

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
BVV/ Stadtentwicklungsausschuss/ Fraktionen  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung  
Otto-Suhr-Allee 100  
10585 Berlin

Dipl.-Ing. Bernd Krüger  
Oderberger Straße 15  
10435 Berlin  
Fon 030/449 8585  
bernd\_net@gmx.de

Berlin, 02.10.2017

### **Olivaer Platz**

- Hinweise auf Fehlentwicklungen des Umgestaltungsvorhabens
- Optimierungsvorschläge

Sehr geehrter Herr Schruoffenegger,  
sehr geehrte Ausschußvorsitzende und Ausschußmitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in meiner Eigenschaft als Gartenarchitekt und fachlich interessierter Berliner hatte ich mich zur gartenarchitektonischen Qualität des ausgeführten Entwurfes auf dem Olivaer Platz aus den Jahren 1961-1963 schon in meinem Plädoyer vom Dezembre 2016 geäußert, das Ihnen vorliegt. In meiner Eigenschaft als Gartenhistoriker bin ich natürlich insofern nicht neutral, da ich in meinem Kurz-Gutachten aus dem Jahr 2010 für das Landesdenkmalamt schon die **Besonderheit des Olivaer Platzes stadtweit und vor allem für Charlottenburg-Wilmersdorf als einzig erhaltener seiner Art mit vollständig erhaltener Ausstattung** beschrieben hatte. Eine regelmäßige Pflege und zeitgemäße Qualifizierung insbesondere über die letzten beiden Jahrzehnte hätte heute keine Diskussion über eine Neugestaltung notwendig werden lassen. Eine Instandsetzung wäre möglich. Die Einfügung zeitgemäßer Wegebeklämmerungen und Einbauten von Spielbereichen wäre möglich. Die zeitlose Konzeption des diagonalen Weges, der verschiedenen Nutzungsbereiche, des Entreés mit Wasserbecken und der Vielfalt der räumlichen Situationen wie auch der Vielfalt der durchaus nicht ungepflegten Vegetation bleibt auch heute attraktiv und qualifizierbar durch zukünftig gute Gartenpflege.

**Ich bitte um Ihr Verständnis, dass ich meinen Text nicht in kurzer Form angelegt habe, aber es geht mir um landschaftsarchitektonisch fundierte Informationen in der Sache und nicht um Darstellung von Positionen, davon gibt es schon genug. Ich versuche, Ihnen die Konsequenzen der Umgestaltung aus einem unabhängigen Blickwinkel vor Augen zu führen.**

Inhalt:

1. Probleme und Schädigungen durch die geplanten Maßnahmen
2. Perspektive und langfristige Wirkung der Umgestaltung
3. Zielsetzung und Wettbewerbsvorgabe im Jahr 2010
4. Konsequenzen der Bautätigkeit und Erdarbeiten auf die Baumgesundheit und die Dauerhaftigkeit der zukünftigen Aufenthaltsqualität im Sinne der Lebenszykluskosten
5. Kriterien: Baumschutz, Versiegelung, Vegetations-Erhalt
6. Kriterien: Raumbildung, Immissionsschutz, Sitzplätze

7. Kriterium: Spielplatz
8. Gegenüberstellung Planung 2010 – 1961/63
9. Qualifizierungsmöglichkeiten des Bestandes
10. Angebot für Informations-Rundgang im Best-Practice-Beispiel Kleiner Tiergarten Moabit

## **1. Wesentliche Problematik der geplanten Maßnahmen:**

### **Schädliche Eingriffe in den Wurzelbereich der wertvollen Alt-Bäume im südlichen Bereich**

**Verlust der meisten Banksitzplätze** mit Rückenlehnen am Ort der größten Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich der Grünanlage

**Verlust der staub-und sichtschtzenden Fliederhecke** an der Stelle (jetziger Parkplatz), an der ein neuer Spielplatz angelegt werden soll, für den an fast gleicher Stelle eine neue Schutzbarriere nötig wird

**Verlust von raumwirksamer und filternder Vegetation sowie Schutzwänden** an den Bereichen mit der größten Aufenthaltsqualität

**Reduzierung der Behaglichkeit durch Nivellierung aller Höhenunterschiede** und durch die Veränderung der Atmosphäre von einer Parkanlage hin zu einem Stadplatz mit offenen Kanten und Verminderung der Erholungswirkung durch Eindringen des Straßenraums in den Park.

