



Stadtumbau West – Schöneberg-Süd Kreuz

Städtebauliches Werkstattverfahren für den
Bereich Berlin-Süd Kreuz 2009/2010



**Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung**

Impressum

Im Auftrag von

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Referat IV B – Soziale Stadt

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Tel: 030 - 90 139 - 48 00

Martina Pirch, Dirk Böttcher, Klaus Müller

Koordination des Werkstattverfahrens

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Referat II D – Auswahlverfahren, Wettbewerbe

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Tel: 030 - 90 25 - 20 16

Patrick Weiss

in Zusammenarbeit mit

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin

Tel: 030 - 902 77 - 65 23

Siegmond Kroll

Konzept, Redaktion, Layout + Durchführung des Werkstattverfahrens

Stadt • Land • Fluss

Büro für Städtebau und Stadtplanung

Leuschnerdamm 31, 10999 Berlin

J. Miller Stevens, Christian Voigt

Mitarbeiterinnen: Annett Jähnig, Katharina Schroth

Druck

MK Druck Berlin

1. Auflage

4.000 Exemplare

Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

• Grußworte	2
• Städtebauliches Werkstattverfahren	
- Anlass und Ziel	4
- Verfahrensablauf	5
- Aufgabenstellung	6
• Beiträge der Teilnehmerbüros	
- Astoc GmbH & Co. KG Architects & Planners	8
- Hemprich Tophof Architekten	10
- Petersen Pörksen Partner Architekten + Stadtplaner	12
• Ergebnisse des Städtebaulichen Werkstattverfahrens, Beurteilung durch das Obergutachtergremium	14
• Konsensplan	16
• Schwerpunkt Tempelhofer Weg, Erläuterung zum Konsensplan, Städtebauliche Essentials	18
• Ausblick	19
• Ansprechpartner	

Grußworte



Sehr geehrte Damen und Herren,

Berlin gewinnt eine neue Adresse: „Berlin-Südkreuz“. „Berlin-Südkreuz“, das ist der Name des zweitwichtigsten, im Jahr 2006 in Betrieb genommenen Bahnhofs im neuen Berliner Fernbahnsystem. Von hier aus gelangen die Bahnreisenden im Fern- und Regionalverkehr in wenigen Minuten ins Zentrum der Hauptstadt, zum Flughafen Berlin Brandenburg International BBI, zu vielen Fernreisezielen sowie in das nördliche und südliche Brandenburger Umland. Von diesem Bahnhof aus gibt es S-Bahn-Verbindungen in alle vier Himmelsrichtungen und nicht zu vergessen: Dieser Bahnhof hat eine Direktanbindung an das Berliner Stadtautobahnnetz und bietet so den Reisenden eine attraktive Verknüpfung von Schiene und Straße. „Berlin-Südkreuz“ strahlt zunehmend auf das Umfeld dieses architektonisch attraktiven Bahnhofs aus. Früher ein Versorgungsstandort der Großstadt Berlin, entwickelt sich dieses Umfeld zu einem Zukunftsgebiet der Hauptstadt mit beachtlichen Entwicklungspotenzialen und einer außergewöhnlich guten Verkehrsanbindung.

Von zentraler Bedeutung für die Entwicklung des Standortes Berlin-Südkreuz ist das Areal zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg, die so genannte ‚Schöneberger Linse‘ mit dem Tempelhofer Weg als zentraler Verbindungsachse. Die ‚Schöneberger Linse‘ bildet zusammen mit nördlich der Ringbahn angrenzenden Flächen das Stadtumbaugebiet Schöneberg-Südkreuz, in dem Berlin mit Unterstützung von Bund und Europäischer Union zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung von Straßen und Plätzen sowie zur Anlage von Grünflächen und -verbindungen durchführt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat gemeinsam mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und unter Beteiligung der Grundstückseigentümer ein Städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt, um die besonderen Chancen der städtebaulichen Entwicklung der ‚Schöneberger Linse‘ und damit des Bereichs Berlin-Südkreuz aufzuzeigen.

Die Ergebnisse dieses Verfahrens liegen jetzt vor und werden mit dieser Broschüre den interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie potenziellen Investoren, die die besonderen Entwicklungschancen dieses Standortes nutzen möchten, näher vorgestellt. Das Werkstattverfahren hat die Möglichkeiten für die Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers besonderer Prägung und Qualität zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg aufgezeigt, das auf die benachbarten Gebiete Tempelhoofs und Schönebergs ausstrahlt, also einer neuen urbanen Adresse besonderer Qualität: „Berlin-Südkreuz“. Diese Chancen und die durch den Stadtumbau initiierte Aufwertung und Profilierung des Standortes zu verdeutlichen, wird ein wichtiger Aspekt der weiteren Aktivitäten zu seiner Entwicklung und Vermarktung sein, wozu die Ergebnisse des Werkstattverfahrens einen konstruktiven und wirksamen Beitrag leisten.

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung



Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Broschüre präsentiert Ihnen die Ergebnisse des Werkstattverfahrens Südkreuz, welches in der Zeit vom 02.12.09 – 12.03.10 im Rahmen des Programms Stadtumbau West im Gebiet Schöneberg-Südkreuz durchgeführt wurde. Innerhalb der Planungen im Stadtumbaugebiet Schöneberg - Südkreuz stellt der Bereich einen Entwicklungsschwerpunkt dar. Es hat aufgrund seiner optimalen Lage am Rande der Innenstadt und seiner hervorragenden Verkehrsanbindung das Potenzial zu einem zugkräftigen Wirtschaftsstandort. Der Bereich der Schöneberger Linse liegt auf der Nahtstelle der Altbezirke Schöneberg und Tempelhof in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof Südkreuz und ist deshalb von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung und das Zusammenwachsen des Fusionsbezirks. Mit der Eröffnung des Fern-, Regional- und S-Bahnhofs Südkreuz hat sich für das Gebiet ein kräftiger Impuls für die Ansiedlung verschiedener urbaner Nutzungen ergeben. Auch das direkte Umfeld mit seinen dynamischen Entwicklungen verstärkt die Entwicklungsmöglichkeiten zu einem hochwertigen, multifunktionalen Stadtquartier (EUREF-Gelände / Gasometer, „Gewerbe- und Kulturkaserne“ / Papestraße).

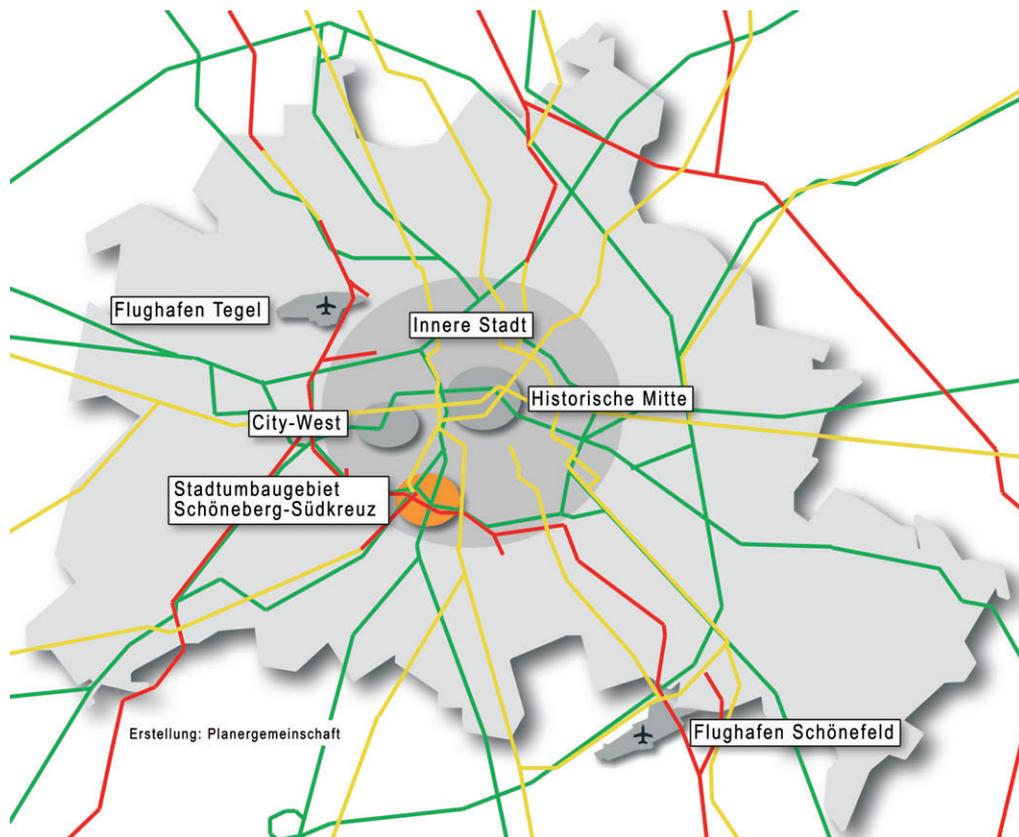
Wesentliches Ziel des Städtebaulichen Werkstattverfahrens war die Erarbeitung von Vorschlägen zur Profilbildung des Standortes Südkreuz. Die Entwicklung städtebaulicher Visionen mit wirtschaftlichem Realitätsbezug für diesen Standort mit hoher Verkehrsgunst stand im Fokus der Beratungen des diskursiven und kooperativen Planverfahrens unter Mitwirkung der Grundstückseigentümer (Interessengemeinschaft Südkreuz IGS).

