

19. Wahlperiode

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Rahmenplan "Hertzallee/Hardenbergplatz"

Der Senat von Berlin
SBW II A 23
Tel.: 9139-4495

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

-zur Kenntnisnahme -

des Senats von Berlin

über
Rahmenplan "Hertzallee/Hardenbergplatz"

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Berlin, den 11. Juli 2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bericht über den Rahmenplan „Hertzallee/Hardenbergplatz“:

1. Ausgangslage

Der Rahmenplan „Hertzallee/Hardenbergplatz“ umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans 4-69. Mit einer Größe von rund 20 ha deckt es einen großen Teil des Umfeldes vom Bahnhof Zoologischer Garten ab und liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie im Bezirk Mitte von Berlin. Das Gebiet besitzt aufgrund der hervorragenden öffentlichen Erschließung hohes Entwicklungspotenzial und soll mit einer urbanen Mischnutzung angemessen nachverdichtet werden.

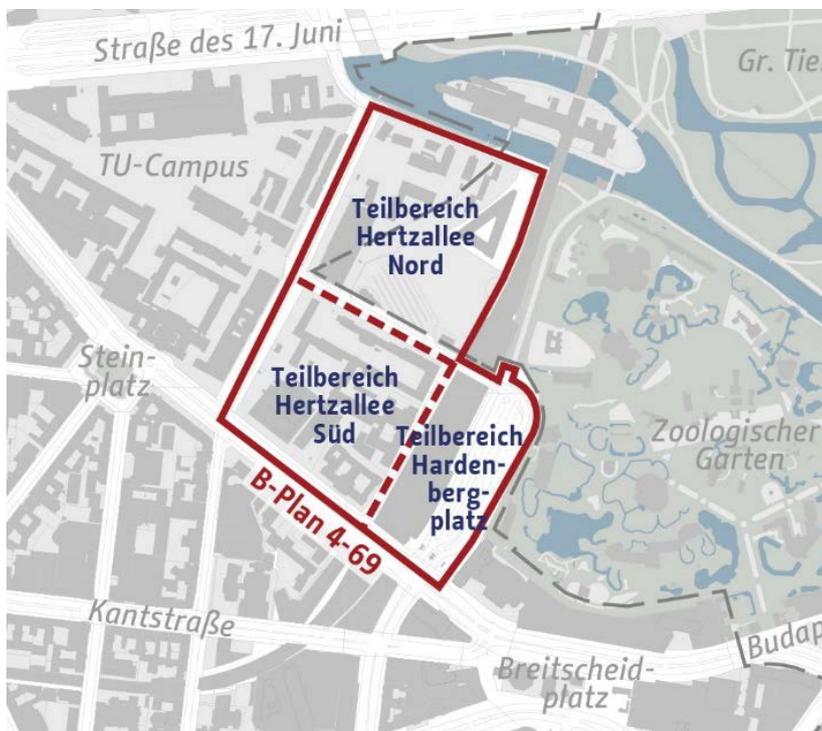


Abb. 1 Plangebiet BP 4-69 / Rahmenplan mit drei Teilbereichen

Im Dezember 2017 hat der Berliner Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Gebiets festgestellt. Damit verantwortet gemäß § 9 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Bebauungsverfahren. Im Juni 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und im September 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Verwaltungen nach § 4 (1) BauGB. Auf der Grundlage der abgegebenen Stellungnahmen wurde seitdem umfangreich an der weiteren städtebaulichen Qualifizierung gearbeitet.

Um der Komplexität der Planungen gerecht zu werden, flexibler auf kurzfristige Entwicklungsoptionen reagieren zu können und die unterschiedlichen Akteurskonstellationen angemessen einzubinden, wurde das Gebiet in drei Teilbereiche aufgeteilt:

Hertzallee Nord, Hertzallee Süd und Hardenbergplatz. Parallel zum Beschluss des Rahmenplans wird die Teilung des Bebauungsplanverfahrens 4-69 in diese drei Teilbereiche vorbereitet, um die Planungen unabhängig voneinander zügig zum Abschluss zu bringen.

2. Zielsetzung und Planungsinhalt

Jeder Teilbereich wird aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Fragestellungen und der unterschiedlichen Akteurskonstellationen in einem eigenen Planungsprozess entwickelt. Der Rahmenplan „Hertzallee/Hardenbergplatz“ bildet hierzu die städtebauliche Klammer, indem er sowohl für die Teilbereiche als auch für das Gesamtareal räumliche, funktionale und qualitative Leitziele benennt.

Er stellt schematisch die grundlegenden Nutzungen der geplanten Bauareale, anvisierte Hochpunkte, Platzgestaltungen und Wegeverbindungen dar. In öffentlich relevanten Bereichen sind zukünftige publikumswirksame Erdgeschossbereiche vorgedacht, um zusammen mit der urbanen Nutzungsmischung ein attraktives, lebendiges Quartier zu gestalten.

An die einzelnen Vorhaben werden besondere Qualitätsanforderungen gestellt - sowohl an die städtebaulich-architektonische Erscheinung als auch an die Gestaltung und Leistungsfähigkeit der Freiräume. Gebäude und Freiflächen sollen zudem einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Stadt zu leisten. Da es sich bei der weiteren baulichen Entwicklung insbesondere um Hochhäuser handelt und das 2019 vom Senat beschlossene Hochhausleitbild von Berlin spezielle Anforderungen z. B. an die Nachhaltigkeit festhält, greift der Rahmenplan diesen Ansatz auf und bereitet die weiteren Konkretisierungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen vor.

3. Hertzallee Nord

3.1 Ausgangssituation und Gebietsakteure

Der Block Hertzallee Nord bietet die letzten Erweiterungsflächen der Technischen Universität TU Berlin und stellt das städtebauliche Scharnier zwischen dem TU Campus und der City West dar. Im Gebäudebestand gibt es bereits die Universitätsbibliothek sowie zwei denkmalgeschützte Institutsgebäude der TU. Derzeit werden der Mathematikneubau sowie ein Forschungsneubau (Interdisziplinäres Zentrum für Modellierung und Simulation, IMoS) der TU errichtet.

Im Block befindet sich darüber hinaus der Betriebshof des Zoologischen Gartens sowie eine Bus-Betriebsendhaltestelle der BVG. Als technisches Bauwerk der BVG dient das planfestgestellte Gleichrichterwerk dem Betrieb der U-Bahnlinie U9. Die

Brachfläche des ehemals geplanten Aussichtsrades wird derzeit temporär als Veranstaltungsort (Gastronomie-Zelt und Parkplatz) genutzt.

Gebietsakteure sind die TU Berlin, die BVG, das Land Berlin sowie der Privatinvestor Reiß & Co., der die Fläche des ehemals geplanten Aussichtsrades erworben hat.

Grundsätzliche Voraussetzung der städtebaulichen Neuordnung ist die Verlagerung und Einhausung der bestehenden Bus-Betriebsendhaltestelle, da bisherige Lage, Zuschnitt und Ausgestaltung eine sinnvolle Grundstücksentwicklung und Erschließung im Quartier verhindern und somit keine adäquate Ausnutzung der Flächen möglich ist. Neben der Bebauungsplanung zur Schaffung des Planungsrechts ist somit auch eine entsprechende Bodenordnung notwendig.

3.2 Städtebaulicher Zielfindungsprozess

In der frühzeitigen TÖB-Beteiligung 2018 wurde auf den Verlauf des sogenannten Wilmersdorfer Notauslasses hingewiesen, der unterirdisch in der Nähe des Bahnviadukts verläuft und dessen rund 13 m breiter Schutzstreifen nicht überbaut werden darf. Damit konnte der ursprünglich vorgesehene Entwurf aus 2011 nicht umgesetzt werden.

Im Kontext der Diskussion um das Hochhausleitbild für Berlin schätzte das Baukollegium gemeinsam mit den Bezirken den Standort im Januar 2019 als potenzielles Hochhaus-Cluster ein und nahm hierbei Bezug auf die Hochhausentwicklungen am Breitscheidplatz, am Ernst-Reuter-Platz sowie entlang der S-Bahn in Richtung Tiergarten mit den Wohnhochhäusern des Hansaviertels. Eine etwas höhere und dichtere Hochhausbebauung wurde für Hertzallee Nord gesehen, eine niedrigere Bebauung mit weniger Hochhausbauten für das Quartier Hertzallee Süd.

