

**Städtebauliches Rahmenkonzept Zentrum, Märkisches Viertel**  
Stadtumbau West, Märkisches Viertel, Berlin-Reinickendorf

**Schlussbericht**





## **Städtebauliches Rahmenkonzept Zentrum, Märkisches Viertel**

Stadtumbau West, Märkisches Viertel, Berlin-Reinickendorf

### **Schlussbericht**

#### **Auftraggeber**

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin  
Fachbereich Stadt- und Regionalplanung  
Eichborndamm 215/ 239, 13437 Berlin

Ansprechpartner  
Herr Helmut-Paland  
Frau Villnow  
Frau Sellenthin

#### **Auftragnehmer**

Planergemeinschaft  
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner  
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0, Fax -99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

#### **Bearbeitung**

Winfried Pichierri  
Dirk Spender

#### **Mitarbeit**

Luca Bakradze  
Annika Meyer

#### **Stand**

1.März 2010

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001:2000 und validiert nach EMAS.



## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite |
|---|-------|
| 1 Aufgabe   | 7     |
| 2 "Zuhörende Analyse"   | 8     |
| 3 Örtliche Analyse  | 10    |
| 3.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Situation   | 11    |
| 3.1.1 Städtebauliche Struktur   | 11    |
| 3.1.2 Erschließung  | 17    |
| 3.1.3 Eigentumsverhältnisse und rechtliche Gegebenheiten  | 21    |
| 3.2 Aufnahme und fachliche Reflexion bisheriger Projektideen                                      | 23    |
| 3.3 Nutzungs- und Gestaltkonflikte, Entwicklungspotenziale  | 26    |
| 3.3.1 Defizite  | 26    |
| 3.3.2 Potenziale  | 31    |
| 4 Ableitung des Freiraumkonzepts  | 35    |
| 4.1 Erschließungsvarianten 1-3  | 36    |
| 4.1.1 Vorzugsvariante "Vier Wege"   | 41    |
| 5 Teilräumliche Planungen   | 43    |
| 5.1 Zugang 1, von Süden, Wilhelmsruher Damm   | 43    |
| 5.2 Zugang 2, von Westen, "Königshorster Straße"<br>(inkl. Teilfläche St.-Martin-Kirchengemeinde) | 47    |
| 5.3 Zugang 3, von Norden, "Straupitzer Steig"   | 51    |
| 5.4 Zugang 4, von Osten, "Senftenberger Ring"   | 55    |
| 6 Analyse Fontane-Haus und Vorplatz   | 59    |
| 6.1 Handlungserfordernisse aus Gutachtersicht   | 59    |
| 6.2 Analyse des Fontane-Hauses und der Geschossfunktionen   | 60    |
| 6.3 Probleme und Handlungsspielräume  | 67    |
| 6.4 Empfehlungen für eine hochbauplanerische Vertiefung   | 68    |
| 6.5 Fazit Fontane-Haus  | 69    |
| 6.6 Fazit Vorplatz Fontane-Haus<br>(inkl. Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule)                        | 70    |
| 6.7 Vorschläge für Umgestaltungsmöglichkeiten Fontane-Haus<br>und Vorplatz                        | 72    |
| 7 Kosten und Maßnahmen  | 97    |
| 7.1 Maßnahmenübersicht analog INSEK   | 97    |
| 7.2 Kostenschätzungen   | 99    |
| 8 Nächste Schritte  | 105   |
| 8.1 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen  | 105   |
| 8.2 Vorschlag zum Ablaufplan der Planungen ab 2010  | 108   |
| Anhang  | 109   |



# 1 Aufgabe

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin beabsichtigt in den nächsten Jahren im Rahmen des Förderprogramms "Stadtumbau West" die Aufwertung des Zentrums im Märkischen Viertel durch verschiedene bauliche Projekte. Zur Konkretisierung der Projektskizzen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Stadtumbau im Märkischen Viertel (INSEK) hat die Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner in Abstimmung mit dem Gebietsbeauftragten S.T.E.R.N., das vorliegende städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet, in dem besonders die fußläufigen Zugänge zum Zentrum untersucht wurden.

Ziele des Rahmenkonzepts sind eine vertiefende Analyse der örtlichen Situation, die Überprüfung der bisherigen planerischen Ansätze auf ihre Tragfähigkeit, die Aufnahme aller Nutzeranforderungen und die Formulierung von neuen Ideen zur Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Fontane-Hauses und zur Belegung des Marktplatzes.

