

Neuer Olivaer Platz – Gründe für den Umbau

von Dipl.-Ing. Philipp Heiduk (Förderkreis Neuer Olivaer Platz e.V.)

Gründe für den Umbau des Olivaer Platz

Impressum

Verantwortlich

Förderkreis Neuer Olivaer Platz e.V.

Xantener Str. 15a

10707 Berlin

www.olivaerplatz.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Philipp Heiduk

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils beide Geschlechterformen.

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Förderkreis liegt, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet. Auf ein Abbildungsverzeichnis wurde deshalb verzichtet.

Titelbild: Perspektive und Lageplan Olivaer Platz , Quelle: Rehwaldt Architekten, Dresden, 2012

Wer ist der Förderkreis Olivaer Platz?

Der "Förderkreis Neuer Olivaer Platz" setzt sich für die Umsetzung der Planung für den Umbau des in die Jahre gekommenen Olivaer Platzes ein. Wir sind eine überparteiliche Plattform für Bürgerinnen und Bürger, die die notwendige Neugestaltung aktiv begleiten wollen. Unter den Mitgliedern des Vereins finden sich am Platz oder in den Nebenstraßen wohnende Schauspieler, Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Stadtplaner, Kunsthistoriker, Geschäftsleute, Gastronomen und viele andere Berufe mehr, junge und alte Anwohner. Im Anschluss an die Neugestaltung wollen wir uns als Organisation bürgerlichen Engagements um die Pflege, Instandhaltung und ggfs. Bespielung der Grünanlage kümmern.

Warum wir dieses Papier verfasst haben?

Seit 2007 hat es viele Diskussionen zur Umgestaltung auf dem Olivaer Platz gegeben. In den vergangenen Monaten, seitdem die Mehrheit der Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan für den neuen Platz zum Abschluss bringen will, sind in diesen Diskussionen von den Parkplatzverfechtern falsche Behauptungen, aber auch haltlose Äußerungen getätigt worden.

Mit der vorliegenden Zusammenstellung von Fakten und Argumenten sollen zum einen die Gründe für eine Umgestaltung des Olivaer Platzes noch einmal dargelegt werden. Für eine Umgestaltung, die aus unserer Sicht absolut notwendig ist. Zum anderen sollen sachliche und mit fachliche Fakten wieder aufgegriffen werden, die die langjährige Diskussion um die Umgestaltung bereichert haben und über falsche Argumente und Behauptungen aufklären.

Warum den Olivaer Platz umbauen?

Ein Umbau bedeutet im Fall des Olivaer Platz kein Verlust sondern einen Gewinn! Der aktuelle Zustand der Platzanlage zeigt:

- weitgehende Funktionslosigkeit der Anlage (wenig Aufenthaltsqualität, keine qualifizierten Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, eine Vermeidung der Anlage durch die meisten Anwohner),
- wenig Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsangebote für verschiedene Alters- und Gesellschaftsgruppen,
- eine hohe Anfälligkeit für Vandalismus und Kriminalität durch seine Introvertiertheit und Kleinräumigkeit, welche typisch für Grünanlagen aus den 1960er Jahren ist, eine Atmosphäre der Unsicherheit,
- fehlende Wegeverknüpfungen und Wegebeziehungen, Negierung von Sichtachsen, fehlender Gehkomfort und keine Barrierefreiheit,
- eine Beeinträchtigung des Baumbestands durch Überalterung und Fehlstellungen.

Warum also nicht die Chance nutzen und hier einen wunderbaren attraktiven Stadtplatz für die Allgemeinheit erschaffen? In seiner Nutzbarkeit frei und offen für alle, mit einer großzügigen Rasenfläche, die individuell beispielbar ist. Ob Ballspielen, lesen, picknicken, sonnen oder faulenzten alles ist möglich - für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Ältere. Auf den barrierefrei und komfortabel angelegten Wegen könnte man sich schnell oder langsam zum gewünschten Ziel bewegen. Der denkmalpflegerische Wert der Anlage hält sich objektiv betrachtet stark in Grenzen, wie dies schon in 2009 gutachterlich festgestellt wurde¹. Verschiedene Umbauten, welche die Anlage im Laufe der Jahre erfahren hat, etwa die Reduzierung des Ausstattungsangebotes, die Veränderungen an Beeten und Wasserbecken, durch eine Vielzahl von Mäuerchen, sowie der Funktionsverlust der Wohngartenidee haben zum Qualitätsverlust der Anlage beigetragen. Warum als hier nicht die finanziellen Möglichkeiten eines Förderprogramms nutzen und etwas großartiges Neues schaffen? Die Stadt verändert sich, sie wächst und wird dichter – umso mehr brauchen wir urbane innerstädtische Grünanlagen mit Aufenthalts- und Freizeitwert. Gesellschaftliche, wirtschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung haben sich in den letzten Jahrzehnten grundlegend geändert. Wir möchten hier in diesem Sinne frei nach Karl Scheffler zitieren: „Berlin ist dazu verdammt: immerfort zu werden und niemals zu sein“.

Der Umbau aus gesamtstädtischer Perspektive

Die Umgestaltung des Olivaer Platzes soll in einem formellen Bebauungsplanverfahren gesichert werden (der Beschluss zur Festsetzung steht bevor). Bezirkliche Bebauungspläne werden aus dem gesamtstädtischen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der durch das Land Berlin aufgestellt wird. In seiner aktuellen Neufassung vom 05. Januar 2015 definiert der FNP in dem zugehörigen Bericht einige interessante Leitlinien für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung der Gesamtstadt. Demnach ist die Qualität der Grünflächen zu schützen und auszubauen, auch kleinere Grünflächen haben für die Lebensqualität in besonders dicht bebauten Stadtquartieren eine große Bedeutung. Dabei sollte das Potenzial für die Erholung und die bio-klimatische Entlastung optimal genutzt werden.² Diese planerischen Anforderungen gelten auch für den Olivaer Platz.