## **2. Perspektive und langfristige Wirkung der Umgestaltung**

Wie gut wird dagegen nach einer voraussichtlich einjährigen Baustellenzeit mit erheblichem, fast flächendeckendem Eingriff in die Gehölzsubstanz und Bodenstruktur die Entwicklung der neuen Vegetation sowie der vorhandenen Gehölze sein? Wird die Anwachspflege und die Weiterentwicklung des Platzes nach kurzer Zeit und auch in zehn Jahren eine mindestens so grüne, also durch Pflanzen geprägte Ausstrahlung einer Grünanlage mit angenehmer Aufenthaltsqualität erzielen, abgeschirmt vom Autostrom auf der Lietzenburger Straße aber trotzdem in Tuchfühlung und Augenkontakt mit dem exquisiten Kurfürstendamm? Also bildlich gesprochen: Wird die Verlängerung des Laufstegs, aber mit gemütlichen Sesseln zum Zurücklehnen geboten?

**Ich möchte Hinweise aufzeigen, die mir das Vorhaben als problematisch aus fachlicher Sicht für diesen Ort belegen.**

**Gemäß Berliner Grünanlagengesetz definiert handelt es sich beim Olivaer Platz eindeutig um eine Grünanlage und nicht um einen Platz!**

Obwohl in Berlin für die Benennung von Straßenkreuzungen und den daraus hervorgegangenen freien Baublöcken seit dem Hobrecht-Plan oft die Bezeichnung Platz verwendet wurde, ist die Ausprägung dieses Begriffs vom Kreuzungsbereich bis hin zu gärtnerischer Fläche, beispielhaft vom Potsdamer Platz über den Ernst-Reuter-Platz bis hin zum Olivaer Platz sehr unterschiedlich zu behandeln.

## **3. Die Zielsetzung und Wettbewerbsvorgabe für den Olivaer Platz im Jahr 2010 war:**

- Gestaltqualität verbessern,

- zeitgenössische Freiraumgestaltung einfügen,
- Urbanität des Kurfürstendamms auf den Platz holen,
- Barrierefreiheit herstellen,
- Unterschiedliche Nutzungen, die sich nicht gegenseitig stören einfügen,
- Café-Pavillon einbeziehen

#### 4. Konsequenzen einer Umgestaltung abwägen! - Negative Auswirkungen ausschließen!

In der Wettbewerbs-Ausschreibung ist folgende, grundlegende Bedingung genannt:

**Die Lebenszykluskosten sind zu benennen bzw. in der Entwurfsumsetzung zu berücksichtigen.** Das heißt, dass die optimale Qualität der Ausführung verbunden mit geringen Unterhalts- und Planungskosten gewährleistet werden soll.

Ich bitte daher zu prüfen, ob folgende Punkte bei der Entscheidung für den Entwurf und bei der politischen Beschlußfassung für die Umbaumaßnahme verantwortungsvoll und für eine längere Periode als nur vier Jahre geprüft wurden:

Der nun geplante große Spielplatz ist nur schwer an dieser Stelle von Autolärm und Abgasen abzuschirmen, eine junge Pflanzung aus Sträuchern benötigt eine sehr gute Anwachs- und Dauerpflege, um hier einen angemessenen, auch nach Außen einladend wirkenden Parkrand herzustellen. Während also das Entfernen von funktionierenden und sicher attraktiver zu gestaltenden Sichtschutzwänden und Gehölzflächen geplant wird, müßte im Spielbereich eine neue Emissionsbarriere errichtet werden.

