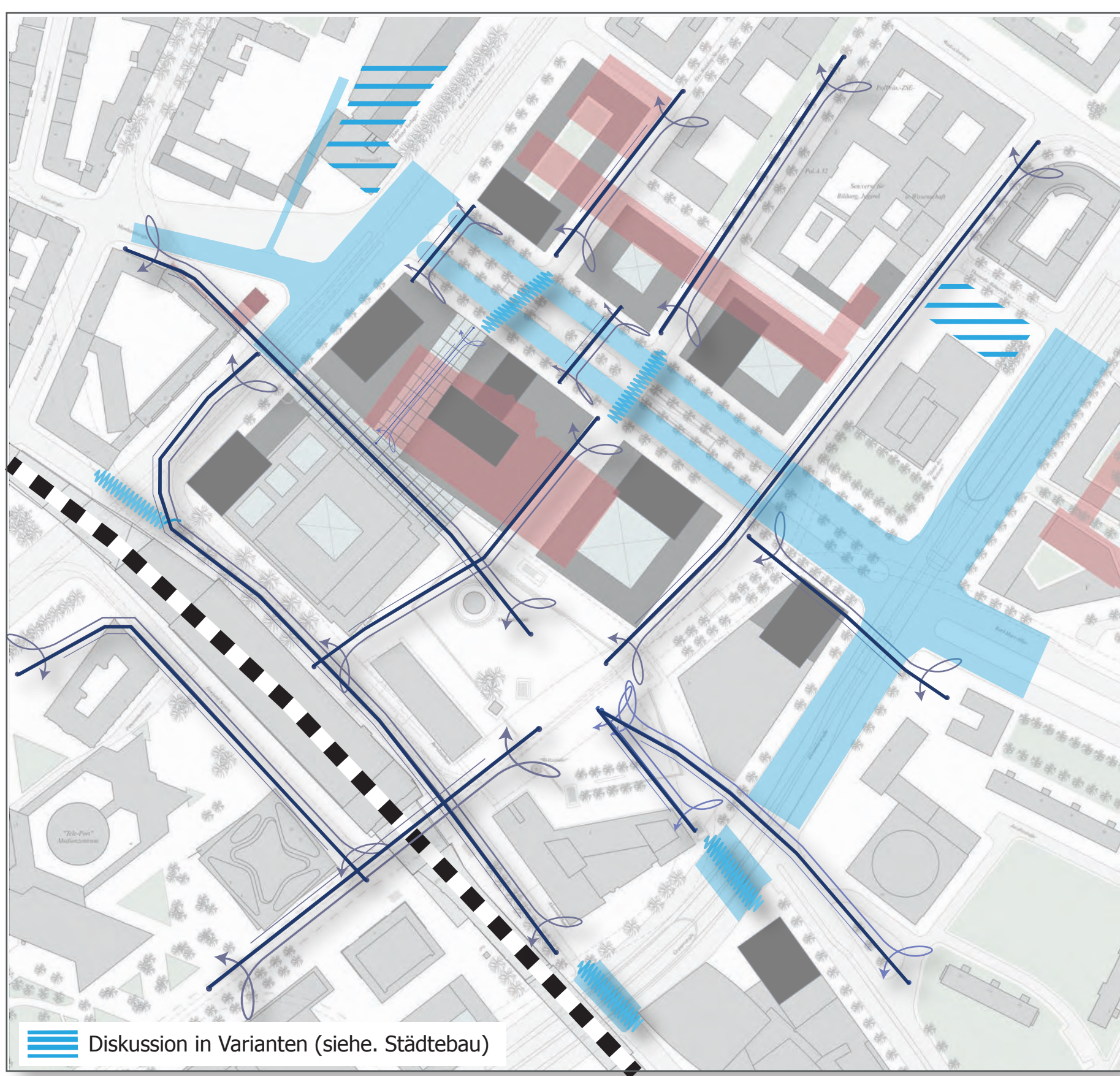
- Der „innere“ Alexanderplatz bleibt ein **hochfrequentierter, großstädtischer, steinerner Platz**. Als steinerner Platz ist der Nutzungsdruck am Besten zu bewältigen.
- Er ist ein sicherer **Treffpunkt** für **Berliner und Touristen**.



- Attraktive, imageprägende Veranstaltungen und Märkte** sollen den häufig unübersichtlichen „Rummelplatz“ ablösen. Der Alexanderplatz ist durch **Straßenkunst, Kulturinstallationen** u. ä. zu qualifizieren. Festgelegte Bereiche sind von **Bespielung** freizuhalten.

