

Ausgangspunkte

Das Ziel des Werkstattverfahrens ist die Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive, die Vielfalt und Gemeinschaft zwischen Blankenburg und Heinersdorf entstehen lässt und eine Grundlage für einen zukünftigen städtebaulichen Wettbewerb schafft.

Die zentrale Frage hierbei ist: Wie wollen wir im Angesicht von Klimawandel und Mobilitätswende in Zukunft leben? Dazu kommen die Qualitäten und Erfordernisse des Ortes unmittelbar und im Kontext Berlins, die gestärkt und berücksichtigt werden sollen. Berlin steht unter Wachstumsdruck, vor Ort ist Wohnraum zu schaffen, Gewerbe anzusiedeln, und der Verkehr neu zu ordnen, und dabei die Sorgen und Wünsche der Anwohner zu respektieren und zu berücksichtigen.

*Bedeutung für Berlin + Geschichte, Kontext und Blankenburger Charakter + Wie wollen wir in Zukunft leben?
= der Blankenburger Süden des 21. Jahrhunderts*

Bedeutung für Berlin

Berlin wächst. Der Senat hat daher Entwicklungsflächen in der Stadt ausgewiesen, um 135.000 neue Wohnungen zu schaffen, unter anderem Blankenburger Süden. Auch die Nachbarn des Blankenburger Südens im Berliner, wie z.B. Pankow-Heinersdorf oder Weißensee haben starkes Wachstum zu verzeichnen. Daher verstehen wir das Gelände als einen naturnahen Stadtteil von Berlin mit urbanem Charakter. Dabei darf die Bedeutung des Gebiets als Windkorridor von stadtweiter Bedeutung zur Kühlung der Stadt nicht verloren gehen. Zudem besteht Gelegenheit, eine Vielzahl der Sowiesoprobleme, insbesondere was den Verkehr betrifft, zu lösen und neue Verbindungen zu schaffen.

Geschichte, Kontext und Blankenburger Charakter

Wir schreiben die historische Kulturlandschaft des Blankenburger Südens mit einer offenen, grünen, durchmischten und flexiblen Blockstruktur fort. Die Raumstruktur ergibt sich aus den vorhandenen Naturräumen und der Rasterstruktur der Rieselfelder, eine städtebaulich hoch robuste Form, die gleichzeitig maximale Flexibilität in Nutzung und Bautypologie erlaubt und die bestehende Vielfalt in Nutzung und Typologie im Blankenburger Süden fortsetzt und die umliegenden Stadtfragmente anbindet und stärkt. Wir interpretieren den Berliner Block neu als zukunftsgewandte offene Struktur und schaffen durch die Verschränkung verschiedener Gebäudetypen ein permeables Netzwerk von kleinen öffentlichen Räumen, das flexibel auf die existierenden Strukturen reagieren kann: die Stadt im Süden, die offene Bebauung im Westen, und die offene Landschaft im Osten. Das Ergebnis ist eine Verschränkung von Geschichte, Natur, Vielfalt und Flexibilität: Die Gartenstadt des 21. Jahrhunderts, ein grünes Stadtarchipel.

Wie wollen wir in Zukunft leben?

Ein Rahmenplan kann nur funktionieren, wenn neben Kennzahlen auch über die Qualitäten Einigkeit und Klarheit besteht. Dies sind die sechs Ziele, auf deren Umsetzung unser Vorschlag zielt: *Natur geht vor, Klimawandelresilienz aufbauen, Gemeinschaft schaffen, Flexible und anpassungsfähige Typologien erzeugen, Diversität für friedliches Zusammenleben fördern, Urbane Dichte und nachhaltige Mobilität für mehr Lebensqualität schaffen.*

