

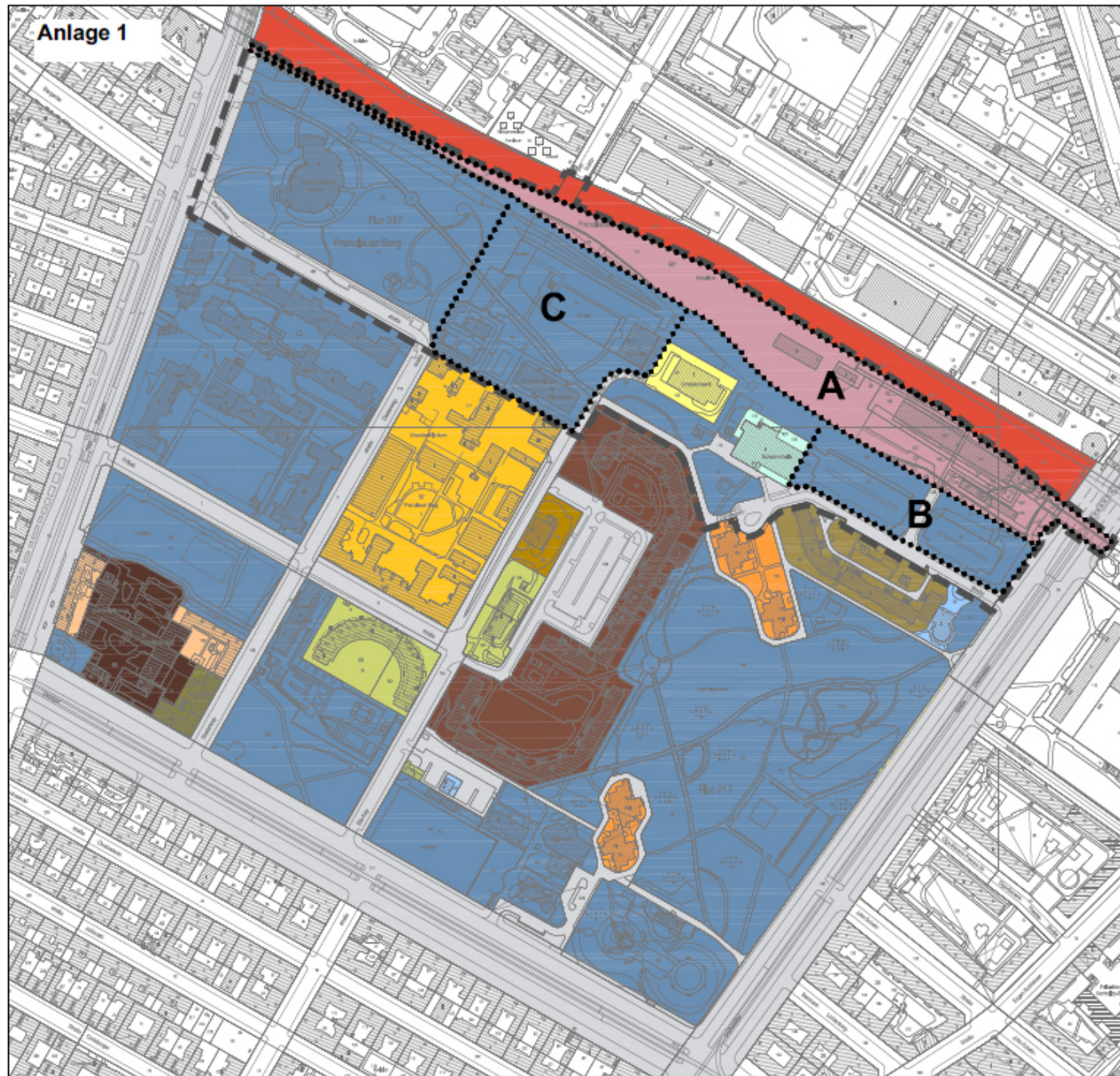
# Machbarkeitsstudie ehem. Güterbahnhof Greifswalder Str. / Lilli-Henoch-Str. / Schulcampus Grundschule „Am Planetarium“



**Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünflächen 26.11.2015**



# Machbarkeitsstudie – Bearbeitungsgebiet



Machbarkeitsstudie ehemaliger Güterbahnhof Greifswalder Straße, Stellplatzanlagen an der Lilli-Henoch-Straße sowie Grundschule "Am Planetarium" (Anlage 1)

## Eigentumsverhältnisse

- Bahngelände Greifswalder Straße, privater Investor
- BBB Infrastruktur GmbH & Co, KG
- DB Netz AG
- GASAG
- GEWOBAG
- Land Berlin
- Liegenschaftsfonds
- privat
- Trockland
- Vattenfall
- Vivantes
- Widmung öffentliches Straßenland/Stellplatz
- WP Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH
- Wohnungsbaugenossenschaft "Zentrum" e.G.

## Schwerpunktebereiche

- Ehemaliger Güterbahnhof Greifswalder Straße (Privateigentum)
- Stellplatzanlage an der Lilli-Henoch-Straße
- Grundschule "Am Planetarium" einschl. zugehöriger Sport- und Freiflächen

Untersuchungsbereich Machbarkeitsstudie

Stand 25.2.2015

ohne Maßstab (im Original) DIN A3)

## **BA-Beschluss VII-1044/2014 vom 21.10.2014 zur Voruntersuchung / ISEK Thälmannpark:**

- Entwicklung der im ISEK identifizierten **Wohnungsbaupotenzialflächen des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Str. und der angrenzenden landeseigenen Stellplatzanlagen an der Lilli-Henoch-Str. als Wohngebietsarrondierung**
  - Zustimmung / Kenntnisnahme **Stadtentwicklungsausschuss** am 09.10.2014
- Auf den landeseigenen Flächen der Stellplatzanlage Lilli-Henoch-Str. soll durch ein landeseigenes Wohnungsbaunternehmen **Wohnungsbau mit sozialverträglichen Mieten** realisiert werden.
- **Berichterstattung des BA an die BVV**  
(Drs. VII 0365, Punkt 5a zum StEP Wohnen von März 2013)

## Ziele der Machbarkeitsstudie

- **tragfähiges, städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept**, das eine Bebauung in verträglicher Dichte mit hohen Wohn- und Außenraumqualitäten ermöglicht.
- Grundlage für **Bauungsplan / städtebaulichen Vertrag**
- Überprüfung der **INSEK-Orientierungsgröße für Wohnungsbau: 400 WE**
- Einordnung **übergeordnete Ost-West-Grünverbindung mit Fuß- und Radweg** parallel zur Bahn
- Erweiterung der **GS „Am Planetarium“** auf ursprünglich 4,5 Züge, Aufgabe der öffentlichen Durchwegung des Schulgeländes
- Einordnung einer **Kita**

**Kooperatives Verfahren:** Von Bezirksamt und Eigentümer beauftragte Büros (AG Machleidt und Höhne Architekten) legen parallel Entwürfe vor.



„Jour Fixe Stadtumbau Prenzlauer Berg“ - ständige Mitglieder	Runden auf Arbeitsebene
Bezirksstadtrat	Schulamts
Amtsleiter Stadtentwicklungsamt	Schulleiter GS Am Planetarium
Fachbereich Stadterneuerung Fachbereich Stadtplanung Untere Denkmalschutzbehörde	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend, Wissenschaft
Grundstückseigentümer	Wohnungsbauleitstelle
Hochbauamt Tiefbauamt	Umweltamt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat Städtebauförderung, Stadtentwicklung	Senatsverwaltung für Stadt- entwicklung, Referat Bodenschutz
GEWOBAG	Altlastengutachter

