

## **Bürgerbeteiligung Friedrich-Ebert-Straße Süd: Kommentar zur geplanten Bebauung**

### **Zunächst ein lobendes Wort für die Veranstaltung am 15. September:**

Die Info-Veranstaltung am 15. September auf der Wiese an der Friedrich-Ebert-Straße habe ich, der ich mich schon seit Jahrzehnten mit Stadtplanung beschäftige und viele Formen von Öffentlichkeitsbeteiligung erlebt und teilweise auch organisiert habe, als einen sehr guten Ansatz empfunden. Dass die Veranstaltung letztlich relativ wenig besucht war, liegt wohl eher an dem allgemein geringen Interesse an stadtplanerischen Fragen in der Stadt Eberswalde (zumindest solange es nicht um Parkplätze geht...). Positiv fiel mir auf, dass die Veranstaltung mit zahlreichen Vertretern der Lokalpolitik – einschließlich des Bürgermeisters - und der Verwaltung besetzt war, die sich offen auch unbequemen Fragen der überwiegend jüngeren Besucher stellten. Dafür allen Beteiligten ein großes Kompliment!

Was mich persönlich an den präsentierten konzeptionellen Überlegungen weniger überzeugt hat, ist, dass dabei bereits recht konkret in Architektur gedacht wurde und der **grundlegenden Auseinandersetzung mit dem Ort und seiner künftigen Rolle** etwas zu wenig Raum gegeben wurde - zumindest ist mir diese Auseinandersetzung nicht wirklich erkennbar.

Dazu gehört neben der Frage, ob die Freifläche überhaupt bebaut werden sollte, auch die **Auseinandersetzung mit der Umgebung**, die in den präsentierten Tafeln nur angerissen wurde. Ich halte es für wichtig, nicht nur das zu beplanende Grundstück, sondern den gesamten Block zwischen Schickler- und Friedrich-Ebert-Straße im Zusammenhang zu denken. Dieser Block ist in vielerlei Hinsicht ein ganz zentraler Ort in der Innenstadt. Hier treffen die wichtigsten städtischen Funktionen zusammen: Im Osten das Paul-Wunderlich-Haus als wichtiger Verwaltungs-, aber auch Kulturstandort, nach Norden die Friedrich-Ebert-Straße als eine relativ lebendige Einkaufsstraße, im Westen das Bürgerbildungszentrum und im Süden attraktive Wohngebiete; mitten drin schließlich der Stadtcampus der HNE. Der Block weist teilweise eine hohe Attraktivität auf, andererseits aber auch dem Standort wenig gerecht werdende bauliche Strukturen (Wellblechgaragen, Abstellflächen). Auch das barrackenartige Gemeindehaus der katholischen Kirche ist sicher kein städtebauliches Schmuckstück.

Noch ein kurzes Wort zur "Friedrich-Ebert-Wiese": Diese Freifläche ist zwar keine historische Parkanlage, stellt heute aber doch - neben dem Ammonpark - diejenige öffentlich nutzbare Grünanlage in der Innenstadt dar, die sich der wohl größten Beliebtheit erfreut. Planer wissen, wie schwer es ist, eine solche Akzeptanz in der Bevölkerung zu generieren und zu lenken. Hier gilt es für mein Planungsverständnis, nicht bestimmen zu wollen, sondern auf das Verhalten der Menschen zu reagieren. In Bezug auf die "Friedrich-Ebert-Wiese" haben die Bürger der Stadt ihr Votum durch ihr alltägliches Verhalten abgegeben: sie haben diesen Ort angenommen! Für etliche andere Orte kann dies nicht wirklich behauptet werden. Ich persönlich würde also eine weitgehende Freihaltung der gesamten Wiese und im Gegenzug eine bauliche Neuordnung an anderen Stellen favorisieren. Aber um diese Frage geht es ja in der nun angestoßenen Bürgerbeteiligung nicht mehr.

### Das Städtebauliches Konzept des Büros LEITPLAN

- **Städtebaulich ein Schritt in die richtige Richtung.**
- **Der Verlust der Wiese wird leider nicht adäquat kompensiert.**
- **Standortgerechte Nutzungsmischung, aber leider ohne neue Ideen, die angesichts der aktuellen Situation gefragt wären.**

Das vorgestellte Konzept des Büros Leitplan weist für mich sicher in eine richtigere Richtung als die bisherigen Ideen. Die Baumasse fügt sich wesentlich besser in die städtebauliche Umgebung ein, die zwar urban ist, aber nicht in dem versucht großstädtischen Sinne, wie ihn frühere Konzepte gesehen haben.