Auf dieser Grundlage und gemäß dem Hochhausleitbild von Berlin wurde 2019/2020 ein städtebaulicher Qualifizierungsprozess durchgeführt: Im Rahmen eines diskursiven Werkstattverfahrens unter intensiver Einbeziehung von TU, BVG und dem privaten Projektentwickler sowie der Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf entwickelten drei Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten Lösungsideen für das Areal Hertzallee Nord. Der Entwurf der Büros yellow z urbanism architecture und bgmr Landschaftsarchitekten wurde dabei als das am besten geeignete Konzept ausgewählt.

Alle Gebietsakteure brachten hohe Flächenerwartungen ein, die in Abwägung der Potenziale des Gebietes und der noch ausstehenden Bewältigung im Rahmen der Baurechtschaffung im Rahmen des Werkstattverfahrens auf rund 148.000 qm Neubaufäche festgelegt wurde.

Der städtebauliche Entwurf sieht vier Hochhäuser mit einer Höhe von 75 bis 110 m sowie weitere Gebäude in Traufhöhe vor. Über die hochbauliche Umsetzung wird in nachfolgenden Realisierungswettbewerben entschieden werden. Die

städtebauliche Wirkung soll sich dem Breitscheidplatz mit seinen dominierenden Hochhäusern Zoofenster und Upper West unterordnen. Die Entwurfsverfasser haben zudem eine zentrale Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung entwickelt, die sich an der Hertzallee zu einem Antrittsplatz aufweitet. Die Bus-Betriebsendhaltestelle ist als zukünftige E-Ladestation auszubauen und einzuhausen und wird in dem Entwurf in Richtung Stadtbahn verlagert. Die städtebauliche Struktur bietet zahlreiche Durchwegungen und Anknüpfungspunkte an den TU-Campus.

3.3 Städtebauliche Absichtserklärung

Am 28.07.2021 haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, unter Mitzeichnung der Senatskanzlei/Wissenschaftsverwaltung, die BVG und der Privatinvestor Reiß & Co. die „städtebauliche Absichtserklärung Hertzallee Nord“ unterschrieben. Sie benennt die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung inklusive Baufelder, Kubaturen und Nutzungskonzept auf der Basis des im Werkstattverfahren ausgewählten Konzeptes und gilt vorbehaltlich des weiteren Bebauungsplanverfahrens, der notwendigen Bodenordnung und der Zustimmung weiterer Grundstückseigentümer (Fachvermögensträger Bezirk Mitte von Berlin sowie die BIM als treuhänderische Vertreterin des Liegenschaftsfonds). Die Inhalte sind Bestandteil des Rahmenplans.

4. Hertzallee Süd

4.1 Ausgangssituation und Gebietsakteure

Das Areal Hertzallee Süd ist derzeit monofunktional als Bürostandort genutzt. Prägend ist ein unter Schutz stehendes Denkmalensemble im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Zukünftig soll das Areal unter dem Aspekt der Nachverdichtung „weitergebaut“ werden, um eine bessere Verknüpfung mit der umgebenden Stadt herzustellen und um in dieser herausragenden Lage gemischte Nutzungen anzusiedeln. Für alle Entwicklungsüberlegungen hat die Beachtung des denkmalgeschützten Bestands hohe Priorität.

4.2 Städtebaulicher Zielfindungsprozess

Im Rahmen einer Vorstudie wurden zunächst die allgemeinen städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gesamtblocks Hertzallee Süd identifiziert, welche die Grundlage für das weiterführende Qualifizierungsverfahren bilden. Hierbei erfolgte zunächst eine Bestandsanalyse sowie die Erhebung von Anforderungen der verschiedenen, an der Entwicklung beteiligten Partner und Fachbehörden (u.a. Grundstückseigentümer und Vertreter, Stadtentwicklungsamt,

Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Landesdenkmalamt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen).

Die Ergebnisse der Vorstudie sind im Rahmenplan dargestellt und dienen als Grundlage für einen einphasigen städtebaulichen Wettbewerb. Dieser soll für das Grundstück der BlmA einen städtebaulichen Realisierungsteil und für das Grundstück der Berlinovo einen Ideenteil umfassen.

4.3 Stand angestrebter LOI

Um vor Beginn des Wettbewerbes ein gemeinsames Verständnis und gemeinsame Entwicklungs- und Qualitätsziele zu vereinbaren, ist der Abschluss eines LOI zwischen den Grundstückseigentümern / Eigentumsvertretern BlmA, Berlinovo, Berliner Sparkasse sowie dem Stadtentwicklungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beabsichtigt. Die Abstimmungen zu einem gemeinsamen LOI laufen derzeit.

5. Hardenbergplatz

Grundlegendes Ziel ist es, den Hardenbergplatz als leistungsfähigen Verkehrsknoten für den ÖPNV mit hohen gestalterischen Ansprüchen an einen hochwertigen Stadtplatz auszubauen. Hierbei ist auch die geplante Anbindung der City West an das übergeordnete Straßenbahnnetz Berlins zu berücksichtigen. Der Hardenbergplatz oder das nähere Umfeld sollen hierfür die notwendigen Betriebsendhaltestellen von bis zu vier Linien aufnehmen.

Der Platz soll planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs- und Stadtplatz“ gesichert werden, eine markante Über- oder Unterbauung ist nicht vorgesehen. Auf Stellplätze für den individuellen PKW-Verkehr soll verzichtet werden. Kleinere Bauten wie Mobilitätshubs und ein Fahrradparkhaus werden zulässig sein. Ihre sinnvolle Verortung und Ausgestaltung soll in einem späteren Freiraumwettbewerb ermittelt werden. Hauptaufgabe dieses Freiraumwettbewerbs wird es sein, die vielfältigen Nutzungen auf hohem gestalterischen Niveau in Einklang zu bringen und den Platz entsprechend seiner herausragenden Entreefunktion für die City West aufzuwerten. Bereits in der Erarbeitungsphase sollen temporäre und modellhafte Lösungen z.B. im Kontext des Förderprogramms „Modellprojekte Smart Cities“ erprobt werden, die den Fußgängerverkehr stärken und die drei zentralen Plätze der City West – Hardenbergplatz, Breitscheidplatz und Los Angeles Platz – gemeinsam in den Blick nehmen.

Aus diesen Gründen verzichtet auch die Darstellung des Rahmenplans zunächst auf weitere Differenzierungen und weist den Platz in Gänze als übergeordneten Stadtplatz mit besonderer Verkehrsfunktion für den ÖPNV aus.

6. Städtebauliche Ziele und Leitplanken des Rahmenplans

Siehe hierzu Anlage 1, Rahmenplan sowie Anlage 2, Erläuterungsbericht zum Rahmenplan.

7. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Vom 09.08. bis zum 03.09.2021 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen zur verbindlichen Bauleitplanung anhand des Rahmenplans und seines Erläuterungsberichts. Die Träger der öffentlichen Belange und die Verwaltungen waren bereits 2018 beteiligt worden, daher erfolgte die TÖB-Beteiligung erneut und eingeschränkt auf die relevanten Stellen, die nach Ausreifung des Entwurfs durch den städtebaulichen Qualifizierungsprozess um Stellungnahme gebeten wurden.

Die Auswertung der Beteiligungen ergab keine grundlegenden Änderungen des Rahmenplans, kleinere Anpassungen wurden vorgenommen. Weitere Überprüfungen fachlicher Einzelaspekte werden in der weiteren Bebauungsplanung erfolgen.

7.1 Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die insgesamt 28 eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich weitestgehend auf die einzelnen Teilbereiche mit jeweiligen Schwerpunktthemen, die im Wesentlichen in die weiteren Verfahrensschritte der Bebauungsplanung einfließen.

7.2 Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und Fachbehörden zum Rahmenplan und die Ergebnisse der Abwägung sind in Anlage 3 dargestellt.

7.3 Rückmeldungen der Gebietsakteure

Die Akteure des Teilbereiches Hertzallee Nord hatten einen Monat vor der Beteiligung die „städtebauliche Absichtserklärung Hertzallee Nord“ unterzeichnet,

deren Inhalte zu grundsätzlichen Zielsetzungen, Kubaturen und Nutzungen dem Inhalt des Rahmenplans entsprechen. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung wurden nicht abgegeben (mit Ausnahme der Hinweise zu den EG-Bereichen von der Wissenschaftsverwaltung, siehe Anlage 3.).

