

Berlin, 07. November 2017

Workshop-Verfahren „Wachsende Stadt City West“

Resümee **„Vorstellung der Bauvorhaben“**
11. Oktober 2017



agcity berlin

1 Vorbemerkung

Das aus der Mitte der Zivilgesellschaft initiierte Workshop-Verfahren „Wachsende Stadt City West“ der AG City Berlin und des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf macht es deutlich: In der City West trifft ein hoher Entwicklungsbedarf an Büros, Wohnen, Shopping und Kultur sowie Aufenthaltsqualität, intelligente verkehrliche Erschließung und smarte, ökologisch wie ökonomisch abgestimmten Lösungen auf ein großes Potenzial an konkreten Projekten, Visionen und Ideen.

Der Bedarf und die Herausforderungen bildeten den Schwerpunkt der Auftaktveranstaltung der Workshop-Reihe im September 2017. Sie sind sehr facettenreich und ergeben sich aus vielen Rahmenbedingungen. So existiert ein Bedarf aufgrund der Entwicklung der gesamten Stadt Berlin, die seit Jahren wächst und weiterwachsen wird. Aus der City West selbst heraus ergeben sich ebenfalls Anforderungen, wenn man vorhandene Identitäten wie die Berliner Mischung und städtebauliche Strukturen bewahren und schonend mit Neuem verbinden möchte. Auch gesellschaftliche Veränderungsprozesse wie z.B. in der Arbeitswelt oder in der Mobilität nehmen Einfluss auf die künftige Entwicklung der City West.

Viele Projekte reagieren bereits auf diese mannigfaltige Anforderungskulisse. Es sind konkrete Bauvorhaben zur Nachverdichtung oder Umnutzung von Gebäuden. Es sind aber auch Visionen für die Neugestaltung von Plätzen und prägnanten städtebaulichen Räumen wie den Hardenbergplatz, und es sind Visionen für eine smarte City durch beispielsweise neue Mobilitätskonzepte.

Die zweite Veranstaltung der Workshop-Reihe gab den Projektträgern im Oktober 2017 die Gelegenheit, ihre Vorhaben und Ideen zu präsentieren, um eine transparente Diskussion über die Entwicklungen in der City West zu ermöglichen.

2 Bauvorhaben, Visionen und Ideen für die City West

Aktuelle Bauvorhaben

- **Bauwert AG:** Verdichtung durch Wohnungsbau an vielen Standorten konfliktfrei möglich - Quantitäten und Qualitäten

Die Bauwert AG City West baut auf der Fläche des ehemaligen Post- und Telekomgebäudes am Hochmeisterplatz gegenwärtig 114 Wohneinheiten. Aus 3.000 m² Nutzfläche für Gewerbe werden bis Mitte 2019 knapp 11.300 m² Nutzfläche für Wohnen.

An der Heilbronner Straße Ecke Augsburgsberger Straße entstehen bis Mitte 2018 anstelle eines Bürogebäudes fünf Wohngebäude. Die Nutzfläche wird damit fast verdoppelt.

- **Pandion Real Estate GmbH:** PANDION THE HAUS – Wohnungsbau kombiniert mit mutiger Kunstaktion

Auch die Pandion Real Estate GmbH ersetzt ein ehemaliges Bankgebäude durch einen Wohnungsneubau und nutzt die vorhandene Fläche in der Nürnberger Straße 68 damit besser aus. Bezugsfertig wird das Gebäude 2019 sein. Für den Zeitraum der Planungen wurde das alte

Gebäude 2 Monate für die Kunstaktion *The Haus* zwischengenutzt, an der sich 175 Street-Art-Künstler aus der ganzen Welt beteiligten. Diese Aktion diente als Marketinginstrument, um den Ort als künftigen Wohnort bekannt zu machen.

- **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA):** Neugestaltung für das BIMA-Gelände
In der Region Berlin/Brandenburg arbeiten rd. 1.200 Mitarbeiter der BIMA an zwei verschiedenen Standorten. Auf ihrem Gelände an der Fasenenstraße / Jebensstraße beabsichtigt die BIMA, beide Standorte örtlich zusammenzulegen und einen modernen Bürostandort mit 140.000 m² Nutzfläche für den augenblicklichen und den künftigen Bedarf zu entwickeln. Dieses Ziel ist jedoch aufgrund von Festlegungen des Denkmalschutzes derzeit nicht realisierbar.
- **Prof. Christoph Langhof:** „The Hardenberg“ – ein Projekt mit Zukunft
Architekt Prof. Christoph Langhof stellte seine Vision von einem über 200 m hohen Hochhaus mit 52 Etagen auf dem Hardenbergplatz vor. Er plant es als Null-Energie-Hochhaus, das sich selbst mit Energie aus Sonne und Wind versorgt. Es soll Flächen für Büros, Wohnungen und Einzelhandel beherbergen. Ziel ist es, dem Hardenbergplatz eine räumliche Fassung nach Norden zu geben und diesen dadurch ästhetisch und funktional aufzuwerten.
- **Reiß & Co Real Estate München GmbH:** Vom Riesenrad zum Wohngebäude
Auf dem Areal zwischen Hertzallee und Landwehrkanal war jahrelang die Errichtung eines Riesenrads geplant. Die Reiß & Co Real Estate München GmbH plant nun eine Bürobebauung mit Wohnanteil. Die Grundlage dafür bildet der Siegerentwurf des Architekturbüros yellow z, der aus einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2011 hervorgegangen ist. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.
- **Cells Bauwelt GmbH:** Kudamm-Karree – das aktuelle Konzept!
Am Kurfürstendamm 207 wird ein neuer Standort mit Einzelhandelsflächen, einem Restaurant und Theater, einer Kita, Büronutzungen und Räumen für Co-Working-Konzepten entstehen. Durch die neue Gestaltung erhält das bisher „versteckte“ Hochhaus eine neue Sichtbarkeit und der Blockinnenbereich einen großzügigen, öffentlichen Stadtplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- **Becken Development GmbH:** Ein kleines, aber attraktives Büroprojekt in der Knesebeckstraße 62-63
In der Knesebeckstraße 62-63 befindet sich seit den 70er Jahren ein Hotel. Die Becken Development GmbH plant an diesem Standort ein Neubauprojekt mit kleinteiligen Büros (Mietflächen ab 200 m²). Die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 vorgesehen.
- **Barings Real Estate Advisor:** The Westlight Berlin – 9 Etagen Abriss – 15 Etagen Neubau
Das 9-stöckige Bestandgebäude an der Budapester Straße 35 beherbergte nach seiner Bau Fertigstellung im Jahr 1986 die Grundkreditbank bzw. die Berliner Volksbank, die 2016 das Gebäude verließ. Das Gebäude wird abgerissen und durch einen Büroturm mit 15 Geschossen

