



Wettbewerb

Wohnen an der Michelangelostraße

Berlin Pankow - Prenzlauer Berg

Auslobung

Offener, zweiphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb
Wohnen an der Michelangelostraße
Berlin - Pankow, Prenzlauer Berg

Berlin, 08. September 2014

Wettbewerbskoordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D
Patrick Weiss, II D 22
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte

Auslobung und Durchführung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung
Mahlower Straße 24
12049 Berlin

Titelbild

Panoramaaufnahme der Michelangelostraße (Quelle: Steffen Wörsdörfer)

Druck

Ahrensfield & Wolf, Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel	7
Teil 1 Verfahren	9
1.1 Auslober, Nutzer.....	9
1.2 Art des Verfahrens	10
1.3 Richtlinien für Wettbewerbe	10
1.4 Wettbewerbsteilnehmer.....	11
1.5 Preisgericht und Vorprüfung.....	12
1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	15
1.7 Rückfragen und Antworten.....	15
1.8 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten.....	16
1.9 Preisgericht	17
1.10 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen.....	17
1.11 Geforderte Leistungen	17
1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung	20
1.13 Preise und Bearbeitungshonorar	21
1.14 Weitere Bearbeitung.....	21
1.15 Eigentum und Urheberrecht.....	21
1.16 Verfassererklärung	22
1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten.....	22
1.18 Haftung und Rückgabe	22
1.19 Zusammenfassung der Termine.....	23
Teil 2 Situation und Planungsvorgaben	23
2.1 Lage im Stadtgebiet	23
2.2 Historische Entwicklung	26
2.3 Das Wettbewerbsgebiet	29
2.4 Städtebauliche und naturräumliche Situation.....	29
2.5 Erschließung, Stellplätze.....	35
2.6 Nutzungen, Versorgung, öffentliche Einrichtungen	36
2.7 Sozialstruktur und Eigentumsverhältnisse.....	36
2.8 Technische Infrastruktur.....	38
2.9 Planungsvorgaben	40
Teil 3 Wettbewerbsaufgabe	43
3.1 Aufgabenstellung	43
3.2 Städtebauliche Zielsetzung	43
3.3 Realisierung	45
3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen / Soziale Infrastruktur	46
3.5 Ergänzende Nutzungen	47
3.6 Grün- und Freiraum / Wegebeziehungen.....	47
3.7 Erschließung, Stellplätze.....	48
3.8 Technische Infrastruktur	51
3.9 Ansprüche von Nutzergruppen	51
Teil 4 Anhang	53
4.1 Digitale Anlagen	53
4.2 Quellenverzeichnis.....	54

Anlass und Ziel

Berlin befindet sich in einer Phase starken Bevölkerungswachstums. Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum genüge zu tun, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit den Berliner Bezirksämtern die Aufgabe übernommen, die noch verfügbaren Wohnbaupotenziale in der Bundeshauptstadt ausfindig zu machen und entsprechende Planungsverfahren zu deren Erschließung einzuleiten.

In diesem Rahmen schreibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit dem Bezirksamt Pankow von Berlin, dem Liegenschaftsfonds Berlin und mehreren örtlich ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften bzw. -gesellschaften den städtebaulichen Wettbewerb „Wohnen an der Michelangelostraße“ aus. Der Wettbewerb soll klären, in wie weit innerhalb der bestehenden Bebauungsstrukturen der 1950er bis 1970er Jahre neue Potenziale erschlossen werden können. Diese sollen als Grundlage für die Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne dienen. Durch die strukturelle Ergänzung des Bestandes und gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen sollen innerhalb dieses Prozesses Möglichkeiten untersucht werden, um das Gebiet auch für neue Zielgruppen wie junge Familien attraktiver zu machen. Die genossenschaftliche Organisation der Bestandhalter der umgebenden Bereiche soll dabei ebenso berücksichtigt werden wie die Integration bezahlbaren Mietraums.

Zudem richtet sich die Wettbewerbsaufgabe wegen der besonderen Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume ausdrücklich auch an Landschaftsarchitekten. Neben der Notwendigkeit zur Qualifizierung der öffentlichen Räume stehen auch die Aufwertung grundstücksbezogener halböffentlicher und privater Freiräume im Mittelpunkt der Aufgabe, die die Freiraumplanung als integralen Bestandteil des Städtebaus fordert.

In der ersten Phase des Wettbewerbs sind für das ca. 31 ha große Wettbewerbsgebiet skizzenhafte Entwurfsideen und Konzepte von den Teilnehmern gefordert. Die weitere Konkretisierung und Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes anhand der Vorgaben aus dieser Auslobung erfolgt in der zweiten Wettbewerbsphase.

Teil 1 Verfahren

1.1 Auslober, Nutzer

Auslober

Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

in Zusammenarbeit mit dem
Bezirksamt Pankow von Berlin

und in Kooperation mit
dem Liegenschaftsfonds Berlin
der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG
der Wohnungsbaugenossenschaft MERKUR eG
der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
der GEWOBAG Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
der Seniorenstiftung Prenzlauer Berg

Wettbewerbskoordination

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte
Patrick Weiss, II D 2
Tel.: +49 (0)30 / 9025-2016
Fax: +49 (0)30 / 9025-2533
e-mail: patrick.weiss@senstadt.berlin.de

Beauftragt mit Auslobung und Durchführung des Verfahrens

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung
J. Miller Stevens
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Fon: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de

1.2 Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für Architekten und Stadtplaner im zweiphasigen Verfahren gemäß § 3 der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. In der 2. Phase des Wettbewerbs ist eine Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten zwingend erforderlich. In der 1. Phase des Verfahrens werden die Teilnehmer nach Beurteilung ihrer Entwürfe durch ein unabhängiges Preisgericht für die 2. Phase ausgewählt. Für die 2. Phase des Wettbewerbs wird eine Teilnehmerzahl von 25 angestrebt. Das gesamte Verfahren ist bis zum Abschluss anonym.

Kommunikation

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmern erfolgt ausschließlich über den Teilnehmerbereich des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform: www.wettbewerbe-aktuell.de

Die Teilnehmer sind aufgefordert, sich im Wettbewerbsverlauf über den aktuellen Stand des Verfahrens eigenständig zu informieren. Im Teilnehmerbereich werden die Informationen zur Auslobung bereitgestellt und fortlaufend aktualisiert.

Anmeldung und Zugang zum Teilnehmerbereich

Die Teilnehmer werden aufgefordert, sich zunächst unter <https://www.wettbewerbe-aktuell.de/de/ausschreibungen/online/110/teilnehmerbereich.html>

für die Teilnahme am Wettbewerb zu registrieren. Nach vollständiger Anmeldung werden den Teilnehmern die individuellen Zugangsdaten an die zuvor anzugebende Emailadresse zugesandt. Mit diesen ist der Teilnehmerbereich zu erreichen, in dem die vollständigen Auslobungsunterlagen hinterlegt sind. Innerhalb dieses Bereiches werden zu den jeweiligen Fristen auch die Zugänge zum Rückfragenbereich und ergänzende Wettbewerbsinformationen bereitgestellt.

1.3 Richtlinien für Wettbewerbe

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfaden zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 150 der **Allgemeinen Anweisung für Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau - ABau)** zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist.

Die Architektenkammer Berlin wirkt entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vor, während und gegebenenfalls nach dem Wettbewerb beratend mit. Mit der Erteilung der Registriernummer: AKB-2014-12 wird bestätigt, dass die Auslobungsbedingungen den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 entsprechen.

Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließ-

lich der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse, dürfen nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II D, abgegeben werden.

Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o.g. Wettbewerb bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Diese Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Beauftragung im Wettbewerb, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden (durch Vermerk auf der Verfassererklärung). Gemäß § 6 des novellierten Datenschutzgesetzes ist die Einwilligung der Betroffenen notwendig, da eine spezielle Rechtsgrundlage für die Führung dieser Datei fehlt.

1.4 Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 (1) RPW 2013:

- natürliche Personen, die am Tage der Auslobung gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt und/oder Stadtplaner berechtigt sind. Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung als Architekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstige Befähigungsnachweise verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 85/384/EWG des Rates vom 10. Juni 1985 (EG-Architektenrichtlinie) oder für Beratende Ingenieure, Ingenieure nach der Richtlinie 89/48/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 (EG Hochschuldiplomrichtlinie) gewährleistet ist. In der zweiten Wettbewerbsphase ist darüber hinaus zwingend eine Arbeitsgemeinschaft mit einem Landschaftsarchitekten zu bilden, welcher die entsprechenden Kriterien zur Führung der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt ebenfalls erfüllen muss.
- juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und einer der Gesellschafter oder einer der bevollmächtigten Vertreter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit, die an natürliche Personen gestellten fachlichen Anforderungen erfüllt.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Arbeitsgemeinschaften die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt. Fachberater unterliegen nicht den genannten Teilnahmebedingungen.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut §4 (2) RPW 2013 fallen.

In der zweiten Phase des Wettbewerbs ist eine Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten zwingend erforderlich. Es wird den Teilnehmern empfohlen, in der zweiten Wettbewerbsphase Verkehrsplaner beratend hinzuzuziehen.

1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter

Julia Tophof
Architektin
Berlin

Roland Kuhn
Architekt
Berlin

Stefan Forster
Architekt
Frankfurt am Main

Ingrid Spengler
Architektin
Hamburg

Christa Reicher
Stadtplanerin
Aachen

Regine Keller
Landschaftsarchitektin
München

Stellvertretende Fachpreisrichter

Andreas Garkisch
Architekt
München

Oliver Bormann
Stadtplaner
Berlin

Birgit Hammer
Landschaftsarchitektin
Berlin

Sachpreisrichter

Regula Lüscher
Senatsbaudirektorin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Dirk Böttcher
Wohnungsbauleitstelle Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung
Stadtentwicklung
Bezirksamt Pankow

Rainer Giedat
Liegenschaftsfonds Berlin
Projektgesellschaft

N.N.
Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum
e.G.
Berlin

**Stellvertretende
Sachpreisrichter**

Manfred Kühne
Abteilung II, Städtebau und Projekte
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Grit Schade
Wohnungsbauleitstelle Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Ina Carrasco
Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksamt Pankow

Jürgen Göthel
Liegenschaftsfonds Berlin

Mario Palm
Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum
eG
Berlin

Dr. Jörg Lehmann
Wohnungsbaugenossenschaft MERKUR
eG
Berlin

Roland Henke
Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
Berlin

Sabine Vollus
GEWOBAG Vermögensverwaltungs- und
Betriebsgesellschaft mbH
Berlin

Sachverständige

Gabriele Pfeil
Fachbereich Stadtplanung
Bezirksamt Pankow

Jürgen Terlinden
Straßen- und Grünflächenamt
Bezirksamt Pankow

Detlef Thormann
Behindertenbeauftragter
Bezirksamt Pankow

Ilka Wagnitz
Schul- und Sportamt
Bezirksamt Pankow

Ina Zabel
Jugendamt
Bezirksamt Pankow

Dirk Böttcher
Wohnungsbauleitstelle Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Peter Ostendorff
Leiter Referat Wettbewerbe und
Auswahlverfahren
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Ursula Renker
Leiterin Referat Freiraumplanung und
Stadtgrün
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

N.N.
Landschaftsplanung und Naturschutz
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Cagla Ilk
Geschäftsstelle Frauenbeirat
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Doris Kleilein
Geschäftsstelle Frauenbeirat
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Christine Würger
Schulentwicklungsplanung
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend
und Wissenschaft

Jan Hofmann
Berliner Verkehrsbetriebe

Gäste	Peter Kever / Gudrun Sack Architektenkammer Berlin
	je ein Vertreter der Fraktionen in der Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin
	Mietervertreter der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG
Vorprüfer	J. Miller Stevens / Steffen Wörsdörfer Stadt • Land • Fluss Berlin

Die Vorprüfung behält sich vor, ggf. sachverständige Berater und weitere Fachleute zur Vorprüfung hinzuzuziehen. Die Vorprüfung wird nach Bedarf ergänzt.

