



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Anlass und Ziel

In dem Bericht über die **Vorbereitenden Untersuchungen** für das Gebiet Frankfurter Allee Nord und dem darin enthaltenen Integrierten Entwicklungskonzept sind die grundsätzlichen Handlungsbedarfe sowie Maßnahmenvorschläge dargestellt.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wird mit dem vorliegenden Grundkonzept zur Entwicklung des ehemaligen MfS-Blocks ein ‚Basispaket‘ für das weitere Verfahren zur **Fortschreibung der Entwicklungsziele** vorgelegt und Beurteilungsgrundlagen für die Planung und Durchführung von Maßnahmen erarbeitet.

Es werden Aussagen getroffen zur **Entwicklung der Nutzungen** im Block, zur Einordnung von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, der Anlage einer öffentlich nutzbaren Freifläche, der Verbesserung der Blockerschließung inkl. Organisation/ Optimierung des ruhenden Verkehrs und der verbesserten Anbindung des Stasi-Museums.

Mit diesem Konzept werden **Vorschläge und Empfehlungen** zu erforderlichen Handlungs- und Verfahrensschritten sowie Maßnahmenvorschläge unterbreitet.

BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Das Gebiet Frankfurter Allee Nord

Größe: 150 ha

Bevölkerung: rd. 14.000 EW, relativ junge Bevölkerung, viele 1u. 2 Personenhaushalte



Potenziale

-  Großflächige private Freiräume
-  Öffentliche Grünflächen
-  überwiegend intakte Bebauung
-  ÖPNV-Anschluss
-  Infrastruktur mit überregionaler Bedeutung
-  Neubau-/Umnutzungspotenzial

Defizite

-  Belastung d. Lärm, Abgase, Feinstaub
-  Stadträumliche Barrieren
-  untergenutzt/Brachflächen, häufig kontaminiert

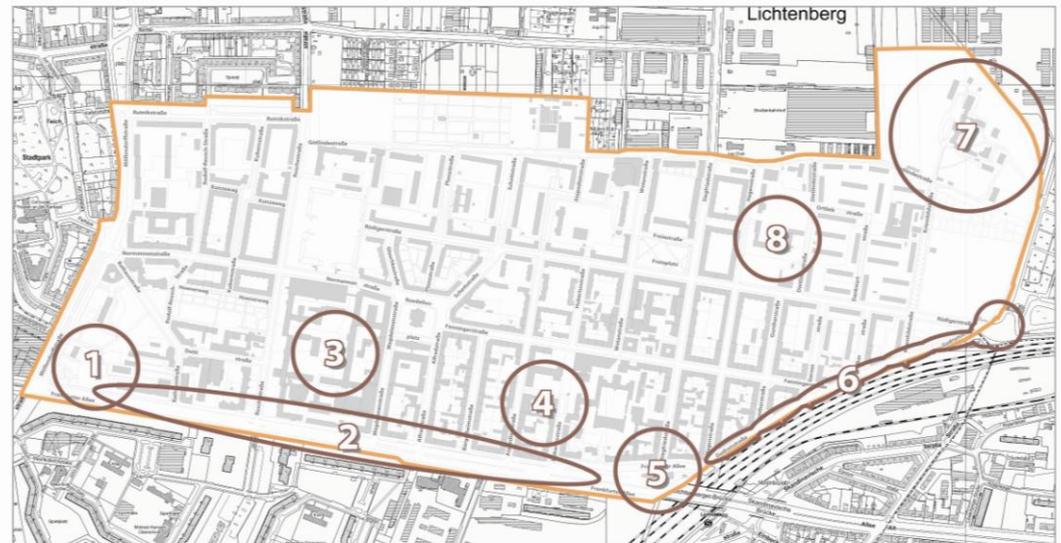


BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Leitbild Gesundheit, Ökologie, besondere Orte

Besondere Orte

1. „Ökodrom“
2. Frankfurter Allee
3. ehem. MfS-Areal
4. Hubertusbad
5. Alte Frankfurter Allee
6. „Train Spotting“ Gudrunstraße
7. Kinderklinik Lindenhof
8. Schulkomplex Rüdigerstraße



