
LZQ Baumschulenstraße – Köpenicker Landstraße

Protokoll der 6. Sitzung des Quartiersbeirats

16.01.2024, 18.30 – 20.45 Uhr

Vor-Ort-Büro, Glanzstraße 2

Anwesende:

Bezirksamt und GSM:

- Holger Paul (Stadtplanung, BA TK)
- Marcus Herrmann (GSM)
- Torsten Wiemken (GSM)

Mitglieder Quartiersbeirat:

- Karin Ackermann
- Uwe Bauer
- Michael Diehl
- Lindsey Elms
- Matthias Hanzlik
- Armin Hottmann
- Susanne Kibelka
- Peter Lennartz
- Richard Michaelis
- Christine Ruf

Gäste:

- Lars Joachim - Ruairi O'Brien
- Kerstin Lösch

Entschuldigt/nicht anwesend:

- Harun Barlak
- Martin Heberle
- Sigrid Kreuzberg
- Hartmut Noak
- Gerrit Struckmann

1. Begrüßung

Torsten Wiemken (GSM) begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Ablauf der heutigen Sitzung anhand der Tagesordnung, die den Mitgliedern fristgerecht zugegangen ist.

Herr Wiemken begrüßt zudem Lars Joachim vom Büro Ruairi O´Brien, das den Gestaltungsleitfaden für die Baumschulenstraße erarbeitet hat.

2. Ergänzungen zur Tagesordnung

Es werden von folgenden Personen Ergänzungen zur Tagesordnung eingebracht, die unter dem Tagesordnungspunkt 5 „Aktuelles“ besprochen werden:

- Susanne Kibelka – Gebietsbeauftragter
- Lindsey Elms – Konzeptverfahren Heidekampweg 51
- Michael Diehl – Späthsfelder Dreieck
- Uwe Bauer – Lesung Horst Selbiger

3. Anmerkungen zum Protokoll der 5. Sitzung des Quartiersbeirats

Das Protokoll der 5. Sitzung wird nachgereicht, von der Dezember-Sitzung des Quartiersbeirats gibt es kein Protokoll, das diese Sitzung als kleine Weihnachtsfeier ohne Tagesordnung durchgeführt wurde.

4. Gestaltungsleitfadens Baumschulenstraße: Vorstellung und Diskussion

Torsten Wiemken erläutert einleitend die Ziele des Gestaltungsleitfadens als Handreichung und Orientierung für die Beratung von Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer im Bereich der Baumschulenstraße. Der Gestaltungsleitfaden bildet zudem auch eine Grundlage für die Entscheidung über die Förderfähigkeit von baulich-investiven und gestalterischen Vorhaben im Rahmen des Gebietsfonds.

Lars Joachim vom Büro Ruairi O´Brien erläutert den Prozess zur Erstellung des Gestaltungsleitfadens und die Effekte einer abgestimmt gestalteten Geschäftsstraße. Auch wenn der Gestaltungsleitfaden keine bindende Wirkung hat, gibt er eine Linie vor, an der sich Eigentümer und Geschäftsbetreiber bei der Gestaltung ihrer Fassaden und Einrichtungen orientieren können.

Der Leitfaden gibt Hinweise und Empfehlungen für eine ansprechende Außengestaltung von Ladenlokalen in den EG-Zonen sowie für die einzelnen Elemente wie Markisen, Außenbestuhlung, Werbeanlagen, Schaufensteranlagen etc.. Neben dem umfangreichen Leitfaden, der der Finalisierung (Layout) auf der Homepage des Fördergebiets zum Download bereitgestellt wird, erfolgt momentan auch die Erstellung eines Leporellos als übersichtliche Handreichung. Dieses Leporello wird auch gedruckt und vom GSM an die Gewerbetreibenden verteilt bzw. bei Beratungsgesprächen eingesetzt.

Auf Nachfrage von Herrn Diehl schätzt Herr Joachim die Gestaltungsqualität der Baumschulenstraße im jetzigen Zustand mit 6 Punkten auf einer Skala von 1 bis 10 ein. Nach seiner Aussage habe die Geschäftsstraße Potential für die Entwicklung einer ansprechenden Gestaltung. Als eine wesentliche Stärke benennt Herr Joachim den noch recht hohen Anteil an alter Bausubstanz, was für den ehemaligen Ostteils Berlin typisch ist. In der DDR-Zeit wurden nicht so weitreichende Umbauten der Erdgeschosszonen vorgenommen wie in Westberlin.

5. Aktuelles

Das **Standortkonzept** wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Eine Vorstellung im Quartiersbeirat soll in der nächsten Sitzung am 20. Februar 2024 erfolgen. Herr Wiemken koordiniert den Termin mit Herrn Hädicke vom Auftragnehmer cima.

Zum Thema **Gebietsbeauftragter** berichtet Herr Paul, dass das Vergabeverfahren nunmehr abgeschlossen ist und das ausgewählte Unternehmen S.T.E.R.N. noch im Januar 2024 mit ihrer Arbeit beginnen wird. Das Team wird sich in Kürze auch dem Quartiersbeirat vorstellen. In diesem Zusammenhang erklärte Herr Paul noch einmal kurz die Rolle der Dienstleister, zum einen die des Geschäftsstraßenmanagements und zum anderen die der Prozesssteuerung als Unterstützer des Bezirksamtes Treptow/Köpenick bei der Umsetzung des Förderprogramms sowie als Berater.

Herr Diehl erkundigte sich, ob den Teilnehmenden aktuelle Informationen zum Vorhaben **Dreieck Späthsfelde** vorliegen. Das ist nicht der Fall, Herr Wiemken erläutert jedoch, dass es sich um einen langen Prozess handelt, der noch relativ am Anfang steht. Eine Idee ist, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt zum Quartiersbeirat eingeladen werden könnte, um über den stand des Verfahrens zu berichten.

Lindsey Elms berichtete von einem Informationsabend der UrbanCoop am 15. Januar 2024 zum **Konzeptverfahren Heidekampweg 51**, bei dem sich die UrbanCoop mit ihren Ideen zur Entwicklung des Grundstücks vorgestellt hat.

Torsten Wiemken erläutert auf Nachfrage den Ablauf des Konzeptverfahrens: In der ersten Runde können sich Baugruppen und Genossenschaften mit ihrem Konzept zur Entwicklung des landeseigenen Grundstücks bewerben. In der sich anschließenden Phase sind die eingereichten Konzepte durch die Bieter weiter zu vertiefen, z.B. die Gestaltung/Architektur. Im Rahmen einer Jurysitzung wird dann der Bieter ausgewählt, der die in den Ausschreibungsunterlagen genannten Kriterien am besten erfüllt. Mit ihm wird anschließend ein Vertrag für die Nutzung der Fläche in Erbbaupacht geschlossen. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2026 zu rechnen.

Uwe Bauer berichtet von einer am 26. Januar 2024 um 18:00 Uhr im Gemeindesaal des Vaterhauses stattfindenden **Buch-Lesung des Autors Horst Selbiger** und lädt zur Teilnahme ein.

