

# **Gemeinde Albershausen**

## **Städtebauliche Erneuerung Albershausen Ortsmitte**

### **Erweiterung Rathaus und Qualifizierung Rathausumfeld**

## **Dokumentation des 1. Runden Tisches am 27.03.2021**

### **Überblick**

**Ort & Zeit** Samstag 27.03.2021; 13.00 – 16.00 Uhr  
Neu West Berlin Depot, Albershausen

**Teilnehmer** vgl. beiliegende Teilnehmer\*innen-Liste

**Moderation** Thomas Sippel, Elmar Gross

### **Inhaltliche Gliederung**

- > **Begrüßung**  
Herr Bürgermeister Bidlingmaier
- > **Wo kommen wir her: Historie des Planungsprozesses**  
Herr Bürgermeister Bidlingmaier
- > **Gemeinsamer Rundgang durch die Ortsmitte**
- > **Info Runder Tisch und Mehrfachbeauftragung**  
Herr Sippel
- > **Speakers Corner**

## **Begrüßung**

Herr Bürgermeister Bidlingmaier begrüßt die Anwesenden im Neu West Berlin Depot in Albershausen und dankt zunächst den Inhaber\*innen des Neu West Berlin Depots Frau Mergenthaler und Herrn Schönmoser für die Gastfreundschaft.

Herr Bürgermeister Bidlingmaier gibt in seiner Begrüßung einen ersten Überblick über die Ziele und die Planungsaufgabe. Diese umfasst den zentralen Teil der Ortsmitte von Albershausen und soll einen Beitrag dazu leisten, den Ortskern im Umfeld des Rathauses zu beleben und zu einem attraktiven Aufenthaltsort werden zu lassen. Er wünscht allen Teilnehmenden des Runden Tisches konstruktive Diskussionen und wünscht sich ein Ergebnis, das die Gemeinde in die Lage versetzt, eine Mehrfachbeauftragung für die Ortsmitte auszuloben und auf dieser Basis die Sanierung der Ortsmitte weiter voranzutreiben.

## **Wo kommen wir her: Historie des Planungsprozesses**

Herr Bürgermeister Bidlingmaier gibt anhand der beiliegenden Präsentation einen Überblick über die bisherigen Planungen und Diskussionen zur Ortsmitte von Albershausen.

Deutlich wird,

- dass es bereits einen intensiven bürgerschaftlichen Dialog zur Zukunft und zu den Funktionen der Ortsmitte gab, der in seiner Gesamtheit bislang nicht umgesetzt werden konnte,
- dass aber mit der Gestaltung des Krone-Platzes ein erster wichtiger Schritt für die Gestaltung des Rathausumfeldes geleistet wurde,
- dass die Ortsmitte bei Festen zwar intensiv genutzt wird, dass aber der Anker / das Ziel für einen Aufenthalt in der Ortsmitte im Alltag heute noch eher fehlt,
- dass die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für eine weitergehende städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung durch Grundstücksaufkäufe und vollzogene wie auch anstehende Abbrüche gegenüber den bisherigen Überlegungen deutlich größer geworden sind
- und dass es für die Qualifizierung der Ortsmitte nun gemeinsam zu entwickelnder konkreter programmatischer Vorstellungen bedarf, welche im Zuge des Runden Tisches erarbeitet werden sollen

***Auf die Präsentation in der Anlage der Dokumentation wird verwiesen***

## Gemeinsamer Rundgang durch die Ortsmitte

Im Zuge eines gemeinsamen Rundgangs durch die Ortsmitte wurden die in der Präsentation der Historie dargestellten Eindrücke an mehreren Stationen Vor-Ort erläutert und diskutiert. Bereits im Zuge des Rundgangs wurden dabei viele Eindrücke und konkrete Alltagserfahrungen zwischen den Teilnehmer\*innen des Runden Tusch ausgetauscht und damit auch ein gemeinsames Problembewusstsein entwickelt.

Wichtig war im Zuge des Rundgangs auch der Eindruck des räumlichen Umgriffs der Planungsaufgabe im Hinblick auf zur Verfügung stehende Flächen, aber auch die Diskussion um äußere Rahmenbedingungen hier insbesondere die Verkehrs- und Lärmbelastung ausgehend von der Ortsdurchfahrt der B 297.



