



„Abgemacht ist, dass der Investor auf dem westlichen Areal Geschossflächen von 26 000 Quadratmetern bauen kann. Auf dem östlichen sind 23 500 vorgesehen. Dafür bekommt das Land ein Museum mit 3 000 Quadratmetern; davon 2 000 unter der Erde. Dafür soll Berlin jeden Monat eine Miete von 25 Euro pro Quadratmeter im Monat zahlen.“

Berliner Zeitung vom 9. Juli 2018



Der Checkpoint Charlie war einer der bekanntesten Berliner Grenzübergänge durch die Berliner Mauer zwischen 1961 und 1990. Foto: Imago/Gerhard Leber (1984)

„Bis 1993 steht im Grundbuch: „Eigentum des Volkes.“ Dann verkaufte das Land das Areal an die US-Gruppe Central European Development Corporation (CECD) für knapp 58 Millionen D-Mark; die wollte ein „American Business Center“ bauen.“

Berlin hat ein Vorkaufsrecht für die Flächen. Trockland gehören sie noch nicht. Die Firma hat bisher nur auf dem Areal lastende Grundschulden von rund 90 Millionen Euro gekauft. Anfang 2016 ließ sie sich im Grundbuch vormerken. Den Unterlagen zufolge hat der Preis dafür 75 Millionen Euro betragen. In dem Vertrag zwischen Trockland und dem Insolvenzverwalter stehen die Kaufpreise für die hoch belasteten Grundstücke: 16 Millionen Euro für das östliche, 26 für das westliche.

*„Wir sind uns einig, dass man hier Freiraum braucht, damit die
Grenzübergangsstelle spürbar bleibt.“*

*Wenn die Flächen in öffentlichem Besitz wären könnten wir nicht nur
einen Gedenkort realisieren, sondern auch Schulen, Kitas, Ateliers,
Werkstätten, bezahlbare Wohnungen und Büros und Läden für einen
individuellen Nutzungsmix (keine Ketten).*

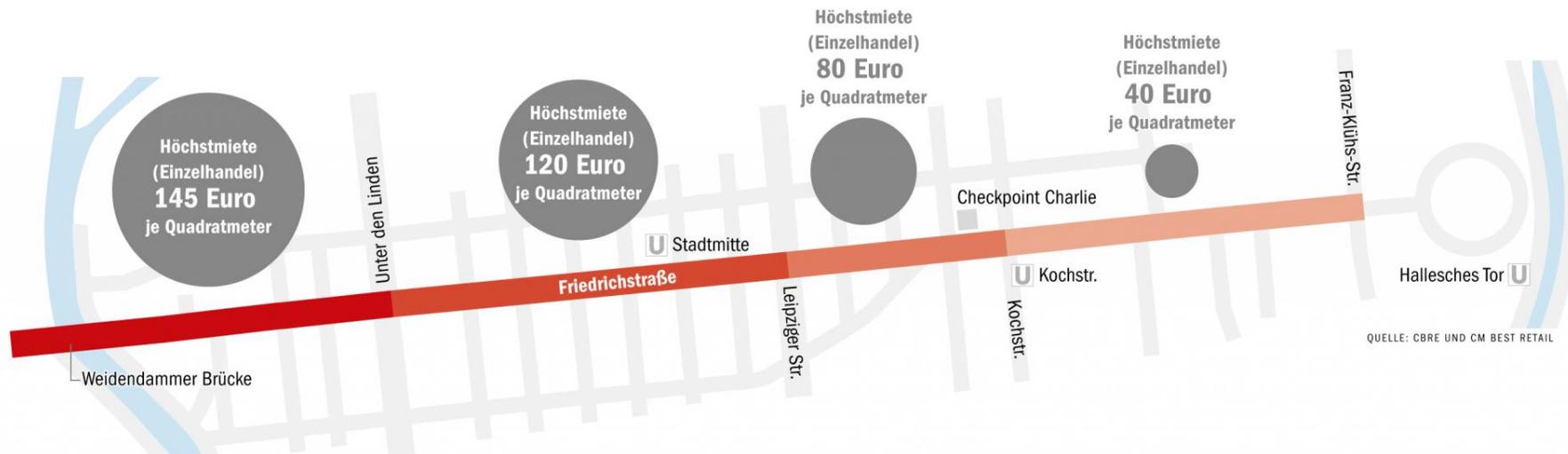
*„Ich verstehe nicht, warum Berlin sich verhält, als wäre es in der
Defensive.“*

Theresa Keilhacker in der Berliner Zeitung vom 9. Juli 2018

KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

„Weiter hinten steht aber auch: Der Notar habe „die Käufer darüber belehrt“, es könne passieren, dass das Land Berlin „sein Vorkaufsrecht hinsichtlich des hier beurkundeten Verkaufsfalls ausübt“. Wenn Berlin die Flächen wollte, müsste der Investor das demnach hinnehmen. In dem Vertrag steht: „Die Käufer werden sich bemühen, Löschungsbewilligungen für die Vorkaufsrechte einschließlich eines Verzichts auf das jeweilige Vorkaufsrecht zu erhalten.“ Berliner Zeitung vom 9. Juli 2018



„Nach den von der Berliner Zeitung veröffentlichten Grundbuchauszügen hat eine in Luxemburg beheimatete Firma die erst- und zweitrangig gesicherten Grundschulden übernommen und ist als Gläubiger natürlich berechtigt, die Zwangsversteigerung zu beantragen. Hier wie auch an vielen anderen Stellen mangelt es allerdings an Transparenz.

Die geschäftliche Beziehung zwischen „Trockland“ und dem im Grundbuch genannten Grundschuldgläubiger „AF I Originator S.a.r.l.“ bleibt ebenso im Dunkeln wie die konkreten vertraglichen Regelungen zu dem für das Land Berlin eingetragenen Vorkaufsrecht.“

3-Minuten-Blog vom 6. September 2018

<https://checkpointcharlieerhalten.de/3-minuten-checkpoint-news-zu-aktuellen-ereignissen/>

KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

„Das Netzwerk hinter dem Namen Trockland umfasst mehrere Dutzend teils verschachtelte Firmen, darunter knapp 20, die alle Trockland Real Estate heißen – Objektgesellschaften für einzelne Immobilien. Bei den Brachen am Checkpoint Charlie ist das die Trockland IX Real Estate. Unter den Anteilseignern gibt es ein paar Namen, die aufmerken lassen: etwa zwei russische Banker, die Führungspositionen bei der RCB-Bank in Zypern haben, Kirill Zimarin und Andrey Vedenkov. Die RCB ist eine Tochter der russischen VTB-Bank und tauchte im Zusammenhang mit den Panama-Papers auf – Putins engstes Umfeld soll sie für Offshore-Transaktionen von einer Milliarde Dollar genutzt haben, die RCB bestreitet das.“ Berliner Zeitung vom 9. Juli 2018

**KAZANSKI · KEILHACKER****URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR**

„Anteile halten auch die russische Chefin einer Londoner Investmentfirma und ein zyprischer Versicherungsvorstand. Den größten Teil, mehr als die Hälfte, hält die Trockland Holding, die mehrheitlich den Geschäftsführern Hesel Nathaniel und Neofytos Stylianou gehört. Die Gesellschaft, die an mehreren Trockland-Projekten beteiligt ist, wurde auf Zypern registriert; die Insel gilt als Steuroase, die auch Schwarzgeld anzieht, vor allem aus Russland.“

Berliner Zeitung vom 9. Juli 2018



„Die genauen Bestimmungen zum Vorkaufsrecht, das nicht nur „für den ersten Verkaufsfall“, sondern „für alle Verkaufsfälle“ gilt, ergeben sich aus der Bewilligungen, die von einer Notarin in den 90er-Jahren beurkundet wurden und die bei den Grundakten im Amtsgericht Mitte liegen.