Die Rückmeldungen der Grundstückseigentümer und -verwalter BlmA und Berlinovo wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Einige Rückmeldungen werden auf der Ebene geplanten städtebaulichen Wettbewerbsverfahren vertiefend untersucht werden.

8. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der Rahmenplan "Hertzallee/Hardenbergplatz" dient der Vorbereitung und Sicherung der urbanen Nachverdichtung der beiden Blöcke beidseits der Hertzallee sowie der weiteren Entwicklung des Hardenbergplatzes als Verkehrsknoten und Stadtplatz.

Diese stadtentwicklungspolitischen Ziele des Landes Berlin lösen einerseits eine Zunahme der Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen in der City West aus, andererseits erfolgt diese Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Zoo womit ein hervorragender Anschluss an den Fernverkehr, den ÖPNV sowie an (tw. übergeordnete) Fahrrad- und Fußwege gesichert ist. Mit SenUMVK wurde eine stark reduzierte Annahme des MIV abgestimmt. Hintergrund ist die bereits jetzt schon stark belastete Situation des Verkehrsknotens Fasanenstraße/Hardenbergstraße. Die zukünftige Planung berücksichtigt dies insbesondere durch einen sehr restriktiven Umgang mit der Bereitstellung von Parkplätzen. Über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus sollen keine weiteren Stellplätze zulässig werden, um den Ziel- und Quellverkehr auf alternative Verkehrsträger zu lenken. Die Stellplätze auf dem Hardenbergplatz werden ebenfalls mittelfristig entfallen durch die temporäre Nutzung als Bus-Betriebsendhaltestelle während der Bauzeit und der späteren Nutzung durch die notwendigen Strukturen der Straßenbahn.

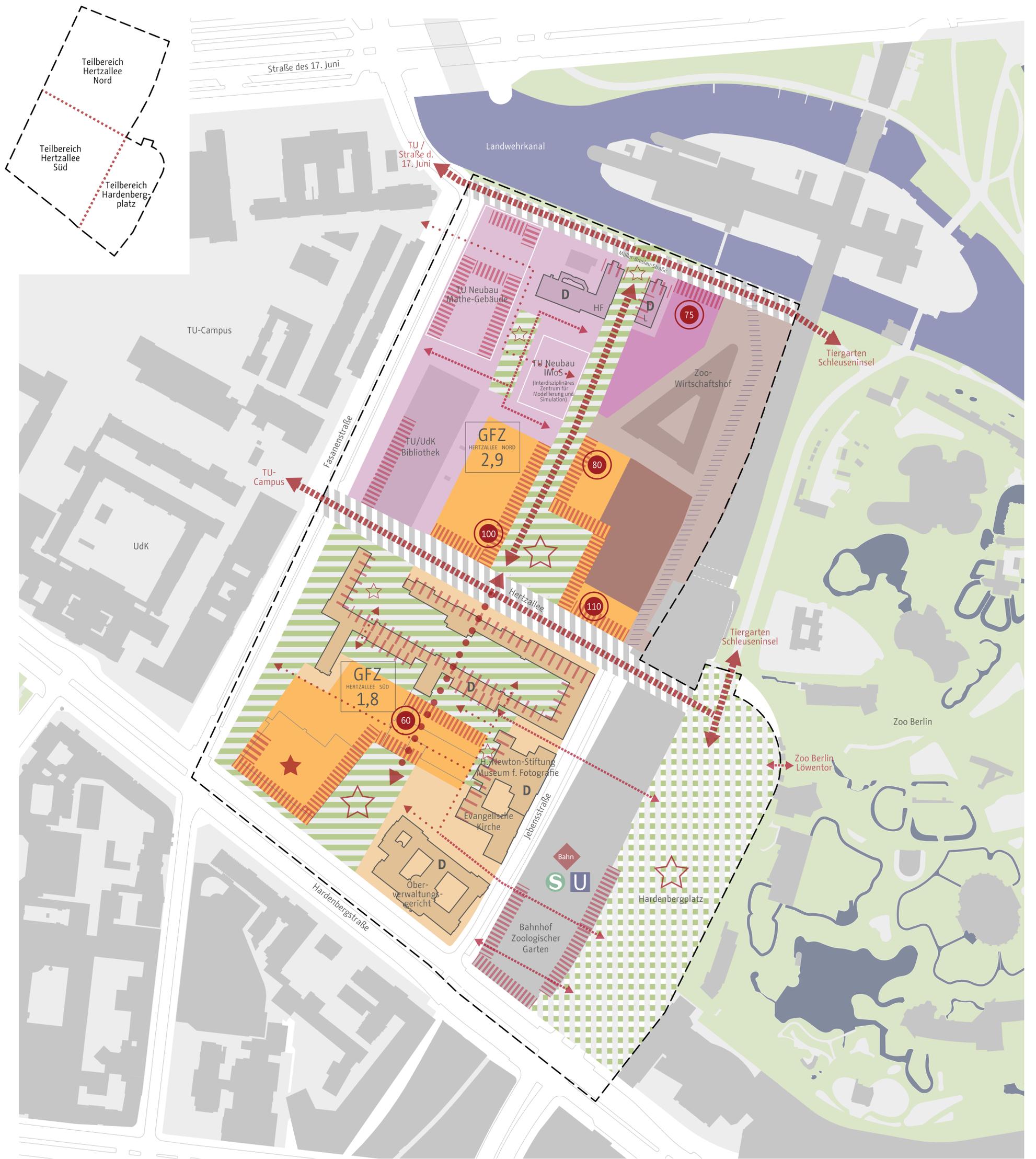
Die Bauten der Wissenschaftsverwaltung für die TU Berlin sowie der BlmA sind als öffentliche Gebäude nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen BNB mindestens im Silber-Standard zu errichten. Darüber hinaus ist für die Hochhaus-Bauten ein Nachhaltigkeitskonzept auf Grundlage des Hochhausleitbilds von Berlin vom Vorhabenträger zu erstellen: Als integriertes Konzept hat es Bezug auf Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz, Klimaschutz, Mobilität, Nutzungsvariabilität und Gebäudetechnik zu nehmen und ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Es wird planungsrechtlich beziehungsweise vertraglich gesichert und bietet die Grundlage der späteren Wettbewerbsprogrammierung.

Nicht zu erwarten ist, dass es in Folge des Rahmenplans "Hertzallee/Hardenbergplatz" zu einer wesentlichen Veränderung in der Strom- und Wärmeversorgung oder zu Auswirkungen auf die Kreislaufwirtschaft kommen wird.

Der hier zum Beschluss vorgelegte Rahmenplan „Hertzallee/Hardenbergplatz“ ist noch nicht geeignet, die Auswirkungen des Projektes im Detail zu beschreiben. Es werden noch keine Bauplanungsrechte geschaffen, deren Auswirkungen messbar wären. Vielmehr ist der Rahmenplan ein Instrument, das bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne als Planungsrichtlinie zu beachten ist.

Bei der weiteren Beplanung der Gebiete ist die Zielsetzung der Schaffung zusätzlicher Versickerungsflächen zu beachten. Unter anderem soll im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob die Müller-Breslau-Straße vom Autoverkehr freigehalten werden kann (mit Ausnahme des Erschließungsverkehrs u. a. für den Betriebshof des Zoologischen Gartens) und ob eine entsiegelte Promenade entlang des Kanals unter Berücksichtigung der Restriktionen im Schleusenbereich sowie der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Unterhaltungszuständigkeiten am Ufer entwickelt werden kann.

Konkrete Auswirkungen ergeben sich erst mit der verbindlichen Schaffung von Baurechten. Eine abschließende Bewertung der Klimaauswirkungen der Maßnahmen, die in diesem Rahmenplan beschrieben werden, kann deshalb erst auf der Ebene der Bebauungspläne erfolgen. Im Zuge der rechtmäßigen Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung den anderen fachlichen Belangen gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen. Grundlage sind dafür Fachgutachten, die von den zuständigen Fachbehörden des Landes Berlins validiert werden. In der Folge werden Regelungen und Festsetzungen getroffen, die die Planungen bestmöglich auf die Klimaziele des Landes Berlins optimieren.



