



# Neues aus Adlershof

## AKTIVES ZENTRUM DÖRPFELDSTRASSE

Adlershof

NR. 3 | 17. OKTOBER 2018

## Praktischer Leitfaden für ein schöneres Straßenbild



Das Handbuch für ein einheitliches Straßenbild – der Fassadenleitfaden – gibt Haus- und Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden vielseitige Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden. Außerdem enthält es Tipps für eine attraktive Werbung und die Gestaltung der Schaufenster.

Lesen Sie mehr zum Fassadenleitfaden auf Seite 3

Grafik: de+ Architekten | Jan Dilling

## Grußwort



Sie halten die dritte Ausgabe der Beilage „Neues aus Adlershof“ in den Händen, welche über die Aktivitäten im Fördergebiet Aktives Zentrum Dörfeldstraße informiert. Mit zahlreichen Förderprojekten soll die Geschäftsstraße innerhalb von acht Jahren nachhaltig stabilisiert und ihre Attraktivität als Ortsteilzentrum gesteigert werden. Dabei wird auf die Beteiligung der Anwohner\*innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer\*innen großer Wert gelegt. Der neue Kiezbeirat, der am 13. Juni gewählt wurde, ist dafür ein wichtiger Partner.

Die Umgestaltung des Marktplatzes ist eines der ersten großen Bauprojekte, die im Aktiven Zentrum umgesetzt werden. Der Entwurf wurde seit der Juryentscheidung im September letzten Jahres weiterentwickelt und intensiv mit dem Kiezbeirat diskutiert. In zahlreichen Steuerungsrunden wird das Vorgehen mit allen Beteiligten abgestimmt. Im Frühjahr 2019 soll der Umbau starten.

Die Marktpassage in direkter Nachbarschaft des Marktplatzes steht zu großen Teilen leer. Der Bezirk möchte eine Entwicklung des Areals als Standort für Einzelhandel und Wohnen forcieren und lotet die Möglichkeiten in einer Machbarkeitsstudie aus. Ein Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet, an dem die Öffentlichkeit noch bis Ende 2018 beteiligt wird. Eine wichtige Herausforderung wird es sein, die Händler der Marktpassage im Kiez zu halten.

Um die Dörfeldstraße attraktiver zu gestalten, wurde für die Haus- und Grundstückseigentümer\*innen ein Handbuch zur Gestaltung der Fassaden erarbeitet. Dieser Leitfaden erscheint zum Ende dieses Jahres und bietet Informationen und Empfehlungen für umfassende Maßnahmen sowie für kleine Eingriffe, die das Straßenbild verbessern werden.

Eine Kampagne des Aktiven Zentrums soll – ein wenig augenzwinkernd – der Dörfeldstraße ein positives Image verpassen. Es wurden Plakativmotive, Schriftzüge und ein neuer Slogan entworfen, die bestimmt nicht zu übersehen sein werden.

Der Querschnitt der Dörfeldstraße lässt wenig Platz für die Belieferung der Gewerbetreibenden. Gemeinsam mit dem Institut für Verkehrsforschung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt sucht der Bezirk nach alternativen Lösungen. Die gemeinsame Nutzung eines Sammelzentrums für die Lieferungen könnte in Verbindung mit dem Einsatz von Lastenrädern zukunftsweisend sein.

Mit der Umgestaltung des Kulturzentrums „Alte Schule“ startet ein weiteres Schlüsselprojekt. Durch die Sanierung des historischen Gebäudes sowie eine behutsame Erweiterung des neueren Baukörpers an der Selchowstraße sollen mehr Räume für die unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Nach ersten Auftaktgesprächen gehen die Architekt\*innen und Fachplaner\*innen an die Umbauplanungen. Eine wichtige Rolle spielt dabei das Gespräch mit den Nutzern und die Berücksichtigung ihrer Interessen.

Für eine positive Entwicklung der Dörfeldstraße ist es entscheidend, dass die Herausforderungen gemeinsam bewältigt werden. Anwohner\*innen, Gewerbetreibende und Eigentümer\*innen können sich durch die Teilnahme an den öffentlichen Veranstaltungen, durch ihr Engagement im Kiezbeirat oder bei Beratungsgesprächen mit dem Team des Aktiven Zentrums vielseitig einbringen. Außerdem besteht die Möglichkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Beim Kiezbeirat kann eine Unterstützung aus dem Kiezfonds beantragt werden, für den auch für 2019 wieder 10.000 Euro zur Verfügung stehen.

Ich möchte Sie aufrufen, sich weiterhin aktiv bei der Entwicklung der Dörfeldstraße einzubringen und das Aktive Zentrum zu unterstützen.