„Ökodrom“



Energetische Fassadensanierung Frankfurter Allee



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals





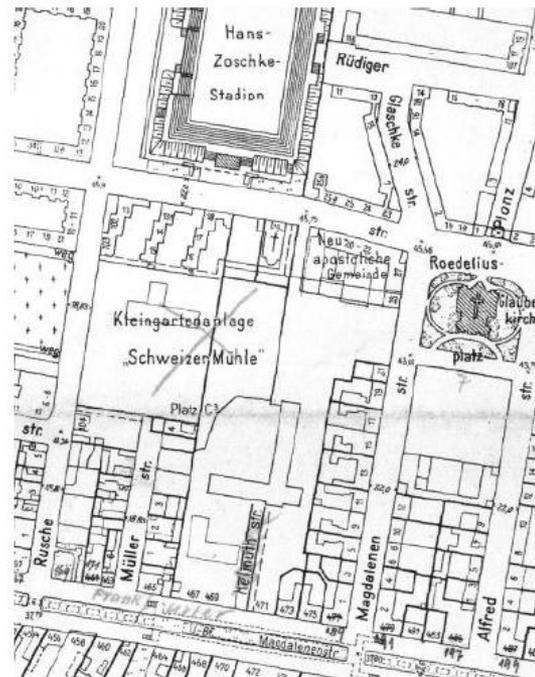
BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Größe ca. 7,3 ha

großformatige,
vielgeschossige
Bebauung –
maßstabsprägend

Bebauungszeitraum
1900 – 1996

hauptsächlich
öffentliche und
gewerbliche Nutzung



Stadtplan von Berlin 1956



Baualter

	nach 1990		1900 bis 1918
	1946 bis 1990		vor 1900
	1919 bis 1945		



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

MfS-Block_Freiflächenbestand



- Gebäude
- Straßen
- Gehwege
- Grünflächen
- gekennzeichnete Parkflächen für Pkw (etwa 425)
- gekennzeichnete Parkflächen für Busse (4)
- freies Parken (etwa 65)
- versiegelte Restfläche