RAHMENPLAN HERTZALLEE / HARDENBERGPLATZ

zum Bebauungsplan 4-69

Stand: 01/2022

BESTAND	BAULICHE NUTZUNG	FREIRAUM	ERSCHLIESSUNG	M 1 : 1.000 (DIN A0) N ↑
Bestandsgebäude zu erhalten	Universitäre Nutzung (Neubau/Bestand)	Freifläche, begrünt	Verkehrsfläche mit besonderem Gestaltungsanspruch	
Bestandsgebäude zur Disposition	Gemischte Urbane Nutzung (Neubau/Bestand)	Übergeordneter Stadtplatz mit ÖPNV-Verkehrsfunktion	Übergeordnete Wegebeziehung, Haupterschließung und -verknüpfung	
Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude	Busdepot BVG	Quartiersplatz, Gestaltungsschwerpunkt	Durchwegung im Blockinneren, Verknüpfung nach außen	
TU-Gebäude in Realisierung Mathe-Gebäude + IMoS	gewerbliche Nutzung	hochbaulicher Gestaltungsschwerpunkt	(Übergeordnete) Wegebeziehung, genauer Verlauf noch unklar	
Plangebiet	Hochpunkt-Standort mit Höhenangabe (m)	Publikumswirksame EG-Zone im Neubau oder Bestand		
Schutzbereich unterirdischer Regenwasserkanal: Bebauung ausgeschlossen		Mögl. Publikumswirksame EG-Zone im Bestand unter Wahrung des Denkmalschutzes (zu prüfen)		

Rahmenplan zum Bebauungsplan 4-69 Hertzallee/Hardenbergplatz:

Erläuterungsbericht

(Stand: 05/2022)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

VORWORT

Der Rahmenplan „Hertzallee/Hardenbergplatz“ umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans 4-69. Mit einer Größe von rund 20 ha deckt es einen großen Teil des Umfeldes vom Bahnhof Zoologischer Garten in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte ab. Das Plangebiet besteht aus den drei Teilbereichen Hertzallee Nord, Hertzallee Süd und Hardenbergplatz.

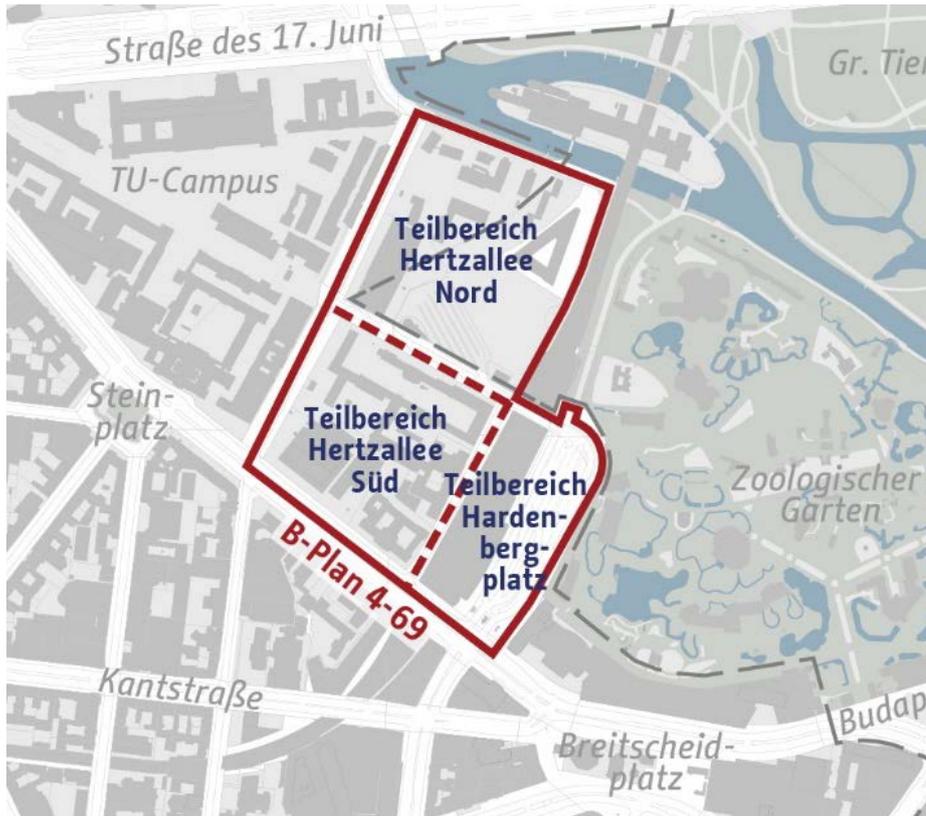
Jeder Teilbereich wird aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Fragestellungen und der unterschiedlichen Akteurskonstellationen in einem eigenen Planungsprozess entwickelt. Der Rahmenplan „Hertzallee/Hardenbergplatz“ bildet hierzu die städtebauliche Klammer, indem er sowohl für die Teilbereiche als auch für das Gesamtareal räumliche, funktionale und qualitative Leitziele benennt.

In 2021 wurden die frühzeitigen Beteiligungen zur verbindlichen Bauleitplanung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB auf Grundlage des Rahmenplans und seines Erläuterungsberichts durchgeführt. Die Ergebnisse aus diesen Verfahrensschritten sind in der vorliegenden Rahmenplanung eingearbeitet.

1. BEBAUUNGSPLAN 4-69 - HERTZALLEE/HARDENBERGPLATZ

Das Plangebiet des Bebauungsplans 4-69 besitzt aufgrund der hervorragenden öffentlichen Erschließung hohes Entwicklungspotenzial. Mit einer Größe von rund 20 ha deckt es einen großen Teil des Umfeldes vom Bahnhof Zoologischer Garten ab, der ein wichtiges Tor zur City West darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch den Landwehrkanal und im Osten durch das Viadukt der Stadtbahn-Trasse sowie die Grundstücksgrenze des Zoologischen Gartens begrenzt. Im Süden bildet die Hardenbergstraße den Abschluss, im Westen die Fasanenstraße. Er umfasst damit Gebiete des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und des Bezirks Mitte von Berlin.

Im Dezember 2017 hat der Berliner Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Gebiets festgestellt. Damit verantwortet gemäß § 9 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Bebauungsplanverfahren. Im Juni 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und im September 2018 wurden die Träger öffentlicher Belange in einer frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Auf dieser Grundlage wurde seitdem umfangreich an der weiteren städtebaulichen Qualifizierung gearbeitet. Um der Komplexität der Planungen gerecht zu werden, flexibler auf kurzfristige Entwicklungsoptionen reagieren zu können und die unterschiedlichen Akteurskonstellationen angemessen abbilden zu können, wurde das Gebiet in drei Teilbereiche aufgeteilt: Hertzallee Nord, Hertzallee Süd und Hardenbergplatz.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

An die Projekte werden besondere Qualitätsanforderungen gestellt - sowohl an die städtebaulich-architektonische Erscheinung als auch an die Gestaltung und Leistungsfähigkeit der Freiräume. Weiterhin ist eine umfangreiche Zugänglichkeit sowohl der Blöcke als auch der Erdgeschossbereiche an den übergeordneten Wegeverbindungen relevant, sowie eine urbane Nutzungsmischung, die die Belebung der Quartiere fördert. Gebäude und Freiflächen sollen zudem einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Stadt leisten.

Jeder Teilbereich wird aufgrund der jeweils unterschiedlichen städtebaulichen Fragestellungen und der unterschiedlichen Akteurskonstellationen in einem eigenen Planungsprozess entwickelt. Damit einher geht ein für jeden Planungsprozess spezifisches Entwicklungstempo. Die städtebauliche Klammer wird dabei durch den Rahmenplan Hertzsallee/Hardenbergplatz gebildet, der sowohl für die Teilbereiche als auch für das Gesamtareal räumliche, funktionale und qualitative Leitziele benennt.

ZIELE UND FUNKTIONEN DES RAHMENPLANS 4-69 Hertzsallee/Hardenbergplatz

Der Rahmenplan 4-69 Hertzsallee/Hardenbergplatz definiert städtebauliche und freiraumplanerische Ziele und Qualitäten und bildet damit die langfristigen Entwicklungsziele für die drei Teilbereiche im Zusammenspiel ab. In diesem Sinn fasst die Rahmenplanung unter den

Themenfeldern "Bestand und Denkmalschutz", "Städtebauliche Kubatur und Nutzung", "Freiraum" und "Erschließung" die bisherigen Ergebnisse der Planungsüberlegungen zusammen.