Entwurfsbeschreibung: Rahmenplan

Der Rahmenplan folgt klaren Regeln, die Kontext – Bebauung, Landschaft, Nutzung, Verbindungen – und Hierarchien der Räume beachten, mit höheren Dichten an den Zentren, mit ausdifferenzierten Räumen im Kernbereich am Tramboulevard, sowie Offenheit und Kleinteiligkeit zur Landschaft hin. Das Gebiet ist in vier Teilräume gegliedert, die über eine grüne ÖPNV-Achse verknüpft sind, an der öffentliche und Nahversorgungseinrichtungen angesiedelt sind. Es entstehen vier Quartiere mit eigenen ablesbaren Kernen und Identitäten, sowie zwei neue Schulstandorte, und ein Produktionsschwerpunkt im Westen, der Lernen, Gewerbe, Grünräume und Wohnen sinnvoll verschränkt. Die zusammenhängende Gewerbeansiedlung im Westen erlaubt effizienten und von der Wohnerschließung getrennten wenig störenden Zulieferverkehr sowie attraktive Wohngebiete, die sich den Landschaftsräumen im Nordosten öffnen. In jedem Block werden kleine weitere Gemeinschaftsnutzungen – Werkstätten, Cafés, Kitas – ermöglicht. Zentren, Kitas und Bildungseinrichtungen sind so platziert, dass sie Angebote sowohl für bestehende als auch neue Stadtteile schaffen und exzellent durch den ÖPNV erschlossen sind. Die Gemeinschaftsschule im Norden ist als Anziehungspunkt mit der Volks- und Musikhochschule sowie einer Stadtteil-Lernwerkstatt und einem Elterncafé gekoppelt.

Ziel 1 - Natur geht vor

Grünflächen, von ganz klein bis zu ganz groß, sind integraler Bestandteil der Stadtstruktur: Unsere Planung nimmt die vorhandene Landschaft zwischen der Offenheit der Malchower Auenlandschaft, der Stadtoase der Kleingärten, und der Feuchtlandschaft des Panketals und der zwei Fliessgräben und die Struktur der ehemaligen Rieselfelder, die bestehenden Baumzeilen und Gewässer als Startpunkt für die Entwicklung des Gebietes. Dächer, Gärten, Höfe, Lebensmittelgärten, Spiel- und Freiraum bilden Nachbarschaften, übergeordnete Landschaftsverbindungen und -parks vermitteln ein Gefühl der Weite. Die Natur ist immer in Sicht und zu Fuß aktiv und vielseitig erreich- und erlebbar, Biodiversität ist in allen Maßstäben integriert: Zusammenleben mit Flora und Fauna. Die Erhaltung der Naturräume wird durch strategisch gesetzte höhere Gebäudedichten ermöglicht. Sie dienen als Erholungsräume und für hohe Lebensqualität der Anwohner.

Wir schaffen ein starkes Netzwerk von Grünverbindungen auf den verschiedenen Hierarchieebenen der Nachbarschaft durch die Anpflanzung von tausenden von Bäumen und Kilometern von Hecken und Büschen. Das Netzwerk besteht aus einem vielfältigen System von grünen "Linien" und "Zonen" zur Schaffung einer robusten Stadtnatur. Tiere nutzen diese grünen Korridore, um zu wandern, sich zu bewegen, sich zu verstecken und zu nisten. Neu geschaffene Baumalleen in Ost-West-Richtung schaffen zusätzliche Umwelt- und Erholungskorridore. Differenziert bepflanzte blühende Baumalleen in Nord-Süd-Richtung verleihen der Nachbarschaft saisonale Abwechslung. Wohnungsnahe Grünflächen fügen sich in diesem Netzwerk ein und zeichnen sich durch ihre Freizeiteinrichtungen und parkähnliche Vegetation aus.

Die ausschließliche Pflanzung einheimischer Arten schafft eine Verbindung zu den vorhandenen umliegenden Grünflächen herzustellen und stärkt die Biodiversität. Blütenpflanzenarten und Mischhecken stimulieren die Insekten- und Vogelpopulation und schaffen ein System ökologischer Nischen unterschiedlicher Größe von klein (Dachbegrünung) bis extragroß (Parkfelder) für verschiedenste Pflanzen- und Tierarten. Die vorhandenen Biotopbereiche werden erhalten und erweitert und werden Teil der Grünzone des siedlungsnahen Stadtparks, werden aber nicht voll durchgestaltet, sondern als ökologische Zonen entwickelt, in denen der Mensch zu Gast ist.

