

# QUARTIER AM HUMBOLDTHAIN

## Ergebnisbericht zum Werkstattverfahren

Juni – August 2021





## Impressum

### Auftraggeber

QUARTIER AM HUMBOLDTHAIN GMBH  
Neue Schönhauser Str. 16  
10178 Berlin

### Über

Entwicklungspartner

### BÜRO DR. VOGEL GMBH

Leibnizstraße 49  
10629 Berlin

### Auftragnehmer



Jahn, Mack & Partner  
architektur und stadtplanung mbB  
Wilhelm-Kabus-Straße 74  
10829 Berlin

### Bearbeitet durch:

Karsten Scheffer  
Juliane Delfs  
Karla Blauert  
Gerlinde Mack  
Susanne Jahn  
Gaston Klaeß

### Unterstützt durch:

Anna Hoss, Lara Jahn

Berlin, den 11.11.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel .....	7
1.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
2	Verfahren und Themenfelder .....	11
2.1	Das Werkstattverfahren.....	11
2.2	Themenfelder.....	13
3	Ergebnisse und Ziele nach Themenfeldern .....	15
3.1	Identität / Alleinstellung .....	15
3.2	Nutzungen / Nutzungsverteilung .....	18
3.3	Erdgeschosszonen / Mischung / Vielfalt .....	23
3.4	Städtebau und Freiraum.....	26
3.5	Mobilität / Erschließung / Immissionen .....	31
4	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	36
5	Quellen .....	40

### Anlagen A (separater Band)

- 1 Interessenpläne
  - 1.1 Interessenplan 1: Identität / Alleinstellung
  - 1.2 Interessenplan 2: Nutzungen / Nutzungsverteilung
  - 1.3 Interessenplan 3: Erdgeschosse / Mischung / Vielfalt
  - 1.4 Interessenplan 4: Städtebau und Freiraum
  - 1.5 Interessenplan 5: Mobilität / Erschließung / Immissionen
- 2 Ergebnisplan
- 3 Präsentation von Jahn, Mack & Partner von der Bürgerinformation /  
3. Fachdialog (am 18.08.2021)

### Anlagen B (personenbezogene Daten, nicht öffentlich)



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild vom ehem. AEG-Gelände um 1931.....	7
Abbildung 2: Lageplan QAH (o.M.).....	9
Abbildung 3: Obere Reihe: Fotos vom Fachlichen Auftakt am 07.06.2021 Untere Reihe: Fotos vom Bürgerdialog / 2. Fachdialog am 29.07.2021 .....	12
Abbildung 4: Themenfelder im Werkstattverfahren.....	13
Abbildung 5: Strukturierung der Themenfelder .....	14
Abbildung 6: Ergebnisdokumentation vom Fachlichen Auftaktdialog (07.06.2021) zum Themenfeld "Nutzungen / Nutzungsverteilung" .....	18
Abbildung 7: Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008).....	20
Abbildung 8: Ergebnisdokumentation vom Fachlichen Auftaktdialog (07.06.2021) zum Themenfeld "Erdgeschosszonen / Mischung/ Vielfalt" .....	23
Abbildung 9: Zonierung / Gliederung des QAH Grundstücks.....	27
Abbildung 10: Städtebauliche Idee für das QAH mit möglichen Hochpunkten ....	28
Abbildung 11: Das ehemalige Werkstor Nr. 3 in der Kleinmotorenfabrik an der Voltastraße (heute nicht mehr vorhanden) .....	34



## 1 ANLASS UND ZIEL

Bei dem Quartier am Humboldthain (QAH) handelt es sich um ein 6,5 ha großes Grundstück innerhalb eines ca. 14,4 ha großen Blocks im Gesundbrunnen-Viertel im Bezirk Berlin-Mitte. Der Block wird im Norden durch die Gustav-Meyer-Allee und den Volkspark Humboldthain und im Süden von der Voltastraße begrenzt. Im Osten grenzt der Block an die Brunnenstraße und im Westen an die Hussitenstraße.



Abbildung 1: Luftbild vom ehem. AEG-Gelände um 1931

Quelle: <https://www.quartier-humboldthain.berlin/wp-content/uploads/2021/03/link-LAGE-img3.png>

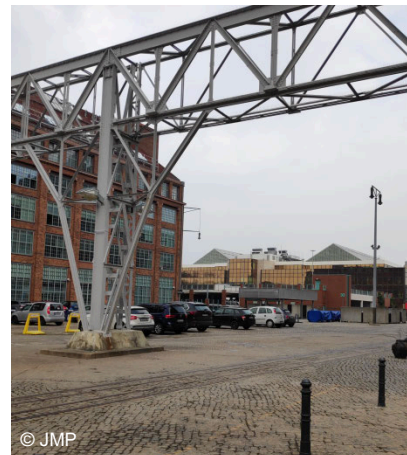
Das Areal blickt auf eine historische und langjährige industrielle Geschichte („Elektropolis“) zurück. Bereits Ende des 18. Jahrhunderts siedelte sich dort die AEG (Allgemeine Elektrizitäts-Gesellschaft) mit einem großen Werksgelände an und war dort bis 1996 aktiv. 1986 wurde das östliche Gelände der AEG an die Firma Nixdorf verkauft, welches dem heutigen QAH-Grundstück entspricht. Momentan wird das Grundstück von einem sehr langen und tiefen Gebäudekörper dominiert, der nur für die Produktion von Großrechnern gebaut wurde und abgerissen werden soll. Das derzeit von der Landesbank Berlin genutzte Gebäude umfasst eine Geschossfläche von ca. 130.000 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt ein Parkhaus (weiter westlich auf dem Gelände) mit einer Geschossfläche von ca. 6.970 m<sup>2</sup> und etwa 1.200 Stellplätzen.

An der Brunnenstraße wurden innerhalb des Blocks Mitte der 1990-iger ein Büro- und Verwaltungsgebäude sowie etwas südlicher an der Ecke Voltastraße ca. 260 Wohnungen von dem Architekten Prof. Kleihues realisiert. Kennzeichnend und

markant ist der freistehende ellipsenförmige Büroturm als Hochpunkt an der Brunnenstraße / Ecke Gustav-Meyer-Allee.

Der südliche und insbesondere der westliche Teil des Blocks ist bis heute durch die historische Architektur der AEG geprägt (z. B. Turbinenhalle, Uhrenturm).

Im Jahr 2019 wurde das Grundstück von der Coros mit Partnern erworben und wird von der „Quartier Am Humboldthain GmbH“ bewirtschaftet. Zukünftig soll der Standort nach dem Rückbau des Bankgebäudes zu einem innovativen und tragfähigen Gewerbestandort weiterentwickelt werden.





## 1.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION



Abbildung 2: Lageplan QAH (o.M.)

Quelle: FIS-Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019)

Das QAH befindet sich im **Technologiepark Humboldthain** (TPH), in einem der elf „**Berliner Zukunftsorte**“, in dem enge Kooperationen zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Technologie stattfinden.

**Zukunftsorte** zeichnen sich durch bereits existierende standortgebundene Netzwerke von Wissenschaft und Wirtschaft aus bzw. durch das Bestreben solche zu entwickeln. Zielstellung ist, vorhandene Kooperationen zu intensivieren und zu optimieren sowie „eine nachhaltige Wertschöpfung zu generieren“ (StEP Wirtschaft 2030, S. 10). „So sollen vor allem an den Zukunftsorten Ausgründungen aus Wissenschaft und Forschung durch Gründerzentren, Labore und Inkubatoren unterstützt und bezahlbare Gewerbeflächen (unter anderem durch Manufaktur- und Atelierhäuser für Start-ups) erhalten und ausgeweitet werden“ (StEP Wirtschaft 2030, S. 25). In Folge dessen werden die Kooperationsmöglichkeiten optimiert und Berlin als ein innovativer Wirtschaftsstandort gestärkt.

An dem Standort ist bereits heute ein Nutzungscluster vertreten aus:

- Verkehrstechnik & Mobilität,
- Medizin & Gesundheitswirtschaft,
- Life Science & Biotechnologie
- Energie- & Umwelttechnologie
- Medien & Kreativwirtschaft
- Photonik & Optik

- IT & Automatisierung und Mikrosysteme & Materialien

Durch den Campus Wedding der Technischen Universität Berlin besteht darüber hinaus eine lokale Anbindung an die universitäre Forschung. Außerdem befinden sich am Standort das Fraunhofer Institut für Zuverlässigkeit und Mikrointegration (IZM). Die Gewerbetreibenden vor Ort sind im Technologie-Park Humboldthain e.V. organisiert.

Neben der einmaligen zentralen Lage als einer der wenigen verbliebenen Gewerbestandorte **innerhalb des S-Bahnringes**, zeichnet sich das Areal vor allem dadurch aus, dass es im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 als ein EpB-Gebiet (EpB = Entwicklungskonzept für produktionsgeprägte Bereiche) festgelegt wurde (für genauere Ausführungen zum EpB siehe Kap. 3.2).

Das momentan gültige **Planungsrecht** nach dem Flächennutzungsplan sieht eine gewerbliche Baufläche vor, die aktiv gesichert und entwickelt werden soll. Für den Standort wurde ein **Bebauungsplan III-233<sup>1</sup>** (B-Plan) festgesetzt, der für die Fläche des Vorhabens (QAH-Grundstück) ein Gewerbegebiet festsetzt. Darüber hinaus setzt der B-Plan für diesen Bereich eine GFZ von bis zu 2,2 fest, die aktuell durch den baulichen Bestand mit 139.000 m<sup>2</sup> ausgenutzt wird. Der festgesetzte und rechtskräftige B-Plan umfasst neben dem QAH auch die angrenzenden Baufelder vom Kleihues-Hochhaus und der Wohnbebauung Brunnenstr./Ecke Voltastr.

Für die Neuentwicklung des Quartiers, nach dem Rückbau des Bestandsgebäudes, ist es erforderlich, den Bebauungsplan anzupassen.