6. Austausch des Quartiersbeirats – Bildung von thematischen Arbeitsgruppen, Abstimmung von Arbeitsweise und Sitzungsrhythmus

Anknüpfend an erste Diskussionen in der Quartiersbeiratssitzung im Oktober 2023 erfolgte die Bildung von Arbeitsgruppen. Die Mitglieder des Quartiersbeirats ordneten sich dabei wie folgt den Themenfelder/ Arbeitsgruppen zu:

1. Verkehr

- Richard Michaelis
- Harun Barlak (Empfehlung – bisher keine Zusage)

2. Freiraum/Grün/Städtebau

- Matthias Hanzlik
- Michael Diehl
- Susanne Kibelka

3. Kultur und sozialer Zusammenhalt

- Karin Ackermann
- Uwe Bauer
- Armin Hottmann
- Lindsay Elms

4. Sport und Gesundheit sowie Einbeziehung älterer Generationen

- Christine Ruf
- Peter Lennartz

Das GSM wird die nicht anwesenden Mitglieder des Quartiersbeirats im Nachgang um eine Zuordnung zu den Arbeitsgruppen bitten.

Die Teilnehmenden verständigen sich zudem darauf, dass sie sich bis zur kommenden Sitzung Gedanken machen, welche weiteren Akteure und Personen aus dem Stadtteil für die Arbeit in den Arbeitsgruppen gewonnen werden könnten.

In der Februar-Sitzung sollen auch Sitzungsrythmen und mögliche Orte festgelegt werden.

7. Sonstiges

Lindsay Elms nimmt Kontakt zur KungerKiezInitiative auf und stimmt die Vorstellung des neuen Stadtteilzentrums in der kommenden Quartiersbeiratssitzung ab.

Torsten Wiemken beendet die Quartiersbeiratssitzung und dankt den Teilnehmenden für ihr Engagement.

Moderation:

Torsten Wiemken, LOKATION:S/ Geschäftsstraßenmanagement

Protokoll:

Marcus Herrmann, LOKATION:S/ Geschäftsstraßenmanagement

Gestaltungsleitfaden

Lebendiges Zentrum

Baumschulenstraße – Köpenicker Landstraße

Präsentation zur 6. Sitzung Quartiersbeirat
16.01.2024, GSM Vor-Ort-Büro, Glanzstraße 2



| | | | |
|--|--------------------------------|---------------|--|
| Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Bezirksamt Treptow-Köpenick | BERLIN | |
|--|--------------------------------|---------------|--|

Anliegen und Ziel des Gestaltungsleitfadens

Ziel: Attraktive Geschäftsstraße

- ansprechende Gestaltung öffentlicher Raum & Gebäudebestand
- Ansprechende Gestaltung der in den Erdgeschosszonen ansässigen Gewerbebetriebe

Anliegen des Gestaltungsleitfadens:

- Unterstützung der Gewerbetreibenden und Eigentümer:innen der Immobilien bei der Verbesserung des Erscheinungsbildes ihres Betriebes
- für abgestimmten Gesamteindruck der Straße

Inhalt:

- Grafische Darstellung von grundlegenden Regeln und Empfehlungen für die Gestaltung von Fassaden und fassadennahen Außenbereichen
- zeigt Gestaltungsrahmen in verständlicher Form

Fokus:

- Erdgeschosszone der Geschäftsstraße in Einklang mit gesamter Fassade gem. Gestaltungsprinzipien der jeweiligen Bauzeit / Typologie

Vorbetrachtung



Historische Entwicklung

Anfang 20. Jhd.



Bauwerk mit ursprünglicher verzierter Fassade mit Balkonen, Eckausbildung mit Ziergiebel und Turmaufbau. Ecklokal mit flächigem Werbeschild Eingang links.

1970-er Jahre



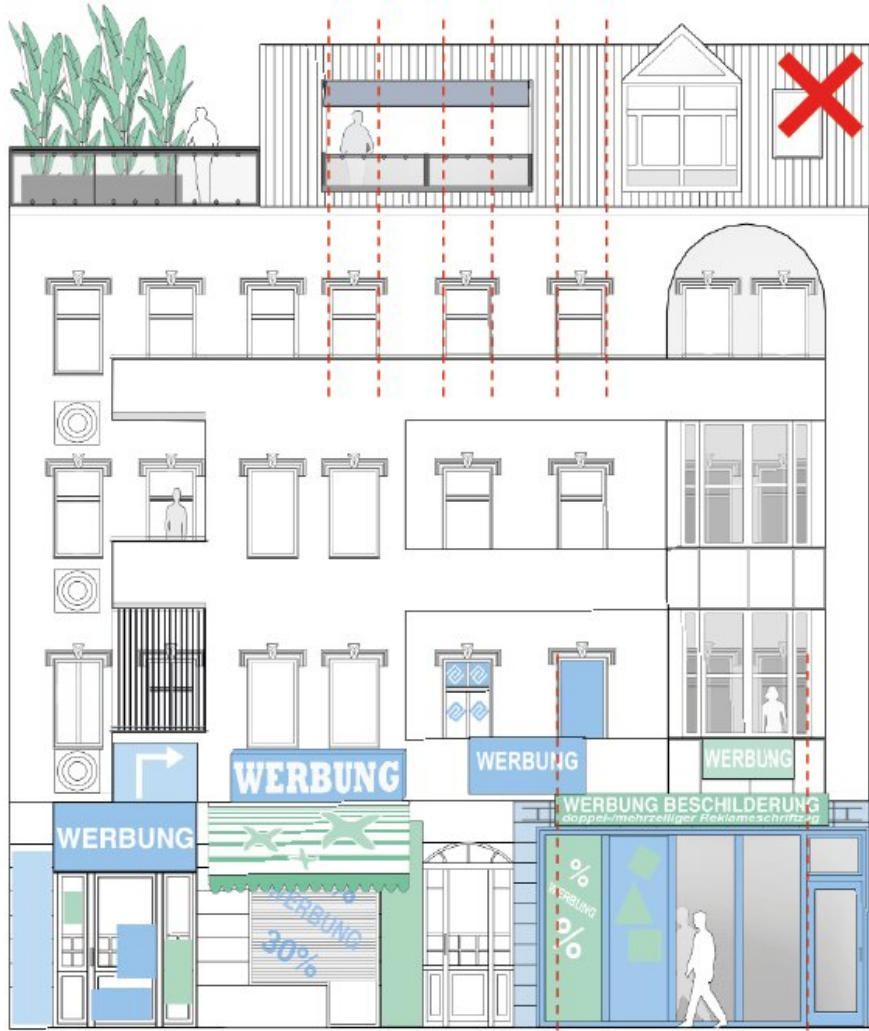
Bauwerk mit jetzt glatter / entstuckter Fassade und einfachem Dach. Eingang zur Bibliothek in der Ecke, Schaufenster in den Gebäudeachsen, Werbung in Einzelbuchstaben, selbstleuchtend, reduzierte Fenstergliederung im EG

2023



Bauwerk mit sanierter Fassade, zeitgenössische Balkon-Anbauten an ursprünglicher Position, Eingang Zahnarzt-Praxis in der Ernststraße, mit Treppenanlage, Vordach, Eingangsbereich in markantem Stahl-Glas-Anbau.