Auf der Präsentation am 15. September wurde betont, dass der städtebauliche Entwurf eher als Chiffre zu lesen sei und keine konkrete Bauplanung darstellt. Von daher beschränke ich meine Hinweise und Kritik auf die Grundzüge der stadträumliche Lösung und nicht auf die architektonische Ausarbeitung.

- Positiv sei zunächst die Höhenentwicklung und die Gliederung der Baumasse in erkennbare Häuser vermerkt.
- Die Gewichtung der einzelnen Bausteine untereinander, d.h. die Schwerpunktbildung auf dem westlichen Teil des Blockes erscheint schlüssig. Ob jedoch die Freihaltung der äußeren Blockspitze dort einen städtischen Raum mit Aufenthaltsqualität zu schaffen vermag erscheint mir eher fraglich.
- Angedeutet wird auch ein Erhalt von kleinen Teilen der jetzigen Grünfläche zwischen den Häusern und am Kienwerder als öffentliche Räume. Diese platzartigen Situationen erscheinen aber wesentlich zu klein für eine attraktive öffentliche Nutzung (unter der aktuellen Situation sind doch eher Flächen gefragt, die mehr Platz bieten, um die Einhaltung von Abständen zu ermöglichen).
- Persönlich würde ich weiterhin eine Lösung favorisieren, die eine zusammenhängende, ausreichend große und attraktiv gestaltete Freifläche direkt an der Friedrich-Ebert-Straße sichern würde; entweder als lineare Struktur (Promenade) oder als bauliche gefasster, begrünter Stadtplatz.
- Die ange deutete öffentliche Durchwegung an der Rückseite der Gebäude vermag m.E. den Verlust der exponierten Fläche an der Straße nicht zu kompensieren. Sie erfüllt kein echtes Wegebedürfnis und läuft Gefahr, zu einer "Backalley" zu werden, die eher störend für die Wohnnutzung ist ohne der Öffentlichkeit eine echte Aufenthaltsqualität zu bieten.

Das beschriebene "Mixed Use Konzept" aus Wohnen, Einzelhandel, Büros u.a. ist zwar in seiner Mischung dem Standort angemessen, das Konzept dahinter bleibt ansonsten sehr vage und zeigt keine neuen Ideen, die auf die sich ändernden Anforderungen an Stadt reagieren würden. Damit wird eine Chance vertan, an diesem so zentralen Ort modellhaft neue Formen des urbanen Zusammenlebens – auch vor dem Hintergrund der Corona Pandemie – aufzuzeigen.

Da das Nutzungskonzept trotz des griffigen Begriffes nicht gerade visionär, sondern eher konventionell ist, führt es auch in der städtebaulichen Umsetzung zu eher konventionellen Häusern, auch wenn diese in eine recht attraktiv und modern anmutende Hülle verpackt sind. Mehr noch: das Konzept gibt sich zwar flexibel, ist aber für wirklich innovative Bau- und Nutzungsstrukturen letztlich kaum geeignet (dazu später mehr).

### Überlegungen und Fragestellungen zur künftigen Nutzung des Ortes

- **Welche aktuellen Entwicklungen beeinflussen die künftige Planung an diesem Ort?**
  - **Welche Rolle kann der Ort innerhalb der Innenstadt übernehmen?**
- **Welche neuen Nutzungsmuster sind denkbar, unter den sich ändernden Anforderungen besser geeignet und wie kann der Städtebau darauf reagieren?**

Ich möchte die Ansätze des vorgestellten städtebaulichen Konzeptes aufnehmen und diese hier nicht mehr grundsätzlich infrage stellen. Das übergeordnete Ziel einer baulichen Entwicklung zulasten einer Grünanlage nehme ich bei aller Skepsis zur Kenntnis, sehe aber auch vor dieser Prämisse noch Spielräume für eine stadtverträglichere Gesamtlösung.

Meine Wünsche und Anregungen zielen darauf ab, an diesem zentralen Ort ein Stück Stadt zu schaffen, das eine Auseinandersetzung mit den sich ändernden Anforderungen an unsere städtische Umwelt reflektiert und mutige und modellhafte Lösungsansätze anbietet.