Zielstellung dabei ist, dass das Areal auch zukünftig eine zentrale Rolle als Produktions- und Gewerbestandort und Zukunftsort mit der Verknüpfung von Forschung, Wissenschaft und Wirtschaft in Berlin einnimmt.

---

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan III-233 wurde am 06.06.2006 festgesetzt.

## 2 VERFAHREN UND THEMENFELDER

### 2.1 DAS WERKSTATTVERFAHREN

In Zusammenarbeit mit dem Bezirk Mitte, vorrangig dem Stadtentwicklungsamt, führte die Grundstückseigentümerin ein Werkstattverfahren, als Bestandteil einer **offenen Projektentwicklung** für die Ideenfindung zukünftiger Nutzungen durch. Hinweise und Anmerkungen von Vertreter\*innen aus dem Bezirk, Nachbar\*innen sowie Experten\*innen wurden gesammelt und gemeinsam diskutiert. Das Ziel des Verfahrens spiegelte sich darin wieder, ein gewerblich geprägtes sowie politisch akzeptiertes, neues Quartier zu entwickeln, das für attraktive und zukunftsfähige Nutzungen ausgelegt ist und **langfristig** von Nutzer\*innen und Bürger\*innen gleichermaßen nachgefragt wird. Diese breite und **frühzeitige Einbeziehung** von Wissensträgern und Experten vor den Verfahrensschritten der Bauleitplanung ist ein wichtiges Anliegen der Grundstückseigentümerin.



© Die Zeichner

An dem Verfahren nahmen neben der Grundstückseigentümerin folgende Vertreter\*innen teil:

- Bezirksamt Mitte aus den Fachbereichen Stadtplanung und Straßen- und Grünflächenamt, dem Bereich der Wirtschaftsförderung sowie Vertreter\*innen der Bezirksverordnetenversammlung
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe,
- Nachbar\*innen (Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG), Technologie-Park Humboldthain e.V., TU Berlin, Fraunhofer-Institut, Berliner Unterwelten e.V.),
- interessierte Bürger\*innen



- sowie Experten\*innen (bspw. der Geschäftsstelle Zukunftsorte / WISTA, Architekten, des Instituts für Raumforschung & Immobilienwirtschaft sowie Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH)

Der gesamte Prozess wurde hierbei von Expert\*innen, bspw. im Bereich städtebauliche Illustrationen und im Modellbau unterstützt. Die dabei entstandenen Illustrationen, die im Bericht abgebildet werden, visualisieren die Diskussionen in den Werkstattgesprächen, jedoch nicht immer deren Ergebnisse.

In vier **Beteiligungsrunden**, Fachdialoge sowie Bürgerdialoge, wurden zu den jeweils präsentierten Themen Hinweise und Anmerkungen der Experten\*innen und Bürger\*innen aus ihren jeweiligen fachlichen bzw. persönlichen Hintergründen gegeben. Die gesammelten Informationen wurden in und auch zwischen den einzelnen Werkstattterminen vom Expertengremium interpretiert.

Die Beteiligungsrunden gliederten sich wie folgt:

- am 07. Juni 2021 Fachlicher Auftaktdialog
- am 22. Juni 2021 Erster Fachdialog
- am 29. Juli 2021 Bürgerdialog / Zweiter Fachdialog
- am 18. August 2021 Bürgerinformation / Dritter Fachdialog, mit einer Führung durch den ersten U-Bahntunnel Deutschlands von 1895 mit dem Vorsitzenden der Berliner Unterwelten e.V.



Abbildung 3: Obere Reihe: Fotos vom Fachlichen Auftakt am 07.06.2021  
Untere Reihe: Fotos vom Bürgerdialog / 2. Fachdialog am 29.07.2021

Das Verfahren erstreckte sich insgesamt über vier Monate. Die Ergebnisse jeder Runde wurden in Interessenplänen, unterteilt nach Themenfeldern (siehe Kap. 2.2), dargestellt.

Im Anschluss an die dritte und vierte Runde wurde ein **Ergebnisplan**, der die wichtigsten Erkenntnisse aus den Dialogen zusammenfasst, erarbeitet. Das Ergebnis des im Juni 2021 begonnenen Werkstattverfahrens besteht aus einem Ergebnisplan und einer textlich-konzeptionellen Anlage. In diesem wurden die wesentlichen Inhalte zur Identität, den Alleinstellungsmerkmalen, den Nutzungen sowie Nutzungsverteilungen, dem Städtebau sowie zum Verkehr, zur Erschließung und zum öffentlichen Raum festgelegt, die im Rahmen des Verfahrens als ein Ergebnis unter allen Beteiligten erzielt werden konnten. Der Ergebnisbericht bildet die **Grundlage für einen Aufstellungsbeschluss** bzw. für einen sich anschließenden städtebaulichen Ideenwettbewerb.

## 2.2 THEMENFELDER

Die inhaltliche Strukturierung des Werkstattverfahrens erfolgte mit Hilfe einer Kategorisierung nach fünf **Themenfeldern** mit dem Ziel wesentliche Punkte und Fragestellungen zu vereinen. Die Kategorisierung soll helfen, die Komplexität der Themen abbilden zu können.

Die Themenfelder hatten ebenfalls den Zweck, die Teilnehmer\*innen thematisch einzubinden und Hinweise / Anregungen sortiert aufnehmen und dokumentieren zu können.

Die Themenfelder werden in den nächsten Kapiteln kurz beschrieben und die zugehörigen Fragestellungen kurz erläutert.

Die fünf Themenfelder sind:

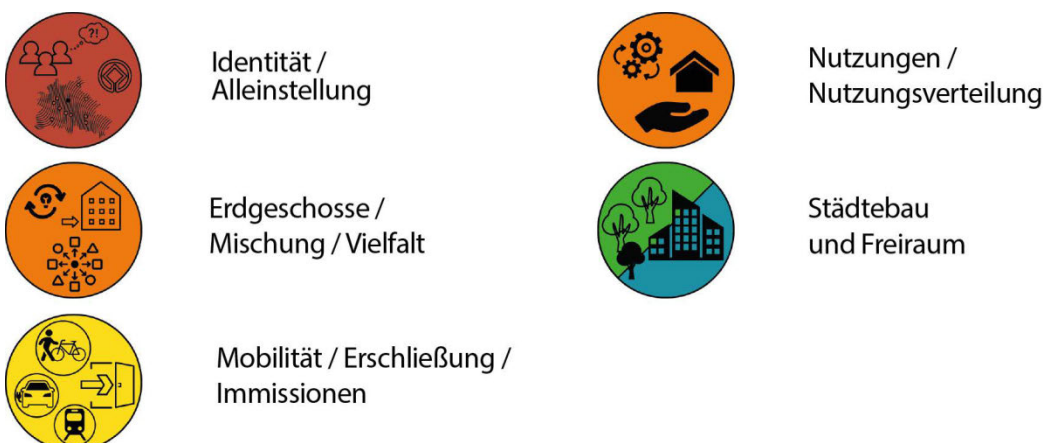


Abbildung 4: Themenfelder im Werkstattverfahren

Quelle: eigene Darstellung, Jahn, Mack & Partner

Diese Themenfelder wurden über zentrale Inhalte weiter definiert und konkretisiert, die im weiteren Verfahren in den Interessenplänen wieder aufgegriffen wurden.



Eine inhaltliche Strukturierung der Themenfelder kann der folgenden Matrix (siehe Abbildung 5) entnommen werden.



Abbildung 5: Strukturierung der Themenfelder

Quelle: eigene Darstellung, Jahn, Mack & Partner

### 3 ERGEBNISSE UND ZIELE NACH THEMENFELDERN

#### 3.1 IDENTITÄT / ALLEINSTELLUNG



Das Themenfeld Identität / Alleinstellung zielt darauf ab, herauszufinden, was den Standort so besonders macht und wie diese Besonderheiten für die Entwicklung des Quartiers genutzt werden können. Die Fragen, welche **zukünftige Rolle** das Quartier in Berlin einnehmen und ob es von überregionaler Bedeutung sein wird, sollen im Rahmen dieses Themenfeldes diskutiert und anschließend geklärt werden. Des Weiteren soll die außergewöhnliche Lage am Rand der Innenstadt sowie die damit einhergehenden Synergien hervorgehoben werden. Synergien, die sich daraus ergeben, werden herausgearbeitet und in einen Kontext gesetzt. Die Beziehungen zum benachbarten Volkspark Humboldthain und den sich daraus ergebenden Qualitäten bzw. Beziehungen sollen untersucht und in einen für das Quartier passenden Rahmen gesetzt werden.



© Die Zeichner



© Die Zeichner

## Identität / Denkmal / Geschichte

Der historische Industriestandort der Elektroindustrie (AEG) ist bis heute das entscheidende **Identitäts- und auch Alleinstellungsmerkmal** des Gesamtquartiers. Besonders auffallend ist die etwa 180 m lange freitragende Halle von Peter Behrens. Die Gebäude sind angepasst an die Bedürfnisse und Anforderungen der damaligen Zeit (große Dynamos, Bauteile etc.) und bis heute hervorragend nutzbar. Neue Entwicklungen müssen an dieser bis heute gut nutzbaren baulichen und räumlichen Qualität ansetzen, diese Innovation aufgreifen und weiterentwickeln. Die Qualität der Architektur bis ins Detail bildet ein zusammenhängendes und prägendes historisches **Corporate Identity (CI)** für den Standort.



© Die Zeichner

In den Werkstätten wurde festgehalten, dass sowohl die Architektur als auch die neuen Nutzungen gut mit den Bestandsgebäuden und deren Qualitäten vereinbar sein müssen. Demgegenüber können neue Nutzungen selbst wieder eine eigene Identität haben und schaffen (**Identität durch Nutzung**) und den Standort neu (aus-) prägen. Um die Geschichte des Standortes zu bewahren und weiterzuführen, sollte diskutiert werden, wie die Fassaden der Bestandsgebäude berücksichtigt werden können. Die angemessene Freihaltung der östlichen Fassade des Fraunhofer Gebäudes würde dies beispielsweise unterstützen. Die zukünftige **Fassadengestaltung** des Quartiers sollte diesbezüglich genauer beleuchtet werden. Diskutiert wurde auch die Möglichkeit einer **Adressbildung von der Brunnenstraße** aus, bei Nutzung der mit dem Sparkassengebäude verbundenen Bürogebäude als südlicher Teil des Kleihues-Ensembles. Dies würde eine komplett andere Ausrichtung und Wirkung ermöglichen. Ansonsten müsste diese von der Gustav-Meyer-Allee erfolgen.