„Jour Fixe“	Runden auf Arbeitsebene
09.02.2015	19.02.2015 - Schulentwicklungsplanung
02.03.2015	11.03.2015 - Altlasten
20.04.2015	26.05.2015 - Altlasten
22.05.2015	16.07.2015 - Altlastengutachten (Parkplatz + Schulcampus)
12.06.2015	14.09.2015 - Altlastengutachten (Güterbahnhof)
25.06.2015	21.09.2015 - Fernwärme Vattenfall
09.07.2015	23.09.2015 - Fernwärme Vattenfall
24.07.2015	11.11.2015 - Schulcampus (Vorstellung Entwurf + Altlasten)
25.09.2015	
14.10.2015	
04.11.2015	
19.11.2015	



## Herausforderungen

- Unabhängige städtebauliche Entwicklung der drei Teilbereiche muss möglich sein, Abhängigkeiten in der Projektrealisierung sind auszuschließen.
- Umgang mit der Fernwärmetrasse, 110 kV-Leitung
- Altlasten
- Lärm (Güterverkehr, Greifswalder Str.)
- Absicherung Versorgungsrichtwerte soziale Infrastruktur gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

## Herausforderungen

- Erhalt und Sicherung der Zugänglichkeit betriebsnotwendiger Bahngebäude
- Denkmalsbereich Ernst-Thälmann-Park
- Topographie
- Wegfallende Stellplätze
- Fördergebiet „Stadtumbau Ost“ →  
Wohnungsbau als Voraussetzung für Einsatz von Fördermitteln



## Parallele Gutachten / Abstimmungen

- Erste Altlastenuntersuchung für alle drei Teilbereiche, Abgleich der Entwürfe mit den Untersuchungsergebnissen
- Artenschutzgutachten für Güterbahnhofsfläche
- Lärmgutachten für Güterbahnhofsfläche
- Abstimmung des Verfahrens mit Vattenfall zum Umgang mit der Fernwärmetrasse, 110 kV-Leitung
- Abstimmungen zur sozialen Infrastruktur (max. WE-Anzahl, Lage der Kita)

**→ Ergebnisse definieren Eckpunkte für den Entwurfsprozess.**

## Bebauungsvariante - AG Machleidt (07/2015) – „Park entlang der Bahntrasse“

### MASTERPLAN



#### BAUFELDER

- Arrondierung der Bestandsbauten zu drei Baufeldern (+ Schul-Campus)
- Eigenständige Figur durch rechteckige Form (Ergänzung Umspannwerk/ Schwimmhalle)
- Klare Differenzierung zwischen privatem und öffentlichem Raum

#### LAGE / ADRESSE

- Kopf an der Greifswalder Straße
- Fassung der Lilli-Henoch-Straße
- Adresse und Stadtansicht am Park

#### TYPLOGIE

- Blockrand mit Öffnungen (Einbindung der Solitäre)
- Einzelne Punktgebäude als Ergänzung und Dominante (Bezug zum Bestand)

#### ÖFFENTLICHER RAUM / FREIRAUM

- Aktiver und lauter Freiraum
- Park entlang der Bahn als neue Grünverbindung
- ruderaler Bahnbrachencharakter



## Beb.variante - AG Machleidt (07/2015) - „Park als gemeinsame Schnittstelle“



### MASTERPLAN

#### BAUFELDER

Arrondierung der Bestandsbauten zu zwei Baufeldern

Weiterentwicklung der Figuren im Bestand durch rechtwinklige Baufelder mit typischer Eckausbildung (Ergänzung Umspannwerk/Schwimmhalle)

Klare Differenzierung zwischen privatem und öffentlichem Raum am Park (Fluidum zur Lilli-Henoch-Straße)

#### LAGE / ADRESSE

Kopf mit Dominante an der Greifsw. Str.  
Großstrukturen (Bezug zum Bestand)  
hochwertige Adressen und Stadtansicht am Park

#### TYPOLOGIE

Geschlossene Bauweise (Großstrukturen) zum Park  
Langgestreckter Baukörper im Norden  
Stad villen an der Lilli-Henoch-Straße