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt mit der Bekanntmachung des Wettbewerbs am **08.09.2014** ausschließlich über den Teilnehmerbereich des Wettbewerbs der Internet-Plattform

www.wettbewerbe-aktuell.de

Wettbewerbsunterlagen können nur auf diesem Wege abgerufen werden; eine Zusendung per Post erfolgt nicht. Zur Anmeldung zum Wettbewerb siehe Kapitel 1.2

Die Nutzung sämtlicher Unterlagen und Planungsgrundlagen ist ausschließlich im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens erlaubt. Die Weitergabe an Dritte sowie die Nutzung im Rahmen anderer Projekte wird nicht gestattet.

1.7 Rückfragen und Antworten

Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich über das Wettbewerbsportal unter www.wettbewerbe-aktuell.de gestellt werden. Bei den Rückfragen ist auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung, auf die sie sich beziehen, Bezug zu nehmen.

Rückfragen sind in der ersten Phase des Wettbewerbs bis einschließlich 18.09.2014 zu stellen. In der zweiten Wettbewerbsphase sind Rückfragen bis einschließlich 24.10.2014 zu stellen.

Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt. Die Zusammenstellung aller eingereichten Fragen und deren Beantwortung werden im Anschluss unter www.wettbewerbe-aktuell.de allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt und sind Bestandteil der Auslobung.

1.8 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt in beiden Wettbewerbsphasen anonym.

Abgabe 1. Wettbewerbsphase

Die Wettbewerbsarbeiten der 1. Phase sind bis zum 07.10.2014 bis 14.00 Uhr ausschließlich per Internetformular im Teilnehmerbereich des Wettbewerbs bei www.wettbewerbe-aktuell.de hochzuladen.

Kennzeichnung der Arbeiten, 1. Wettbewerbsphase

Es ist in der 1. Wettbewerbsphase nicht erforderlich, die Wettbewerbsarbeiten mit einer Kennzahl zu versehen. Die Arbeiten werden nach Eingang durch [wettbewerbe-aktuell](http://wettbewerbe-aktuell.de) automatisch mit Kennzahlen versehen.

Die Verfassererklärung ist als Internetformular im Teilnehmerbereich auszufüllen und abzuspeichern. Die Verfasserdaten bleiben bis nach der Preisgerichtssitzung der 2. Phase unter Verschluss.

Abgabe 2. Wettbewerbsphase

Die Wettbewerbsarbeiten in der 2. Phase sind am 21.11.2014 oder an einem davor liegenden Tag bis 17 Uhr bei der

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat Wettbewerbe und Auswahlverfahren
Brückenstraße 6 (Jannowitzcenter)
10179 Berlin
Raum Nr. 4.026 (4. OG)**

abzugeben oder am selben Tag oder an einem davor liegenden Tag per Post- oder Kurierdienst einzureichen. Die Wettbewerbspläne sind gerollt in einer eckigen Planverpackung abzuliefern. Die Planverpackung ist anonymisiert mit dem Vermerk „Wettbewerb Wohnen an der Michelangelostraße“ und der sechsstelligen Kennzahl des Verfassers (s. unten) zu versehen.

Die Modelle zur 2. Wettbewerbsphase sind eine Woche später, bis zum 28.11.2014 in gleicher anonymisierter Form bei gleicher Adresse einzureichen.

Der Wettbewerbsverfasser hat die unterschriebene Verfassererklärung mit seiner Anschrift in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der er seine Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet hat. Der Umschlag mit der Verfassererklärung ist gleichzeitig mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben.

Kennzeichnung der Arbeiten, 2. Wettbewerbsphase

Jeder Teilnehmer hat alle Bestandteile des Wettbewerbsbeitrags in der oberen rechten Blattecke mit einer gleichlaufenden sechsstelligen Kennzahl zu versehen, welche auch in der Verfassererklärung anzugeben ist und keine Rückschlüsse auf die Verfasserschaft liefert. Die Kennzahl ist aus sechs arabischen Ziffern in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite zu bilden und auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.

Wettbewerbsbeiträge, die mit den Namen der Verfasser gekennzeichnet sind, müssen formal von der Bewertung durch das Preisgericht ausgeschlossen werden.

1.9 Preisgericht

Die Preisgerichtssitzung zur 1. Phase des Wettbewerbs findet am 13.10.2014 ab 9.00 Uhr statt.

Die Preisgerichtssitzung zur 2. Wettbewerbsphase findet am 16.12.2014, ab 9.00 Uhr statt. Die Wettbewerbsarbeiten werden zuvor einer formellen Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfer stellen die Arbeiten jeweils zusammenfassend und nicht wertend dem Preisgericht vor. Im Anschluss daran wird das Preisgericht über die eingereichten Entwürfe beraten.

1.10 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Auslobung
- die Zusammenstellung der Rückfragen und Antworten
- digitalen Daten, u.a. die im Folgenden aufgeführten Planunterlagen und Dokumente:
 - Arbeits- und Informationspläne, u.a. als .dwg-/-.dxf-/-.jpg-Datei
 - Luftbild als .pdf-Datei
 - Fotos vom Wettbewerbsgebiet und Umgebung
 - Formblatt Berechnungsblatt als Excel-Datei (2. Phase)
 - Formblatt Verfassererklärung (1. Phase Internetformular; 2. Phase analoger Ausdruck)

Hinweis

Jeder Teilnehmer des Verfahrens verpflichtet sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an den Auslober abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

1.11 Geforderte Leistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen erwartet:

Für die 1. Wettbewerbsphase des zweiphasigen Verfahrens

1. Abgabeblatt 1:
Lageplan, M 1 : 2.000
Veranschaulichung der städtebaulich-freiräumlichen Leitidee mit der geplanten Verteilung der Baumassen als Dachaufsicht mit Angabe zur Anzahl der Geschosse, der Gliederung der Freiräume sowie der Erschließungssystematik und Wegeführung
2. Abgabeblatt 2:
eine perspektivische Darstellung des Gesamtkonzeptes aus der Vogelflugperspektive

3. Textliche Erläuterung des Konzeptes:
einzureichen innerhalb des vorgegebenen Abgabeformulares im Teilnehmerbereich der Internetplattform (max. 750 Zeichen)
4. Verfassererklärung:
Die Verfassererklärung erfolgt ausschließlich im Teilnehmerbereich in einem Online-Formular.

Die einzureichenden Unterlagen sind in einfacher, schematischer Form auszuarbeiten. Es werden keine ausgearbeiteten Lösungen erwartet, sondern Lösungsansätze, die grundsätzliche Überlegungen als erste Annäherung an die Wettbewerbsaufgabe zeigen. Die Lösungsansätze sind prägnant und informativ unter Einhaltung des vorgegebenen Layout-Formats darzustellen.

Die Abgabe erfolgt ausschließlich per Internetformular. Die Unterlagen sind in zwei Bilddateien als jpg-Dateien im Teilnehmerbereich des Wettbewerbs hochzuladen. Folgende digitale Vorgaben sind einzuhalten: 1024 x 768 Pixel, max. 600 KB. Der Erläuterungsbericht ist im entsprechenden Online-Formular abzuspeichern. Die Verfassererklärung ist ebenfalls anhand eines Online-Formulars abzuspeichern.

Für die 2. Wettbewerbsphase

1. Städtebauliches Konzept im M 1:1000 mit Darstellung der Gesamtsituation, der Baukörper, der Freiflächen und der Erschließung mit Angabe der Geschosshöhen
2. freiraumplanerische Vertiefung, exemplarisch im Nachverdichtungsbereich im M 1:200
3. Darstellungen zu Nutzungsverteilung, Freiflächenkonzept und Verkehrskonzept (o.M.)
4. Darstellung der stadtstrukturellen Einbindung im M 1:2.500
5. Schwarzplan (o.M.)
6. eine perspektivische Darstellung zur Visualisierung der stadträumlichen Atmosphäre
7. erläuternden Skizzen/Piktogramme (keine aufwendigen Abbildungen/Renderings), u.a. zu Entwicklungsetappen der Bebauung, Lärmschutz entlang der Michelangelostraße
8. je ein Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung im M 1:500, genaue Lage konzeptabhängig zu wählen
9. Prüfpläne, maßstäblich:
 - Städtebauliches Konzept im M 1:1000 mit Darstellung der Abstandsflächen der Bestands- und der Neubebauung nach BauOBl
10. Berechnung der städtebaulichen Kennwerte nachprüfbar und aufgestellt nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. DIN 277:
 - Grundflächen-(GR) und Bruttogeschossfläche (BGF)-der Bestands- und der Neubebauung sowie insgesamt
 - überschlägige Ermittlung von neuen und ggf. entfallenden Wohneinheiten (WE)
 - überschlägige Ermittlung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen
 - überschlägige Ermittlung des Einwohnersaldos differenziert nach bestehendem und neu geschaffenen Wohnraum
 - überschlägige Ermittlung der Stellplätze differenziert nach bestehenden und geplanten Stellplätzen

11. Textliche Erläuterung des Konzeptes inklusive u.a. Aussagen zum Lärmschutz entlang der Michelangelostraße (maximal 4 Seiten DIN A4)
12. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
13. Verfassererklärung in verschlossenem, undurchsichtigem Umschlag
14. Modell des städtebaulichen Entwurfs M 1:1.000 auf der zur Verfügung gestellten Einsatzplatte

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf CD-Rom zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als Windows-kompatible .tif-Datei(en) in einer Auflösung von 300dpi
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von 300 dpi
- die geforderten Leistungen als Prüfpläne als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD, Version 2000 oder tiefer)
- die ausgefüllten Formblätter (siehe digitale Anlagen/Formblätter) als .xls-Datei (Microsoft Excel)
- die Erläuterungstexte als .pdf-Datei

Hinweise zu den geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout-Programmen (z.B. InDesign, QuarkExpress, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten Windows-kompatiblen .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

Die CD-ROM selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl mit der auch die analogen Pläne gekennzeichnet sind. Die einzelnen Dateien auf der CD-ROM müssen wie folgt benannt werden:

Den ersten Teil des Dateinamens bildet die Kennzahl des Verfassers, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Beispiele:

- Lageplan: 123456_lageplan.pdf
- Perspektive: 123456_perspektive.tif
- Prüfpläne: 123456_pruefplan.dwg

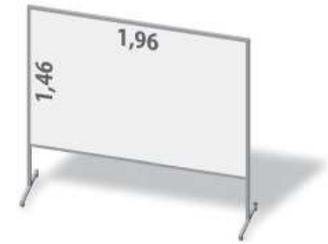
In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen. Die CD-ROM ist für Windows-kompatiblen PC zu erstellen. Macintosh-Formate können grundsätzlich nicht verwendet werden.

