



# DOKUMENTATION LEITBILDWORKSHOP

zum Masterplanverfahren für  
das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM)

am 02.03.2023 von 18-20.30 Uhr  
im Rathaus Tiergarten (Mathilde-Jacob-Platz 1)  
10551 Berlin



Berliner Immobilienmanagement



Bezirksamt  
Mitte

BERLIN



- 1) Begrüßung
- 2) Projektgebiet
- 3) Vorgeschaltetes Dialogverfahren „Phase 0“ - Status Quo
- 4) Werkstattgespräche - Arbeitsphase
- 5) Werkstattgespräche - Ergebnisvorstellung
- 6) Ausblick und Verabschiedung

## // TEILNEHMENDE

**Moderator:innen:** KoSP GmbH: Ramona Tucholski, Ada Partsch, Franziska Kind, Karsten Ketzner, Leah Habicht

**Gastgeber:innen:** Bezirksamt Mitte: Ephraim Gothe, Patrick Giebel, Matthias Rogge, Dirk Kaden, Louise Biehl;  
BIM: Maximilian Friese, Patrick Müller, Sarah Lämmerhirt

**Eingeladene:** alle Nutzer:innen und angrenzenden Anwohner:innen des GSZM-Geländes sowie repräsentative Akteure Moabits (u.a. BVV, Stadtteilvertretung des Förder- und Sanierungsgebiets Turmstraße)

## TOP 1 // BEGRÜSSUNG

Frau Tucholski (KoSP GmbH, Moderation) begrüßt die Teilnehmenden und stellt die organisatorischen Rahmenbedingungen, den Ablauf des Abends sowie die anwesenden Gastgeber:innen des Bezirksamtes Mitte und der BIM vor. Zudem präsentiert sie den Anlass der Veranstaltung. Die wichtigsten Punkte sind:

- Über das Masterplanverfahren informieren
- Konstruktiven Austausch starten bzw. weiterführen
- Persönliche Einschätzung zum Standort einholen
- Fragen klären
- Kollektives Leitbild entwickeln
- Wertvollen Input für die Wettbewerbsaufgabe sammeln

Herr Gothe (BA Mitte, Stadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management) begrüßt als Gastgeber die Anwesenden und betont die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich auf diesem landeseigenen Standort ergeben. Er stellt die Entwicklungsziele für den Standort vor: Das GSZM soll zu einem „klimaresilienten und CO<sup>2</sup>-neutralen Quartier für soziale und gesundheitliche Dienstleistungen“ weiterentwickelt werden. Diesen politischen Auftrag hat das Bezirksamt Mitte mit dem Bezirksverordnetenversammlung-Beschluss DRS 2345/V vom 30. April 2020 getroffen. Die dort formulierten Ziele lauten:

- Weiterentwicklung zu einem klimaresilienten und CO<sub>2</sub>-neutralen Quartier
- Erhalt Campuscharakter und Baumbestand
- Weiterentwicklung im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“
- Sicherung und Erweiterung sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen (z. B. LaGeSo)
- Umsetzung Hybridbau (Staatsanwaltschaft + Bibliothek)



Bezirksstadtrat Gothe (BA Mitte) begrüßt die Teilnehmenden; Frau Tucholski (KoSP GmbH) erklärt den Ablauf der Veranstaltung; Herr Friese (BIM) stellt das GSZM-Gelände vor

## TOP 2 // PROJEKTGEBIET UND ENTWICKLUNGSZIELE

In einem kurzen Vortrag stellt Herr Friese (BIM, Portfoliomanagement) die stadträumliche Einbindung, die historische Entwicklung und die wichtigsten städtebaulichen Kennwerte des Grundstücks vor. Herr Kaden (BA Mitte, Städtebauförderung) zeigt die möglichen aktivierbaren Potenzialflächen für eine Nachverdichtung auf dem GSZM-Gelände auf, welche 2019 im Rahmen einer städtebaulichen Studie durch das Büro PFE herausgearbeitet wurden. Zudem umreist er die planungsrechtliche Situation auf dem Grundstück. Die gesamten Inhalte sind in der Präsentation dargestellt, welche als Teil der Dokumentation angehängt ist.

## TOP 3 // VORGESCHALTETES DIALOGVERFAHREN „PHASE 0“ – STATUS QUO

Frau Tucholski gibt einen Überblick über die bisherigen Schritte des vorgeschalteten Dialogverfahrens (Phase 0) und erläutert, wie mit den Ergebnissen umgegangen wird.

Im Sommer 2022 wurden die großen Nutzer:innen des Geländes erstmal schriftlich über das geplante Masterplanverfahren informiert. Zugleich wurden sie zu Einzelgesprächen eingeladen, um die Stärken und Schwächen

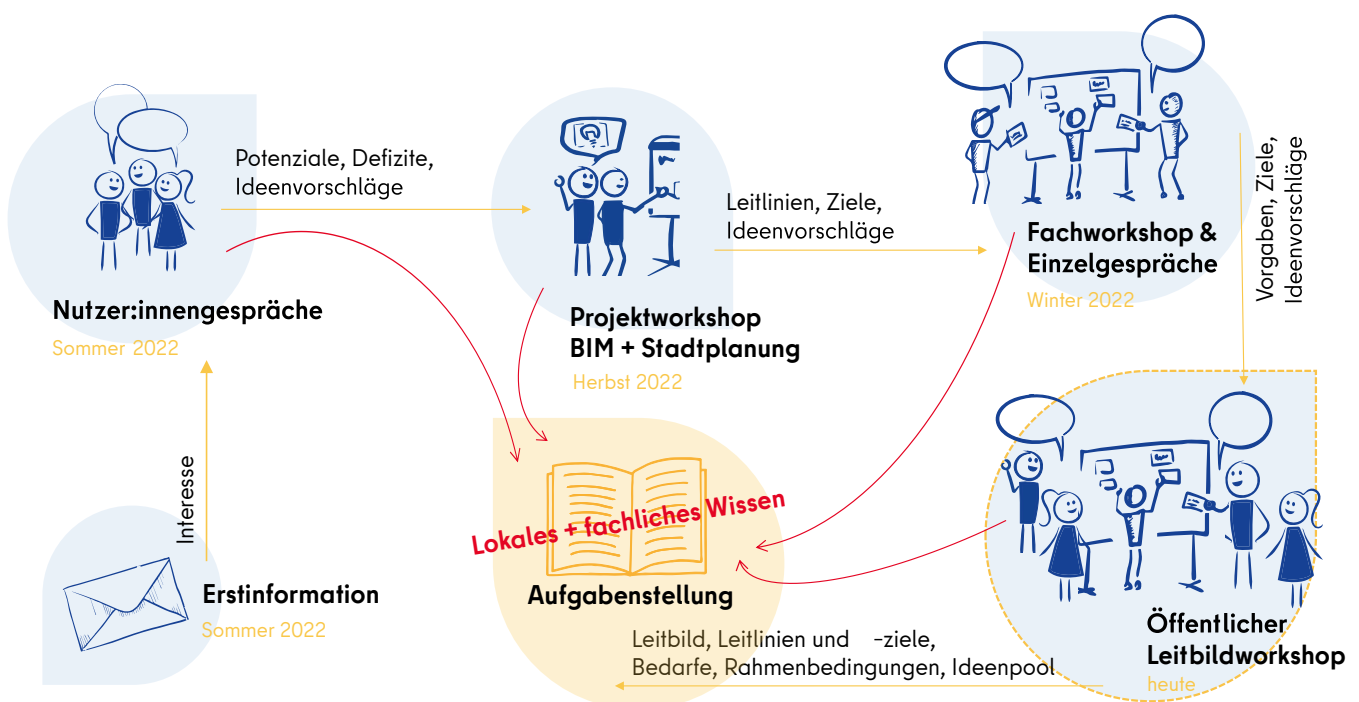
des Standortes sowie die Bedarfe der Nutzer:innen und Ideen für ein zukunftsfähiges GSZM darzulegen. Zehn Nutzer:innen haben die Möglichkeit zum Austausch wahrgenommen. Die größten Stärken und Chancen sehen die Nutzer:innen vor allem in der zentralen Lage des Standortes. Sie empfinden und bezeichnen das GSZM als Ruhepool und (grüne) Oase und fühlen sich insgesamt auf dem Gelände sehr wohl. Die größten Meinungsunterschiede haben sich bislang im Umgang mit dem motorisiertem Individualverkehr (MIV) herauskristallisiert.