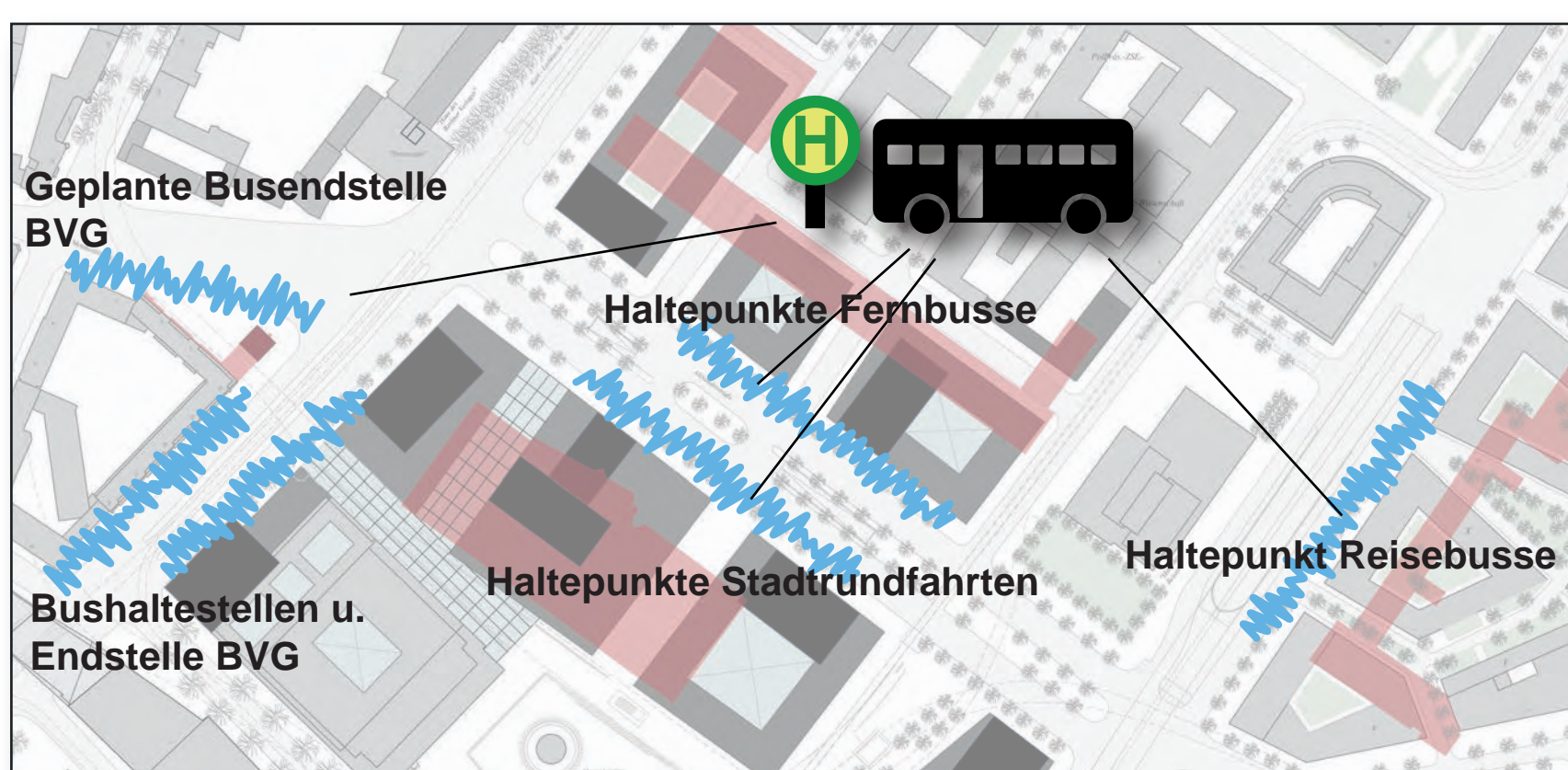


- Die **Erdgeschossnutzungen** bestimmen den öffentlichen Raum des „inneren“ Platzes und der umliegenden Straßenräume mit. Hierfür können Elemente am Platz (z.B. „**Bühne**“) oder **temporäre Stadtmöbel** (modulare Pavillonsysteme) errichtet werden. Es wird darauf geachtet, dass unattraktive Gebäuderückseiten, durch Erschließungs- und Anlieferungsgebiete zum Platz, vermieden werden.