Wäre die Verteilung von Spielangeboten im Park, wie sie ursprünglich schon geplant war und im ersten Entwurf des Büro Rehwaldt auch ausgeführt wurde nicht sinnvoller? Ein ursprünglich schon kritischer Entwurf würde durch die falsche Lage eines Spielplatzes nur noch mangelhafter.

Der geplante Belag aus gemusterten Betonplatten, der im gesamten südlichen Bereich unter den vorhandenen Bäumen eingebaut werden soll, läßt Baumscheiben für die Bäume frei (Erläuterungstext Entwurf: „südliche Bäume erhalten individuell angemessene Baumscheiben, teils leicht erhöht mit Staudenbepflanzung.“)

Aber das Bauen **unter Baumkronen** bedeutet vor Allem das Bauen **auf und in den Wurzelbereichen.**

Der Schutz von Bäumen bezieht sich nicht nur auf die Stämme und Kronen sondern im besonderen auf die Erhaltung des gesamten Wurzelraumes und die Vermeidung von Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge. Das sollte natürlich ganz besonders für eine Parkanlage gelten!

**Dort wo sich jetzt eine flach durchwurzelte Schicht (Linden, Birken) aus versickerungsfähigem Boden mit Rasennarbe oder wassergebundene Decke befindet, würde eben diese, bis zu 45 cm dicke Schicht inklusive Feinwurzeln abgetragen, durch Baumaschinen verdichtet und anschließend mit einer sehr ausgreifenden Fläche aus Unterbau und Betonplatten versiegelt.** Zusätzlich dazu würden die Sitzblöcke auf den Wurzelbereichen aufgesetzt. Auch wenn man versuchen würde, dieses sehr behutsam auszuführen und Baumscheibenbereiche mit Stauden bepflanzt werden, ist es einfach eine nicht im Verhältnis zu den negativen Folgen stehende Versiegelung, vor allem am südlichen Rand, wo heute die Rasenfläche großzügig bis an den Straßenraum reicht. Dieser Schattenbereich ist und wird eher nicht der Aufenthaltsort der Besucher des Olivaer Platzes. **Dem Baumschutz würde hier also im Sinne der Lebenszykluskosten nicht gerecht werden können. Ein dauerhafter Baumschnitt wegen Kronenschäden wäre die Folge bis hin zum Verlust und notwendiger Neupflanzung der wertvollen Linden, Birken, der Kastanie und des Bergahorns der eingeschüttet würde.**

Auch die dauerhafte Oberflächenbeschaffenheit und -farbe des Plattenbelages (**Vergrauung durch Lindenblütenabsonderungen**) im Schatten der Bäume sowie die Begehbarkeit bei mit Laub oder Pflanzenbestandteilen verschmutzten Platten ist ein zu prüfender Punkt im Sinne der Unterhaltskosten- und Instandhaltungskosten.

Bieten die neuen Angebote an Sitzmöglichkeiten und Vegetationsflächen wirklich eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Instandhaltung mit der Möglichkeit einer guter dauerhaften Wirkung des Olivaer Platzes oder führt die Materialverwendung nur zu einem kurzen Auffrischen und Freiräumen der Grünanlage mit anschließender erneuter Vergrauung und notwendiger Ergänzung von klassischen Bänken an Orten, die möglichst wenig Blickkontakt zum Straßenraum der Lietzenburger Straße zulassen?

## **Bei der Umsetzung der Ziele der Umgestaltung bitte ich folgende Hinweise zu prüfen!**

### **5. Kriterien Baumschutz, Versiegelung, Vegetationsflächen**

Die Herstellung einer Promenade im Süden des Olivaer Platzes als „Bühne für die Besucher“ ist auf Grund der Problematik des Bauens im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume langfristig schädlich. Die geplanten Eingriffe in den Wurzelraum der vorhandenen Bäume zur Herstellung einer versiegelten Fläche mit Betonplatten stünde sicherlich den Kriterien einer Umweltverträglichkeitsprüfung entgegen.