#### ÖFFENTLICHER RAUM / FREIRAUM

lauter Freiraum und schnelle Radverbindung entlang der Bahn

## Bebauungsvariante - AG Machleidt (07/2015) - „Park als zentraler Freiraum“

### MASTERPLAN



#### BAUFELDER

zwei schmale Baufelder entlang der Bahn  
Baufeld-Triptychon an der Lilli-Henoch-Str.  
Ergänzung Schwimmhalle zur  
Aktivierung der Parkseite  
Klare Differenzierung zwischen privatem  
und öffentlichem Raum am Park  
(Fluidum zur Lilli-Henoch-Straße)

#### LAGE / ADRESSE

Kopf an der Greifswalder Straße  
Punktgebäude als Ergänzung (Bezug  
zum Bestand)  
hochwertige Adresse beidseitig am Park  
(Rückseite zur Bahn)

#### TYPLOGIE

Geschlossene Bauweise am Park  
Langgestreckte Baukörper im Norden  
Stad villen an der Lilli-Henoch-Straße  
Anbau Schwimmhalle

#### ÖFFENTLICHER RAUM / FREIRAUM

Ruhiger Freiraum  
Grünverbindung mit

**→ Festlegung als Vorzugsvariante  
(07/2015)**



## Bebauungsvariante (07/2015) – Büro Höhe (Beispiel)









## Bebauungsvarianten (07/2015) – AG Machleidt



## **Festlegung von Eckpunkten (08/2015)**

- **Leitidee:** „Hochpunkte und Stadtplatz“
- Festlegung **maximale WE-Anzahl 600 WE** wg. Sicherstellung der Versorgung mit Grundschulplätzen → Erweiterung der GS auf **fünf Züge**
- **Erschließung** des neuen Wohngebietes über die Lilli-Henoch-Str.
- **Hotelnutzung** im nördlichen Hochpunkt an der Greifswalder Str.
- **Gestaltung des Eingangsbereiches** an der Lilli-Henoch-Str. / Greifswalder Str. als „Stadtplatz“ und Entree in das Quartier
- **Stellplatzschlüssel 0,4** „plus x“ für wegfallende Stellplätze
- Einordnung der **Kita** nördlich des Schulgeländes an der Bahn



## **Festlegung (10/2015)**

Leitidee für die Bebauung entlang der Bahn:

### **„geschlossene lineare Bebauung“**

- aus Lärmschutzgründen
- Kritische Haltung des Landesdenkmalamtes und der Wohnungsbauleitstelle beim Senat (WBL) zur Hochhausvariante