## Synergien / Nachbarschaft

Die Nachbarschaft des Quartiers (Volkspark Humboldthain, Fraunhofer, TU Berlin etc.) bietet **Synergien**, die genutzt werden können und sollen.



© Die Zeichner

Eine Weiterentwicklung des Quartiers sollte den angrenzenden Humboldthain unbedingt einbeziehen. Der Humboldthain ist ein weiterer identitätsstiftender Ort. Die **vorhandenen Qualitäten des Humboldthains**, wie das Sommerbad, die Liegewiesen etc., ergänzen und qualifizieren den neuen Arbeitsort QAH.

Die vorhandenen im Technologiepark Humboldthain (TPH) organisierten Gewerbetreibenden sehen die **Vernetzung und Einbindung in die Nachbarschaft** als wichtige Aufgabe an und kooperieren eng mit Schulen z. B. im Rahmen von Praktika. Die Nutzung im Block selbst findet in engem **Austausch** mit anderen Hochschulen wie der Beuth Hochschule für Technik im Wedding oder auch anderen Bereichen der TU Berlin statt.



### 3.2 NUTZUNGEN / NUTZUNGSVERTEILUNG



Mit dem Themenfeld Nutzungen / Nutzungsverteilung soll die Fragestellung bezüglich der Nachfrage beantwortet werden. **Was braucht Berlin an diesem Standort?** Die Rolle der verschiedenen Typologien (Gewerbe, Produktion, Büro, Industrie, Handwerk etc.) sowie auch der Ausschluss von einzelnen Nutzungen bzw. Nutzungsgruppen sollen in einen Rahmen gesetzt werden. Dabei sollten die Begriffe „EpB-Gebiet“ sowie „Zukunftsort“ erläutert und für den Standort klar definiert werden.

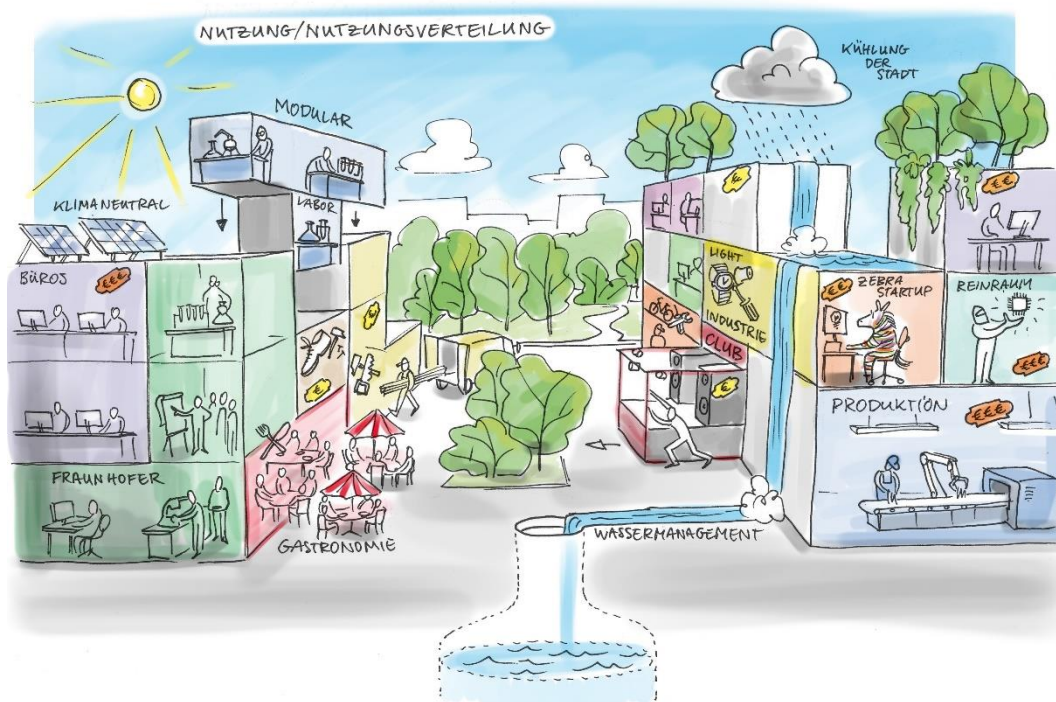


Abbildung 6: Ergebnisdokumentation vom Fachlichen Auftaktdialog (07.06.2021) zum Themenfeld "Nutzungen / Nutzungsverteilung"

Quelle: *Graphic Recording*, © Die Zeichner

#### Nutzungsarten / -verteilung

Ziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbequartiers mit Nutzungen für Technologieunternehmen. Ein Zukunftsort für Bildung, Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung.

Das QAH hat aufgrund seiner Dimension einen **Standorteffekt**, der viele Synergien und somit Ansiedlungsvorteile bietet.

**Vorhandenes Gewerbe**, welches im Technologie-Park Humboldthain e.V. organisiert ist, sowie für **Forschungseinrichtungen** sollen Flächen für die Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Sichern sie doch auch wichtige Arbeitsplätze im Wedding.



Die (Berliner) Bedarfe an **Flächen für Gewerbehöfe** für „kleinere“ produktionsgeprägte Einrichtungen, **handwerkliche Betriebe** sollen auf dem Gelände mitangesiedelt werden. Deren Anforderungen an die Verkehrslogistik und sind zu berücksichtigen. Zum Mobility Hub siehe Kapitel 3.5.

Für die zukünftige Nutzung wird an dem Standort von den Teilnehmenden ein Nutzungsmix aus preiswerteren Angeboten für innerstädtisches Gewerbe mit Produktionsprägung (Gewerbehöfe) in **Mischkalkulation** mit Nutzungen aus dem Bereich der Wissenschaft und (kleinen und großen) Laboratorien / light industries als Ankernutzung gesehen. Es sollen Gebäude mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten wie **Produktion, Labore und auch hochwertige Büroräume** geschaffen werden, welche mit den rahmensetzenden Maßgaben der Entwicklung von Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) und den Berliner Zukunftsorten in Verbindung stehen. Darüber hinaus sollten gerade in Bezug auf die Büroarbeit ebenfalls neue Konzepte und Entwicklungen von Arbeitsplätzen, wie Home-Office etc., mitgedacht werden.

Dagegen wird auf dem Areal weder die Neuansiedlung von (Liefer-)Logistik als auch weiteren Wirtschaftszweigen wie der Gesundheitswirtschaft als notwendig gesehen.



Bei der zukünftigen Nutzung sollte berücksichtigt werden, wie die Bestandsnutzungen von dem angrenzenden Grundstück mit komplett neuen Nutzungen auf dem QAH übereinander gebracht werden können. Als nachhaltig und effektiv wird die Ansiedlung von „Start-Ups“ auf dem Gelände angesehen, die Integration von Light Industrial wäre ebenso denkbar. Bei der Weiterentwicklung des Grundstücks müsste eine konkrete Zonierung vorgenommen werden, bei der im Bereich der Wohnbebauung emissionsarme Gewerbenutzungen platziert werden.

Aufgrund der Ausrichtung als EpB-Gebiet können im QAH nur im kleinen Umfang ergänzende Zusatznutzungen, wie Gastronomie, Kultur und Freizeit als **ergänzende Zusatznutzung** zugelassen werden. Hierbei sollen u.a. Galerien von vornherein ausgeschlossen werden. Die Bedarfe für die Zusatznutzungen müssen sich aus der Nachfrage der Mitarbeiter\*innen vom QAH und aus dem Stadtquartier selbst generieren (z. B. Betriebskita, siehe Kap. 3.3).

## EpB-Gebiet / Zukunftsort

Für die zukünftige Nutzung des produktionsgeprägten Gewerbestandorts Humboldthain ist von Bedeutung, dass es sich um ein Berliner **EpB-Gebiet**, sowie um einen **Zukunftsort** (vgl. Kap. 1.1), handelt, der gestärkt und krisenfest weiterentwickelt werden soll. Gemäß StEP Wirtschaft ist die Funktion der EpB-Gebiete, die Sicherung der größten (flächenmäßig), wichtigsten gewerblichen und industriellen Räume<sup>2</sup> innerhalb Berlins und die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten. Sie stellen innerhalb Berlins zentrale, große Arbeitsstandorte dar, wobei gerade der TPH (Technologiepark Humboldthain) durch die Lage innerhalb des S-Bahnrings und im Wedding mit umgebender Wohnbebauung eine Besonderheit darstellt. Auch gem. dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Das (Gesamt-)städtische Ziel ist es, mit Hilfe der EpB-Gebiete, Flächenangebote für produzierende und produktionsnahe Nutzungen bereitzustellen und zu sichern. Dabei verzeichnen diese oftmals keine hohen Renditen, sie sind aber für die Entwicklung Berlins, sowie das Funktionieren der Stadt und die Versorgung der Bevölkerung unverzichtbar.

Im StEP Wirtschaft 2030 in der Tabelle 19 auf Seite 61 wird die folgende Übersicht aufgeführt, die alle zulässigen Branchen in einem EpB-Gebiet auflistet (Abbildung 7). Grundsätzlich ausgeschlossen in einem EpB-Gebiet sind beispielsweise Kunstproduktionen (künstlerisch-schöpferische Tätigkeiten)<sup>3</sup>.