Als verbindliche Form der Arbeit der 2. Wettbewerbsphase gilt der Papiaerausdruck.

Allgemeine Hinweise (2. Wettbewerbsphase)

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit je Wettbewerbsphase ohne Varianten einreichen. Gemäß § 5 Absatz 2 RPW 2013 werden Darstellungen, die über die in der Auslobung geforderten Leistungen hinausgehen oder gegen bindende Vorgaben des Auslobers verstoßen, von der Vorprüfung ausgesondert. Farbige Darstellungen sowie erläuternde Skizzen sind zugelassen.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbs-
teilnehmer max. zwei 2 m hohe Rolltafeln mit einer Hängefläche von
1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung.



Das geforderte Modell des städtebaulichen Entwurfs im M 1:2.000 ist ent-
sprechend des vorgegebenen Ausschnitts in den digitalen Planunterlagen
anzufertigen.

Ausschlusskriterien/Verstoß gegen bindende Vorgaben

Es werden keine bindenden Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 RPW 2013 for-
muliert. Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbs
veröffentlicht werden, sind von der Beurteilung auszuschließen.

1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Absatz 2 der RPW 2013 darge-
stellt.

Beurteilungsverfahren, 1. Wettbewerbsphase

Die Prüfung der Arbeiten in der 1. Wettbewerbsphase umfasst folgende
Arbeitsschritte:

- Prüfung der fristgerechten Einlieferung
- Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen
- Prüfung der Einlieferung einer Verfassererklärung.

Die Arbeiten der 1. Wettbewerbsphase werden in zufälliger Reihenfolge
anhand einer Beamer-Projektion im Rahmen der Preisgerichtssitzung prä-
sentiert.

Auf der Grundlage der unten genannten Beurteilungskriterien wird
das Preisgericht in Wertungsrundgängen ca. 25 Teilnehmer für die 2.
Wettbewerbsphase auswählen.

Beurteilungsverfahren, 2. Wettbewerbsphase

Die eingereichten Arbeiten der 2. Wettbewerbsphase werden mit Hilfe der
Beurteilungskriterien vorgeprüft.

Ergänzend gilt Folgendes: Die eingereichten Arbeiten werden hinsicht-
lich der städtebaulichen Kenndaten einer Vorprüfung unterzogen. Bei der
Erfüllung dieser Aufgabe können die Sachverständigen zur Unterstützung
der Vorprüfer hinzugezogen werden. Dem Preisgericht werden die
Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt,
die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten.

Beurteilungskriterien

- Qualität des städtebaulichen Konzeptes
Städtebauliche und freiräumliche Verflechtung
- Qualität des Freiflächenkonzeptes
- Qualität des Nutzungskonzeptes
- Qualität des Erschließungskonzeptes
- Berücksichtigung der nachbarlichen Bezüge
- Flexibilität und Realisierbarkeit

1.13 Preise und Bearbeitungshonorar

Die Wettbewerbssumme (§ 7 Absatz 2 RPW 2013) wurde auf der Basis des Merkblatts Arbeitshilfe Städtebaulicher Entwurf der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stand 01.10.2013 ermittelt. Für Preise und Anerkennungen stehen insgesamt 108.000,00 Euro zur Verfügung.

Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

1. Preis	36.000 €
2. Preis	24.000 €
3. Preis	16.000 €
4. Preis	11.000 €
Anerkennung	7.000 €
Anerkennung	7.000 €
Anerkennung	7.000 €
Summe Preise und Anerkennungen	108.000 €

Über die Preise und Anerkennung hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen. Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19 % ist in den genannten Beträgen nicht enthalten und wird den inländischen Teilnehmern zusätzlich ausgezahlt.

1.14 Weitere Bearbeitung

Unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes beabsichtigt der Auslober, den Preisträger oder die Preisträger bei der Beauftragung nachfolgender Planungen oder bei der Teilnahme an weiteren Wettbewerben zu berücksichtigen.

1.15 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen der Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem Verfasser erhalten (§ 8 Absatz 3 RPW 2013).

Der Auslober ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

1.16 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt sind.

Die Verfassererklärung befindet sich als Formblatt im digitalen Teilnehmerbereich auf der Internetplattform. In der 1. Phase des Wettbewerbs ist die Verfassererklärung anhand des Online-Formulars digital auszufüllen und abzuspeichern. In der 2. Wettbewerbsphase ist das Formblatt analog auszudrucken, auszufüllen, zu unterschreiben und in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag zusammen mit der Wettbewerbsarbeit einzureichen (siehe auch oben, 1.11).

1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird den Teilnehmern, deren Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wird, unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mitgeteilt, allen anderen durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls. Die Bekanntgabe des Ergebnisses des Wettbewerbs an die Öffentlichkeit erfolgt über die Presse sowie unter www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und Sonderfachleute, den Preisen und Anerkennungen, der Aufnahme in die engere Wahl und dem Preisgerichtsprotokoll öffentlich ausgestellt. Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern und unter www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/ausstellungen bekannt gegeben (§ 8 Absatz 1 RPW 2013).

1.18 Haftung und Rückgabe

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet der Auslober nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

1.19 Zusammenfassung der Termine

Veröffentlichung der Wettbewerbsauslobung	08.09.2014
Rückfragen 1. Phase bis	18.09.2014
Abgabe Wettbewerbsarbeiten 1. Phase	07.10.2014
Sitzung des Preisgerichts 1. Phase	13.10.2014
Rückfragen 2. Phase bis	24.10.2014
Abgabe Wettbewerbsarbeiten 2. Phase	21.11.2014
Abgabe Modell 2. Phase	28.11.2014
Sitzung des Preisgerichts 2. Phase	16.12.2014
Ausstellung (voraussichtlich)	Januar 2015

Teil 2 Situation und Planungsvorgaben

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Osten Berlins im Bezirk Pankow, Stadtteil Prenzlauer Berg, nordöstlich des S-Bahnring. Es wird begrenzt durch die Greifswalder Straße (Bundesstraße 2) im Nordwesten, die Gürtelstraße im Nordosten, die Kniprodestraße im Südosten und die Hanns-Eisler-Straße im Südwesten.

Prenzlauer Berg wird über die Radialen Schönhauser Allee, Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße an den Innenstadtbereich angebunden, welche zugleich als Zubringer zur Autobahn A10 (Berliner Ring) dienen. Das Wettbewerbsgebiet wird im Nordwesten von der Hauptverkehrsachse Greifswalder Straße begrenzt, die den Bezirk Mitte und den nordöstlichen Stadtteil Weißensee mit Prenzlauer Berg verbindet. Die Michelangelostraße mündet in die Greifswalder Straße und stellt die östliche Fortführung der Ostseestraße dar.

Im Umfeld des Wettbewerbsgebietes befinden sich Versorgungs- bzw. Einzelhandelseinrichtungen am sowie nördlich des S-Bhf. Greifswalder Straße, entlang der Greifswalder Straße und weiter nördlich entlang der Berliner Allee in Weißensee.

In unmittelbarer Nähe östlich des Wettbewerbsgebietes befindet sich der Volkspark Prenzlauer Berg mit angrenzender Kleingartenkolonie sowie einem Einfamilienhausgebiet. Der Jüdische Friedhof Weißensee grenzt nordöstlich an das Planungsgebiet an.