**Rainer Hölmer**  
Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Auch der neu gewählte Kiezbeirat ist Vermittler, Impulsgeber und Sprachrohr zwischen Bürgern und Verwaltung – eine erste Bilanz

## Auf Augenhöhe kräftig mitmischen

**Auch der neu gewählte Kiezbeirat will bei den anstehenden Projekten innerhalb des Aktiven Zentrums kräftig mitmischen: 16 Mitglieder arbeiten jetzt in diesem ehrenamtlichen Gremium. Die meisten von ihnen haben bereits die Startphase des Förderprogramms intensiv begleitet.**

Rückblickend sei eine ganze Menge erreicht worden, sagt Ralf Pregel, einer der beiden Sprecher. „Unsere Anregungen und Hinweise, auch unsere kritischen Einwände wurden von der Verwaltung gehört und oft auch umgesetzt“, ergänzt der Adlershofer. So wurde die Idee von maximal breiten Gehwegen für die verkehrsgeplagte Dörfeldstraße als mögliche Variante in die Planung aufgenommen.

In den vier Arbeitsgruppen des Beirats – Kommunikation, Kultur und Bildung, Markt und Freiflächen sowie Verkehr – diskutierten Bewohner, Gewerbetreibende, Hauseigentümer sowie Vertreter aus Vereinen und Initiativen regelmäßig über geplante Maßnahmen im Ortsteil. Als Vermittler, Impulsgeber und Sprachrohr zwischen den Bürgern und der Verwaltung wurden sämtliche Projekte begleitet. Die Praxis habe allerdings gezeigt, dass der vereinbarte Dialog auf Augenhöhe zwischen Anwohnern und Behörden noch nicht in jedem Fall funktioniert. „Zu oft müssen wir explizit nachhaken. Gute Bürgerbeteiligung muss aktiv informieren und Abläufe der Verwaltung transparent machen“, macht Timo Kabsch, ebenfalls Sprecher des Kiezbeirates, deutlich.

Positiv sehen beide beispielsweise die avisierte Entwicklung der „Alten Schule“.

### Kontakt zum Kiezbeirat

Kontakt zum Kiezbeirat kann unter [www.adlerkiez.de](http://www.adlerkiez.de) aufgenommen werden. Unter dieser Adresse sind unter anderem Protokolle der Beiratssitzungen zu sehen. Die Kiezbeiratssitzungen finden am ersten Mittwoch im Monat statt. Änderungen der Termine werden auf der Internetseite [www.adlerkiez.de](http://www.adlerkiez.de) und [www.aktives-adlershof.de](http://www.aktives-adlershof.de) veröffentlicht.

Dass mehrere Zukunftsvarianten für das Kulturzentrum betrachtet werden, sei gut und richtig. Auch Veranstaltungen wie die Fête de la Musique gehören zu den Erfolgsgeschichten. Sie tragen dazu bei, die Geschäftsstraße attraktiver zu gestalten. In den vergangenen zwei Jahren stimmten die Kiezbeiratsmitglieder insgesamt 25 Projekten zu, die Anwohner, Gewerbetreibende und Initiativen aus dem Gebiet umsetzten. Fast 25.000 Euro erhielten sie dafür als Zuschuss aus dem Kiezfonds.

Momentan steht für die Beiratsmitglieder das Thema Marktplatz-Umbau ganz oben auf der Liste. Noch sind die Ehrenamtlichen unzufrieden mit den vorliegenden Planungen: „Weil vieles, was wir von Beginn an in die Debatte einbringen, seitens der Behörden unbeachtet bleibt“, ärgert sich Pregel. Denn einzig ein attraktiver Marktplatz könne eine Scharnierfunktion zwischen dem Einkaufszentrum Marktpassage und der Einkaufsstraße leisten. „Wird dieser Standort nicht dauerhaft belebt, stirbt die Dörfeldstraße“, sind beide Beiratssprecher überzeugt und betonen nachdrücklich den Wunsch der Anwohner nach mehr Sitzgelegenheiten und einem ansprechenden Café.

Eingehen sollten die Behörden ebenso auf die Forderung der Adlershofer, Fahrradbügel weiter im Randbereich des Marktplatzes aufzustellen. Auch ein Bürgerentscheid zur künftigen Farbgebung des Laternenlichts – grellweiß bis gelblich scheinend – wurde angeregt.



Im Juni wurde der neue Kiezbeirat gewählt.



Marktplatz-Umbau

## Projekt nimmt langsam Formen an

**Abstimmungsgespräche zwischen den Verwaltungen unter Einbeziehung von Anwohnern und Gewerbetreibenden sowie erste Entscheidungen: Die Planung für die Umgestaltung des Marktplatzes geht voran. Baubeginn soll im Frühjahr 2019 sein.**

In den zurückliegenden Monaten ist viel passiert: Das Büro Rehwaldt Landschaftsarchitekten hat seinen Siegerentwurf zur Umgestaltung des Marktplatzes nach den Vorgaben der Jury überarbeitet. Zeitgleich wurden und werden kontinuierlich die Änderungen mit den zuständigen Abteilungen im Bezirksamt und beim Berliner Senat abgestimmt. Es gibt eine Steuerungsgruppe, in der sich die Architekten, die bezirklichen Fachverwaltungen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie das Team des Aktiven Zentrums regelmäßig zum weiteren Vorgehen austauschen.