19   Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008)	
Abschnitt C	Verarbeitendes Gewerbe
Abschnitt F	Baugewerbe
Abschnitt G	
Gruppe 45.2	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Gruppe 46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
Abschnitt H	
Gruppe 49.4	Güterbeförderung im Straßenverkehr, Umzugstransporte
Gruppe 52.1	Lagererei
Gruppe 52.29.1	Spedition
Abschnitt J	
Gruppe 62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
Gruppe 63.1	Datenverarbeitung, Hosting und damit verbundene Tätigkeiten
Abschnitt M	
Gruppe 69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
Gruppe 70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
Gruppe 71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchungen
Gruppe 72	Forschung und Entwicklung
Gruppe 73	Werbung und Marktforschung
Gruppe 74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
Abschnitt N	
Gruppe 78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
Gruppe 80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
Gruppe 81	Gebäudebetreuung; Garten und Landschaftsbau
Gruppe 82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen
Abschnitt S	
Gruppe 95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern

Quelle: Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Abbildung 7: Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs (nach WZ 2008)

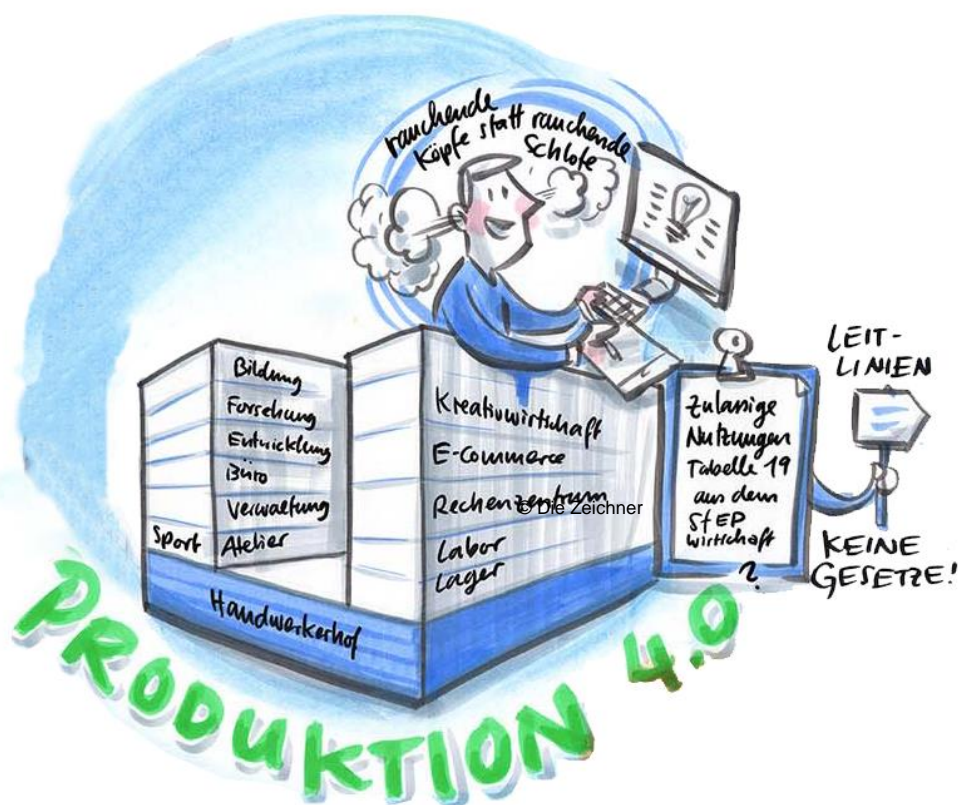
Quelle: Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030, Tab. 19 auf S. 61

<sup>2</sup> Es gibt 40 EpB-Gebiete in Berlin, die ca. eine Fläche von 2.920 ha einnehmen. Das entspricht ungefähr zwei Drittel aller gewerblichen Bereiche nach FNP (StEP Wirtschaft 2030, S.10).

<sup>3</sup> Für weitere ausgeschlossene Nutzungen siehe StEP Wirtschaft 2030, S. 59.

Der gewerbliche Nutzungsmix wird somit im Wesentlichen durch die Vorgaben der zulässigen Wirtschaftszweige des produktionsgeprägten Bereichs im EpB-Gebiet (nach Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030, Tab. 19 auf S. 61) definiert, sowie nach der schwerpunktmäßigen Ausrichtung als ein Zukunftsort. Zulässige Nutzungen sind u.a. verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Forschung und Entwicklung. Kennzeichnend für einen Zukunftsort ist der wirtschaftlich fruchtbare und jeweils beiderseitig befördernde Austausch zwischen **Wissenschaft und Wirtschaft**. Gegenüber einem reinen Gewerbegebiet bedeutet die „EpB konforme Nutzung“ eine wirtschaftliche Einschränkung des Grundstücks.

Als zentrale „Anker“-Nutzungen werden v.a. Nutzungen von Wissenschaft und Laboren mit hochwertigen Büroräumen für flexible Nutzungen herangezogen, die den rahmensetzenden Maßgaben von Flächen für den produktionsgeprägten Bereich sowie einem Berliner Zukunftsort gerecht werden. Für die zukünftige Entwicklung könnten bereits vorhandene Nutzungen weiter ausgebaut werden. In den Dialogen wird z.B. ein „BauHub“ vorgeschlagen. Ein Standort für die Baubranche im Sinne eines Technologieträgers, baubezogene Einrichtungen und kleinere Gewerbeeinheiten in Verbindung mit den bereits ansässigen Schwerpunkt der TU Berlin. Ein weiterer Vorschlag ist der Ausbau bzw. die Erweiterung des Standorts der Fraunhofer Gesellschaft.



## Vernetzung / Verbindung

Wichtig sind die Schaffung von **Querungsmöglichkeiten** von der Voltastraße über das Gelände und die Gustav-Meyer-Allee in den Park. Denkbar ist ein direkter Durchgang zum Park am Humboldthain. Ebenfalls vorstellbar ist die Ausbildung eines Mittelpunkts auf dem Gelände als Scharnier / als ein Gelenk, welcher Besucher\*innen und Nutzer\*innen weiterleitet und zur Orientierung dient.

Die im Technologiepark Humboldthain (TPH) organisierten Gewerbetreibenden sehen die inhaltliche **Vernetzung und Einbindung in die Nachbarschaft** als eine wichtige Aufgabe und kooperieren eng mit Schulen z. B. im Rahmen von Praktika. Die Nutzung im Block selbst findet in engem Austausch mit anderen Hochschulen wie der Beuth Hochschule für Technik im Wedding oder auch anderen Fachbereichen der TU Berlin statt.

Eine Weiterentwicklung des Standorts am Humboldthain ist für den TPH eine Möglichkeit den **ansässigen Firmen Wachstums- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten** (Gründen und Expandieren) aufzuzeigen. Vom kleinen Start-Up bis zum eigenen Gebäude. Der Standort, die Lage am Humboldthain, hat insbesondere durch seine Lage ebenfalls einen wichtigen **Standortvorteil für das Akquirieren und Binden** von hochqualifiziertem Personal.

### 3.3 ERDGESCHOSSZONEN / MISCHUNG / VIELFALT



Das Themenfeld Erdgeschosszonen / Mischung / Vielfalt beleuchtet die Fragestellung der **Nutzungsmischung** (die z. T. auch im Themenfeld Nutzungen / Nutzungsverteilung bereits besprochen wurde) auf horizontaler sowie vertikaler Ebene. Weiterhin soll der Aspekt einer für den EpB-Standort sinnvollen Infrastruktur diskutiert werden. Gleichzeitig soll eine bessere **Integration in die Nachbarschaft** durch kleinere und ergänzende Nutzungen (soziale Infrastruktur, für Freizeit, Vergnügen etc.) herausgearbeitet werden. Zu diskutieren ist das Verhältnis von öffentlich zugänglichen und privaten Räumen und Bereichen.

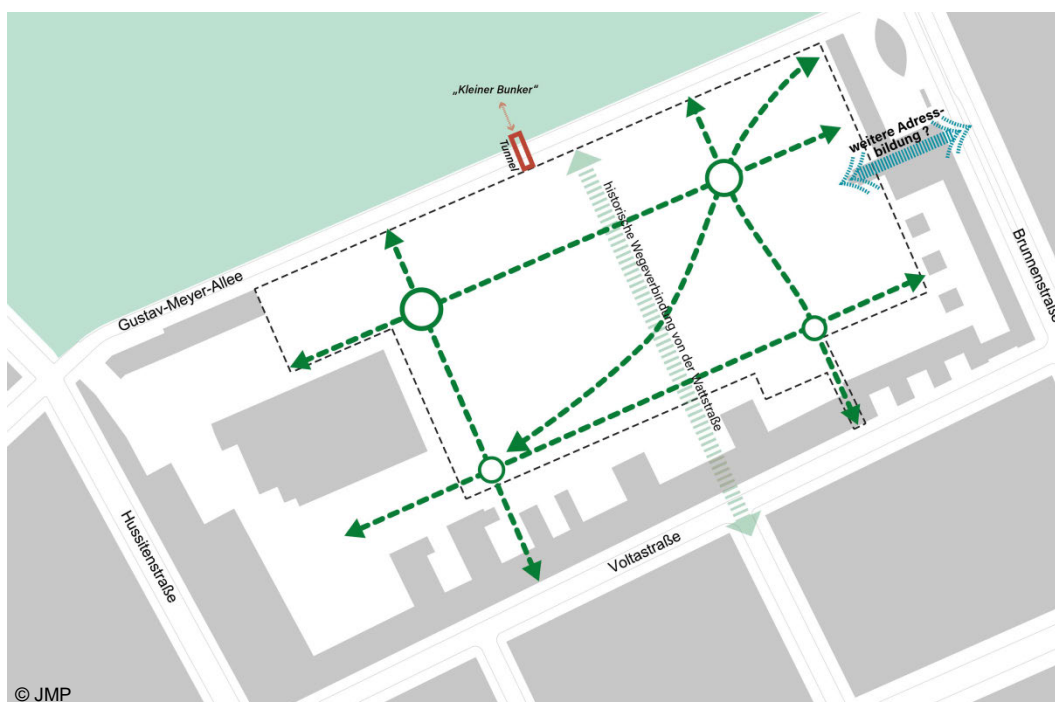


Abbildung 8: Ergebnisdokumentation vom Fachlichen Auftaktdialog (07.06.2021) zum Themenfeld "Erdgeschosszonen / Mischung/ Vielfalt"

Quelle: *eigene Darstellung*, Jahn, Mack & Partner



## Erdgeschosszonen

Die geplanten Nutzungsansprüche bestehender und künftiger Betriebe auf dem Gelände bedingen insbesondere für die Erdgeschosszonen verschiedenste Anforderungen und Belange, die es in einem zukünftigen **Nutzungskonzept** zu berücksichtigen gilt. Der Gestaltung der Erdgeschosszonen kommt für die Gesamtentwicklung eine maßgebliche Bedeutung zu, da diese insbesondere in innerstädtischen Quartieren als **Aushängeschild** des Gebietes dient.