Die Aussagen der Nutzer:innen wurden in übergreifende Tendenzen zu den Schwerpunkten Bebauung, Freiraum, Erschließung und Nutzung überführt. Konkrete Vorschläge wurden zudem in einem Ideenpool aufgenommen. Die Tendenzen und Ideen der Nutzer:innen bildeten zusammen mit dem BVV-Beschluss die Grundlage für einen projektinternen Workshop der BIM und des BA Mitte. Hierbei wurden erste Entwürfe für Leitlinien, Leitzielen und Maßnahmen ausgearbeitet. Insgesamt sind viele gemeinsame Interessen und Entwicklungsabsichten zwischen den Nutzer:innen und den Projektverantwortlichen erkennbar.

Die zusammengetragenen Ergebnisse aus den Nutzer:innengesprächen und dem internen Projektworkshop wurden im Winter 2022/2023 mit Fachexperten:innen im Rahmen eines Fachworkshop und einzelner Gespräche fachplanerisch geprüft sowie um einzuhaltende bzw. zu berücksichtigende Rahmenbedingungen und Vorgaben ergänzt.

Alle Zwischenergebnisse sind heute im öffentlichen Leitbildworkshop einzusehen und können von den Teilnehmenden kommentiert, hinterfragt und um neue Impulse und Gedanken ergänzt werden. Mit Abschluss des Workshops sollen möglichst gemeinsam getragene Leitlinien und Ziele für die zentralen Themenfelder erzielt werden. Zudem können weitere Ideen diskutiert und eingebracht werden.

Am Ende der vorgeschalteten Dialogphase fließen die im Prozess entwickelten Ergebnisse wie die Leitlinien und -ziele, Bedarfe, Rahmenbedingungen und Ideenvorschläge in die Aufgabenbeschreibung des Wettbewerblichen Dialogs ein. Die Aufgabenbeschreibung bündelt sowohl fachliches als auch lokales Wissen und ist die Arbeitsgrundlage für die teilnehmenden Planungsteams.



Ablaufplan Leitbildentwicklung in der Phase 0

## TOP 4 // WERKSTATTGESPRÄCHE - ARBEITSPHASE

Für den Austausch an den vier Themenwänden haben die Teilnehmenden eine Stunde Zeit, die bisherigen Ergebnisse zu sichten sowie ihre Ideen und Forderungen aufzuschreiben. Als Hilfestellung dienen jeweils drei Fragestellungen. Die Vorschläge werden an den Stellwänden gesammelt und inhaltlich geclustert. An jedem der Tische ist neben einer Moderation auch ein Teammitglied des Bezirksamtes Mitte und/oder der BIM vertreten, um einen Einblick in die bisherigen Ergebnisse zu geben, Fragen zu klären und in den Austausch zu treten. Eine Zwischenauswertung der Nutzer:innengespräche und des internen Projektworkshops sind an jeder Stellwand vorhanden, um die bereits vorgeschlagenen Punkte nachlesen zu können. Weiterhin befinden sich an jeder Themenwand ein Exemplar der Dokumentation des Fachworkshops vom 24. November 2022.

Bevor die Arbeitsphase startet, erinnert Frau Tuchoksi an das übergeordnete Leitbild aus dem BVV-Beschluss und stellt die Leitlinien der vier Themenschwerpunkte vor. Sie erläutert, dass die Ergebnisse des Austausches einerseits in die Aufgabenbeschreibung des wettbewerblichen Verfahrens eingearbeitet werden und andererseits wortgleich in der Dokumentation zu finden sind. Diese wird auf der **Projektwebseite** veröffentlicht und per Newsletter verschickt.

### „DAS GSZM ALS KLIMARESILIENTER UND CO2-NEUTRALER MODELLCAMPUS FÜR SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE DIENSTLEISTUNGEN AUSBAUEN“

Leitlinie	Leitlinie	Leitlinie	Leitlinie
Der Freiraum soll im Sinne der Barrierefreiheit, der Klimaresilienz und der Naherholung umgestaltet werden. Der grüne Campuscharakter des GSZMs soll dabei weitgehend erhalten bleiben.	Die Bebauung auf dem GSZM soll ökologisch, standortverträglich sowie denkmalgerecht qualifiziert und erweitert werden.	Das GSZM soll ein Standort mit Schwerpunktsetzung auf sozialen und gesundheitlichen Nutzungen bleiben.	Das GSZM soll sicher, inklusiv, nachhaltig erschlossen und durchquerbar sein.
<b>Freiraum</b>	<b>Bebauung</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Erschließung</b>



Impressionen aus der Arbeitsphase

## TOP 6 // WERKSTATTGESPRÄCHE - ERGEBNISVORSTELLUNG

Nach der Arbeitsphase werden die Inhalte an den Stellwänden durch die Moderator:innen kurz nach Oberthemen gruppiert und im Plenum vorgestellt. Der Austausch an den Stellwänden war sehr dynamisch und ergebnisreich. Zu den thematischen Leitlinien und -zielen wurden kaum Anregungen ergänzt, wohingegen zu den jeweiligen Fragen zahlreiche Kommentare niedergeschrieben wurden. Die Aussagen waren sehr detailliert und deckten zahlreiche Themenschwerpunkte ab, wie z. B. die gewünschten Nutzungen im Innen- und Außenraum, den Umgang mit Haus N sowie die Anordnung und Lenkung des Verkehrs.

Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammengefasst. Die genauen Wortlaute der zahlreichen Vorschläge sind aufgelistet und nach den Oberthemen Freiraum, Bebauung, Nutzung und Erschließung geordnet. Die an den jeweiligen Stellwänden aushängenden Leitlinien- und Leitzielentwürfe sowie die Tendenzen werden zur Einführung des jeweiligen Themas auf den nächsten Seiten als bunte Box wiedergegeben.