In einem Zwangsversteigerungsverfahren könnte das Land Berlin das Vorkaufsrecht nicht ausüben. Dieses Recht geht aber mit dem ersten Verkauf wahrscheinlich nicht unter, sondern bleibt als Belastung in Abteilung 2 des Grundbuches stehen.“

3-Minuten-Blog vom 6. September 2018

<https://checkpointcharlieerhalten.de/3-minuten-checkpoint-news-zu-aktuellen-ereignissen/>

 KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

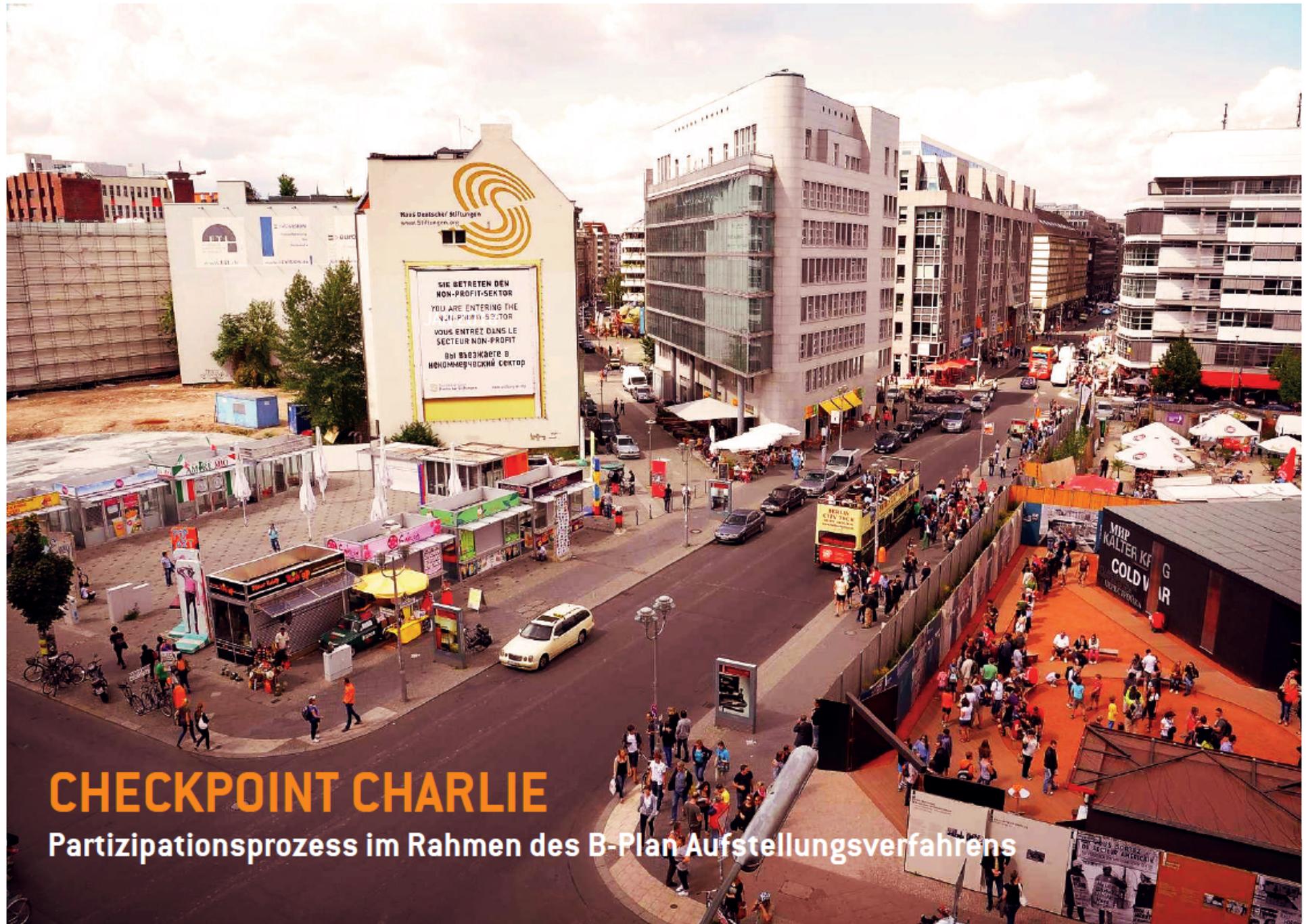
„Ihn ärgert außerdem, dass sich das Land einem internationalen Investor als Ankermieter anbietet – und damit das Vorhaben eines Investors aufwertet. „So entstünde eine ganz unübersichtliche Gemengelage von privaten und öffentlichen Interessen.“

Es fehle den zuständigen Politikern an Gespür für die geschichtliche Dimension des Ortes, sagt er: „Meine Kritik an der Kulturverwaltung ist, dass sie sich nur auf das Museum konzentriert und die topografische Struktur dieses Orts aufgibt.“

Thomas Flierl in der Berliner Zeitung vom 9. Juli 2018

 **KAZANSKI · KEILHACKER**

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR



CHECKPOINT CHARLIE

Partizipationsprozess im Rahmen des B-Plan Aufstellungsverfahrens

Konzept und Moderation: Urban Catalyst Studio GmbH

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker



1

**STÄDTEBAU, ENTWICKLUNG
UND BETEILIGUNG**

AM 31. JANUAR

2

**TOURISMUS, VERKEHR
UND ÖFFENTLICHER RAUM**

AM 14. FEBRUAR

3

**GEDENKEN, BEDEUTUNG
UND ZUKÜNFTIGE ROLLE**

AM 26. FEBRUAR

**FACHKOLLOQUIUM
CHECKPOINT CHARLIE**

AM 19. MÄRZ

ERSTE ERKENNTNISSE DER FACHGESPRÄCHE

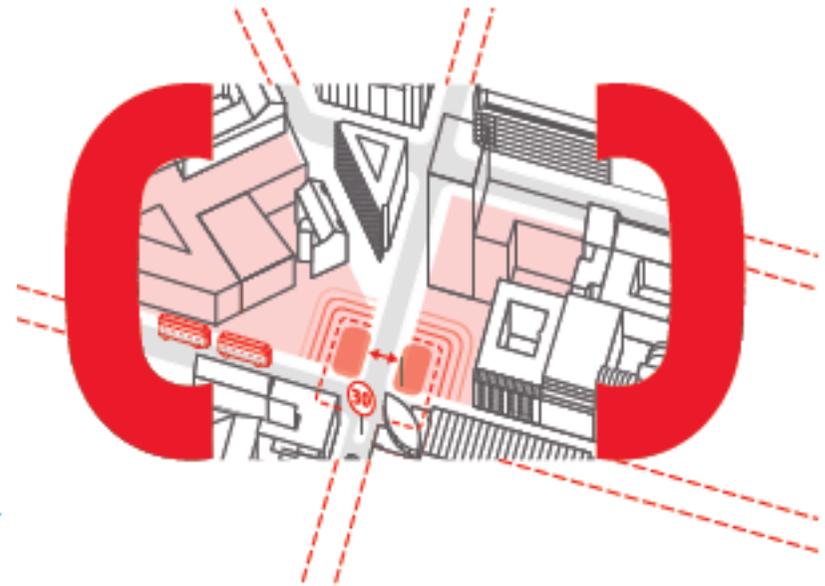
ENTWICKLUNG

- Die Entwicklung sollte für **beide Grundstücke** zusammen gedacht und konzipiert werden.
- Es sollte ein **fachlich-politischer Diskurs** eröffnet werden, in den auch lokale Akteursgruppen aus dem „östlichen“ und „westlichen“ Umfeld einbezogen werden.
- Der **öffentliche Gestaltungsspielraum** sollte erhöht werden. Es sollte überprüft werden, ob das **Vorkaufsrecht** ausgeübt werden kann, um die Steuerung der Entwicklung zu sichern.