**Historischer Brunnen bleibt erhalten**

Über wesentliche Gestaltungselemente sind sich die Beteiligten bereits einig: Dazu gehört auch der historische Brunnen auf dem Marktplatz. „Er soll an seinem Standort bleiben und wird an der Westseite mit einem separaten Wasserbecken ergänzt“, sagt Marion Schuchardt, Geschäftsführerin



Der Marktplatz an der Dörpfeldstraße: Bereits ab dem kommenden Jahr soll die Freifläche ein attraktiveres Aussehen erhalten.

der STATTBAU GmbH. Fest stehe ebenso, die an den Platz nördlich angrenzende Straße bleibt künftig für den Verkehr gesperrt und wird dem Markt zugeschlagen. Klar sei auch, so die Geschäftsführerin, die im AZ-Team gehört, dass die historische Straße ihr Kopfsteinpflaster behält, weil dieses Teil des Denkmalensembles der Siedlung sei. „Die vorhandenen Steine werden im Zuge der Baumaßnahme nochmal aufgenommen und ordentlich verlegt“, erklärt Marion Schuchardt. Der Marktplatz selbst bekomme jedoch ein neues Pflaster, wobei Teile des vorhandenen punktuell integriert werden – als eine Art „Bänder“.

Das weitere Vorgehen zu den vorhandenen Bäumen ist ebenfalls klar: So sind in einem Gutachten detaillierte Schritte verankert, welches Grün stehen bleiben kann und wo neues angepflanzt wird. „Wir wissen nun genau, welche Bäume die baulichen Eingriffe nicht überstehen. Das betrifft vor allem die Krim-Linden am westlichen und östlichen

Rand“, sagt Marion Schuchardt. Gefällt werden diese Sauerstoffspender aber noch nicht. Man wolle stattdessen abwarten, bis die Bäume „von selbst abgehen“. Neue sollen dann dort nicht unbedingt eingesetzt werden. „Ziel ist es, schrittweise die Baumreihen aufgelöst, leichter und damit lockerer wirken zu lassen“, betont die Planerin von der STATTBAU GmbH.

**Bänke und neue Veranstaltungsbühne**

Abwägende Gespräche gibt es derzeit unter anderem darüber, wie der Marktplatz künftig von den umliegenden Straßen abzugrenzen ist. „Wir hätten dort gerne etwas anderes als Poller“, betont Schuchardt. Vielleicht könnten das Fahrradständer sein. Diskutiert wird ebenso über die Anzahl und die Verteilung der Bänke sowie über den Standort für eine Veranstaltungsbühne. „Bei allen Überlegungen gilt zu beachten, dass der Platz sowohl für den Wochenmarkt als auch für einen angenehmen Auf-

enthalt attraktiv sein muss“, sagt Marion Schuchardt.

Von Anwohnern gewünscht werde die Einrichtung eines ganzjährigen (Eis-)Cafés auf dem Marktplatz. Dafür gibt es zwei Varianten: Ein kleiner Neubau, wie vom Kiezbeirat gewünscht, oder die Aufstellung eines Eiswagens. „Ob wir etwas Festes hinbekommen, muss noch besprochen werden, denn es soll zu den Rahmenbedingungen passen“, erklärt sie. Die Fläche für einen mobilen Eiswagen stehe auf jeden Fall zur Verfügung. Auch für den vorhandenen Markt-Imbiss gibt es erste Überlegungen: Das Gebäude könnte gedreht werden und sich direkt zum Marktplatz hin öffnen.

Die Abstimmungen mit den Verantwortlichen in den Verwaltungen sowie mit Anwohnern und Gewerbetreibenden gehen weiter. Die Planer möchten, dass die Fläche künftig „nicht zu vollgestopft wird“. Ziel ist es, 2019 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Fassadenleitfaden

## Handbuch für ein einheitliches Straßenbild

**Mit dem Fassadenleitfaden erhalten Haus- und Grundstückseigentümer, sowie die Gewerbetreibenden vielseitige Tipps zur Gestaltung der Gebäudefassaden und Empfehlungen für attraktive Werbung. Der Gesamteindruck der Dörpfeldstraße und die Wahrnehmung in Adlershof sollen damit befördert werden.**

Entwickelt wurde das Handbuch von Mitarbeitern des Büros „de+ architekten“. Sie fotografierten Häuser, sprachen mit Eigentümern, Anwohnern, Gewerbetreibenden. „Wir möchten sie mit unseren Vorschlägen für das Thema Fassaden- und Werbegestaltung sensibilisieren und auffordern, zu handeln“, sagt Architekt Jan Dilling. Ein strenges Regelwerk sei der Leitfaden aber nicht – vielmehr ein Angebot, der Dörpfeldstraße ein Gesicht zu geben und insgesamt attraktiver zu machen. Denn Eigentümer und Gewerbetreibende tragen durch Instandhaltung, Modernisierung und Neubau entscheidend zum Straßenbild bei. „Folgen sie unseren Empfehlungen punktet die Geschäftsstraße letztendlich damit und wirkt anziehender“, ist Dilling überzeugt.