6 – Besterschlossenes attraktives städtisches Zentrum

- Platz mit **hoher Verkehrsfrequenz** für zahlreiche Verkehrslinien des **ÖPNVs** (Regional-, S-, U- und Straßenbahn sowie Bus; Kraftfahrzeugverkehr) sowie für Rad- und Fußgängerverkehr.
- **Fußgänger** haben viel Raum, der auch nach Neubebauung erhalten bleibt.
- Das Angebot an **Tiefgaragenplätzen** ist durch die neue Bebauung **erweiterbar**.
- Weitere **Fahrradstellplätze** werden im Umfeld des inneren Alexanderplatzes **gesichert**.
- Die **Vernetzung in die umliegenden Quartiere** erfordert eine Attraktivierung.
- Die **Einordnung und Gestaltung von Bushaltestellen** für **Stadttourismus** und Fernverkehr müssen dem städtebaulichen Konzept entsprechen.



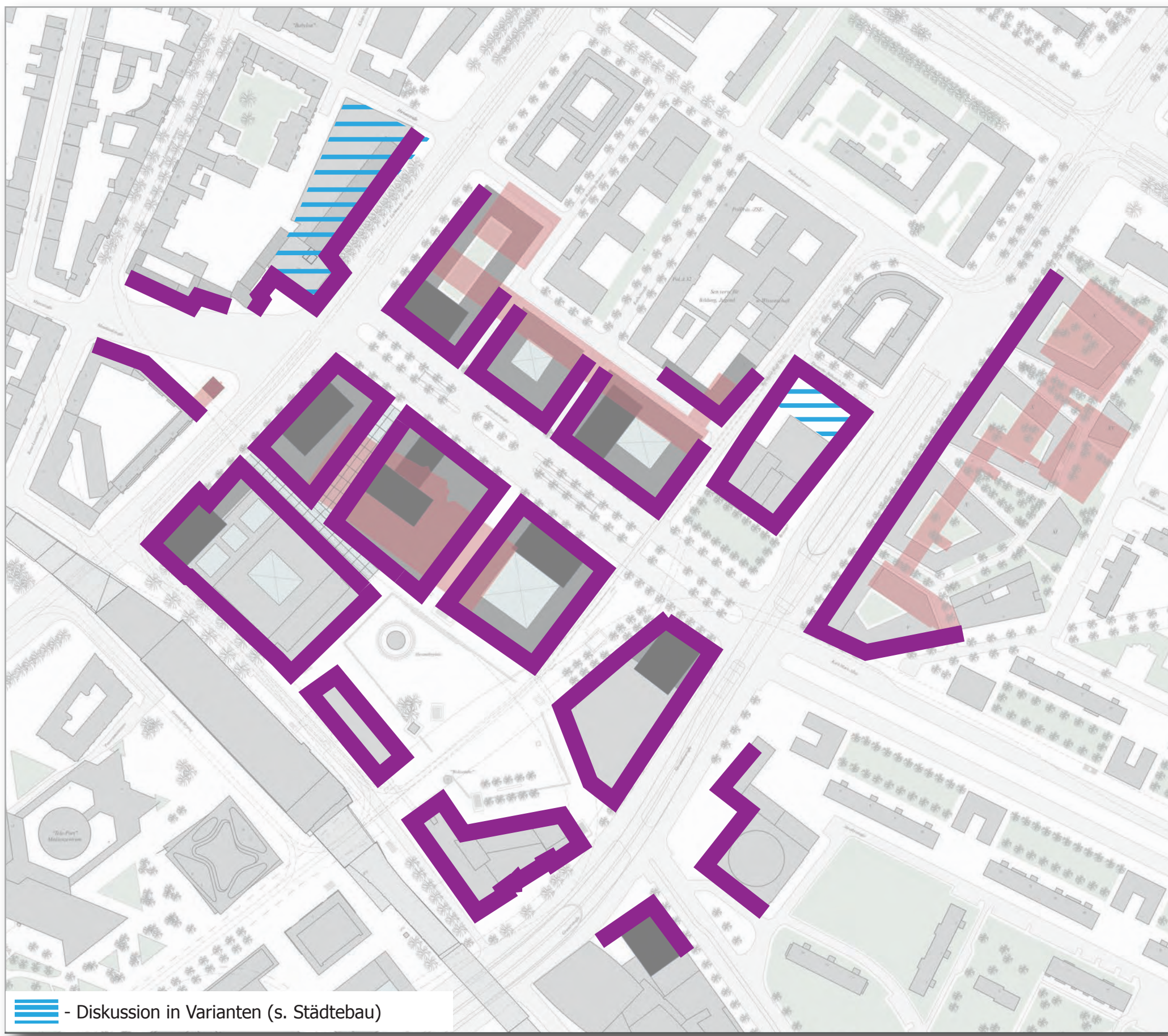
- Die bisherigen **Verkehrsplanungen** kommen mit den gesamtstädtischen Verkehrsplanungen und den Überlegungen zum Rathausforum in eine **Gesamtbetrachtung**.
- Verkehrsbelange (z.B. Lichtraumprofil und Sichtdreiecke) werden frühzeitig bei der Planung der Neubebauung berücksichtigt.