Diese Einzelaspekte werden in den folgenden Planungsschritten fortgeschrieben und qualifiziert. Dies geschieht auch anhand der im weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführten Beteiligungen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen sowie den noch durchzuführenden Gutachten, die dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu sichern. Folgende Themenfelder sollen hierzu näher untersucht werden: Biotop- und Artenschutz, Verkehr, Schall-Immissionen, Niederschlagsentwässerung, Belichtung/Besonnung, Windkomfort und thermodynamische Auswirkungen von Hochhäusern.

QUALITÄTSANFORDERUNGEN AN KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes Hertzallee/Hardenbergplatz bietet die Chance, in größerem Umfang innovative und zukunftsweisende Bauweisen umzusetzen. Sowohl bei Neubauten als auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden sollen über die Bereitstellung von Geschossfläche hinaus ökologische Mehrwerte für das Stadtklima und den Artenschutz erzielt werden und Flächen als Ergänzung des öffentlichen Raums zur Verfügung gestellt werden; insbesondere in den Erdgeschossbereichen, aber auch durch öffentlich zugängliche Dachgeschosse.

Die grundlegenden Qualitätsanforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind dabei u. a. die Umsetzung von Strategien zur Klimaneutralität, quantitative und qualitative Konzepte zur CO₂-Einsparung (z. B. bei der Konstruktion und im Betrieb der Gebäude), klimagerechte und energieoptimierte Wahl der Baumaterialien und der Baukonstruktionen, Nutzung lokal verfügbarer regenerativer Energien, Einsatz dezentraler, erneuerbarer Energiegewinnung, Regenwasserbewirtschaftung und Gebäudebegründung. Im Bereich Mobilität erfolgt ein sehr restriktiver Umgang mit der Bereitstellung von Parkplätzen, um den Ziel- und Quellverkehr auf andere Verkehrsträger zu lenken. Über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus sollen keine weiteren Stellplätze zulässig werden. Bei der weiteren Beplanung der Gebiete ist die Zielsetzung der Schaffung zusätzlicher Versickerungsflächen zu beachten. Unter anderem soll geprüft werden, ob die Müller-Breslau-Straße vom Autoverkehr freigehalten werden kann (mit Ausnahme des Erschließungsverkehrs u. a. für den Betriebshof des Zoologischen Gartens) und ob eine entsiegelte Promenade entlang des Kanals unter Berücksichtigung der Restriktionen durch den Schleusenbereich sowie der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Unterhaltungszuständigkeiten entwickelt werden kann.

Die grundlegenden Ziele lassen sich mit einer Vielzahl von Maßnahmen verwirklichen, welche im Einzelfall und unter den konkreten architektonischen Anforderungen auszuwählen sind. Der ökologische Mehrwert bei der Gebäudeplanung kann bspw. durch die Implementierung von Stromerzeugung mittels Photovoltaik oder Luftbefeuchtung und Kühlung mittels Fassadenbegrünung erfolgen. Bereits im Bauprozess sind Anforderungen an gesunde und nachhaltige Baustoffe zu berücksichtigen. Dem massiven Einsatz von Beton sind Alternativen wie z. B. Holzbauweisen vorzuziehen und die Errichtung und Betrieb sind in ökologisch innovativer, energiesparender und klimaschonender Weise durchzuführen.

Um die Qualitätsanforderungen zu gewährleisten und einen ökologischen Mehrwert zu erzielen, haben die Vorhabenträger in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ein integriertes Nachhaltigkeitskonzept, in Anlehnung an das Hochhausleitbild für Berlin (Senatsbeschluss 02/2020) zu erstellen. Dieses integrierte Gesamtkonzept soll dabei konkrete Aussagen zu den Themenkomplexen Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz, Klimaschutz, Mobilität, Nutzungsvariabilität und Gebäudetechnik enthalten und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Die jeweils gültigen, beschlossenen Konzepte des Landes Berlin (u.a. Stadtentwicklungsplan Klima, Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm, Hochhausleitbild Berlin, etc.) sind anzuwenden und im Nachhaltigkeitskonzept zu berücksichtigen. Die Aussagen des integrierten Nachhaltigkeitskonzeptes sind darüber hinaus in die städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbsauslobungen einzubeziehen.

Im Rahmen von Wettbewerben soll zudem ein besonderer Fokus auf innovative Bauweisen sowie ökologischen Maßnahmen am und im Gebäude gelegt werden. Hierbei gilt es vor allem, dass die Gebäude im Plangebiet des Rahmenplans mehr können müssen, als Raum für verschiedene Nutzungen zu bieten. Neben umweltfreundlichen Baustoffen und ressourcenschonenden Bauweisen zählen auch innovative Nutzungsmischungen sowie effiziente, raumsparende Nutzungskonzepte dazu. Die Bauten der Wissenschaftsverwaltung für die TU Berlin sowie der BIMA sind als öffentliche Gebäude nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen mindestens im Silber-Standard zu errichten. Mit dem Rahmenplan Hertzallee/Hardenbergplatz wird das Ziel verfolgt, das Areal resilient und anpassungsfähig zu entwickeln, damit es den heutigen und den künftigen Anforderungen an ein stadtverträgliches und gesundes Mikroklima gerecht wird.

Die genannten Qualitätsanforderungen an eine klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung wurden u. a. mit der Fachöffentlichkeit und der Bürgerschaft im Rahmen eines Beteiligungsprozesses zur Entwicklung der City West aus dem Jahr 2021 reflektiert und im Ergebnis vollumfänglich unterstützt.

2. VERFAHRENSSTÄNDE

2.1 Hertzallee Nord: Sicherung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens

Der Bereich Hertzallee Nord ist eine der letzten großen innerstädtischen Brachflächen in zentraler Lage in der City West. Direkt zwischen dem Bahnhof Zoo und dem Campus der Technischen Universität Berlin (TU Berlin) gelegen, bietet das Gebiet enormes Potenzial für ein urbanes und dichtes Stadtquartier. Es soll zu einem Arbeits-, Forschungs- und Wohnstandort ausgebaut werden. Im Kontext der Diskussion um das Hochhausleitbild für Berlin schätzte das Baukollegium den Standort Januar 2019 als potenzielles Hochhaus-Cluster ein und nahm hierbei Bezug auf die Hochhausentwicklungen am Breitscheidplatz, am Ernst-Reuter-Platz sowie entlang der S-Bahn in Richtung Tiergarten mit den Wohnhochhäusern des Hansaviertels. Gebietsakteure sind die TU Berlin, die BVG, das Land Berlin sowie ein Privatinvestor, der die Fläche des dort ehemals geplanten Aussichtstades erworben hat.

2019/2020 wurde gemäß dem Hochhausleitbild von Berlin ein städtebaulicher Qualifizierungsprozess durchgeführt: Im Rahmen eines Gutachterverfahrens entwickelten drei Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten Lösungsideen für das Areal Hertzallee Nord. Das fachlich breit aufgestellte Gutachtergremium ermittelte als Vorzugsvariante den Entwurf der Büros yellow z urbanism architecture und bgmr Landschaftsarchitekten. Dieser sieht vier Hochhäuser vor, die sich in ihrer städtebaulichen Wirkung dem Breitscheidplatz mit seinen dominierenden Hochhäusern Zoofenster und Upper West unterordnen. Die Entwurfsverfasser haben zudem eine zentrale Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung entwickelt, die sich an der Hertzallee zu einem Quartiersplatz aufweitet. Das Gebäude des zukünftigen BVG-Busdepots bildet den Abschluss des Gebiets in Richtung Stadtbahn. Die städtebauliche Struktur bietet zahlreiche Durchwegungen und Anknüpfungspunkte an den TU-Campus.

Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens sind für den Rahmenplan auf ihre städtebaulichen und qualitativen Kernaussagen abstrahiert und visuell festgehalten worden. Zudem bilden sie die Grundlage einer zwischen den Gebietsakteuren getroffenen städtebaulichen Absichtserklärung, die vorbehaltlich der weiteren Bebauungsplanung und notwendigen Bodenneuordnung im Juli 2021 geschlossen wurde.