Fassade / Gliederung



Dachzone

Dachöffnungen
Dachbelag

Obergeschosszone

Erker / Loggien / Balkone
Fenster / Fenstergliederung
Fassadenfarbe
Fassadenschmuck

Erdgeschosszone

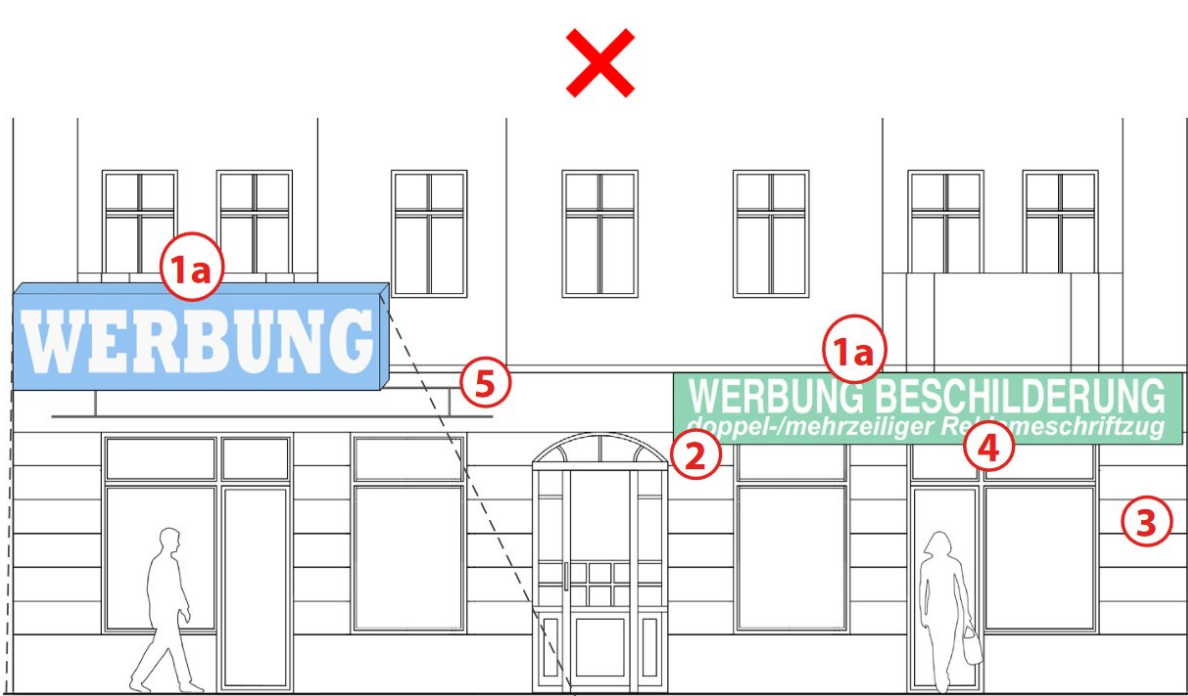
Werbeschilder / Ausleger / Paneele
Schaufenster / Werbefolien
Markise / Rollläden
Portale / Eingänge