## Info Runder Tisch und Mehrfachbeauftragung

Nach Rückkunft in das Neu West Berlin Depot erläutert Herr Sippel das Instrument der Mehrfachbeauftragung und die damit verbundene Bedeutung der Aufgabenstellung. Diese wird entscheidend sein für die Ergebnisse und den Erfolg des Planungsverfahrens.

Herr Sippel erläutert hierzu den Ablauf der Mehrfachbeauftragung und die zentrale Aufgabe des Runden Tisches, das Planungsprogramm als Basis für die Mehrfachbeauftragung gemeinsam zu erarbeiten und dem Gemeinderat als Empfehlung vorzuschlagen.

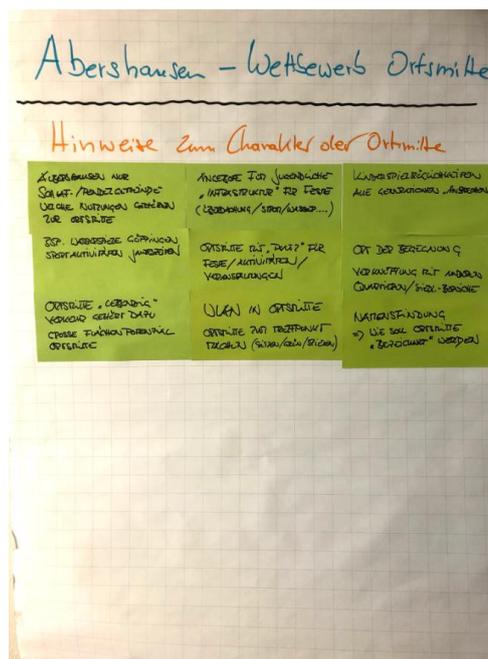
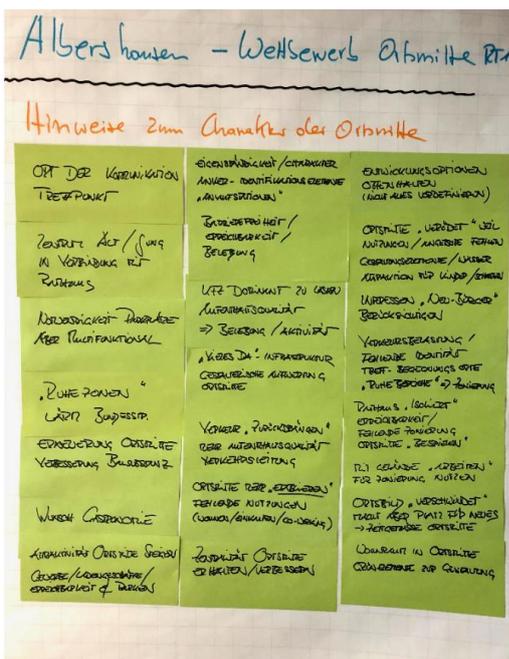
Herr Sippel erläutert zudem auch die Arbeitsweise des Runden Tisches und die Regularien, der Zusammenarbeit und des gemeinsamen Miteinanders.

**Auf die Präsentation in der Anlage der Dokumentation wird verwiesen**

## Speakers Corner

Zum Abschluss der ersten Sitzung des Runden Tisches sind alle Teilnehmenden unter Einhaltung der Hygienevorschriften an einem „Speakers Corner“ aufgefordert

- sich kurz dem Runden Tisch persönlich vorzustellen,
- aus der persönlichen Perspektive heraus zu schildern, was das Besondere an der Ortsmitte in Albershausen ist,
- was in der Ortsmitte von Albershausen fehlt und was die Ortsmitte in der Zukunft auszeichnen soll
- und was für Sie im Prozess wichtig erscheint.



Die folgende Auflistung gibt einen Eindruck über den Querschnitt der persönlichen Einschätzungen, Hinweise und Anregungen:

### **Hinweise zum Grundcharakter der Ortsmitte**

- Die Ortsmitte als Ort der Kommunikation / Treffpunkt
- Die Ortsmitte als Ort der Begegnung
- Die Ortsmitte als Zentrum für Alt und Jung in Verbindung mit Rathaus
- Die Ortsmitte als Ort der Generationen
- Die Ortsmitte als belebter Ort
- Die Ortsmitte als Ort mit eigenem unverwechselbarem Charakter
- Die Ortsmitte als eine mehrerer Ortsmitten in Albershausen
- Die Ortsmitte als Zielpunkt innerhalb von Albershausen