Die Stadt Berlin hat in zahlreichen demokratischen, partizipativen, informellen Planungsprozessen thematische Stadtentwicklungspläne und Handlungsprogramme erarbeitet. Für Themen wie Verkehr, Wohnen, Klima etc. wird somit ein gesamtstädtischer Handlungsleitfaden vorgegeben. Umsetzen müssen die gewünschten Leitbilder, Maßnahmen und Projekte dann aber auch die Bezirke vor Ort. Der Bezirk muss also den von der Stadtgesellschaft entwickelten Ansprüchen und Forderungen ebenso gerecht werden, wie denen seiner Einwohner. Studiert man nun einige dieser gesamtstädtischen Entwicklungspläne so findet man zahlreiche Argumente für einen Umbau des Olivaer Platzes.

Im kürzlich fertig gestellten Stadtentwicklungskonzept 2030 wird die Aufwertung der Grünräume als wichtige städtische Aufgabe beschrieben. Vor allem in den gründerzeitlichen Gebieten sollen die Potenziale der Grünflächen besser genutzt werden.³ Für den Olivaer Platz trifft diese Forderung exakt zu, da sich hier ein großes noch auszuschöpfendes Potenzial bietet.

¹ Vgl HORTEC Berlin. (2009), Machbarkeitsstudie zur Sanierung/ Wiederherstellung der Platzanlage

² Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015), FNP-Bericht 2015, S. 16 und s. 134

³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014), Stadtentwicklungskonzept 2030, S. 118

Der Stadtentwicklungsplan Klima der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011) widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Berliner Stadtklimas. Der Plan rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, formuliert aber auch Klimaschutzvorgaben. In Bezug auf Grün- und Freiflächengestaltung wird gefordert, diese in den Quartieren zu qualifizieren und klimagerecht zu optimieren.⁴

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 wird die zukünftige Entwicklungsvision für Berlin folgendermaßen beschrieben: „Es sind attraktive Straßenräume und Plätze mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität entstanden, von der auch Einzelhandel und Tourismus profitieren.“⁵ Weiter heißt es in dem Abschnitt zum Leitbild: „Die Lebensqualität ist in hohem Maß von der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen abhängig. Weniger motorisierter Verkehr, die Ordnung und Gestaltung des ruhenden Verkehrs und die Reorganisation von Straßenräumen im Sinn des Umweltverbundes können für mehr Qualität im städtischen Raum sorgen.“⁶ Dieses sehr wünschenswerte Leitbild passt genau auf den Olivaer Platz und skizziert das Potenzial, welches in ihm steckt

Für die City West, das ist der regionale Planungsraum, zu dem auch der Einzugsbereich für den Olivaer Platz gehört, wurde ein Katalog an Leitlinien zur nachhaltigen und prosperierenden Entwicklung erarbeitet. Die Leitlinien wurden gemäß eines Senatsbeschlusses, ergänzt durch ein umfassendes Paket an öffentlichen Veranstaltungen und Diskussionsforen sowie in einem breiten fachlichen Diskurs entwickelt. Die Leitlinie Nummer 7 fordert, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der City West zu erhöhen.⁷ Dies ist einer der Gründe, warum der Olivaer Platz in das Förderprogramm „Aktive Zentren“ aufgekommen wurde und dadurch die Umgestaltung finanziell möglich wird.

Aufgrund seines beschriebenen aktuellen Zustands sowie unterstützt durch die gesamtstädtischen Anforderungen an den Olivaer Platz entwickelte sich aus einem in 2007 von Bürgern initiierten Diskussionsprozess ein Planungsverfahren zur Aufwertung der Grünanlage. Für den Olivaer Platz wurde in partizipativer Planungsarbeit ein überzeugendes Umbaukonzept entwickelt, welches sich nun im letzten Schritt der Bauleitplanung befindet. Das Konzept wurde auf einer Vielzahl öffentlicher Veranstaltungen mit thematischen Schwerpunkten mit den Bürgern diskutiert, das in einer Wettbewerbsausschreibung mündete. In dem freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren wurde ein qualitatives und nachhaltiges Entwurfskonzept ausgewählt. Es wurden verschiedenste lokale Stakeholder – über die vorgeschriebenen Träger öffentlicher Belange hinaus (etwa das Jugendparlament, der Bezirks-Elternausschuss Kindertagesstätten, etc.) - an der Planung beteiligt. Aktuell wurden im Dezember 2014 erneut Modifikationen in einem Baumrundgang mit den Bürgern bei den Baumstellungen/-fällungen in Aussicht gestellt.



Abb. 1: Baum-Workshop am 12.12.2014 auf dem Olivaer Platz

In all dieser jahrelangen Planungsarbeit herrschte immer weitestgehend Konsens über den notwendigen Umbau der Grünanlage. Der Verlust der Stellplätze wurde immer kontrovers diskutiert, doch der generelle Umbau kaum in Frage gestellt. Die hier dargestellten Forderungen der städtischen Allgemeinheit liefern die zwingenden Gründe für einen Umbau.

⁴ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011), Stadtentwicklungsplan Klima, S. 4ff.

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013), Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025, S. 3

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013), Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025, S. 9

⁷ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/leitbild_city_west/de/leitlinien/leitlinie_07/index.shtml

Gründe für den Umbau

Fehlende Aufenthaltsqualität

Der Platz ist für die Allgemeinheit nicht mehr nutzbar, es fehlt an Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Anwohnerinnen und Anwohner, Familien mit Kindern sowie Besucherinnen und Besucher. Der Platz ist eine inselartige Kommunikationsbrache, die den Menschen in der Umgebung nicht wirklich zur Verfügung steht. Er wird nicht als integraler Teil des Einzugsbereichs wahrgenommen, Kudamm-Besucher nehmen weder ihn noch die vielfältigen Angebote des Einzelhandels in den einmündenden Kudamm-Seitenstraßen oder am Platz selbst wahr. An seiner Ostseite auf einem Drittel der Platzfläche bietet er lediglich einen öffentlichen Parkplatz. Der kleine Park wird in seiner Gestaltung aus den 1960er Jahren und seinem baulichen Zustand den heutigen Nutzungs- und Standortanforderungen nicht mehr gerecht. Die Grünanlage ist verdreckt, die Mauerecken sind in einem bedauernswerten Zustand, die Rabatten sind nicht zeitgemäß, die Wege sind reparaturbedürftig, aber unter den Anforderungen für Barrierefreiheit nicht reparaturfähig, die verschatteten Rasenflächen sind nicht benutzbar – ausser durch eine Vielzahl von Hundengemieden. Die Grünanlage wird von vielen als unsicher gemieden.