Ziel 2 - Klimawandelresilienz aufbauen

Klimaresilienz geht über Ökologie hinaus: Gebäudematerialien und Anordnung, Fußläufigkeit und Mobilitätssysteme, Energie und Wasserwirtschaft. Der Blankenburger Süden wird nahezu versiegelungsfrei entwickelt, Grünräume ordnen sich der Windrichtung

nach, der Boulevard im Zentrum dient ebenso als ÖPNV-Achse wie auch der Wasserabsorption, wir erhalten und fördern biologischen Vielfalt und integrieren Wind- und Biodiversitätskorridore.

Das bestehende Wassersystem wird nachhaltig erweitert und zu einem System ergänzt. Wasser wird vorübergehend auf Dächern gesammelt und recycelt. Die Nachbarschaften und Straßen werden so grün wie möglich gehalten, entlang der Straßen infiltrieren Mulden-Rigolen Wasser in den Boden, oder entwässern bei Starkregen in die Parkzonen. Die Straßenbahnachse wird als Schwammstraße, die vorwiegend grün und durchlässig ist, ausgebildet. Dies entlastet das Abwassersystem in Spitzenzeiten und kühlt die Luft an warmen Sommertagen. Höher gelegene trockenere Gebiete und niedriger gelegene feuchtere Zonen tragen zur Biodiversität bei.

Die Sichtbarmachung dieser Prozesse schafft Bewusstsein für eine nachhaltige Wassernutzung gestärkt.

An der Ostseite des Gebietes schaffen wir einen Klimakorridor, der das Stadtgebiet mit Kaltluft versorgt und einen Park mit Kleingärten und Freizeitangebote für die Nachbarschaft schafft. Durch die Pflanzung tausender Bäumen, Hecken und weiterer Pflanzen wird CO₂ gebunden.

Ziel 3 - Gemeinschaft schaffen

Die Plätze, Gärten und Räume unseres Konzepts haben menschlichen Maßstab und können sich offen zu Eigen gemacht werden und machen Wasser und Natur in einer grünen Stadtlandschaft erlebbar. Klar definierte Zentren, kurze Wege, attraktive öffentliche Räume, Sport- und Spielplätze sorgen für Begegnungen und Identität. So entsteht Gemeinschaft und Miteinander.

Eigene Anbauflächen im und auf Dächern stehen im Verbund mit lokalen Märkten und Restaurants, Energie wird lokal erzeugt und gespeichert. So entstehen Materialkreisläufe. Auch die Erstellung der Nachbarschaften erfolgt schrittweise unter frühzeitiger Involvierung der Akteure, so dass gemeinschaftliches Quartiersmanagement organisch entsteht. Soziale und Versorgungseinrichtungen werden vor den Wohneinheiten realisiert; dort kommt Genossenschaftlichem Bauen besondere Bedeutung zu.

Ziele 4&5 - Flexible und anpassungsfähige Typologien erzeugen, Diversität für friedliches Zusammenleben fördern

Wir können die Zukunft nicht vorhersagen, aber wir müssen heute die Grundlagen schaffen, dass sich Stadt auch in Zukunft nachhaltig weiterentwickeln kann. Daher ist unser Vorschlag für den Blankenburger Süden ein Rahmenwerk und kein Masterplan. Er lässt bewusst Raum für Experimente und legt nicht alles fest, so dass sich der Blankenburger Süden in Zukunft weiterentwickeln kann. Die schon vorhandene Vielfalt der Bewohnerstruktur im Blankenburger Süden ist eine Stärke, die wir ausbauen und in den Vordergrund stellen: Angebote wie die neuen Zentren, Schulen und Kitas werde so platziert, dass sie heutigen und zukünftigen Anwohnern nutzen. Verschiedene Typologien mit kleinen und großen Wohnungen, unterschiedlichen Dichten und Charaktere der Kieze geben dieser Vielfalt Raum, sich zu entfalten: für alle Mitbürger unserer Gesellschaft.