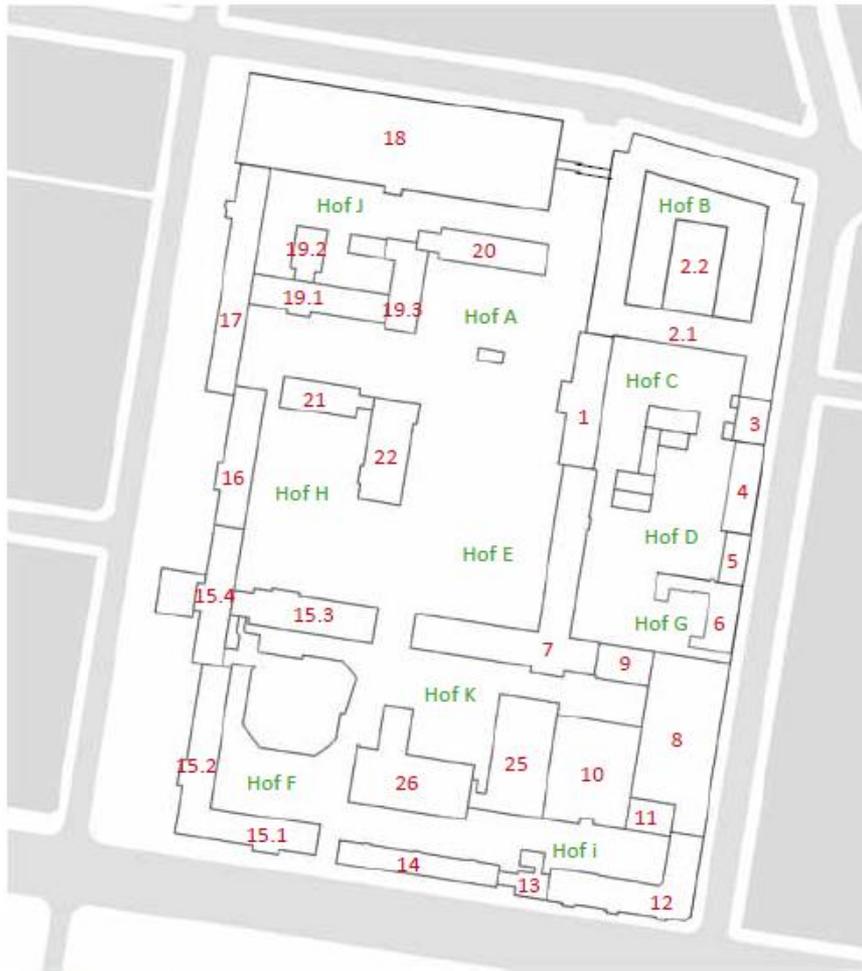
MfS-Block_Grünflächen



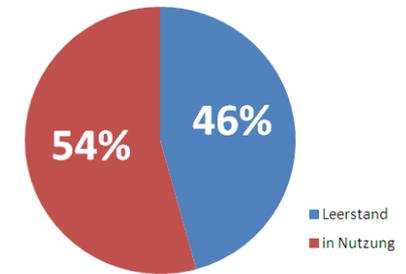
- Grünfläche - Unterwuchs, Sträucher
- Grünfläche in Betoneinfassung - Unterwuchs, Sträucher
- Rasengittersteine
- versiegelte Fläche
- Bäume unter BaumVO
- Bäume nicht unter BaumVO