2.2 Hertzallee Süd: Gemeinsame Verfahrensverständigung für die weitere Entwicklung

Der bisher deutlich monofunktionale und verhältnismäßig locker bebaute Teilbereich der Hertzallee Süd soll zukünftig ein attraktiver und erlebbarer Stadtbaustein in der City West werden. Dabei gilt es die Entwicklungspotenziale des Blocks herauszustellen, zu aktivieren und zu nutzen. Die konkreten städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Hertzallee Süd befinden sich derzeit in Erarbeitung. Die Darstellungen im Rahmenplan stellen grundsätzliche Entwicklungsziele für den Teilbereich der Hertzallee Süd dar.

Im Rahmen einer gemeinsamen Verfahrensverständigung mit den Grundstückseigentümern und -vertretern, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA, der Berlinovo und der Berliner Sparkasse, der Bezirksverwaltung Charlottenburg-Wilmersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sollen die Entwicklungsziele erarbeitet und umgesetzt werden.

Der Prozess zur Entwicklung des Areals Hertzallee Süd wird dabei in zwei wesentliche Bausteine unterteilt:

// Baustein 1: Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen

Dieser Baustein diente dazu, die grundsätzlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Parameter festzulegen, welche in das anschließende städtebauliche Werkstattverfahren eingespeist werden. Hierbei erfolgte zunächst eine Bestandsanalyse sowie die Erhebung von Anforderungen der verschiedenen, an der Entwicklung beteiligten Akteure (u.a. Grundstückseigentümer und Vertreter, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Landesdenkmalamt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen). Daran anschließend wurden konkrete Anforderungen an das im Baustein 2 folgende städtebauliche Werkstattverfahren formuliert.

Die für den Baustein 1 erarbeiteten Ergebnisse wurden u. a. in den vorliegenden Rahmenplan eingespeist und somit als definierte städtebauliche Parameter für die Entwicklung des Gebietes Hertzallee Süd festgelegt.

// Baustein 2: einphasiger städtebaulicher Wettbewerb

Das weitere Qualifizierungsverfahren wird als einphasiger städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der durch eine Jury ausgewählte städtebauliche Entwurf dient anschließend als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans und formuliert den städtebaulichen Rahmen für anschließende hochbauliche Realisierungswettbewerbe.

2.3 Hardenbergplatz:

Der Hardenbergplatz erfüllt schon seit vielen Jahren weder die Anforderungen an einen leistungsfähigen Verkehrsknoten für den ÖPNV noch die gestalterischen Ansprüche an einen hochwertigen Stadtplatz. Bereits im Jahr 2014 wurde daher ein diskursives Verfahren durchgeführt, um ein zeitgemäßes funktionales und gestalterisches Konzept für den Platz zu erarbeiten.

Aufgrund der geänderten funktionellen Rahmenbedingungen ist der damals von den Büros Topotek 1, IVAS und Urban+ erarbeitete und ausgewählte Freiraumentwurf jedoch nicht mehr als realisierbar zu bewerten - insbesondere die geplante Anbindung an das Straßenbahnnetz wird dabei wesentliche neue Platz- und Gestaltungsanforderungen formulieren. Langfristig ist vorgesehen, die City West über bis zu vier Linien an das übergeordnete Straßenbahnnetz Berlins anzuschließen. Der Hardenbergplatz oder das nähere Umfeld sollen hierfür die notwendigen Betriebsendhaltestellen aufnehmen. Auf Stellplätze für den individuellen Pkw-Verkehr soll verzichtet und der ruhende Verkehr in die bestehenden und derzeit untergenutzten Parkhäuser der City West verlagert werden.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Aktuell werden hierzu im Auftrag der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz die verkehrlichen Effekte der benachbarten Nachverdichtungen und die räumlichen Auswirkungen der vier Straßenbahnlinien gutachterlich untersucht, um zu gewährleisten, dass auch Anforderungen an einen attraktiven und funktionsfähigen Stadtplatz erfüllt werden können. Für den Verkehrsplanungshorizont des Bebauungsplanverfahrens (bis 2030) wird zunächst vom Halt einer Straßenbahnlinie auf dem Hardenbergplatz ausgegangen.

Der Platz soll planungsrechtlich als Verkehrs- und Stadtplatz gesichert werden, eine markante Über- oder Unterbauung ist nicht vorgesehen. Kleinere Bauten wie Mobilitätshubs und ein Fahrradparkhaus werden zulässig sein. Ihre sinnvolle Verortung soll in einem späteren Freiraumwettbewerb untersucht werden. Hauptaufgabe dieses Freiraumwettbewerbs wird es sein, die vielfältigen Nutzungen auf hohem gestalterischem Niveau in Einklang zu bringen und den Platz entsprechend seiner herausragenden Entreefunktion für die City West aufzuwerten. Bereits in der Erarbeitungsphase sollen temporäre und modellhafte z. B. im Kontext des Förderprogramms „Modellprojekte Smart Cities“ erprobt werden, die den Fußgängerverkehr stärken und die drei zentralen Plätze der City West – Hardenbergplatz, Breitscheidplatz und Los Angeles Platz – gemeinsam in den Blick nehmen.

Im vorliegenden Rahmenplan ist der Platz in Gänze als übergeordneter Stadtplatz mit besonderer Verkehrsfunktion für den ÖPNV gekennzeichnet. Eine weitere Differenzierung ist vorerst nicht möglich, da wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Platzes noch nicht abschließend feststehen.

Ausblick auf die weiteren Schritte

Das Planfeststellungsverfahren für die erste Straßenbahnlinie zum Hardenbergplatz wird voraussichtlich erst nach 2025 starten (Weiterführung der Straßenbahn vom Potsdamer Platz in die City West). Der nördliche Bereich des Hardenbergplatzes ist zudem ab 2025 für drei bis fünf Jahre als Interimsstandort für die Bus-Betriebsendhaltestelle vorgesehen, die vom jetzigen Standort aus der Hertzallee Nord zum Hardenbergplatz verlegt wird, damit im Areal Hertzallee Nord die geplanten Baumaßnahmen stattfinden können. Eine Umsetzung der finalen Gestaltung des Hardenbergplatzes ist damit erst ab ca. 2030 realistisch. Der Freiraumwettbewerb für die Gestaltung des Hardenbergplatzes soll deshalb erst voraussichtlich ab 2025 durchgeführt werden.

3. AUSSAGEN DES RAHMENPLANS 4-69 Hertzallee/Hardenbergplatz

3.1 Teilbereich Hertzallee Nord

Bestand und Denkmalschutz

Im Teilbereich Hertzallee Nord befinden sich bereits die Universitätsbibliothek an der Fasanenstraße/Ecke Hertzallee, der Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens im Nordosten des Gebiets sowie zwei unter Denkmalschutz stehende Universitätsgebäude an der Müller-Breslau-Straße. Derzeit werden zwei Gebäude für die TU errichtet: der Neubau der Mathematik sowie das Interdisziplinäre Zentrum für Modellierung und Simulation (IMoS).

Besonderes Augenmerk bei der Bestandssicherung gilt den beiden denkmalgeschützten Universitätsgebäuden HF (westlich der geplanten Freiraumachse) und L (östlich der geplanten Freiraumachse), die als städtebaulicher Zwilling den dazwischenliegenden Freiraum maßgeblich prägen. Die bestehenden Institutsgebäude sind sowohl als Einzeldenkmale, als auch in ihrer räumlichen und funktionalen Einheit als Gesamtanlage geschützt. Der Baudenkmal- sowie der Ensembleschutz werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Unmittelbar nördlich des Teilbereichs Hertzallee Nord befindet sich der zur denkmalgeschützten Versuchsanstalt für Wasserbau und Schiffbau gehörende stadtbildprägende Umlauftank von Ludwig Leo. Um die Wechselwirkung dieses Denkmals mit dem an der Müller-Breslau-Straße geplanten Hochpunkt präziser zu untersuchen werden in Absprache mit dem Landesdenkmalamt Perspektivansichten angefertigt. Auf dieser Grundlage u. U. festgestellte Beeinträchtigungen sollen im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Im Rahmenplan ist des Weiteren der Verlauf des „Wilmsdorfer Notauslasses“ schematisch aufgenommen. Es handelt hierbei um einen unterirdischen Regenüberlaufkanal, der weite Bereiche von Wilmsdorf entwässert und in den Landwehrkanal mündet. Sowohl das gemauerte, ca. 150 Jahre alte Bauwerk als auch der dazugehörige rund 13 m breite Schutzstreifen sind von einer Überbauung freizuhalten.