### Grundüberlegung: Welche Rahmenbedingungen für das Leben in der Stadt Eberswalde haben sich aktuell geändert und werden sich weiter ändern?

Die letzten Jahre und besonders das Jahr 2020 haben die Rahmenbedingungen für die Planung in Eberswalde gravierend verändert. Die wesentlichen Entwicklungen kurz zusammengefasst:

- Das anhaltende **Wachstum der Stadt Berlin** hat inzwischen auch die "Städte der zweiten Reihe" erreicht und in mancher Hinsicht gilt dies besonders für Eberswalde.
- Die **Bevölkerungsstruktur der Stadt Eberswalde** ändert sich. Der Überalterungsprozess konnte gebremst werden, es ziehen wieder mehr junge Menschen mit besserer Bildung und vielfältigen kulturellen und beruflichen Hintergründen in die Stadt.
- Der stationäre **Einzelhandel** steht vor großen Herausforderungen und gerade Eberswalde vermag sich bisher nicht in dem Maße zu positionieren, wie es von einer Stadt dieser Größenordnung zu erwarten wäre.

Hinzu kommt das **Thema Corona**: Auch wenn momentan nicht abzusehen ist, wie sich die Situation weiter entwickeln wird, so wird inzwischen zumindest von drei anhaltenden Konsequenzen ausgegangen, die relevant für die Stadtentwicklung sein werden:

- Dichte und Nähe im urbanen Raum - bislang zentrale Anliegen moderner Stadtentwicklung - werden in Frage gestellt und bedürfen zumindest einer Anpassung an die Umstände, wenn ein Zurück zur Suburbanisierung und sozialer Vereinzelung vermieden werden soll.
- Art und Umfang der Nutzung von Strukturen können auch künftig von Regelungen zum Infektionsschutz bestimmt sein. Auf diese sich ändernden Anforderungen muss durch entsprechend flexible Strukturen reagiert werden.
- Die schon erwähnten Probleme für den stationären Einzelhandel werden sich weiter verschärfen. Der Lockdown im Frühjahr 2020 hat für mehrere der wenigen Fachgeschäfte in der Stadt das Ende bedeutet und es ist zu befürchten, dass weitere folgen werden.

## Welche Rolle kann der Block südlich der Friedrich-Ebert-Straße künftig für die Stadt einnehmen?

### Ein kurzer Blick zurück in die Geschichte:

Der Bereich südlich der heutigen Friedrich-Ebert-Straße blieb aufgrund des schlechten Baugrundes bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts unbebaut und wurde überwiegend als Gartenland genutzt. Die nördliche Straßenseite wurde ab 1870 sukzessive bebaut. Die südliche Straßenseite folgte erst Ende des 19. Jahrhunderts, als große Teile der westlichen Innenstadt bis zum Bahnhof bereits baulich entwickelt waren. **Für etwa vier Jahrzehnte entwickelte sich die Straße damit zur wichtigsten Geschäftsstraße und zur Flaniermeile der wachsenden Stadt.** Diese kurze Zeit, in der die Friedrich-Ebert-Straße der „Kurfürstendamm von Eberswalde“ war, hat dazu geführt, dass sich das Herz der Stadt von der Altstadt weg in Richtung Bahnhof an diesen Ort verlagerte, der zwar noch zentral lag, aber mehr Platz für moderne Ansprüche bot.

Nach der Zerstörung im zweiten Weltkrieg nicht wieder neu bebaut, entwickelte sich dann – eher ungeplant - die jetzige Grünanlage.

Faktisch war dieser Bereich damit in den zwei Jahrhunderten nachdem die Stadt über die alten Wallanlagen hinaus gewachsen war, nur wenige Jahrzehnte lang bebaut gewesen. Die weitaus meiste Zeit hinweg war er Gartenland, Brachfläche oder Grünanlage. Solche Situationen sind rückblickend in vielen Städten zu beobachten und führten häufig letztlich zur Entstehung von öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen.