Von drei eingeladenen Architektur- und Städtebaubüros wurden städtebauliche Konzepte entwickelt, die unterlegt mit immobilienwirtschaftlichen Expertisen marktorientiert ausgearbeitet wurden. Im intensiven Dialog mit den beteiligten Akteuren wurden Leitbilder für eine wirtschaftlich aussichtsreiche und konsensfähige zukünftige Entwicklung erarbeitet. Die drei Entwürfe und ihre jeweiligen immobilienwirtschaftlichen Analysen haben zu der Erkenntnis geführt, dass eine Standortentwicklung in Phasen und mit räumlichen Prioritäten sinnvoll ist, um die Teilgebiete schrittweise zu aktivieren. Durch die Entwicklung von Kernnutzungen, wie Hotel und Convention-Center in direkter Nachbarschaft des Bahnhofs Südkreuz, und durch gleichzeitige Aufwertung des Stadtraumes, u.a. durch den Einsatz von Stadtumbaumitteln, soll ein Anreiz zur Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden.

Auf Grundlage der erarbeiteten Ergebnisse kann nun zunächst ein mit allen Akteuren abgestimmtes aktives Marketing betrieben werden, um gemeinsam mit künftigen Investoren konkrete Projekte zur Ansiedlung von Initialnutzungen zu entwickeln. Durch die Bereitstellung von Stadtumbaumitteln zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Infrastruktur und die privaten Investitionen in neue Bauvorhaben kann so im Planungsgebiet ein attraktiver und städtischer Standort für Handel, Hotels, Gastronomie und andere Dienstleistungen, aber auch Wohnen entstehen – der neue Stadtteil „Berlin-Südkreuz“ mit eigenem Charakter.

Bernd Krömer
Bezirksstadtrat Abteilung Bauwesen

Städtebauliches Werkstattverfahren für den Bereich Berlin-Südkreuz



Lage Stadtumbaugebiet Schöneberg-Südkreuz

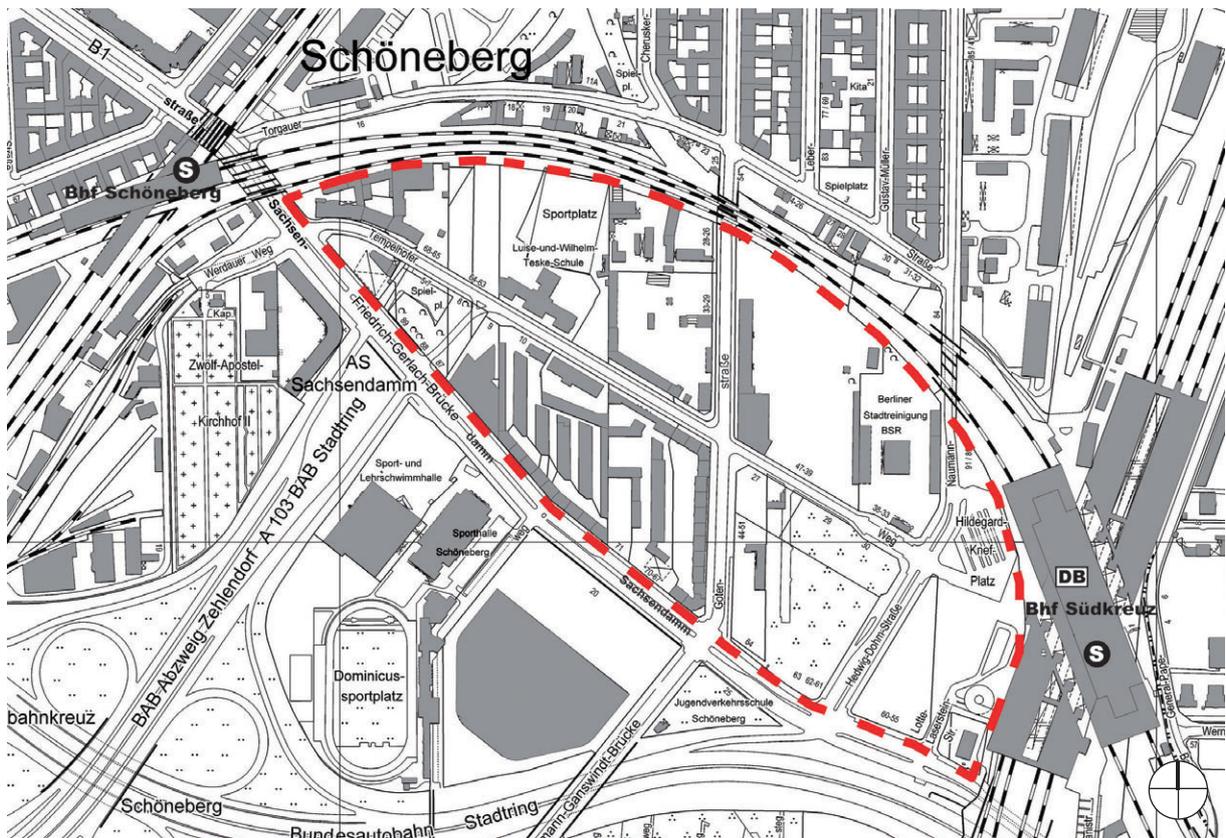
Anlass und Ziel

Durch Beschluss des Berliner Senats wurde das Gebiet Schöneberg-Südkreuz im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Jahr 2005 in die Förderkulisse des Programms Stadtumbau West aufgenommen. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Stadtumbaugebietes ist die sogenannte „Schöneberger Linse“, der Bereich zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg einerseits und zwischen der Ringbahn und dem Sachsen-damm andererseits. Der Bereich hat trotz unmittelbarer Nachbarschaft zum Fernbahnhof Südkreuz und seiner im Zuge des Ausbaus des Berliner Fernbahnsystems und Stadtautobahnnetzes wesentlich verbesserten Lagegunst bislang kaum nachhaltige private Investitionen auf sich ziehen können. Zur Klärung der Standortdefizite und Investitionshemmnisse des Bereichs wurde 2008 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Beratungsunternehmen empirica AG basierend auf einer immobilienwirtschaftlichen Analyse ein Standortkonzept als Grundlage einer Vermarktungsstrategie für den Bereich erarbeitet. Für die weitere Entwicklung des Bereichs wird seitdem eine Doppelstrategie verfolgt, die eine gemein-

same Entwicklung und Vermarktung der Flächen durch die wesentlichen Akteure beinhaltet sowie durch Verfahrensoffenheit und -transparenz zu standortgerechten Nutzungsüberlegungen beiträgt, die den Zielsetzungen des Programms Stadtumbau West und den Vorstellungen der Eigentümer Rechnung tragen.

Die Weiterentwicklung und Umsetzung dieser Strategie sieht unter anderem vertiefende konzeptionelle Überlegungen zur Nutzungsentwicklung, Imagebildung und Standortprofilierung vor, in die sich das Städtebauliche Werkstattverfahren einordnet. Die Verfahrensergebnisse sollen die Grundlage für weitere Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten für den Bereich bilden.