Vorstellung der Ergebnisse aus der Arbeitsphase

# Freiraum

## Leitlinie (Entwurf)

Der Freiraum soll im Sinne der Barrierefreiheit, der Klimaresilienz und der Naherholung umgestaltet werden. Der grüne Campuscharakter des GSZMs soll dabei weitgehend erhalten bleiben.

## Leitziele (Entwurf)

- Der Freiraum soll durch vielfältige Klimaanpassungsmaßnahmen klimaresilient gestaltet werden.
- Die Gestaltung und Organisation der Freiflächen sollen für sich wandelnde Nutzungsgewohnheiten neu gedacht und multicodiert werden.
- Das GSZM soll ein grüner, gesunder und barrierefreier Erholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität für das Quartier sein.

## Tendenzen

Die Nutzer:innen

- empfinden das GSZM als Ruhepool und Oase.
- wollen das Grün und die Bäume erhalten.
- sehen noch viel Ausbaupotenziale in der Gestaltung und Nutzung des Freiraums.

Die Fachexperten:innen

- erhoffen sich einen Mehrwert in der Freiflächengestaltung und -nutzung hinsichtlich Ökologie, Naturschutz, Aufenthalt, Stadtklima und Regenwasserbewirtschaftung.
- befürworten eine „Öffnung“ des Grünraum für die Öffentlichkeit.

## Diskussion und Ergebnisse des öffentlichen Leitbildworkshops

Beim Thema „Freiraum“ wurden v.a. über mögliche Maßnahmen zur Qualifizierung des Freiraums diskutiert, die bisherigen Leitlinien und Leitziele wurden nicht in Frage gestellt. Es wurden verschiedene Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Förderung von Austausch und Sport gesammelt wie u.a. flexible Sitzgruppen oder ein Spielplatz. Die Idee einer Tischtennisplatte fand besonders viel Zuspruch. Auch Maßnahmen zur Förderung von Artenvielfalt und ökologischen Nachhaltigkeit wurden erwähnt wie zum Beispiel die Errichtung von Blumenwiesen oder eine Umstellung auf nachhaltiges Düngen. Nutzer:innen und Anwohner:innen berichteten von vielen Tieren wie Füchse und Turmfalken, welche in die Planung miteinbezogen werden müssten, so dass ihr Lebensraum geschützt wird. Eine andere Art Maßnahmenvorschläge waren die Erstellung von Konzepten zu den Themen Regenwasserversickerung, Beleuchtung und Baumbestand (in Form eines Baumkatasters).

## Maßnahmenvorschläge des öffentlichen Leitbildworkshops

Wie soll der Freiraum qualifiziert werden? Was braucht es hierzu?

- Kleine Biotope
- Blumenwiesen für Bienen
- Grünflächen bewirtschaften mit nachhaltigem Düngen → „Grüne Pflanze“ von BWR und Schließung von Nährstoffkreisläufen
- Für Baumscheibenbänke sorgen
- Orte für Kommunikation schaffen z.B. Tische
- Spielplatz
- Barfuß-/Gartenwege
- Flexible Sitzmöbel
- Tischtennisplatte bauen [Kommentar: Zuspruch, Zuspruch]
- Sport- und Aktivitätsangebote
- Boulderwand
- Jugendzentrum mit Brettspielen

Was ist unbedingt zu beachten?

- Baumkataster → Pflegeplan / Welche Pflanzen sollten zur Nachpflanzung genutzt werden?
- Intelligentes Beleuchtungskonzept (Energie/ Bedürfnisse Sicherheit)
- Regenwasserversickerungskonzept erarbeiten
- Regenwasser-Nutzungskonzepte integrieren und präsentieren → Wert der Wassers und Möglichkeiten der Nutzung
- Stadttiere beachten: Fuchs, Eichhörnchen, Mäusebussard, Eichelhäher, Wildbienen, Maisen
- Stadttiere beachten (Lebensräume erhalten): Turmfalken, Fuchs und weitere
- Anforderungen an Senioren berücksichtigen

# Bebauung

## Leitlinie (Entwurf)

Die Bebauung auf dem GSZM soll ökologisch, standortverträglich sowie denkmalgerecht qualifiziert und erweitert werden.

## Leitziel (Entwurf)

- Die vorhandene Bebauung soll grundsätzlich erhalten bleiben und ökologisch saniert werden.
- Die Neubebauung soll umweltschonend, energieeffizient (CO<sup>2</sup>-Neutralität) und dem Denkmalschutz angemessen sein.
- Erweiterungen und Neubauten sollen sich maßvoll in die standortprägenden Bestandsstrukturen integrieren (Maß, Nutzung und Denkmalschutz) sowie eine hohe architektonische Qualität aufweisen.

## Tendenzen

Die Nutzer:innen

- wünschen sich auch bauliche Veränderungen am Bestand.
- haben verschiedene Ideen für ökologische Neubebauung.
- erwarten einen Ausbau der technischen Infrastruktur.

Die Fachexperten:innen

- fordern Bestandserhalt vor Neubau.
- sehen Nachverdichtungspotenziale an den „Rändern“.
- schließen Aufstockungen und neue Hochhäuser aus.
- empfehlen eine Veränderung der Eingangssituation Turmstr.
- verweisen auf die Energieversorgung als wichtigen Baustein.

## Diskussion und Ergebnisse des öffentlichen Leitbildworkshops

Als ein zentraler Dreh- und Angelpunkt des Themenfeldes „Bebauung“ kristallisierte sich im Laufe des Abends das Gebäude N heraus. Immer wieder wurde bemängelt, dass im jetzigen Zustand eine Öffnung des Geländes gen Norden und damit auch eine Nord-Süd-Durchwegung nicht möglich sei. Somit sollte explizit noch einmal das Gebäude diskutiert und zur Disposition gestellt werden. Über den Abriss bestehender Gebäude als Grundsatzentscheidung gab es unterschiedliche Meinungen, die sich auch an der Stellwand wiederfanden.

Ein zweiter wichtiger Punkt in diesem Themenfeld waren die Belange der direkten Anrainer:innen. Als unbedingt zu beachten, wurde festgehalten, dass durch eine mögliche Neubebauung die benachbarten Grundstücke tagsüber nicht verschattet und nachts nicht durch Außenbeleuchtung gestört werden. Eine großzügige Einhaltung der Abstandsflächen wurde begrüßt, ebenso wie der Vorschlag dem Heilgarten viel Raum zu lassen. Diese Anregungen gehen Hand in Hand mit der Forderung nach einer behutsamen und qualitätvollen Architektur.

Zudem wurde der Wunsch geäußert Fassaden und Dächer (sowohl im Bestand als auch im Neubau) zu begrünen. Für die Freiflächen gab es die Anregung ein Fahrradparkhaus zu errichten und die Forderung den Baumbestand zu erhalten. Zusätzlich kam die Idee auf, ein konstantes Monitoring für den Energieverbrauch des Quartiers einzuführen.

## Maßnahmenvorschläge des öffentlichen Leitbildworkshops

Was für bauliche Veränderungen sind vorstellbar?