Nächste Schritte nach Workshopverfahren

- Themenspezifische **Verwaltungsabstimmung** (Bezirk: SGA, Straßensonder- nutzungen, Ordnungsamt, Wirtschaftsförderung, Jugendamt und SenStadtUm - Abteilung VII, IX, I, II, IV) zu den Notwendigkeiten und Möglichkeiten der Entwicklung und „Bespielung“ des **öffentlichen Raums** sowie dazugehöriger **Verkehrsplanung/-bauten** (Tunnel, Taxi, (Fern)Bushaltestellen, Radparkplätze etc.) bzw. **Ordnungs-/ Gebühren-/Verwaltungsrechtlichen Satzungen**.
- **Gespräche** mit den Anrainern/ Eigentümern/ Bezirk (Straßen- und Grünflächenamt sowie Ordnungsamt) zu einem **Markt-/ Platz-/ Citymanagement** ggf. zusammen mit der „Historischen Mitte“ (Initiative Mittendrin). Die Konkretisierung dieses Projekts ist eine Abstimmungsaufgabe.
- Die Verfahren **„Alte Mitte - Neue Liebe“** und das Workshopverfahren **Alexanderplatz** werden zum Thema „Öffentlicher Raum und Verkehr“ **verknüpft**. Langfristiges Ziel ist die **Gesamtbetrachtung des Raums Rathausforum und Alexanderplatz**
- **Programmerarbeitung** für ein **Freiraumkonzept** mit Darstellung Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, auch für überdachten Teilbereich des Platzes, als Grundlage für die Beauftragung von Freiraumplanern/ -architekten.
Zu diskutieren sind u.a.: wo Qualifizierung öffentlichen Grüns, klimatische Auswirkung der Bebauung, Umgang mit Anlieferungs- und Erschließungszonen (Gebäuderückseiten), Sitzmöglichkeiten und mehr Grün vor Saturn, Berolina- und Alexanderhaus, Angsträume vermeiden (Beleuchtung), Übergänge (Trittsteine, Satellitenplätze) in die Nachbarquartiere (u.a. Rathausstraße, Übergang zum Scheunenviertel) verbessern und „verträgliche“ Organisation der Verkehrsströme über den Platz und im Bereich Alexanderstraße/Otto-Braun-Straße (Bushaltestellen).

