

Bestandsentwicklung: Potenziale und Konflikte für Erhalt und Entwicklung von Mischnutzung

Dipl.-Ing. Aljoscha Hofmann | hofmann@think-berlin.de



INTERNATIONAL
GRADUATE PROGRAM
Berlin – New York – Toronto



Technische Universität Berlin



Wohnen & Mieten Konferenz
Berlin | 16.09.2016

COPYRIGHT DISCLAIMER

The following images have been taken from various sources, which are stated as known. They have furthermore been strictly used only for academic purposes – e.g. academic talks, seminars, etc. Any further copy, distribution or other means that might conflict with the copyrights is strictly forbidden without the permission of the copyright holders.

Warum „mischen“?

- Funktionsvielfalt ist die Grundzutat für Urbanität
- Besonders seit den 1980ern lässt sich eine urbane Renaissance erkennen
- Seit den 1990ern dominiert in Deutschland das Leitmotiv: nachhaltige Stadtentwicklung
- Die kompakte Stadt der kurzen Wege verknüpft Wohnen, Arbeit und Freizeit auf engstem Raum

Was „mischen“?

- Mischung schaffen: wo es nicht gemischt ist
- Mischung erhalten: wo sie gefährdet ist



Siedlungen
Photo: Aljoscha Hofmann



Gewerbe- und Industriegebiete

Photo: Aljoscha Hofmann



iel.eu
ehr ...!

Original chinesisches
Spezialitäten-Restaurant **SHANGHAI** 上海

Second Hand
mit Garantie
Annahme von Sozialscheinen

Tenety Nine r
Ihr Spezialist

Verkauf
Kauf
Miete
130 20 25 830

Benachteiligte Stadtquartiere

Photo: Aljoscha Hofmann, 2012



SO36

190

TONI KATER Futter
Das Album
08.08.2013

TON STEINE
SCHERBEN
Cappuccetto
ROSSO
Medea & Ja

TON STEINE
SCHERBEN
Cappuccetto
ROSSO
Medea & Ja

BERNO BEGMANN
& DIE BEFREIUNG
HUND AM STRAND
GODS OF BLITZ
18.10. KÖLN, BERGISCHE P.
19.10. BERLIN, MARIA

Orte mit Aufwertung

Beispiele

- Woolwich Town Centre, London
- Bennets Bazaar/Culture Cashbah, Malmö
- Gewerbegebiet Hertzbergstraße,
Lichtenberg/Berlin

Woolwich Town Centre

- Aufwertung und Nachverdichtung eines benachteiligten Stadtteilzentrums



Woolwich Center, Beresford Square

Photo: Kleon3, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=41506387>



Woolwich, New Town Centre

Photo: Stephen Craven 2012, CC-by-SA



Woolwich Arsenal DLR

Photo: Kleon3, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=41506387>

Woolwich masterplan, framework plan, Feb. 2012

Quelle: Royal Borough of Greenwich/Allies and Morrison Urban Practitioners, S. 20-21

http://www.royalgreenwich.gov.uk/downloads/download/432/woolwich_riverside_masterplan

Komplexe Strategie:

- Woolwich Redevelopment Plan 2012
- Verlängerung der Dockland Light Rail (DLR) im Zuge der Olympischen Spiele
- Umnutzung des historischen Erbes (Arsenal)
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Nachverdichtung
- Umgestaltung zentraler Verkehrsknotenpunkte für mehr Aufenthaltsqualität

Gefahren:

- Verdrängung durch Aufwertung

Bennets Bazaar/Culture Cashbah

- Nachverdichtung einer monofunktionalen Siedlung der 1960er Jahre

Bennets Bazaar, Malmö

Photo: Philipp Eichhoff, <https://inaltenundneuenstaedten.wordpress.com/>



SÖDRA
ROSENGÅRD

Västra
Skrävlinge

Bennets Bazaar, Malmö

Karte: Google Maps, 2016

Masterplan: Culture Cashbah, 2012

Architekten: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S, Auftraggeber: MBK

<https://www.competitionline.com/en/projects/50450>



Culture Cashbah, 2012

Architekten: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S, Auftraggeber: MBK, CC-BY-ND
<https://www.mkbfastighet.se/nyproduktion/culture-casbah/>

Culture Cashbah, 2012

Architekten: Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S,
Auftraggeber: MBK, CC-BY-ND
<https://www.mkbfastighet.se/nyproduktion/culture-casbah/>



Bennets Bazaar, 2010

- Gewerbliche Nachverdichtung und Aufwertung des öffentlichen Raums
→ zu wenig Einfluss, nur wenig Veränderung

Ideenwettbewerb Culture Cashbah, 2012

- Komplexere Strategie
- Neuer Bahnanschluss
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Nachverdichtung
- Vertikales Dorf (Turm mit Adressbildungsfunktion)
- bis heute nicht realisiert

Gefahren:

- Verdrängung durch Aufwertung

Nachverdichtung: München

Lilien-/Schweiger-/Zeppelinstraße (2009)

Quelle: Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011, AG KOOP GdW, BDA, DST

<http://www.morschek.de/site/proj/schweiger.html>

Gewerbegebiet Hertzbergstraße

- Weiterentwicklung eines Industrie- und Gewerbeareals

Abbildung 3
Grundstücke nach Art der
Nutzung (Hauptnutzung)



Quelle: Eigene Erfassung,
Stand: 01.11.2014,
Flangrundlage: ALK KS.
Gefördert durch GRW-Infra 28/13.

Nutzungen im Gebiet

Quelle: Regioconsult (2014): Studie Hertzbergstraße, S.6

Mehrere Anfragen zu „**Umnutzungen zu Wohn- und Unterbringungszwecken, teilweise in Kombination mit Künstlerateliers, als Vergnügungsstätten Freizeitanlagen oder Galerien.**“

Bedenken der angesiedelten Unternehmen:

- Steigendes Preisniveau
- Planungssicherheit
- Störanfälligkeit der Nachbarn

→ **Studie kommt u.a. zu dem Ergebnis:**

„Die Bestands- und Flächensicherung sollte durch eine **aktiv-gestaltende Strategie** begleitet werden, die darauf ausgerichtet ist das Gebiet als *Standort für Industrie und Gewerbe* weiter aufzuwerten.“ (Hervorhebungen im Original)

Herausforderungen

- Trotz der zugesprochenen Vorteile von Nutzungsmischung gibt es viele Bedenken.
 - Lärm, Kosten, Planung
- Ohne Nutzungsmischung verlieren unsere Städte ihre Urbanität
- Was also tun?

Ausblick

- Bei Neubau/Ergänzung im Bestand auf Nutzungsmischung achten (etwa durch B-Pläne)
- (Temporäre) Nutzungsflexibilität im Erdgeschoss schaffen
- Mehrwert Debatte: Was bietet ein Projekt für die nähere Umgebung?
- Potenzial Hauptstraßen

Bestandsentwicklung: Potenziale und Konflikte für Erhalt und Entwicklung von Mischnutzung

Dipl.-Ing. Aljoscha Hofmann | hofmann@think-berlin.de



INTERNATIONAL
GRADUATE PROGRAM
Berlin – New York – Toronto



Technische Universität Berlin



Wohnen & Mieten Konferenz
Berlin | 16.09.2016