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals



Orientierungsplan

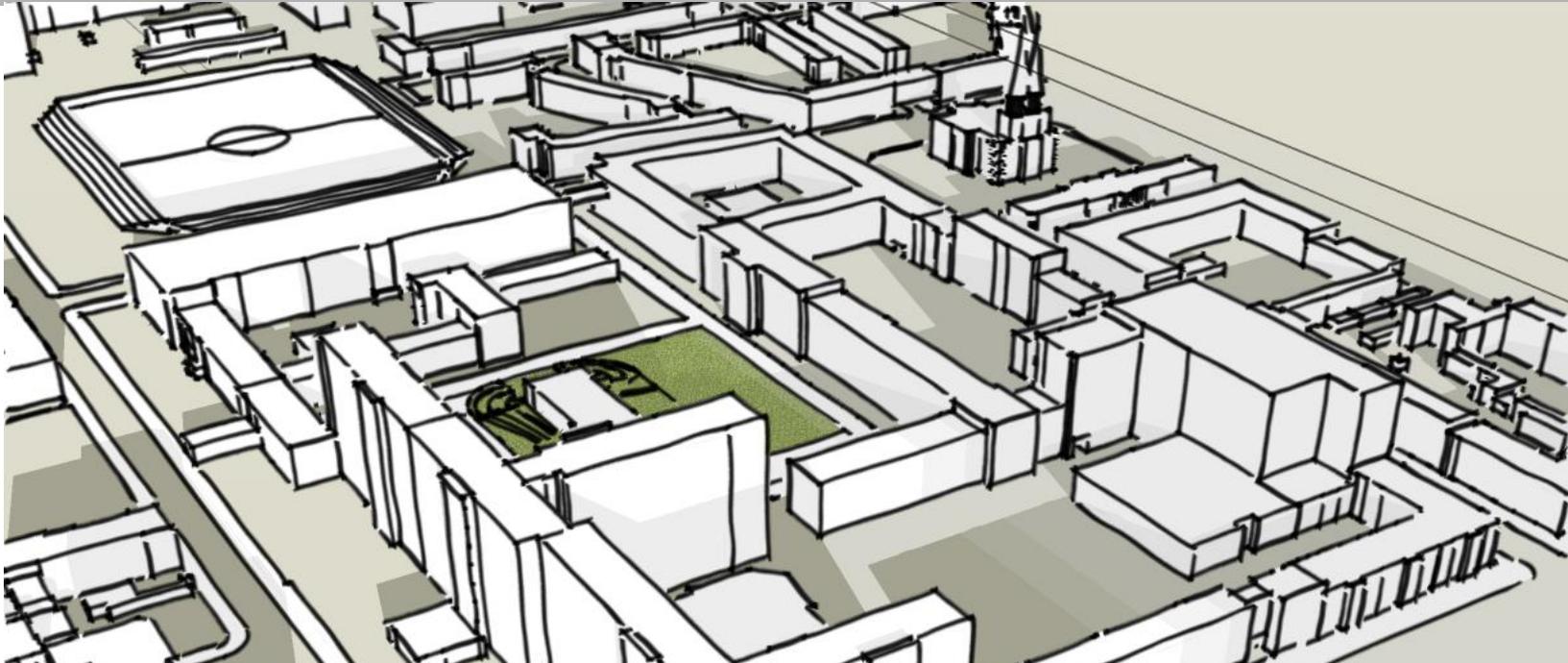


Die **Nutzungsarten** im Block sind vielfältig:

Sie umfassen Dienstleistungen, die von medizinischer Versorgung über Facility Management bis Bank und Steuerberater, von Vermittlungsagentur bis Veranstaltungsmanagement reichen, Bundes- und Landeseinrichtungen, ein Imbiss, Museum und Verbände, ein unauffälliges Wohnheim, Stellplätze überall