© Die Zeichner



© Die Zeichner

Es gab durch die Bürger\*innen neben dem Wunsch nach Durchquerungen und öffentlich zugänglichen Räumen zahlreiche Ideen für **Angebote im öffentlich zugänglichen Raum**. Vorhandene Bewegungselemente der Umgebung könnten aufgegriffen werden und auch über das Grundstück geführt werden (analog einer Perlenkette). Damit könnte ggf. eine Einbindung in die angrenzenden Kieze erreicht werden.

Weitere Vorschläge - als Bedarfe aus dem umliegenden Quartier zu verstehen - waren die Qualifizierung von öffentlich zugänglichen, im Idealfall „autofreien“, Plätzen und Räumen für den Aufenthalt, zum Spielen, für Cafés, „Open-Gym“ auf Dachflächen etc. Angeregt wurde die Errichtung einer Kita, die das QAH, aber auch darüber hinaus, sofern Plätze frei sind, für das Brunnenviertel Kitaplätze anbieten könne.

Die Forderungen nach weiterer sozialer Infrastruktur in Form von Kitaplätzen und öffentlich zugänglichen Freiflächen, Spielplatzangeboten kann durchaus als Anregung aufgenommen werden. Es muss aber auch deutlich werden, dass ein privates Vorhaben die vorhandenen strukturellen Probleme und Bedarfe der umliegenden Quartiere, wie die Defizite an ungedeckten Sportflächen im Brunnenviertel oder sonstiger sozialer Infrastruktur, nicht grundsätzlich und umfänglich lösen, sondern nur unterstützen kann.

## Offene und / oder geschlossene Bauweise

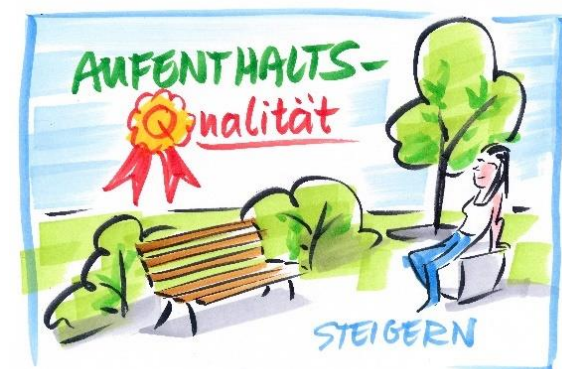
Um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, müssten für das Gelände die Öffnungen und Zugänge des Standortes klar strukturiert und konzipiert werden. Erschließungsflächen sowie Zugänge sollten klar definiert und abgegrenzt werden. Dabei können sich Bereiche, die ggf. nicht auf direkte Anlieferverkehre angewiesen sind, für eine attraktivere und belebte Erdgeschossnutzung herauskristallisieren. Autofreie Bereiche würden innerhalb der Erdgeschosszonen, dort wo möglich, für eine höhere Aufenthaltsqualität sorgen. Die Nutzungszeiten für das Quartier, die eine Mehrfachnutzung ermöglichen, gilt es dabei mitzudenken.

## Aufenthaltsqualität

Eine Öffnung zur Voltastraße würde Wege zwischen Quartier und Humboldthain / S-Bahn deutlich verkürzen und eine durchgehende Öffnung hätte insbesondere für die Anlieger\*innen den Effekt eines verbesserten Sicherheitsgefühls. Die Voltastraße ist derzeit abends / nachts nur schwach ausgeleuchtet und der Eingang zum Grundstück wird durch einen Wachmann besetzt. Eine Tag-/ Nachtnutzung des Grundstücks kann sich durch die Art der Unternehmen ergeben. Verständnis wurde gegenüber der Notwendigkeit der Sicherung der Räumlichkeiten von Gewerbetreibenden auf dem Gelände geäußert.



© Die Zeichner



© Die Zeichner

### 3.4 STÄDTEBAU UND FREIRAUM



Mithilfe des Themenfelds Städtebau und Freiraum sollen die zentralen Aspekte der zukünftigen städtebaulichen und freiräumlichen Gestaltung des QAH Grundstücks beleuchtet werden. Hierbei soll ein Rahmen für beispielsweise die künftige städtebauliche Dichte (GFZ, GRZ) in Form von Gebäudetypologien, –tiefen und –höhen formuliert werden. Des Weiteren soll eine mögliche Aufteilung des Grundstücks in bebaute und offene, begrünte Bereiche definiert werden, sowie zentrale Sicht- und Verbindungsachsen zum Quartier. Zusätzlich wird hier in Bezug auf die Ergebnisse vom Themenfeld Nutzungen / Nutzungsverteilung die künftig nachgefragten Bautypen (Labore, Werkstätten etc.) entsprechend der Nutzung diskutiert. Dabei wird insbesondere in diesem Themenfeld stärker auf Nachhaltigkeit, Klimaneutralität und Resilienz eingegangen. Dazu gehört bspw. eine umweltschonende, nachhaltige Entwicklung des Bauvorhabens mit einem ressourcenschonenden Rückbau, eine klimaneutrale, nachhaltige Bauweise oder die Ausgestaltung zu einem „intelligenten (Stadt-)Quartier“.



© Die Zeichner



© Die Zeichner

## (Auf-)Teilung / Zonierung

Der Standort soll sich zukünftig städtebaulich stärker in das Quartier integrieren und eine gewisse Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit bieten. Diese **Öffnung** befindet sich im Spannungsfeld mit einer wahrscheinlich notwendigen Absicherung und Schließung von betrieblichen Bereichen. Folglich wird zukünftig eine Abstufung von offenen (öffentlich nutzbaren) zu geschlossenen (privateren) Bereichen auf dem QAH Grundstück notwendig sein. Zu welchen Anteilen die Wege und Plätze im Quartier für die Nachbarschaft geöffnet werden kann, wird sich erst mit der weiteren Vertiefung im städtebaulichen Wettbewerb und mit den konkreten Nutzer\*innen auf dem Gelände genauer definieren lassen. Hierbei wird momentan angedacht, dass durch eine sinnvolle Zonierung in „**privat und öffentlich**“ und einem Konzept für Nutzungszeiten (v.a. nach Feierabendschluss) eine Belebung des Quartiers und Mehrfachnutzung durch ergänzende Zusatznutzungen, wie Freizeitangeboten, Gastronomie (siehe Kap. 3.2), gewährleistet wird.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens erfolgte eine Verständigung auf eine dreigliedrige Unterteilung des Grundstücks. Die entwickelte **Zonierung** ermöglicht eine stufenweise Entwicklung, eine Flächenbevorratung und berücksichtigt bereits die Räume mit lärmintensiveren und lärmärmeren Gewerbeeinheiten. So sollte in der Zone C (siehe Abbildung 9) aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung auf dem Baufeld (Ecke Brunnenstr./Voltastr.) keine hohe Immissionsbelastung (wie Lärm, Luftverschmutzung o.ä.) entstehen. Der notwendige Immissionsschutz nimmt in Richtung zur Zone A ab (vgl. Kap. 3.5).

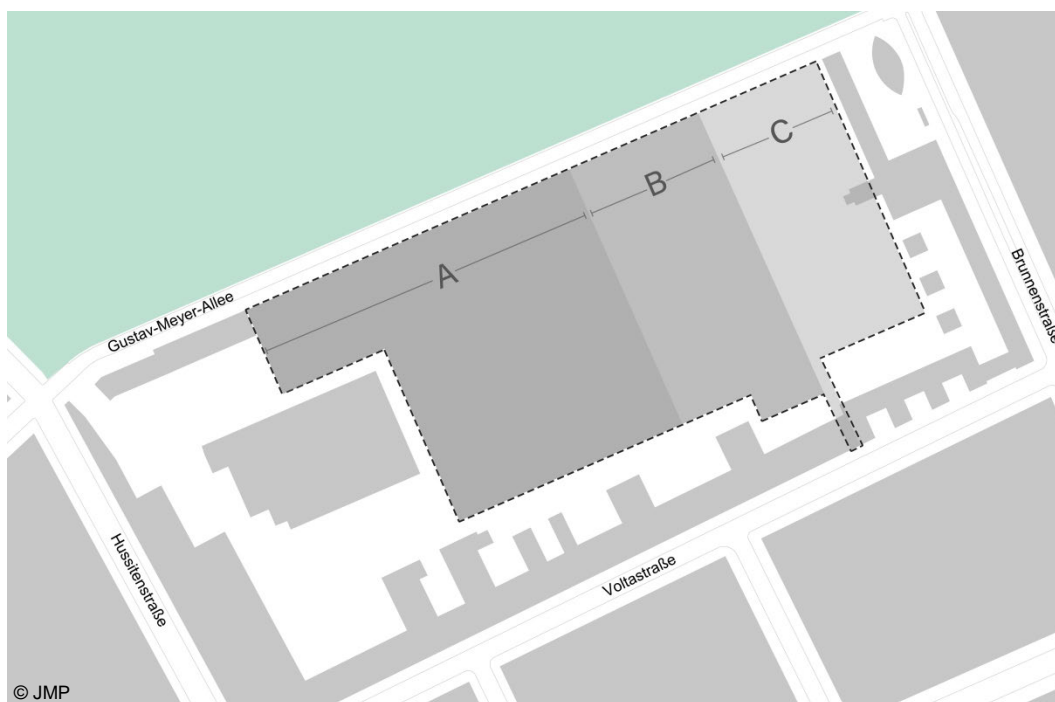


Abbildung 9: Zonierung / Gliederung des QAH Grundstücks in 3 Parzellen

Quelle: eigene Darstellung, Jahn, Mack & Partner



## Gebäudetypologien /-formate

Aufgrund des geplanten Rückbaus der ehemaligen Nixdorf-Produktionsstätte wird eine vollständig neue bauliche Ordnung des Grundstücks ermöglicht, bei der eine städtebauliche **Kante hin zur Gustav-Meyer-Allee** ausgebildet werden könnte, die gleichzeitig auch eine Öffnung zum Park am Humboldthain ermöglicht. Die bestehende Bebauung des Blocks orientiert sich derzeit zum Blockinneren hin, hierbei gilt es zu entscheiden inwieweit die künftigen Gebäudetypologien diese Ausrichtung übernehmen sollen, wo es Vorder- und wo es Rückseiten geben soll.