Städtebauliche Kubatur und Nutzungsmischung

Im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens ist die Errichtung von vier in der Höhe gestaffelten Hochhäusern mit jeweiligen Sockelgebäuden und zwei weiteren Gebäuden in

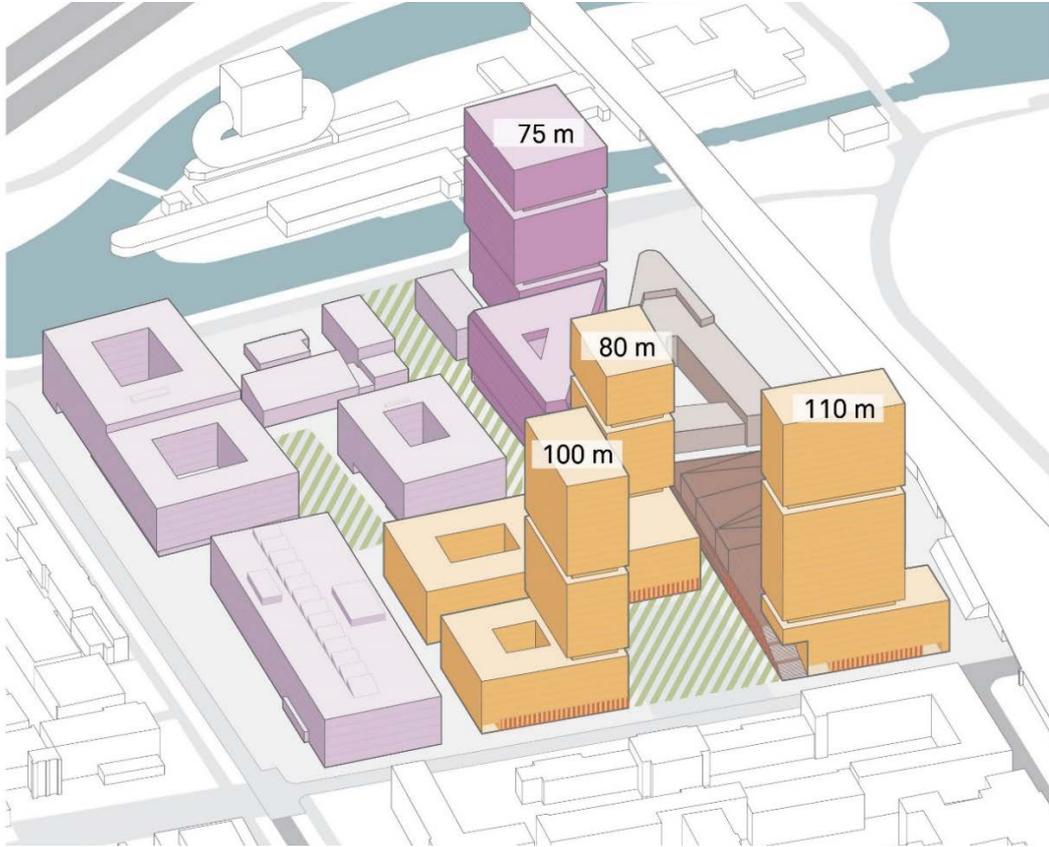
Anlehnung an die Berliner Traufhöhe vorgesehen. Hochhausstandorte sind dabei im Südosten des Teilbereichs an der Hertzallee (bis ca. 110 m), westlich davon an der Hertzallee (bis max. 100 m), in der Gebietsmitte (bis max. 80 m) sowie im Nordosten an der Müller-Breslau-Straße (bis max. 75 m) vorgesehen. Durch die Höhenabstufung wird eine städtebauliche Unterordnung zu den zwei etwa gleich hohen Gebäuden Upper West und Zoofenster erreicht: Diese zwei Hochhäuser mit ihrer Höhe von rund 120 m werden somit in ihrer dominierenden Wirkung nicht beeinträchtigt und bilden weiterhin das städtebaulich-architektonische Herz der City West.

Die Nutzungsverteilung sieht im Teilbereich Hertzallee Nord Flächen für universitäre und gemischt-urbane Nutzungen vor. Hinzu kommt die Fläche für das BVG-Busdepot im südöstlichen Teil des Areals. Die BVG hat den Auftrag, ihre Bus-Flotte bis 2030 zu elektrifizieren, so dass die neue Bus-Betriebsendhaltestelle als E-Lade-Depot mit einem Schnellladesystem durch Pantographen errichtet wird.

Die universitär für Forschung und Lehre zu nutzende Fläche liegt im nördlichen Bereich an der geplanten Freiraumachse und der Müller-Breslau-Straße. Die TU Berlin plant hier die Errichtung eines Hochhauses für einen Forschungsverbund zur Erforschung künstlicher Intelligenz (sog. KI-Tower) sowie einen Physik-Experimentaltbau.

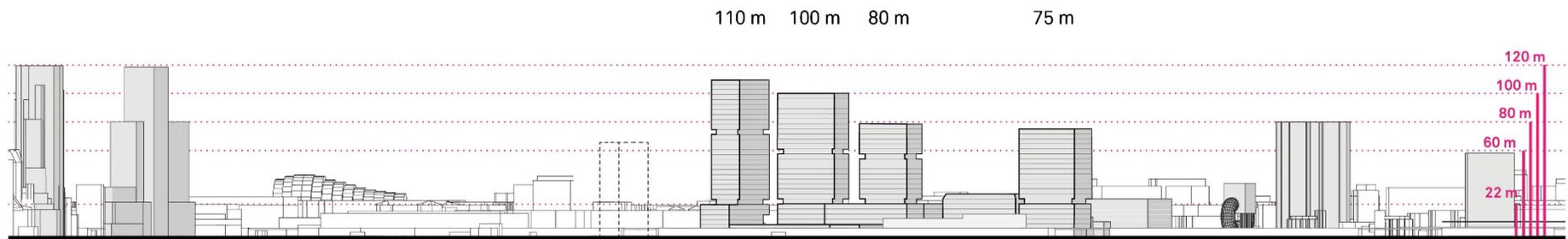
Die gemischt-urban zu nutzenden Flächen gruppieren sich um den geplanten Quartiersplatz herum. Wichtig ist dabei die „Bespielung“ aller Platzkanten mit publikumswirksamen Erdgeschosszonen, insbesondere auch im geplanten „Mantel“ des BVG-Busdepots (siehe auch: Freiraum). Auf den Baufeldern dieser Nutzungskategorie sind Gebäude mit gemischter Nutzung vorgesehen: Büros, Wohnungen inkl. Studierenden-Apartments und ein Gästehaus der TU, Gewerbe wie kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie im EG-Bereich sowie zwei Kindertagesstätten. Des Weiteren soll hier die Science Gallery der TU integriert werden. Zur baulichen Umsetzung dieser Mischung sind drei Hochhäuser und (Sockel-)Gebäude in Berliner Traufhöhe vorgesehen. Insgesamt werden 148.000 m² Geschossfläche (brutto) neu geplant:

Nutzung	Geschossfläche
Universitäre Nutzungen	42.500 m ²
Allg. Wohnen, Gästehaus TU, Studierenden-Apartments	48.700 m ²
Kitas	2.000 m ²
Bus-Depot	6.800 m ²
Büro- und Gewerbeflächen inkl. aktive EG-Bereiche	48.000 m ²
Summe	148.000 m²



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / Entwurf von yellow z urbanism architecture und bgmr Landschaftsarchitekten

Die im Rahmenplan dargestellte Geschossflächenzahl GFZ von 2,9 bezieht sich auf den gesamten Block Hertzallee Nord. Die Differenzierung der einzelnen Baufelder erfolgt im weiteren Verfahren.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / Entwurf von yellow z urbanism architecture und bgmr Landschaftsarchitekten

Freiraum

Kennzeichnend für das Freiraumkonzept Hertzallee Nord ist die zentrale Freiraumachse, welche das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft. Diese erfüllt dabei sowohl Funktionen der Erschließung als auch der Begrünung, Kühlung und des Aufenthaltes. Um eine hohe Attraktivität dieses Raumes zu erreichen, sind die Erdgeschosszonen von angrenzenden Neubauten dort wo möglich publikumswirksam zu beleben. Nicht zuletzt durch eine gelungene Kommunikation zwischen Innen- und Außenraum soll die zentrale Freiraumachse zu einem qualitätsvollen städtischen Freiraum werden.