und ein **immenser Leerstand** an Büroflächen in dominanten, monotonen Plattenbauten.



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals



Variante 1 | QUALIFIZIEREN

- Weitestgehender Erhalt
- Abriss minderwertiger Bausubstanz
- Qualifizierung Freiflächen und Erschließung
- Nutzungsmix Gewerbe/ Dienstleistung/ Kultur



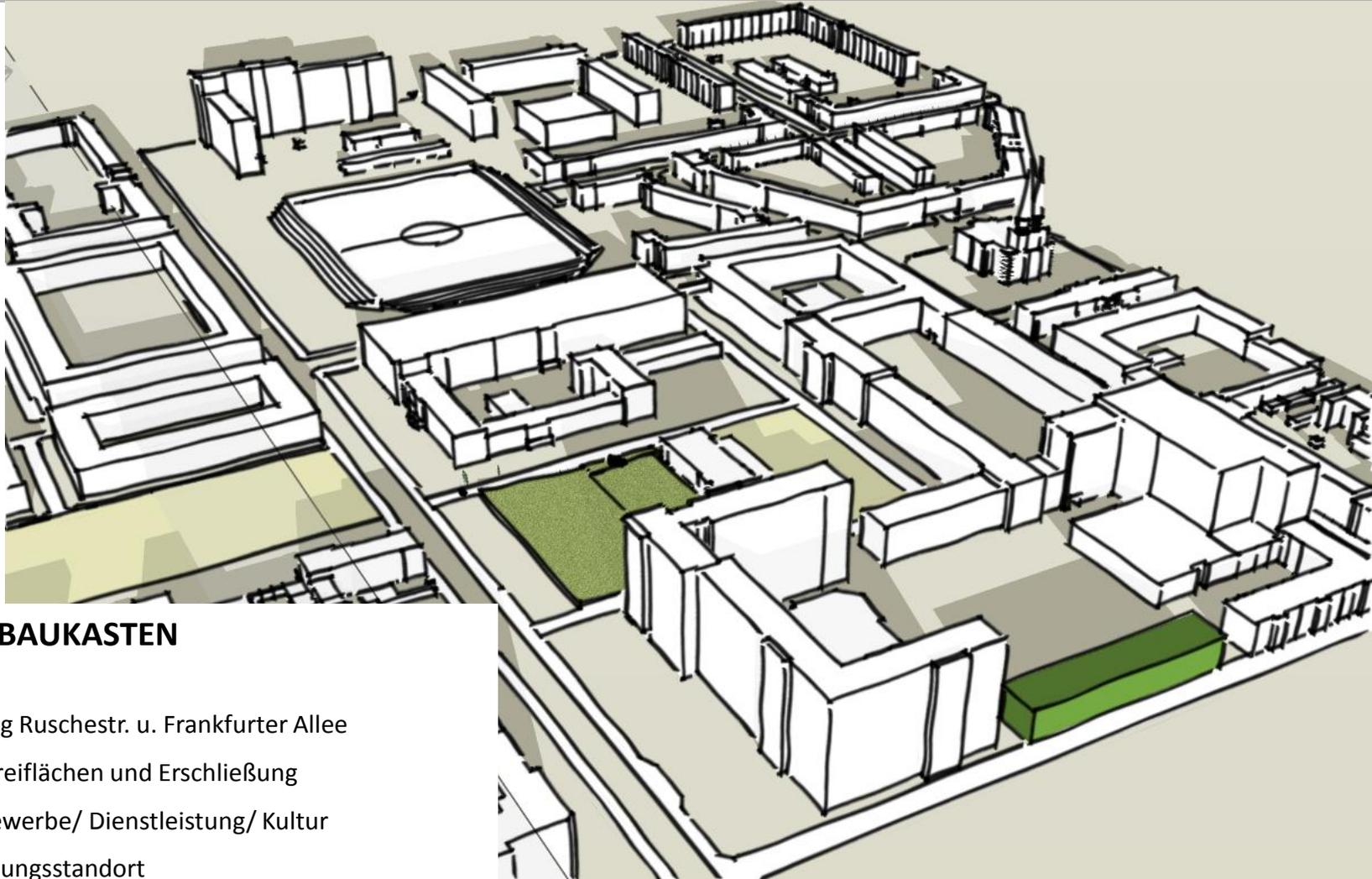
BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Variante 1 | QUALIFIZIEREN





BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals



Variante 2 | BAUKASTEN

- Teilabriss entlang Ruschestr. u. Frankfurter Allee
- Qualifizierung Freiflächen und Erschließung
- Nutzungsmix Gewerbe/ Dienstleistung/ Kultur
- Neubau Verwaltungsstandort



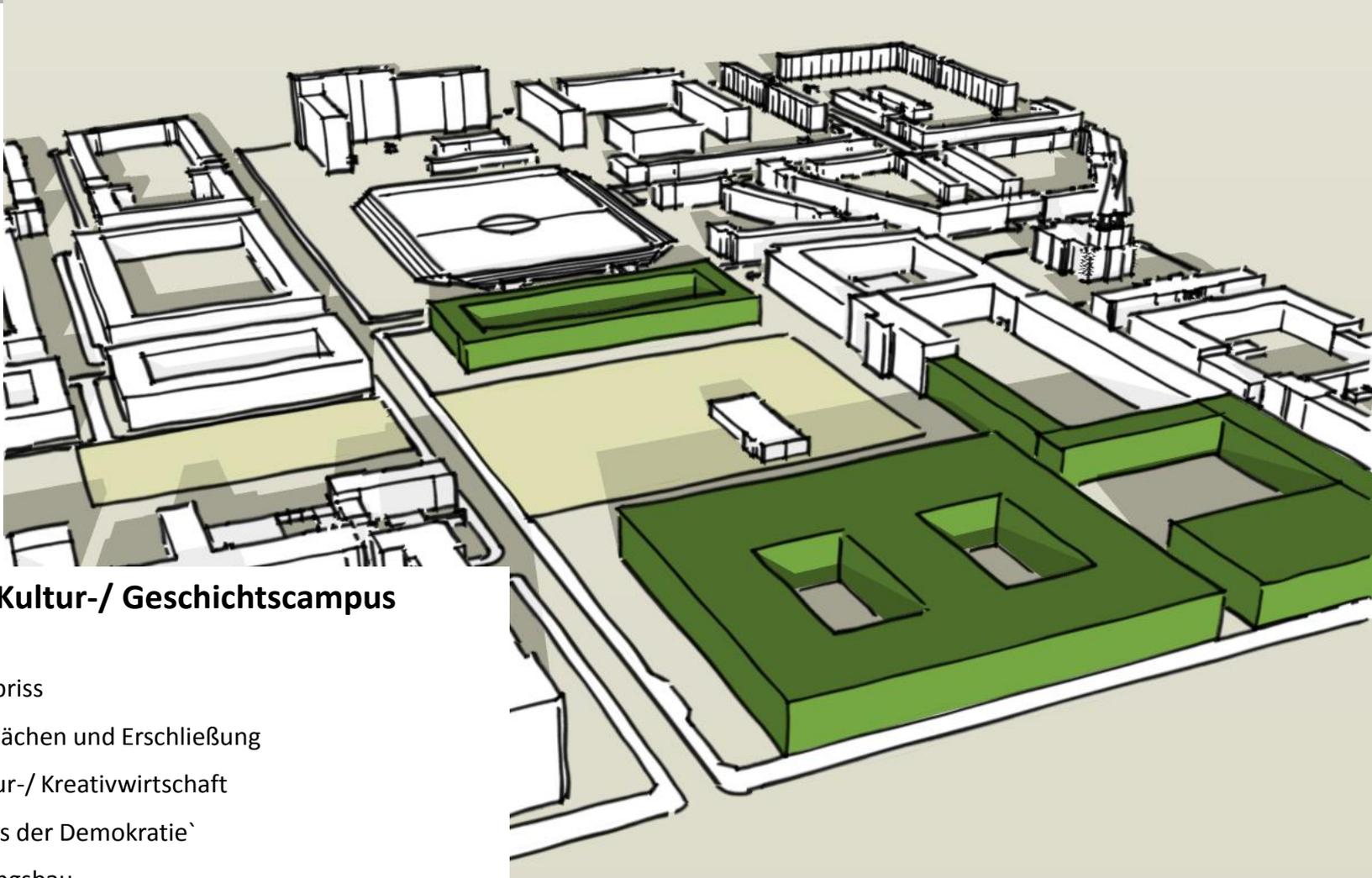
BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Variante 2 | BAUKASTEN





BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals



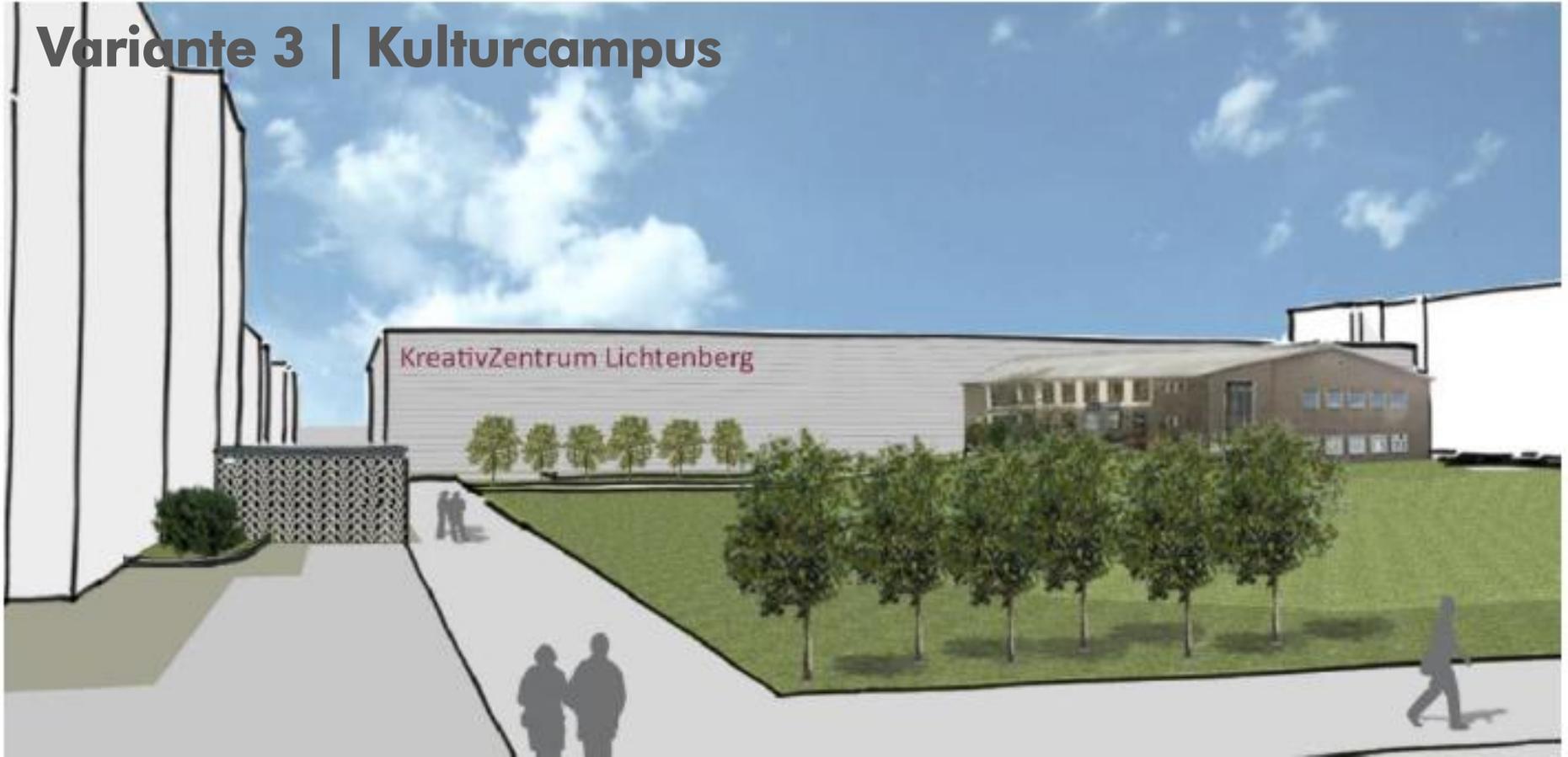
Variante 3 | Kultur-/ Geschichtscampus

- Großflächiger Abriss
- Neuanlage Freiflächen und Erschließung
- Ansiedlung Kultur-/ Kreativwirtschaft
- Neubau `Campus der Demokratie`
- Neubau Wohnungsbau



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Variante 3 | Kulturcampus





BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
GRZ	0,38	0,35	0,28
GFZ	2,14	1,64	1,28

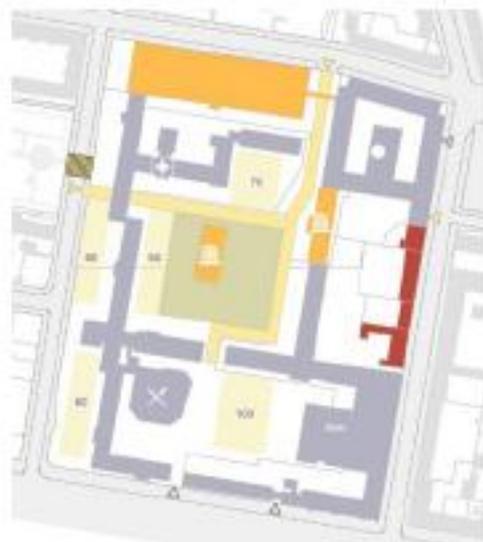


Abb. Variante 1 | Art und Maß



Abb. Variante 2 | Art und Maß



Abb. Variante 3 | Art und Maß



BLOCKKONZEPT zur Qualifizierung des ehemaligen MfS-Areals

Mit der vorliegenden Untersuchung werden **Empfehlungen für erste Festlegungen zur Entwicklung des ehemaligen MfS-Areals** unterbreitet. Sachstand der Abstimmung mit dem Bezirksamt ist ein Handeln auf der Grundlage des vorhandenen Bestandes, ohne dabei die **Vision eines Stadtareals, das der geschichtlichen Bedeutung adäquat Rechnung trägt** und Impulsgeber für den ganzen Stadtbezirk ist, zu verlieren.

Ein wichtiger Ansatz ist die Absicht von ASTAK e.V. und BStU das Ensemble Haus 1, 7, 8 und 9 zu einem Gegenstand öffentlicher Präsentation auszubauen und Haus 22 für Museumszwecke zu erwerben. Es soll ein gemeinsamer **öffentlicher Ort mit geschichtlicher Bedeutung** entstehen.

Zu diesem Zweck sollte in der Folgezeit ein breiter **erinnerungspolitischer Diskurs** zur Entwicklung geführt werden, an dem alle relevanten Partner der verschiedenen Ebenen von Bund über Land, den ansässigen Vereinen und Initiativen sowie die Öffentlichkeit beteiligt werden. Für die Entwicklung des Blockes stehen wegen seiner Historie auch der Bund, das Land Berlin und nicht nur Bezirk und Privateigentümer in der Pflicht.

STATTB AU GmbH | 06/2012