Abb 2 und 3: Aktueller Zustand der Grünanlage

Die preisgekrönte Arbeit des renommierten Landschaftsarchitekten Till Rehwaldt läßt einen grünen, offenen und barrierefreien Platz für junge, erwachsene und ältere Mitmenschen entstehen. Sichtachsen öffnen den Platz und schaffen Transparenz und Sicherheit. Die großzügige Rasenfläche in der Mitte wird individuell nutzbar sein: ob spielen, lesen, picknicken oder entspannen – vieles wird möglich sein. Eine größere Spielfläche steht Familien mit (kleinen) Kindern zur Verfügung. Der Platz wird sichtbarer Teil seiner Umgebung.

Barrierefreiheit

Mit der Einführung des Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BGG), im Jahre 2001, hat der Begriff „Barrierefreiheit“ in vielen Teilbereiche unserer Gesellschaft Einzug gehalten. Auch im Bereich der Stadtplanung wurde Barrierefreiheit zu einer wichtigen Komponente von Planungsverfahren, städtebaulichen sowie freiraumplanerischen Wettbewerben oder Stadtentwicklungskonzepten. Barrierefreiheit meint ganz allgemein, dass die Umwelt derart gestaltet sein sollte, dass sie von Menschen mit Behinderung in derselben Weise genutzt werden kann wie von Menschen ohne Behinderung. An sich zielt das Prinzip der Barrierefreiheit aber darauf, dass nicht nur Menschen mit Behinderung in die allgemein übliche Nutzung der gestalteten Umwelt einbezogen werden. Dieses weitergehende und eigentliche Verständnis von Barrierefreiheit unterscheidet gar nicht mehr zwischen einzelnen Personengruppen. Die Umwelt soll so gestaltet sein, dass sie die Bedürfnisse aller Menschen berücksichtigt. Keine Personengruppe soll aufgrund einer bestimmten Gestaltung von der Nutzung ausgeschlossen werden. Dieses Verständnis der Barrierefreiheit wird auch "Design für alle" oder "universelles Design" genannt.⁸

Das Thema hat für den Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf eine nicht zu vernachlässigende Bedeutung, leben doch in dem Bezirk 52.000 nach dem Schwerbehindertengesetz anerkannte Schwerbehinderte, das entspricht

⁸ Vgl.: http://www.barrierefreiheit.de/bgg_barrierefreiheit.html

ca. 16% der im Bezirk lebenden Menschen. Die City West als ein Aushängeschild der Metropole hat hier großen Nachholbedarf.

Der Olivaer Platz in seiner aktuellen Gestalt ist nicht als barrierefrei zu bezeichnen, das hat eine Begehung gemeinsam mit dem Bundesverband Selbsthilfe Körperbehinderter (BSK) im Januar 2015 ergeben⁹. Zum einen ist ein Teilabschnitt im nordwestlichen Bereich (Sitzgruppen, Hochbeete) nur mit Treppenstufen erschlossen (Abb. 4, links). Der Zugang von der Bregenzer Straße aus funktioniert ebenfalls nur über Treppenstufen. Fehlende Wegeverbindungen (siehe Abb. 4, Mitte) sind als Trampelpfade ebenso für benachteiligte Menschen unbenutzbar.



Abb. 4: Mängel in der Barrierefreiheit der Grünanlage

Fast die gesamten Wegesysteme sind in mangelhaftem Zustand, was den Gehkomfort und die Barrierefreiheit angeht. Größere und kleinere Schlaglöcher, kaputte Gehbeläge etc. (Abb. 4, rechts) erschweren das Gehen besonders für Menschen mit einer Gehbenachteiligung (Krücken, Rollator oder sogar Rollstuhl) aber auch ein Kinderwagen oder Fahrrad lässt sich nur mühsam über die Wege schieben. Die Wege sind eingeengt durch eine Vielzahl von niedrigen Mauern, sodass eine Instandsetzung des Untergrunds auf Grund fehlender Breite nicht mehr genehmigungsfähig wäre.

Das Jugendparlament hat berechtigterweise eine barrierefreie Umgestaltung des bestehenden unattraktiven kleinen Spielplatzes auf der Anlage gefordert. Dieser Forderungen wird der neue Olivaer Platz nach seinem Umbau Rechnung tragen.

Vandalismus/ Kriminalität

Nach Ingrid Hermannsdörfer, der Expertin des Landeskriminalamtes für städtebauliche Kriminalitätsprävention, droht am Olivaer Platz eine negative Entwicklung. Sie empfiehlt daher dringend eine Umgestaltung. Unter Berufung auf LKA-Statistiken sprach sie von einer „deutlichen Zunahme“ der Diebstähle aus Autos auf dem Parkplatz und in der nahen Umgebung.

Sichtgeschützte Nischen seien Anziehungspunkte für Randgruppen und unerwünschte Nutzungen, die Unübersichtlichkeit der gesamten Anlage – in den 60er Jahren gewolltes Gestaltungselement – seien einerseits bevorzugte Täterverstecke und förderten andererseits die Verunsicherung und das Unsicherheitsgefühl der Bevölkerung.