Aufgabe des kooperativen städtebaulichen Werkstattverfahrens war somit insbesondere die Entwicklung von standort- und marktadäquaten Nutzungskonzepten für den Bereich Südkreuz, die eine starke Positionierung des Gesamtstandortes mit einem überzeugenden städtebaulichen Konzept verknüpfen. Von den TeilnehmerInnen (Städtebauer, Architekten) wurden tragfähige Leitbilder und Entwicklungsszenarien sowie Imageprofile erwartet. Auch wenn die bishe-



Lageplan, Bereich Berlin-Südkeuz

rigen städtebaulichen Überlegungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg für den Bereich in Bebauungsplanentwürfen ihren Niederschlag gefunden haben, war die Entwicklung des Bereichs im Rahmen der zu erarbeitenden Nutzungskonzepte zu überdenken und in ihrer räumlichen Ausprägung weiter zu entwickeln. Dabei sollten sich die Konzepte stärker als bisher an den Markterfordernissen und Standortbedingungen orientieren. Mit Unterstützung von Marktexperten sollten die Teilnehmer Aussagen zur immobilienwirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets treffen.

Von den TeilnehmerInnen wurden Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung erwartet, die den Akteuren als Grundlage für weitere Aktivitäten zur Überplanung und Vermarktung des Bereichs dienen sollen. Dies bezog sich insbesondere auf die Visualisierung des geplanten Städtebaus und der vorgeschlagenen Architektur für einen Vertiefungsbereich zwischen dem Bahnhof Südkeuz und der Gotenstraße.

Vor diesem Hintergrund sollte das Werkstattverfahren einen Beitrag zur konzeptionellen Profilierung und Imagebildung des Bereichs leisten

und gleichzeitig diesen stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit rücken.

Verfahrensablauf

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg führte in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe (Eigentümer, Sachverständige) das Werkstattverfahren als kooperatives, nicht konkurrierendes Verfahren durch. Zur Stärkung des fachlichen Diskurses nahmen drei externe Obergutachter am Werkstattverfahren teil: Frau Prof. Ulrike Lauber, Architektin; Herr Heinz Tibbe, Stadtplaner; und Herr Reimar Herbst, Architekt.

Die folgenden drei ausgewählten Teilnehmerbüros wurden durch von ihnen benannte Experten in markt- und immobilienwirtschaftlichen Fragen beraten:

- Astoc GmbH & Co. KG Architects & Planners, Köln mit UrbanPlan, Berlin
- Hemprich Tophof Architekten, Berlin mit Bulwien Gesa AG, Berlin / Hamburg
- Petersen Pörksen Partner Architekten + Stadtplaner, Hamburg mit CIMA GmbH, Hamburg.

<p>Externe Obergutachter:</p> <p>Frau Prof. Ulrike Lauber, Architektin Herr Heinz Tibbe, Stadtplaner Herr Reimar Herbst, Architekt</p> <p>Obergutachter:</p> <p>Herr Wolf Schulgen, Abteilungsleiter IV, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Herr Bernd Krömer, Bezirksstadtrat Tempelhof-Schöneberg, Bauwesen Frau Beate Nitze, Interessengemeinschaft Südkreuz (IGS) Herr Rainer Giedat, Liegenschaftsfonds Berlin</p> <p>Gäste:</p> <p>Vertreter der Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg</p>	<p>Sachverständige:</p> <p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II D 2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV B Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtplanung sowie Wirtschaftsberatung und -förderung Vattenfall Europe Berliner Stadtreinigung (BSR) empirica AG, Forschung und Beratung Agentur für Kommunikation Stöbe Mehnert roedig schop architekten, Gebietsbeauftragter Stadtbaugebiet Südkreuz DB Station und Service, Bhf. Südkreuz Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen Berlin Partner GmbH Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Berlin</p>
<p>TeilnehmerInnen:</p> <p>Astoc GmbH & Co. KG Architects & Planners mit UrbanPlan Hemprich Tophof Architekten mit Bulwien Gesa AG Petersen Pörksen Partner Architekten + Stadtplaner mit CIMA GmbH</p>	

Verfahrensbeteiligte

Das Werkstattverfahren war mit einem hohen Grad an Transparenz und Offenheit prozesshaft angelegt. So erhielten alle Beteiligten die Gelegenheit, sich in die Diskussion um die Entwicklung des Bereichs Südkreuz einzubringen. In diesem kooperativen Verfahren ging es nicht darum, Arbeiten zu prämiieren, sondern unterschiedliche städtebauliche und nutzungsstrukturelle Ansätze aufzuzeigen und bei Bedarf in eine Synthese zu bringen.

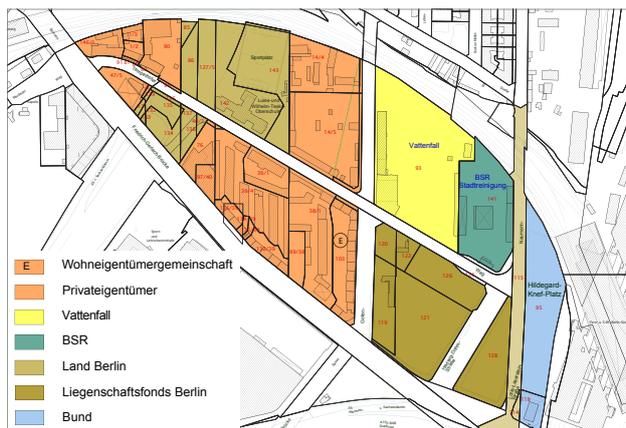
Im Rahmen von drei Kolloquien setzte sich der erweiterte Kreis der Beteiligten inklusive der Teilnehmerbüros in den Räumen des ehemaligen Umformwerks (Vattenfall Europe) zusammen. Das Auftaktkolloquium am 02.12.2009 diente dazu, die Teilnehmerbüros in die Aufgabenstellung einzuführen.

Nach rund sechs Wochen Bearbeitungszeit trafen sich am 25.01.2010 die Beteiligten in einem Zwischenkolloquium, in dem die Teilnehmerbüros erste Arbeitsergebnisse präsentierten, welche anschließend erörtert wurden. Die Teilnehmerbüros erhielten von den Obergutachtern Empfehlungen zur weiteren Entwicklung ihrer Konzepte.

Schließlich tagten alle Beteiligten am 23.02.2010 zum Abschlusskolloquium des Städtebaulichen Werkstattverfahrens, in dem die Teilnehmerbüros ihre Arbeitsergebnisse vorstellten. Nach der Diskussion der Konzepte beriet das Obergutachtergremium in Klausur über die drei Arbeiten und stellte anschließend ihre Beurteilung allen Beteiligten im Plenum vor (siehe unten). Um die Beurteilung und Empfehlungen näher zu präzisieren, traf sich das Obergutachtergremium erneut am 12.03.2010.

Aufgabenstellung

Mit der schrittweisen „Etablierung“ des Umsteige- und neuen Fernbahnhofs Südkreuz und der Realisierung verschiedener Qualifizierungsmaßnahmen im angrenzenden öffentlichen Raum (Straßen und Vorplätze) tritt der Bahnhof Südkreuz und mit ihm der westlich angrenzende Bereich aus seinem bisherigen „Schattendasein“ heraus. Um im Lichte der Konkurrenz der zahlreichen weiteren Flächen und Standorte am Berliner Innenstadtrand seine großen Potenziale richtig einsetzen zu können, bedarf es neuer Aufmerksamkeit und konzeptioneller Perspektive.



Übersicht Eigentümer

Fläche, gesamt:	ca. 20 ha
Verkehrsflächen:	ca. 40.420 m ²
Nettobauland:	ca. 159.580 m ²
davon:	
privat:	ca. 91.380 m ² (57,3%)
öffentlich:	ca. 68.200 m ² (42,7%)
inkl. BSR, Liegenschaftsfonds Berlin	

Bereich Berlin-Südkreuz, Kerndaten

Aufgabe des kooperativen städtebaulichen Werkstattverfahrens war die Auseinandersetzung mit den wesentlichen Entwicklungschancen und -potenzialen des Planungsraums, die sich aus den folgenden Handlungsebenen ergeben: übergeordnete Planungen des Landes Berlin; Konzepte und Planungen des Bezirks; Standortentwicklung und Vermarktung im Zusammenwirken öffentlich/privat.

