

Auftaktveranstaltung „Wachsende Stadt City West“ - Große Resonanz

Über 150 Repräsentanten, Geschäftsführer von Unternehmen, Kanzleien, Praxen, Hotels, Handelsfirmen, Vertreter von Bezirk und Senat sowie Experten der Immobilien- und Verkehrsbranche und auch Anlieger der City West folgten der Einladung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf und der AG City zum Workshop „Wachsende Stadt City West“. Die informativen und anregenden Beiträge boten eine gute Ausgangsbasis für die Zielsetzung der beiden Veranstalter, die Stadtgesellschaft in die geplante Stadtgestaltung einzubinden und eine breite Zustimmung zu geplanten Bauvorhaben zu erhalten, die die City West nachhaltig prägen werden.

Die Vorträge des Stadtrates für Stadtentwicklung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, Oliver Schruoffeneger, des Architekten Prof. Christoph Langhof, der Verkehrsexperten Frank Reschke, Drees & Sommer und Sigmar Gumz, Hoffman-Leichter, die Darstellung des Marktumfeldes von Sven Carstensen, bulwiengesa, und die best practice Beispiele des Hochhausexperten Marc Schömb, Drees & Sommer aus Frankfurt, waren richtungsweisend und erfreuten sich großer Aufmerksamkeit.

Besonders aufschlussreich skizzierte **Oliver Schruoffeneger** die Zielsetzung und die Genehmigungspraxis des Bezirkes bei der Entwicklung von Bauvorhaben. Er verwies auf die große Geschwindigkeit von Veränderungen und mahnte an, auf die Ängste der Bevölkerung Rücksicht zu nehmen und sie von geplanten Konzepten zu überzeugen.

Der Bezirk wird künftig Antworten für zukunftsorientierte Lösungen in Laboren für Energie, Mobilität und Wohnen suchen.

Mit großer Aufmerksamkeit verfolgte das Plenum die Präsentation von Prof. Christoph Langhof. Er überzeugte mit seiner Darstellung des städtebaulichen Prinzip des Ortes rund um die Gedächtniskirche. Die bereits realisierten, aber auch die in Planung befindlichen Hochhäuser sind eine sinnvolle Ergänzung und schaffen neue Räume und Blickpunkte, mit denen sich die Menschen rasch identifiziert haben bzw. identifizieren werden. Die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche steht im Mittelpunkt. Sie ist integraler Teil des Konzeptes.

Nach dem Mauerfall nun auch noch ein rasantes Bevölkerungswachstum

Enorme Veränderungen waren in den letzten 3 Jahrzehnten zu bewältigen und zu verkraften. Die getrennten Stadthälften wuchsen wieder zusammen. Brachen, die als Folge der Teilung entstanden sind, wurden und werden weiterhin bebaut.

In vielen Bereichen erhielt die Stadt ein völlig neues Gesicht. Der Bahnverkehr wurde neu organisiert. Die Stadt erhielt einen Hauptbahnhof, während der Bahnhof Zoo seine über Jahre gewachsene Bedeutung verloren hat.

Weitere gravierende Veränderungen kündigen sich durch ein enormes Bevölkerungswachstum, mit vielen jungen Menschen, auch aus vielen Ländern und Kulturkreisen, an. Verdichtung in angestammten Wohnbezirken oder die Umwandlung von Kleingartenkolonien stößt auf großen Widerstand. Daher hat der Senat die Bürgerbeteiligung zu Projekten der räumlichen Stadtentwicklung seit April 2017 für verbindlich erklärt.

City West - trotz starker Verdichtung ein weitgehend harmonischer Prozess

Die mediale Aufmerksamkeit der Veränderungen und Neubauten auf den „Brachen“ in Berlin Mitte war sehr groß. Die enormen Veränderungen in der City West verliefen meist geräuschlos, konfliktfrei und wirtschaftlich stabil und wurden von der Presse nur beiläufig registriert. Viele Baulücken wurden geschlossen, eingeschossige Gebäude abgerissen und durch mehrgeschossige Immobilien ersetzt. Die nächsten Schritte und geplanten Bauvorhaben werden größere Diskussionen auslösen.

Der Workshop „ Wachsende Stadt City West“ - organisiert vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der AG City e.V., Repräsentant der Stadtgesellschaft, ist Teil der **Bürgerbeteiligung.**

Die City West hat sich seit dem Fall der Mauer weniger verändert als die Bezirke Berlin Mitte oder Friedrichshain. Jedoch wächst der Nachfragedruck auf die City West mit seiner idealen Nutzungsvielfalt und hohen Urbanität.

„Die rasante Veränderung des gesamten Lebens überfordert viele Menschen“, so Baustadtrat Oliver Schruoffeneger. Er mahnt und bittet um eine aktive Einbeziehung der Anrainer in die Planungsprozesse.