und Glasfassade ersetzt. Damit erhält die City West eine Neugestaltung ihrer Eingangssituation.

Aktuelle Ideen für eine smarte City West

- **DroneMasters GmbH:** Drohnen in Transport und Logistik – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Frank Wernecke von der DroneMasters GmbH prognostiziert, dass es in etwa fünf Jahren den ersten Lieferverkehr mit Drohnen geben wird. Der Vorteil von Drohnen und Koptern ist, dass die Mobilität von der Infrastruktur entkoppelt wird. Derzeit ist noch die sichere Nutzung des Luftraums eine zentrale Frage bei der Entwicklung des Drohnen-Verkehrs.

- **Drees & Sommer Berlin:** Parkhaus der Zukunft – wie eine Vision zur Realität wird

Das Parkhaus der Zukunft unterstützt die autonome Mobilität. Dabei fahren entweder die Autos autonom in den Parkhafen oder das Parkhaus bewegt das Auto autonom zum Stellplatz. Das moderne Parkhaus unterstützt auch die E-Mobilität durch Ladesäulen und versorgt sich selbst mit Energie. Es verfügt über Service-Angebote wie Leihräder oder Packstationen.

3 Schlussfolgerungen

Berlin verändert sich. Noch fehlt es an einer Gesamtvision; es gibt nur für partielle Ansprüche und Ziele Vorstellungen.

Diesen Mangel greifen die Anrainer, die Nutzer, die Investoren, Planer und Architekten sowie Interessenvertreter auf. Sie sehen die City West, sie haben aber auch das Ganze im Blick. Erst die Summe der Einzelteile bildet das Ganze.

Dazu will die „Bewegung von unten“, die „Bewegung aus der Mitte der Zivilgesellschaft“ der Berliner Verwaltung und Politik aufzeigen, aus dem eine Partnerschaft entwickelt werden kann.

Die City West wird ebenfalls sich und ihr Gesicht verändern, sie wandelt sich bereits heute stetig. Dies zeigen die oben beschriebenen Projekte. Alte Gebäude machen neuen Platz für moderne Ansprüche an Leben, Wohnen und Arbeiten. Öffentliche Räume werden neu gefasst und umgestaltet. An vielen Orten wird nachverdichtet. Damit werden künftig mehr Menschen in der City West leben und arbeiten. Daraus ergeben sich neue Anforderungen und Ansprüche

Denkmalschutzbelange und moderne Anforderungen an Büro- und Wohnnutzungen müssen gegeneinander abgewogen und in einen respektierenden Ausgleich gebracht werden. Auch die Nutzungsstruktur wandelt sich stetig und nimmt Einfluss auf die berühmte Berliner Mischung. Neue Identitäten entstehen durch eine andere Architektur, andere städtebauliche Strukturen und Nutzungen. Vorhandene Identitäten sollen dennoch erhalten bleiben. Moderne Mobilitätsansprüche passen nicht mehr zu der vorhandenen Infrastruktur und verlangen eine Anpassung. Es gilt, dem Menschen Platz in dieser Entwicklung zu reservieren. Ohne Wohnen keine Urbanität!

Um die Entwicklung der City West gezielt zu steuern und die Interessen in Ausgleich zu bringen, braucht es einen gemeinsamen Prozess von Politik, Eigentümern, Projektträgern, Nutzern und der Zivilgesellschaft.

Die Workshop-Reihe der AG City Berlin und des Bezirks ist der Anstoß für diesen Prozess, dessen Ergebnis ein Leitbild und Leitlinien sein sollen, die handlungsleitend für alle Beteiligten für die künftige Entwicklung der City West sind.

Die Entwicklung der City West vollzieht sich rasant, daher werden kurzfristig Planungsinstrumente benötigt, die Politik, Behörden und Projektträgern helfen, geeignete Vorhaben schnellumzusetzen. Derzeit braucht die Realisierung von Projekten trotz des hohen Handlungsdrucks sehr viel Zeit, da viele Diskussionen noch ausstehen oder noch nicht zu Ende geführt sind.

Die AG City Berlin erklärt sich bereit, gemeinsam mit dem Land Berlin und den beteiligten Bezirken den Entwicklungsprozess voranzutreiben und die Schaffung der planerischen Grundlagen zu unterstützen.

Wolfgang Branoner
Geschäftsführer