### **Hinweise zu einzelnen Funktionen:**

- Steigerung der Attraktivität der Angebote in der Ortsmitte: Gewerbe / Ladengeschäfte / Erreichbarkeit und Parken
- „Etablieren“ der Ortsmitte: Wohnen / Einkaufen / Co-Working
- Schaffung von Wohnraum in Ortsmitte
- Wunsch nach Gastronomie / Café / Eiscafé
- Erhalt und Verbesserung der funktionalen Zentralität der Ortsmitte
- Albershausen nur Schlaf- / Pendlergemeinde: Welche Nutzungen gehören zur Ortsmitte?
  
- Offensives Nutzen des großes Flächenpotentials in der Ortsmitte
- „Bespielen“ der Ortsmitte
  
- Schaffen von attraktiven „Anlaufstationen“
- Entwicklung einer eigenständigen Identität
- Entwicklung eines eigenständigen Charakters: Anker-Identifikationselemente
- Ortsmitte mit „Platz“ für Feste / Aktivitäten / Veranstaltungen
  
- Attraktivierung der „verödeten“ Ortsmitte: Mehr Aufenthaltsqualität
- Angebot an Gestaltungselementen: Wasser / Attraktion für Kinder / Schatten
- Angebot an Kinderspielmöglichkeiten, alle Generationen „ansprechen“
- Entwicklung von „Ruhezonen“, Abschirmen vom Lärm der Bundesstraße
- Angebot von Treff- / Begegnungsorten: „Ruhebereiche“ => Zonierung
- Mit Gelände „arbeiten“ und für Zonierung nutzen
- Grünelemente zur Gestaltung
- Grüne Ortsmitte
- Angebot von Wasserspielen (Beispiel Göppingen)
  
- Angebot von Sportaktivitäten (Jahreszeiten)
- Angebote für Jugendliche, „Infrastruktur“ für Feste (Überdachung / Strom / Wasser...)
- WLAN in Ortsmitte, Ortsmitte zum Treffpunkt machen (Sitzen / Grün / Spielen)

- Notwendigkeit von Parkplätzen, aber multifunktional nutzbar
- Reduzierung der Kfz-Dominanz zugunsten der Aufenthaltsqualität => Belebung / Aktivität
- Zurückdrängen des Verkehrs mit einem Mehr an Aufenthaltsqualität: Verkehrsleitung
- Reduzierung der Verkehrsbelastung
- Erhalt der Ortsmitte als „lebendiger“ Ort, Verkehr gehört dazu
  
- Herausholen des Rathauses aus seiner „isolierten“ Lage/ Erreichbarkeit / fehlende Funktionale Verknüpfung mit anderen Quartieren / Siedlungsbereichen
- Sicherung der Barrierefreiheit / Erreichbarkeit
  
- Erneuerung der Ortsmitte, Verbesserung der Bausubstanz
- Befördern eines Wandels: Ortsbild „verschwindet“, macht aber Platz für Neues => Zeitgemäße Ortsmitte
  
- Offenhalten von Entwicklungsoptionen: Nicht alles vordefinieren
  
- Namensfindung => wie soll Ortsmitte „bezeichnet“ werden

## Ausblick auf 2. Runden Tisch

Herr Bürgermeister Bidlingmaier bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die persönlichen Eindrücke zur Ortsmitte und die aktive Teilnahme.

Nachdem der 1. Runde Tisch als gemeinsamer Start in eine Diskussion um ein Programm für die anstehende Mehrfachbeauftragung die Basis gelegt hat, soll im 2. Runden Tisch ein weitergehender Dialog zu Nutzungsfunktionen geführt werden.

Ob und inwieweit der 2. Runde Tisch dabei aufgrund der Corona-Pandemie tatsächlich am beabsichtigten Termin am 23.03.2021 abgehalten werden kann ist noch ungewiss.

Die Teilnehmenden werden aber frühzeitig informiert, sobald sich die Indizidenz-Entwicklung abzeichnet.