- Ineffiziente Gebäude abreißen und neue bauen! [Kommentar: nein, nicht abreißen, sondern umbauen!]
- Öffnung der Gebäude nach Norden, damit Gelände besser sichtbar- und erreichbar wird
- Barrierefreie + seniorenrechtliche Wohnungen, betreutes Wohnen

Was ist unbedingt zu beachten?

- Ganze Nacht Licht!!! Stört!!!
- z.B. LAGeSo + Außenbeleuchtung
- keine hohen Gebäude an den Grenzen zu den Privathäusern
- Wenn Neubau/ Erweiterung von Gebäuden auf Abstand zur Wohnbebauung achten - keine [unterstrichen] Grenzbebauung
- Keine Verschattung der Privatgrundstücke
- Heilgarten braucht Raum - nicht zubauen bitte
- Nachhaltiges Bauen: Holz, flexibel nutzbar, rückbaubar
- Fassadenbegrünung + Gründächer
- Grün auf Dächern + Wänden und PV
- Die Energieversorgung bzw. Verbrauch sollte ständig beobachtet sein, also ein Monitoring installieren
- Den Baumbestand erhalten!
- Zusätzliche Bedarfe der Bestandsmieter:innen berücksichtigen
- Kein „Großarchitektur“, sondern maßvolle Gebäude
- Behutsam bauen
- Gute Architektur

Was noch?

- Fahrrad Parkhaus (sichere Abstellplätze)

# Nutzung

## Leitlinie (Entwurf)

Das GSZM soll ein Standort mit Schwerpunktsetzung auf sozialen und gesundheitlichen Nutzungen bleiben.

## Leitziele (Entwurf)

- Flexible Raumkonzepte sollen nach dem Prinzip der Mehrfachnutzung etabliert werden. [Kommentar: Organisation der Selbstverwaltung mehrfachgenutzter Flächen? Bürgerengagement?]
- Auf dem GSZM sollen zusätzliche Flächenpotenziale sowohl für bestehende als auch für neue Nutzer:innen aus dem Sozial- und Gesundheitswesen entstehen.
- Das GSZM soll darüber hinaus ein offener Ort für weitere soziale sowie gemeinnützige Angebote von Akteur:innen aus der Nachbarschaft sein.

## Tendenzen

Die Nutzer:innen

- brauchen z. T. zusätzliche (nutzerübergreifende) Flächen.
- haben Bedarf an flexiblen, großen und nutzerunabhängigen Räumen.
- wünschen sich mehr Begegnungsorte und Vernetzung.

Die Fachexperten:innen

- empfehlen multifunktionale Strukturen auszubauen und Mehrfachnutzungen zu etablieren.
- können sich die Integration öffentlich zugänglicher Nutzungen in den Erdgeschoss vorstellen.

## Diskussion und Ergebnisse des öffentlichen Leitbildworkshops

Insgesamt wurde bei der Arbeit an der Themenstellwand „Nutzung“ deutlich, dass die vorgeschlagenen Leitlinien und -ziele eine breite Zustimmung fanden. Eine Person gab jedoch zu bedenken, wie die mehrfachgenutzten Räume organisiert und koordiniert werden, d.h. wer als „Kümmerer“ beispielsweise einen Belegungsplan anlegt und pflegt.

Deutlich mehr Rückmeldungen gab es zu konkreten Maßnahmenvorschlägen. Kernthemen waren dabei die Ergänzung von sozialen und kreativen Nutzungen, die Schaffung von Nachbarschaftsorten, die Mehrfachnutzung von Büroflächen sowie die Nutzung des Freiraums.

Als Ergänzung des bereits bestehenden Schwerpunktes der sozialen und gesundheitlichen Nutzung wurden u.a. eine niedrigschwellige Sozialberatung sowie verschiedene (betreute) Wohnformen genannt. Eine neue Nutzer:in-

nengruppe könnten Kreative und Künstler:innen sein, welche (temporäre) Galerien, Ateliers, Theaterräumen und Musikstudios als Räume benötigen würden.

Laut Aussagen einer Vielzahl von Teilnehmenden werden im Gebiet Aufenthaltsräume und Orte zum Zusammenkommen benötigt. Daher wird die Einrichtung von Nachbarschaftsräumen vorgeschlagen u.a. für Veranstaltungen und Workshops, für Sportangebote oder von Jugendlichen. Weitere Vorschläge für die Schaffung eines Treffpunktes in gemütlicher Atmosphäre waren die Einrichtung eines Cafés, eines Lesegartens oder Kiosks.

Eine Diskrepanz gab es beim Thema Büroflächen. Einige Teilnehmenden wünschen sich auf dem GSZM-Gelände wenig, andere wünschen sich mehr von ihnen. Konsens gab bei dem Wunsch nach unterschiedlich großen Schulungs-, Besprechungs- und Tagungsräumen, welche unterschiedlichen Nutzer:innen zur Verfügung stehen.

Neben der Gebäudenutzung wurde auch die Nutzung und Gestaltung des Freiraums besprochen. Das geschützte Gelände würde sich laut den Teilnehmenden auch zum Kinderspiel anbieten. Als „Smart GSZM“ könnten innovative Projekte, beispielsweise zum Thema Regenwassernutzung und -bewirtschaftung transparent aufgezeigt werden. Zudem gab es den Vorschlag, dass das GSZM als Energieversorgungszentrum für die Nachbargrundstücke dienen könnte.

## Maßnahmenvorschläge des öffentlichen Leitbildworkshops

Welche zusätzlichen Nutzungen wären wünschenswert?

- Spielplatz/ -Ort
- Geschützte Spielfläche
- Räume/Haus für wohnungslose Menschen mit Hunden/ Tieren
- Räume/Haus für psychisch kranke Wohnungslose (20-30 Betten)
- Zu Sozialem: ein Geschoss eines Haus in Wohnungen umwandeln → Idee der Nutzung: 1) nur WBS-Berechtigte, 2) Wohnungen für obdachlose Frauen und Mütter (Stichwort „Housing first“)
- Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen
- Betreutes Wohnen für Jugendliche, Alte

Was für Flächen/ Räume (Nutzungsart) werden benötigt?

- Nachbarschaftsräume zur günstigen/ kostenlose Konditionen für Initiativen, Veranstaltungen, Workshops...
- Kontemplative Flächen → Lesegarten? Mit Kiosk?
- Gastronomisches Angebot als Treffpunkt für alle Nutzer:innen, z.B. Café
- Ein Café unter Bäumen und trotzdem in der Sonne
- Aufenthaltsbereiche, Orte zum Zusammenkommen & z.B. Sport treiben
- Jugendclub für Erwachsene, Kneipe ohne Saufen
- Raum für Kunst & Künstler:innen → Ateliers, Galerien (temporär)
- Räume für Theater, Musikproben

Welche neuen Nutzer:innen könnten Synergieeffekte bewirken?

- Schulungs- + Besprechungsräume gemeinsam nutzen [Kommentare: Pool, ab 30, auch 100 Personen]
- Für Tagungsräume sorgen

- Niedrigschwellige Sozialberatung
- [bestehende Karte: mehr Büroflächen] [Kommentar: Auch kleine Büros (20m<sup>2</sup>)] [Kommentar: nicht viele Büros]

Was noch?