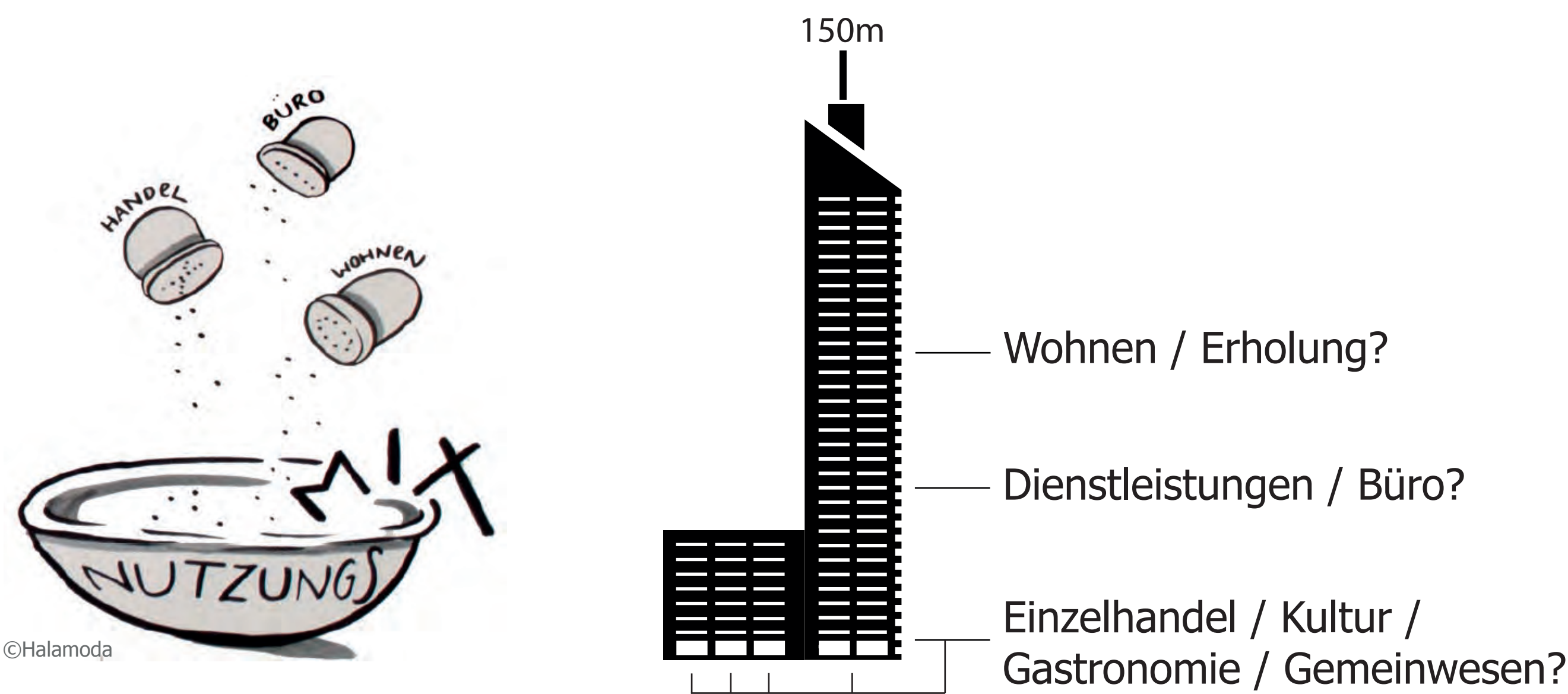




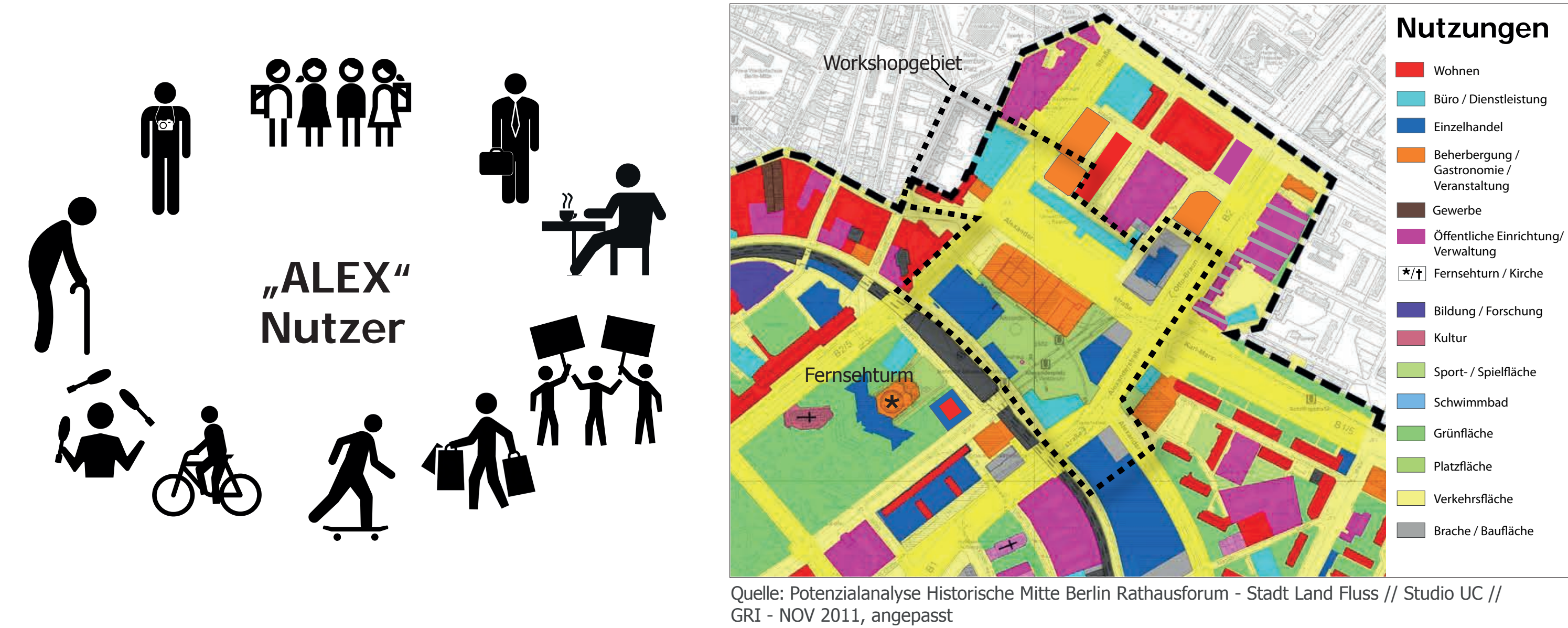
Plangrundlage: Masterplanentwurf Minimalvariante, Büro Kollhoff