Von den TeilnehmerInnen wurden Lösungsansätze erwartet, die auf der Basis standort- und marktadäquater Nutzungskonzepte eine starke Positionierung des Planungsraums durch ein überzeugendes städtebauliches Konzept ermöglichen.

Ausgehend von dem vorhandenen städtebaulichen Konzept („Masterplan Schöneberger Linse 2008“ des Bezirks Tempelhof-Schöneberg) wurden von den Teilnehmern für den Bereich am Südkreuz neue Nutzungsvorschläge und -szenarien sowie Imageprofile erwartet, die sich an den Markterfordernissen und Standortbedingungen sowie an den bisher diskutierten Profilierungsansätzen orientieren.

Die Entwicklung und Diskussion weiterer, entsprechend unteretzter Urbanisierungsstrategien im Rahmen des Verfahrens war ausdrücklich erwünscht. Dabei waren die Erfordernisse eines ressourceneffizienten und partnerschaftlich-sozialen Standortkonzeptes im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

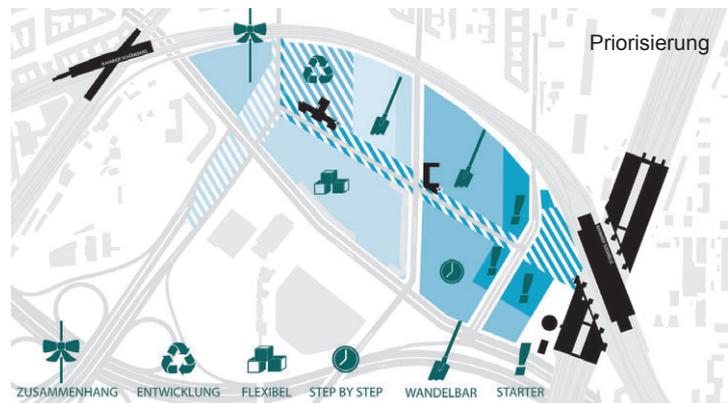
Von den TeilnehmerInnen sollten Zukunftsideen entwickelt werden, deren immobilienwirtschaftliche Machbarkeit speziell für den Vertiefungsbereich zwischen der Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz aufzuzeigen war. Mit „Machbarkeit“ war nicht „Wirtschaftlichkeit“ einzelner Nutzungs- und Bebauungsvorschläge gemeint, sondern der fachlich-immobilienwirtschaftlich begründete Nachweis, dass die jeweils vorgeschlagenen Nutzungs- und Bebauungskonzepte im Sinne eines Beitrages zur Profilierung des Standortes am Südkreuz grundsätzlich eine Vermarktungs- und damit Realisierungschance haben.

Da es sich hier um ein Stadtumbaugebiet handelt, waren auch Vorschläge zu einer Qualifizierung des öffentlichen Raums durch Fördermaßnahmen im Kontext realistischer Annahmen über private (Folge-)Investitionen am Standort zu würdigen.

Astoc GmbH & Co. KG Architects & Planners mit UrbanPlan



*Blick in den Tempelhofer Weg
Perspektive Bahnhofsvorplatz*



Konzeptskizzen

*Auszüge aus dem Erläuterungsbericht der
Verfasser*

Städtebauliches und nutzungsstrukturelles Konzept

Leitidee: Gateway City

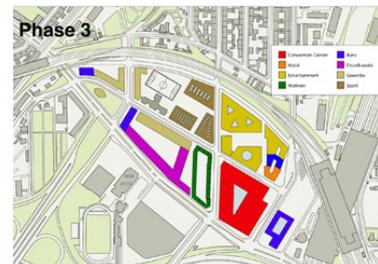
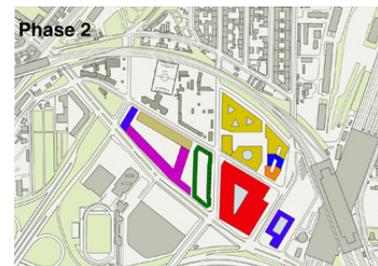
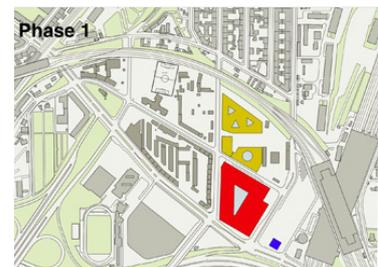
„Mit der optimalen Verkehrsanbindung aus allen Stadtbezirken Berlins und den zukünftig hohen Verbindungstakten zum Flughafen Berlin-Brandenburg erscheint dieser Standort eine besondere Begabung zu haben, die sich gezielt entwickeln lässt. Diese Begabung ist innerhalb Berlins in dieser Form noch nicht vorhanden und bietet damit die Chance, hieraus einerseits eine Widererkennbarkeit zu schaffen, als auch eine Überlebensfähigkeit. Oder anders ausgedrückt: eine ‚realistische Vision‘. ...“

Wir schlagen ... vor, im ersten Schritt die Ansiedlung rings um den Bahnhofsvorplatz zu forcieren und damit diesem wichtigen, städtischen Raum eine Kontur zu geben. Mit der vorgesehenen Hotelnutzung lässt sich diese städtebauliche Forderung auch zeitnah und in architektonisch adäquatem Maße realisieren. Die dargestellten stadträumlichen Verdichtungen im Norden und

Süden des Platzes unterstreichen die Idee eines innerstädtischen Bahnhofes. ...“

Wir schlagen ... vor, ein markantes und großzügiges Straßenprofil mit attraktiver Grünzone für den Tempelhofer Weg zu entwickeln. Das Motiv einer attraktiven Freiraumzone und eines grünen Vorgartens ist bereits in einigen Teilabschnitten des Tempelhofer Weges und der Gotenstraße erkennbar. Der Tempelhofer Weg erhält damit eine hohe Wertigkeit – sowohl für die bestehenden Nutzungen als auch für die zukünftigen Nutzungen – und wird damit zum städtebaulichen Rückgrat der Entwicklung. ...“

Im Areal der Schöneberger Linse vereinigen sich die Bedürfnisse von Stadt und Flughafen. In Bezug auf die Nutzungen sind es in den ersten Entwicklungsschritten attraktive und kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten, die dem Areal eine hohe Frequentierung verschaffen. Mit wachsender Erkennbarkeit sind weitere Nutzungen (denkbar), die im Bereich spezialisierter Einzelhandelsnutzungen aus dem Reise- und Freizeitsektor angesiedelt sind. Zeitlich nachgeschaltet werden Unternehmen aus Dienstleistung und Gewerbe, die zwar in der Stadt ihre Adresse



Perspektive Bahnhofsvorplatz

Entwicklung in Phasen

Auszüge aus dem Erläuterungsbericht der Verfasser

Städtebauliches und nutzungsstrukturelles Konzept

Leitidee: Berlin Show Machine

„Die Schöneberger Linse besitzt alle Qualitäten, die Berlin in den letzten 10 Jahren als Hotspot der weltweiten Eventkultur erfolgreich und berühmt machten, die jedoch für konventionelle Projektentwicklungen ein kaum übersehbares Risiko darstellen. Die Entwicklung der freien Teilgebiete mit Nutzungen, die dieser Eventkultur Rechnung tragen, halten wir für die aussichtsreichste und auch spannendste Strategie. ...

Im Vergleich zu konkurrierenden, innerstädtischen Entwicklungsstandorten liegt ... in dem scheinbaren Nachteil der Insellage, der überschaubaren Größe mit einigen, großen sofort verwertbaren Blöcken und der nicht vorhandenen Einbindung in bestehende Stadtstrukturen das große Potential dieses Bereichs. Hier sind extremere und lautere Nutzungen möglich, hier muss weniger Rücksicht auf die Einbindung in vorhan-

dene Stadtteilstrukturen genommen werden.