Empfehlungen Erdgeschoss

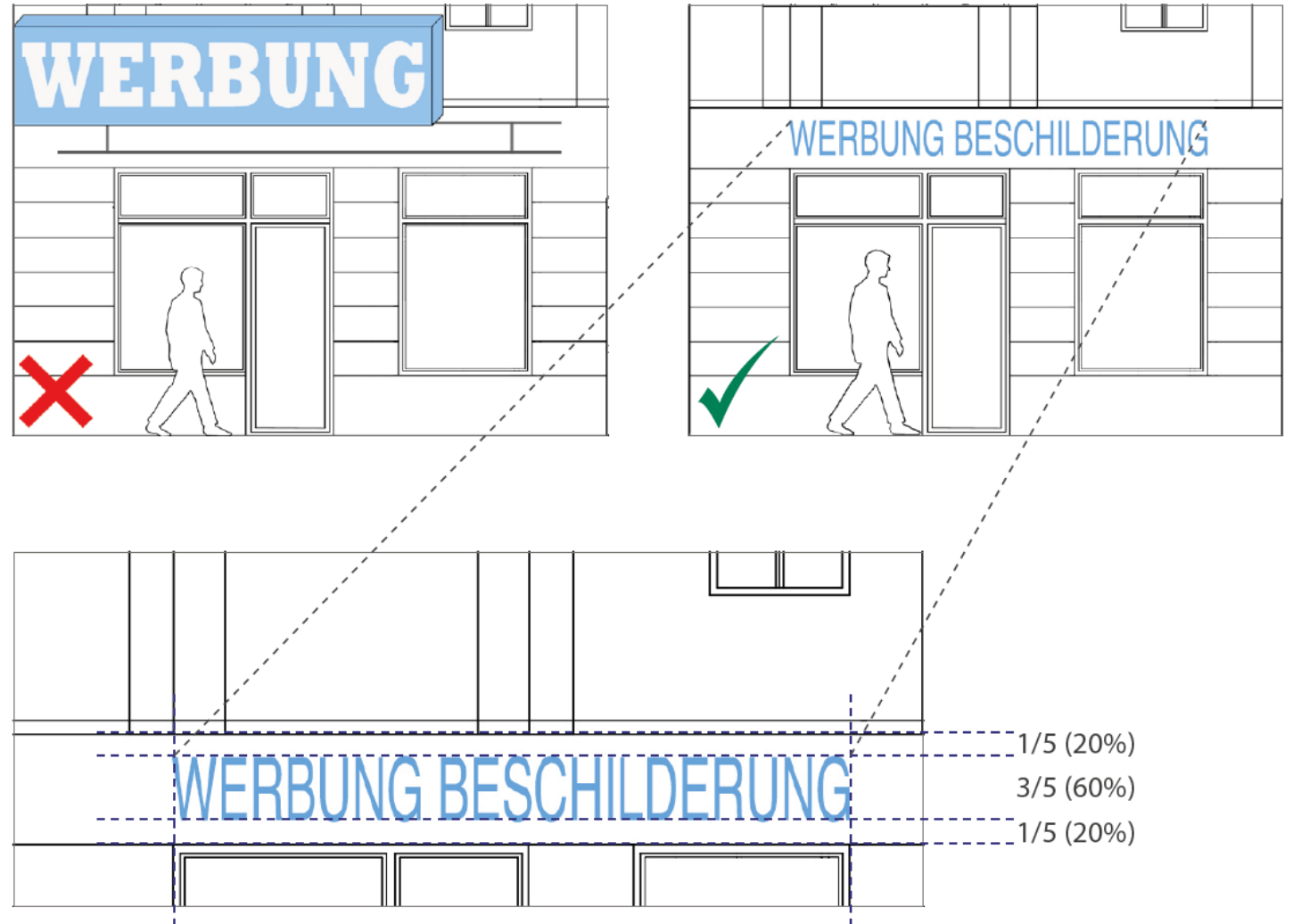


Werbung über Schaufenstern



Werbung über Schaufenstern

- **dominante Werbeanlagen** stören die architektonische Qualität und die Atmosphäre
- Werbung **dosiert und gezielt** einsetzen
- **Positiv:** Werbeschilder aus **Einzelbuchstaben**
- ungeeignet sind kastenförmige Werbeanlagen oder großflächige Kunststoffpaneele
- Werbung soll nicht an Obergeschoss-Fassade, sondern **nur im Bereich des Erdgeschosses** platziert werden
- Traggerüste / Trägerplatten **nicht sichtbar**
- Größe, Anzahl und Lage der **Werbung** an einer Fassade sollten **abgestimmt** sein
- Werbung sollte immer **ausgerichtet sein an der Gliederung der Fassade** und mit Bezug zu den Fenstern des Erdgeschosses
- um das Werbeschild sollten **Wandbereiche der Fassade frei sichtbar** bleiben



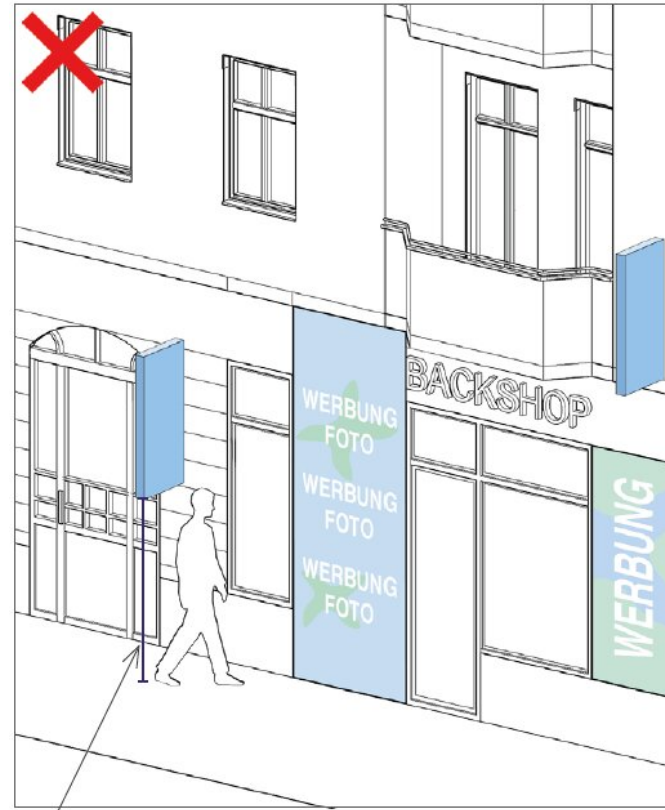
Ausleger / Wandpaneele

Ausleger

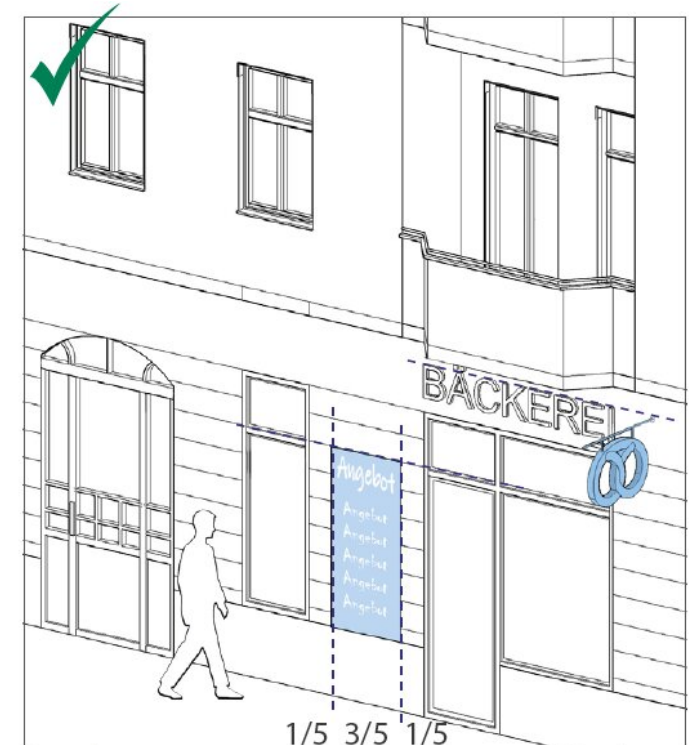
- ein Ausleger / Aufstecker je Geschäft
- Platzierung nur im Bereich der Geschäftseinheit und nicht in Obergeschosszone
- **Ausleger mit offenen Bereichen** (z.B. traditionelles Piktogramm) sind besser als flächige Schilder
- Unterkante Ausleger = **min. 2,30m über Boden**
- max. Größe = 60 x 60cm (80 x 80cm)

Wandpaneele

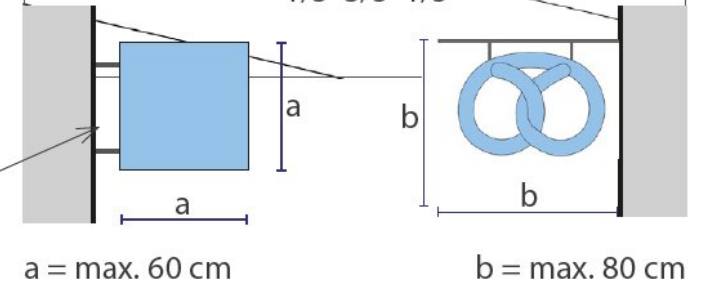
- die Größe sollte sich der **Fassadengliederung unterordnen**, z.B. ausreichend Abstand zu benachbarten Öffnungen / Schaufenstern halten
- **keine Fotos** oder vielfarbige Abbildungen
- **keine künstlichen Materialien**, glänzenden Oberflächen und intensiven Farben
- maximal **eine Tafel je Schaufensteröffnung**
- **handschriftlich beschriebene Tafeln** sind passend