Beim Tag der Städtebauförderung stellten Ortskennner Helmut Prochnow und de+ architekten erste Empfehlungen des Leitfadens vor.

In dem Nachschlagewerk finden Interessenten theoretische Gestaltungsgrundlagen, praktische Beispiele sowie Hinweise zur finanziellen Unterstützung entsprechender Baumaßnahmen. Empfohlen werden beispielsweise „gedeckte Erdtöne“ für die Fassaden. „Grelles Gelb oder leuchtendes Blau passen nicht ins Gesamtbild“, betont Dilling. Auch Schaufenster sollten einheitlich in Szene gesetzt werden. Die Architekten beziehen sich dabei nicht auf das Dekorieren, sondern meinen den Bezug von außen nach innen und umgekehrt. Scheiben müssten deshalb frei von Klebefolien bleiben und den Blick in das Geschäft zulassen. Ein anderes Kapitel ist der Warenpräsentation vor den Geschäften gewidmet. Es geht dabei unter anderem um einheitlich gestaltete Kisten oder Ständer, die durch ein Modulsystem variabel genutzt werden können. „Dafür schlagen wir pfiffige Farben vor – auf Grundlage des Logos des Aktiven Zentrums“, sagt Jan Dilling. Sein Team entwarf zudem Werbeschilder in Form kleiner Leuchtkästen, die direkt an den Fassaden anzubringen sind.

Einen ersten Einblick in den Leitfaden gaben die Architekten beim diesjährigen Tag der Städtebauförderung. „Viele Bürger interessierten sich dafür und fanden unsere Anregungen gut“, berichtet Dilling. In den vergangenen Wochen beschäftigten sich Mitarbeiter der Verwaltungen sowie vom Geschäftsstraßen-Management intensiv mit dem Leitfaden-Entwurf: Sie ergänzten das Werk und gaben Anregungen. „Ab November ist das Handbuch erhältlich“, kündigt der Gebietsbeauftragte Karsten Hanke an. Interessenten erhalten es als PDF bzw. ein gedrucktes Exemplar. Geplant sind außerdem handliche Flyer.

DLR-Institut und Logistikunternehmen erforschen Lösungskonzepte für den Lieferverkehr

## Mit dem Lastenrad Staus verhindern

**Gewerbetreibende regelmäßig beliefern, ohne dabei den laufenden Verkehr zu behindern: Das soll mit dem Projekt Velo Logistik sichergestellt werden. Wie man die Idee praktisch umsetzen könnte, untersucht das DLR-Institut für Verkehrsforschung. Anfang 2019 liegen konkrete Ergebnisse und Empfehlungen vor.**

Ausgangspunkt ist die neue Verkehrssituation, die sich künftig aus dem zweigleisigen Straßenbahnbetrieb in der Dörpfeldstraße ergibt und weniger Platz für den Lieferverkehr mit sich bringt. Was kann getan werden, um die Belieferung der Geschäfte zu sichern? Um das herauszufinden und Lösungsvorschläge anzubieten, untersucht das Institut für Verkehrsforschung am Deutschen Zentrum für Raum- und Luftfahrt (DLR) die aktuelle Situation. Gemeinsam mit einem Logistikanbieter aus der Wissenschaftsstadt Adlershof entwickelt das DLR im Auftrag des Aktiven Zentrums neue Lösungen.

Zunächst wurde der Lieferverkehr vor Ort analysiert. Ergebnis: 200 bis 250 Lieferungen und Abholungen pro Tag – das sind etwa 450 Pakete. Weitere 130 Sendungen, die größer als herkömmliche Pakete sind, kommen noch hinzu. Das bedeutet: Rund 300 Mal am Tag stoppen Lieferfahrzeuge in der Dörpfeldstraße, um die Geschäfte zu „versorgen“.

„Wir suchen nach Lösungen, wie unter den veränderten Bedingungen künftig beliefert werden kann, ohne dabei den Verkehrsstrom zu behindern“, macht Jens Klauenberg vom DLR deutlich. Erste Vorschläge stellte der Wissenschaftler jetzt Gewerbetreibenden aus der Dörpfeld-



Lastenfahrräder könnten künftig die Belieferung der Geschäfte in der Dörpfeldstraße übernehmen. Foto: Erik-Jan Ouwerkerk

und umliegenden Straßen vor. Die Anzahl der Stopps könnte drastisch verringert werden, wenn alle Sendungen bei nur einem Dienstleister vor der Auslieferung gebündelt würden. Eine entsprechende Kooperation der Paketdienstleister ist unter den gegenwärtigen Bedingungen im Paketmarkt aber nicht einfach umsetzbar. Unter der Nutzung einer gemeinsamen Sammeladresse bei einem unab-

hängigen Logistiker wäre die Idee aber realisierbar. Über die Einbindung eines zentralen Depots nahe der Geschäftsstraße könnten eine Bündelung der Pakete sowie eine Belieferung der Geschäfte mit Lastenrädern erfolgen. „Vorteile dieser Variante sind, die kleinen Fahrzeuge stören den Verkehr nicht und sind zudem emissionsfrei“, sagt Jens Klauenberg.