Eine „leichte Zunahme“ gebe es bei Körperverletzungen, Taschendiebstählen und Sachbeschädigungen. Mit harten Drogen wird auf dem Olivaer Platz anscheinend noch nicht oder selten gehandelt. Die LKA-Expertin dokumentierte dies mit eigenen aktuellen Aufnahmen vom Platz mit Reihen von Bierflaschen – und Klopapierrollen, die Grünanlage wird demnach auch als WC missbraucht. Nach Ansicht der LKA-Expertin ist die „Unübersichtlichkeit das Hauptthema“. Dies ergebe sich aus der jüngsten Platzgestaltung, unter den Planungsvorgaben der 1960er Jahre, welche unter den heute veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr angebracht seien. Problematisch sind fehlende Sichtachsen, Mauern, hohe Sträucher und „verwinkelte Ecken“.

⁹ <http://www.berlinonline.de/nachrichten/wilmersdorf/streit-um-olivaer-platz-geht-weiter-59515>

Frau Hermannsdörfer äußerte sich in der Januarsitzung (07.01.2015) des BVV-Ausschusses für Straßen und Grünflächen.



Abb. 5 und 6: Mängel der Platzanlage aus Sicht der Kriminalprävention (Nischen, Unübersichtlichkeit, Verschmutzung und Vandalismus)

Barrierefreier Spielplatz (bezirkliches Pilotprojekt)

Der Spielplatz auf dem Olivaer Platz wird aktuell so gut wie gar nicht genutzt. Völlig verschattet sind Zustand und Ausstattung kümmerlich und nicht mehr zeitgemäß, er ist praktisch unbenutzbar ausgenommen als Raucherecke für Jugendliche. Das Kinder- und Jugendparlament sowie die bezirkliche Elternvertretung haben sich klar für einen neuen Spielplatz ausgesprochen. Der neue Spielplatz soll als Kommunikationsfläche für 0-15 jährige Kinder- und Jugendliche dienen aber auch den Familien und Begleitpersonen eine angenehme Aufenthaltsqualität anbieten. Familien mit gleichen Lebenslagen zu treffen und sich auszutauschen bzw. Unterstützerguppen zu bilden, wäre somit eine weitere Chance des Platzes, ganz abgesehen von der Möglichkeit, Inklusion zu fördern. Das ist ein hoher gesellschaftlicher und sozialer Mehrwert. Der Olivaer Platz erhält dadurch als Spielfläche mitten im Zentrum überregionale Bedeutung, da es der einzige Spielplatz für behinderte und nicht-behinderte Kinder im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wäre. Auch dadurch würde sich der Olivaer Platz ganz wesentlich vom nahegelegenen Spielplatz auf dem Ludwigkirchplatz und dem entfernten Preussenpark unterscheiden.

Mangelnde Grünraumversorgung

Es fehlt in den umliegenden Kiezen an qualifizierter Grünraumversorgung. Insbesondere haben die beiden Quartiere nördlich der Lietzenburger Straße keine Grünflächen in fußläufiger Entfernung. Eine attraktive Grünanlage zum Aufenthalt bzw. zur Freizeitgestaltung ist notwendig. Bewegungs- und Grünflächen fehlen auch in den südlich angrenzenden Quartieren. Der nächste Spielplatz ist schon heute völlig übernutzt. Gerade vor dem Hintergrund der Forderungen aus dem FNP-Bericht (siehe S. 5).

In der rot hinterlegten Fläche (Abb. 7) wohnen ca. 10.000 Menschen, für diese Bewohner findet sich in unmittelbarer Nähe keine adäquate Grünfläche. Preussenpark, Lietzensee und Tiergarten sind nicht mehr im Nahbereich. Für diese Bewohnerinnen und Bewohner soll der Olivaer Platz die Versorgung mit einem grünen, offenen Stadtplatz zum Verweilen und zur Freizeitgestaltung übernehmen.