lichte Höhe min. 2,30m



ganzflächige Schilder mit Abstand zur Fassade

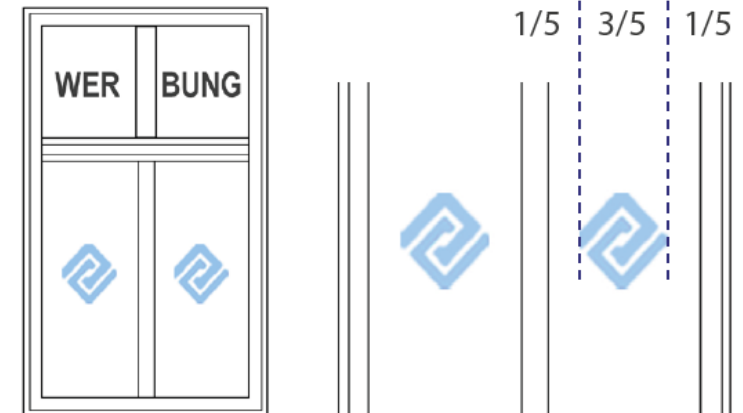
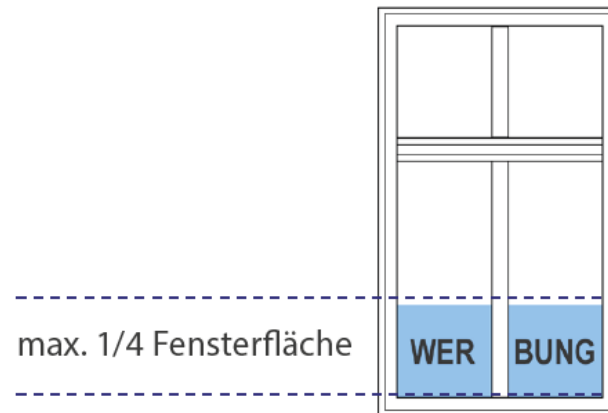


a = max. 60 cm

b = max. 80 cm

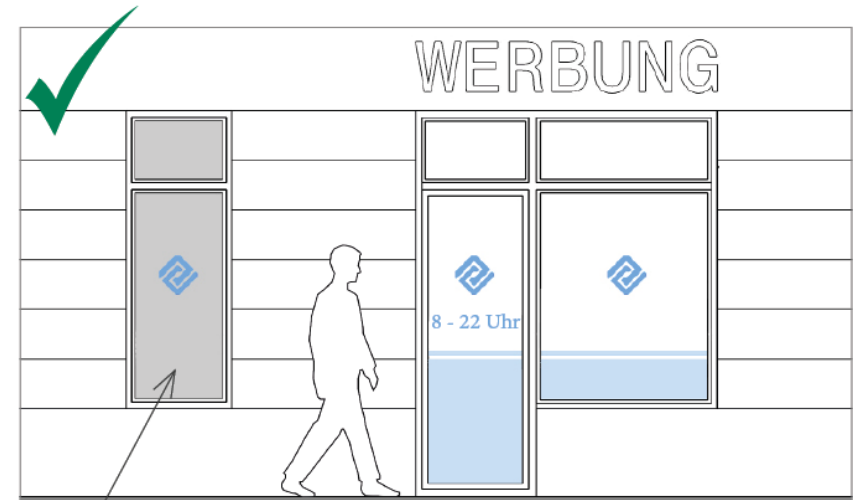
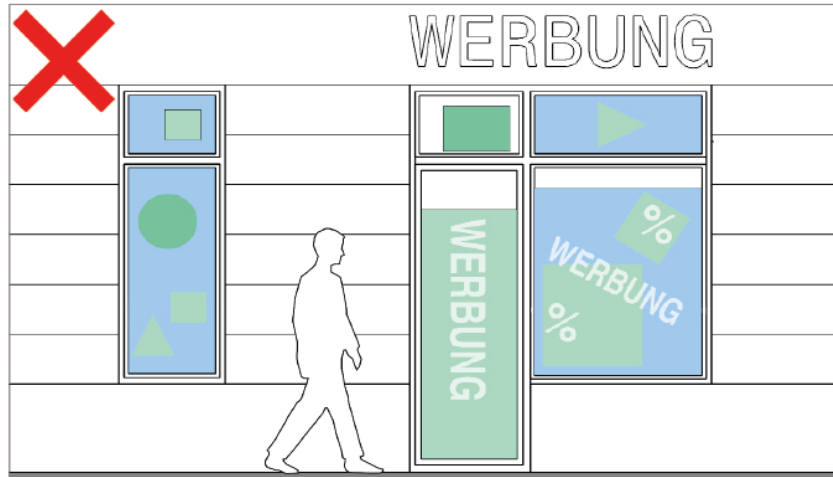
Werbung an Obergeschoss-Fassaden

- Keine Werbung im OG-Bereich
- **großflächige und farbige Werbung** in den Fenstern erzeugt ein negatives Fassadenbild
- **Fensterfolierung soll Sprossen, Rahmen nicht verdecken**
- insgesamt **maximal ein Viertel der Fensterfläche** Werbeschrift im Fenster soll je Geschoss einheitlich ausgeführt sein
- gleiche Positionierung im Fenster unten oder oben, gleiche Schrift, Farbe
- **positiv** ist Werbeschrift als **Einzelbuchstaben** mit transparentem Hintergrund
- flächige Folierung mit maximal 2 Farben



Fensterfolierung

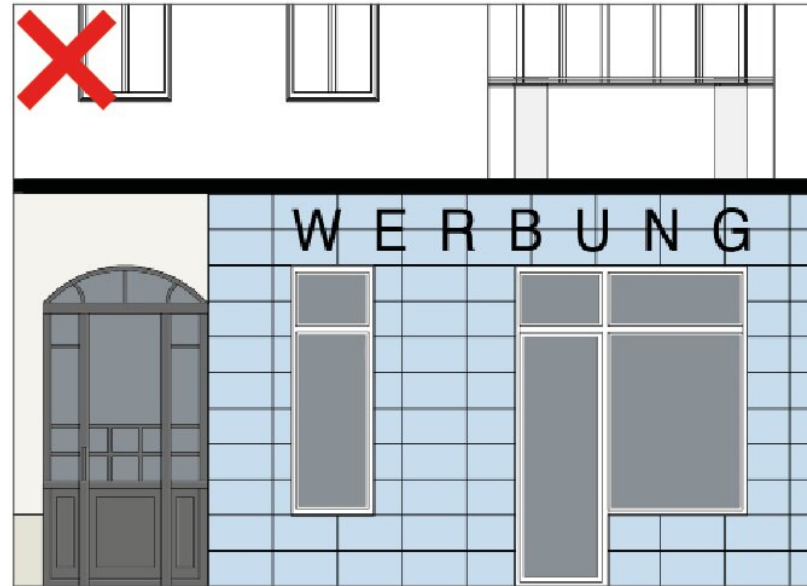
- Werbefolierung **max. 25%** Fensterfläche
- **keine Fotos** oder Produktbilder
- Inhalt: **kein Durcheinander an Farben und Formen**, stattdessen nur Schrift, (Einzelbuchstaben ohne Hintergrund oder einfarbig matt)
- **Logo max. 30 cm x 30 cm**
- **Sichtschutzfolien** über Fensterfläche sind **nur bei Behandlungsräumen** vertretbar (Ausführung nur unbunt, transluzent)