7 - Zentraler Ort mit kerngebiets-typischer Mischnutzung
- für Berliner und Touristen

- Die citytypische Mischung aus **Läden, Gastronomie, Büros, Hotels, Kultur, Wohnen** wird von Anwohnern und Touristen genutzt. Die **Erdgeschossnutzungen** prägen den öffentlichen Raum mit und müssen mit ihm korrespondieren.

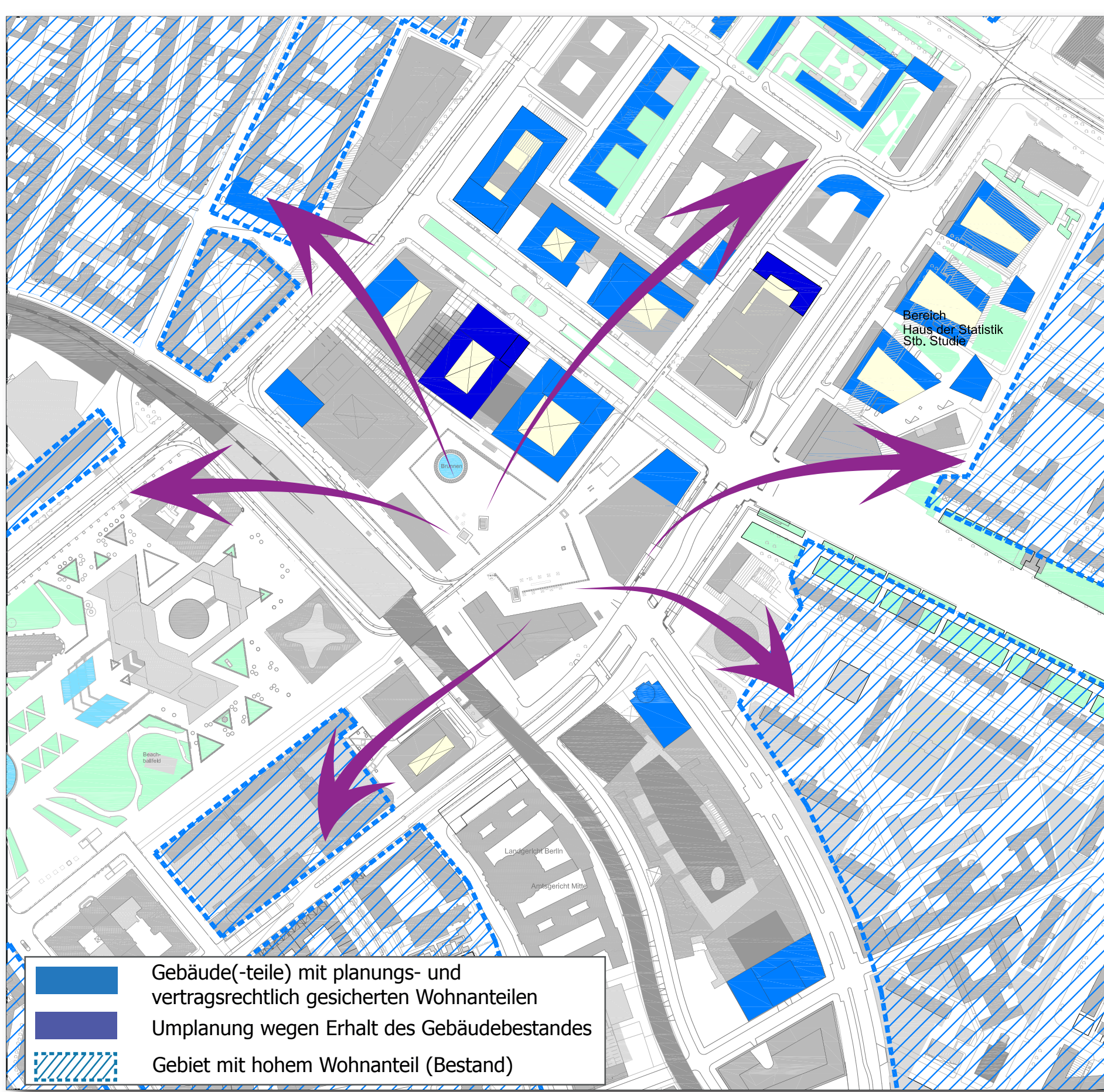


- Headquarter und Kreativwirtschaft** sowie **Kulturschaffende** und **soziale Begegnungsräume/ Kommunikationsorte** für die Stadtgesellschaft sollen Platz finden. **Hochpreisige** und **günstige** Nutz- und Wohnflächen sollen kombiniert werden.
- Nutzungen mit Alleinstellungsmerkmal werden gesucht.