Bürogemeinschaft Sippel | Buff  
Netzwerk für Planung und Kommunikation  
GrossHüger Architekten  
Stuttgart/Karlsruhe, den 13.04.2021

**Anlagen:**     **Präsentation Bürgermeister Bidlingmaier**  
                  **Präsentation Herr Sippel**  
                  **Aushang 1. Runder Tisch**



# Runder Tisch

27. März 2021



## Begrüßung

- Mitnehmen auf eine Reise in die Zeit
- Das mag vielleicht befremdlich klingen, aber das ist ja beim Autofahren auch so: wenn man überholen möchte, sollte man zuvor einen Blick in den Rückspiegel werfen



### Blick Ortsmitte 1960

Bauernhaus Biser (jetzt W+K), Altes Schulhaus, ehem. Rathaus, Gasthaus Stern



### Frühere Verkehrsführung



**Rathaus mit neu gestaltetem Rathausvorplatz 2001**



**Rathaus und Ortsmitte Mai 2007**

Nach dem Abriss des Gasthaus Krone



# Vergleichender Blick



November 2006



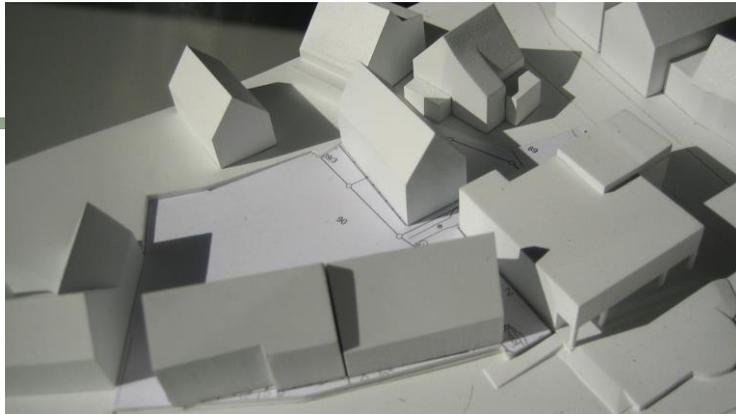
Juni 2007



November 2006



Juni 2007



**Viele Gebäude existieren nicht mehr**



**Überlegungen gab es viele**

Nachverdichtung mit Seniorenwohnungen und TG



Platzgestaltung mit Café und Wasserspiel



## Planungswerkstatt 2012/2013

- Bürgerbeteiligung hatten wir schon mal – nicht optimal kommuniziert und zwei parallele Gremien
  - Bürgerhaus / soz. Treffpunkt
  - ✓ Multifunktionaler Platz (Parken/Feste)
  - ✓ Qualität / Attraktivität der Gestaltung Platzfläche
  - Gastronomieangebot



Neugestaltung mit Bebauung Krone-Areal

#### Platzgestaltung mit Bebauung

- Schaffung einer identitätsstiftenden zentralen Ortmitte
- Aufwertung Ortmitte bzw. Rathausumfeld
- Schaffung eines Multifunktionsbereichs für Festlichkeiten, „Schwatz“ und Erholung.



Variante Erweiterung mit Neubau Kirchstraße 7



## Zeiten ändern sich...

- ❖ Größeres Areal, das überplant werden kann
- ❖ Gastronomie nach (?) Corona
- ❖ Krone-Platz überbauen oder etabliert als Festplatz?





## Anliegen/Wünsche/Konflikte

- Rathaus
  - Barrierefreiheit Rathaus + was erwarten Bürger von bürgerfreundlicher Verwaltung?
  - Platz für Rathausbeschäftigte
- Ortsmitte als repräsentativer Ort
  - Grün/Ruhebereich?
  - Treffpunkt/Sitzen
  - Bewirtung (Vereine / Veranstaltungen)



## Anliegen/Wünsche/Konflikte

- In der Ortsmitte soll Leben sein
  - Einzelhandel?
  - Wohnraum?
  - Was passiert mit der Bücherei?
  - Gastronomie?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit -  
ich freue mich auf die Diskussionen mit Ihnen!