Fensterfolierung max 100 % bei Behandlungsräumen
Fensterfolierung max 25 %

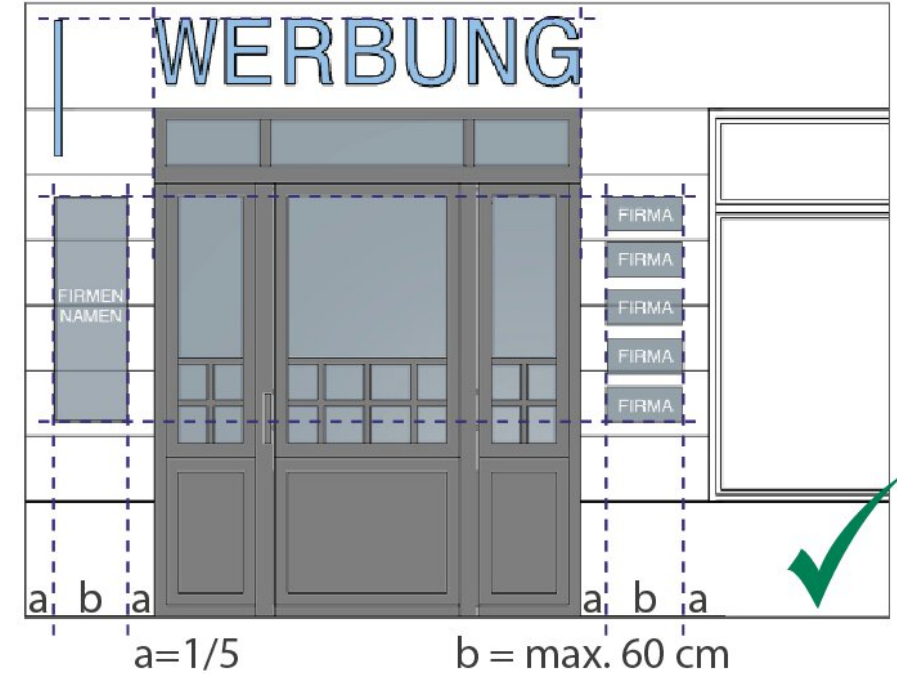
Differenzierung des Erdgeschosses

- Farbgebung / Strukturierung des EG nur in Abstimmung, mit **Bezug zu Gesamtfassade**
- **keine Hervorhebung einzelner Nutzungseinheiten** innerhalb eines Erdgeschosszone
- keine hohen **Farb- / Materialkontraste**
- **keine Oberflächen aus Kunststoff** oder **reflektierenden Materialien** (glasierte Fliesen)
- passend ist meist **eine dezente Farbabstufung** / heller werdenden Farben von unten nach oben



Eingänge / Portale

- keine Werbe- und Infoschilder auf historischen Toren / Türen
- viele unkoordiniert platzierte Einzelinformationen auf dem Tor erschweren die Informationsaufnahme
- Gut geeignet ist eine geregelte Anordnung der Informationen als Sammelanlage neben den Türen in Abstimmung mit der Fassadengliederung



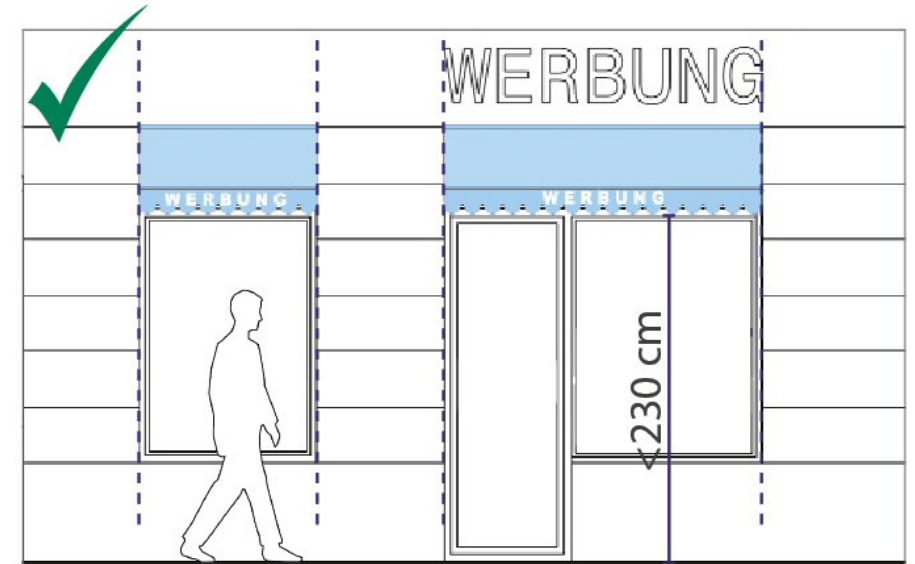
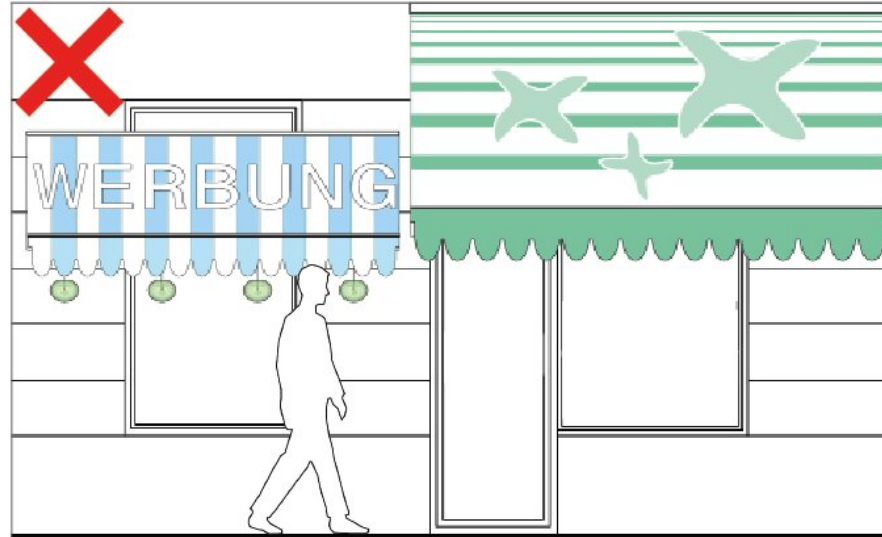
Rollläden

- Form **Rollladen = Form Schaufenster**
- **keine hellgrauen oder weißen** Rollläden (Potentielle Verschmutzung, Verfärbung)
- keine **großflächige Werbung**
- gut sind Fenstergitter oder **einfarbige Rollläden in gedeckten Farben** mit Logo und Informationen (Webseite, Öffnungszeiten)
- **Rollladenkästen:** verdeckter Einbau oder mindestens in Abstimmung mit Fassadenfarbe



Markisen

- **Markisen** an einem Bauwerk sollten **abgestimmt und Gliederung entsprechen**
- **keine Werbung** oder Abbildungen auf Markisenflächen, **keine bunten Muster**
- gut sind **einfarbige Markisen in gedeckten Farben**, nicht glänzend
- Markisen sollen **sichtbare Wandelemente zwischen den Fenstern** nicht überdecken
- Lichte Höhe **Unterkante Markise: min. 2,30 m**



Sanierung Schaufenster

- **Form + Größe** der Schaufenster mit **Bezug zur oberen Fassade** und ggf. historischem Vorbild
- alle Fenster im EG eines Bauwerks mit **einheitlicher Material- und Farbgebung**, aus **natürlichen Materialien**, in matter Farbgebung
- Fensterscheiben aus **Neutralglas**, kein **Spiegelglas** oder farbiges Glas
- in historischen Fassaden ist **Sockel passend**, bei jungen Bauwerken bodentiefe Fenster