Fachempfehlung

1 - Bedeutung

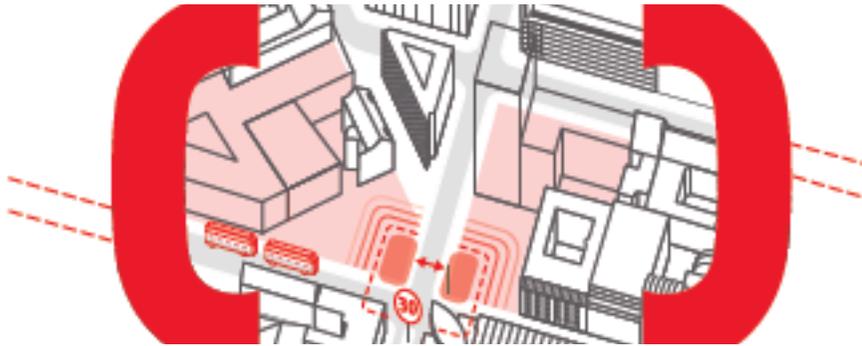
Der Checkpoint Charlie wird lokal, national sowie international als besonderer Ort wahrgenommen. Er soll den Kalten Krieg und die Teilung Berlins in allen Facetten thematisieren. Als Ort des DDR-Grenzübergangs und des westalliierten Kontrollpunktes verkörpert er nicht nur die Teilung Berlins, sondern auch die internationale Dimension der Berliner Mauer. Die Vermittlung dieses historischen Ortes in all seinen Facetten soll im Stadtraum erlebbar sein.



Dabei sollte die Beziehung zwischen Checkpoint Charlie und der südlichen Friedrichstadt gestärkt und eine mögliche Quartiersfunktion geprüft werden.

Siehe auch:
<https://www.berlin.de/zukunft-cpc/dokumentation/>

Fachempfehlung - Öffentlicher Raum und Verkehr



2 - Bebauung/Architektur

Beide Grundstücke, westlich und östlich der Friedrichstraße, sollen zusammen gedacht und entwickelt werden. Die Verbindung von Innen- und Außenräumen soll sowohl baulich als auch inhaltlich zu erkennen sein.

Es sollen qualitätsvolle und ausreichend große Freiflächen vorgesehen werden, um die Zäsur im Stadtraum zu unterstreichen und ausreichende Aufenthaltsflächen vorzuhalten. Die bisher vorgesehene Freifläche (nicht kleiner als 1.000m²) an der Ecke Zimmer-/Friedrichstraße wird als zu klein wahrgenommen. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Freifläche auf dem Ost-Grundstück wird gefordert und soll geprüft werden.

Konzept und Moderation:
Urban Catalyst GmbH
Gestaltung: Studio S/M/L

Fachempfehlung

4 – Erinnerungs- und Informationsort

Ein inhaltlicher Fokus des Checkpoint Charlie liegt auf den internationalen bzw. weltpolitischen Bezügen des Kalten Krieges und der Weltenteilung. Die Entwicklung soll die Konzeption eines Bildungs- und Erinnerungsortes mit hoher wissenschaftlicher Qualität integrieren, der ein möglichst breites Publikum aus Berlin sowie dem In- und Ausland anspricht.

Historische Spuren und Relikte sollen erhalten oder markiert und in die Gestaltung integriert werden.

Um möglichst unterschiedliche Besucher- und Nutzergruppen anzusprechen, sollen breite Angebote sowohl im Innen- als auch im Außenbereich geschaffen werden.

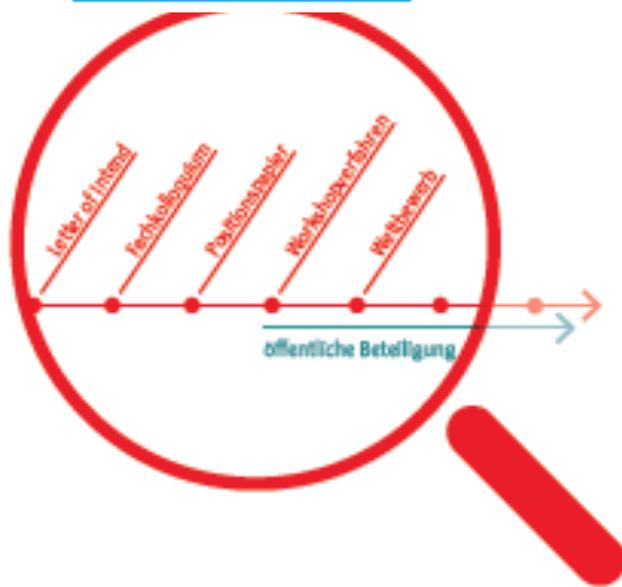
Konzept und Moderation:
Urban Catalyst GmbH
Gestaltung: Studio S/M/L



Siehe auch:
<https://www.berlin.de/zukunft-cpc/dokumentation/>

5 – Verfahren/Prozess

Das weitere Planungs- und Entwicklungsverfahren ist transparent zu gestalten.
Handlungsspielräume sind klar und frühzeitig zu kommunizieren, um einen erfolgreichen öffentlichen Beteiligungsprozess sicherzustellen.

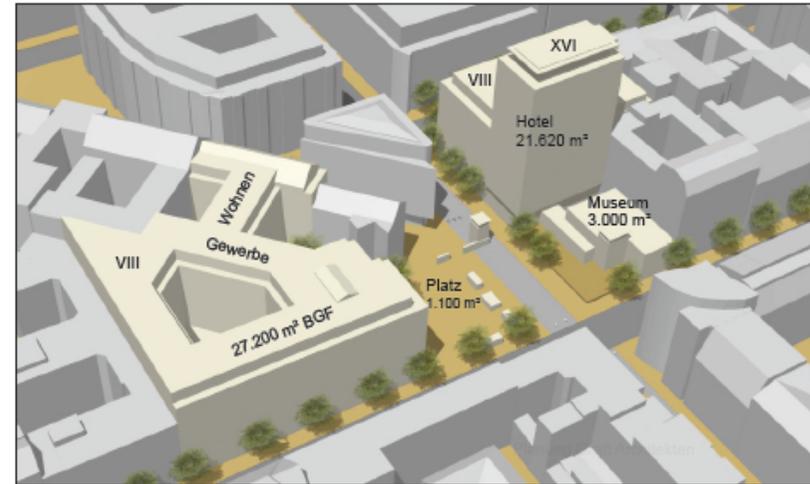
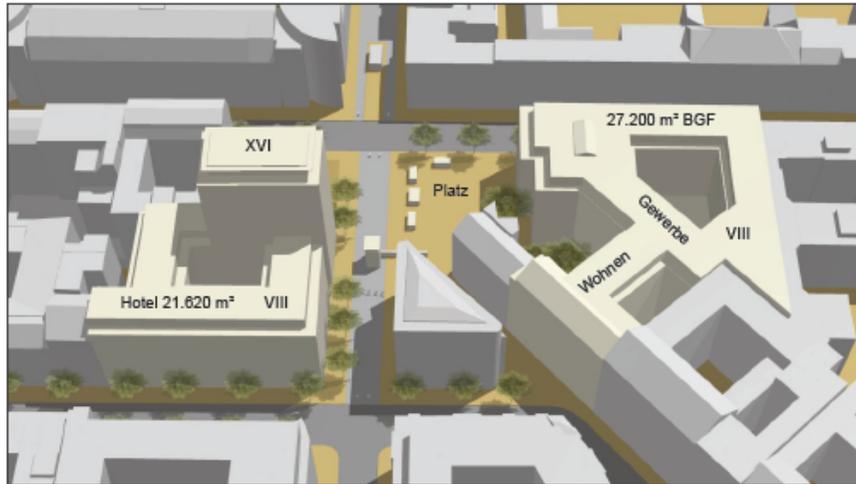


Das Gremium spricht sich für ein zweistufiges Verfahren als städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb aus.