Die **Urbanität des Kurfürstendamms** wäre besser auf den Platz zu holen, in dem die Promenade entlang der Lietzenburger Straße wirkungsvoll als Bindeglied zwischen Straßenraum und Grünanlage dient und somit auch der neue Bodenbelag als Fläche hier gut zur Geltung kommen könnte und die **zeitgenössische Freiraumgestaltung** repräsentiert, ohne Bäume zu schädigen. In dieser Fläche könnten neue Baumstandorte integriert werden und auch die geplanten Sitzblöcke.

Die Bäume am südlichen Rand, der ohnehin an die unattraktiv als Durchgangsstraße gestalteten Pariser Straße grenzt würden weiterhin in einer Rasenfläche oder unterpflanzt mit Schattenstauden unbeeinträchtigt geschützt wachsen könne. Eine Pflanzung entlang der nördlichen Grünanlage an der Lietzenburger Straße wie vorgesehen sollte den Bestand weiterentwickeln und eine eindeutige Trennung zwischen Straßenraum und „grünem“ Olivaer Platz herstellen mit einer gestaffelten, vielfältigen, aber nicht zu kompakten Gehölzauswahl.

### **6. Kriterien Raumbildung, Immissionsschutz und Sitzplätze**

Die geplanten lehnenlosen Sitzblöcke auf den Baumscheiben im Schatten der Bäume bieten keine gute Aufenthaltsqualität und **keine verbesserte Gestaltqualität** wie die bisherigen, vor den Mauern in geschützter Situation und zur Sonne orientiert platzierten Parkbänke mit Lehnen (bis vor 6 Jahren mit angenehm roter Lackierung). Für die gute Freiraumqualität seit 55 Jahren spricht die Anordnung an dieser Stelle vor den schützenden Mauern, ist es doch der attraktivste Aufenthaltsbereich der ganzen Anlage. Die bewußt gesetzte Abgrenzung des Parks vom Straßenraum durch Wände und Gehölzpflanzung kann sowohl nach Außen wie auch nach Innen eine **bessere Gestaltqualität** bekommen und weiter entwickelt werden, um einerseits Sitzplätze mit behaglicher Atmosphäre in gärtnerischer Umgebung am bewährten Ort zu erhalten oder Sitzplätze mit mehr Kurfürstendamm-Blick an der Promenade an der Lietzenburger Straße zu bieten. Die **Gestaltqualität** kann durch eine **zeitgenössische Gestaltung** der Wände und eine etwas durchlässigere Pflanzung zum Wechseln zwischen „Innen“ und „Außen“ verbessert werden.

**Die heutige, sehr vielfältig auf verschiedenen Niveaus befindliche und durch die Vegetationskulissen gebildete Raumwirkung ist eine große Bereicherung für eine so kleine Grünanlage wie den Olivaer Platz und zeichnet seine Qualität als wohnlicher Garten aus.** Die graue Patina der Oberflächen und die mangelnde Qualität der Randbepflanzung verdeckt diese ursprüngliche Attraktivität. Gerade die vertiefte Fläche in Verbindung mit den erhöhten Wasserbecken und ehemaligen Spielbereichen kann viele Möglichkeiten der Aneignung für verschiedene Nutzergruppen bieten. Diese Vielfalt der Raumeindrücke und Raumnutzungen würde durch die Einebnung aller Höhenunterschiede und die platzartige Gestaltung von Rasen- und Wegeflächen verlieren. Der frei stehende Bergahorn in der Senke würde um 50 cm eingeschüttet

und in seiner gebauten Umrandung wie versunken wirken. Eine **barrierefreie Erreichbarkeit** der tiefer liegenden Fläche würde diesen Platz beispielsweise als neuen Funktionsbereich für Spielangebote erschließen.