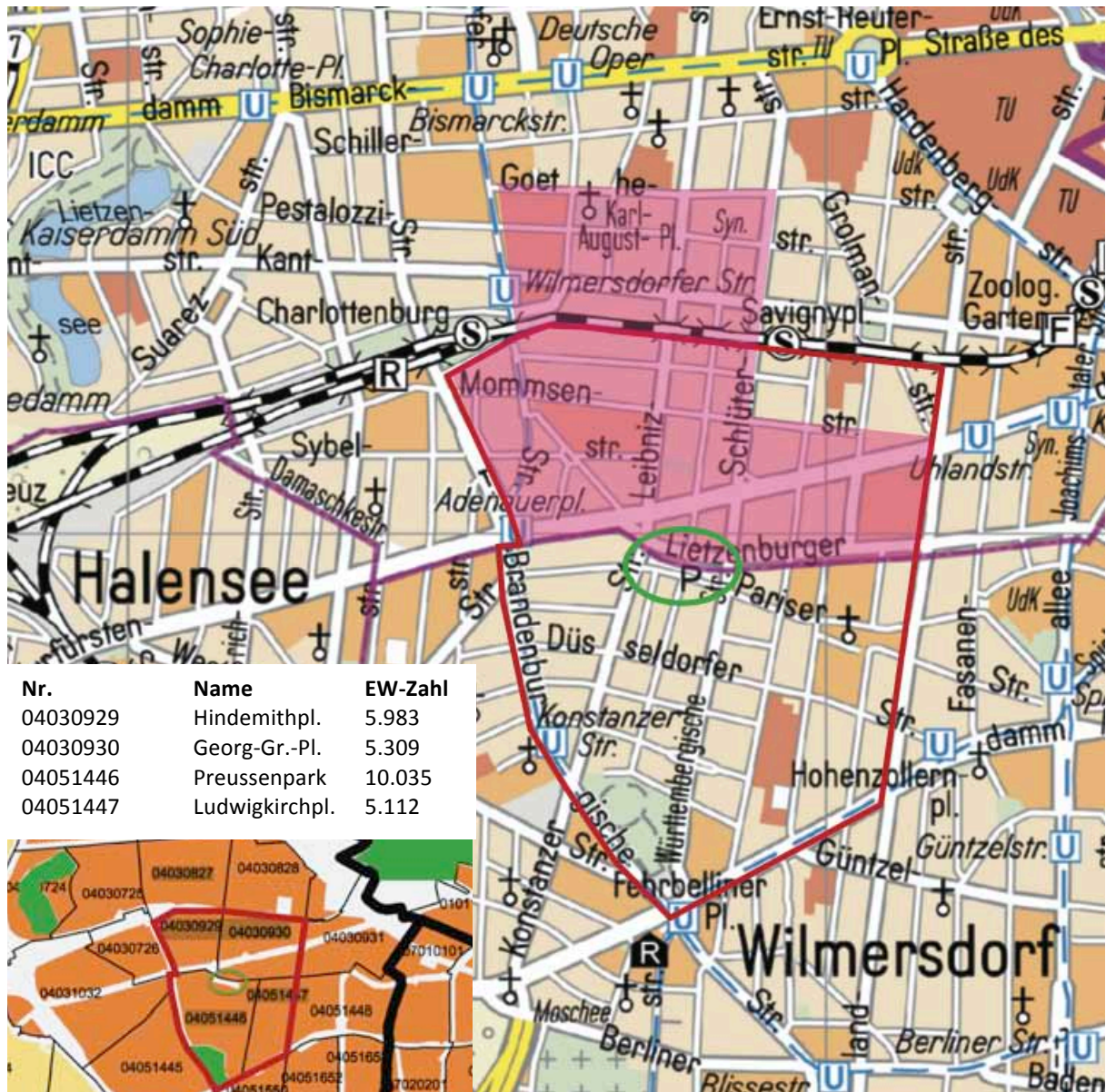


Abb. 7: Stadtplan Berlin mit der Verscheidung von Informationen und Gebietsabgrenzungen des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 (Quelle: Geoportal Berlin, 2013 und SenStadtUm, Monitoring Soziale Stadtentwicklung, 2013)

Städtebau

Für einen Umbau der Platzanlage sprechen auch eine Reihe von städtebaulichen Mängeln. In erster Linie schottet sich der Platz introvertiert von der umliegenden Bebauung ab. Blickbeziehungen und stadträumliche Anbindungen, wie Sie in dem Entwurf von Thieme (1910) vorhanden waren, sind im Zuge des Finkschen Umbaus (1964) verloren gegangen.

Die Kleinteiligkeit, welche durch die abgegrenzten Räume entsteht, führt zu einer Unübersichtlichkeit der Gesamtanlage. Es fehlen klare Konturen. Der Funktionsverlust der Wohngartenidee, welcher die aktuelle Gestalt der Platzanlage entstammt, verdeutlicht den nicht mehr zeitgemäßen Planungshintergrund und somit auch die städtebaulichen Mängel des Olivaer Platz.¹⁰

¹⁰ Vgl. HORTEC Berlin. (2009), Machbarkeitsstudie zur Sanierung/ Wiederherstellung der Platzanlage

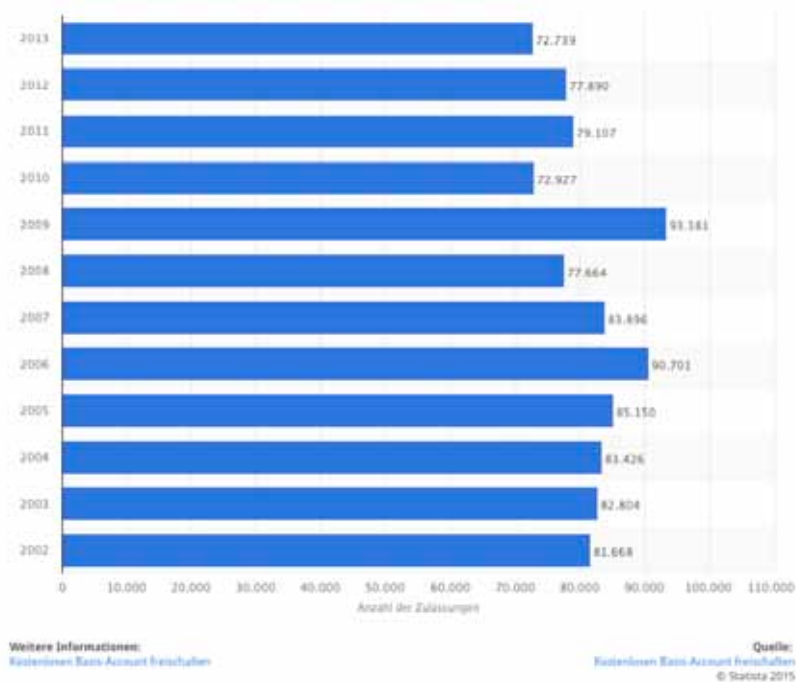
Zur Diskussion um den Umbau

Verkehr/ Kfz-Stellplätze - ÖPNV wächst MIV geht zurück

Der Berliner Auto-Verkehr hat sich in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. Ein Blick auf die Zulassungszahlen zeigt einen kontinuierlichen Rückgang seit 2011.

Neuzulassungen von Personenkraftwagen in Berlin in den Jahren 2002 bis 2013

Die Statistik bildet die Anzahl der Neuzulassungen von Personenkraftwagen in Berlin in den Jahren 2002 bis 2013 ab. Im Jahr 2012 wurden in Berlin etwa 78.000 fabrikneue Personenkraftwagen zugelassen bzw. angemeldet.



Hinweis: 2009 war das Jahr der Abwrackprämie

Abb 8: Neuzulassungen von Personenkraftwagen in Berlin, Quelle: Statista, 2015

Diese Statistik deckt sich mit einem Gutachten des Landes Berlin, in dem ermittelt wurde, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) in der Stadt zu Gunsten des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) an Bedeutung verloren hat. In dem Mobilitätsprogramm 2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Jahr 2011 wurde die Berliner Verkehrsentwicklung der vergangenen Jahren wie folgt beschrieben. Das Gutachten führt aus, dass das Kfz-Aufkommen in der Hauptstadt seit einigen Jahren rückläufig ist. Der ÖPNV hat sich auf hohem Niveau behauptet und der Rad- sowie Fußverkehr hat zugenommen. Der Berliner Motorisierungsgrad liegt bei 324 Pkw/ 1.000 EW, in Hamburg zum Vergleich liegt er bei 419 Pkw/ 1.000 EW und in Brandenburg bei 497 Pkw/ 1.000 EW. Weiter heißt es in dem Gutachten, dass der Autoverzicht nicht erzwungen wird sondern bewusst geschieht.¹¹ (S. 1ff.)