Konzept und Moderation:
Urban Catalyst GmbH
Gestaltung: Studio S/M/L

6 – Akteur*innen

Die Politik, insbesondere Stadt und Land Berlin, sind gefragt, Verantwortung für die Entwicklung des Checkpoint Charlie zu übernehmen. Die Einbindung lokaler Akteur*innen ist dabei notwendig, um den Checkpoint Charlie zu einem divers genutzten Ort zu machen.



Variante 3: Hotel mit Hochhaus in Querrichtung zur Friedrichstraße

Problem: Durch die geplante Blockrandschließung verliert der Ort die Chance zur räumlichen

sonderung im te durch Zudem ist großen Be

Empfehlung:

Ausbildung - wenn nicht in den Orten Berlin, das berührt die Grenzlinie, die visuell den Ort vor der Öffnung des Museums auf das

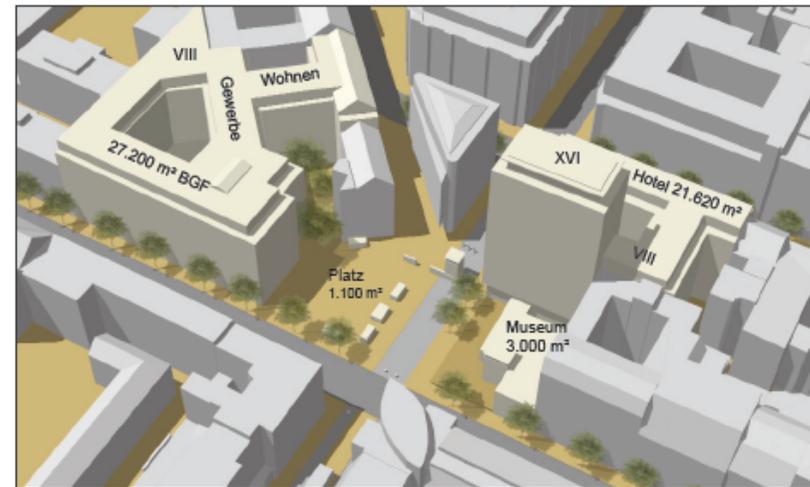
zwei Geschosse über einer Cafeterrasse, darunter zwei Ausstellungsgeschosse, eines mit Oberbelichtung.

Aus dem nördlichen und südlichen Abschnitt der Friedrichstraße soll der Durchgangsverkehr

Charrenkähnen. Die Verkehrsmittel dem Ort zudem für ein Autover-

halten werden. Zudem prägnante Elemente gegenüber mit Konfronta-

tion des Hochhauses (56 Meter) kostenfreie



Übernahme des westlichen Platzes und des Museumsgrundstücks durch das Land ggf. möglich. Die Abstandsflächenprobleme sind geringer als in Variante 2. Das Hochhaus steht markant in der Flucht des Grenzverlaufs.

CPC Machbarkeitsstudie
11.06.2018 Checkpoint Charlie

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Hild und K Architektur

| Positiv | Negativ |
|---|--|
| Bebauung | |
| <ul style="list-style-type: none"> Interessante Figur, leicht, lebendig sehr unterschiedliche Perspektiven Zusammenhang mit der Gebäude klar ersichtlich | <ul style="list-style-type: none"> zu wenig, zu statisch, zu verspielt erspäen in Stadtbild, nicht passend für den Ort zu viel überflüssige Energie |
| Freiraum | |
| <ul style="list-style-type: none"> gute Dachterrasse - teilweise öffentlich gute Verbindung zwischen Architektur und Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> schief freizeitanalysiert und Platz nicht ernst genommen gute Plätze ohne Kohäsion auf der GC |
| Erkennungsgeort/ Museum | |
| <ul style="list-style-type: none"> entsprechender Umgang mit der Situation Dachterrasse bietet guten Blick über die Stadt | <ul style="list-style-type: none"> wenig erkennungsgeort Überbauung der Geschichte Architektur verleiht keine Öffnung |
| Nutzungen/ Verkehr | |

Sauerbruch Hutton

| Positiv | Negativ |
|---|---|
| Bebauung | |
| <ul style="list-style-type: none"> schlicht, ruhig, zurückhaltend fügt sich gut in Stadtbild ein klare Verbindung/ Durchlässigkeit | <ul style="list-style-type: none"> nicht ruhig, zu statisch, zu verspielt kein Bezug zum Ort und dessen Bedeutung keine Signalfunktion |
| Freiraum | |
| <ul style="list-style-type: none"> verortungsgeortlicher Umgang mit Fläche gute markante Fassung | <ul style="list-style-type: none"> Freiraumqualität unklar Freiraum mit überflüssiger Architektur |
| Erkennungsgeort/ Museum | |
| <ul style="list-style-type: none"> Brücke die gut sichtbar und faszinierend Museum gut sichtbar | <ul style="list-style-type: none"> nicht ausreichend die Idee für diesen besonderen Ort |
| Nutzungen/ Verkehr | |

J. MayerH. und Partner

| Positiv | Negativ |
|---|--|
| Bebauung | |
| <ul style="list-style-type: none"> Interessante, ungewöhnliche Figur, starke Betonierung Durchdringung und Perforation gute Sichtbarkeit und vertikale Integration | <ul style="list-style-type: none"> verspielt, markiert, monumental beruht nicht auf Markierung/ markiert Potsdamer Platz schlecht positioniert/ Integration |
| Freiraum | |
| <ul style="list-style-type: none"> grünlich und ansprechend | <ul style="list-style-type: none"> Platz nicht ernst genommen entsprechende Nutzung zu klein |
| Erkennungsgeort/ Museum | |
| <ul style="list-style-type: none"> Brücke als Höhepunkt und Faszination Ausdrucksgeort über das Museum | <ul style="list-style-type: none"> vor aus Platzperspektive einfarbig Markierung Bezug nicht überzeugend Weg brauchen kein Disneyland |
| Nutzungen/ Verkehr | |

Obergutachterergremium

Zweistufiges Verfahren: Workshop und Wettbewerb

Um die unterschiedlichen und teilweise abweichenden Konzepte der Aufgabenerstellung gemäß zu verdeutlichen und die Beteiligung der Bürger/innen und der Sachverständigen zu ermöglichen wurde das Gutachterergremium in zwei Stufen gegliedert:

1. Stufe: Städtebauliche Workshopverfahren

In der ersten Stufe (1.6.-1.8.2012) wurde anhand einer Mehrfachauftragung als Workshopverfahren die Entwicklung von Konzeptionen erörtert. In diesem Stadium ist es notwendig die unterschiedlichen Konzepte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu verdeutlichen und die Konzepte werden innerhalb einer öffentlichen Sitzung vorgestellt und diskutiert. Die Sachverständigen werden in der Beauftragungsphase (GC) eingebunden. Auf Grundlage der Ergebnisse werden die Städtebauliche Leitlinien erarbeitet. Die Sachverständigen können in Überwachungsprozessen am 8. August einbezogen werden.