Die Gewerbetreibenden stehen den Ideen und Vorschlägen aufgeschlossen gegenüber. Fragen zu den individuellen Bedürfnissen der Händler, wie oft und wie flexibel sie beliefert werden wollen oder ob Kühl- beziehungsweise Sicherheitsaspekte beachtet werden müssen, sind noch zu klären. Vertiefende Untersuchungen werden dazu noch durchgeführt. „Eine gute Lösung finden wir nur gemeinsam mit allen Akteuren“, betont der Wissenschaftler.

Deshalb geht die Diskussion in den nächsten Wochen weiter: Gespräche und Workshops mit den Gewerbetreibenden sind geplant. Neben der Organisation ist ein ganz wesentlicher Aspekt die Wirtschaftlichkeit des neuen Logistikkonzepts: „Nach Anschubfinanzierung und Testphase muss es sich schließlich selber tragen“, erklärt Jens Klauenberg. Die Frage, wie viel jeder Gewerbetreibende bereit ist für den neuen Service zu bezahlen, soll im Rahmen des Projektes geklärt werden.

Bis Anfang nächsten Jahres liege die zweite Studie mit detaillierten Velo-Logistik-Empfehlungen für die Dörpfeldstraße vor, kündigt Jens Klauenberg an. Eine zwei- bis dreijährige Probezeit könnte dann im Jahr 2020 beginnen.

Werbeagentur „georg + georg“ präsentierte Kampagnenkonzept für ein positives Lebensgefühl

## „Wir Adler“: Liebeserklärung mit Augenzwinkern

**Der Slogan „Wir Adler“ soll zur zentralen Aussage der Imagekampagne für das Aktive Zentrum Dörpfeldstraße werden. Einen ersten Konzeptentwurf präsentierte das Büro „georg + georg“ Ende August vor dem Kiezbeirat.**

„Es geht um versteckte Qualitäten – um Liebe auf den zweiten Blick“, sagte Johannes Hayner von der Werbeagentur „georg + georg“ zu Beginn der Veranstaltung. Vermittelt werden soll mit der Kampagne ein positives Lebensgefühl in und um die Dörpfeldstraße. Zudem geht es darum, Traditionen herauszuheben und auch den Wissenschaftsstandort mit einzubeziehen. Auf jeden Fall bilden die Bewohner Adlershofs das zentrale Element des Projektes. „Weil sie sich stark mit ihrem Stadtteil identifizieren, außerdem offen, authentisch, familiär und geradeaus sind“, betonte Volker Kuntzsch.

Die beiden Kommunikationsdesigner tauchten in den zurückliegenden Monaten nicht nur in die Geschichte Adlershofs ein, sondern beschäftigten sich intensiv mit den Menschen, die dort leben und arbeiten. Sie führten viele Gespräche, sahen sich vor Ort um und entwickelten eine Kampagne, die das oft negativ belegte Bild des Kiezes in ein besseres Licht rücken soll. Sie entwarfen Schriftzüge, designten ein Maskottchen und stellten jede Menge Plakate zusammen. Erste Entwürfe wurden den Mitgliedern des Kiezbeirates vorgestellt. Die Protagonisten aus den Fotos werden später durch „echte Adlershofer“ ersetzt.

„Wir wollen sie dann mit typischen Accessoires und in authentischer Umgebung darstellen“, erklärte Hayner. Das könnten beispielsweise ein Imbissverkäufer oder jemand aus dem Kiezbeirat sein. „Durch das Motiv soll augenzwinkernd oder auch selbstironisch eine Botschaft rüberkommen und Nachbarn sich darin wiedererkennen“, machte Kuntzsch deutlich.

Zehn bis 16 Plakatschichten schlagen die Kommunikationswirte vor, die im Kiez angebracht werden. In „einer zweiten Welle“, so bezeichnen die Fachleute ihren Projektverlauf, gibt es Bilder mit unterschiedlichen Statements: Adlershofer verkünden mit ihrer eigenen Handschrift, warum sie gerne in diesem Stadtteil leben oder arbeiten. „Eine Art versteckte Liebeserklärungen an den Kiez“, sagt Johannes Hayner. Auch eine Baukampagne mit Maskottchen „Dörte“ (im Bild) ist geplant. Der kleine Adler mit dem Helm soll Mitarbeiter von „georg + georg“ werden Ergänzungen und Anregungen aus der ersten öffentlichen Präsentation aufgreifen. Bis zum Herbst soll das Konzept dann endgültig vorliegen. „Ende Oktober ist ein Gespräch mit den Fördermittelgebern geplant, bei dem wir erfahren, wann wir beginnen können, die Imagekampagne umzusetzen“, kündigt Geschäftsstraßen-Managerin Regina Roß an.