Die im Rahmen des Planungsprozesses durchgeführten Gutachten haben bestätigt, dass sich für den Olivaer Platz und das umliegende Stadtquartier ähnliche Entwicklungen ergeben. Der Wegfall der Stellplätze ist aus verkehrsplanerischer Sicht verkräftbar und wird nicht zu einem Verkehrskollaps im Kiez führen.¹² Diese Aussage wird noch einmal durch das 2011 vorgelegte Verkehrsgutachten gestützt, das einen Anteil von lediglich 6 % der Stellplätze auf öffentlichen Flächen im Einzugsgebiet dem Parkplatz auf dem Olivaer Platz zuschreibt. Darüberhinaus gibt es in den umliegenden Straßen eine Vielzahl privater Stellplätze in Parkhäusern und auf privaten Flächen für Menschen, die das Auto benötigen, anzumieten.

Durch die Wegnahme der Pkw-Stellplätze auf der östlichen Teilfläche ergeben sich zwar Mindereinnahmen für den Bezirkshaushalt, dafür steigt durch den Umbau des Olivaer Platzes die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Stadtraums. Das lässt mehr Besucher und Nutzer erwarten, was sich positiv auf die lokale Wirtschaft auswirken wird. Gastronomen, Einzelhändler und Hoteliere steigern ihren Umsatz, dies führt zu höheren Steuereinnahmen des Bezirks. Generell stellt sich die Frage, was eine wachsende Stadt dringender benötigt: Kfz-

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011), Mobilitätsprogramm 2016, S. 1ff.

¹² Begründung zum Bebauungsplanentwurf 4 – 42, S. 35

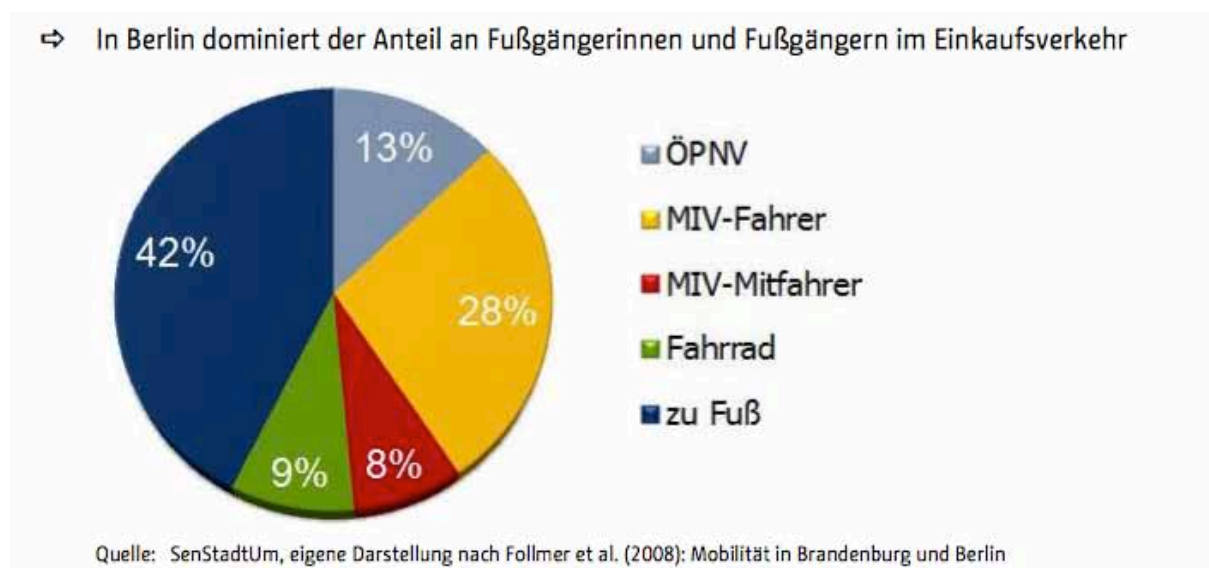
Stellplätze oder qualifizierte Frei-/ Aufenthaltsräume besonders in dicht bebauter Innenstadt? Wir sind der Meinung, dass die Menschen mehr Aufenthaltsräume in ihrer direkten Umgebung brauchen und die Innenstadt für die unterschiedlichsten Wohnformen attraktiv bleiben muss. Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Kultur, Dienstleistung und Konsum, internationales Flair und alltägliche Kommunikation, all das macht urbane Zukunft aus. Autos können in Tiefgaragen der Umgebung (Walter-Benjamin-Platz, Uhlandstraße etc.) abgestellt werden - Menschen nicht.

Handel/ Gastronomie - für Gewerbetreibende wird sich die Situation verbessern

Als Argument gegen den Umbau und den damit verbundenen Wegfall der Pkw-Stellplätze wird oft ein Verlust an Kunden und somit Wirtschaftsleistung vorgebracht. Auf den ersten Blick scheint das Argument plausibel, doch betrachtet man die Wirtschaftsstruktur des Platzes genauer, ergibt sich ein ganz anderes Urteil. Rund um den Olivaer Platz dominieren personenbezogene Dienstleistungs- sowie Gastronomiebetriebe. Bei den personenbezogenen Dienstleistungen handelt es sich in der Mehrzahl um Rechtsanwälte, Ärzte, Steuerberater etc. Dies sind alles Berufsgruppen bzw. Branchen in denen die Kundenbindung nicht von einem Pkw-Stellplatz, sondern von der Qualität der Dienstleistung abhängt. Man würde niemals einen schlechten Rechtsanwalt, unfähigen Arzt oder nicht-wohlschmeckendes Restaurant aufsuchen, nur weil dort ein Pkw-Stellplatz vor der Tür angeboten wird.