2. Stufe: Sachverständigen-Gremium

Im Sachverständigen-Gremium (Gremium) werden am Oktober 2012 bis Januar 2013 werden auf Grundlage der Informationen des Workshopverfahrens unterschiedliche Konzepte erörtert. Die Sachverständigen können in diesem Stadium die unterschiedlichen Konzepte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu verdeutlichen und die Konzepte werden innerhalb einer öffentlichen Sitzung vorgestellt und diskutiert. Die Sachverständigen werden in der Beauftragungsphase (GC) eingebunden. Auf Grundlage der Ergebnisse werden die Städtebauliche Leitlinien erarbeitet. Die Sachverständigen können in Überwachungsprozessen am 8. August einbezogen werden.

Übersicht der im Sachverständigen-Gremium teilnehmenden Personen:

- Carsten von der Lippe
- Erik Frey
- Bernd Clausen/Architekt
- Ina
- Hild und K Architektur
- J. MayerH. und Partner
- Hans-Joachim
- Sarah von der Lippe

Obergutachter*innen:

Architekt*innen:

- Prof. Bernd J. Janda/Architekt, Berlin
- Prof. Ralf Birkhoff (Architekt, München / New York)
- Annette Langen/Architekt (Architekt, München)

Senatsbeauftragte:

- Manfred Hoyer (Leiter Abteilung für Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Dr. Torsten Möller (Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Staatssekretär für Kultur)

Sachverständige:

- Britta Möhrke (Stadt, Köln), (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung E 8 - Städtebauliche Projekte)
- Dr. Norval Simons-Herbers (Stadt, Weiden), (Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Leiter der Abteilung Kultur)
- Roland Eggen (Senatsverwaltung für Kultur und Europa)
- Kristina Lisch (Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Leiterin der Fachbereichs Stadtplanung)

Beauftragte Mäzene:

- Sylvain Gauthier (Sachverständiger Sachverständiger und Sachverständiger Mäzene, Leiter der Abteilung Städtebau, Kultur und Senatsverwaltung)
- Gabriele Hoff (Stadtplanung)

Zusatz:

- Heide Nathanael (Stadtkonzeption Sachverständiger, Berlin, CEO)
- Daniela Dreyer (Stadtkonzeption Sachverständiger, Berlin, Director Development)

Sachverständige

Senatsbeauftragte:

- Tatja Engelbrecht (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung E 8 - Städtebauliche Projekte)
- Britta Möhrke (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung E 8 - Städtebauliche Projekte)
- Prof. Dr. Jörg Hoppel (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Leiter der Abteilung Kultur)
- Dr. Christiane Regier (Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Referatsleiterin Kultur)
- Claudia Roth-Kühler (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz)
- Ulrike Beyer (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Projektleitung „Anleitung des öffentlichen Sines“)

- Patrick Peltz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung E 8 - Städtebauliche Projekte)
- Heidi Wulfsberg von Bön (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Koordinationsstellenleiterin der Stadtplanung, Sachverständiger)

Beauftragte:

- Heide Nathanael (Stadtkonzeption Sachverständiger, Leiter Sachverständiger Stadtplanung)
- Julia Nees (Stadtplanung und Sachverständiger)

Zusatz:

- Dr. Konstanze Othen (Stadtkonzeption Sachverständiger, Leiter Technische Abteilung)
- Sabina Mielke (Stadtkonzeption Sachverständiger, Leiter, Leiter Projektmanagement)

Stiftungen:

- Prof. Dr. Ina Krawinkel (Stiftung Berliner Museen, Direktorin)
- Rainer Wankel (Stiftung Museum für Berlin, Vorstand)
- Dr. Susanne Müller (Stiftung Berliner Museen, Projektleiterin)

Sachverständige:

- Prof. Wolfgang Schöcher (Hochschule für Technik Berlin, Professor für Architektur und Stadtplanung)
- Prof. Leo Schmidt (Städtische, Projektleiter Denkmalpflege)

Weitere Sachverständige:

- Dr. Thomas Fiel (Berlinerischer Sachverständiger, Kulturwissenschaftler und PUB&CO)
- John Korbly (ehemaliger Sachverständiger der USA in Deutschland, Leiter Museum für Technik Berlin)
- Joe Brunsell (New York Corporate, DDP Design and Construction)
- Dr. Peter Seidel (Sachverständiger und Ehrengast)
- Prof. Dr. Bernd Hölger (Sachverständiger und Ehrengast)

Sachverständige:

- Britta Möhrke (Stadt, Köln), (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung E 8 - Städtebauliche Projekte)
- Prof. Dr. Jörg Hoppel (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Leiter der Abteilung Kultur)
- Dr. Christiane Regier (Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Referatsleiterin Kultur)
- Claudia Roth-Kühler (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz)
- Ulrike Beyer (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Projektleitung „Anleitung des öffentlichen Sines“)

Siehe auch:
<https://www.berlin.de/zukunft-cpc/dokumentation/>

Obergutachtergremium

Die sieben städtebaulichen Teilbereiche verschiedener Architekturbüros mit unterschiedlichen Vorgehensmodellen für die Realisation von Checkpoint Office werden am 6. August 2020 in einem Seminar diskutiert, in dem neben der Arbeitsergebnisse auch der Projektentwickler Track24, die Realisierungsverfahren für Stadtentwicklung und Wohnen, die Verantwortung für Kultur und Kunst sowie die lokale Mitte und Hochhausentwicklung vertreten waren.

Wie zuvor schon in den Diskussionen von Bürger*innen, die schon seit mehreren Tagen Gelegenheit hatten, die angestrebten Konzepte zu kommentieren, zeigte sich, dass auch bei der teilnehmenden Planung eine Reihe von Sachverständigen durch ihre unterschiedlichen Einbringungen zu und Empfehlungen für die Gestaltung dieser einzigartigen Orte in der Berliner Innenstadt beitrugen.

Sowohl Ralph Lamparter, dem Head der Realisierung in Planungsgremien überantwortet hat, sagt dazu:

„Ich freue mich, dass wir jetzt abschätzen können, wie viele unterschiedliche städtebauliche Konzepte aus einer Realisierungsphase im Bereich der Stadtentwicklung und Wohnen angestrebten Bürger*innen wie von Bürger*innen erfragt werden. Es ist für uns ein sehr wichtiges Signal, dass es auch in diesem Bereich einen Bedarf gibt, die unterschiedlichen Konzepte zu verknüpfen. Diese Konzepte können sich von den Verfahren unterscheiden, von Bürger*innen aber nicht abgrenzen, auch wenn dies politisch notwendig ist. In der Realisierungsphase, die diese realisationsorientierten Konzepte beschreiben werden, diskutiert und gegebenenfalls auch ergänzt werden, um eine bessere Grundlage für die nächsten Planungsstufen zu erreichen.“

Wesentliche Diskussionsergebnisse aus dem Obergutachtergremium sind:

1. Offener Platz im Bereich der Hauptstraße
Die Qualität eines öffentlichen Raumes bedingt die Hochhausentwicklung als wichtiger städtebaulicher Qualifikationsfaktor. Ein zentraler Platz bildet die Verknüpfung der ehemaligen Kreuzungsgasse (KZG) in ihrer städtebaulichen Teilung der Hauptstraße sowohl in Medien, wie auch in Osten der Hauptstraße mit einer Fläche vorgehalten werden, die den Blick auf die Brandmauer der Hauptstraße ist und der Dimensionen 100m ermöglicht. Parkflächen, Belassung und Brandmauer bilden einen zusammenhängenden öffentlichen Raum. Der Bereich der ehemaligen, sogenannten „Hauptstraße“ soll von Belassung freigehalten werden.