- Genug Flächen für das Gesundheitsamt Mitte! (Haus M)
- Schönere Räume für das Pflegeheim/ Hospiz
- Mieter- / Anwohnergärten
- Präsentation innovativer Projekte zum Thema Regenwassernutzung und -bewirtschaftung [Kommentar: Regenwasserzisterne (z.B. für Mietergärten)]
- Nutzerunabhängigkeit (Flexibilität/ Synergieeffekte: Wintergärten/ Gewächsgärten and und vor Bestandsbauten → Wärmedämmung und Nutzungen wie Pausenraum, Café, Gewächshaus zur Selbstversorgung, Projektraum, Veranstaltungsraum
- Smart GSZM → Transparenz über CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Energieversorgungszentrum für Anlieger/ Nachbargrundstücke: Solar/Photovoltaik, Windkraft, Aufwind, Geothermie, Biogas und Speichereinrichtungen?
- Einfluss der Zeit? Werktag vs. Wochenende, Tag vs. Nacht

# Erschließung

## Leitlinie (Entwurf)

Das GSZM soll sicher, inklusiv und nachhaltig erschlossen und durchquerbar sein.

## Leitziel (Entwurf)

- Das GSZM soll für alle offen und durchquerbar sein. [Kommentar: Kein motorisierter Durchgangsverkehr]
- Der Fuß- und Radverkehr sowie innovative Mobilitätsformen und -angebote sollen gestärkt und ausgebaut werden. [Kommentar: Was heißt innovativ?] [Kommentar: Lastenrad]
- Gleichzeitig soll der für die sensible Nutzung notwendige Kfz-Verkehr effizient gestaltet werden.

## Tendenzen

Die Nutzer:innen

- teilen nicht die gleichen Meinungen hinsichtlich der notwendigen PKW-Stellplätze.
- möchten gerne klimafreundlicher unterwegs sein können.
- können z.T. aus beruflichen Zwecken nicht auf ein Auto verzichten.

Die Fachexperten:innen

- empfehlen eine attraktivere Zuwegung und Durchquerung.
- fordern die Integration nachhaltiger und neuer Mobilität.
- verweisen auf Erfordernis, Gestaltung und Verortung von Stellplätzen.

## Diskussion und Ergebnisse des öffentlichen Leitbildworkshops

Vordringliches Anliegen der Beteiligten war die Herstellung von einladend gestalteten, barrierefreien Zuwegungen aus allen Himmelsrichtungen. Konkret vorgeschlagen wurden zusätzliche Ein- und Ausgänge für Fußgänger und Radfahrer über die vorhandene Durchfahrt Lübecker Straße 6, über das Kirchgrundstück Bandelstraße 8 als auch aus Richtung Perleberger Straße im Bereich des Hauses N, das dafür zur Disposition gestellt werden sollte. Die motorisierten Verkehre sollen wie bisher ausschließlich über die Zufahrt Turmstraße erfolgen. Gewünscht wird eine Analyse der Verkehrsströme und eine darauf abgestellte sichere und bevorrechtigte Fuß- und Radwegführung auf dem Gelände sowie eine bessere Ausschilderung der Zielorte. Angeregt wurde, dass Gartenportalen einen direkten Zugang von den anliegenden Privatgrundstücken zum GSZM erlauben sollten.

Akzeptiert wurde, dass das Areal schon wegen der Kranken- und anderen Transporte kein autofreies Quartier werden kann und deshalb weiterhin Stellplätze benötigt werden. Da die beabsichtigte Nachverdichtung derzeit vorhandene Stellplatzflächen kosten wird, sollte ein Ausgleich z.B. in Tiefgaragen herbeigeführt werden. Sofern man diese nahe der Hauptzufahrt anordnet, müssten viele Fahrten nicht mehr die große Schleife bis tief ins Gelände nehmen. Festgestellt wurde, dass persönlich zugeordnete Stellplätze sehr begehrt seien, derzeit aber reichlich freie Stellplätze verfügbar seien. Vorgesehen werden sollten Ladestationen für u.a. E-Bikes.

Dritter Aspekt waren kurzfristiger umsetzbare Maßnahmen wie eine Reparatur („Dauerbrenner“) und Umrüstung (LED, Bewegungsmelder) der Straßenbeleuchtung, die Reparatur und bessere Gestaltung der Gehwege einschließlich Bordsteinabsenkungen sowie die Verbesserung des Wegeleitsystems.

## Maßnahmenvorschläge des öffentlichen Leitbildworkshops

Was sollte verändert werden? Was braucht es hierzu?

- Für die Nord-Süd-Querung das Haus N evtl. streichen
- Offenen Zugang von der Lübecker Straße schaffen (z.B. über das Wohnforum)
- Offenen Zugang von der Birkenstraße schaffen und Bandelstraße
- Nord-Süd Fahrraddurchwegung!
- Erschließung durch einen zentralen Weg für Fußgänger:innen und Fahrrad + bessere Beschilderung
- Nutzerströme analysieren und berücksichtigen
- Erschließung von N (Perleberger) verbessern (besser sichtbar, barrierefrei)
- Eingangsbereiche einladender gestalten
- Möglichkeit Gartentore zu den Grundstücken der Nachbarn zuzulassen, damit man im Grünen von seinem Grundstück über das GSZM-Gelände und den kleinen Tiergarten zu den Geschäften der Turmstraße laufen kann
- Durchwegung halböffentlich an der Kirche vorbei in die Bandelstraße
- Zugang im südlichen Bereich für Fußgänger\*innen und Fahrradfahrer\*innen + Auto gleichberechtigt erschließen (Fuß- + Radweg)
- Vorrang Fußgänger:innen & Radfahrer:innen! Autos überqueren Fuß- & Radzonen, nicht umgekehrt!

Was ist unbedingt zu beachten?

- [Beispiel-Karte: Besucherparkplätze erhalten] [Kommentar: finde ich nicht]
- [Beispiel-Karte: kein autofreies Quartier] [Kommentar: aber auch kein Auto-attraktives]
- Wenn Stellplätze, dann überbaut oder wenigstens mit PV und/ oder grün
- PKW-Abstellmöglichkeiten nahe [unterstrichen] des Haupteingangs (Ist-Zustand: PKWs drehen eine große Runde auf dem Gelände, nicht umweltfreundlich)
- Sehr viele Parkplätze bleiben frei
- Fest Stellplätze sind begehrt
- Ladestation E-bike

Was noch?

- Smarte Beleuchtung: LED? + Sensor?
- Es gibt Straßenlampen, die immer eingeschaltet sind
- Wegeleitsystem
- Bordsteinabsenkung
- Bürgersteige besser gestalten

## TOP 6 // AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG

Frau Tucholski erläutert die Beweggründe zur Entscheidung der Verfahrensart auf den Wettbewerblichen Dialog. Im Vergleich zu anderen Wettbewerbsverfahren ist die Aufgabenbeschreibung sehr ergebnisoffen. Konkret bedeutet dies, dass im Laufe des Verfahrens die Planungsidee in enger Zusammenarbeit und im Dialog mit den Nutzer:innen, der Stadtgesellschaft und der Verwaltung durch interdisziplinär besetzte Planungsteams erarbeitet und konkretisiert wird, z. B. in Form von Werkstattgesprächen.