## Entwurf AG Machleidt 4.11.2015

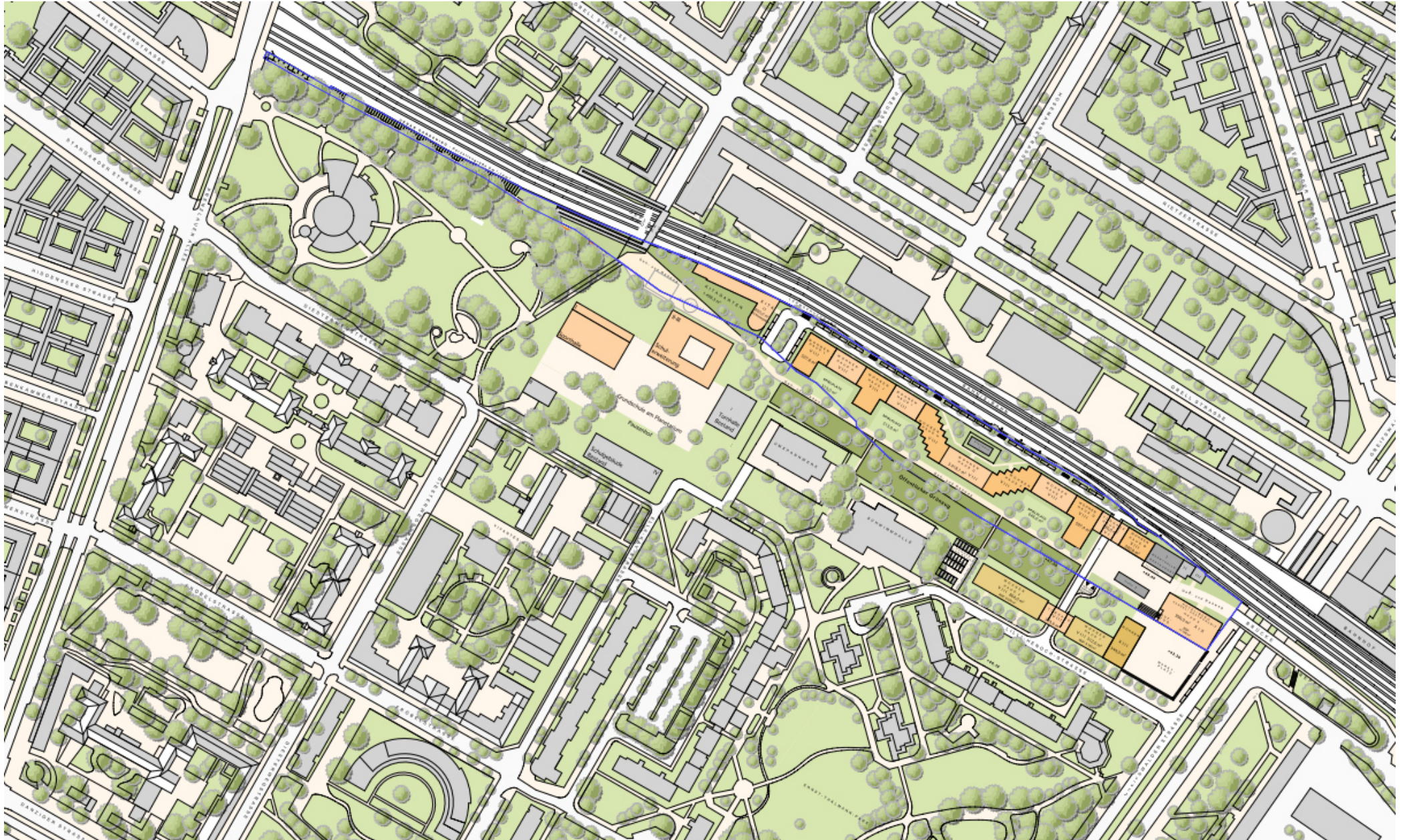


### ENTWURF

- Beibehaltung des Grundprinzips zentraler Park und Erschließung entlang der Bahn
- Erweiterung der Zeleinbebauung in Richtung Schwimmbad und Erhöhung des Hochpunktes der Gewobag auf 14 Geschosse
- Erweiterung der Bebauung in Richtung Schule
- Durchgängig geschlossene Bebauung entlang der Bahn besteht aus mehreren Einzelgebäuden  
→ Architektonische Vielfalt sichern!
- Quervernetzung durch Gebäude weiterhin ermöglichen
- Minimales Vorrücken der Bebauung im Bereich des Stellwerkhäuschens in den Park (Verringerung der Gebäudehöhe auf VII Geschosse)
- Insgesamt hohe bauliche Dichte



# Entwurf Büro Höhe 4.11.2015





## **Festlegung von Eckpunkten (11/2015)**

- **westliche Bebauungsgrenze:** Verlängerung der Ella-Kay-Str. nach Norden
- **Gebäudelänge der Hochpunkte auf max. 32 m,**  
offene Durchgangssituation zwischen „Stadtplatz“ und Grünzug
- **Verlegung des bisher an der Bahn gelegenen Kitastandortes in das derzeitige Hortgebäude der GS „Am Planetarium“**
  - Bessere Erreichbarkeit der Kita
  - Besserer Lärmschutz für die Kita-Freiflächen
  - Schaffung eines kompakten Kinder- und Schulcampus‘