## 7. Kriterium Spielplatz

Der äußerst schwierigen Entscheidung, ob ein großer Spielplatz an der Stelle des, im Wettbewerbsentwurf als Stellplatz vorgesehenen Fläche genehmigungsfähig sein wird könnte mit der ursprünglichen Idee des Entwurfs begegnet werden, mehrere dezentrale Spielbereiche überwiegend für kleine Kinder im Bestand zu entwickeln. Dafür sind drei Orte prädestiniert.

- Die tiefer liegende Fläche an der südwestlichen Ecke kann zum Sandspielbereich mit lärmabweisender Eingrenzung und **barrierefreiem Zugang (schräge Rasenfläche, lange Rampe)** qualifiziert werden.
- Die ehemalige Sandspielfläche und der Skatplatz in der Mitte umgeben von Wänden am nördlichen Rand kann schützend durch transparente (mit Fenstern) umgestaltete Wände und Vegetation qualifiziert und vergrößert werden und mit kleinen Spielgeräten ausgestattet sein.
- Die nicht mehr nutzbare, erhöhte Spielfläche am Parkplatz würde aufgegeben und daneben in der Mitte der heutigen Parkplatzfläche ein neuer Gerätespielbereich eingefügt

Das dadurch entstehende Spielangebot wäre im Geschehen des Olivaer Platzes integriert und böte den Kontakt zwischen den Generationen, aber durch die räumliche Vielfalt die Möglichkeit, auch Plätze für **Aufenthalt** zu finden, **ohne sich gegenseitig zu stören**

## 8. Gegenüberstellung Planung 2010- 1961

7 Jahre sind nun vergangen seit Wettbewerbsauslobung. Dass seitdem der Dissenz über das Vorhaben größer geworden ist liegt nicht vorrangig am Entwurf an sich sondern an den uneinigen Interessen betreffs Parkplatz, Lage des Spielplatzes und am Umgang mit dem Bestand. Aber man muß auch feststellen, dass die Substanz des Entwurfs bisher nicht so gut war, dass sie unanfechtbar verteidigt wurde sondern zahlreiche substantielle Veränderungen erfahren hat bis hin zur Einfügung eines großen Spielplatzes, der ursprünglich so nicht Inhalt der Planung war und nun an problematischer Stelle als Rechtfertigung der Stellplatz-Reduktion wirkt.

### Entwurf Büro Rehwaldt

Diese wesentlichen Merkmale des Entwurfs sollen laut Erläuterungstextes des Wettbewerbsentwurfes verwirklicht werden:

- Schaffung einer großen befestigten Fläche am östlichen und südlichen Rand als Promenade und „Bühne“ zur Darstellung von Menschen im urbanen Raum
- Die Betonplattenbeläge mit Musterung in Form eines Flechtwerks als Reminiszenz an die kaschubische (Kulturregion bei Oliwa) Vorliebe für das kleine Dekor
- Die vorhandenen Bäume in den Plattenflächen umgeben von teilweise erhöhten Baumscheiben
- Die Rasenfläche in Form eines „taillierten Kleides“.
- Die Schaffung eines neuen Puffers zur Lietzenburger Straße durch extensive Strauchpflanzungen von drei bis fünf Metern Tiefe.

### Entwurf Professor Eberhard Fink

Das Funktionieren der Grünanlage Olivaer Platz basiert seit Beginn der 1960er Jahre auf:

- Immissionsreduktion (Störungen der Erholungsfunktion durch Autobewegung, Abgasbelastung und Lärmkulisse der nahen Hauptverkehrsstraßen)
- Angebot einer gärtnerischen Umgebung mit Wohngarten-Atmosphäre gerade als Rückzugsbereich vom großstädtischen Kurfürstendamm
- Wichtige, diagonale Wegebeziehung vom Kurfürstendamm ins süd-östlich gelegene Wohnviertel als kommunikative Kernzone der Anlage. Der Weg führt an allen Aufenthaltsbereichen vorbei und

macht soziale Kontrolle gut möglich und läßt, bis auf den zu sehr durch Mauern und Zäunen

abgeschirmten ehemaligen Skatplatz keinen Winkel im Abseits.  
- Spielangebot für verschiedenen Altersklassen.