Der nächste Schritt wird die vertiefende Ausformulierung der Aufgabenbeschreibung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem gesamten Dialogverfahren sein. Mit der Fertigstellung der Auslobungsunterlagen wird 2023 die Vergabe – nach festen Regularien und Verfahrensschritten – zur Auswahl von fünf Planungsteams durchgeführt. Die eingeladenen Planungsteams werden vrs. ab 2024 erste Lösungsansätze entwickeln (Dialogphase 1). Ein festgelegtes Auswahlgremium bestimmt im Anschluss, welche drei Konzeptideen vertiefend ausgearbeitet werden sollen (Dialogphase 2). Während der beiden Dialogphasen werden öffentliche Beteiligungsformate stattfinden, um inhaltliche Hinweise und Empfehlungen aussprechen zu können. Der Wettbewerbliche Dialog endet mit der Beauftragung des Planungsteams mit dem qualifiziertesten Entwurf zur Masterplanerstellung.



Ablauf des Wettbewerblichen Dialogs

Bei der Rückfragerunde kritisiert ein Teilnehmer die Weiterentwicklung des Geländes, da er einen anschließenden hochpreisigen Verkauf vermutet. Frau Tucholski versichert ihm, dass die BIM keine Absichten pflegt, das Gelände zu veräußern. Des Weiteren merkt er an, dass während der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Umgestaltung des naheliegenden kleinen Tiergartens/ Ottoparks seine Meinung nicht berücksichtigt wurde. Bei dieser Befürchtung verweist Frau Tucholski darauf, dass die Ergebnisse der Phase 0 in die Auslobungstexte fließen werden und dass es im Rahmen des anstehenden Wettbewerblichen Dialogs weitere Möglichkeiten der Partizipation und Mitsprache in Form von Bürgerdialogen geplant sind.

Herr Gothe betont die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten im zukünftigen Prozess und schlägt eine Veranstaltung auf dem GSZM-Gelände vor wie zum Tag der Städtebauförderung im Mai 2022 zur Eröffnung des therapeutischen Heilgartens. Es bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme und freut sich auf den weiteren Prozess.

Frau Tucholski bedankt sich ebenfalls für die zahlreichen Beiträge und inhaltstiefen Vorschläge an allen Themenwänden. Sie verweist auf die **Projektwebseite** ([www.turmstrasse.de/projekte/gszm](http://www.turmstrasse.de/projekte/gszm)) und den **Newsletter**, bei denen über Folgetermine und Meilensteine des Verfahrens informiert wird. Darüber hinaus werden Neuigkeiten auch auf dem **Instagram-Account** ([lebendiges.zentrum.turmstrasse](https://www.instagram.com/lebendiges.zentrum.turmstrasse)) und in der **Stadtteilzeitung „ecke turmstrasse“** veröffentlicht. Bei Fragen oder Anregungen über das Projekt können sich die Teilnehmenden an Frau Tucholski und Frau Partsch unter [gszm@kosp-berlin.de](mailto:gszm@kosp-berlin.de) wenden.

## // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND FREIRAUM

# Freiraum

**Tendenzen**

**Die Nutzer:innen**

- ... empfinden das GSZM als Ruhepool und Oase.
- ... wollen das Grün und die Bäume erhalten.
- ... sehen noch viel Ausbaupotenziale in der Gestaltung und Nutzung des Freiraums.

**Die Fachexperten:innen**


- ... erhoffen sich einen Mehrwert in der Freiflächengestaltung und -nutzung hinsichtlich Ökologie, Naturschutz, Aufenthalt, Stadtklima und Regenwasserbewirtschaftung
- ... befürworten eine „Öffnung“ des Grünraum für die Öffentlichkeit

**Leitlinie**

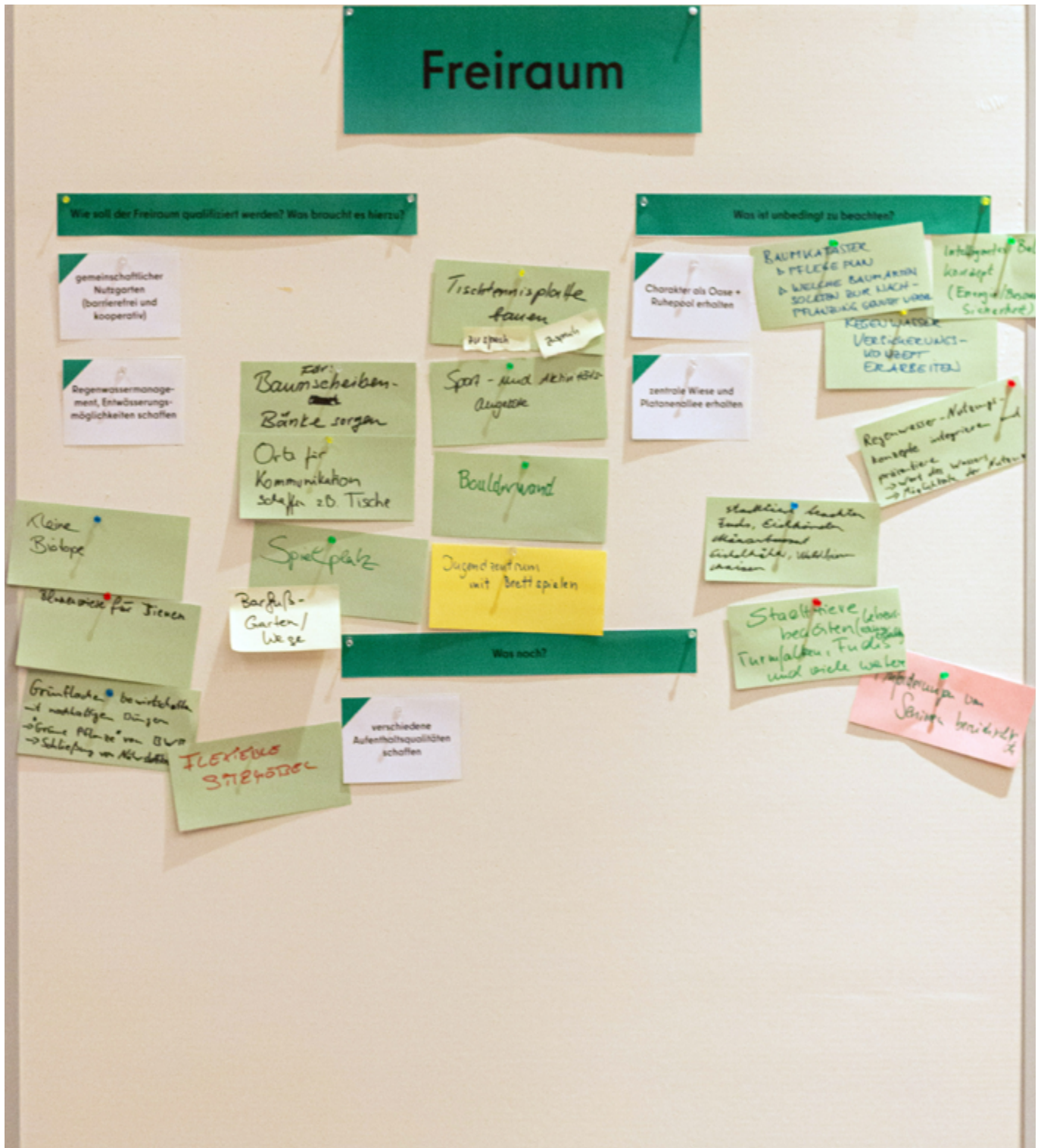
Der Freiraum soll im Sinne der Barrierefreiheit, der Klimaresilienz und der Naherholung umgestaltet werden. Der grüne Campus-Charakter des GSZMs soll dabei weitgehend erhalten bleiben.