Die durch den ÖPNV gut erschlossenen **Mischgebiete** weisen eine hohe Typologienvielfalt und Flexibilität auf, die dezentral verteilten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe tragen zu dieser Mischung bei. Die Gebäudedichten folgen den Vorgaben des Verfahrens. Einzelne Hochpunkte erlauben die Offenhaltung anderswo. Regeln sichern spezifische Qualitäten der Art der Bebauung, der Nutzungsmischung und der Freiräume im Block: An **(a) Zentren**: Geschlossene Bebauungskante entlang des Boulevards; GFZ von 2,8-3,2; GRZ von 0,7; Hochpunkte zur Markierung des Zentrums; soziale, kulturelle oder Bildungsangebote als Attraktoren sowie Ansiedlung von Büros oder Einzelhandel; urbane Platzgestaltung; im Block mind. zwei Durchwegungen. Am **(b) Boulevard**: Variable Bebauungskante entlang des Boulevards; teils geschlossenen Bebauung entlang des Boulevards; GFZ von 2,3-2,6; GRZ von 0,65; in der Erdgeschosszone Anteil gewerblicher oder öffentliche Nutzungen, mind. drei unterschiedliche Besitzer, zwei unterschiedliche Gebäudehöhen mit vier bis zehn Geschossen mit 5% gemeinwohlorientierte Flächen oder Nutzungen; im Block

mind. zwei Durchwegungen. An **(c) Landschaftsräumen**: offene Bebauung, mind. drei unterschiedliche Bautypologien; GFZ von 1,3-1,6; GRZ von 0,45; vornehmlich Wohnbauflächen mit möglichen halböffentlichen und gemeinwohlorientierten Flächen und Nutzungen im Inneren der Blöcke und an der Landschaftskante.

Ziel 6 - Urbane Dichte und nachhaltige Mobilität für mehr Lebensqualität

Höhere Dichten an ausgesuchten Punkten im Stadtteil im Einklang mit einem soliden Mobilitätskonzept erlauben es, Grünräume frei zu halten und öffentliche Räume hoher Qualität zu schaffen und zu finanzieren. Wir sehen Dichte als Mittel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Sicherung von Lebensqualität und Natur.

Das Straßen- und Verkehrskonzept sieht weitgehend Shared Spaces vor, die leicht für verschiedene zukünftige Mobilitätsformen anpassbar sind. Mobilitäts- und Logistikhubs reduzieren den Verkehr im Gebiet und Umgebung. Die VEB verbindet die Heinersdorfer Straße mit dem Blankenburger Pflasterweg und führt durch das Gewerbegebiet; durch Quartiere 1 und 2 führt eine Sammelstraße vom Blankenburger Pflasterweg zur neu geplanten N2; das Gewerbegebiet (Q3) wird durch eine Sammelstraße vom Blankenburger Pflasterweg erschlossen schließt im Süden des Gewerbegebietes an die Heinersdorfer Straße an. Die Wohngebiete werden in Nord-Süd-Richtung durch mäandernde den Durchgangsverkehr reduzierende Wohnstraßen (30km/h) erschlossen. Wohnwege in Ost-West-Richtung für Rad-, Fußgänger, Feuerwehr- und Lieferverkehr erschließen die Nachbarschaften zusätzlich und binden sie an die Umgebung an.

Drei Radwege verbinden übergeordnet den Panke Trail und den Radfernweg mit der übergeordneten Fahrradroute in Malchow; zusätzlich Hauptfahrradanbindungen in Nord-Süd-Richtung werden am Boulevard, der Sammelstrasse und der VEB geschaffen. Wohnstraßen sind als Shared Spaces und somit gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet, Wohnwege sind für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen, der Tramboulevard ist für Lieferverkehr zugänglich und verkehrsberuhigt.

An Sammelstraßen gelegene Mobilitätshubs beinhalten Quartiersgaragen in direkter Nachbarschaft zu den Tramhaltestellen und bieten Ladeplätze für Elektroautos, Car- und Bikesharing und Fahrradwerkstätten. Sie werden durch Mobilitätsstationen und Mobilitätspunkt in den Quartieren ergänzt. Gemeinsam genutzte Infrastruktur wie Ladebuchten, Lastfahrräder und Mikrodepots reduzieren den Lieferverkehr. Drei barrierefreie Stellplätze per Block werden im Straßenraum entlang der Wohnwege ermöglicht.