## **Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt (11/2015):**

- **Neue Hochpunkte dürfen nicht höher sein** als die bestehenden Hochpunkte im Ernst-Thälmann-Park.
- Gebäudehöhe **Hochpunkt (XIX) am „Stadtplatz“:**  
**maximal 109,7 m über N.N.**
- Gebäudehöhe **„vermittelnder Hochpunkt (XIV) am „Stadtplatz“:**  
**maximal 90 m über N.N.**
- Gebäudehöhe **übrige Neubauten: max. 26 m über OK-Gelände**

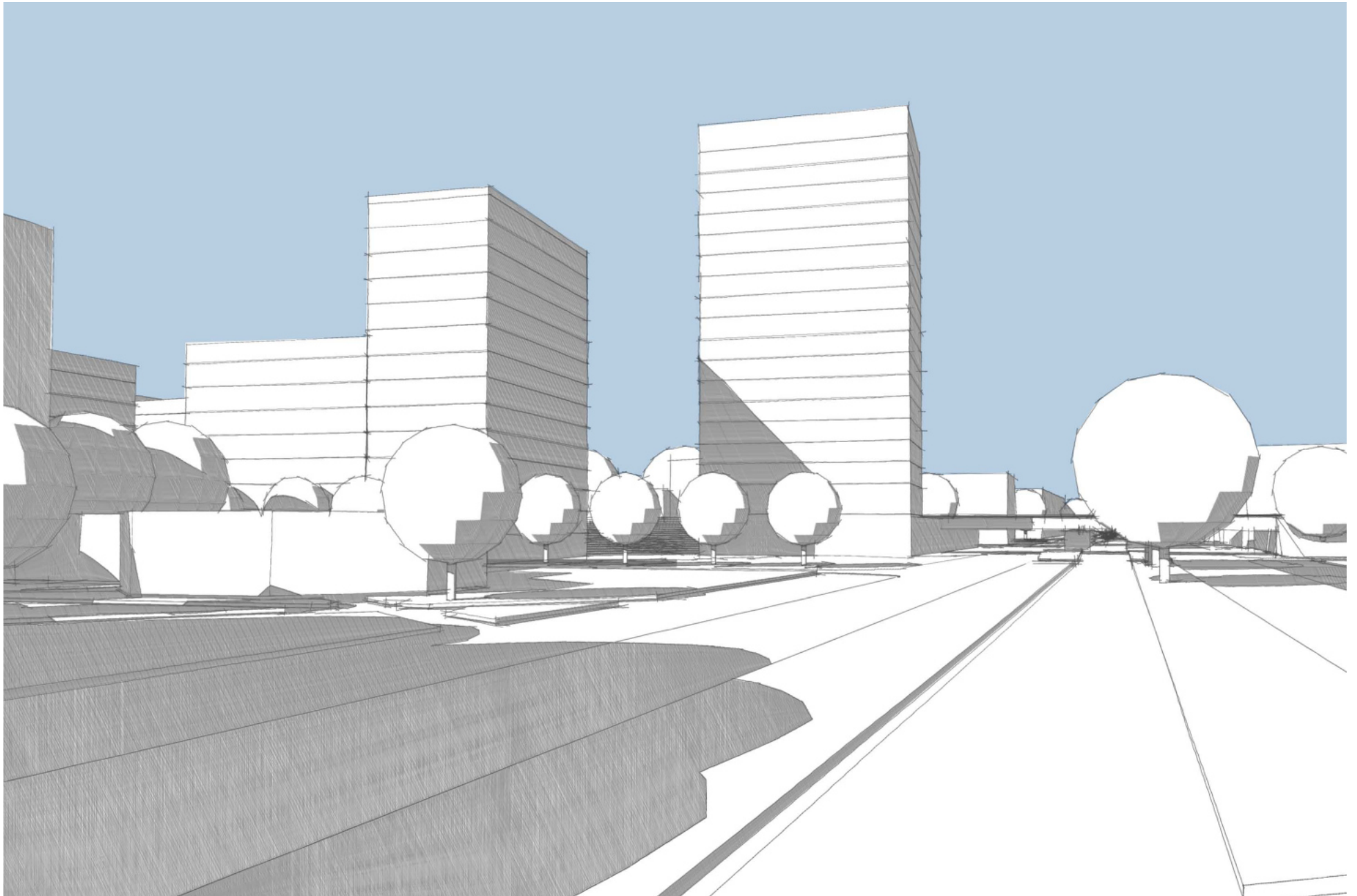




# Machbarkeitsstudie – Vogelperspektive (Blick von Südwesten)



# Machbarkeitsstudie – Perspektive „Stadtplatz“ (Blick von Süden)





# Machbarkeitsstudie – Detail: Kinder-/Jugendcampus



## Erweiterung der Grundschule Am Planetarium (V2\_Sporthalle im Norden) / Kitastandort am Clubhaus

### Grundschule Am Planetarium

Das Schulgebäude erzeugt mit der Sporthalle einen gefassten Eingang auf den Schulcampus von Norden. Es bildet mit seiner Westfassade einen adäquaten Abschluss zum Park am Planetarium. Die Sporthalle und die Sportfreiflächen können außerhalb der Schulöffnungszeiten öffentlich genutzt werden. Die Pausenflächen werden schlüssig von den Gebäuden gesäumt.

Neubau Schule: ca. 1.600m<sup>2</sup> überbaute Fläche  
entspricht ca. 4.100m<sup>2</sup> BGF auf  
2-3 Geschossen (vgl. 4.079m<sup>2</sup> GF Soll)  
Sporthalle: (ebenerdig) mit Spielfeld 22x45m, 3-teilig  
überbaute Fläche ca. 1.370m<sup>2</sup>  
Eingang, Geräte auf Ebene 0,  
Umkleiden auf Ebene +1

Grundstücksfläche: ca. 18.300m<sup>2</sup>  
Pausenflächen: ca. 6.280m<sup>2</sup> inkl. Gymnastikwiese  
(vgl. 6.000m<sup>2</sup> Soll)  
Sportflächen: ca. 1.831m<sup>2</sup> netto (Überlagerung  
Laufbahn/Weitsprunganlauf und  