Gleichzeitig ist uns kein zweiter innerstädtischer Standort bekannt, dessen Verkehrsinfrastruktur sofort und ohne größere Investitionen jegliche Eventgrößen bewältigen könnte. Autobahnanschluss, zwei Bahnhöfe sowie die für den zukünftigen Park&Ride-Verkehr zum Flughafen bereits teilweise realisierten Parkflächen würden jeden Besucherstrom bewältigen.

Um diese Chancen zu nutzen, sollte das Entwicklungsszenario konsequent auf Nutzungen setzen, die genau diese Qualitäten brauchen und die an kaum einer anderen Stelle der Stadt unterzubringen sind. Insbesondere die Besonderheit, hier ohne negative Auswirkungen auf die umliegende Stadt auch temporäre Nutzungen in einem Zeitfenster von wenigen Wochen bis zu mehreren Jahren in innovativen, provisorischen Bauten zu etablieren, erschließt ein neues und anderes Entwicklungspotential. ...

(Es) stehen für eine Entwicklung derzeit die Blöcke 1 und 2 direkt an der Bahnhofsvorfahrt und das Vattenfall-Grundstück zur Verfügung. Dies korrespondiert gut mit dem wahrschein-



Städtebauliches Entwicklungskonzept

lichsten Entwicklungsszenario beginnend am Bahnhofvorplatz, dann entlang des Tempelhofer Wegs nach Westen bis hin zu einer attraktiven Anbindung an den Bahnhof Schöneberg in weiterer Zukunft. Dies schließt erfolgreiche Einzelmaßnahmen auf den westlich liegenden privaten Blöcken natürlich nicht aus, die Initialzündung und Themensetzung für das Gesamtgebiet ist hier jedoch nicht zu erwarten.

Der eigentliche Startschuss für die Gebietsentwicklung fällt mit der Öffnung des Teilgebiets 2 für temporäre Veranstaltungen, Mit dem Bau des vorgeschlagenen „Convention-Hotels“ mit entsprechenden Aufführungsorten, Sälen und der notwendigen Anzahl an Hotelzimmern unterschiedlicher Kategorien, erhalte der Standort eine der Lage angemessene Nutzung.

Mit dem Bau des Convention-Hotels und der Etablierung des Standorts ist bereits vor 2015 die Entwicklung des Vattenfall-Standortes als weiterer Entertainment-Standort denkbar, die gemischt genutzte Arrondierung der nord-westlichen Platzseite des Bahnhofvorplatzes wird als Folgenutzung erst nach 2015 möglich werden.

Westlich der Gotenstraße ... sehen wir nördlich und südlich des Tempelhofer Wegs zwei unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Im südlichen Teilgebiet ... haben (wir) eine Blockrandschließung als wohnungsähnliche Nutzung vorgesehen, Der größere Teil des Teilgebiets bezieht sein Potential jedoch als Gewerbestandort aus seiner Lage am Sachsendamm und seiner hervorragenden Sichtbarkeit. ... (Wir) schlagen daher hier eine auch kurzfristig realisierbare Konzentration von großen Einzelhandelsgeschäften vor, die über den Innenhof erschlossen werden. Die vorgeschlagene Gewerbenutzung am Tempelhofer Weg schließt diesen gewerblich geprägten Hof.

Wir glauben an einen stark zunehmenden Bedarf an Konferenz-, Event- und Versammlungsräumen, um der ständig virtueller werdenden Arbeits- und Freizeitwelt ein reales Erleben entgegen zu setzen, sei es eine Vorstandsrede oder der Auftritt einer Band. Die Schöneberger Linse ist groß genug, um die unterschiedlichsten Möglichkeiten zu eröffnen und klein genug, damit dieses einheitliche Thema wirklich greifen kann.“



Perspektive Bahnhofsvorplatz

*Auszüge aus dem Erläuterungsbericht der
Verfasser*

Städtebauliches und nutzungsstrukturelles Konzept

Leitidee: EnergiestadtSüdkreuz

„Der Standort der Schöneberger Linse ist als einer von vier ehemaligen großen Versorgungsstandorten Berlins immer eng mit dem Thema Energie verbunden gewesen. Seine Entwicklungsgeschichte ist bis in die heutige Zeit durch Standorte großer Ver- und Entsorgungsbetriebe (BSR, Vattenfall, BEWAG, BWB, GASAG) geprägt.

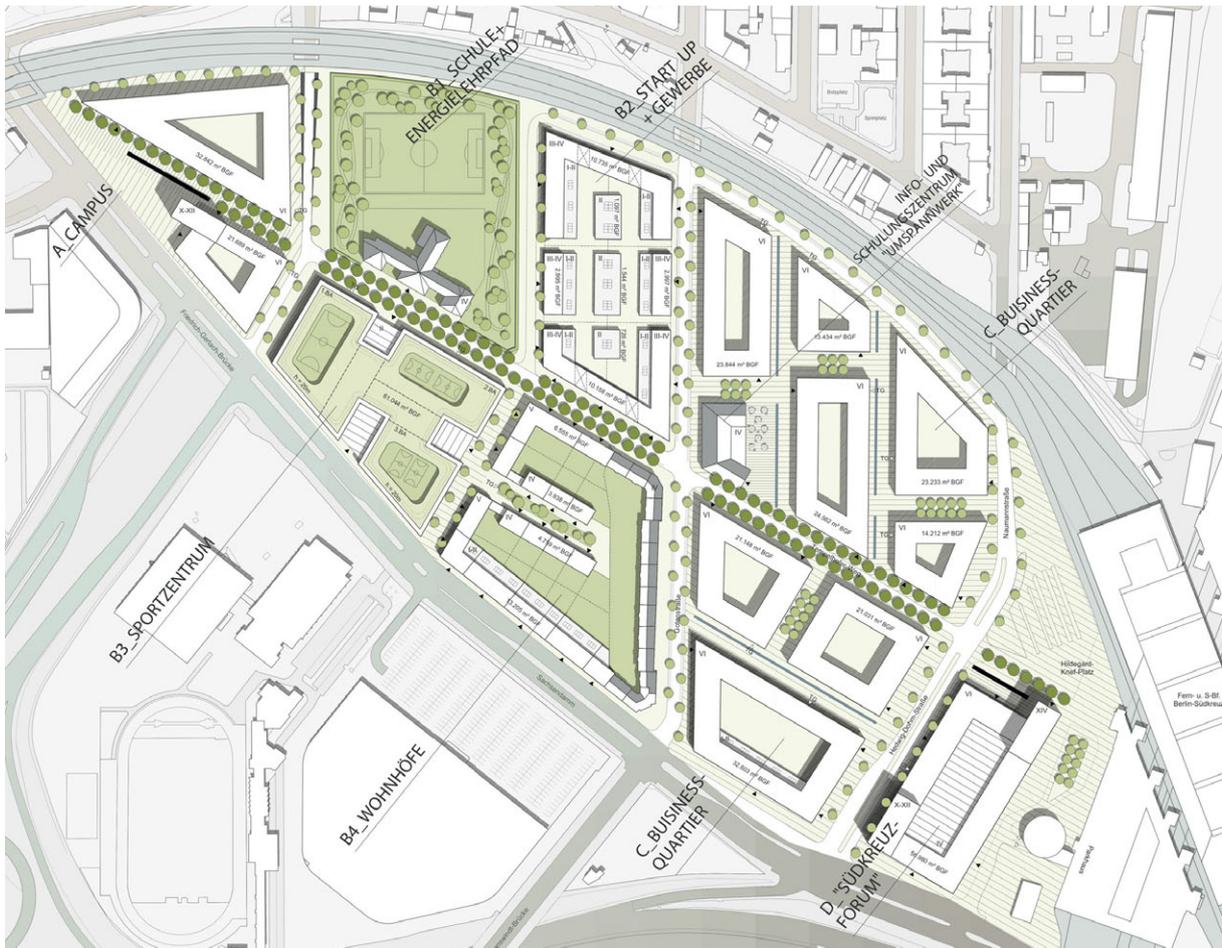
Aus dieser besonderen Geschichte lässt sich ein klares Profil des Standortes ableiten. Das Thema ‚Energie‘ ist in diesem Sinne die Kernkompetenz des Standortes Schöneberger Linse. Mit dem Label ‚EnergiestadtSüdkreuz‘ wird dieses Profil des Standortes als Entwurf in die Zukunft fortgeschrieben und mit einer nachhaltigen kommunalen Energiepolitik an diesem Standort verbunden. Die EnergiestadtSüdkreuz fördert erneuerbare Energien, umweltverträgliche

Mobilität und setzt auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen. Der Bogen, der sich zwischen der historischen Nutzung an dem Standort und dem zeitgemäßen, innovativen und nachhaltigen Ansatz aufspannt, bildet ein uneingeschränktes Alleinstellungsmerkmal und gibt dem gesamten Stadtteil eine besondere Identität.