### Die Situation heute:

Heute befinden sich einige der prägnantesten Elemente der Innenstadt in einem Rechteck, das sich zwischen Marktplatz, Friedrich-Ebert-Straße, Schicklerstraße und der Puschkinstraße mit dem BBZ erstreckt: Die Hochschule, das Paul-Wunderlich-Haus, beide große Bibliotheken der Stadt, der wichtigste Park und neuerdings die "Friedrich-Ebert-Wiese" als weiterer wichtiger Kommunikations- und Treffpunkt. Dieser Bereich ist das Zentrum der Stadt, solange man nicht primär auf den Handel blickt. Er ist die kulturelle, soziale und wissenschaftliche Mitte Eberswaldes. Eine Qualität, die außergewöhnlich ist und die es meiner Ansicht nach weiter zu entwickeln gilt.

Die Entwicklung eines 'klassischen' städtischen Mix von gehobenem Wohnen, einigen Ladengeschäften und Büros wird dieser besonderen Lage m.E. nicht gerecht. Ein "Eberswalder Kurfürstendamm" wie vor dem Krieg ist wohl kaum wieder herzustellen. Es ist eher zu befürchten, dass der Genius Loci verloren geht und das Potenzial – letztlich auch zur Stärkung der übrigen Innenstadt und somit indirekt auch des lokalen Einzelhandels – verspielt wird.

Die Vorstellung, dass die ca. 1.500 m<sup>2</sup> konventioneller Einzelhandelsfläche, die hier geschaffen werden können, einen Durchbruch in Hinblick auf eine funktionale Stärkung des Stadtzentrums als Einkaufscity bringen könnte, erscheint mir zweifelhaft. Wenn der stationäre Einzelhandel insgesamt zurückgeht, dann sollte m.E. eher auf eine Konzentration, einer Sicherung eines kleinen, aber doch vielfältigen und attraktiven Einkaufsquartiers (z.B. durch eine Arrondierung des Altstadtcarriées durch eine gezielte Aufwertung der Goethestraße) abgehoben werden, als auf eine weitere räumliche Ausdehnung, die am Ende eine Ausdünnung des Besatzes zur Folge haben könnte.

## Vorschläge für ein alternatives Nutzungskonzept

- **Neue studentische Wohnformen**
- **Einzelhandel neu denken: Schauläden als flexibles Angebot in der City**
- **Neue Orte für das Studieren**

### Welche neuen Strukturen könnten an diesem Standort entstehen?

Allgemein wird in Zeiten großer Unsicherheit bezüglich der Nachfrage nach Flächen und Gebäuden gerne über flexible Strukturen nachgedacht. Am Ende stehen aber meist doch Bauten, die letztlich doch recht starr bleiben. Das liegt in der Natur der Sache: unterschiedliche Nutzungen erfordern unterschiedliche Parameter, nicht alle Nutzungen lassen sich beliebig störungsfrei miteinander mischen und wirklich flexible Gebäude sind oft nur mit erhöhtem bautechnischem Aufwand zu realisieren. Mehr noch jedoch: Neue Nutzungsstrukturen erfordern Umdenken und stehen dem Wunsch der Bauherren nach vermeintlich sicheren, (scheinbar) bewährten Verwertungsstrategien entgegen.

Ein frühzeitiges Denken neuer Ideen, eine kritische Diskussion über ihre Umsetzbarkeit und vielleicht der Mut, etwas nicht tausendfach Erprobtes zu versuchen sollte in diesen Zeiten das Planen mitbestimmen. Denn: auch bewährte Lösungen könnten sich unter den jetzigen Bedingungen als nicht mehr tragfähig erweisen – auch im wirtschaftlichen Sinne.

### Alternative 1: Neue studentische Wohnformen

**Grundüberlegung:** Die bereits einsetzende Gentrifizierung in den attraktiven, urbanen Stadtbereichen Eberswaldes wird hier zunehmend angestammte Bevölkerungsgruppen verdrängen. Betroffen sind zum einen sozial schwächere Familien mit geringem Einkommen, zum anderen Studierende. Während erstere meist zumindest über gesicherte ‚normale‘ Mietverhältnisse verfügen, stehen Studierende zweifach unter Veränderungsdruck: Häufig sind die Mietverhältnisse befristet oder an Bedingungen geknüpft und nicht dauerhaft gesichert. Außerdem ist bei Vermietern eine schwindende Bereitschaft zu beobachten, noch an Studierende zu vermieten, sobald sich lukrativere Verwertungsoptionen bieten.

Aktuelle Neubauprojekte richten sich fast ausschließlich an zahlungskräftige Neubürger, in größerem Umfang auch an alte Menschen (Seniorenwohnanlagen). Für eine überalterte Stadt wie Eberswalde ist es aber wichtig, dass junge Menschen, gerade auch Studierende, Berufsanfänger, Kreative etc. in der Stadt gehalten werden.