Parallel mit der Planung am Rahmenkonzept wurde mit den Eigentümern, örtlichen Gruppen und Institutionen sowie den Bürgern Gespräche geführt, um Nutzungsanforderungen zu ermitteln und die Ergebnisse bei den Betroffenen vor Ort zu verankern.



Abb. Untersuchungsbereich, Quelle: Digitale Orthophotos (DOP) Berlin, August 2004

## 2 "Zuhörende Analyse"

Ein Arbeitsschwerpunkt innerhalb der Bearbeitung lag in der Analyse der Bedürfnisse der einzelnen Akteure vor Ort. Besonders in dieser Phase sollten Weichen gestellt werden, um eine Zusammenarbeit aller Beteiligten zu sichern. Dazu gehörten neben den Anwohnern auch alle Akteure im Zentrum wie die Kirchengemeinden St. Martin und Apostel Petrus, die Wohnungsbau-gesellschaft GESOBAU AG, das Management des Einkaufszentrums "Märki-sches Zentrum", die Thomas-Mann-Oberschule, die Berliner Bäderbetriebe sowie alle Gemeinbedarfseinrichtungen im Fontane-Haus (Bibliothek, Graphothek, Bürgeramt usw.).

Mit allen genannten Akteuren wurden Gespräche geführt, um zu erfahren, welche Entwicklungskriterien für die einzelnen Nutzergruppen besonders wichtig sind, damit diese in den folgenden Arbeitsschritten berücksichtigt werden können.

Bei den Inhalten der Gespräche ging es insbesondere um:

- Die Ermittlung der Nutzungsanforderungen der einzelnen Anlieger.
- Die künftige Zuordnung der Funktion und Nutzung der einzelnen Teilbe-reiche, z.B. nach Altersgruppen und Wegebeziehungen.
- Die Entwicklung eines wiedererkennbaren und prägenden Images oder Gestaltungselementes für das Zentrum und deren Zugänge.
- Die gestalterischen Verknüpfungen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen.
- Die Verbesserung der Nutzbarkeit der Teilräume, im Zusammenhang mit den entwickelten Images, auch für Ältere und bisher nicht integrierte Gruppierungen.

Die Ergebnisse der geführten Gespräche wurden protokolliert und in einer Matrix zusammengefasst (siehe Matrix "Nutzergruppen und ihre Anforderun-gen" im Anhang). Dargestellt ist u.a., welche Schlüsse sich aus den Gesprä-chen ergeben und welche Auswirkungen sich auf die planerische Entwicklung ableiten lassen.

Zusammenfassend sind nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse der Befra-gung dargestellt:

- Allgemein wurde geäußert, dass die Gestaltung der Zugänge in Richtung Markt-platz aus dem öffentlichen Straßenraum unbefriedigend ist.
- V.a. die südlichen Zugänge vom Wilhelmsruher Damm und der westliche Zugang von der Königshorster Straße in Richtung Markt-platz sind kaum wahrnehmbar. Hier fehlen gut sichtbare "Wegweiser/Meilenstein", die auf öffentliche Einrichtungen (das Fontane-Haus, Bibliothek, Graphothek) hinweisen. In diesem Zusammenhang sollte die Eingangssituation der Bib-

liothek und Graphothek zur besseren Auffindbarkeit deutlich verbessert werden.

- Die wichtige Rolle des Fontane-Hauses für das Märkische Viertel muss herausgestellt werden. Es wurde als wichtig angesehen, dass sich das Haus zum Marktplatz hin architektonisch öffnet, um sich als öffentliche Einrichtung zu präsentieren.
- Einige Nutzer der Einrichtungen im Fontane-Haus (Mitarbeiter des Bürgeramts) fühlen sich v.a. durch die Skater aufgrund der Lärmbelastung gestört.
- Aufgrund der unterschiedlichen Höhen zwischen Fontane-Haus und dem umgebenden Gelände entstehen ungenutzte und unschöne Restflächen. Der Zugang zum Fontane-Haus kann nur mittels einer Rampe barrierefrei angeboten werden.
- Der Marktplatz wirkt aufgrund der Größe leer. Es wird eine zusätzliche Belebung des Marktplatzes gewünscht.
- Das ehemalige Arbeiterwohnhaus als direktes "Gegenüber" des Fontane-Hauses steht überwiegend leer, wirkt unattraktiv und trägt nicht zur Belebung des Marktplatzes bei.
- Es fehlen teilweise Außenleuchten im Bereich der öffentlichen Einrichtungen.