Abb. 1: Ausschnitt Stadtkarte Berlin



Abb. 2: Luftbild M 1:7.000

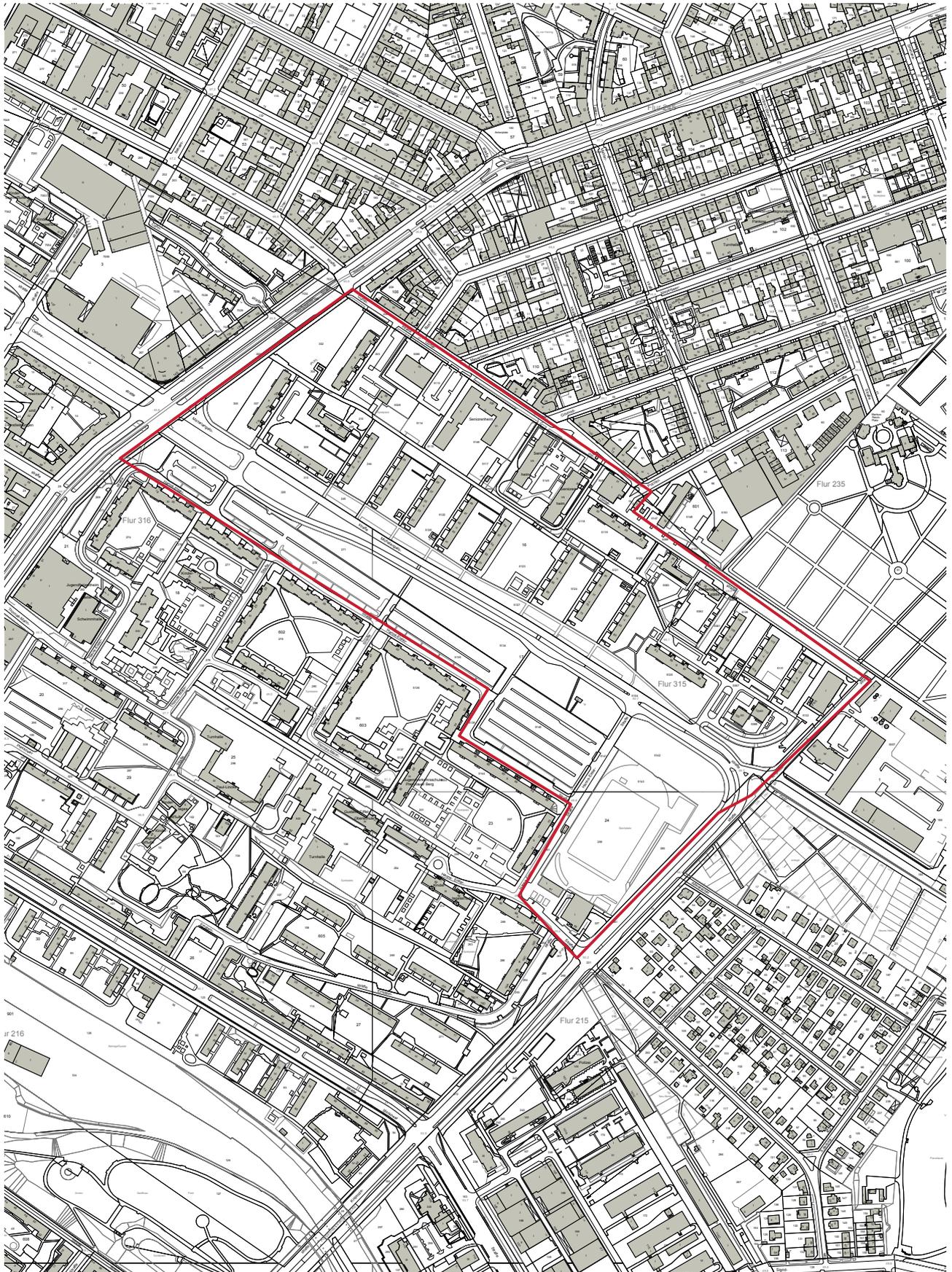


Abb. 3: Lageplan M 1:7.000

2.2 Historische Entwicklung

Das heutige Erscheinungsbild des Wettbewerbsgebietes wird vor allem durch die Zeit des Wiederaufbaus nach sozialistischen Idealen geprägt. Zunächst lag es jedoch eher in Randlage des Berliner Siedlungskörpers. Erste Planungen zur Bebauung der Flächen sind im Hobrecht-Plan (1862) zu finden. Dieser sah im Bereich der heutigen Greifswalder Straße eine übergeordnete Radialstraße in Richtung des Berliner Stadtzentrums vor. Die Michelangelostraße selbst wurde als Teil eines Verkehrsringes um die Kernstadt herum dargestellt. Angeschlossen werden sollte diese Straße an die Ostseestraße im Westen. Die Verlängerung in östlicher Richtung sollte im Bereich des heutigen Volksparks Prenzlauer Berg verlaufen und weiter südlich an die vorhandenen Ringstraßen anschließen.

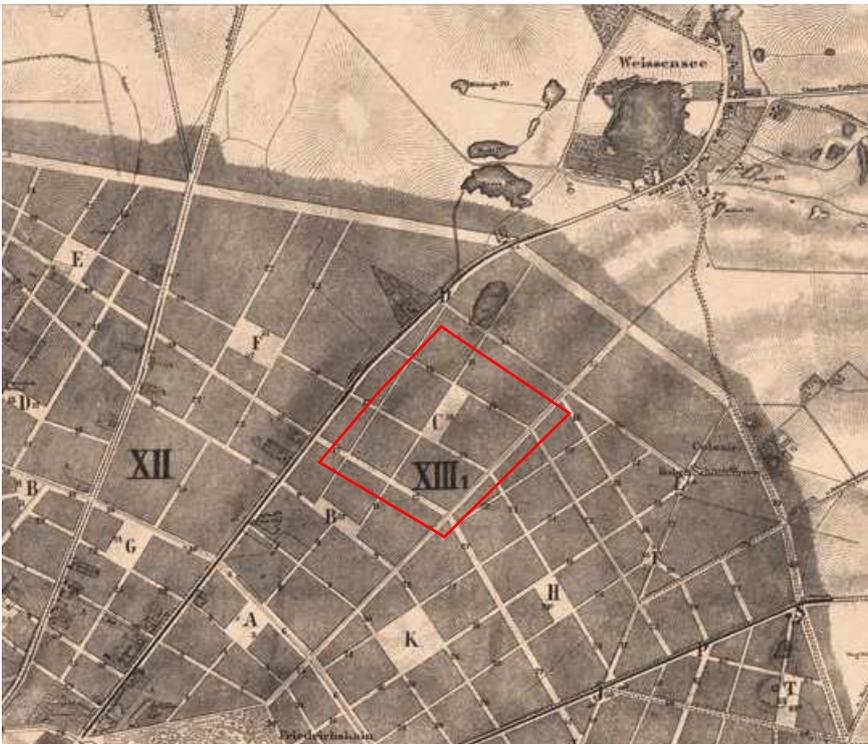


Abb. 4: Ausschnitt Stadtplan von 1862

Der Bau der Ringbahn in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war für Berlins siedlungsgeschichtliche Entwicklung ein entscheidender Schritt. Entlang des S-Bahnringes begann bis zum ersten Weltkrieg eine sich ausdehnende städtebauliche Entwicklung. Zu dieser Zeit war der Bereich der heutigen Greifswalder Straße/Michelangelostraße zwischen der Stadt Berlin und dem noch eigenständigen Ortsteil Weißensee mit typischen Stadtrandnutzungen wie Gärten besetzt.

Zwischen dem Bahnhof Weißensee (heutiger S-Bahnhof Greifswalder Straße) und dem Bahnhof Prenzlauer Allee entstanden städtische Einrichtungen wie die Gasanstalt, Gasbehälter, Güterbahnhof, Siechen-Haus und Obdachlosenheim, die man aus dem Stadtgebiet auslagern wollte.

1880 wurde der Jüdische Friedhof am Ortsrand von Weißensee angelegt. Die im Hobrecht-Plan angelegten Parzellen in der Abteilung XIII.1., die sich durch die Platzanlage C und den Straßen 10-14 ergaben, blieben zunächst unbebaut.

In diesem Bereich siedelten sich ab Ende des 19. Jahrhunderts vermehrt Laubenkolonien an. Entlang der Bahntrasse ließen sich kleinteilige Gewerbebetriebe mit Lagerplatzhaltung nieder. In den 1920er Jahren wurden im Zuge der Bildung Groß-Berlins Wohnsiedlungen in verschiedenen Stadterweiterungsgebieten errichtet. So entstand beispielsweise die soziale Wohnbausiedlung Carl-Legien von Bruno Taut in der Erich-Weinert-Straße, westlich des Wettbewerbsgebietes.

Die erste Bebauung im Bereich der heutigen Wohnsiedlungen im näheren Umfeld des Wettbewerbsgebietes entstand um 1939 an der Storkower Straße. Der Großteil des Geländes blieb zu dieser Zeit allerdings Kleingartenkolonie. Ab Mitte der 1960er Jahre wurde die Kleingartennutzung zwecks Wohnungsneubau aufgegeben. Die Zeilenbauten auf der Nordseite der Michelangelostraße entstanden zu dieser Zeit in aufgelockerter Bauweise mit geringer baulicher Dichte, welche bis heute prägend



Abb. 5: Einweihung der Michelangelostraße

für diesen Bereich ist. Die Knappheit an Baumaterial und qualifizierten Facharbeitern führte dazu, dass viele der nach dem Typ QPB 55 sowie QP 64/10 standardisierten Gebäude von ungelerten Arbeitern ausgeführt wurden, die nach der Fertigstellung teilweise selbst dort zur Miete wohnten.

In den folgenden Jahren kamen auch südlich der Michelangelostraße erste Bautätigkeiten auf. Mitte der 1970er Jahre begann hier die Errichtung der Großsiedlung „An der Greifswalder Straße“. Diese wurde ebenfalls in standardisierter Bauweise unter Verwendung des Typs WBS 70/11 in bis zu elfgeschossiger Höhe errichtet. Die Michelangelostraße selbst blieb auch nach Bebauung der südlichen Randbereiche in erster Linie Vorhaltefläche für einen nach wie vor angedachten Ausbau des Ringstraßensystems in Fortführung der Ostseestraße.

Ebenfalls in der Nachkriegszeit wurde zur Beseitigung von Trümmerschutt der Trümmerberg im Volkspark Prenzlauer Berg südlich des Jüdischen Friedhofs errichtet. In den 1960er Jahren erfolgte eine Begrünung des Berges sowie die landschaftliche Gestaltung der umgebenden Freiflächen. Auf dem früheren Standort der Gasanstalt in der Greifswalder Straße wurde in den 1980er Jahren der Ernst-Thälmann-Park als repräsentative Parkanlage angelegt. Er sollte einen Bestandteil des geplanten Grüngürtels entlang der S-Bahntrasse bilden.



Abb. 6: Michelangelostraße/Gürtelstraße während der Bauzeit

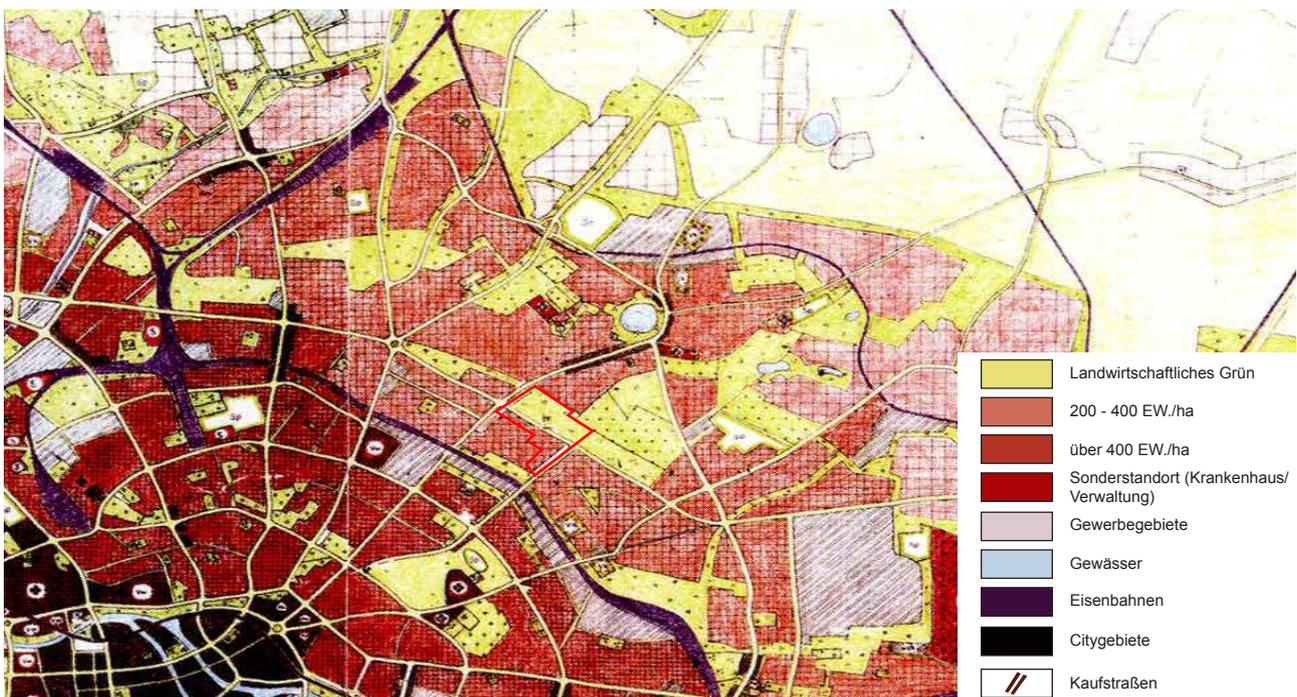


Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Berlin 1950

2.3 Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet wird durch mehrere Straßenräume begrenzt

- im Nordosten durch die Gürtelstraße
- im Südosten durch die Kniprodestraße
- im Südwesten durch die Hanns-Eisler-Straße und
- im Nordwesten durch die Greifswalder Straße.