Gerade für die gastronomischen Betriebe kann man die These aufstellen, dass diese zu einem bedeutenden Anteil von den Anwohnern aus den umliegenden Straßen, bzw. Touristen der umliegenden Hotels besucht werden. Für diese Kundengruppen hat der Wegfall der Stellplätze ebenfalls keine Auswirkung, sie werden weiter die gastronomischen Angebote nutzen. Für die Gastronomiebetriebe ist sogar eine Verbesserung durch den Umbau der Platzanlage zu erwarten. Durch die gestalterische Aufwertung der Grünfläche könnten gerade in den Frühlings-/Sommermonaten mehr Anwohner und Touristen den Platz nutzen und sich in den umliegenden Restaurants und Cafes mit Getränken und Speisen versorgen.

Für die Einzelhandelsbetriebe stellt sich ebenfalls die Frage, ob die vorhandenen Strukturen nicht auch eher auf die Kundengruppen Anwohner und Touristen ausgerichtet sind. Es ist schwer vorstellbar, dass der Bäcker, der Spätkauf oder die Textil-Reinigung am Olivaer Platz seine Kunden aus Schmargendorf, Westend oder Nord-Charlottenburg anzieht, die unbedingt einen Pkw-Stellplatz benötigen. Generell sind die fußläufigen Kundengruppen im Einzelhandel unterschätzt. In einer kürzlich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlichten Studie¹³ wurde die bislang fehlerhafte Einschätzung korrigiert, dass der Berliner Einkaufsverkehr MIV dominiert ist. Die Abb. 9 zeigt, dass knapp Zweidrittel der Einzelhandelskunden mit dem Umweltverbund (ÖPNV, Rad und zu Fuß) zum Einkaufen fahren. Nur 36% benutzen das Auto, um Ihre Einkäufe zu tätigen. Aber fast 50% gehen zu Fuß zum Einkaufen, das bedeutet sie nutzen die fußläufig erreichbaren Geschäfte in ihrem Kiez.



¹³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fußverkehrsstrategie für Berlin – Modellprojekt 6, Fußverkehrsfreundlicher Einzelhandel, 2014

Abb. 9: Gewähltes Mobilitätsmittel bei der Einzelhandelsnutzung, Quelle: SenStadtUm, 2014, (siehe Fußnote 11), S. 3

Und im Übrigen: schon jetzt wird der Einzugsbereich des Olivaer Platzes von 6 Buslinien, zwei U-Bahn und einer S-Bahn Haltestelle bedient.

Tiefgarage - lässt sich nicht wirtschaftlich betreiben

Die Idee, den gesamten Olivaer Platz mit einer Tiefgarage zu unterkellern und somit die Stellplatz-Problematik zu lösen, wurde in der Vergangenheit – seit 1985 bis ins Jahr 2013 - oft diskutiert und von Investoren untersucht.

Für die Gestaltung des Platzes wären die Folgen allerdings fatal. Der komplette Baumbestand müsste gefällt werden, da das Wurzelgeflecht der Bäume nicht genug Bodenvolumen aufgrund der Barriere des Tiefgaragendaches vorfindet. Es würde lediglich eine schmucklose Rasenfläche mit eventuellen kleinwüchsigen Busch- oder Sträuchervegetation gestalterisch möglich sein.

Alle interessierten Betreiber wollten die gesamte Unterkellerung der Platzfläche. Der im Augenblick durch Stellplätze genutzte östliche Teilbereich der Platzanlage würde laut der Investoren für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht ausreichen. Der hohe Grundwasserstand macht eine aufwändige weiße Wanne mit hohen Kosten erforderlich. Fernwärme-, Wasser- und diverse weitere Leitungssysteme unter dem Zentrum des Platzes müssten verlegt werden. Ein Kostenfaktor, der alle Investoren in die Knie zwingt, wenn nicht der Staat einspränge. Dafür gibt es allerdings keinen vertretbaren Anlass, ebenso wenig für einen Erlass von Gewährleistungspflichten. Jenseits der Frage, ob eine Tiefgarage aus verkehrs-, umwelt- und stadtentwicklungspolitischen Gründen vertretbar wäre, erledigt sich aus wirtschaftlichen Gründen eine solche Forderung.

Pflegeetat – dieser wird durch den Umbau sinken

Der Pflegeaufwand für die Grünanlage wird nach dem Umbau sinken. Eine nachhaltige und kostengünstige Vegetation wird die Bezirksausgaben für die Pflege verringern. Der Entwurf arbeitet mit pflegeleichten und robusten Formen und Pflanzungen, soweit nicht der Erhalt schützenswerter und von der Bevölkerung besonders beliebter bisheriger Pflanzen beschlossen wird. Diese Diskussion ist im weiteren Verfahren noch zu führen.

Der Förderkreis Olivaer Platz hat sich vorgenommen, aktiv für ein Modell bürgerschaftlichen Engagements für die Pflege, Bepflanzung und Instandhaltung der Grünanlage zu werben, wie es mittlerweile an vielen Orten des Bezirks mit Unterstützung des Bezirksamts schon praktiziert wird. Die Arbeitsgruppe Olivaer Platz konnte die Einbeziehung eines Partnerschaftsmodells mit der lokalen Wirtschaft in den bezirklichen Planungsprozess nicht durchsetzen.

Fördermittel - stehen nur für den Umbau zur Verfügung

Der Umbau des Platzes soll aus dem Städtebaufördermittelprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von EU, Bund und Land kofinanziert werden. Dafür wurde eigens ein Antrag vom Bezirk an die zuständige Senatsverwaltung gestellt und auch von dieser bewilligt. Der Olivaer Platz liegt in der Förderkulisse „Aktives Zentrum City West“. Um den Umbau des Platzes nach allen nötigen Standards und Vorgaben zu gestalten, hatte der Fördermittelgeber (Land Berlin) einen Wettbewerb angeordnet. Der Bezirk hat diesen Wettbewerb in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2011 durchgeführt. Wettbewerbssieger ist das Büro Rehwaldt dessen Entwurf zur Umsetzung von einer unabhängigen Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern ausgewählt wurde.