### 3 Örtliche Analyse

In der Fortführung des INSEK wurde für den Untersuchungsraum eine vertiefende Bestandsanalyse durchgeführt. Schwerpunktthemen dabei waren die Aufnahme der bestehenden Nutzungen und deren Qualitäten oder Defizite im Gebiet hinsichtlich:

- Der städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen.
- Der funktionalen Anbindung des Untersuchungsbereiches an sein Umfeld, hier v.a. für den Fußgänger und Fahrradfahrer.
- Der Aufenthalts- und Zugangsbereiche und deren Verknüpfung untereinander.
- Der Gestaltmerkmale im öffentlichen Raum wie z.B. besonderer Formen im Freiraum, der architektonischen Dominanz, Farbe und Material im Freiraum.
- Der Wirkung der Gebäude auf den öffentlichen Raum hinsichtlich urbaner Nutzungsangebote (Erdgeschossnutzung), der Freiräume/Aufenthaltsbereiche, der Gestaltung und Erschließung der Eingangsbereiche.
- Der besonderen Bedeutung öffentlicher Gebäude und Einrichtungen.

Ein weiterer Bestandteil der Analyse sind die im INSEK formulierten Projektvorschläge für das Zentrum und den angrenzenden Zugangsbereichen, die vertieft überprüft wurden.

### 3.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Situation

#### 3.1.1 Städtebauliche Struktur

Das Zentrum mit den dazugehörigen Gebäuden und Freiflächen liegt - seiner Funktion gemäß - zentral innerhalb der Großsiedlungsstrukturen des Märkischen Viertels. Geplant in den 1960er Jahren, gliedert sich das Zentrum in zwei Teile: im Westen mit sozialen, kulturellen und Sporteinrichtungen sowie im Osten in ein Einkaufszentrum für die Versorgung, welches durch mehrere Entwicklungsschübe schrittweise vergrößert wurde.

Als Bindeglied zwischen beiden Nutzungsbereichen liegt der, im Privateigentum befindliche Zentrumsplatz (nachfolgend als **Marktplatz** bezeichnet) mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> Größe, der Ende der 1990er Jahre neu gestaltet wurde und der den öffentlichen Mittelpunkt der Großsiedlung darstellt. Er hat v.a. verkehrliche Funktion (Fußgänger und Fahrrad) und bietet gleichzeitig Fläche für Veranstaltungen, wie den Wochenmarkt (2x wöchentlich), den sonntäglichen Flohmarkt sowie weitere Veranstaltungen während des Jahres. Für Aufenthaltszwecke wird der kleinere Brunnenplatz innerhalb des privatwirtschaftlich betriebenen Einkaufszentrums genutzt.