Beleuchtung Schaufenster

- Strahler sollten **nicht nach in den Außenraum strahlen** und dürfen nicht blenden
- **Displays** sollten immer **dimmbar** sein
- **Blinklicht und schnell wechselnde Lichtfarben** oder Bilder sollten vermieden werden
- wenn das Schaufenster nicht vom Geschäftsraum getrennt ist, ist es gut, auch den **Rückraum des Schaufensters** zu beleuchten



Leuchtende Werbung

- keine **flächig leuchtenden Schilder und Leuchtkästen**
- negativ sind **stark farbig leuchtende Elemente** mit großer Leuchtdichte (Helligkeit) sowie **permanent und schnell wechselnde Lichtfarben**
- gut sind **hinterleuchtete Einzelbuchstaben** oder durch kleine Strahler beleuchtete Werbung

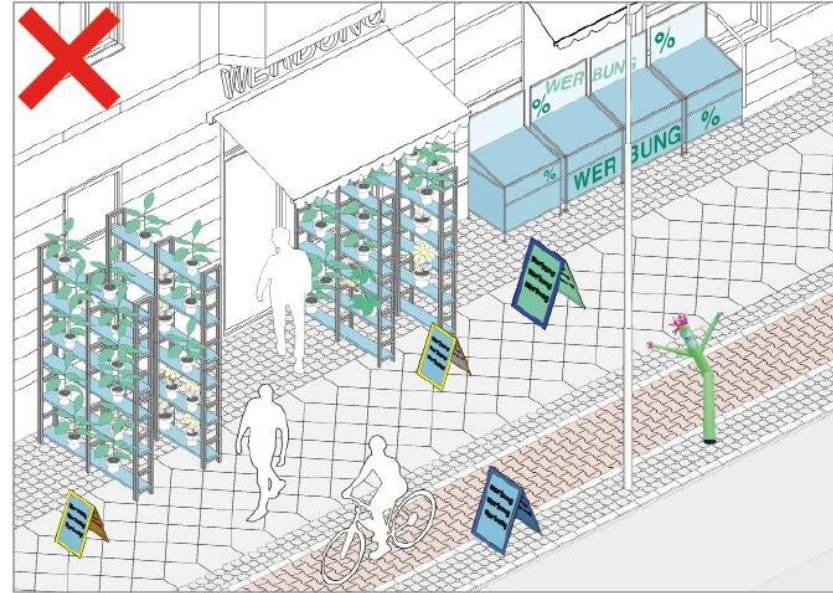


Empfehlungen Außenbereiche



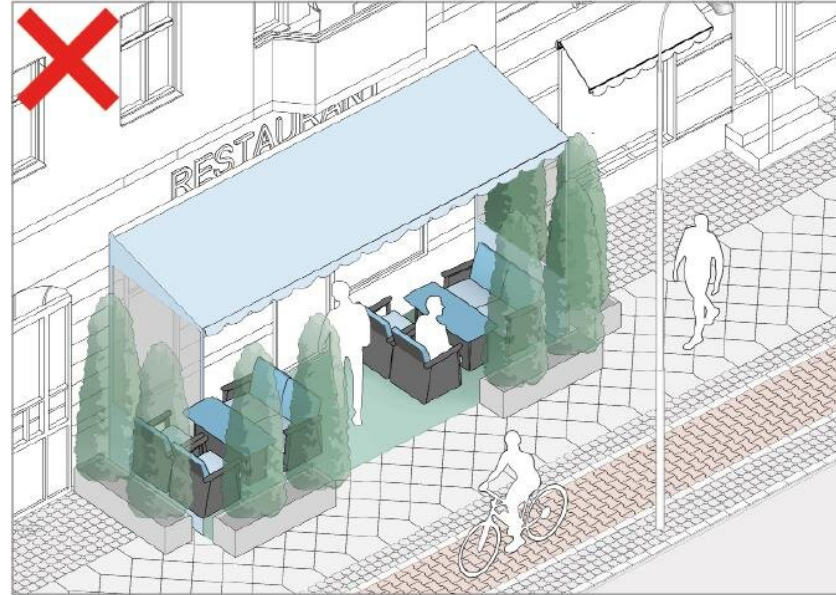
Warenpräsentation / Werbeelemente

- ungeordnete und überdimensionierte Warenpräsentation erzeugen ein negatives Bild
- durch **reduzierte und ansprechende Präsentation** der Produkte wird die Qualität erhöht
- **Schaufenster** sollten durch Produktpräsentation im Gehwegbereich **max. zu 50 % verdeckt** werden
- **Werbeelemente / Aufsteller** - max. 1 Stck. je Geschäftseinheit