Quelle: Potenzialanalyse Historische Mitte Berlin Rathausforum - Stadt Land Fluss // Studio UC // GRI - NOV 2011, angepasst

- Das WBM-Wohnhaus Memhard ist vollständig und das ehemalige Haus der Statistik anteilig im Eigentum des Landes Berlin (BIM, BIMA). Berlin kann hier eine **Mischung** aus Wohnen, Kulturschaffenden, Kreativen und Start-ups in der **Neuordnung** befördern. Die notwendigen **Gemeinschaftsflächen** (Kita, Schule, Treffs) dürfen nicht vergessen werden.



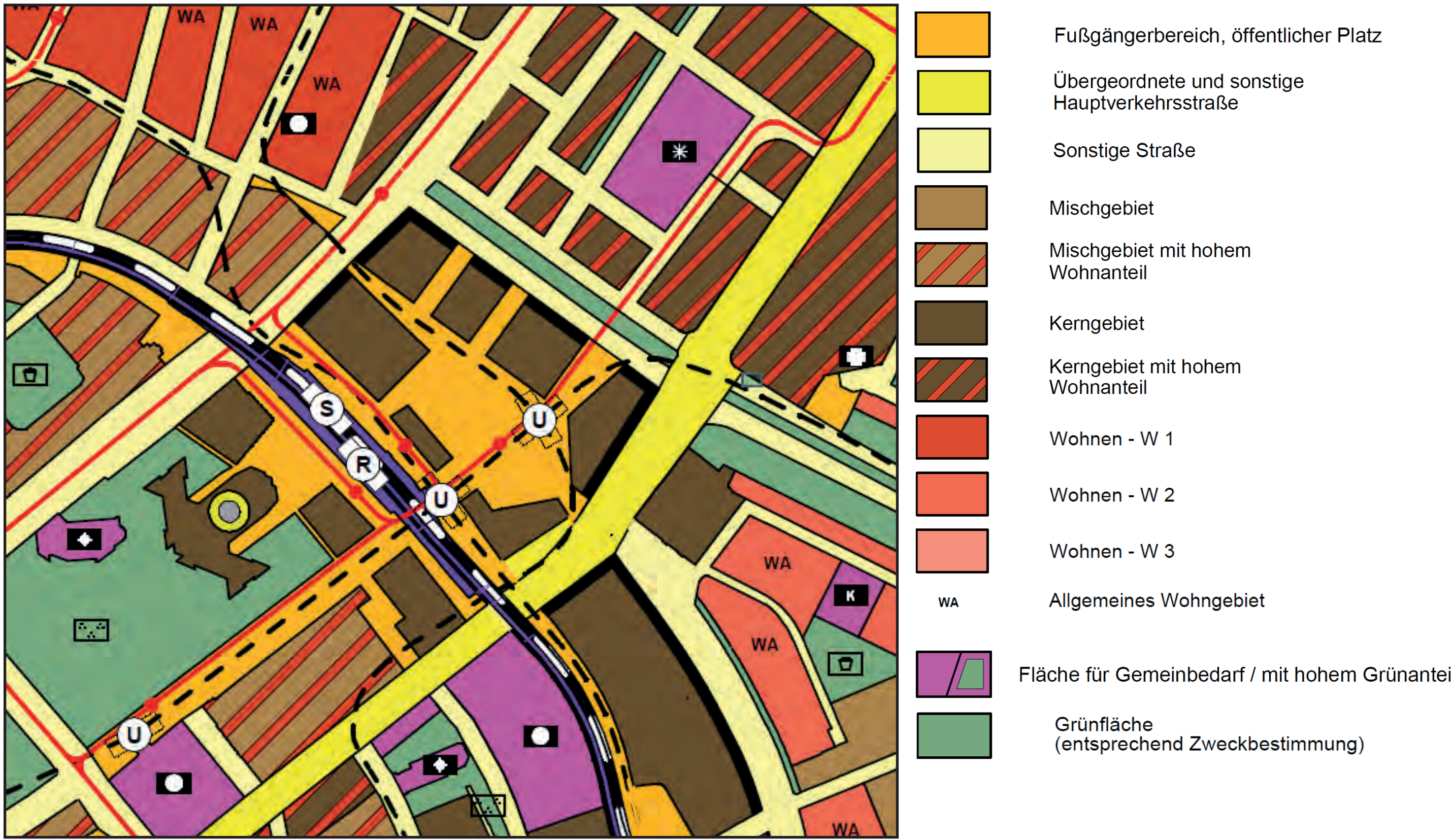
Plangrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt / Lahmeyer Berlin, Stand Planungsrecht und Genehmigungen