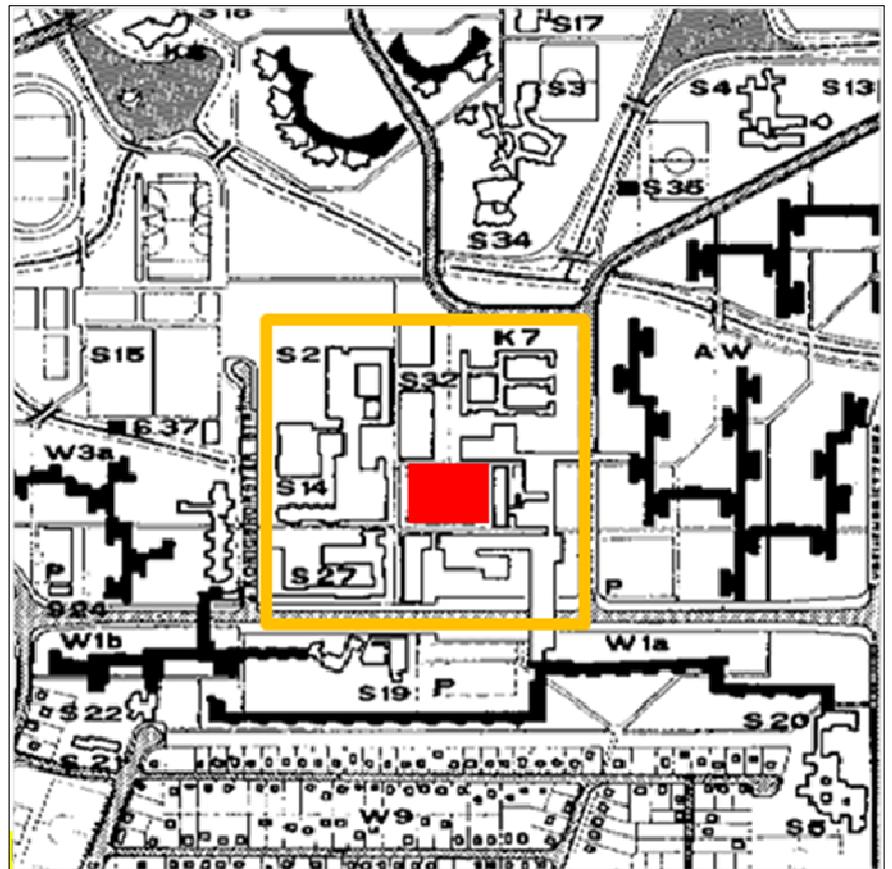


Abb.: Planungsstand März 1970, farbliche Eintragung Planergemeinschaft

(Quelle: Verlag Kiepert KG: "MV Plandokumentation; Berlin;1972)

Rot: Zentraler Marktplatz, Gelb: Untersuchungsraum des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes

Beide Bereiche (die überwiegend öffentlichen Gebäude mit Gemeinbedarfsangeboten im westlichen Teil und die kommerziellen Nutzungen im östlichen Teil des Zentrums) werden unterschiedlich stark frequentiert. Am stärksten wird in den Tagesstunden das östliche Einzelhandelszentrum "Märkisches Zentrum" besucht. Hier wird eingekauft und sich auf dem Brunnenplatz getroffen.

Das Fontane-Haus, das westlich an den Marktplatz angrenzt, ist in erster Linie ein Veranstaltungszentrum mit einem Saal für bis zu 1.000 Besucher. Neben dem Bürgeramt befinden sich in dem Gebäude darüber hinaus die Stadtbibliothek Reinickendorf, die Graphothek, die Musikschule Reinickendorf sowie Einrichtungen der Volkshochschule. Weiterhin werden Räumlichkeiten als Senioren- und Jugendclub genutzt.

Der Marktplatz verbindet den Bereich der öffentlichen Gebäude mit denen der Einzelhandelseinrichtungen. Erreichbar ist der Marktplatz über mehrere Zugänge, die von den öffentlichen Straßen in die zentrale Mitte führen. Folgende Punkte sind für die derzeitige Nutzung bedeutsam:

- Der Marktplatz als zentraler Platz ist vollständig von Gebäuden umschlossen. Es existieren vier Hauptzuwegungen aus allen Himmelsrichtungen der umgebenden Straßen. Er hat eine funktionsfähige städtische Gestaltung mit Aufenthaltsbereichen, Begrünung und Verkehrsflächen.
- Die funktionale Orientierung und räumliche Wirkung der Gebäude am Marktplatz sind unterschiedlich. Ihre direkte Vorderseite zum Marktplatz präsentieren nur die Gebäude mit Gemeinbedarfscharakter; die Kirche der Kirchengemeinde St. Martin (südwestliche Begrenzung), das Fontane-Haus (westliche Begrenzung) und das Hallenbad (in Teilen nördliche Begrenzung). Das Verwaltungsgebäude der GESOBAU AG hat in dem Erdgeschoss Läden (zwei Cafés, ein Elektroladen sowie ein Buchladen), deren Eingänge sich ebenfalls zum Marktplatz orientieren.
- In dem mehrgeschossigen Gebäude an der Ostseite des Marktplatzes sowie auf der Rückseite des am Wilhelmsruher Damm gelegenen Einzelhandels befinden sich im Erdgeschoss Geschäfte, deren Rückseite sich zum Marktplatz orientiert. Lediglich die Gastronomie präsentiert sich mit der Vorderseite zum Marktplatz.
- Der Supermarkt, der den Markplatz nach Norden begrenzt, hat die Schaufenster großflächig abgeklebt. Dadurch wirkt er verschlossen und nicht transparent.