Ob das **Parkhaus** auf dem Grundstück in Teilen weitergenutzt werden kann oder ob es ebenfalls vollständig abgerissen werden soll, wird sich im städtebaulichen Wettbewerb sowie in ergänzenden Einzeluntersuchungen klären.

Aufgrund des zentralen Nutzungsschwerpunktes für produzierendes Gewerbe wird die Errichtung von **Gewerbehöfen** auf dem Grundstück als nachhaltig angesehen, da bspw. Gewerbehöfe eine mögliche Trennung in privat und offen (vgl. Kap. 3.3 und 3.4) sehr gut ermöglichen. Darüber hinaus bieten sie eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung somit für die zukünftigen Nutzer\*innen.

Bei den Neubauten selbst geht es um die Ausformulierung von flexiblen aber bestimmten Anforderungen. Eine Herausforderung sind die Schaffung von **angemessenen Geschosshöhen und Gebäudetiefen für die Produktion** und gleichzeitig **flexiblen Gebäudestrukturen** für die vielfältigsten Nutzungen.

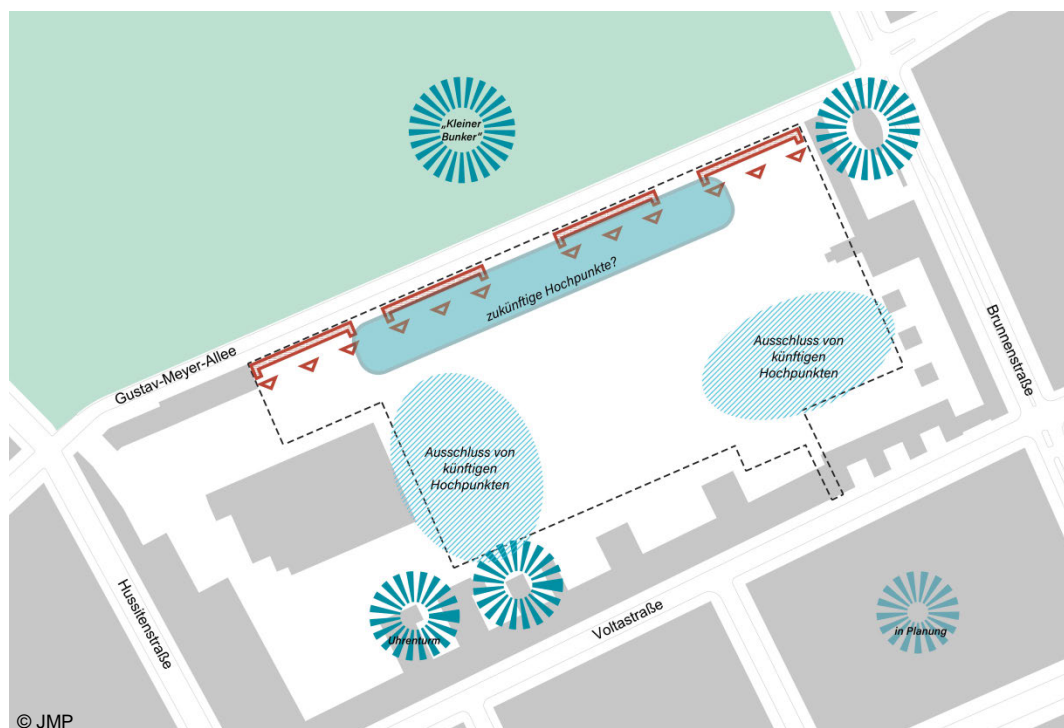


Abbildung 10: Städtebauliche Idee für das QAH mit möglichen Hochpunkten

Quelle: eigene Darstellung, Jahn, Mack & Partner



Eine Verortung von **Hochpunkten** im Quartier als Ergänzung zum Kleihues-Hochhaus an der Brunnenstraße ist denkbar, an zwei Orten sind diese jedoch eher auszuschließen (siehe Abbildung 10). Zum einen beispielsweise an der östlichen Fassade des Fraunhofer-Gebäudes und zum anderen im Bereich des Wohnens an der Voltastraße und Brunnenstraße. Vorteilhaft sind Verdichtungen an verschiedenen Stellen, durch die an anderer Stelle im Quartier Freiräume wie Plätze etc. geschaffen werden können. Vorstellbar sind verschiedene Standorte für Hochpunkte an der Gustav- Meyer-Allee oder auch innerhalb des Blocks. Es wird deutlich, dass Hochpunkte noch mal mehr gestalterische wie funktionale Anforderungen erfüllen und ins Gesamtkonzept passen müssen. Inwiefern Höhen und Standorte bis zu 60 m oder auch darüber hinaus verträglich und vorstellbar sind, muss im weiteren städtebaulichen Verfahren vertieft bzw. abschließend geklärt werden.

Eine Orientierung kann an vorhandenen Höhen der Industriearchitektur erfolgen. Grundsätzlich müssen die neuen Baukörper die Wirkung des Denkmals beachten. Die Hochpunkte der Umgebung, wie das Kleihues-Gebäude an der Brunnenstraße und der angrenzende Trümmerberg im Park, sind zu berücksichtigen, vorhandene Sichtachsen sollen gewahrt bleiben.

Grundsätzlich wird vom Grundstückseigentümer davon ausgegangen, dass die künftige GFZ für das QAH zwischen 3,0 und 3,8 liegen kann. Der Grundstückseigentümer strebt im Sinne der Nachhaltigkeit eine möglichst hohe **städtebauliche Dichte** für das Grundstück an. Inwiefern sich das im Bebauungsplan festsetzen lässt, muss im weiteren Verfahren mit der Bauleitplanung ausgehandelt werden. Dasselbe gilt für die **Bauobergrenze** im Geltungsbereich.

Mit der Neuordnung der (Haupt-An-) Lieferwege und der gestalterischen Öffnung des Grundstücks hin zum Humboldthain wird eine Neugestaltung und Neuorganisation des Straßenraums der **Gustav-Meyer-Allee** notwendig (siehe Kap. 3.5 Öffentlichkeit / Durchwegung).

## Nachhaltigkeit

Das Thema **Nachhaltigkeit** spielt hinsichtlich der Versiegelung der Flächen, Dachflächen- und Fassadenbegrünung sowie Regenwassermanagement eine große Rolle für die Entwicklung des Quartiers und wird als unabdingbare Grundvoraussetzung für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung auch hinsichtlich des Mikro- / Makroklimas gesehen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der bei der zukünftigen Planung des Grundstücks berücksichtigt werden sollte, ist, dass die



© Die Zeichner

Entwicklung den künftigen **klimatischen und energetischen Ansprüchen** gerecht wird. Damit wird insbesondere Bezug genommen auf das Thema **klimagerechtes Bauen**, u.a. mit Blick auf Kühlung der Stadt und Umgang mit neuen bzw. verstärkt auftretenden Wetterphänomenen, wie Starkregenereignissen. Das Thema **Wassermanagement** ist von Anfang an zu berücksichtigen. Hierfür sollte ein Entwässerungskonzept im Sinne der „Schwammstadt“ inkl. eines Regenwassermanagements entwickelt werden, insbesondere das Gefälle von Ost nach West ist dabei zu berücksichtigen. Folglich sollten so viele Flächen wie möglich unversiegelt entwickelt werden.

Im Bezug zum Thema Nachhaltigkeit wurde angeregt, ob es möglich ist nach dem „**cradle-to-cradle**“-Prinzip einige Gebäudeteile vom ehemaligen Nixdorf-Gebäude zu erhalten und wiederzuverwenden. So könnte bspw. das Glas der Fassaden eingeschmolzen werden, der Beton für Straßenbau wiederverwendet werden oder der verbaute Stahl vor Ort recycelt werden. Erläutert wird, dass das Bestandsgebäude einen so hohen Energieverbrauch hat, dass die Erhaltung des Gebäudes als nicht nachhaltig bewertet werden muss.

Ergänzend dazu könnte für das gesamte TPH Areal ein **gemeinsames Konzept und Standorte für die Ver- und Entsorgung** für effizientere und ressourcensparende Verkehre entwickelt werden.



© Die Zeichner

### 3.5 MOBILITÄT / ERSCHLIEßUNG / IMMISSIONEN



Das Themenfeld Mobilität / Erschließung / Immissionen beschäftigt sich mit den Fragestellungen wie das QAH sowohl für die Arbeitenden als auch für die Lieferverkehre verkehrlich angebunden ist. Hierbei sollen unter dem Blickwinkel der Mobilitätswende zukunftsfähige, nachhaltige Verkehrsangebote inkl. der Organisation des Ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück diskutiert werden. Es werden die Fragestellungen zu „autofreien Quartieren“, die Größe des Anteils den der Rad-/Autoverkehr einnimmt, alternative Lösungen für die „letzte Meile“ und Konzepten von Mobility Hubs thematisiert.