Die wesentlichen Impulsgeber für die Entwicklung der EnergiestadtSüdkreuz sind der Flughafen Berlin Brandenburg International und das Europäische Energieforum sowie der Fernbahnhof Südkreuz.

Strukturell wird die EnergiestadtSüdkreuz im Wesentlichen in vier unterschiedliche Zonen gegliedert:

1. Das Forum Südkreuz (Teilgebiet 1) bildet den räumlichen und funktionalen Auftakt des Stadtteils EnergiestadtSüdkreuz. Neben einem Hotel in der 4-Sterne-Kategorie werden hier unter dem Leitthema ‚Energie und Umwelt‘ eine Shopping Mall ..., ein Boarding House, ein Kasino, Veranstaltungssäle, Themen- und Erlebnissgastronomie und Wellnessmöglichkeiten angeboten.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. Das Businessquartier (Teilgebiete 2+3 sowie 4+5) wird ... als urbanes Zentrum für Firmenansiedlungen und Firmenzentralen, in direkter Nachbarschaft zu dem überregionalen Bahnhof Südkreuz entwickelt. ... Bestandsgebäude werden identitätsstiftend in die Neubaustruktur eingebunden. So wird zum Beispiel das denkmalgeschützte Umformwerk zum symbolhaften Zeichen der Energiestadt Südkreuz.

3.1 Wohnen und Arbeiten

In Ergänzung zu den bestehenden Wohngebäuden (Teilgebiet 8, Ost) wird die Schaffung zusätzlicher, modellhafter energiegerechter Wohnbauflächen empfohlen. ...

Nördlich angrenzend an die Wohnbauflächen werden in einem Gewerbehof (Teilgebiet 6), Flächen für sog. ‚Energy-ups‘ (StartUps) vorgehalten. Verschiedenste Techniken - von traditionellem und modernem Handwerk rund um das Thema erneuerbare Energien, Umweltwirtschaft und Effizienztechnologien - erhalten an diesem Standort eine Plattform, ...

3.2 Freizeit, Sport und Bildung

... (N)ördlich des Tempelhofer Weges (befindet sich) das unter Denkmalschutz stehende Schul-

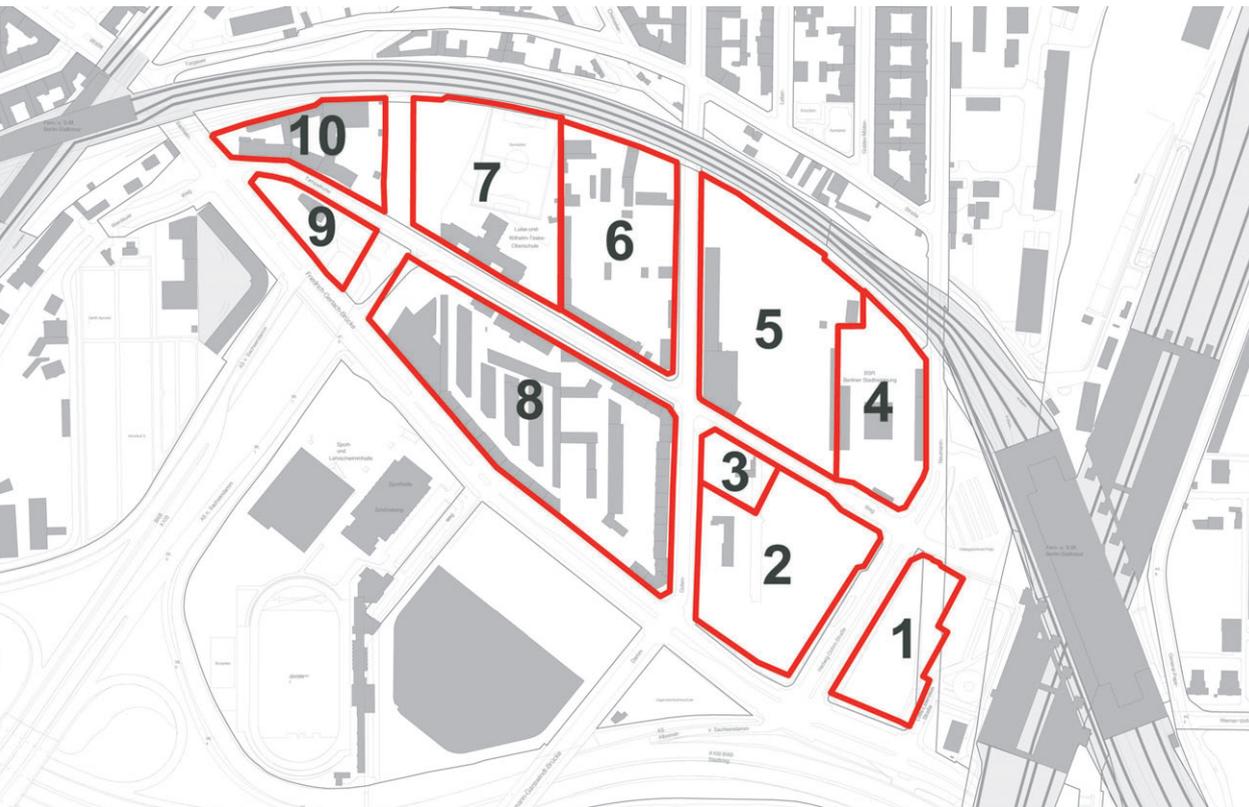
gebäude sowie eine Sportplatzfläche (Teilgebiet 7). ... (Es) wird vorgeschlagen, die Sportplatzflächen mit einem ‚Wattpark‘ (ein Energieerlebnispark bzw. Energielehrpfad) einzufassen. ... Südlich der Schule wird die Errichtung eines privat betriebenen Sportzentrums vorgeschlagen (Teilgebiet 8, West). ... Die Großmaßstäblichkeit der Sportstätte wird in drei, für den Ort verträgliche, Bauabschnitte gegliedert. ...

4. Der Campus Südkreuz

Analog zum ‚Forum Südkreuz‘ als östliches Entree des Stadtteils, bildet der Campus Südkreuz (Teilgebiete 9 und 10) den funktionalen und räumlichen westlichen Auftakt der Energiestadt Südkreuz. Funktional wird eine Verbindung zu der EUREF-Universität vorgesehen. ...

(D)ie Schwerpunkte der vorgesehenen Nutzungen (sind) definiert worden, die in einem mittel- und langfristigen Zeitraum zur Realisierung gelangen können. ... Für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit wurden Miet- und Pachterlöse zugrunde gelegt, die dem Standort entsprechen, bzw. die nach erfolgter Investition und Aufwertung des Areals als nachhaltig erzielbar angesehen werden bzw. branchenüblich sind.“

Ergebnisse des Städtebaulichen Werkstattverfahrens



Teilgebiete

Beurteilung durch das Obergutachtergremium

Das Obergutachtergremium stellte zunächst fest, dass alle drei Teams das bestehende Verkehrsrastraster und die Teilgebiete der bisherigen städtebaulichen Konzeption als Grundlage für das jeweilige Konzept akzeptiert haben. Die Unterschiede liegen eher in den Nutzungsoptionen inklusive der Labels sowie in der Körnigkeit des Städtebaus.

Die drei Entwürfe und ihre jeweiligen immobilienwirtschaftlichen Analysen haben auch zu der Erkenntnis geführt, dass derzeit die Nachfrage nach den Flächen im Bereich am Südkreuz unsicher ist. Vor diesem Hintergrund erscheint die Entwicklung des Standorts in Phasen und mit räumlichen Prioritäten sinnvoll, da sich die Teilgebiete voraussichtlich nicht gleichzeitig aktivieren lassen.