Sehr weit entfernt hatte sich der Wettbewerbsgewinner scheinbar also nicht mit seiner Konzeption: Wie der Erläuterungsbericht belegt, ist eine Mischung von vielen Aufenthaltsangeboten geplant, eine nach Norden verschobene Wegeachse, eine dezentrale Anlagen von mehreren Spielangeboten, ein Wasserbecken an stelle des Alten sowie eine extensive Sträucherpflanzung an der nördlichen Kante (zur Abschirmung der Lietzenburger Straße). Der Baumbestand soll nun, im Kompromiss-Entwurf zum größten Teil erhalten werden.

Zu erinnern ist daran, das im Wettbewerbsentwurf **kein** großer Spielplatz vorgesehen war, sondern an der nun geplanten Stelle die Variante der reduzierten PKW-Stellplätze. Die Abschirmung dieses Spielplatzes würde nun durch eine ca. 3 Meter tiefe Strauchschicht gebildet.

## 9. Qualifizierungsmöglichkeiten des Bestandes

- Die Terrassen vor den Sichtschutzmauern sind beliebte Aufenthaltsplätze in der Sonne und mit abgewandten Position vom Stadt-Gewimmel und könnten aufgewertet werden. Die beiden Pergolen begrenzen den gärtnerisch gestalteten Wohngarten von der umgebenden, frei geformten Grünanlage.
- **Der Mauerwinkel an der Eingangspergola ist gerade der Ort mit der größten Aufenthaltsqualität mit Bänken in der Sonne und in der Nähe der Wasserbecken und sollte zusätzlich zu den anderen beiden erhalten werden.** In der Umgestaltung sind keine traditionellen Bänke mit Rückenlehnen eingeplant. Vergrämung von unbequemem Mitbürgern bedeutet auch Vergrämung von Menschen, die gerne bequem im Park sitzen wollen und nicht unbedingt konsumieren möchten.
- Die tiefer liegende Terrasse an der Südwest-Ecke erweitert die dreidimensionale Raumwirkung und könnte mit wenigen Mitteln barrierefrei hergestellt werden und als einer von drei Spielbereichen für Eltern mit Kindern attraktiv gemacht werden unter dem Bergahorn mit seinem, auch zukünftig unversiegelten Wurzelraum.
- Die drei Wasserbecken müssten nicht durch ein Neues ersetzt werden als Anziehungspunkt und typisches gestalterisches Element für den Olivaer Platz zusammen mit der Pergola, vielleicht mit weniger Stauden umgeben, um sich am Rand des Wassers besser aufhalten zu können.
- Der ehemalige Sandspielplatz an erhöhter Position mit der vielleicht als Sitzmauer reduzierten und mit einem transparenten Lärmschutz versehenen, vorhandenen Wand könnte reaktiviert werden, ein größerer Spielbereich mit Geräten wäre am südlichen Rand neben dem jetzigen, erhöhten Gerätespielplatz neu zu bauen.

**Es ist besser, einen bewährten und gewachsenen Bestand zu schätzen und zu entwickeln, in dem man dessen Defizite behebt statt den Bestand zu entfernen und zu gefährden, ohne die Sicherheit zu haben, dass keine neuen Defizite produziert werden!**

## 10. Angebot für Informationsrundgang im Best-Practice-Beispiel Kleiner Tiergarten

Ich biete eine Besichtigung des Kleinen Tiergartens in Moabit an, dessen Erneuerung ich fachlich begleitet habe. Ich möchte aufzeigen, wie mit dem Erhalt zeitloser Substanz von Einbauten und Schutz von ökologisch und gartenkünstlerisch wertvollem Baum- und Strauchbestand im Rahmen einer zeitgenössischen Neufassung dem Ziel einer modernen und vielfältig genutzten Grünanlage entsprochen werden konnte und gleichzeitig durch den Schutzstatus des Gartendenkmals mit der neuen „Fassung“ der Charakter des Parks bewahrt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Bernd Krüger