Gastro-Bereiche / Schankvorgärten

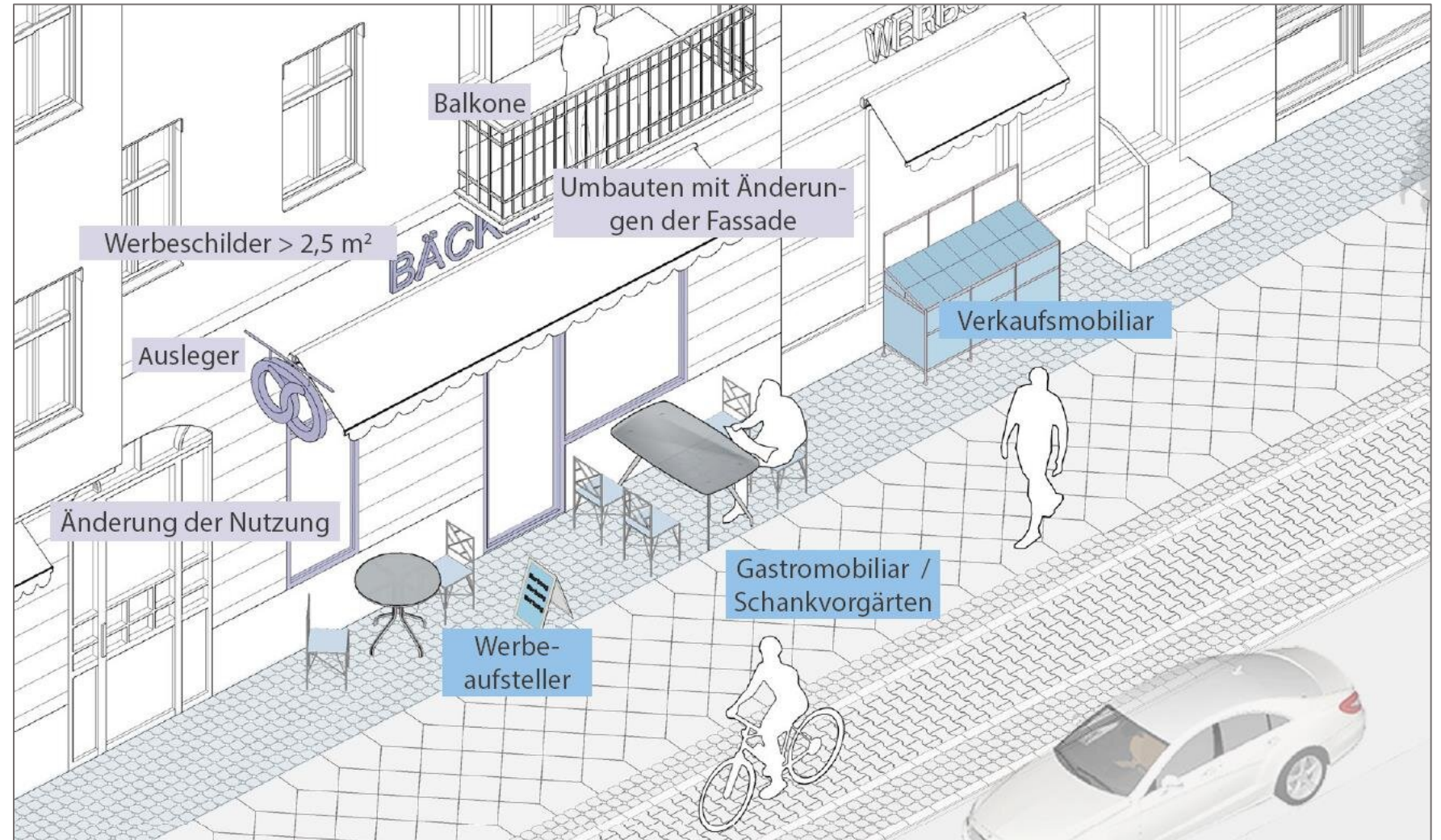
- **künstliche Bodenbeläge** (z.B. Teppiche) fügen sich schlecht in den Straßenraum ein
- **Sichtschutzwände oder Seitenverkleidungen** sowie große geschlossene vertikalen Flächen sollten vermieden werden
- **positiv** sind **leichte Sitzmöbel aus natürlichen Materialien** (z.B. Holz, Metall) und **bewegliche Pflanzen** im Gehwegbereich
- ausreichende **Verkehrsfläche ist freizuhalten**



Kontakte / Genehmigung / Förderung



Kontakte / Genehmigung / Förderung



Baugenehmigung

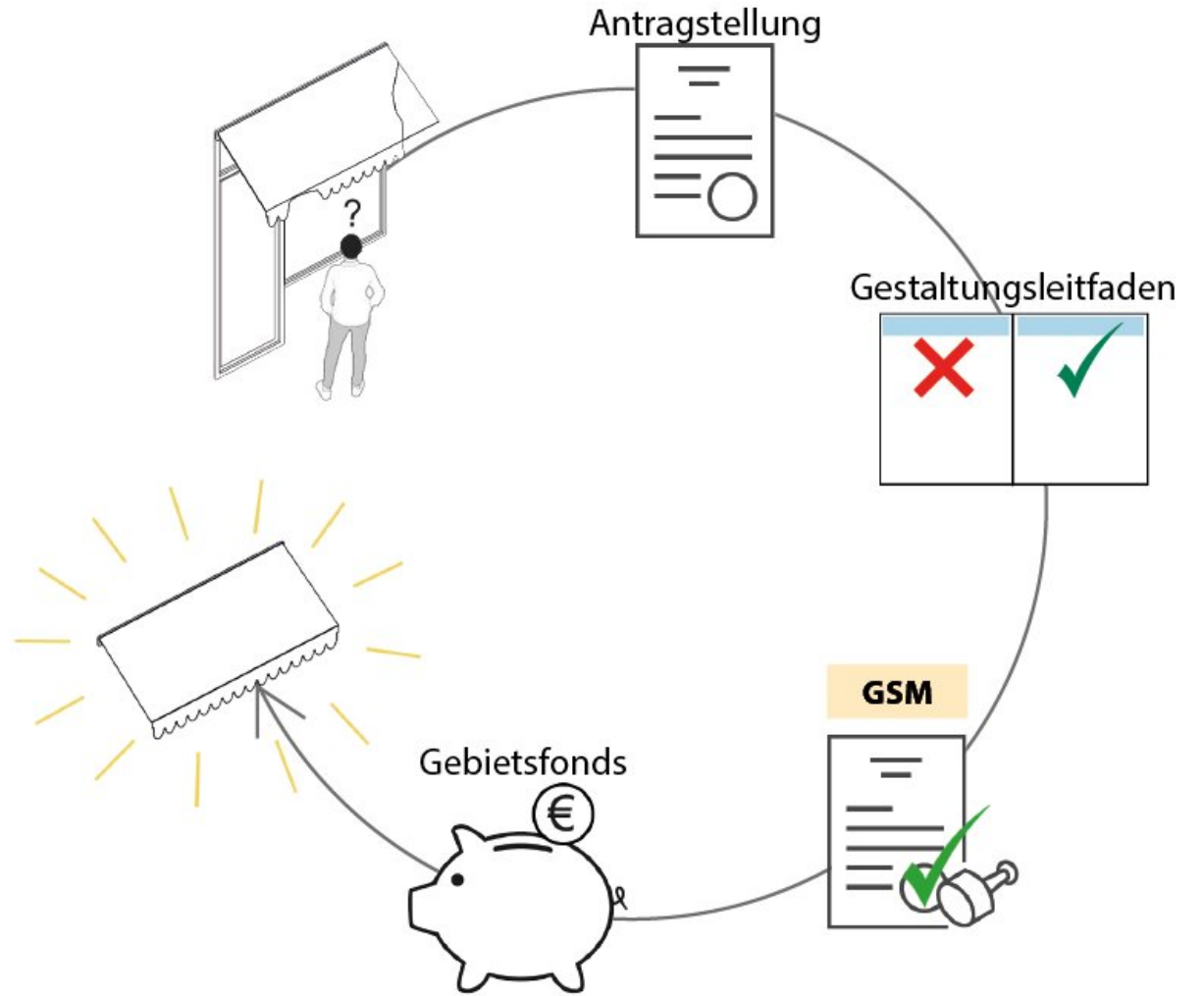
Sondernutzung /
Ausnahmegenehmigung

Förderung über den Gebietsfonds

Mit dem **Gebietsfonds** können kleine und große Maßnahmen, Projekte und Ideen finanziell unterstützt werden, die einen positiven Effekt auf die Geschäftsstraßen- und die Zentrenfunktionen im LZQ-Fördergebiet „Baumschulenstraße – Köpenicker Landstraße“ haben.

Finanzierung:

bis zu 50 % der Projektkosten durch das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“



Impressum:

Ruairí O'Brien
Ruairí O'Brien . Architekten

Dipl.-Arch. Ruairí O'Brien
Freier Architekt RIBA AKS
Lichtplaner FILD LiTG

Antonstraße 1, 01097 Dresden
Tel. 0351-899 63 199
Fax: 0351-8996885

www.ruairiobrien.de
www.ruairiobrien-architekten.de