2. Öffentlich zugängliche Dachflächen
Ein öffentlich Raum oder öffentlich zugängliche Flächen „über der Dachfläche“ werden begrünt, die gewissen Funktionen und die gestalterische Ausformung ist noch zu prüfen.

3. Höhenentwicklung im Block
Für Hochhäuser soll eine Höhenbegrenzung von ca. 50m angestrebt werden. Eine Höhenentwicklung wird ausdrücklich bevorzugt, die kann durch angestrebte Verknüpfung der Belassung der Umgebung von Hochhäusern dienen, die die Regelmäßigkeit der Höhen gleichermaßen Hochhäuser ermöglicht. Eine Überbauung der Hauptstraße – als Hauptpunkt oder als Brücke – wird angestrebt.

4. Bauweise der Orte unterschiedlich
In der Wirkung im öffentlichen Raum soll der Ausdruckscharakter und sein Eingangscharakter als öffentlichkeitstauglicher Teil des Raumprogramms städtebaulich und architektonisch, kulturell und repräsentativ gestaltet werden, um eine Aufnahmefähigkeit zu erhöhen und die Besonderheit der Orte zu unterstreichen. Die Belassung auf der Ostseite soll entsprechend ihrer alltäglichen Nutzung zurückhaltender und weniger repräsentativ gestaltet sein.

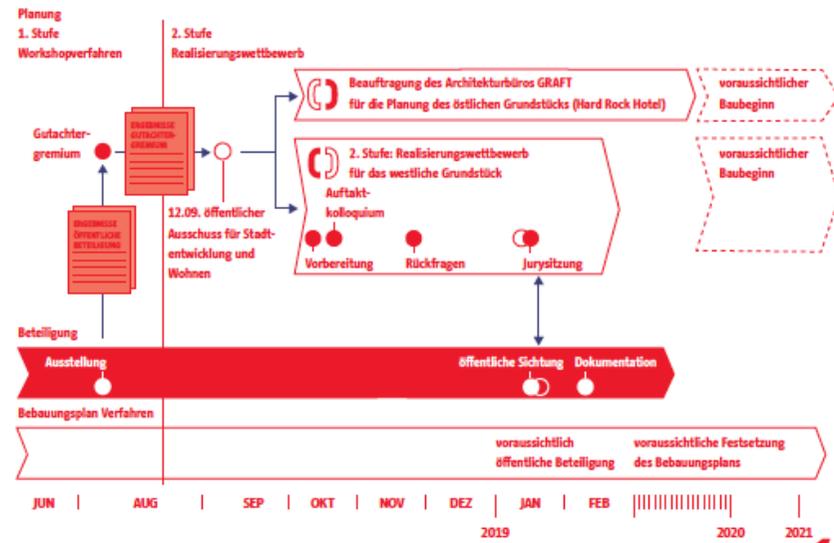
5. Highlights für Menschen
Dem Museum ist eine ausreichend große Platzfläche als Highlight zuzurechnen.
Diese weiteren Empfehlungen und ergänzende Hinweise werden als Teil der Realisierungsphase vorgehalten, um als Grundlage für die weitere Entwicklung der Öffentlichkeit sowie der politischen Dimension zu dienen. Die sollen auch wesentliche Vorgaben in einem Realisierungsprozess für die Realisierungsphase der Hochhausentwicklung mit den unterschiedlichen Ausprägungen und Informationen sein sowie als Orientierungspunkte für das Umfeld der Hauptstraße gehalten werden.



Bildrechte vom Obergutachtergremium

Wie geht es weiter?

Prozessübersicht



Siehe auch:

<https://www.berlin.de/zukunft-cpc/dokumentation/>

Siehe auch:
<https://www.berlin.de/zukunft-cpc/dokumentation/>



KAZANSKI · KEILHACKER
URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

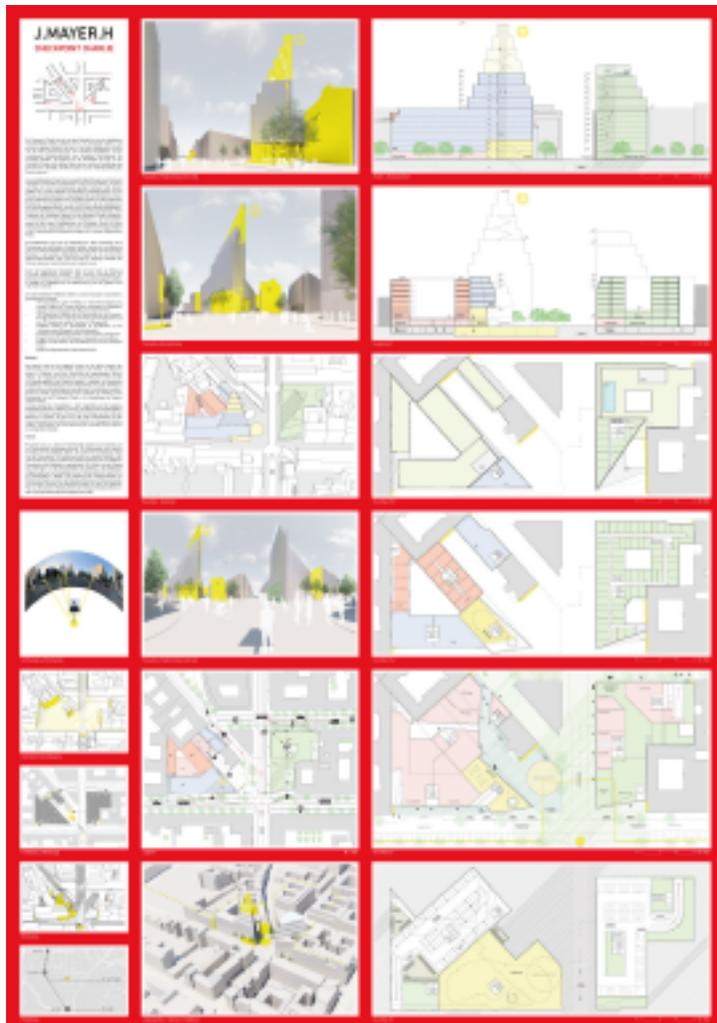
Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Wesentliche Diskussionsergebnisse aus den 7 städtebaulichen Entwürfen sind nach Meinung des Obergutachtergremiums:

- Die Qualitäten eines öffentlichen Raumes beidseits der Friedrichsstraße werden als wichtiger städtebaulicher Qualifizierungsansatz gesehen. Als Leitbild einer Platzbildung dient die Veranschaulichung der ehemaligen Grenzübergangsstelle (GÜSG) in ihrer räumlichen Tiefe entlang der Friedrichstraße : Sowohl im Westen, wie auch im Osten der Friedrichsstraße soll eine Freifläche vorgehalten werden, die den Blick auf die Brandwände der Mauerstraße 93 und der Zimmerstraße 79/80 ermöglicht. Freiflächen, Bebauung und Brandwände bilden einen zusammenhängend erlebbaren urbanen Platz. Der Bereich der ehemaligen, sogenannten „Mauertaschen“ soll von Bebauung freigehalten werden**

Wesentliche Diskussionsergebnisse aus den 7 städtebaulichen Entwürfen sind nach Meinung des Obergutachtergremiums:

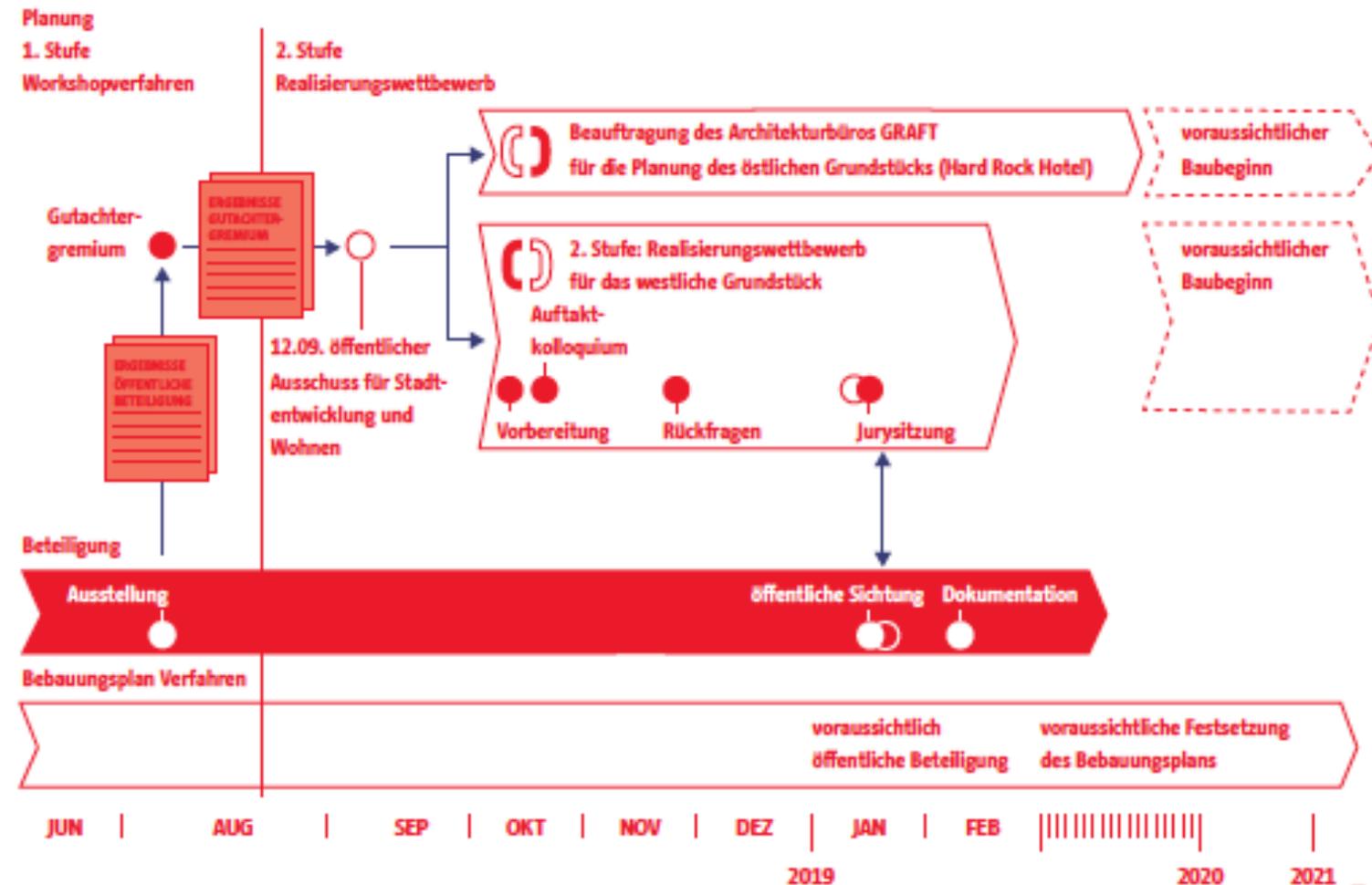
- **Ein öffentlicher Raum oder öffentlich zugängliche Flächen über den Dächern“ werden begrüßt, die genauen Funktionen und die gestalterische Ausformung ist noch zu prüfen**
 - **Für Hochpunkte soll eine Maximalhöhe von ca. 60 m angenommen werden. Eine Höhenentwicklung wird ausdrücklich befürwortet: Sie kann durch angemessene Verdichtung der Bebauung der Verlagerung von Nutzungen dienen, die die Vergrößerung der bisher kleiner geplanten Freifläche ermöglicht. Eine Überbauung der Friedrichsstraße – als Hochpunkt oder als Brücke – wird ausgeschlossen**

Wesentliche Diskussionsergebnisse aus den 7 städtebaulichen Entwürfen sind nach Meinung des Obergutachtergremiums:

- **Architektonisch sollen die Gestaltungen der West- und der Ostseite miteinander korrespondieren. In der Wirkung im öffentlichen Raum soll der Ausstellungsort und sein Eingangsbereich als öffentlichkeitswirksamster Teil des Raumprogramms städtebaulich und architektonisch skulptural und expressiv gestaltet werden, um seine Auffindbarkeit zu erhöhen und die Besonderheit des Ortes zu unterstreichen.**
- **Dem Museum ist eine ausreichend große Platzfläche als Vorplatz zuzuordnen. Die Bebauung auf der Ostseite soll entsprechend Ihrer alltäglicheren Nutzungen zurückhaltender und weniger expressiv gestaltet sein**

Wie geht es weiter?

Prozessübersicht



Siehe auch:
<https://www.berlin.de/zukunft-cpc/dokumentation/>

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Nachhaltiges Planen und Bauen

Vorkaufsrecht wahrnehmen – Gestaltungshoheit zurückgewinnen!

„Berlin ist auch die lebenswerte europäische Metropole, weil sie über viele Grün- und Wasserflächen verfügt. Wir werden diese einmaligen Werte schützen und die weitere Entwicklung Berlins in Einklang mit Umwelt und Natur bringen, um das Ziel, Berlin zur klimaneutralen Stadt zu machen, zu erreichen.“

(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

smart = nachhaltig!



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Nachhaltiges Planen und Bauen Vorkaufsrecht wahrnehmen – **authentisch und bürgernah!**

*„Die Koalition wird am früheren Grenzübergang Checkpoint Charlie einen
Bildungs- und Erinnerungsort entwickeln“
(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)*

Museum oder authentischer und bürgernaher Geschichtsort mit starkem öffentlichen Platz?



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Klärung im Kulturausschuss

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Nachhaltiges Planen und Bauen

Vorkaufsrecht wahrnehmen –

Öffentlicher Platz in öffentliche Hand!

„Berlin braucht öffentliche Räume mit hoher Akzeptanz für unterschiedlichste Nutzergruppen. Die Koalition wird Stadtplätze und Grünanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität und inklusiver Gestaltung Schaffen.“

(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

„Die Möglichkeit einer zusätzlichen Freifläche auf dem Ost-Grundstück wird gefordert und soll geprüft werden.“



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Klärung im Stadtentwicklungsausschuss

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Nachhaltiges Planen und Bauen

Vorkaufsrecht wahrnehmen – öffentliche Nutzungen selbst realisieren!

„Private Bauvorhaben müssen zukünftig eine höhere Sozialrendite durch Schaffung von neuen, bezahlbaren Wohnungen, Kita- und Schulplätzen sowie Grünflächen als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung leisten.“
(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

Welche öffentlichen Nutzungen und
verwertbaren Flächen wollen wir
hier haben: **Kita, Schule, Ateliers,
Wohnungen, Gedenken?**



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Klärung im Stadtentwicklungsausschuss

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Nachhaltiges Planen und Bauen Vorkaufsrecht wahrnehmen – Wettbewerb ausloben nach Nutzungsklärung!