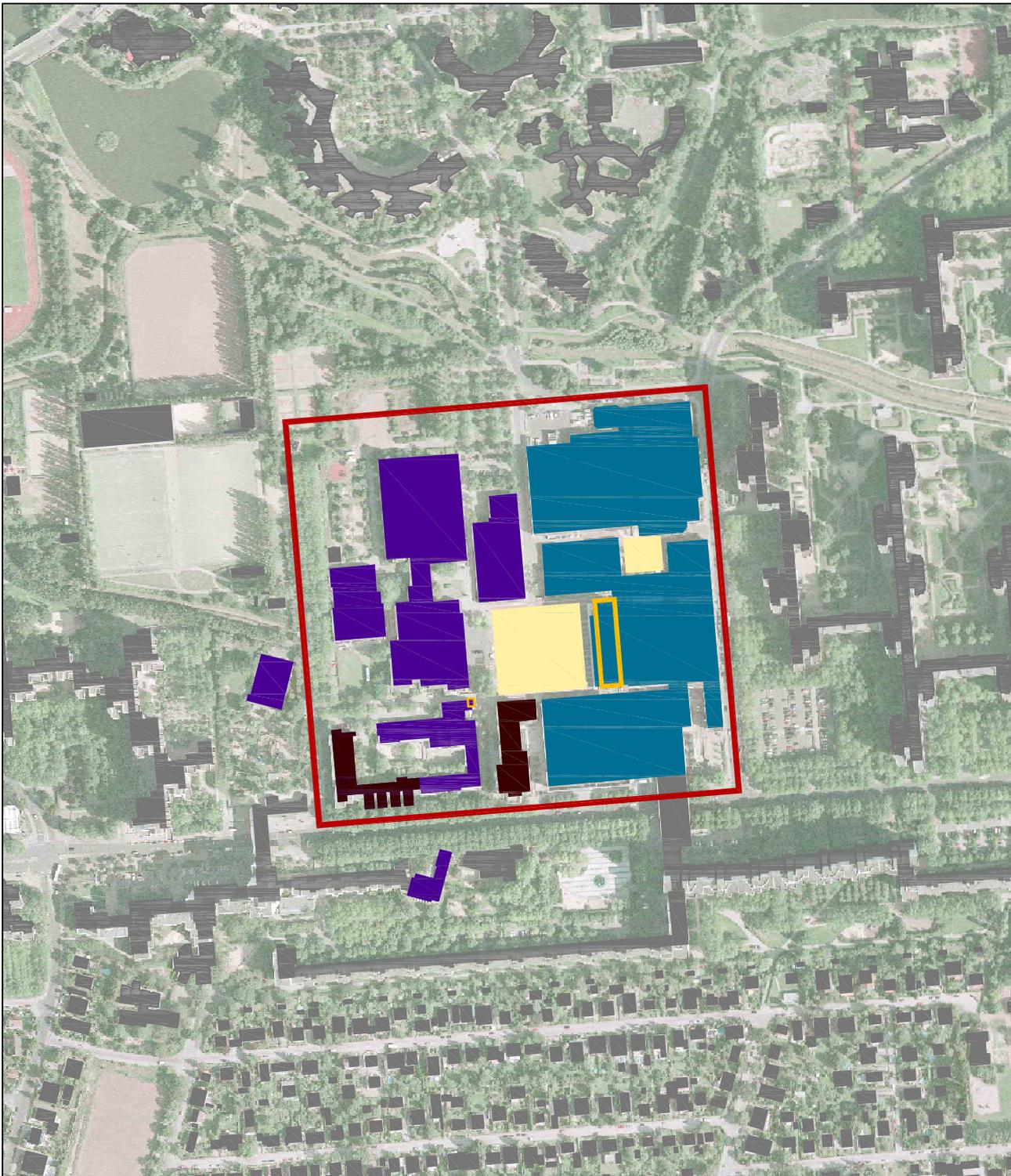
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Marktplatz der wichtigste öffentlich Raum für Fußgänger- und Fahrradverkehr im Zentrum darstellt. Er bietet genügend Fläche für Wochenmarkt und größere Veranstaltungen. Aufgrund der Größe wirkt er jedoch v.a. nachmittags und abends wenig belebt. Dieser Eindruck wird im östlichen Teil des Zentrums durch das über-



Karte: Nutzungsstruktur  
(Quelle: INSEK, S.T.E.R.N., Februar 2009)

wiegend leer stehende mehrgeschossige Gebäude und die Rückseite des am Wilhelmsruher Damm gelegenen Einzelhandels verstärkt, dessen Erdgeschossnutzung größtenteils in Richtung Märkisches Zentrum (Einkaufspassage) orientiert ist. Ebenso verschlossen wirkt das Fontane-Haus an der Westseite des Marktplatzes, was in den Nachmittagsstunden durch die dann nicht mehr genutzte Thomas-Mann-Oberschule verstärkt wird. Das Hallenschwimmbad wurde nach Abschluss seiner Sanierung im Januar 2010 wieder geöffnet und wird zukünftig wieder ein Anziehungspunkt sein und zur Belebung des Marktplatzes beitragen.