# Städtebauliche Erneuerung Albershausen Erweiterung Rathaus und Qualifizierung Rathausumfeld

## Herzlich willkommen zum 1. Runden Tisch!

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Bürogemeinschaft Sippel.Buff

**gross hüger**  
Architekten und Stadtplaner

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

### Ablauf unseres heutigen 1. Runden Tisches



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

**Ablauf unseres heutigen 1. Runden Tisches**

**13.00 Uhr Begrüßung und Rundgang durch die Ortsmitte**

**14.20 Uhr Ankommen im NeuWestBerlinDepot**

**14.30 Einstieg in die Arbeit**

- Ablauf und Gliederung
- Wo kommen wir her? Historie des Planungsprozesses
- Der Runde Tisch und die Mehrfachbeauftragung
- Speakers Corner: Erster Dialog zum Charakter der Ortsmitte
- Ausblick

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

**Rückblick: Wo kommen wir her?**

**Historie des bisherigen Planungsprozesses**



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

## Der Runde Tisch und die Mehrfachbeauftragung



27.03.2021 | Thomas Sippel | Bürogemeinschaft Sippel.Buff, Elmar Gross | GrossHügerArchitekten

Seite 5

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

➔ Mit der Gestaltung des Platzraums ist der Auftakt positiv gelungen.



27.03.2021 | Thomas Sippel | Bürogemeinschaft Sippel.Buff, Elmar Gross | GrossHügerArchitekten

Seite 6

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

Mit der Gestaltung des Platzraums ist der Auftakt positiv gelungen.

- ➔ Grundsätzlich weiterhin vorhandenes Ziel des Aufbaus einer belebenden Platzkante mit Gemeinbedarfsfunktionen (Multifunktionsraum, Bibliothek, Räume für Vereine), Gastronomie mit dem Mehrwert einer barrierefreien Erschließung des Bestandsrathauses

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

Mit der Gestaltung des Platzraums ist der Auftakt positiv gelungen.

Grundsätzlich weiterhin vorhandenes Ziel des Aufbaus einer belebenden Platzkante mit Gemeinbedarfsfunktionen (Multifunktionsraum, Bibliothek, Räume für Vereine), Gastronomie mit dem Mehrwert einer barrierefreien Erschließung des Bestandsrathauses

- ➔ Planen in der guten Stube der Gemeinde: Bedeutsame Planungsaufgabe für die Adresse der Gemeinde
- ➔ Planerisch übergreifende Planungsaufgabe für Architektur, Städtebau, Freiraumplanung
- ➔ Vom GR beschlossen:  
Mehrfachbeauftragung zur Suche nach der besten Lösung

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

Mehrfachbeauftragung: Instrument zur Suche nach der besten Lösung

- ➔ Auswahl aus mehreren, möglichst unterschiedlichen Ideen und Ansätzen  
Ideen als Basis für einen Dialog zur Auswahl der schlussendlichen  
Lösung (i.d.R. 3-5 Büros)
- ➔ Planungskonkurrenz als Beitrag zur Transparenz und Akzeptanzfindung  
im Verfahren
- ➔ Sicherung der Baukultur, Angemessenheit des Ortes

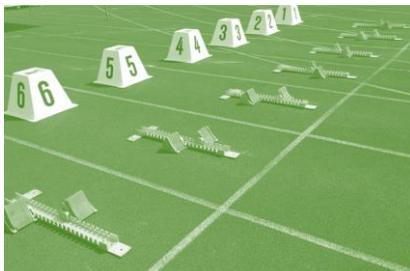


27.03.2021 | Thomas Sippel | Bürogemeinschaft Sippel.Buff, Elmar Gross | GrossHügerArchitekten

Seite 9

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

Das Ergebnis ist nur so gut wie das Programm...



27.03.2021 | Thomas Sippel | Bürogemeinschaft Sippel.Buff, Elmar Gross | GrossHügerArchitekten

Seite 10

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

Programm und Auslobung:

- Definition einer klaren Erwartungshaltung und eines möglichst feindifferenziertem Programms zur Sicherstellung einer Vergleichbarkeit, aber auch mit Luft für kreative Lösungen
- Erarbeitung einer gemeinsam mit Gemeinderat, Fachpreisrichtern und Runden Tisch getragenen Auslobung als Basis
- „Das Ergebnis eines Wettbewerbs kann nur so gut sein wie Auslobung“
- „Die Auslobung bestellt die Leistung“, „auf den Teller kommt, was bestellt wird...“