Mit Ausnahme der Greifswalder Straße werden die jeweiligen Straßenräume selbst mit zum Wettbewerbsgebiet gezählt. Somit umfasst das Wettbewerbsgebiet insgesamt 30,54 ha.

2.4 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Bestehende Bebauung

Die heutige Bebauung des Wettbewerbsgebietes weist Spuren verschiedener Bauzeiten auf. Neben den bereits erwähnten QP 55-Zeilen direkt an der Michelangelostraße befinden sich im Bereich bis zur Gürtelstraße im Norden noch weitere, teils bis zu elfgeschossige Wohnzeilen in Plattenbauweise. Diese werden durch eingeschossige Flachbauten ergänzt, die zur Bauzeit der Siedlung als Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in die Planung integriert wurden. Im Besonderen sind hier die Kaufhalle an der Ecke Puccinistraße sowie das Ärztehaus in zweiter Reihe an der Greifswalder Straße zu nennen. Die ehemalige Kaufhalle Hanns-Eisler-Straße 93 / Ecke Kniprodestraße steht seit Jahren leer.

Seit den 1980er Jahren sind zudem weitere Einrichtungen im Gebiet entstanden. Die bedeutendste ist hier das Seniorenheim an der Gürtelstraße (Nr. 32-33), welches sich bis in die vergangenen Jahre immer wieder erweitert hat und baulich wie freiräumlich in gutem Zustand ist. Zu diesen Nutzungen kommt auch eine Kindertagesstätte hinzu, die sich am östlichen Abschluss der Gürtelstraße (Nr. 25) befindet.

Die Wohngebäude im Wettbewerbsgebiet weisen zumeist einen guten baulichen Zustand auf und wurden seit 1990 in verschiedenen Etappen ertüchtigt und zum Teil grundsaniert. Im Gebiet mussten 1992 zunächst die Abgasschornsteine erneuert werden. In den folgenden Jahren wurden Maßnahmen wie die Sanierung von Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der Fenster und Aufzüge sowie der Austausch der Lüftungsanlagen durchgeführt. Die Sanierung der Fassaden sowie das Anbringen neuer Wärmedämmung konnte 2002/2003 vollzogen werden. In den letzten drei Jahren wurde eine Elektrosanierung durchgeführt. (Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG).

Einen schlechten baulichen Zustand weisen die Versorgungsbauten auf. Die ehemalige Kaufhalle an der Gürtelstraße / Ecke Puccinistraße wird derzeit durch einen Trödelmarkt genutzt und fällt besonders durch ihr desolates Erscheinungsbild auf. Das Ärztehaus (Greifswalder Str. 122) befindet sich ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand, ist aber weiterhin in Benutzung und steht wegen der teils überalterten Bewohnerstruktur des Gebietes unter großer Nachfrage.

Dagegen weisen die Bauten mit Einzelhandelseinrichtungen auf der Westseite der Greifswalder Straße (Ecke Storkower Straße bzw. Thomas-Mann-Straße) am Rande des Mühlenkieses einen vergleichsweise guten baulichen Zustand auf. Die Schwimmhalle Thomas-Mann-Straße (Nr. 3) ist jedoch sanierungsbedürftig und seit Jahren außer Betrieb.

Die Umgebung des Wettbewerbsgebietes stellt sich städtebaulich heterogen dar. Nördlich der Gürtelstraße schließt das sogenannte Komponistenviertel im Stadtteil Weißensee an, ein durch weitgehend intakte gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägtes Gebiet. Die wenigen vorhandenen Baulücken wurden in den vergangenen Jahren sukzessive bebaut. Direkt an dieses Areal angrenzend beginnt in östlicher Richtung der denkmalgeschützte Jüdische Friedhof Weißensee, der durch seinen wertvollen Baumbestand bekannt ist. Im südlichen Anschluss an den Friedhof liegt ein eingestreutes Gewerbegebiet inmitten eines ansonsten durch Kleingärten dominierten Bereichs zwischen Kniprodestraße und dem Volkspark Prenzlauer Berg, dessen Trümmerberg von weiter sichtbar ist. In Richtung Storkower Straße beginnt ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet, in dem auch Teile des Bezirksamtes sowie der Polizeiinspektion Pankow untergebracht sind.

Südlich an das Wettbewerbsgebiet im Bereich der Hanns-Eisler-Straße schließt sich der so genannte Mühlenkiez an, eine Großwohnsiedlung in Plattenbauweise, deren meist elfgeschossige Bebauung in den vergangenen Jahren weitgehend saniert wurde. Innerhalb der Siedlung befinden sich darüber hinaus Schulgebäude, zwei Kindertagesstätten, mehrere Turnhallen sowie der Einstein-Park. Entlang der Greifswalder Straße haben sich zudem Einzelhandel und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Den westlichen Abschluss des Wettbewerbsgebietes bilden entlang der Greifswalder Straße die gründerzeitliche Blockrandbebauung, die weiter westlich bereits wieder in Wohnzeilenstrukturen der Nachkriegszeit übergehen.



Abb. 8: Geschossigkeiten der Bebauung

Stadtgrün und Freiraum

Eine Besonderheit des Gebietes stellt der hohe Anteil an Freiflächen dar. Den Idealen der gegliederten, aufgelockerten Stadt folgend entstand um die Gebäude nördlich der Michelangelostraße ein durchlaufender Grünbereich, der meist als halböffentliche Freifläche genutzt wird. In wenigen Fällen werden einzelne Bereiche intensiver genutzt, als öffentliche Spielplätze oder als private Mietergärten.

Die nach Errichtung der Zeilenbauten gepflanzten Bäume sind inzwischen ausgewachsen und prägen zusammen mit den umfangreichen Rasenflächen das Erscheinungsbildes der Siedlung.

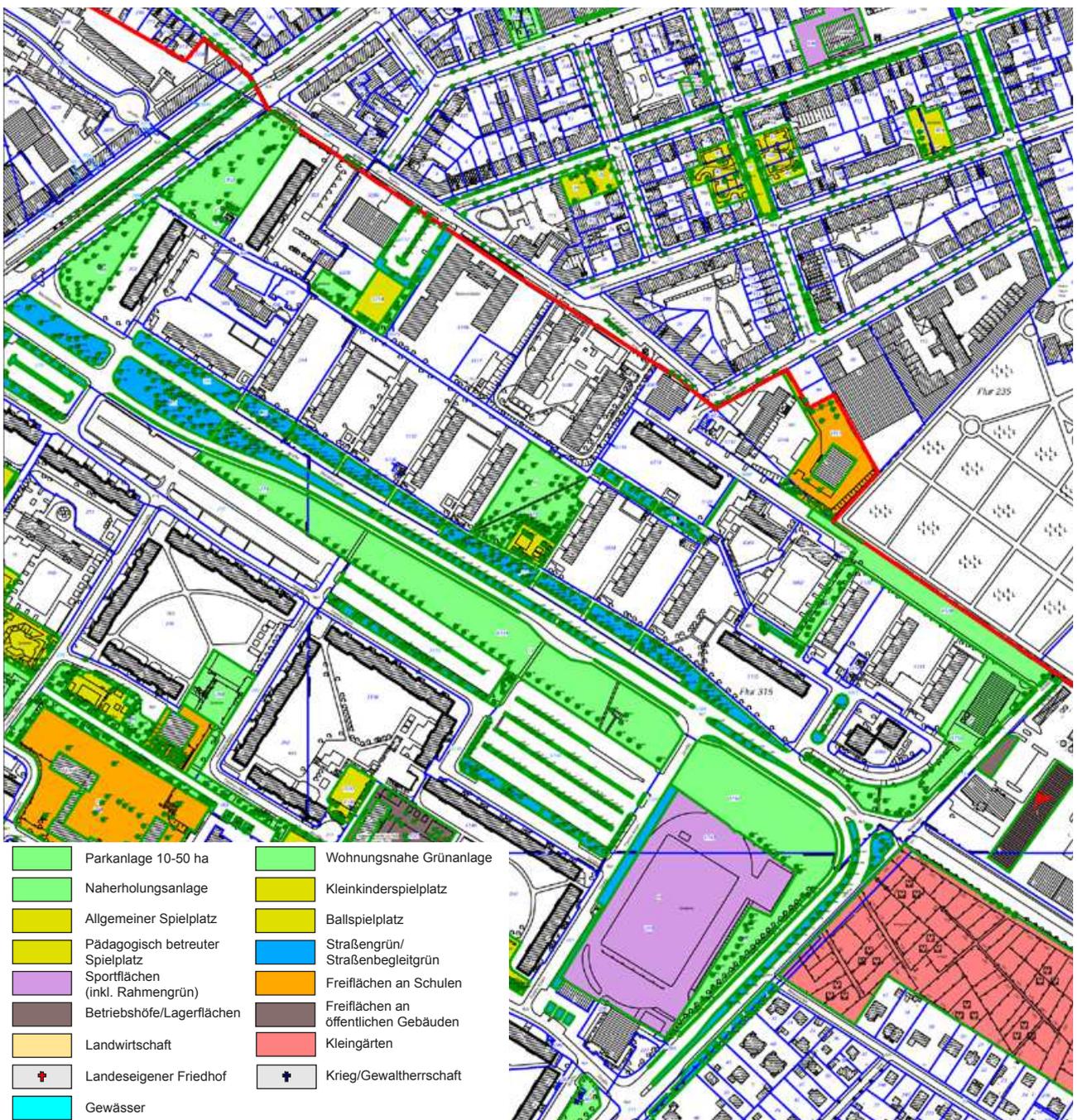


Abb.9: Grün- und Freiflächen Michelangelostraße

Der Straßenbereich der Michelangelostraße wird von einer Reihe von Pyramidenpappeln begleitet, die in den 1990er Jahren gepflanzt wurden und inzwischen Höhen von mehr als 20 Metern erreichen.