**Leitziele**

- Der Freiraum soll durch vielfältige Klimaanpassungsmaßnahmen klimaresilient gestaltet werden.
- Die Gestaltung und Organisation der Freiflächen sollen für sich wandelnde Nutzungsgewohnheiten neu gedacht und multicodiert werden.
- Das GSZM soll ein grüner, gesunder und barrierefreier Erholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität für das Quartier sein.




## // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND FREIRAUM



## // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND BEBAUUNG

# Bebauung



**Tendenzen**

**Die Nutzer:innen**

- ... wünschen sich auch bauliche Veränderungen am Bestand.
- ... haben verschiedene Ideen für ökologische Neubebauung.
- ... erwarten einen Ausbau der technischen Infrastruktur.

**Die Fachexperten:innen**

- ... fordern Bestandserhalt vor Neubau.
- ... sehen Nachverdichtungspotenziale an den „Rändern“.
- ... schließen Aufstockungen und neue Hochhäuser aus.
- ... empfehlen eine Veränderung der Eingangssituation Turmstr.
- ... verweisen auf die Energieversorgung als wichtigen Baustein.

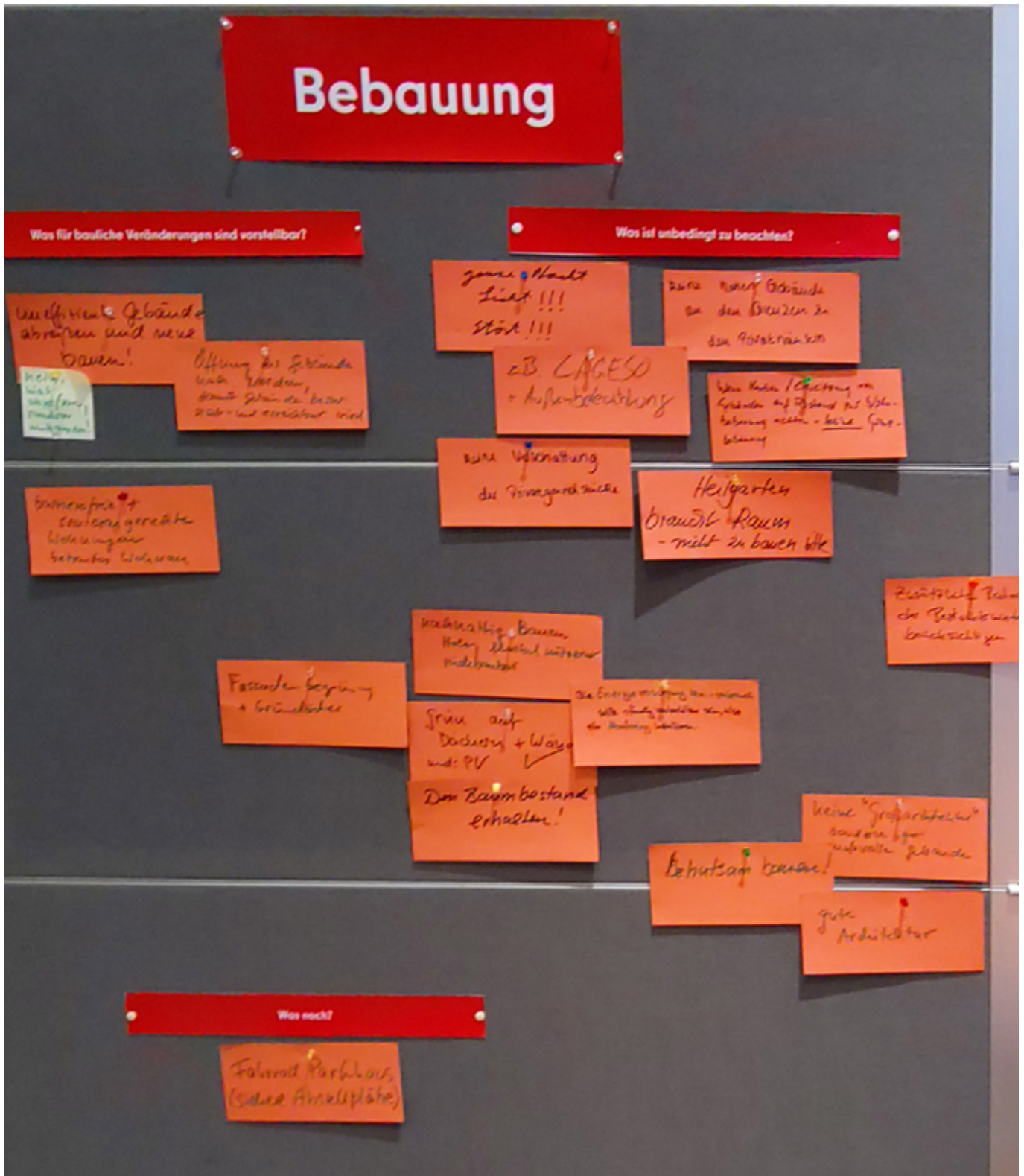
**Leitlinie**

Die Bebauung auf dem GSZM soll ökologisch, standortverträglich sowie denkmalgerecht qualifiziert und erweitert werden.