## Örtliche Analyse Städtebauliche Struktur



Zentrum



Öffentliche Infrastruktur/  
Soziale Einrichtung



Einzelhandel



Wohnen / Verwaltung



Städtebauliche Dominante



Platzfläche

## Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010



Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A4)

Distanz 0 50 100 200 m

Fußweg 0 0,5 1 2,5 min

### Planergemeinschaft

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



### 3.1.2 Erschließung



Das Zentrum ist über Straßen und Wege unterschiedlicher Ordnung erschlossen. Die Hauptachse Wilhelmsruher Damm verläuft als innerörtliche Hauptverkehrsstraße (Stufe 2) südlich am Zentrum vorbei und verbindet den Bereich mit dem Berliner Straßennetz.

Gespräche und eine schriftliche Anfrage mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB) haben ergeben, dass die von Anwohnern angeregten Querungshilfen für Fußgänger, zur Verbesserung der Anbindung des südlichen Märkischen Viertels an das Zentrum über die bereits bestehenden Straßenkreuzungen hinaus, aus verkehrlichen Gründen zurückgewiesen und daher als nicht umsetzbar erscheint.

Vom Wilhelmsruher Damm aus führen die Königshorster Straße und der Senftenberger Ring rechtwinklig nach Norden. Über beide Straßen sind die im Zentrum befindlichen Stellplatzanlagen/Garagen angebunden. Von Norden führt der Straupitzer Steig in Richtung Marktplatz und dient v.a. dem Lieferverkehr sowie der Anbindung der unter dem Marktplatz gelegenen Tiefgarage.

Zusätzlich zu den befahrbaren Straßen ist das Zentrum über mehrere Fußwege erschlossen, die alle über den Marktplatz führen. Diese direkten Wege werden als Verbindungen oder Abkürzungen genutzt - eine eindeutige Hierarchie lässt sich vor Ort nicht ableiten.

Nördlich an das Zentrum grenzen unmittelbar die Grün- und Freizeitflächen und westlich die Sportflächen des Mittelgebiets an.

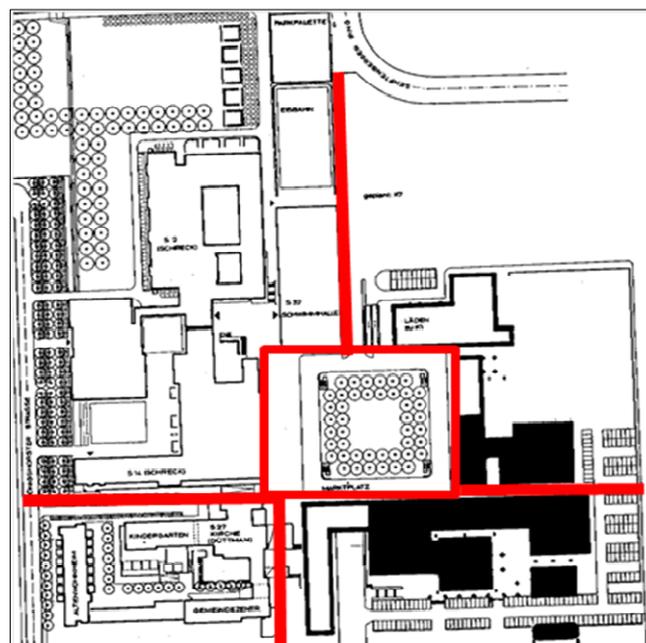


Abb.: Planungsstand März 1970, farbliche Eintragung Planergemeinschaft (Quelle: Verlag Kiepert KG: "MV Plandokumentation; Berlin;1972)

Rot :Zugänge zum zentralen Marktplatz





## Örtliche Analyse

Erschließungsprinzip/Private und öffentliche Freiflächen

|   |                                     |   |                         |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------|
|  | Hauptverkehrsstraße                 |  | Öffentliche Grünfläche  |
|  | Nebenstraße                         |  | Öffentliche Sportfläche |
|  | Fuß- und/oder Radweg                |   |                         |
|  | Freifläche in öffentlichem Eigentum |   |                         |
|  | Freifläche in privatem Eigentum     |   |                         |

## Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010



Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A4)

Distanz 0 50 100 200 m

Fußweg 0 0,5 1 2,5 min

### Planergemeinschaft

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