8 - Der Alexanderplatz ist Wohn- und Übergangsort in benachbarte Quartiere

- Der Alexanderplatz ist ein zentraler Stadtplatz, der von überwiegend **qualitätsvollen Wohngebieten** umgeben ist - siehe Karte unten (Karl-Marx-Allee, Spandauer Vorstadt, Quartier nördliche Alexanderstraße, WBM Historische Mitte).

- Die **soziale Mischung** soll erhalten bleiben (sozialer und hochpreisiger Wohnungsbau). Bei neu aufzustellenden B-Plänen wird das **kooperative Baulandmodell** angewandt (mind. 25 % sozialer Wohnungsbau).
- Um den Alexanderplatz beträgt der Wohnanteil teilweise über 50 %. Im Workshopgebiet sind bereits **über 30 % Wohnanteil gesichert**, (siehe Karte oben). Weitere Erhöhungen stellen den Charakter eines Kerngebiets in Frage und erfordern einen höheren Anteil sozialer Infrastruktur.

Kerngebiet Alexanderplatz und umgebende Wohnquartiere



Ausschnitt Bereichsentwicklungsplanung 2004, Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung

Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen



Nächste Schritte nach Workshopverfahren

- Klärung der **Nutzungsmischung mit Eigentümern**, Nutzungsverteilung entsprechend eines **Zonierungsmodells**
- Abstimmung zu **Wohnen und Finanzierung sozialen Wohnens mit Wohnbauleitstelle**, Abt. IV und II unter Einbeziehung des Bezirksamts Mitte
 - Gegenüberstellung Kosten /Aufwand / Möglichkeiten von Modernisierung/ Instandsetzung vs Neubau, besonders für den sozialen Wohnungsbaubestand
 - Berücksichtigung des Mietrechts insb. die Beschlüsse zur Mietpreisbremse
- Gespräch mit den Anrainern/ Eigentümern zu einem **Markt-/ Platz-/ Citymanagement** ggf. auch mit dem Projekt „Alte Mitte - Neue Liebe“ - z.B. durch **prozessuale Begleitung** (siehe auch Öffentlicher Raum) und transparente Beteiligungsmodelle
- Kriterienkatalog für qualitätsvolles Wohnen inkl. sozialer Infrastruktur

Zu klärende Fragen:

- Wieviele und welche **Geschäfte, Gastronomie und Kultur** sollen wohin? Eine Erweiterung um **berlinkulturelle Aspekte** ist zu präzisieren, ggf. sind Lösungen zu entwickeln.
 - Ist abzustimmen mit Überlegungen des Verfahrens „Alte Mitte - Neue Liebe“.
- Darstellung einer möglichen **horizontalen und vertikalen Nutzungsmischung** - Kultur- und Gemeinwesen auf der 1.-5. Etage?
- Wieviel **Wohnen** ist **wünschenswert?** bzw. **baurechtlich darstellbar** - Kerngebietstypik?
- Ist sozial gefördertes Wohnen und privates Wohneigentum **im Hochhaus** immobilienwirtschaftlich darstellbar?
- Wieviel soziales **Wohnen ist in den anliegenden Wohnorten** vorhanden?
- Zusätzliche, über die durch die rechtlich gesicherten Wohnanteile hinausgehenden, Bedarfe an **sozialer Infrastruktur müssen ermittelt** und finanziell abgesichert werden.
- Die **Auswirkung hochpreisigen Wohnens** (preissteigernd) auf umliegende Wohngebiete ist zu klären.