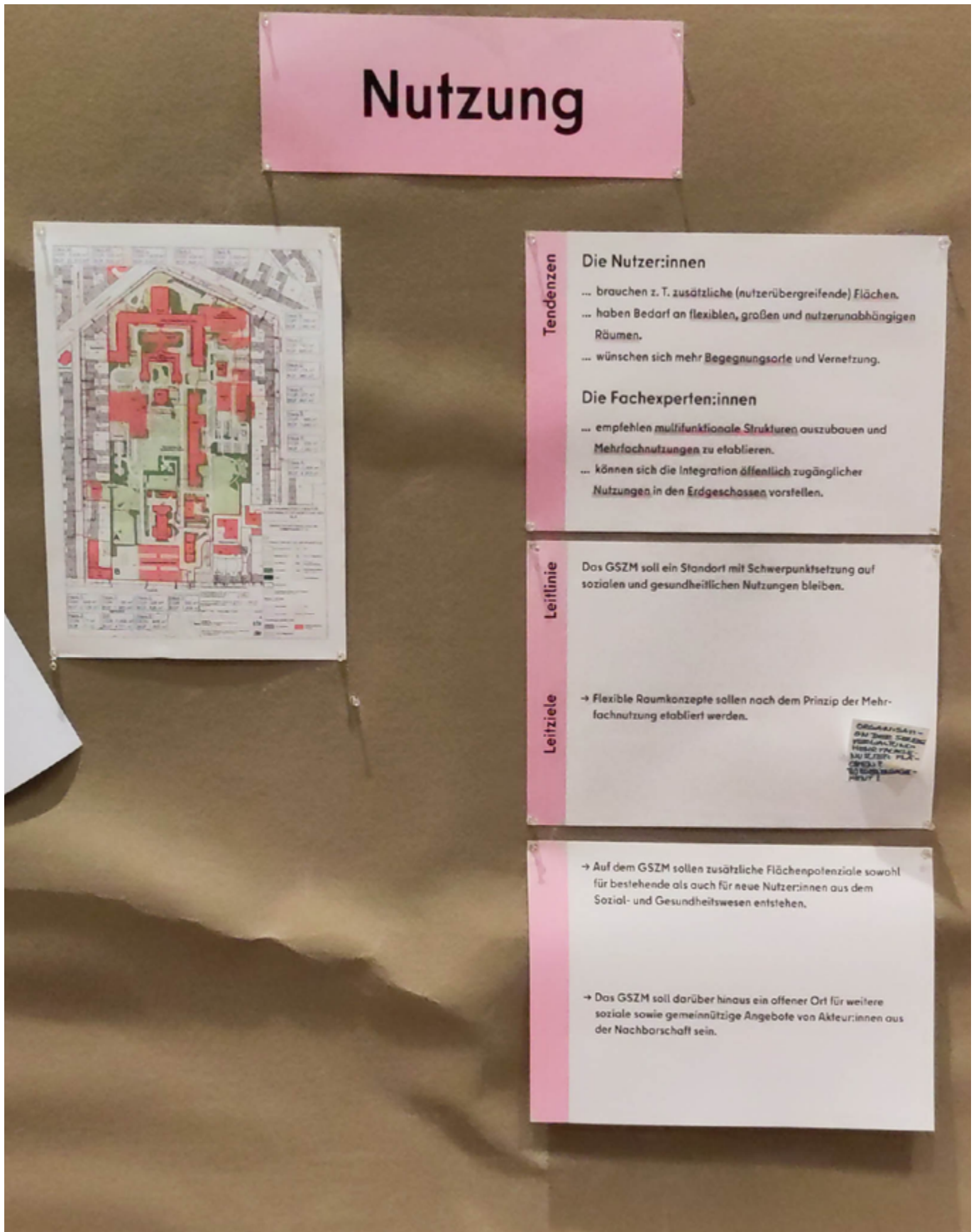
**Leitziele**

- Die vorhandene Bebauung soll grundsätzlich erhalten bleiben und ökologisch saniert werden.
- Die Neubebauung soll umweltschonend, energieeffizient (CO<sub>2</sub>-Neutralität) und dem Denkmalschutz angemessen sein.
- Erweiterungen und Neubauten sollen sich maßvoll in die standortprägenden Bestandsstrukturen integrieren (Maß, Nutzung und Denkmalschutz) sowie eine hohe architektonische Qualität aufweisen.

## // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND BEBAUUNG

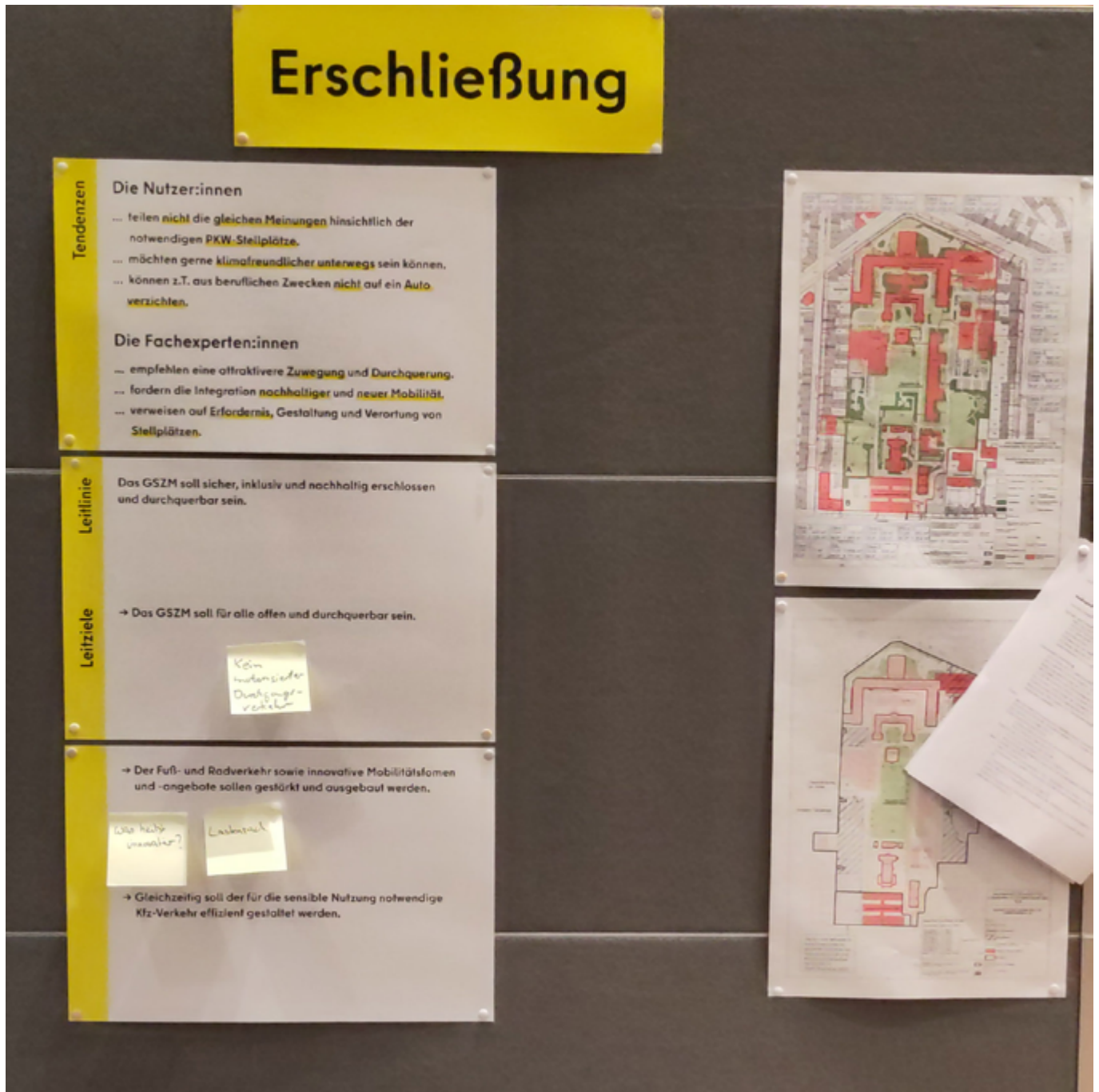


## // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND NUTZUNG





## // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND ERSCHLIESSUNG



# // ANHANG FOTODOKUMENTATION: THEMENWAND ERSCHLIEßUNG