„Zur Sicherung von Baukultur und Architekturqualität sowie zur Förderung kleiner und junger Büros werden vermehrt offene Wettbewerbe durchgeführt.“

(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

Welchen Städtebau, welche Architektur und welche Freifläche wollen wir hier haben?



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Zweistufiger städtebaulich-freiraumplanerischer
Wettbewerb für das West- und Ostgrundstück

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Nachhaltiges Planen und Bauen Vorkaufsrecht wahrnehmen – **B-Plan aufstellen ohne Investorendruck!**

„Stadtentwicklung ist dann erfolgreich, wenn sie gemeinsam gestaltet wird und auch diejenigen mit einbezieht, die unmittelbar betroffen sind.“
(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

**Warum sich durch private
Interessen unter Druck setzen
lassen? Das Abgeordnetenhaus
ist Souverän!**



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Zweistufiger städtebaulich-freiraumplanerischer
Wettbewerb für das West- und Ostgrundstück

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

Nachhaltiges Planen und Bauen

Vorkaufsrecht wahrnehmen –

Beteiligungskultur leben!

„Dabei steht die Koalition aus SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/Die Grünen auch für eine neue Beteiligungskultur, für eine gemeinsame Anstrengung von Politik und der Bürgerinnen und Bürger für die solidarische Stadt.“

(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

Mitmachen...!



**CHECKPOINT
CHARLIE
ERHALTEN!**

KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Email:

kontakt@checkpointcharlieerhalten.de

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

In dieser Debatte sollten aus unserer Sicht folgende Kernpunkte Beachtung finden:

- **Unterbrechung des undurchsichtigen Investorenverfahrens** und Offenlegung der Verträge mit dem Investor „Trockland“
- **Durchführung eines offenen Architektenwettbewerbs** – Dabei sollten Freiflächen, Bauhöhen und Baumassen unabhängig von den für private Projektentwicklungen typischen Profitmaximierungsstrategien im Rahmen von Debatten unter Beteiligung der Öffentlichkeit geklärt werden
- **Wahrnehmen des im Grundbuch gesicherten Vorkaufsrechts durch das Land Berlin** – Nur so behält Berlin die Planungshoheit an diesem sensiblen Ort und kann nach Abschluss des offenen Architektenwettbewerbs entscheiden, ob die Bebauung der beiden freien Grundstücke in öffentlicher oder privater Trägerschaft realisiert wird.
- **Beachtung der Vorgaben des Landesdenkmalamtes** – der „erweiterte Kreuzungsbereich Friedrichstraße / Zimmerstraße“ einschließlich der beiden freien Grundstücke wurde erst kürzlich unter Denkmalschutz gestellt.
- **Belebung des Ortes durch bezahlbaren Wohnraum und bürgernahe Infrastruktur** – Das auf dem östlichen Grundstück geplante Hotel schließt die Stadtgesellschaft weitgehend aus und dient nur den Interessen von Tourismus-Konzernen.

Wir laden alle Bürgerinnen und Bürger ein, sich für den Erhalt des weltweit bekannten Erinnerungsortes „Checkpoint Charlie“ zu engagieren. Klicken Sie dazu auf den folgenden Button und tragen sich in die Liste der Unterstützerinnen und Unterstützer der Initiative ein.

Ich will die Initiative unterstützen

Nachhaltiges Planen und Bauen Vorkaufsrecht wahrnehmen – **kein PPP an öffentlich bedeutsamen Orten!**

„Die Koalition schließt beim Neubau jede Form von Public Private Partnership aus.“

(Aus dem Koalitionsvertrag rot-rot-grün vom 16.11.2016)

Strategien eines nachhaltigen Stadtumbaus bzw. –Neubaus: PPP mit ungewissem Ausgang für den Checkpoint Charlie?



KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Klärung im Parlament

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

„Doch die Einhaltung der EU-Sanktionsliste wird in Deutschland nicht geprüft, wie die Recherchen ebenfalls ergaben. Die Berliner Zeitung hatte enthüllt, dass ein Geflecht von dutzenden Firmen, die alle weiteren Firmen gehören und meist auf den Britischen Jungferninseln münden, fünf Immobilien in Deutschland in einem Wert von rund einer Milliarde Euro erworben hat.“ Berliner Zeitung vom 18. Juni 2018





Die Mietpreise in Berlin steigen und steigen. Investoren fahren hohe Gewinne ein. Der Immobilienmarkt aber ist oft undurchsichtig. Wir wollen das ändern und ihn transparenter machen. Und zwar gemeinsam mit Euch, den Mieterinnen und Mietern Berlins. Je mehr mitmachen, desto aussagekräftiger ist am Ende die Auswertung. Unter Kontakt, könnt Ihr uns mitteilen, wer der Eigentümer oder die Eigentümerin Eurer Wohnung bzw. Eurer Gewerbeinheit ist – oder wir finden es gemeinsam heraus. Gierige Investoren sollen von solchen unterscheidbar sein, die sich dem Gemeinwohl verpflichten. Dies hilft dem sozialen Frieden in der Stadt.

Der Webaufttritt befindet sich aktuell noch im Aufbau, weitere Informationen und Funktionalitäten erhaltet Ihr hier in den nächsten Monaten. Wer Partner mit Logo auf dieser Seite werden möchte, kann dies ebenfalls unter Kontakt per Email mitteilen.

[Kontakt](#) [Impressum](#) [Datenschutz](#)

KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Konzept:

www.plattformnachwuchsarchitekten.de

Gestaltung: blufish

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker



www.wem-gehoert.berlin

MITMACHEN !

Email: info@wem-gehoert.berlin

KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

BETONGOLD! BETONGOLD! BETONGOLD!



BETONGOLD! BETONGOLD! BETONGOLD!
VERSPEKULIEREN WIR UNSERE STÄDTE?
DI., 18. SEPTEMBER 2018, 19 UHR

KAZANSKI · KEILHACKER

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

BETONGOLD! BETONGOLD! BETONGOLD!

Billiges Geld und teure Mieten. Wer kann, investiert in bleibende Werte.

Der Immobilienboom hat gravierende Auswirkungen auf das Zusammenleben in den Städten. Gentrifizierung und Geldanlage gehen Hand in Hand. Scheinbar. Welche Möglichkeiten bieten sich für Stadtplaner und Architekten heute? Welchen Spielraum haben sie, und was können wir für die Zukunft lernen?

Referenten

Theresa Keilhacker, Kazanski Keilhacker Urban Design Architektur, Berlin | **Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk**, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München | **Reiner Nagel**, Vorstandsvorsitzender, Bundesstiftung Baukultur, Berlin | **Dr. Ferdinand Spies**, Geschäftsführer, Art-Invest Real Estate Köln, München | **Dominikus Stark**, Architekt BDA, Studio für Architektur, München

Moderation Einführung

Andreas Grosz & Dr. Oliver Herwig, KAP Forum
Nicola Borgmann, Architekturgalerie München

Ort

Vorhoelzer Forum, TU München

Anmeldung

kap-forum.de/betongold
Eintritt frei

 **KAZANSKI · KEILHACKER**

URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR

Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Thank you for your attention!**

**THE CITY
BELONGS TO THE
PEOPLE!**

KAZANSKI · KEILHACKER
URBAN DESIGN · ARCHITEKTUR



Referentin: Dipl.-Ing. Theresa Keilhacker