© Die Zeichner

Darüber hinaus wird auf Grundlage der Zonierung eine Erschließung von Fuß-, Radwegen und Straßen eine neue Erschließungssystematik für das Grundstück erarbeitet, die die Verortung von neuen Eingängen vom QAH miteinschließt.

In diesem Zusammenhang sollen im Weiteren die potenziellen Immissionen, die künftig erzeugt werden können, betrachtet werden.



## Ruhender Verkehr

Mit Blick auf die angestrebte Mobilitätswende und der damit einhergehenden Reduzierung des MIVs werden für Kraftfahrzeuge deutlich weniger **Stellplätze** auf dem Gelände bereitgestellt als bisher in dem zentralen Parkhaus. Ein vollständiger Verzicht auf PKW-Stellplätze ist jedoch nicht absehbar möglich. Insbesondere in Bezug auf den bestehenden Parkplatzdruck im Stadtquartier/Nachbarschaftsquartier<sup>4</sup> wäre darüber hinaus eine Öffnung der Parkmöglichkeiten auf dem QAH Gelände für das gesamte Quartier wünschenswert. Inwieweit das bestehende Parkhaus (Tiefgarage) weitergenutzt werden kann, ist im weiteren Verfahren zu prüfen bzw. zu klären. Auf jeden Fall werden die oberirdischen PKW-Stellflächen abgerissen. Für die Tiefgaragenbereiche ist bspw. auch eine (temporäre) Umnutzung von Teilen als Club o.ä. ebenfalls zu prüfen.



Zusätzlich wird empfohlen für das QAH einen zentralen **Mobility Hub** für E-Mobilität, Fahrradstellplätze u.ä. an der Gustav-Meyer-Allee miteinzuplanen. Hierbei sollen auch alternative, klimaneutrale Transportmittel und Liefersysteme, wie z.B. ein Lastenrad-Hub berücksichtigt werden. Dieser Knotenpunkt wäre zukünftig ein zentraler Anker und Hauptanlieferungspunkt für das Gelände (Mobilitätskonzept). Ansonsten soll das gesamte Gelände gut für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen erschlossen sein, weshalb für das gesamte Grundstück ausreichend Fahrradstellplätze miteinzuplanen sind.

Grundsätzlich gilt neben der möglichen Minimierung von Stellplätzen, dass für stellplatzintensive Nutzungen (Handwerk) separate Bereiche im Erd- und Untergeschoss bereitgestellt werden sollen.

<sup>4</sup> genannt von den Bürger\*innen auf dem Bürgerdialog / 2. Fachdialog am 29.07.2021

## Öffentlichkeit / Durchwegungen

Das QAH Grundstück soll künftig eine **höhere Durchlässigkeit** zum umliegenden Stadtquartier und Durchquerbarkeit aufweisen als heutzutage.

Die Ebenen der Erschließung des Quartiers beziehen sich im Wesentlichen auf die **fußläufige Vernetzung** innerhalb des Quartiers sowie auf die **logistische Vernetzung (Lieferverkehre)**. Vorhandene Anschlussmöglichkeiten der Wegebeziehungen als auch der Freiraumstrukturen sollten aufgenommen werden. Dabei darf die besondere Lage als einziges EpB-Gebiet innerhalb des S-Bahnringes nicht außer Acht gelassen werden. Auch bei der fußläufigen Erlebbarkeit, Erschließung bzw. Begehung des zukünftigen Quartiers könnte die Abfolge von Räumen, wie sie z. B. der Hackesche Markt darstellt, ein Ansatz sein.

Für die Belebung des Quartiers ist die Schaffung von Nutzungen mit Frequenz im QAH notwendig. Zusätzlich dienen die **Knotenpunkte** als (öffentliche) Treffpunkte, sowie als Scharnier/Gelenk für die Verteilung und Strukturierung der Wegebeziehungen (von Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen etc.) als Teil des Wegeleitsystems auf dem Grundstück.

Die **Gustav-Meyer-Allee** selbst kann die geforderten Funktionen als grüne Verbindung, Radwegeverbindung, Übergang zum Park und auch die Anlieferung bei entsprechender Gestaltung durchaus aufnehmen. Hier sollten die **übergeordneten Verbindungen** (Radwege, Verkehre) in Bezug zum QAH herausgearbeitet werden. Dafür ist sicherlich eine **Neuorganisation des Querschnitts** notwendig, da u.a. die Gustav-Meyer-Allee Teil des Berliner Fahrradrouthenetzes TR2 „Nordspange: Von Jungfernheide nach Alt-Hohenschönhausen“ ist. In Abhängigkeit von zukünftigen Ausbauplänen dieser Fahrradroute durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz könnten ggf. Konflikte mit dem geplanten Hauptanlieferungsweg für Lastverkehre auf der Gustav-Meyer-Allee entstehen. Hierfür müsste ein **verkehrliches Gutachten** erstellt werden. Insbesondere die Voltastraße sollte nicht mit weiteren Lieferverkehren belastet werden. Eine frühzeitige Abstimmung und Einbeziehung des SGA (Straßen- und Grünflächenamt) und SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima) wird vorausgesetzt.

Bei der Neuordnung der Wegeverbindung auf dem QAH soll auf ehemalige, historische Achsen eingegangen werden. So könnte in Ansätzen die **Verlängerung der Wattstraße** für Fußgänger\*innen wieder aufgegriffen werden. Aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsbebauung und der momentanen Nutzung der Räumlichkeiten ist die Öffnung des Baukörpers auf Höhe der Wattstraße (wie es in der Vergangenheit war) kurzfristig nicht realisierbar (siehe



© Die Zeichner



Abbildung 11). Darüber hinaus befinden sich die Gebäude und der Anschluss an die Wattstraße im Eigentum der GSG. Jedoch könnte die gedachte Verlängerung der Wattstraße auf dem QAH Gelände weitergeführt werden und an der Seite der Voltastraße auf die beiden bestehenden Eingänge in den Baublock umgeleitet werden.



Abbildung 11: Das ehemalige Werkstor Nr. 3 in der Kleinmotorenfabrik an der Voltastraße (heute nicht mehr vorhanden)

Quelle: Deutsches Technikmuseum Berlin (Bestand AEG)

## Erschließung / Zugänge



Die **Anlieferverkehre** spielen für die Erschließung des Quartiers eine zentrale Rolle. Die unterschiedlichen Voraussetzungen, sowohl für den Schwerlastverkehr als auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV), müssen dabei voneinander getrennt betrachtet werden. Eine mögliche Zonierung des gesamten Quartiers würde zur Entstehung von emissionsbelasteten und emissionsarmen Teilbereichen beitragen. Durch die Idee einer Zonierung kann sowohl über **Zufahrtsmöglichkeiten** für den Gesamtblock, als auch über eine unabhängige Erschließung einzelner Teilbereiche des Grundstücks über die Gustav-Meyer-Allee nachgedacht werden. Dazu wird noch eine Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt erfolgen. Zusätzlich wird somit ermöglicht, emissionsbelastete und emissionsarme Teilbereiche abzuleiten, damit insbesondere im Bereich der Wohnbebauung nur geringe Lärm- und Schadstoffbelastungen entstehen. Gerade hierfür sollten innerhalb des QAH autoarme Konzepte entwickelt werden.

Grundsätzlich soll hierbei über **innovative Anlieferungskonzepte** nachgedacht werden, die von den „klassischen“ Systemen abweichen, z.B. „Loading Docks“. Das Gleiche gilt ebenfalls für neue Lösungen für die „letzte Meile“, die bspw. auch auf den historischen Bestandsschienen auf dem Gelände erfolgen kann.

Mit der zunehmenden Öffnung des Quartiers für die Öffentlichkeit wird eine Attraktivierung und **Qualifizierung der Quartierseingänge** notwendig, damit besser ersichtlich wird, dass die Durchquerung des QAH für Anwohner\*innen möglich und gewollt ist. Momentan sind die Zugänge in den Block zu stark abgeschottet. Ergänzend dazu sollte die Beleuchtung entlang der Voltastr. und Hussitenstr. (Ecke Gustav-Meyer-Allee) verbessert werden, damit der Straßenraum entlang der langen denkmalgeschützten geschlossenen Gebäudekante attraktiver wird.

Darüber hinaus wurde die Idee für die Verlängerung der Tram vom Süden der Bernauer Straße bis zum QAH unterbreitet. Damit könnte (theoretisch) der Standort noch besser mit dem öffentlichen SPNV angebunden sein. Aus Sicht des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamts ist die Verlängerung der TRAM aus Richtung der Bernauer Straße jedoch nicht absehbar.

## 4 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die schon im Vorfeld als relevant identifizierten Themenfelder haben sich in den Werkstätten im Wesentlichen bestätigt und im vorigen Kapitel dargestellt.

Die Themenfelder sind weiterhin:

- Identität / Alleinstellung
- Nutzungen / Nutzungsverteilung
- Erdgeschoss / Mischung / Vielfalt
- Städtebau und Freiraum
- Mobilität / Erschließung / Immissionen



© Die Zeichner

Das planungsrechtlich als **Gewerbegebiet** eingestufte Areal QAH soll aufgrund der Lage im **EpB-Gebiet** und seiner Einordnung als einer von elf **Berliner Zukunftsorten** auch künftig als ein Standort für Produktion, Gewerbe, Wissenschaft und Forschung gelten und daher weiterentwickelt werden. **Vorhandenes Gewerbe** des Technologieparks sowie **Forschungseinrichtungen** mit möglichen Entwicklungspotenzialen sollen dabei berücksichtigt werden. Die (Berliner) Bedarfe an **Flächen für Gewerbehöfe** für „kleinere“ produktionsgeprägte Einrichtungen sollen ebenso berücksichtigt werden.