In der Ostseestraße ist die mittig liegende Freifläche zum Ostseeplatz hin alleeartig mit Bäumen und Stauden bepflanzt. Entlang der Greifswalder Straße finden sich vorwiegend Linden vor. Außerdem ist die mittig geführte Trasse der Straßenbahn begrünt und beiderseits von Bäumen gesäumt. Vor den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Greifswalder Straße (Nr. 87/88 bis 91) befinden sich baumbestandene Rasenflächen.

Auf der Südseite der Michelangelostraße befinden sich breite Wiesenstreifen, die zunächst als Vorhalteflächen für den geplanten Ausbau der Michelangelostraße im Ringstraßenverbund vorgesehen waren. Inzwischen sind Teile dieser Flächen als extensive Wiesenflächen angelegt oder verpachtet. Die verpachteten und zum Teil umzäunten Flächen im Übergang zur Kniprodestraße sind heute aber real weitgehend ungenutzt. Weiter südlich an diese Wiesen direkt angrenzend befinden sich weitläufige Stellplatzflächen, die vor allem den Bewohnern der umgebenden Gebäude dienen. Sie sind großflächig versiegelt und nur mit wenigen Baumpflanzungen durchgrünt.

Eine weitere Besonderheit stellt der Sportplatz an der Kniprodestraße dar. Dieser wurde in den letzten Jahren zum Teil erneuert und wird für den Schulsport und von verschiedenen Vereinen genutzt.

Im gesamten Wettbewerbsgebiet wie auch im Umfeld verteilt, findet sich ein hoher Anteil an älteren und großkronigen Laubbäumen vor. Diese stammen aus verschiedenen Pflanzjahren und sind zum Teil ebenso alt wie die umgebende Bebauung. Besonders in den hofartigen Freiräumen des Mühlenkieses konnten diese Bäume besonders große Höhen und Durchmesser erreichen und verhelfen dem Gebiet hier zu einem stark begrünten Gesamteindruck.

Neben dem Volkspark Prenzlauer Berg stellen der Jüdische Friedhof, der Weißenseer Park mit Strandbad, der Ernst-Thälmann-Park, der Volkspark Anton Seafkow sowie der im Mühlenkiez gelegene Einstein-Park bedeutende Freiflächen in der näheren Umgebung dar.

Topographie und Boden

Der gesamte Bezirk Pankow ist der Grundmoränenplatte der Barnimer Hochfläche zuzuordnen, welche sich durch Geschiebelehm, bzw. -mergel und Schmelzwassersand ausgebildet hat. Daher kann im Gebiet oberflächennahes Grundwasser (Schichtenwasser) auftreten.

Die Morphologie stellt sich schwachwellig dar, jedoch wurden durch die Bebauung in den 1960/70er Jahren bestimmte Bereiche überformt. Eine besonders auffällige topografische Ausnahme in der Umgebung bildet daher der aus Trümmerschutt ausgebildete Prenzlauer Berg, der eine Höhe von ca. 90 m über NN besitzt.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes besteht ein leichtes Gefälle in Ost-West-Richtung. Der höchste Punkt liegt mit 50,7m ü. NN im Einmündungsbereich Hanns-Eisler-Straße/ Michelangelostraße. Ab diesem Punkt fällt das Gelände nach Westen und Südosten hin leicht ab. Der niedrigste Anschlusspunkt liegt mit 45,6m ü. NN im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße/ Michelangelostraße.

2.5 Erschließung, Stellplätze

MIV

Das Wettbewerbsgebiet weist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Großräumig angebunden liegt es rund drei Kilometer vom Alexanderplatz entfernt im östlichen Zentrum Berlins. Die 860 Meter lange Michelangelostraße stellt eine Hauptverkehrsstraße dar, die zwischen der Greifswalder Straße im Westen und der Kniprodestraße im Osten verläuft. Während die Kreuzung an der Greifswalder Straße als Vollknoten ausgebildet ist, geht die Michelangelostraße unmittelbar in die Kniprodestraße über.

Die Michelangelostraße besteht aus zwei Spuren je Fahrtrichtung, die jeweils neun und sieben Meter breit sind und im nordwestlichen Abschnitt um eine 5,50 Meter breite Mittelpromenade ergänzt werden. Der südliche Fußweg grenzt mit einer Breite von 4,60 Meter unmittelbar an die Fahrbahn an. Radwege sind fahrbahnbegleitend angelegt und wurden neuerlich durch eine Markierung vom Gehweg abgesetzt.

Im Hobrecht-Plan von 1862 bildet die Michelangelostraße bereits einen Teil des angedachten Berliner Stadtrings, einem übergeordneten Straßenzug, welcher in etwa parallel zur Ringbahn verlaufen sollte. Umgesetzte Teile dieser Planung stellen unter anderem der Abschnitt Bornholmer Straße - Wisbyer Straße - Ostseestraße und weiter südlich der Bereich des Weißenseer Weges dar. Die Einbindung der Michelangelostraße in dieses Ringsystem wurde zunächst nicht umgesetzt und in den 1950er Jahren durch die Aufschüttung des Trümmerberges im Volkspark Prenzlauer Berg in der ursprünglichen Form nicht mehr umsetzbar gemacht. Eine alternative Verbindung sollte eine Hochstraße von der Kniprodestraße in Richtung Norden über den Jüdischen Friedhof hinweg darstellen, für die bereits einige Baumfällungen auf dem Friedhofsgelände durchgeführt wurden. Diese Anbindung wurde allerdings ebenfalls verworfen, da die Mitglieder der jüdischen Gemeinde den Schutz des Friedhofes durchsetzen konnten. Daher geht die Michelangelostraße heute mit einer südlichen Biegung in die Kniprodestraße über, die weiter südlich die Storkower Straße sowie den Straßenring Petersburger Straße/Danziger Straße kreuzt.

Mit dem geplanten Ausbau der A 100 soll die Stadtautobahn an die Frankfurter Allee angeschlossen werden. Der Weiterausbau bis zur Landsberger Allee ist im Anschluss langfristig vorgesehen. Die Verbindung zwischen Michelangelostraße und Landsberger Allee soll dann mittels einer neuen innerstädtischen Straße parallel zum dortigen Verlauf der Ringbahn bis zur Storkower Straße hergestellt werden.

Die Michelangelostraße wird heute unterschiedlich stark befahren. Im Kreuzungsbereich in Höhe der Greifswalder Straße liegt die Verkehrsmenge bei 20.000 bis 30.000 Fahrzeugen pro Tag, im südlichen abbiegenden Bereich mit Mündung zur Kniprodestraße bei 15.000 bis 20.000 Fahrzeugen pro Tag. Zu dieser Angabe zählen Pkws, Lkws, Motorräder sowie Busse. Als frequentierte Hauptverkehrsstraße ist die Michelangelostraße zeitweise einer stärkeren Verkehrsbelastung ausgesetzt. Die verkehrsbedingte Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr wird im südöstlichen Bereich der Michelangelostraße mit einem Index von $< 1,20$, gering belastet, beschrieben. Im nordwestlichen Bereich hin zur Kreuzung der Greifswalder Straße wird die Belastung mit einem Index von $1,21 - 1,50$ als mäßig belastet eingestuft. (Werte von 2009, Umweltatlas Berlin).



Abb. 10: Verkehrsbelastung

ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet wird durch den ÖPNV besonders in den Randlagen zur Greifswalder Straße und zur Kniprodestraße gut erschlossen. In der Greifswalder Straße erfolgt dies durch die Straßenbahnlinie M4, die vom Hackeschen Markt über den Alexanderplatz bis nach Falkenberg verläuft und meist im 5-Minuten-Takt verkehrt. Sie stellt zugleich die direkte S-Bahn-Anbindung an die Ringbahn sicher, da sie den S-Bahnhof Greifswalder Straße passiert.

Im Osten des Gebietes, an der Kniprodestraße, verkehrt die Buslinie 200, die ihre Endhaltestelle auf dem Parkplatz vor der Wohnbebauung an der Hanns-Eisler-Straße hat. Sie verläuft quer durch die City bis hin zum Bahnhof Zoologischer Garten. Zudem ist die gesamte Michelangelostraße durch die Buslinie 156 erschlossen, die vom S-Bahnhof Storkower Straße bis zum Stadion Buschallee verläuft und tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehrt. Insgesamt erschließen täglich ca. 266 Busse am Tag und 36 Busse in der Nacht das Wettbewerbsgebiet. (Quelle: BVG.de)

Fuß- und Radverkehr

Neben der beidseitigen Fußwege entlang der Michelangelostraße besteht ein orthogonales Wegenetz im Bereich der Zeilenbebauung zwischen der Michelangelo- und Gürtelstraße, das vor allem der Erschließung der einzelnen Gebäude dient. Der dort mittig, Nordwest-Südost verlaufende Weg ist nicht befahrbar.

Insbesondere für ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen gestaltet sich die fußläufige Erschließung des Gebietes teils schwierig, da die Barrierefreiheit an vielen Übergängen und Fußwegen nicht gesichert ist. Auch die Breite vieler Fußwege in den Anschlussbereichen des Wettbewerbsgebietes hinein in die umliegenden Wohngebiete entspricht nicht durchgängig den heutigen Anforderungen.

In den vergangenen Jahren wurden besonders die Anschlüsse an das städtische Radwegenetz sukzessive verbessert. Entlang der Michelangelostraße erfolgt die Führung des Radverkehrs auf einem geteilten Fuß- und Radweg entlang der Fahrbahnen. Die Anschlüsse an beiden Enden der Straße werden durch Radwege bzw. Radfahrstreifen an der Greifswalder Straße und der Kniprodestraße gewährleistet.

Stellplätze

Im gesamten Wettbewerbsgebiet sind verschieden große Stellplatzanlagen verteilt. Besonders auffällig sind die großflächigen Bereiche südlich der Michelangelostraße, die zum Teil (Flurstücke 272) auch privat durch die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG bewirtschaftet werden. Die übrigen Stellplatzanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland der Michelangelostraße, d.h. auf landeseigenen Flächen. Die rd. 1.100 Stellplätze südlich der Michelangelostraße werden vorwiegend durch die Bewohner der Wohngebäude der Zentrum eG insbesondere im Mühlenkiez in Anspruch genommen.

Aufgrund der geringen Querschnitte der Wohnstraßen im Gebiet sind hier nur vereinzelt Parkplätze vorzufinden. Im nördlichen Wettbewerbsgebiet befinden sich darüber hinaus zusätzliche Stellplätze nahe der Fernwärmewandelstation von Vattenfall, des Seniorenheimes und an den Kindertagesstätten sowie in Richtung der Kniprodestraße. Das landeseigene Grundstück an der Gürtelstraße (Flurstück 5113) wird derzeit als Stellplatzanlage insbesondere für das benachbarte Seniorenheim genutzt. Insgesamt sind im Wettbewerbsgebiet nördlich der Michelangelostraße rund 800 Stellplätze zu finden.