Die Nutzungskonzepte der Teilnehmerbüros wurden im Zusammenhang mit dem Städtebau diskutiert, und dabei wurde festgestellt, dass alle drei Konzepte die Entwicklung des Bereichs vom Bahnhof Südkreuz aus vorsehen. Als weitere

Gemeinsamkeit stellen die Konzepte den Bezug zum benachbarten EUREF her.

Die Entwürfe von Astoc und PPP bieten eher konventionelle nutzungsstrukturelle und städtebauliche Ansätze, während der Entwurf von Hemprich Tophof einen neuen Ansatz in beiderlei Hinsicht formuliert.

Während die Teilgebiete 1 bis 5 im Vertiefungsbereich sowie die Teilgebiete 9 und 10 am westlichen Endpunkt eine grobe Körnigkeit vertragen, wird im mittleren Bereich (Teilgebiete 6, 7, 8) eine feinere Körnigkeit für notwendig erachtet. Ausgangspunkt für die Entwicklung des Bereichs sind der Bahnhof Südkreuz und die umliegenden Teilgebiete (Nr. 1 bis 5).

Im Teilgebiet 1 am Bahnhof Südkreuz wird die Anordnung einer Freifläche in Angrenzung an den Bahnhofsvorplatz positiv bewertet. Die bauliche Erhöhung (12-14 Geschosse) am Sachsenendamm wird hinsichtlich der Fern- bzw. Signalwirkung für den gesamten Bereich ebenfalls positiv bewertet. Bezüglich der Nutzung eignet sich Teilgebiet 1 insbesondere für die Ansiedlung eines Hotels.

Eine gröbere Körnigkeit wird in den Teilgebieten 2 und 3 für angemessen gehalten. Der Ansatz Convention-Center / Entertainment sollte als Chance begriffen und weiter verfolgt werden, da hiermit die bestmögliche Profilierung des Gebietes erreicht werden könnte und die Marktchancen der anderen angebotenen Nutzungskonzepte auch sehr ungewiss sind.

Die Teilgebiete 4 und 5 werden als räumliche Einheit gesehen. Diese Teilgebiete eignen sich aus Sicht der Obergutachter für eine Großstruktur mit entsprechender Nutzung, wie sie im Entwurf von Hemprich Tophof angedacht ist. Dabei ist das Bestandsgebäude der Vattenfall als Baudenkmal und Identität stiftendes Element herauszustellen.

Im westlichen angrenzenden Teilgebiet 6 wird die Anordnung von Gewerbehöfen, wie sie im Entwurf von Petersen Pörksen Partner dargestellt sind, befürwortet. Durch die neu anzulegende Erschließungsstraße entsteht zugunsten der Gewerbehöfe eine „Adresse“ und eine klare Abgrenzung zum benachbarten Schulgrundstück.

Das Teilgebiet 7 soll weiterhin ausschließlich als Standort öffentlicher Infrastruktur genutzt werden. Allen drei Konzepten gemeinsam ist der Erhalt des denkmalgeschützten Schulgebäudes.

Im Teilgebiet 8 bevorzugen die Obergutachter einen bestandbezogenen Ansatz mit einer feineren Körnigkeit. Der Entwurf von Astoc bietet hier die bessere Lösung, auch wenn die dargestellte Dichte als zu gering betrachtet wird. Die Nachverdichtungspotenziale in diesem Block sind in der weiteren Planung auszuarbeiten. Die Obergutachter sprachen sich für den Erhalt der Wohnnutzung an der Gotenstraße und auch am Sachsendamm aus. Es sollte jedoch keine substantielle Erweiterung der Wohnnutzung, zumindest nicht des dauerhaften Wohnens, stattfinden.

Im benachbarten Teilgebiet 9 wird langfristig die Anordnung eines Solitärbaus auf einer bis zur EUREF-Erschließungsstraße reichenden Freifläche (Entwurf Hemprich Tophof) positiv bewertet.

Ein Neubau anstelle der Bestandsbauten im Teilgebiet 10 wird erst als mittel- bis langfristig realisierbar eingeschätzt.

Das Obergutachtergremium empfahl die Zusammenfassung der oben erläuterten nutzungsstruk-



Zwischenkolloquium



Zwischenkolloquium



Abschlusskolloquium

turellen und städtebaulichen Bausteine in einen so genannten Konsensplan, der als Grundlage für die Vermarktung dienen soll. Aufgrund der dortigen Standortvorteile und der für den Gesamtbereich zu erwartenden Entwicklungsimpulse sollen sich die Vermarktungsaktivitäten insbesondere auf den Vertiefungsbereich (Teilgebiete 1 bis 5) in Nachbarschaft zum Bahnhof Südkreuz konzentrieren.

Konsensplan

TEILGEBIET 7

Bildung + Sport

Städtebauliche Essentials:

- Sicherung des Sportplatzes

TEILGEBIET 8

Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen

Städtebauliche Essentials:

- Sicherung des Bestandswohnens
- Verträglichkeit des Gewerbes in Nachbarschaft zum Wohnen

TEILGEBIET 9

Büros, Dienstleistungen als Solitärbau

Städtebauliche Essentials:

- Solitärbau auf dem öffentlich nutzbaren Platz

TEILGEBIET 10

Büros, Dienstleistungen

Städtebauliche Essentials:

- Akzentuierung durch punktuelle Erhöhung am westlichen Endpunkt (30 bis 40 m)





TEILGEBIET 1

Hotel

Städtebauliche Essentials:

- Akzentuierung durch punktuelle Erhöhung am Sachsendamm (60 bis 80 m)
- Rücksprung der Bebauung im Norden und Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes

TEILGEBIET 2 + 3

Hotels, Büros, Dienstleistungen

Städtebauliche Essentials:

- Untergliederung der Baumasse
- blockinterner öffentlich nutzbarer Raum
- Rücksprung der Bebauung Gotenstraße und Bildung eines Dreiecksplatzes

TEILGEBIET 4 + 5

Convention-Center mit Hotel

Städtebauliche Essentials:

- Untergliederung der Baumasse
- blockinterner öffentlich nutzbarer Raum
- Inszenierung des denkmalgeschützten Gebäudes
- Erschließungsstraße nördlich, parallel zur Ringbahn

TEILGEBIET 6

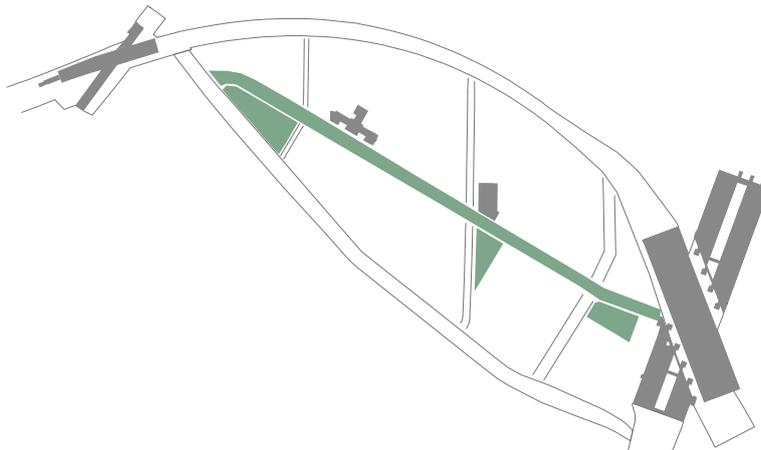
Gewerbehöfe, Handwerksbetriebe, Dienstleistungen

Städtebauliche Essentials:

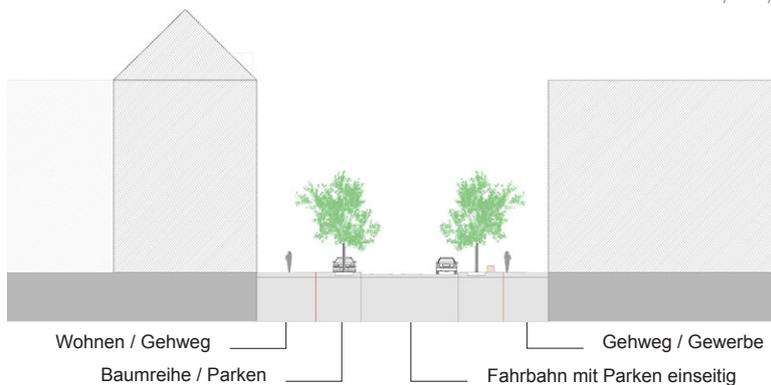
- Erschließungsstraße nördlich, parallel zur Ringbahn und mit Anbindung an den Tempelhofer Weg