Das attraktive Areal soll als Standort für Einzelhandel und Wohnen gesichert und weiterentwickelt werden

## Das Ende der Marktpassagen rückt näher – wie geht es jetzt weiter?

**Der Bezirk will das Grundstück, auf dem die Marktpassagen stehen, weiterentwickeln: als Standort für Einzelhandel und Wohnen. Über die Zukunft des Areals sprach Steffi Bey mit Sabine Tillack, Chef des Treptow-Köpenicker Fachbereichs Stadtplanung.**

**Die Marktpassagen sind fast leergezogen, Ende Oktober verlässt auch REWE das Gebäude – wie geht es dann dort weiter?**

**Sabine Tillack:** Wir sind gerade dabei für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, den Standort langfristig für Einzelhandel und Wohnen zu sichern. Aber noch sind wir ganz am Anfang.

**In welchem Umfang darf denn dort gebaut werden?**

**Sabine Tillack:** Genau das haben wir erst einmal durch eine städtebauliche Machbarkeitsstudie klären lassen, die sich derzeit in der Endabstimmung befindet. Untersucht wurde, welche städtebaulichen Entwicklungen verträglich sowie hinsichtlich der Flächengrößen der einzelnen Nutzungen wirtschaftlich tragfähig wären. Nach derzeitigem Stand sind dort für den Einzelhandel rund 4.400 Quadratmeter und für Wohnen rund 7.200 Quadratmeter vorgesehen. Wir werden nun zwei Varianten weiter untersuchen. Sie variieren vorrangig bezüglich der verkehrlichen Erschließung. Bei beiden Varianten ist ein Neubau geplant mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den



Das Areal der jetzigen Marktpassagen soll durch Neubauten aufgewertet werden. Künftig sollen nicht nur Einzelhandel Platz finden, sondern auch Wohnungen. Grafik: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Geschossen darüber sowie nördlich dieses multifunktionalen Gebäudes ein reines Wohngebäude. Die Einzelhandelsflächen könnten durch einen großen Lebensmittelanbieter sowie drei bis vier Geschäfte – in der Größenordnung zum Beispiel einer Apotheke oder eines Cafés – genutzt wer-

den. Eine Detaillierung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

**Passen diese Vorstellungen zu den Ideen des Eigentümers der Marktpassagen, der dort bauen möchte?**

**Sabine Tillack:** Der Investor will großflächiger und auch höher bauen. Bereits im vergangenen Jahr haben wir seinen Vorbescheidsantrag abgelehnt, weil sein Projekt an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist. Er legte daraufhin Widerspruch ein und das Verfahren läuft. Wie gesagt, unabhängig davon stellen wir aber gleichzeitig für das Areal einen Bebauungsplan auf, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung schafft. Derzeit sind wir mit ihm im Gespräch.

**Wie lange dauert denn so ein Verfahren?**

**Sabine Tillack:** Etwa drei Jahre. Wir wollen noch Ende 2018 in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gehen. 14 Tage lang liegen dann die Unterlagen aus und die Bürgerinnen und Bürger können ihre Einwände und Anmerkungen vorbringen.

**Unabhängig davon – könnte der Marktpassagen-Eigentümer auch das vorhandene Gebäude weiter nutzen?**

**Sabine Tillack:** Das ist möglich. Er könnte die Gewerbeeinheiten wiederbeleben. Rechtlich gesehen, wird durch den Bebauungsplan Planungsrecht für eine Neubeauung geschaffen, zum Handeln verpflichtet der Bebauungsplan den Eigentümer allerdings nicht. Wir sind in jedem Fall an weiteren konstruktiven Gesprächen mit dem Eigentümer interessiert, um den Standort gemeinsam zu entwickeln und aufzuwerten.



10.000 Euro im Kiezfonds

## Vorschläge für neue Projekte gesucht

Auch für das kommende Jahr stehen für Projekte, die im und für das Fördergebiet Dörfeldstraße organisiert werden, 10.000 Euro zur Verfügung. Anwohner, Gewerbetreibende, Hauseigentümer sowie Vereine und Initiativen können wieder ihre Ideen für Kleinstprojekte und Maßnahmen im Kiez einreichen.

Ziel ist es, die Geschäftsstraße selbst, aber auch deren Umfeld aufzuwerten. Das kann beispielsweise durch Marketingaktionen, Kunstobjekte, Straßenfeste, aber ebenso mit kleinen baulichen Veränderungen sowie Bänken oder Spielgeräten geschehen. Einzureichen sind die Vorschläge für das jeweilige Jahr bis spätestens zum 30. September. „Für das nächste Jahr ist bei uns noch kein Antrag eingegangen“, berichtet Gebietsbeauftragter Karsten Hanke. Er betont, bislang seien die zur Verfügung stehenden Mittel nie voll ausgeschöpft worden. „Vermutlich stellt der 50-prozentige Eigenanteil, der für die Umsetzung der Maßnahmen nötig ist, eine nicht zu unterschätzende Hürde dar.“ Doch aufgrund der Förderbestimmungen für das Aktive Zentrum könnten eben nur in diesem Rahmen Kleinstprojekte unterstützt werden.