Hochhäuser am Breitscheidplatz, erst großer Widerstand und heute hoch akzeptiert

Bis auf die Problematik rund um Bahnhof Zoo und die Kleingartensiedlung Oehnhausen sind die Verdichtungen und Veränderungen in der City West bisher weitgehend konfliktfrei verlaufen. Baulücken wurden geschlossen, 50er Jahre Bauten abgerissen und durch neue Wohnhäuser ersetzt. 10 von 24 der Gebäude an der Taubentzenstraße sind neu entstanden.

Für das Haus Cumberland wurde nach langem Stillstand eine hervorragende Lösung mit der für die Region so typischen Nutzungsmischung gefunden. Die beiden Hochhäuser am Breitscheidplatz, das Waldorf Astoria und das Upper West, wurden sehr schnell als integraler Bestandteil akzeptiert. Manche Verantwortliche in der Verwaltung, die heute diese Lösungen loben, waren zuvor vehemente Gegner dieser Bauvorhaben.

Entwicklungen im Technologiebereich verändern die Stadtstruktur. Der Druck auf die City West wird wachsen.

Der Druck auf die Stadt durch ein rasantes Bevölkerungswachstum wird zunehmen. Christoph Langhof erinnert daran, dass in 3-4 Jahren die Bevölkerung einen Anstieg, derzeit um 30.000 oder 60.000 Menschen pro Jahr wachsend, um die Größe der Stadt Potsdam zu verzeichnen haben wird.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist, wie **Sven Carstensen/ bulwiengesa** im Rahmen der Auftaktveranstaltung ausführte, schon heute im Vergleich zu den großen Städten in Deutschland und Europa enorm groß. Diese Nachfrage wird sich wegen der hohen Attraktivität unserer Region sehr stark auf die City West fokussieren. Die sehr geringe Leerstand-Rate ist ein signifikantes Zeichen dafür. Genauso wie die Menschen in der Innenstadt wohnen wollen, sind Unternehmen an Büroflächen im Stadtzentrum interessiert.

Berlin ist für viele Unternehmen aus aller Welt ein wichtiger Standort und wird mit dem Eröffnung des Flughafens und dem Ausbau internationaler Direktverbindungen noch attraktiver werden. Die Nachfrage ist jetzt schon sehr groß und wird weiter ansteigen. Die Stadtstruktur wird sich durch die Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie gewaltig verändern. Hinzu kommen die Veränderungen, die die Abkehr von Verbrennungsmotoren und das Mobilitätsverhalten der jüngeren Generation mit sich bringen. Intelligent geplant und die Technik sinnvoll eingesetzt, können neue Mobilitätstechniken unsere Städte erheblich lebenswerter machen.

Die Kommunikation- und Informationstechnologie wird in alle Lebensbereiche eindringen. Manchen mag das ängstigen, für uns alle wird das aber zum Vorteil gereichen.

Genehmigungsprozesse für die City West

Der erfolgreiche und akzeptierte Bau von zwei Hochhäusern am Breitscheidplatz kann durch weitere Bauten sinnvoll ergänzt werden. Die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche im Zentrum des Amphitheaters, umringt von den Zuschauern, den Hochhäusern. Das von **Prof. Langhof** entwickelte städtebauliche Prinzip für den Bereich Breitscheidplatz und Hardenbergplatz sowie für die Achse entlang der Hardenbergstraße bis zum Ernst-Reuter-Platz bietet eine mit Sicherheit konfliktfreie Lösung. Allerdings wird man die Strukturen der autogerechten Stadt in Frage stellen müssen. Manche Gebäude aus den 50er und 60er Jahren, die von den Denkmalämtern geschützt werden, müssen zugunsten der besseren städtebaulichen Lösung fallen.

Die Infrastruktur von ÖPNV und Individualverkehr ist für ein großes Wachstum ausreichend.

Drees & Sommer und Hoffmann-Leichter haben nachgewiesen, dass die vorhandene Infrastruktur für den öffentlichen Personen-Nahverkehr und den Individualverkehr ausreicht, um ein Wachstum von über 300.000 m² Bürofläche oder 20.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu verkraften. Das setzt strukturelle Veränderungen voraus. Die Infrastruktur für E-Mobilität muss geschaffen werden. Ältere Parkhäuser sind durch kundenfreundliche und qualitativ hochwertige Parkhäuser zu ersetzen. Autonomes Parken ist gewünscht.

Der Einstieg in die Zukunft des Verkehrs könnte ein Mobilität HUB am Hardenbergplatz sein. Kombiniert mit der Idee eines Hochhauses im östlichen Teil des Platzes, wie von Prof. Langhof gemeinsam mit der AG City bereits entwickelt, könnte hier eine Tiefgarage der Zukunft entstehen. Sie wäre sowohl Teil der urbanen Logistik, als auch Teil der Mobilitätskette für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer, wie Autofahrer, Nutzer von Fahrrädern, Car-Sharing, Mietfahrzeugen, E-Mobilität mit autonomem Parken. Somit ist oberirdisch ausreichend Platz für den Busverkehr und konfliktfreies Ein- und Aussteigen geboten.