Stadtquartiere

Quartier 1, Stadtnahes Wohnen am Park, ist südlich an Heinersdorf angebunden und durch Biotop und Landschaftsraum geprägt. Das von öffentlichen Angeboten geprägte Quartierszentrum mit Bürgeramt und Stadtteilbüro, sozialpädagogischen Dienstgebäuden, wird durch Nahversorgungsangebote und Cafés ergänzt und markiert von Süden kommend den Eingang in den neuen Stadtteil. Durch Erhalt der existierenden Grünstrukturen wird die Biodiversität gestärkt, im Osten des Quartiers liegt der sich nach Norden über das Biotop hinaus fortsetzende Klimakorridor, der den Anwohnern als Park mit einer Vielzahl an Freizeitangeboten dient. Dadurch entsteht eine enge Beziehung zu der angrenzenden Landschaft im Osten mit hoher Wohnqualität: Kleinere nachbarschaftliche öffentliche, halböffentliche und private Grünräume ergänzen dieses Angebot.

Quartier 2, Wohnen an der Landschaft, liegt nördlich von Quartier 1 zwischen Klimakorridor im Osten und Tramboulevard im Westen. Im Herz des Quartiers befindet sich das von kulturellen Angeboten geprägte zweite Zentrum mit Stadtbibliothek, Galerie, Veranstaltungsräumen ergänzt durch Nahversorgungsangebote und Cafés.

Entlang des Klimakorridors finden sich gemeinwohlorientierte Nutzungen wie ein Nachbarschafts-Familienzentrum, eine Stadtteil-Volksküche und ein Gartenhaus. Halböffentliche Flächen und Räume innerhalb der Blöcke erlauben gemeinschaftliches Gärtnern, Töpfern oder kleinteilige Produktion. Der offene Typologienmix in offener Bebauung ermöglicht hier wie in Quartier 1 Blickbeziehungen und direkten Zugang zur Landschaft, straßenseitige Obstbäume unterstreichen das enge Verhältnis von Mensch, Land und Wirtschaft.

Quartier 3, Integrierte Produktion, schafft eine Konzentration von Arbeitsplätzen im Westlichen durch Standorte für gewerbliche Nutzungen und Handwerkerhöfe. Coworking Spaces und hybride Büro-Wohn-Lofts sind entlang des Tramboulevards angesiedelt. Das Gewerbegebiet (GFZ 2,0, am Boulevard 2,5, GRZ 0,8) ist als Campus mit Werkstätten und Showrooms um Aufenthaltsflächen entlang des diagonalen Wasserparks organisiert. Der Wasserpark sammelt die überschüssigen Wassermengen, die nicht von den begrünten Dachflächen und Straßen absorbiert werden können. Das Logistikkonzept schafft leise Flanierseiten mit aktiven Fassaden und laute Anlieferungsseiten und erlauben so eine angenehme Durchwegung für Anwohner. Die kompakten Gewerbetypologien folgen einem modernen 'Stapeln und Verdichten' Ansatz: Mehrgeschossig, mit ins Gebäude integrierten Anlieferungszonen und Parkzonen und optimierter Anzahl an Zufahrten, mit gemeinsamer Infrastruktur (Parkhäuser, gemeinsam genutzte Kantinen oder Sport- und Freizeiteinrichtungen) zur Förderung von Wissensaustausch und Organisation von Netzwerken. Die zwischen bestehenden Wohngebieten und neuen Sportangeboten gelegene Heinersdorfer Grundschule im Süden ist hervorragend vom ÖPNV erschlossen. Das Tramdepot (6ha) ist so positioniert, dass es die Parklandschaft im Osten mit Sportangeboten auf dem Dach fortsetzt, statt eine Barriere im Gebiet zu sein. Zur Boulevardseite wird die Fassade mit Mischnutzungen aktiviert. Zur Boulevardseite und den Grünanlagen werden Gebäudetypologien angesiedelt die Mischnutzung erlauben.

Quartier 4, Leben und Lernen am Golfplatz, setzt im Osten und Norden die offenen Strukturen von Quartier 2 fort und bindet das Gebiet im Norden an Blankenburg an. Der Quartierskern mit Bildungsschwerpunkt – Gemeinschaftsschule, Volks- und Musikhochschule, Stadtteil-Lernwerkstatt und Elterncafé – vermittelt zu den Produktionsgebiet im Süden ermöglicht Synergien zwischen Lernen und Berufsausbildung. Der Schulstandort ist optimal gelegen, um auch den heutigen Anwohner kurze Wege zu ermöglichen.