Konsensplan

Schwerpunkt Tempelhofer Weg



Raumfolge Tempelhofer Weg



*Profilschnitt Tempelhofer Weg
zwischen Gotenstraße und EUREF-
Erschließungsstraße*

Erläuterung zum Konsensplan

Der Konsensplan stellt die Synthese der Entwürfe für die einzelnen Teilgebiete und somit das abgestimmte Ergebnis des Werkstattverfahrens dar. Er bietet einen tragfähigen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Rahmen für die weitere Entwicklung des Bereichs Südkreuz. Für jedes Teilgebiet werden die Leitnutzungen und städtebaulichen Essentials genannt. Gleichzeitig besitzt der Konsensplan die notwendige Flexibilität, um auf künftige Marktbedingungen und Entwicklungen reagieren zu können. Die anvisierte Nutzung der Teilgebiete 2+3 für ein Convention-Center und Hotel ist zum Beispiel alternativ in den Teilgebieten 4+5 möglich.

Zur Sicherung des Konsensplans sind die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Essentials zu berücksichtigen.

Städtebauliche Essentials

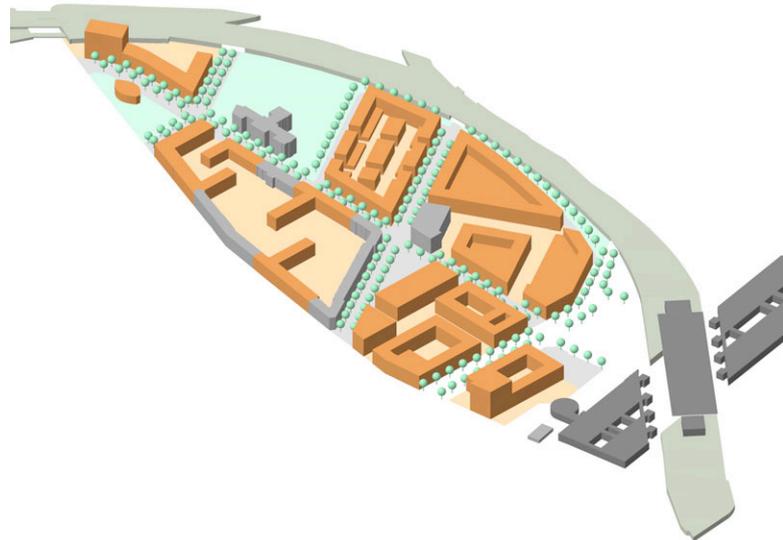
- Der Tempelhofer Weg stellt als zentrales Element die Hauptverbindung zwischen den Achsenendpunkten am Bahnhof Südkreuz

und S-Bahnhof Schöneberg dar. Die derzeit privaten Vorgartenflächen sollen als öffentlich nutzbarer Raum in die Neugestaltung einbezogen werden.

An den Tempelhofer Weg angelagert sollen die drei nachfolgend genannten öffentlich nutzbaren Plätze entstehen:

- Im Teilgebiet 1 soll die Neubebauung von der nördlichen Grundstücksgrenze zurücktreten und somit einen öffentlich nutzbaren Raum in Ergänzung zum Bahnhofsvorplatz bilden.
- Die Neubebauung im Teilgebiet 2+3 darf keine Rückseite entlang der Gotenstraße und gegenüber der Wohnbebauung auf der Straßenwestseite entstehen lassen. Dies kann durch einen Rücksprung der Bebauung an der Ecke Tempelhofer Weg erreicht werden, der somit einen Dreiecksplatz bildet und Bezug zum denkmalgeschützten Gebäude im Teilgebiet 5 aufnehmen kann.
- Im Teilgebiet 9 soll der angedachte Solitärbau auf einem öffentlich nutzbaren Stadtplatz entstehen.

- Die Erschließungsstraße nördlich der Teilgebiete 4+5 und 6 und parallel zur Trasse der Ringbahn soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Anbindung an den Tempelhofer Weg erfolgt zwischen den Teilgebieten 6 und 7.
- In der Regel erscheint eine Geschossigkeit von IV bis V (Traufhöhe ca. 20 m) für den gesamten Bereich als angemessen. Punktuelle Erhöhungen können zur städtebaulichen Akzentuierung in Nachbarschaft zum Bahnhof Südkreuz (60 bis 80 m im Teilgebiet 1) und zum S-Bahnhof Schöneberg (30 bis 40 m im Teilgebiet 10) zugelassen werden.
- Die Großform der Blöcke in den Doppel-Teilgebieten 2+3 sowie 4+5 erfordert eine weitere Untergliederung der Baumasse und jeweils einen blockinternen, öffentlich nutzbaren Raum.



Massenmodell

Ausblick

In dem kooperativen, diskursiven städtebaulichen Werkstattverfahren ist es gelungen, die Vielzahl der Eigentümer und Akteure aktiv in die Diskussion um die Entwicklung des Bereichs einzubeziehen und Konsens über mögliche künftige Entwicklungen im Bereich Südkreuz zu erreichen.

Die Analyse und Entwürfe der Teilnehmerbüros haben bestätigt, dass die künftige Entwicklung des Bereichs in Nachbarschaft zum Bahnhof Südkreuz beginnen wird. Durch Aktivierung der Potenziale des Standorts als Tor zum BBI und zugleich als Tor zur Innenstadt können hier die ersten Hotels und Dienstleistungen zusammen mit einem Convention-Center angesiedelt werden. Und von hier aus kann sich die Entwicklung weiter fortsetzen – entlang des Tempelhofer Wegs bis zum S-Bahnhof Schöneberg. Die Arbeiten der TeilnehmerInnen und die Diskussion unter den Obergutachtern und Sachverständigen haben auch gezeigt, dass diese Entwicklung in verschiedenen Zeitstufen zu erwarten ist. Haben sich die ersten Nutzungen im Bahnhofsvorfeld etabliert, entstehen neue Impulse für die Entwicklung weiterer Teilbereiche.

Als Ergebnis des Werkstattverfahrens bildet der Konsensplan eine geeignete Grundlage für das Stadtumbauprojekt Tempelhofer Weg und für Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten im Bereich Südkreuz, also für Aufwertungs-

maßnahmen im öffentlichen Raum und für die aktive, koordinierte Vermarktung des Standortes seitens Berlin und der Eigentümer.

Das städtebauliche Werkstattverfahren leistet einen Beitrag sowohl zur offenen und transparenten Planungskultur unter Beteiligung der relevanten Akteure als auch zur konzeptionellen Profilierung und Imagebildung des Bereichs im Stadtumbauegebiet. Mit den in den kommenden Jahren zu erwartenden Entwicklungen im Vorfeld des zweitwichtigsten Bahnhofs Berlins und im Kontext des Flughafens BBI wird hier ein neuer Stadtteil entstehen: Berlin-Südkreuz.

Ansprechpartner

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Referat IV B, Soziale Stadt
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Referatsleiterin
Martina Pirch
Tel: 030 - 90 139 - 48 00
martina.pirch@senstadt.berlin.de
www.stadtentwicklung.berlin.de

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Amtsleiter
Siegmund Kroll
Tel: 030 - 902 77 - 65 23
siegmund.kroll@ba-ts.berlin.de
www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/

Amt für Wirtschaftsberatung, -förderung und Europaangelegenheiten
Fachbereich Wirtschaftsberatung
Martina Budzuhn
Tel.: 030 - 902 77 - 42 42
wirtschaftsberatung@ba-ts.berlin.de
www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/

Gebietsbeauftragter Stadtumbau

roedig.schop architekten gbr
Ulrich Schop
Tel.: 030 - 78 70 94 12
info@roedig-schop.de
www.roedig-schop.de

IGS - Interessengemeinschaft Berlin Südkreuz

Beate Nitze
Tel.: 030 - 78 951 941
IGS-berlin@gmx.de



Dieses Vorhaben wird von der Europäischen Union kofinanziert.
(Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