Die vorhandenen Parkhäuser der City West, zum Teil nur zu 50 % ausgelastet, während am Straßenrand jeder Parkplatz genutzt wird, entsprechen nicht den Ansprüchen der Kunden. Abrisse von Hochgaragen sind eine Notwendigkeit, da der Grund und Boden, auf dem sie stehen, viel zu wertvoll erscheint, um dort Fahrzeuge abzustellen.

Mutiger und glanzvoller werden - Hochhäuser sind keine eitle Laune, sondern die notwendige Antwort.

Hochhäuser werden oft bekämpft und als Ausdruck von hoch spekulativem Verhalten von Kapitalisten oder als eitle Laune von Architekten abgelehnt. Unter gesamtgesellschaftlicher Betrachtung und ökologischen Gesichtspunkten sind Hochhäuser unverzichtbar. Für ein Gebäude mit einer Größe von 50.000 m² bei 7-geschossiger Bebauung, wird eine Grundstücksfläche von 10.000 m² benötigt. Bei einer Lösung mit 30 Stockwerken sind es nur 2.000 m².

„Hochhäuser sind ökonomisch und ökologisch unverzichtbar.“, so Gottfried Kupsch

Von Frankfurt lernen

Die Stadt Frankfurt kann innerhalb von Deutschland die größte städtebauliche und architektonische Erfahrung in der Platzierung und dem Bau von Hochhäusern nachweisen.

Daher genoss der Beitrag „Hochhäuser im öffentlichen Raum“ von **Marc Schömb**s, Leiter der Niederlassung von Drees & Sommer in der Meinmetropole, eine hohe Aufmerksamkeit.

Hochhäuser in Frankfurt waren in den letzten Jahren in den Zeiten der autogerechten Stadt unnahbare Solitäre. Im Umfeld der Gebäude fand sich keine Urbanität. Die Gegenden waren Fußgänger-feindlich und oftmals nur mit dem Auto zu erreichen. Daraus haben sowohl Planer für die Stadt, als auch Investoren gelernt. Ein strenger Hochhausentwicklungsplan entstand. Folgende Komponenten flossen unabdingbar hinein:

- Die Erdgeschoßzonen müssen transparent sein.
- Cafes , Restaurant und Geschäfte sind dort zu platzieren.
- Die nebeneinander liegenden Gebäude sollen korrespondieren.
- Hochhäuser sollen als integraler Bestandteil eines urbanen Stadtviertels mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Aktuelle Beispiele von Neubauten und Umgestaltungen vorhandener Gebäude zeigen, dass dies funktionieren kann.

Hochhäuser sind lange nicht mehr, wie in Zeiten der autogerechten Stadt, unnahbare Solitäre, sondern mit Hilfe lebendiger und transparenter Erdgeschosszonen integraler Bestandteil der urbanen und fußgänger-freundlichen Stadt.

Masterplan und Hochhausentwicklungsplan

Wegen gewichtiger Problemfelder hat die Senatsverwaltung den Planungsprozess für einen Masterplan City West und einem vom Abgeordnetenhaus angeregten Hochhausentwicklungsplan für die ganze Stadt zurückgestellt.

Da jedoch der Nachfragedruck wächst, werden schnellere Lösungen für die verschiedenen Bauvorhaben gebraucht.

Ziel der AG City e.V. ist die Entwicklung eines abgestimmten Plans von Neubauten in der Achse Breitscheidplatz, Hardenbergstraße, Hardenbergplatz, Herzallee, Ernst-Reuter-Platz und die Diskussion dieses Planes mit der Stadtgesellschaft.

Auch der Bezirk lehnt „die nur projektbezogene Diskussion einzelner Standorte ab“, so Oliver Schruoffenger.

Den Prozess der Abstimmung der zahlreichen Bauvorhaben in dem vorgenannten Bereich auf ihre Verträglichkeit mit den Leitlinien der City West, wird die AG City gemeinsam mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf organisieren.

Mehr Mut zu Qualität und Größe

In seinem Beitrag erinnerte Prof. Langhof an die Kraft , den Mut und Energie der 20er und 30er Jahre. Grandiose prachtvolle Räume entstanden. Um Kunden zu gewinnen, mußte man Einzigartiges bieten. Die Lobbies und Eingangshallen von Hotels oder Kaufhäusern erstreckten sich über mehrere Geschosse mit prunkvollen Leuchtern. Die Erlebnisastronomie - schon in den 30er Jahren erfunden – fand in prachtvolle Sälen statt.

Berlin, 6. Oktober 2017

Gottfried Kupsch
Vorstandsmitglied AG City