Pausenfläche / Gymnastikwiese  
(vgl. 2.209m<sup>2</sup> Soll)  
Schulgarten: ca. 975m<sup>2</sup> (vgl. 972m<sup>2</sup> Soll)

### Kita im bestehenden Clubhaus mit Erweiterungsneubau

Das bestehende Clubhaus wird für die Kita genutzt und um einen Erweiterungsneubau ergänzt. Zu beachten sind u.a. das Hochparterre des Bestandsgebäudes, die Kubatur etc.. Die Aussenanlagen der Kita befinden sich südlich des Gebäudes. Das Grundstück kann von der Ella-Kay-Strasse unabhängig vom Schulbetrieb erschlossen werden.

Bestandsbau: überbaute Fläche 265m<sup>2</sup>  
Kitaneubau: überbaute Fläche ca. 300m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 2.200m<sup>2</sup>  
Aussenspielfläche: ca. 1.450m<sup>2</sup>

Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen  
Entwicklung für das Gelände südlich der Ringbahn,  
nördlich der Lilli-Henoch-Straße, Ella-Kay-Straße und  
Dienstwegstraße (ehemaliger Güterbahnhof Greifswalder Straße)

Machleidt GmbH\_Loidl Landschaftsarchitekten\_Kersten+Kopp Architekten BDA

Lageplan M 1 : 1000, 16.11.2015

## Weiterer Vertiefungsbedarf

- **Fachgutachten**  
(„Stadtplatz“, Baugrundgutachten / vertiefende Altlastenuntersuchung für Schulcampus und Parkplatzflächen, abschließende Lärmschutzgutachten, vertiefende Verkehrsuntersuchungen)
- **Kostenermittlung**  
(Verlegung Fernwärmeleitung, Mehrkosten Altlasten, Herstellung Stadtplatz, öffentliche Grünflächen)
- **Finanzierung**  
(Städtebauliche Verträge, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Einsatz von Fördermitteln / Sanierungs-Ausgleichsbeträgen, Wohnungsbauförderung für zukünftiges GEWOBAG-Grundstück)

→ Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**