Der Friedrich-Ebert-Block schließt den Stadtcampus ein und liegt unmittelbar benachbart zu Infrastrukturen, die sich direkt an Studierende richten: Bibliotheken, Co-Working-Spaces, studentisch geprägte Gastronomie. Die Friedrich-Ebert-Straße, Schicklerstraße und Puschkinstraße zeigen bereits zaghafte Ansätze eines „Univiertels“, eines **Eberswalder Quartier Latin**. Selbst in Städten mit größeren Hochschulen im Land Brandenburg (einschließlich Potsdam) sind solche Qualitäten bisher nicht zu erkennen, was häufig an der peripheren Lage der Hochschulstandorte innerhalb der Städte liegt.

Deshalb sollte meiner Ansicht nach Wohnraum, der im Block geschaffen wird, **primär ein Angebot für Studierende und junge Menschen darstellen**. Dies letztlich auch um in diesem Teil der Stadt ein Gegengewicht zu den hier befindlichen und in Entwicklung befindlichen Seniorenwohnanlagen und Pflegeheimen zu schaffen. Der bestehende Generationenmix sollte erhalten bleiben!

**Die Idee:** Das Problem dabei ist allerdings die **Wirtschaftlichkeit**. Neubauten bedeuten heute Kostenmieten von deutlich über 10 Euro, was für Studierende kaum leistbar ist. Genau hier könnten aber innovative Konzepte angreifen:

- Wirtschaftliche Bauformen und Bautechniken (Holzbauweise)
- Einfache Erschließung durch offene Treppen und laubengangartige Erschließung der individuellen Wohnbereiche
- Selbstausbaukonzept, d.h. Fußböden, Innenwände, Einrichtungen werden von den Bewohnern in Eigenarbeit hergestellt (Vorbild: 'Selbstbauregal' Berlin)
- Flächeneffiziente Grundrisslösungen: Wohngemeinschaftsmodell mit einem hohen Anteil von Gemeinschaftlich genutzten Räumen, Individuelle Bereiche, die Micro-Home Motive aufnehmen, Minimierung von Erschließungsflächen,
- Anlage großzügiger Außenwohnbereiche (Wohnterrassen) mit direktem Zugang zu den Gemeinschaftsräumen (Küchen) = nutzbarer Lebensraum zu geringen Erstellungskosten.

Durch die Reduzierung von Baukosten und die flächeneffiziente Nutzung lassen sich auch ökonomisch betrachtet Erträge abbilden, die sich für Bauherren rechnen, gleichsam aber die Mieten auf einem Niveau halten, das auch für Studierende leistbar ist. Beispiele hierfür gibt es bereits in vielen Universitätsstädten.

### **Alternative 2: Einzelhandel neu denken: Schauläden als flexibles Angebot in der City**

**Grundüberlegung:** Auch wenn es unterschiedliche Ansichten über die Zukunft des stationären Einzelhandels in Städten gibt, lassen sich Veränderungen kaum negieren: Der Onlinehandel bedroht den örtlichen Einzelhandel massiv. Kleine inhabergeführte Geschäfte können sich immer weniger gegen Filialbetriebe behaupten. Große Einkaufszentren bedrohen die Innenstädte und als neue Entwicklung sind Einschränkungen im Zusammenhang mit Corona eine vielleicht nur temporäre, möglicherweise aber auch wiederkehrende weitere Bedrohung.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass bis 2030 ca. 100.000 Einzelhandelsgeschäfte in Deutschland schließen werden. Städte mit einer soliden Kaufkraft und einer hohen Attraktivität auch im Wettbewerb mit benachbarten Städten werden weniger betroffen sein, weniger wettbewerbsfähige Städte – zu denen zweifellos auch Eberswalde zählt – werden es besonders schwer haben.