2018 wurden bislang sieben Ideen eingereicht und die meisten davon auch realisiert: Dazu gehören unter anderem der geschmückte Osterbaum auf dem Marktplatz, die große Bühne bei der Fête de la Musique, ein großer Abfallbehälter für das Eiscafé in der Wassermannstraße oder die Außengestaltung für ein Yogastudio in der Hackenbergstraße. In Arbeit ist derzeit ein Adlerkiez-Faltblatt. Dieses ist ein handlicher Einkaufsführer für die Dörfeldstraße, den Gewerbetreibende der Interessengemeinschaft Dörfeldstraße (IGD) gerade zusammenstellen.

Wer doch noch 2018 Geld für eine Maßnahme in diesem Jahr beantragen möchte, muss sich beeilen. Kurzfristig sei das aber möglich, so Hanke. „Es muss allerdings garantiert sein, dass das Projekt bis Ende 2018 realisiert wird und ebenso bis Mitte Dezember die Kosten-Abrechnung beim Bezirk erfolgt“, erklärt der Gebietsbeauftragte.

Hier gibt's die Anträge

Weitere Informationen und Projektantragsunterlagen erhalten Sie im Vor-Ort-Büro, Dörfeldstraße 23 (Eingang Friedenstraße), und im Internet unter [www.aktives-adlershof.de/das-aktive-zentrum/kiezfonds](http://www.aktives-adlershof.de/das-aktive-zentrum/kiezfonds)

Konditormeister Ingmar Oppenberg über seine Markterfahrungen



Ingmar Oppenberg in seinem Bäckereistand auf dem Marktplatz an der Dörfeldstraße.

## „Kunden wollen Qualität“

**Die Situation auf dem Wochenmarkt an der Dörfeldstraße ist unbefriedigend: Nach der gelungenen Premiere im Frühjahr präsentieren inzwischen weniger Händler ihre Angebote. Einen langen Atem hat dagegen Konditormeister Ingmar Oppenberg von der SpeisenMeisteri. Im Interview sprach er mit Steffi Bey über seine Erfahrungen auf dem Markt.**

**? Haben aus Ihrer Sicht vielleicht einige Händler zu früh aufgegeben?**

**Ingmar Oppenberg:** Einen langen Atem sollte man schon haben, wenn man neu auf einen Markt kommt. In Adlershof war es so, dass er gut anging, bei herrlichem Sonnenschein wurde an 23 Ständen verkauft. Doch einen Tag später musste das Treiben aber wegen eines Sturms abgebrochen werden. Wer danach nicht wiederkommt, macht aus meiner Sicht einen Fehler.

**? Sie standen mit ihrem schicken Holzwagen eine Woche später wieder auf dem Platz...**

**Ingmar Oppenberg:** Genau – denn, wenn ich mich auf einen Markt neu einlasse, bleibe ich in jedem Fall erst einmal ein halbes Jahr vor Ort, schaue mir die Situation an und erlebe auch unterschiedliche Wetterbedingungen, mit denen ich zurechtkommen muss. Diesen Sommer war das durch die Hitze natürlich eine ganz besondere Herausforderung. Aber ich komme gerne her, mag die Atmosphäre und das gute Verhältnis zu anderen Händlern und habe inzwischen viele Stammkunden.

**? Warum läuft das Geschäft bei Ihnen so gut?**

**Ingmar Oppenberg:** Weil ich sehr gute Qualität anbiete. Darauf lege ich großen Wert. Billig kann jeder – aber solche Null-Acht-Fünfzehn-Waren sollte es auf dem Wochenmarkt nicht geben. Ich mache meine Teige für Brot und Kuchen aus natürlichen Rohstoffen täglich frisch und verarbeite alles direkt vor Ort. Kunden sagen mir immer wieder: Schön, dass Sie hier sind. Das macht doch den Wunsch nach handwerklich hochwertigen Angeboten deutlich.

**? Was für Anbieter fehlen denn aus Ihrer Sicht?**

**Ingmar Oppenberg:** Ein guter Käsestand, ein Fleischer, der regelmäßig kommt, aber auch ein frisches Antipasti-Angebot sowie ein Blumenhändler. Diese Wünsche äußerten mir gegenüber auch Kunden.

**? Anwohner ärgern sich häufig, dass einige Händler ihre Stände an den Markttagen viel zu früh wieder abbauen?**

**Ingmar Oppenberg:** In diesem heißen Sommer war das in einigen Fällen unerlässlich. Da gab es an vielen Ständen Probleme mit der Warenkühlung. Wenn das auftritt, muss sofort abgebaut werden.