Lärmbelastung

Der Verkehr auf der Michelangelostraße führt zu Lärmeinträgen in das Wettbewerbsgebiet. Nach der Strategischen Lärmkarte Gesamtindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 aus dem Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beträgt der Gesamtlärm durch Verkehr an der Straße zwischen 65-70 dB (A). Mit der Tiefe der Grundstücke nimmt der Wert ab, hier wird von Werten von 55-65 dB(A) ausgegangen. Dieser Pegelwert zeichnet sich ebenfalls an den Stirnseiten der zur Michelangelostraße gerichteten nördlichen Bebauung ab. Ein Wert von 55-65 dB(A) ist entlang der Straße an den Fassadenseiten der südlichen Bebauung angegeben.

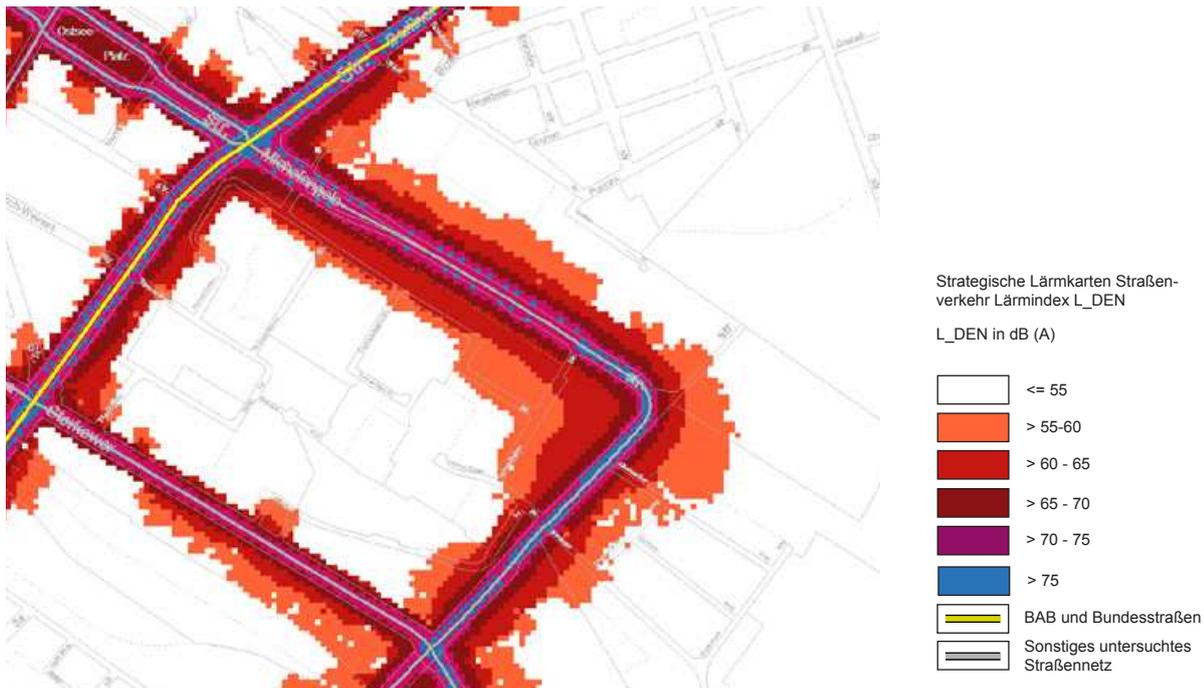


Abb. 11: Lärmpegel Tag-Abend-Nacht

2.6 Nutzungen, Versorgung, öffentliche Einrichtungen

Das Wettbewerbsgebiet und seine Umgebung werden deutlich durch Wohnnutzungen geprägt, meist ohne Ergänzungen durch andere Angebote. Die Nahversorgung des Gebietes erfolgt zur Zeit über die Einzelhandelsbereiche an der Greifswalder Straße und am Antonplatz im Stadtteil Weißensee. Im Gebiet selbst lässt sich zudem das bereits beschriebene Ärztehaus (Gürtelstraße 122) vorfinden. Öffentliche und soziale Einrichtungen stellen die Kindertagesstätten an der Gürtelstraße und das Seniorenheim (Gürtelstraße 32-33) innerhalb des Wettbewerbsgebietes sowie die Schulen im südlich angrenzenden Mühlenkiez dar (Paul-Lincke-Grundschule, Pieskower Weg 39 und Gustave-Eiffel-Oberschule, Hanns-Eisler-Str. 78-80). Zudem befindet sich im Bereich des Sportplatzes Hanns-Eisler-Straße / Ecke Kniprodestraße ein Gebäude mit Infrastruktur für den Sportbetrieb.

2.7 Sozialstruktur und Eigentumsverhältnisse

Sozialstruktur

Die Wohnsiedlung an der Michelangelostraße wurde ab den 1960er Jahren aufgrund des damaligen hohen Bedarfs an Wohnraum entwickelt. Die aktuellsten Kennzahlen zur Einwohnerdichte im Wettbewerbsgebiet beschreiben eine Anzahl von ca. 71 bis 150 Einwohner pro Hektar (2012). Mit der Zahl der Geschosse steigt die Einwohnerdichte entlang der Gürtelstraße auf 151 bis 250 Einwohner pro Hektar. Die Werte entsprechen eher einer Lage am Stadtrand.

Im Jahre 2010 wurde für das Gebiet ein Wanderungsgewinn verzeichnet, der auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Prenzlauer Berg zurückzuführen ist. Die Differenz der Zu- und Fortzüge beträgt 1 bis unter 2 %. Damit wird der Durchschnittswert Berlins übertroffen.

Die ansässige Bevölkerung wird mit über 30% von Senioren bestimmt. Das Durchschnittsalter liegt bei 60 Jahren. Kinder und Jugendliche sind mit unter 13% eher weniger vertreten. Nur eine geringe Anzahl an Bewohnern mit Migrationshintergrund ist im Gebiet ansässig (unter 10%). Der Mittelwert Berlins liegt zum Vergleich bei 25,7 %. Der Ausländeranteil ist mit unter 5% ebenfalls sehr gering (Durchschnittswert Berlin 13,5%).

Im Bereich Michelangelostraße ist die Anzahl an Langzeitarbeitslosen als hoch einzustufen. 4 bis unter 5% von den 15- bis 65-jährigen sind hier im Jahr 2010 mit einer Bezugszeit von über einem Jahr erfasst worden. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 10 bis unter 14 % über dem Durchschnitt Berlins.

Eigentumsverhältnisse

Der Haupteigentümer der Wohnbauflächen im Wettbewerbsgebiet ist die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG. Zwei Wohnbauzeilen an der Michelangelostraße (Nr. 63-81) befinden sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG. Die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG besitzt eine Zeile im Nordwesten an der Greifswalder Straße (Nr. 118-121) sowie südlich des jüdischen Friedhofs (Michelangelostraße 101-107). Die versetzten Wohnhochhäuser an der Kniprodestraße (125-127) sind Eigentum der GEWO BAG VB.

Das Seniorenheim, Gürtelstraße 32-33, wird von der Seniorenstiftung Prenzlauer Berg betrieben, die auch Eigentümer des Grundstücks ist. Die Schule, Gürtelstraße / Ecke Puccinistraße ist im Besitz der Freien Waldorfschule am Prenzlauer Berg. Die benachbarte Sportfläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Auch die im Gebiet ansässige Kindertagesstätte (Raupe Nimmersatt, Gürtelstraße 25) gehört dem Land Berlin mit dem Rechtsträger Jugendamt Pankow.

An der Gürtelstraße (Nr. 34) befindet sich ein Gebäude mit Versorgungsinfrastruktur (Fernwärmewandelstation) im Besitz der Vattenfall GmbH. Der Liegenschaftsfonds Berlin hält zwei Grundstücke im nördöstlichen Teil des Wettbewerbsgebietes: die Kaufhalle, Gürtelstraße 31 und eine soziale Einrichtung, Gürtelstraße 26.

Lediglich eine kleine Parzelle im Bereich zwischen der Michelangelostraße und der Gürtelstraße liegt in Privateigentum. Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sowie die öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen liegen ebenfalls im Besitz des Landes Berlin.



Abb. 12: Eigentumsverhältnisse

2.8 Technische Infrastruktur

Das Wettbewerbsgebiet wird durch unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sämtlicher Medien erschlossen, die vorwiegend im öffentlichen Straßenraum liegen. Nachfolgend sind die vorhandenen Leitungsbestände nach einzelnen Medien aufgelistet. Die genaue Lage der Leitungen ist dem Anhang der Auslobung bzw. den digitalen Plangrundlagen zu entnehmen.

- Elektrizitätsversorgung (Versorgungsträger Vattenfall)
- Fernwärme
- Gasleitungen (Versorgungsträger NBB)
- Trinkwasserleitungen (Versorgung BWB)
- Abwasserentsorgung (Versorgung BWB)
- Telekommunikationsleitungen
Kabeldeutschland, Primacom, TeleColumbus
- Stadtlicht

Insbesondere die Leitungen der Fernwärme sind im Rahmen der Konzeptentwicklung möglichst zu berücksichtigen, da ihre Verlegung aufgrund der hohen Kosten unrealistisch ist. Dies betrifft vor allem die Nord-Süd verlaufende Leitung auf Höhe der Thomas-Mann-Straße und des Wohngebäudes Michelangelostraße 41-49 ungerade sowie die südlich und östlich des Sportplatzes verlaufende Leitung, welche die Michelangelostraße auf Höhe des Wohngebäudes Michelangelostraße 125 unterquert.



Abb. 13: Leitungen der technischen Infrastruktur (eigene Darstellung nach Angaben der Leitungsträger)



2.9 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan für Berlin ist der Bereich nördlich der Michelangelostraße als Wohnbaufläche (W2) mit vorwiegender Wohnnutzung und einer GFZ bis 1,5 dargestellt. Die Michelangelostraße selbst ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Auf der Südseite der Michelangelostraße schließt vor den Wohnscheiben an der Hanns-Eisler-Straße ein Bereich als gemischte Baufläche (M2) an, die auch die Stellplatzanlagen auf der Südseite der Michelangelostraße mit einschließt.