Sicher ist es richtig, alles zu versuchen, den lokalen Einzelhandel in der Stadt zu halten und falls möglich sogar noch zu ergänzen. Eberswalde tut vieles, um dieses zu erreichen. Der Erfolg hält sich – leider – bisher in Grenzen. Leerstehende Ladenlokale sind Normalzustand und selbst im Zentrum finden sich Ramschläden und Wettbüros. Positiv heben sich hingegen einige sehr attraktive Geschäfte und Gastronomie hervor, die auffallend häufig ein eher junges, alternatives Klientel ansprechen und durchweg eher den täglichen Bedarf decken: Der Bioladen Globus, Bäckerei Wiese, Der Burger-Laden, das Eiscafe und die kleinen Lebensmittel-Spezialitätengeschäfte an der Friedrich-Ebert-Straße.

**Die Idee:** Statt konventioneller Einzelhandelsgeschäfte werden "**Schauläden**" geschaffen; kleine Einheiten mit je 20 bis 30 m<sup>2</sup>, die ihre Waren nicht in offenen Regalen anbieten, sondern in Vitrinen, ähnlich wie in Ausstellungen oder Museen. Diese funktionieren folgendermaßen:

- Informationen und Kauf können online oder direkt über Terminals im Laden abgegeben werden. Das Prinzip funktioniert also wie eine Mischung aus 'normalem' Ladengeschäft und Onlinehandel.

- Die Schauläden können damit wahlweise völlig ohne Personal arbeiten oder mit Mitarbeitern vor Ort, die die Waren vorführen und erklären können – also einen direkten Dialog von Kunden und Anbietern führen.
- Die Schauläden können sowohl kurzfristig wie auch dauerhaft angemietet werden. Kurzfristige Anmietung bietet sich z.B. für Saisonartikel (Weihnachtsgeschäft) an oder als zusätzliche Schaufenster für Geschäfte an anderen Orten in der Stadt (z.B. um auf Neueröffnungen hinzuweisen).
- Neben dem Einzelhandel können die Schauläden auch durch Künstler oder Handwerker genutzt werden, um ihre Arbeiten auszustellen. Auch eine Nutzung durch die Hochschule für die Präsentation von neuen Projekten und Innovationen ist denkbar.
- Bei gutem Wetter kann die Nutzung auf die Freifläche vor dem Laden erweitert werden – ein Motiv, das von Straßenmärkten in Asien und Afrika vertraut ist und dort auch in hochentwickelten, modernen Metropolen erfolgreich weiter betrieben wird.

Durch das flexible Konzept und die Möglichkeit kurzfristiger Anmietungen gibt es am Ort immer wieder Neues zu sehen. Er wird also nie langweilig. Selbst wenn einzelne Läden einmal nicht vermietet sind, können sie für Ausstellung und Informationen genutzt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass die Schauläden auch auf Pandemiesituationen reagieren können: Dann kann die persönliche Beratung vorübergehend eingestellt werden. Die Präsentation und der Online-Kontakt via Terminals bleibt aber erhalten. Der Ort ist nicht tot, sondern bleibt weiter als nutzbarer Einkaufs- und Informationsort erhalten und damit auch als Ort, der Menschen in der Stadt hält.

### **Alternative 3: Neue Orte für das Studieren**

**Grundüberlegung:** Einer jener Orte, der nach den Lockdowns am zögerlichsten wiederbelebt wurden, sind die Hochschulen. Sie sind Orte der Kommunikation und der Austausches, des gemeinsamen Lernens und des Experimentierens. Hier kommen viele Menschen zusammen und interagieren zusammen. Damit entstehen potenzielle Infektionsherde, auch wenn die Erfahrungen in Ländern, in denen die Hochschulen geöffnet blieben, dies bisher nicht wirklich bestätigten. Trotzdem bleibt ein Unbehagen, sich mit relativ vielen Menschen auf engem (Innen-)Raum zum Studieren zu treffen.

Bereits vor Corona wurden Lernveranstaltungen bei gutem Wetter gerne auch im Freien abgehalten. Wieso also nicht Orte schaffen, die – letztlich auch in Hinblick auf eine Minimierung von Infektionsrisiken - ein Studieren im Freien erlauben, dabei aber gleichzeitig einen gewissen Witterungsschutz und auch ein gewisses Maß an Ungestörtheit bieten?

**Die Idee:** Auf den Dachflächen der Neubauten werden zusammenhängende '**Studienlandschaften**' geschaffen, die sich aus Dachgärten, Pergolen und halboffenen Ateliers zusammensetzen.