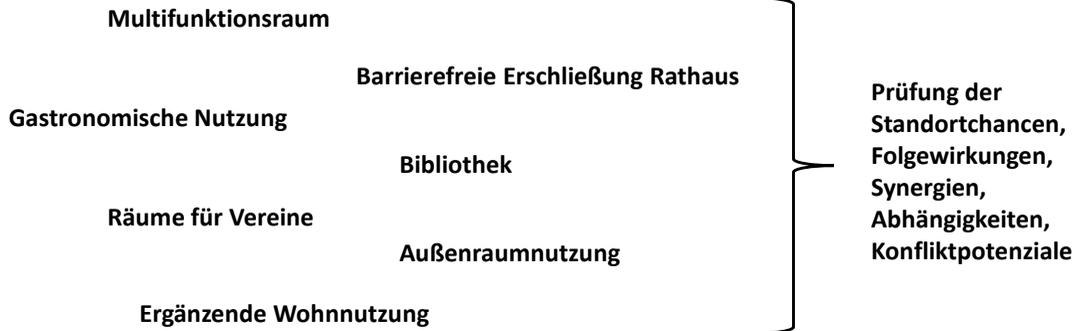
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld  
Runder Tisch 1 am 27.03.2021

Erforderliche Definition der grundlegenden Erwartungshaltungen  
an die Ortsmitte als Kernbotschaft an die Teilnehmer



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

**Erforderliche Definition der gewünschten Funktionen und Quantitäten**



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

**Erforderliche Abgrenzung der Bearbeitungsfläche**

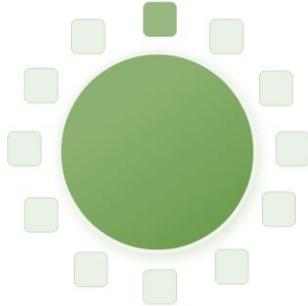
**...städtebaulich ausgerichtete Aufgabenstellung zur Sicherung der Förderung erforderlich!**



■ Fläche bereits in Gemeindeeigentum  
■ Kurz- bis mittelfristiges Kaufinteresse der Gemeinde  
■ Mittelfristiges Kaufinteresse der Gemeinde. HN 6 weniger Priorität, aber bessere Aussichten  
 HN 4 höhere Priorität, aber schwieriger

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

## Die Aufgabe und Rolle des Runde Tischs...



27.03.2021 | Thomas Sippel | Bürogemeinschaft Sippel.Buff, Elmar Gross | GrossHügerArchitekten

Seite 15

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

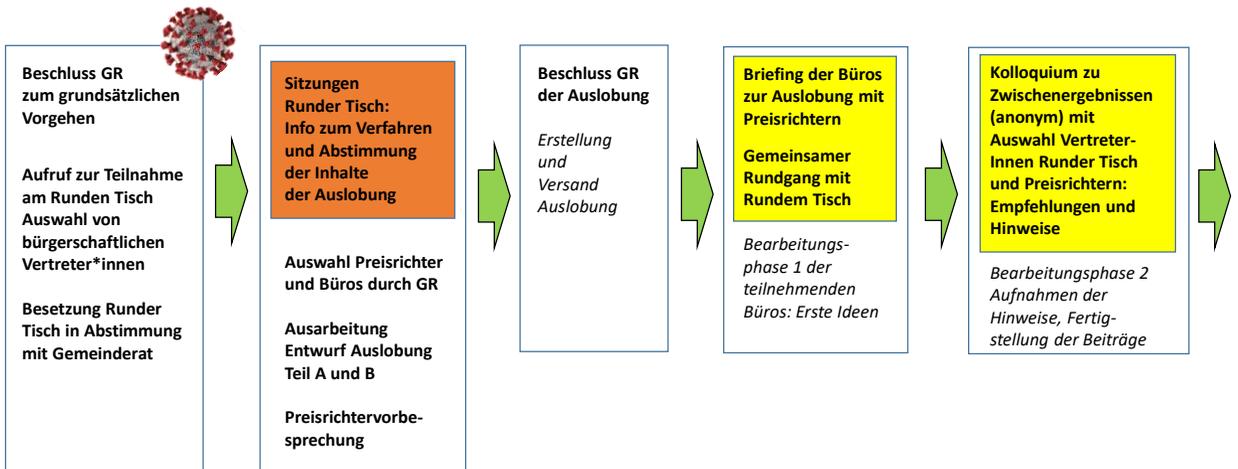
## Der Runde Tisch...

