

***Beitrag der Bürgerwerkstatt Mauerpark Fertigstellung zur Ausschreibung des Städtebaulichen Wettbewerbs
"Baufelder am Mauerpark, Berlin"***

Präambel

Die mit dem städtebaulichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 eingerichtete Bürgerwerkstatt hat in mehreren Sitzungen sorgfältig die im folgenden Text beschriebenen Leitgedanken ausgearbeitet. Den am städtebaulichen Wettbewerb beteiligten Architekturbüros muss deutlich sein: Die Ergebnisse müssen sehr ernst genommen werden auch wenn es sich um städtebauliche Eckpunkte eines „Laiengremiums“ handelt und diese in den Auslobungsunterlagen nur als Beilage erscheinen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung war angesichts der politisch schwierigen Ausgangslage und anhaltender Bürgerproteste gegen eine Bebauung im Mauerpark gewollt. Die Bürgerwerkstatt erwartet, dass die BVV Mitte einem Bebauungsplan und einem Städtebaulichen Vertrag nur zustimmen wird, wenn die Eckpunkte und die Leitgedanken der Bürgerwerkstatt darin erkennbar eingeflossen sind.

Eine große Mehrheit der Mitglieder der Bürgerwerkstatt Mauerpark Fertigstellung lehnt die bisher in dem Bebauungsplan 1-64 vorgesehenen Baufelder ab oder steht diesen Baufeldern zumindest sehr kritisch gegenüber. Dies ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass eine vorrangig auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Wohnbebauung im nördlichen Baufeld abgelehnt wird. Sie würde die im Prenzlauer Berg mit gravierenden sozialen Folgen ablaufende Gentrifizierung auf Weddinger Seite fortführen und damit dort zu einer sozialen Kluft zwischen bisherigen Anwohnern und Neubürgern führen. Beim Baufeld an der Bernauer Straße wird befürchtet, dass die dort gewachsenen Freizeit- und Nutzungsstrukturen durch eine wenig parkverträgliche Bebauung ge- oder zerstört werden.

Sollte es jedoch aufgrund von Entscheidungen der politischen Gremien im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte des Bebauungsplans zu einer Verfestigung der Planung der Baufelder kommen, so möchten die Mitglieder der Bürgerwerkstatt ihre Einflussnahmemöglichkeit auf die Nutzung und Gestaltung der Baufelder entschieden einbringen. Sie haben deshalb die folgenden Eckpunkte und Leitgedanken entwickelt, die im Rahmen des Städtebaulichen Verfahrens als besonders wichtige Aspekte aus ihrer Sicht zu berücksichtigen sind und von den Delegierten der Bürgerwerkstatt in das Verfahren eingebracht werden.



Eckpunkte zur Gestaltung möglicher Bebauung im Norden und Süden

Die folgenden Prämissen sind bei einer Bebauung einzuhalten:

- Vorrang städtebaulicher Qualität gegenüber maximal gestaltbaren GFZ-Werten
- Vorrang einer an ökologischen und sozialen Kriterien zu messenden Bebauung
- Vorrang für innovativen und experimentellen Städtebau
- Flexible Interpretation der Baufelder bei gleicher Gesamtgröße
- Bevorzugung verkehrlicher Anbindungen über ÖPNV zur Vermeidung von individuellem Autoverkehr
- Wege und Straßen öffentlich widmen.
- Rücksichtvoller Umgang mit bestehender Vegetation (besondere Baumbestände) und Erhalt historischer Elemente (Pflaster, Bahnhoftmauer, Prellböcke, Masten), deren Einbeziehung und Visualisierung die „Geschichte des Ortes“ erfahrbar machen
- Erhalt und Sanierung des Gleimtunnels und Ausgestaltung zu einem angstfreien und ästhetisch einladenden Ort

Leitgedanken zum Baufeld an der Bernauer Straße

Prägung des Baufeldes durch eine gemischte, kleinteilige Nutzung, dabei keine Unterbringung von Handel-, Hotel- oder Dienstleistungsketten oder den üblichen Großanbietern. Bevorzugung einer Vielfalt viertelstypischer oder kreativ-authentischer Angebote.

Bauhöhen, Baudichte und Architektur mit verträglichem Bezug zu gewachsenen Strukturen und Nutzungen zum Freiraum des Mauerparks und zur Nachbarschaft. Bevorzugung kleinteiliger Ensembles mit gestaffelter Höhen- und Tiefenwirkung. Wo möglich erdgeschossfreie Bebauung. Orientierung der Bauflächen an bestehender Pflasterung.