Zentral bleibt für das Gebiet die einmalige Stellung als **innerstädtischer Gewerbestandort**, der sowohl EpB-Gebiet und als auch Zukunftsort ist, erhalten bleiben soll. Basis für die Ansiedelungen ist daher der Katalog zulässiger Nutzungen im EpB nach StEP Wirtschaft 2030. Wohnen ist hier nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind beispielsweise die Nahversorger, wie große Supermärkte. Für die Wirtschaftsförderung des Bezirkes ist die Sicherung des Standorts auch für klein- und mittelständige Unternehmen des produzierenden Sektors von zentraler Bedeutung, da diese in der Berliner Innenstadt dringend Gewerbeflächen benötigen. Für den Verein der Gewerbetreibenden im Technologie-Park Humboldthain (TPH) geht es um die Möglichkeit des Wachstums und der Entwicklung innerhalb des Technologieparks in Form von Erweiterungen, Ausgründungen, Start-Ups. Das QAH bietet sich daher auch als Standort für ein Gründer- und Innovationszentrum an. In einem angemessenen und nachzuweisenden Umfang sollen Flächen für preisgedämpftes Gewerbe vorgesehen werden. Diesbezüglich ist der § 11 (2) BauGB anzuwenden.

Vorstellbar ist eine Zonierung des Grundstücks mit der Anordnung von weniger lärmintensiven Nutzungen in Richtung der Wohnbebauung an der Brunnenstraße / Ecke Voltastraße (Immissionsschutz).

Daneben soll es aber durchaus **Flächen für Freizeitangebote, Gastronomie, Aufenthalt und Sport** in geringerem Umfang als ergänzende Nutzungen geben. Besonders um **Tag-/ Nachnutzungen** zu fördern bzw. zu ermöglichen. Ziel muss ein wirtschaftlich tragfähiger modularer Nutzungsmix sein.

Neben der Betrachtung des Areals wurde auch die **Einbindung und die Wechselbeziehungen zum angrenzenden Brunnenviertel aber auch zum Park am Humboldthain** einbezogen. Dazu gilt es die vorhandenen Eingänge von der Voltastraße zu qualifizieren und auch das QAH selbst zu öffnen, Eingänge / Zugänge von der Gustav-Meyer-Allee in Verbindung mit Durchwegungen und Knotenpunkten wie Plätzen / Freiräumen zu ermöglichen.



© Die Zeichner



© Die Zeichner

Ein wichtiges und **gutachterlich zu vertiefendes Thema** ist der **Verkehr**. Dies beinhaltet die verkehrliche Anbindung (v.a. der Lieferverkehre) sowie die Erschließung auf dem Grundstück selbst. Grundsätzlich wird ein autoarmes Quartier angestrebt, aber auch dies benötigt Stellplätze für die Anlieferung und Besucher\*innen. Ggf. ist eine zukünftige (Nach-)Nutzung von Untergeschossen des Parkhauses möglich. Angeregt wurde ein **Mobility Hub** mit Angeboten wie Lastenfahrrädern oder Fahrzeugen für das Car Sharing.

Die **fußläufige Anbindung** des QAH an den ÖPNV ist bereits jetzt sehr gut durch die Nähe zur U8 (Voltastraße), zum S-Bahnhof Humboldthain und S-/U- und Fernbahnhof Gesundbrunnen gegeben. Eine wichtigere Rolle wird der zukünftige (überörtliche) Radverkehr (Berliner Fahrradrouthenetz TR2 „Nordspange: Von Jungfernheide nach Alt-Hohenschönhausen“) erhalten. In Abhängigkeit von künftigen Ausbauplänen dieser **Fahrradroute** durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) könnten ggf. Konflikte mit dem geplanten **Hauptanlieferungsweg für Lastverkehre auf der Gustav-Meyer-Allee** entstehen. Insbesondere die Voltastraße sollte nicht mit weiteren Lieferverkehren belastet werden. Aufgrund der o.g. Aspekte bedarf die Gustav-Meyer-Allee einer über das QAH hinausgehenden grundsätzlichen Neugestaltung. Bei allen Planungsvorhaben, die sich auf das öffentliche Straßenland auswirken, werden frühzeitig Abstimmungen mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt und wo notwendig mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorgenommen.“



Ebenfalls wichtiger Baustein für die weitere Entwicklung wird auch ein zentrales **Ver- und Entsorgungsmanagement** sein.



Eine **öffentliche Nutzbarkeit** der Hauptverbindungen und Räume innerhalb des Grundstücks ist Ziel der zukünftigen Entwicklung. Eine **Sicherung von Betriebsbereichen** beispielsweise für Produktion, Gewerbe bzw. Wissenschaft und Forschung wird es aber geben müssen.

Die **Einbindung des neuen Quartiers** in den angrenzenden Kiez soll durch geeignete Wegebeziehungen, eine öffentlich nutzbare Durchlässigkeit und eine Abfolge von Räumen/ Plätzen im Quartier städtebaulich ermöglicht werden. Aber auch soziale Infrastruktur wie eine sogenannte „**Betriebskita**“, die auch für Kinder aus den angrenzenden Quartieren offen steht, oder ein „Bürger\*innenraum“, der einfach anmietbar / nutzbar wäre, könnten die Einbindung unterstützen und das Quartier beleben. Die Arbeit vorhandener Akteure\*innen wie des TPH mit den angrenzenden Schulen hinsichtlich einer Zusammenarbeit („Kennenlernen der Arbeitswelt“) mit Kindern- und Jugendliche sollte weiter gefördert werden. Es besteht das Interesse insbesondere für Kinder und Jugendliche verstärkt eine stärkere Verankerung zu ihrem (Wohn-)Kiez herzustellen und dafür Bildungsarbeit in geeigneten (Seminar-)Räumen bzw. in einer Begegnungsstätte zu betreiben.

Die denkmalgeschützten Gebäude, Sinnbild der Elektropolis, stellen die historische **Corporate Identity** des AEG-Standorts dar. Das neue Quartier Am Humboldthain steht dem gegenüber und muss eine städtebauliche Antwort auf diesen **Standort der Industriekultur** finden, ohne diesen zu kopieren oder wesentlich zu beeinträchtigen. Die derzeit verschlossene unterirdische Verbindung zum Flakturm könnte neben dem Tunnel der ersten U-Bahn Berlins als Anknüpfungspunkt entwickelt werden.

Die introvertierten Qualitäten der Gebäudestruktur wie der Uhrenturm oder die nordöstliche Fassade des derzeit durch das Fraunhofer Institut genutzten Gebäudes sollten erlebbar bleiben. Sie wirken auf das Gelände ein und prägen dies.

An der Fassade des durch das Fraunhofer Institut genutzten Gebäudes – wie auch angrenzend an die Wohnbebauung Brunnenstraße / Ecke Gustav-Meyer-Allee –



sollen **Hochpunkte ausgeschlossen** werden. Hochpunkte als auch **Baukanten** zur Gustav-Meyer-Allee sind vorstellbar. Räumliche Ausdifferenzierungen hinsichtlich Maß der Nutzung und möglicher Gebäudehöhen erfolgen im Rahmen des Städtebaus.

Prinzipiell soll die gesamte **Gebietsentwicklung für das QAH nachhaltig** (nachhaltiges Planen, Bauen und Wirtschaften) sein. Im Sinne des Klimaschutzes sollte ein Nachhaltigkeitskonzept aufgestellt werden. Dabei sollte ein **Entwässerungskonzept** im Sinne der „Schwammstadt“ inkl. eines Regenwassermanagements entwickelt werden, sowie auf die Themen Begrünung von Dächern und Fassaden und einem resilienten Städtebau eingegangen werden. Es sollten möglichst viele Flächen unversiegelt entwickelt werden. Soweit es möglich ist, sollten die Materialien des rückzubauenden Bestandes einem Recycling zugeführt werden und umweltschonende Materialien zum Einsatz kommen. Dies betrifft auch die Energieversorgung. Erstrebenswert ist es, wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit, soweit es möglich ist, auch im Bebauungsplan festzusetzen, wie bspw. ein nachhaltiges Entwässerungskonzept. Dies sind weitere wichtige Bausteine im angestrebten robusten Städtebau. Darüber hinaus sollen im Sinne eines robusten Städtebaus passende, unterschiedliche Flächen(-typen) bzw. Grundrisse und Bandbreiten für möglichst viele Nutzer\*innen bereitgestellt werden, die auch in vielen Jahren noch flexibel nutzbar sind und unterschiedlichste Nachfragen bedienen können.

Die nächsten Schritte sind die **Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses** für einen Bebauungsplan. Aufbauend auf den Ergebnissen des Werkstattverfahrens wird es ein **städtebauliches Wettbewerbsverfahren in zwei Stufen** geben, um die hier benannten komplexen und ineinandergreifenden Themenfelder räumlich weiter zu entwickeln, zu konkretisieren und zu diskutieren.

## 5 QUELLEN

Protokoll vom Fachlichen Auftaktdialog vom 07.06.2021

Protokoll vom 1. Fachdialog vom 22.06.2021

Protokoll vom Bürgerdialog / 2. Fachdialog vom 29.07.2021

Protokoll von der Bürgerinformation / 3. Fachdialog vom 18.08.2021

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 Berlin,  
Stand: März 2020.

## ANLAGEN A (SEPARATER BAND)

### 1 INTERESSENPLÄNE

- 1.1 Interessenplan 1: Identität / Alleinstellung
- 1.2 Interessenplan 2: Nutzungen / Nutzungsverteilung
- 1.3 Interessenplan 3: Erdgeschosse / Mischung / Vielfalt
- 1.4 Interessenplan 4: Städtebau und Freiraum
- 1.5 Interessenplan 5: Mobilität / Erschließung / Immissionen

### 2 ERGEBNISPLAN

### 3 PRÄSENTATION VON JAHN, MACK & PARTNER VON DER BÜRGERINFORMATION / 3. FACHDIALOG (AM 18.08.2021)

## ANLAGEN B (PERSONENBEZOGENE DATEN, NICHT ÖFFENTLICH)