- wurde vom Gemeinderat beauftragt, das Programm der Auslobung als Entwurf zu erarbeiten
- bietet die Chance, in einem definierten Kreis an Beteiligten eine interne, offene, sachliche und vertrauliche Diskussion aus verschiedenen Blickwinkeln der Teilnehmenden zu führen
- beschließt nichts, es werden auch keine Abstimmungen vollzogen: Beschlüsse werden weiterhin im Gemeinderat als legitimiertes Gremium getroffen
- Protokolle werden zur Transparenz veröffentlicht (Ihr Einverständnis zu den Bildrechten?)

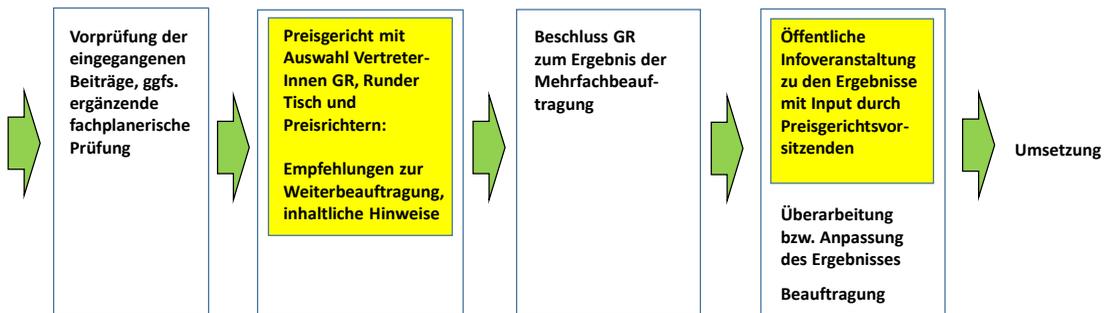
27.03.2021 | Thomas Sippel | Bürogemeinschaft Sippel.Buff, Elmar Gross | GrossHügerArchitekten

Seite 16

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Albershausen / Erweiterung Rathaus / Rathausumfeld**  
**Runder Tisch 1 am 27.03.2021**

Wir starten wir unter Corona Verhältnissen ...?



**Speakers Corner**

- Wer sind Sie?
- Was ist das Besondere an der Ortsmitte Albershausen?
- Was fehlt in der Ortsmitte?
- Was zeichnet für Sie die Ortsmitte der Zukunft aus?
- Was ist für Sie wichtig im Prozess?

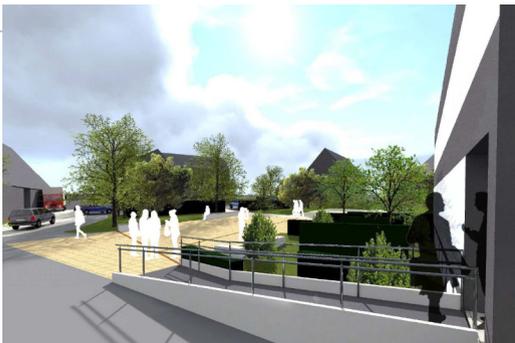


**Der Runde Tisch  
– Ihre Meinung ist gefragt!**

Für die engagierte Teilnahme am Runden Tisch suchen wir sieben interessierte Bürgerinnen und Bürger aus verschiedenen Interessenskreisen. Um ein möglichst breites Feld an Bürgerinnen und Bürgern zu beteiligen, werden dann die Teilnehmenden aus jeweiligen Interessenskreisen gelost.

Es werden mindestens drei bis vier Sitzungen des Runden Tisches im 4-wöchigen Turnus für jeweils rund drei Stunden stattfinden. Starten werden die Treffen, falls coronabedingt möglich, ab Januar 2021. Die genauen Termine werden zu einem späteren Zeitpunkt gesondert bekannt gegeben.

Wenn Sie Interesse an der Beteiligung am Runden Tisch haben, werfen Sie Ihre formlose Bewerbung bitte bis zum 18. Dezember 2020 in den Rathausbriefkasten oder senden Sie uns eine Mail an: [nadine.weiler@albershausen.de](mailto:nadine.weiler@albershausen.de)



Gemeinde Albershausen

Kirchstraße 1  
73095 Albershausen  
Fon: 07161 3093-0  
Fax: 07161 3093-50

[www.albershausen.de](http://www.albershausen.de)  
E-Mail: [gemeinde@albershausen.de](mailto:gemeinde@albershausen.de)



Weiterentwicklung der Ortsmitte:

- Das Rathausumfeld -

Gestalten Sie die  
Zukunft Albershausens mit!



GEMEINDE ALBERSHAUSEN