**? Oder sollte man über veränderte Marktzeiten nachdenken?**

**Ingmar Oppenberg:** Das fände ich gut. Aus meiner Sicht wäre von 9 bis 15 Uhr die beste Zeit. Aber da hat eben jeder seine eigene Vorstellung.

„Alte Schule“

## Kulturzentrum wird aufgewertet

In welcher Reihenfolge die avisierten Baumaßnahmen erfolgen, soll in den nächsten Wochen geklärt werden. Fest steht: Im Dezember liegt ein abgestimmtes Konzept vor. „Dann sind hoffentlich die Bauvorplanungsunterlagen samt abgestimmtem Nutzungskonzept fertig“, erklärt Udo Zschel, verantwortlicher Koordinator für das Programm „Aktives Zentrum Dörfeldstraße“ im Bezirksamt.

Auch „klärende Gespräche mit den Fördermittelgebern sowie der Denkmalschutzbehörde“ sind bis dahin gelaufen. „Wir wissen dann relativ genau, was Sanierung und Aufstockung der Bibliothek kosten“, ergänzt Udo Zschel. Bislang gebe es nur eine grobe Kostenschätzung. Demnach sind für die Umgestaltung des Denkmals an der Dörfeldstraße fünf Millionen Euro vorgesehen – zehn Prozent davon trägt der Bezirk. Voraussichtlich wird dieser Betrag jedoch nicht ausreichen, die Schäden am Gebäude sind doch gravierend. Im Sommer wurden ein Architekturbüro sowie ein Technik- und ein Statikbüro mit der konkreten Planung beauftragt. In den nächsten Wochen führen die Fachleute zu den Anforderungen an das Gebäude auch Gespräche mit den Nutzern. Zu klären sind beispielsweise Fragen, wie ein teilweiser Leerzug des Gebäudes umgesetzt werden kann und ob während der Bauphase Container aufgestellt werden müssen, um die Angebote des Kulturzentrums aufrecht zu erhalten.

Terminvorschau

## Schon mal vormerken!

**Ende Oktober bis Mitte Januar Lichtfest auf dem Marktplatz**

Die Bäume auf dem Adlershofer Marktplatz werden in der dunklen Jahreszeit wieder in einem besonderen Licht erstrahlen. Der Adlershofer Ralf Pregel, Sprecher des Kiezbeirates, wird die stimmungsvolle Beleuchtung inszenieren.

**Montag, 12. November, ab 17.45 Uhr Martinsabend auf dem Marktplatz**

Bereits zum dritten Mal findet der Martinsabend auf dem Marktplatz statt. Nach dem Martinsumzug können Kinder, ihre Eltern und Großeltern Geschichten hören oder der Musik lauschen. Grillwürstchen, Glühwein oder Kinderpunch runden den Abend – rings um die Feuerschalen – ab.

**Donnerstag, 29. November, ab 20 Uhr Poetry Slam in der Alten Schule**

Nach dem großen Erfolg im September wird es auch einen November-Poetry-Slam geben. Slam-Master Felix Römer wird an diesem Abend wieder die besten deutschen Slam-Poet\*innen zum Dichterwettbewerb einladen. Weitere Infos dazu unter [www.aktives-adlershof.de](http://www.aktives-adlershof.de).

**Sonnabend, 1. Dezember, 14 bis 18 Uhr Weihnachtshaus und Weihnachtsgarten**

Der Familiennachmittag findet bereits zum dritten Mal vor dem ersten Advent in und an der Alten Schule statt. Mit einem vielfältigen Musikprogramm begeistert die Musikschule im Bürgersaal, im Kiezklub wird Weihnachtliches gebastelt und in der Galerie dürfen Kinder die kreativen Angebote ausprobieren. Mit Leckerem aus aller Welt verwöhnen die Adlershofer Gastronomen die Gäste des Weihnachtshauses. Und wenn der Abend kommt, wird zur weihnachtlichen Turmmusik die Alte Schule wieder im Lichterglanz erstrahlen.

### Impressum

#### Herausgeber\*in:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, V.i.S.d.P.: Sabine Tillack, [sabine.tillack@ba-tk.berlin.de](mailto:sabine.tillack@ba-tk.berlin.de)

#### Gebietskoordinator:

Udo Zschel | Stadtentwicklungsamt,  
Fachbereich Stadtplanung

#### Gebietsbeauftragte:

Karsten Hanke | Moritz Mechtel |  
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH

#### Geschäftsstraßenmanagement:

Regina Roß | RR Stadtberatung  
Christine Bellot | BELLOT Agentur für Kommunikation und Gestaltung GmbH

#### Vor-Ort-Büro:

Dörfeldstr. 23, 12489 Berlin  
(Eingang Friedenstraße)

#### Druck:

Axel Springer Druckhaus Spandau

#### Fotos:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Christine Bellot, Steffi Bey, STATTBAU GmbH, Adler: Burghard Piller