Keine Maximalausnutzung des Baufeldes, sondern flexible Gestaltungsoptionen nutzen. Entwicklung von städtebaulichen Lösungen die auf keinen Fall die bisher vorgesehenen Kennwerte (GFZ 2,3) überschreiten sondern möglichst unter diesen Werten bleiben.

Sicherstellung der Vernetzung mit bestehenden Quartieren

Nutzungen innerhalb der Bebauung mit Bezug zum Park und seinen Angeboten – Räume für Jugend, Freizeit, Kultur, Geschichtsaufbereitung, Erholung, Begegnung, Gesundheit, etc. Dabei Berücksichtigung bestehender gastronomischer/ kultureller Einrichtungen (z.B. Mauersegler, Flohmarkt).

ÖPNV Anbindungen bevorzugen bei Zurückdrängen des (ruhenden) PKW-Verkehrs. Deshalb nur zwangsläufig notwendiges Stellplatzangebot für Dienstleistungsanbieter vorsehen.

Öffentliche Nutzungen und Durchwegungen im Erdgeschoss.

Berücksichtigung von dienenden Funktionen für den Park (Sanitärengbot., Cafe, etc.)

Prüfung der Möglichkeit eines fuß-/radläufigen Zugangs zum südlichen Teil des Parks vom Gleimtunnel aus unter Sicherstellung seiner Erhaltung.

Möglichst Beibehaltung des Spielplatzes an der Ecke Bernauer Straße/Wolliner Straße, wenn nicht möglich, ihn erst aufgeben, wenn wertgleicher Ersatz im Park vorhanden ist.

Leitgedanken zum Baufeld nördlich der Gleimstraße

Vielfältige Mischung im Wohnungsangebot und preislich breit gefächertes Angebot an Mietwohnungen. In jedem Fall soll es eine preisliche Einordnung sein, die unter dem Niveau gentrifizierter Wohnbebauung am Prenzlauer Berg liegt und sich im Spielraum zu Boden- und Mietpreisen im Brunnenviertel bewegt.

Bebauung der Flächen durch Baugenossenschaften, Baugruppen oder andere alternative Wohnformen ermöglichen.

Kombination der mehrheitlichen Wohnungsnutzung mit Ateliers, Angeboten für Freiberufler, nicht störende Handwerker, kleinteiligem Handel und Dienstleistungen.

Bevorzugung von Innovationen im Sinne experimentellen Städtebaus. Dazu gehört das Ziel, ein Quartier mit autofreiem Wohnen zu gestalten sowie eine architektonische Vielfalt der Bebauung zu sichern.

Bauhöhen und Baudichte unter Berücksichtigung von verträglichen Proportionen und Massen für die räumliche Nachbarschaft und die späteren Nutzer, dabei Entwicklung von städtebaulichen Lösungen die auf keinen Fall die bisher vorgesehenen Kennwerte (GFZ 1,7) überschreiten sondern möglichst unter diesen Werten bleiben.

Beachtung der Lärminderung zum nördlichen Schienenverkehr.

Entwicklung einer neuen städtebaulichen Mischung mit Bezug auf die Besonderheit des Standortes – Nachbarschaft zum Park, zur vorhandenen Wohnbebauung, zu den Bahnflächen und Geschichte des Ortes. Dazu städtebaulich eine Durchdringung und Durchwegung in Ost-West-Richtung an mehreren Stellen ermöglichen und damit die Verbindung zur Wohnbebauung des Brunnenviertels.

Insgesamt Erschließungen des Bauquartiers für Fußgänger und Radfahrer mit Vernetzungen zum Park und zu benachbarten Quartieren.

Bei Erhalt des Gleimtunnels Findung von Alternativen zur Erschließung des Baufeldes. Bei gewünschter autofreier Zone nur fuß- und radläufige Zuwegung und für Notfallfahrzeuge und Müllbeseitigung.

Sicherstellung von stadtklimatischen Aspekten bei der Anordnung und Dimensionierung der Baukörper (Luftaustausch sicherstellen). Sicherung der Funktion des „Grünen Bandes“ von der Bernauer Straße in Richtung Norden (Pankow) und in den Humboldthain mit Nutzbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Vorausschauende Vermeidung von absehbaren Konflikten insbesondere zur Jugendfarm Moritzhof, die rechtssicher zu erhalten ist.

Sicherstellung eines produktiven, sozial nachbarschaftlichen Verhältnisses zwischen der Jugendfarm und der Nutzung in den gegenüberliegenden Gebäuden der neuen Bebauung (evtl. Kita, Begegnungsstätte für alle Generationen).

Berücksichtigung von dienenden Funktionen für den Park (Sanitäreangebot, Cafe, etc.)