Zweiter zentraler Bestandteil des Freiraumkonzeptes ist der Quartiersplatz an der Hertzallee. Dieser dient zum einen als Auftakt der Freiraumachse, zum anderen als Willkommens- und Identifikationspunkt des gesamten Quartiers. Auch hier sind dementsprechend eine qualitätsvolle Gestaltung sowie die Etablierung publikumswirksamer EG-Zonen von großer Bedeutung. Für letztere sind entsprechende bauliche Voraussetzungen zu schaffen (siehe auch Teilbereich Hertzallee Süd).

Bei der späteren Gestaltung des Freiraums wird auf den derzeit im Bau befindlichen Freiraum zwischen dem neuen Mathematik- und dem IMoS-Gebäude Bezug genommen, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzielen.

Erschließung

Zentrales Motiv des Erschließungskonzeptes ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Freiraumachse. Des Weiteren sind Durchwegungen Richtung Fasanenstraße vorgesehen, auch um dort an den bestehenden TU-Hauptcampus anzuknüpfen. Alle diese Wege sind autofrei zu gestalten, wobei eine Befahrung durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie in Teilen auch durch Lieferfahrzeuge möglich bleibt. Die Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung oder zumindest Geschwindigkeitsreduzierung auf der Fasanenstraße werden im weiteren Verfahren überprüft. Ziel ist, den zunehmenden Fuß- und Radverkehr zwischen den Campus-Bereichen der TU sicher zu gestalten.

Die bestehenden Straßenräume der Müller-Breslau-Straße und insbesondere die der Hertzallee sind entsprechend ihrer Funktion als gebietsprägende Ost-West-Verbindungen in Anknüpfung an TU-Campus und Tiergarten/Hardenbergplatz als Straßenräume mit besonderem Gestaltungsanspruch zu entwickeln. Eine Verknüpfung der Teilbereiche Hertzallee Nord und Süd wird angestrebt und im weiteren Planungsverlauf des Teilbereichs Süd konkretisiert.

3.2 Teilbereich Hertzallee Süd:

Bestand und Denkmalschutz

Der Teilbereich Hertzallee Süd ist geprägt durch einzelne Baudenkmale (z. B. ehem. Landwehrkasino oder ehem. Kunstbibliothek) sowie durch das Denkmalensemble, welches sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befindet. Das Gebiet wurde über

mehrere Jahrzehnte des 20. Jh. als Standort für verschiedene Behörden und Verwaltungen entwickelt.

Ziel der Entwicklung ist es, den sehr zentral gelegenen und bisher monostrukturell geprägten Block städtebaulich zu arrondieren und nach zu verdichten sowie mit den angrenzenden Bereichen zu vernetzen. Der denkmalgeschützte Bestand soll dabei besondere Berücksichtigung finden. Nach umfangreichen denkmalschutzfachlichen Auseinandersetzungen können am Bauteil C große bauliche Veränderungen (inkl. Abriss und Neubau) sowie am Bauteil B4 bauliche Veränderungen (inkl. Abriss und Neubau bei Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses) erfolgen.

Im Rahmen der internen Vorstudie (Baustein 1: Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen) wurde zudem ein Anbau an Bauteil A 3 geprüft. Seitens der Denkmalpflege ist diese Option nicht zustimmungsfähig und wird nicht weiterverfolgt, da das Denkmal an dieser Stelle sowohl durch die Präsenz der Südfassade mit dem verglasten Treppenhaus, als auch durch die offene städtebauliche Situation geprägt wird.



Städtebauliche Kubatur und Nutzungsmischung

Der bisher verhältnismäßig locker bebaute und überwiegend monofunktional genutzte Block soll eine neue Qualität erhalten.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung sollen zusätzliche Flächenpotenziale auf den Grundstücken der BImA und der Berlinovo geschaffen sowie in Ergänzung hierzu weitere öffentlich zugängliche Nutzungen untergebracht werden. Ziel ist ein lebendiges Quartier mit gemischter urbaner Nutzung. Um das Areal zu einem vitalen und erlebbaren Stadtquartier zu entwickeln, welches seiner prominenten Lage inmitten der City West gerecht wird, gilt es zudem publikumswirksame Erdgeschosszonen zu etablieren (siehe auch: Freiraum).

Neben einer horizontalen Entwicklung ist der Block zudem für eine vertikale Verdichtung mit ergänzenden Hochpunkten geeignet. Im Dialog mit der Denkmalpflege und den Grundstückseigentümern ist eine Höhenentwicklung im Blockinneren bis 60 m vorstellbar.

Der Bereich der ehemaligen Berliner Bank entlang der Hardenbergstraße wird im Rahmenplan als „hochbaulicher Gestaltungsschwerpunkt“ definiert. Die städte- und hochbauliche Gestaltung dieser prominenten und publikumswirksamen Stelle, wird im weiteren Qualifizierungsverfahren näher betrachtet.

Die im Rahmenplan dargestellte Geschossflächenzahl GFZ von 1,8 bezieht sich auf den gesamten Block Hertzallee Süd. Die Differenzierung der einzelnen Baufelder erfolgt im weiteren Verfahren.

Freiraum

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Blocks Hertzallee Süd geht auch die Schaffung neuer urbaner Freiflächen und Stadtplätze einher. Im Zusammenspiel mit den geplanten Freiflächen der Hertzallee Nord soll eine freiräumliche Verknüpfung der beiden Quartiere gelingen und der City West eine neue Freiraumqualität gegeben werden. Als besonderer Ort soll entlang der Hardenbergstraße ein Antrittsplatz und damit eine angemessene Adressbildung für das Areal Hertzallee Süd entstehen. Als Ergänzung zu diesem publikumswirksamen Entree sollen die Höfe im Blockinneren für weitere öffentliche Freiraumnutzungen qualifiziert werden. Hier kann beispielsweise eine Außengastronomie für die ansässigen Museen entstehen. Darüber hinaus ist ein Abrücken der Bebauung von der Straßenkante charakteristisch für den Block Hertzallee Süd. Diese Charakteristika, wodurch Grün- und Freiflächen vor den Gebäuden entstehen, sollen weiter bestehen bleiben und qualifiziert werden.

Die Belebung vorhandener und Schaffung neuer publikumswirksamer Erdgeschosse ist ein wichtiges Ziel und ein Baustein, um die Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität im Block zu erhöhen und damit dem Anspruch des Ortes mit seiner prominenten Adresse in der City West gerecht zu werden. Die Sockelbereiche der Gebäude haben die Aufgabe ‚Außen‘ und ‚Innen‘, ‚Öffentlichkeit und Privatheit miteinander zu verbinden. Die geplante bauliche Verdichtung soll daher einen Mehrwert und eine hochwertige Ergänzung für den Freiraum bieten, indem insbesondere die Erdgeschossbereiche, aber auch die Dachgeschosse öffentlich zugänglich konzipiert werden. Um dies nachhaltig zu sichern, ist neben einer lebendigen und

publikumsorientierten Gestaltung eine barrierefreie Zugänglichkeit sowie eine lichte Raumhöhe von mindestens 4,50 m im Neubau-Erdgeschoss zu realisieren, sofern möglich. Auch der denkmalgeschützte Bestand ist auf eine Öffnung und Nutzung als publikumswirksame Erdgeschosszone unter Wahrung des Denkmalschutzes zu untersuchen.

Erschließung

Zu den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet Hertzallee Süd gehören zudem eine Durchwegung sowie räumliche Verknüpfungen mit den umgebenden Quartieren. Hierfür sollen innerhalb des Blocks potenzielle neue Wegeverbindungen geschaffen werden, die sowohl die Verbindung zwischen den beiden Teilbereichen Hertzallee Nord und Süd stärken, als auch die Verbindung zur Fasanenstraße und zum Bahnhof Zoo. Insgesamt soll der Block, welcher bisher wenig bis gar nicht in Interaktion mit den umliegenden Stadträumen tritt und daher als „geschlossene Insel“ anmutet, geöffnet und zugänglich gemacht werden. Der genaue Verlauf der Wegeverbindung, insbesondere im Hinblick auf die Querung des Denkmalensembles, wird im weiten Verfahren vertiefend untersucht.