- Die einzelnen Bereiche können getrennt genutzt oder für größere Veranstaltungen zusammengelegt werden. Auf diese Weise können offene Räume geschaffen werden, die sich für kleine Seminare, Lerngruppen und Projektgruppen eignen
- Die Zugänglichkeit erfolgt direkt vom öffentlichen Raum über offenliegende Treppen und damit unabhängig von den darunter liegenden Wohnbereichen und Schauläden.
- Geschlossene Dachhäuser können sicheren Raum für Möbel, Lernmaterial und Geräte bieten.
- Flexible Wandelemente können Sonnenschutz oder Schutz gegen Lärm schaffen.

Das ganze könnte am Ende ein wenig an ein antikes Forum erinnern und wäre in dieser Form sicher einzigartig in der Deutschen Hochschullandschaft (jedenfalls kenne ich keine ähnliche Anlage).

### **Das Ergebnis**

Durch die Verbindung der drei beschriebenen Ansätze könnte ein einmaliger und modellhafter Ort entstehen, an dem junge Menschen leben, lernen und kreativ arbeiten können. Ein Ort, der aber auch andere Bürger an diese Aktivitäten heran führen kann, indem hier auch öffentliche Veranstaltungen stattfinden können und in den Schauläden Ergebnisse der kreativen Aktivitäten im Quartier präsentiert werden.

Dieser Ort wäre etwas Besonderes, das es in dieser Form in der Region noch nicht gibt und für das es selbst in Berlin kaum Ähnliches gibt. Er könnte eine kleine Attraktion sein, die eine neue urbane Qualität für die Bewohner bietet, aber auch Menschen von außerhalb anziehen würde.

Der Ort wäre so flexibel, dass er auch besser auf eine Pandemiesituation reagieren kann als konventionelle Strukturen: Die offenen Studienlandschaften auf den Dächern erlauben gemeinsames Lernen, auch wenn dies in geschlossenen Räumen als gefährlich angesehen wird. Die Schauläden können direkten persönlichen Kontakt zwischen Kunden und Besuchern einerseits und Handelnden und Ausstellenden andererseits anbieten, aber in Lockdown-Situationen weiterhin ein Stück erlebbare Stadt bewahren, die nicht tot und verlassen wirkt. Die Gruppenwohnungen lassen sich falls erforderlich sich voneinander trennen und introvertierte Lebensräume ermöglichen, aber sie erlauben gleichermaßen ein hohes Maß an Gemeinschaft im gesamten Block, wenn dies unbedenklich erscheint.

### **Städtebauliche Umsetzung**

Im Prinzip lassen sich die beschriebenen Angebote auch in die vorgestellten städtebaulichen Konzepte integrieren. Für die Umsetzung der Idee "Schauläden" wäre es aber wichtig, dass vor den Läden Freiflächen verbleiben, die eine offene Innen-Außen-Nutzung erlauben. Insofern wäre hier die Erhaltung eines breiteren Streifens zwischen Straße und Gebäude erforderlich, der auch den Erhalt zumindest eines Teils der Wiese ermöglichen würde.

Dennoch wäre es meiner Ansicht nach eine Überlegung wert, die jetzigen Garagen und das Gemeindehaus der Katholischen Kirche in die Planung einzubeziehen, um auf diese Weise eher eine Verdichtung im Kern des Blockes zu erreichen und im Gegenzug entlang der Friedrich-Ebert-Straße mehr Raum für Grün und Kommunikation zu erhalten.

Ersatz für die Garagen könnte beispielsweise in den EG-Zonen der Neubauten geschaffen werden, wenn diese im Gegenzug weiter nach Süden in Richtung der bestehenden Wohnbauten an der Schicklerstraße verschoben werden könnte (wenn ich richtig informiert bin, handelt es sich durchweg um WHG-Flächen und ähnliche Überlegungen sind ja bereits im damaligen Wettbewerbsverfahren angestellt worden). Wenn das jetzige Gemeindehaus in einen Neubau integriert werden könnte, würde sich hier die Möglichkeit eines attraktiven städtebaulichen Arrangements eröffnen, das sowohl den Erhalt einer größeren Grünfläche am Kienwerder, wie auch eine stadträumliche Einbindung der katholischen Kirche begünstigen könnte. Für die Kirche könnte eine solche Entwicklung durchaus auch wirtschaftlich interessant sein.

**Dipl. Ing. Volker Schmidt**

**Ort + Plan**

Pfeilstraße 11, 16225 Eberswalde

[www.vs-o-p.com](http://www.vs-o-p.com)