Würde man von einem Umbau des Olivaer Platz nach den Grundzügen des „Rehwaldt-Konzepts“ absehen, so verfallen die Städtebaufördermittel. Sie wären weder für andere Maßnahmen auf dem Platz, noch für andere Maßnahmen im Bezirk verfügbar. Wohlfeile und populistische Forderungen nach einer anderweitigen Verwendung der zugesagten Mittel wurden mehrfach öffentlich entkräftet. Entweder könnte das Land Berlin sie in anderen Fördergebieten (z.B. Neukölln oder Wedding) einsetzen oder der Bund würde die Fördermittel zurückbekommen und sie an andere Städte (etwa Bayreuth, Ludwigsfelde, etc.) aus dem Förderprogramm verteilen.

Das bedeutet im Fall des groben Abweichens von der Planung des Büros Rehwaldts würden die notwendigen Fördergelder, die einen Umbau überhaupt erst möglich machen, fehlen.

Baumbilanz – es wird mehr Bäume auf dem neuen Olivaer Platz geben

Der Wettbewerbsentwurf zum Umbau der Platzanlage sieht die Fällung von insgesamt 60 Bäumen vor. Einige dieser Bäume wurden von einem Gutachter zur Fällung empfohlen aufgrund von fehlender Standfestigkeit. Andere Bäume beeinträchtigen die gesunden Bäume auf der Anlage in ihrem Wachstum und müssen daher gefällt werden. Nur ein geringer Teil wird aus gestalterischen Gründen wie Sichtachsen gefällt. Dafür werden aber auch 80 neue Bäume gepflanzt, um den Verlust auszugleichen, neue Gestaltungsmerkmale zu entwickeln und die Leistungsfähigkeit der Grünanlage aus umweltspezifischen Gesichtspunkten zu erhöhen. Die dann noch 20 zusätzlichen Bäume binden mehr CO₂-Emissionen und befreien die Luft von Feinstaub. Die Wegnahme kranker und nicht mehr (ökologisch) leistungsfähiger Bäume bringt eine zusätzliche Verbesserung der Klimafunktion.

In der Juryentscheidung zum Wettbewerb heißt es „Der Umgang mit dem Baumbestand erscheint angemessen“,¹⁴. Den Jury-Vorsitz hatte Frau Gabriele Pütz, die von 2000 bis 2012 dem Sachverständigenbeirat für Naturschutz und Landschaftspflege der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angehörte und das Verhältnis von Baumfällung und –neupflanzungen fachgerecht einzuschätzen weiß.

Darüberhinaus wurde dem Büro Rehwaldt bereits auf einem Rundgang zum Baumbestand im Dezember 2014 auferlegt, den Baumbestand erneut zu prüfen und ggf. auf einige Fällungen zu verzichten. Hier zeichnet sich also eine kompromissfähige Lösung ab.

Denkmalpflege/ Denkmalwert – ist nur noch in geringem Maße vorhanden

Es ist festzustellen, dass der Olivaer Platz weder als Gartendenkmal noch als Teil eines Denkmalensembles bzw. eines Denkmalbereiches in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist. Trotz einiger Experten- Würdigungen des bestehenden Denkmalwertes der Anlage haben die fachlichen Vertreter von Bezirk und Land im Vorfeld der Wettbewerbsausschreibung den Platz nicht für denkmalwürdig befunden. Die Gestaltung wurde als zu wenig benutzerfreundlich und als zu sehr vom Stadtraum abgekapselt empfunden¹⁵. Alleine diese Tatsache sagt schon etwas aus, da die Verwaltungseinheiten der Denkmalpflege unabhängig und autonom über die Unterschutzstellungen von Plätzen und Gebäuden entscheiden können. Der Olivaer Platz genügt also aus fachlicher Sicht nicht den Anforderungen eines Denkmals bzw. besitzt nicht genügend Denkmalwert.

Sicherlich werden Elemente der Anlage, wie die Skulptur "Der Schlüssel" von Yasuo Mitsui (1963), an einer geeigneten Stelle in das neue Konzept eingebaut. Das müsste in den weiteren Planungsvorgang dem Büro Rehwaldt eingebracht werden.

Fazit

Die dargelegten Ausführungen haben fachliche und sachliche Gründe für den notwendigen Umbau des Olivaer Platz aufgezählt. Selbstverständlich können und sollten im Anschluss an das B-Planverfahren noch Modifikationen an dem Wettbewerbsergebnis erfolgen. Dafür ist die Phase der Ausführungsplanung vorgesehen. In dem Wettbewerbsbeitrag fehlt beispielsweise noch der barrierefreie Spielplatz. Über Baumstellungen und die Breite der Promenade kann sicherlich auch noch einmal diskutiert und entschieden werden. Doch an der Notwendigkeit, den Platz durch einen Umbau in seiner Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit zu verbessern, kann es keinen Zweifel mehr geben - sowohl zum Wohle der Allgemeinheit (Forderungen der Berliner Stadtgesellschaft) als auch zum allgemeinen Wohl der Bürgerinnen und Bürger in den umliegenden Quartieren. Eine Vernachlässigung von Partizipationsmöglichkeiten und Bürgerwillen kann diesem Verfahren nicht unterstellt werden. Wer das weiterhin behauptet, schädigt dem Versuch, weitere plebiszitäre Elemente in unsere repräsentative Demokratie einzubringen und die Bürgerschaft zu mehr Teilnahme zu motivieren.

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011), Nichtoffener landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb Olivaer Platz, Auslobung, S. 12

¹⁵ Vgl HORTEC Berlin. (2009), Machbarkeitsstudie zur Sanierung/ Wiederherstellung der Platzanlage