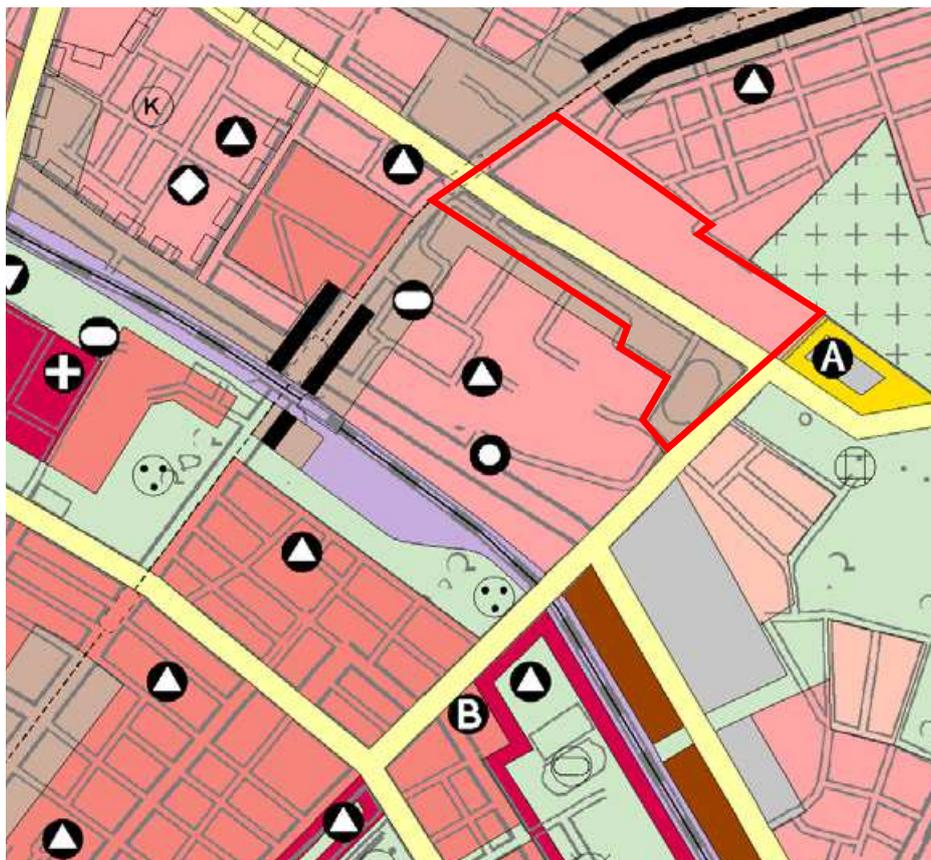


Abb. 14: Ausschnitt, Flächennutzungsplan Berlin

Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin

Das Landschaftsprogramm Berlin weist die Flächen südlich der Michelangelostraße als Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für Bodenschutz, Grundwasserneubildung und Klimawirksamkeit aus.

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen, Beschlussfassung vom 08. Juli 2014, stellt keine Wohnbaupotenziale im Wettbewerbsgebiet an der Michelangelostraße dar. Der StEP Wohnen zeigt jedoch die aktuelle und die prognostizierte Situation der Wohnraumversorgung und -entwicklung Berlins auf und stellt eine wichtige Grundlage für den vorliegenden Wettbewerb dar. Einzelne Schwerpunkte des Stadtentwicklungsplans sind unter anderem das Wohnen in der Innenstadt, bezahlbare Mieten sowie die sozialverträgliche und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes.

StEP Klima

Im Stadtentwicklungsplan Klima werden mehrere Handlungsfelder bestimmt, die Berlin für den Klimaschutz in seiner vielfältigen Kulisse räumlich definieren und die Anpassung an den Klimawandel forcieren. Das Wettbewerbsgebiet wird in seinem Bestand in Analyse- und Maßnahmenkarten dargestellt, welche die Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz reflektieren.

Für das Wettbewerbsgebiet wird ein voraussichtlicher Zuwachs an Wärmebelastung erwartet. Das Gebiet fällt in den Bereich „prioritärer Handlungsbedarf Bioklima“. Dieser Handlungsbedarf bezieht sich auf den hitzeangepassten Umbau des Bestandes (z.B. Sicherung und Verbesserung von Kaltluftentstehungsgebieten- und -zustrom, Erhöhung von Albedo und Wärmespeicherung der Gebäude durch gering wärmeleitende Materialien usw.).

Das Gebiet um die Michelangelostraße wird in den Bereichen Stadtbäume im Siedlungsraum sowie südlich der Michelangelostraße Grün- und Freiflächen als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer eingestuft. Eine stadtklimatische Bedeutung als Kaltluft-Austauschgebiet nimmt der Volkspark Prenzlauer Berg im Osten des Wettbewerbsgebietes ein. Den Grün- und Freiflächen entlang der Michelangelostraße wird ein prioritärer Handlungsbedarf zugewiesen. Der Bereich südlich der Michelangelostraße wird als aktuell prioritärer Handlungsbedarf zum Thema Stadtbäume im Siedlungsraum ausgewiesen. Der Handlungsbedarf bezieht sich hierbei auf die klimawandelgerechte Optimierung der Freiflächen z.B. mittels Gestaltung der Grünflächen zur Erleichterung der Versickerung sowie die Erhaltung und Erweiterung des Bestandes an Straßen- und Stadtbäumen etc.. Das Wettbewerbsgebiet verfügt über Potentiale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand sowie zur Neupflanzung von Straßenbäumen und Entsieglung un bebauter Flächen. Diese Potenziale gilt es auszuschöpfen.

StEP Zentren 2020

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 wird im Bereich der Greifswalder Straße südwestlich des Wettbewerbsgebietes ein besonderes Stadtteilzentrum mit mittlerem Handlungsbedarf ausgewiesen. Im Planungsgebiet selbst sind keine Vorgaben aus dem StEP Zentren zu verzeichnen.

Planungsrecht

Für das Planungsgebiet bestehen keine festgesetzten Bebauungspläne. Nördlich im Bezirk Weißensee sind für einzelne Bereiche Bebauungspläne festgesetzt (XVIII-45a Antonplatz; 3-23 Antonplatz; XVIII-63 Gounodstraße; XVIII - 65 Mahlerstraße). Südöstlich im Bereich der Storkower Straße befindet sich ein großflächiger Bebauungsplan in Aufstellung.

Es ist davon auszugehen, dass Bebauungspläne zur Sicherung der künftigen baulichen Entwicklung aufgestellt werden.

Vorangegangene Planungswettbewerbe

In den 1990er Jahren wurden für Teile des Gebietes bereits ein städtebauliches Gutachten und ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse wurden allerdings nicht in die weitere Planung übernommen. Die Dokumentationen dieser Wettbewerbe werden im Rahmen der Anlagen zur Auslobung allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Sie stellen aber keine Vorgaben oder Vorlagen für die weitere Bearbeitung dar.

Denkmalschutz

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Der an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Jüdische Friedhof wird in der Denkmalkarte Berlin als Gartendenkmal ausgewiesen und die dort integrierten Gebäude als Baudenkmäler klassifiziert.

Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Aufgabenstellung

Der Wettbewerb zielt auf die Überprüfung möglicher Wohnungsbau-potenziale im Bereich beiderseits der Michelangelostraße ab. Hier soll ein städtebaulich-funktionales Gesamtkonzept entwickelt werden, das sowohl die Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers auf der Straßennordseite als auch ein neues Stück Stadt auf der Straßensüdseite ermöglicht. Dabei ist die Lagegunst des Standortes am Rande der durch den S-Bahn-Ring definierten inneren Stadt zu nutzen.

Neben dem Wohnungsneubau sind Standorte für soziale bzw. sportliche Einrichtungen zu sichern und in das Gesamtkonzept zu integrieren. Zum einen handelt es sich um eine Kindertagesstätte und eine dreizügige Grundschule, deren Bedarf aus der künftigen Entwicklung an der Michelangelostraße sowie im Bereich des Anton-Saefkow-Parks erwartet wird. Zum anderen ist ein Standort für eine dreiteilige Sporthalle vorzusehen.

Eine besondere Aufgabe stellt die Weiterentwicklung der Freiräume im Gebiet dar, die für höhere Nutzbarkeit und gestalterische Qualität aktiviert werden sollen. Dies mit den Flächenbedarfen der bestehenden Nutzungen wie Stellplätzen oder Spielplatzanlagen und den zu ermittelnden Bereichen für Wohnungsneubau zu vereinen, stellt eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Konzeptentwicklung dar.

In der ersten Phase des Wettbewerbs sind skizzenhafte Entwurfsideen und Konzepte zu entwickeln (siehe oben, 1.12 Geforderte Leistungen). In der zweiten Wettbewerbsphase soll anhand der hier genannten planerischen Vorgaben sowie weiteren Erkenntnissen aus der ersten Phase, die Konkretisierung und Vertiefung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepte erfolgen.

3.2 Städtebauliche Zielsetzung

Das Wettbewerbsgebiet weist eine städtebauliche Struktur auf, die auf seine Entstehungszeit nach 1945 zurückgeht. Im Teilbereich nördlich der Michelangelostraße handelt es sich hierbei zum einen um die viergeschossigen Zeilenbauten sowie um die in den 1970er Jahren errichteten Punktbauten mit bis zu 11 Geschossen. Hier gilt es, konzeptionelle Vorschläge für eine behutsame Nachverdichtung, insbesondere der Wohnzeilen, unter Berücksichtigung der Lärmimmission von der Michelangelostraße sowie der Erschließungserfordernisse der Bestandsbauten, zu erarbeiten. Ebenso sollen heute vorhandene Qualitäten im Freiraum weiterentwickelt werden, ohne die Eigenarten der Nachkriegsplanungen zu negieren.

Südlich der Michelangelostraße prägen die weitläufigen Stellplatzanlagen und weitere Freiflächen vor den angrenzenden, jedoch außerhalb des Bearbeitungsgebietes liegenden, 11-geschossigen Wohngebäuden das heutige Erscheinungsbild.

Hier kann bei Inanspruchnahme dieser Flächen ein neues Stadtquartier mit eigener Identität und Adresse an der Michelangelostraße entstehen. Gleichzeitig ist im Rahmen der Konzepterstellung zu prüfen, inwieweit die Michelangelostraße als neue Adresse auch für die bestehenden und weiterzuentwickelnden Wohnbereiche etabliert werden kann.

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung sollen, abhängig von der jeweils spezifischen Lage, differenzierte Wohnangebote entwickelt werden. Generell sollen bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung entstehen, die vorwiegend als Geschößwohnungsbau zu konzipieren sind.

Neben der bereits im Gebiet wohnenden älteren Bevölkerung sollen auch für kleinere Familien und Paare Angebote geschaffen werden, um zeitgemäßen Bedarfen in diesem Bereich entgegenzukommen. Nach Aussagen der WBG Zentrum eG fehlen derzeit vor allem kleinere, preiswerte altersgerechte Wohnungen mit 1,5 Zimmern und Wohnungen für Familien mit bis zu vier Zimmern (100 bis 120 m²).

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG strebt aktuell die Erweiterung ihres Bestandes an Wohngebäuden durch Wohnungsneubau innerhalb des Wettbewerbsgebietes an. Ihr erklärtes Ziel ist eine verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Belange der bestehenden Bewohnerschaft und der Möglichkeiten des Baurechts. Im Dialog zwischen den Genossenschaftsmitgliedern, den Mietervertretern und dem Vorstand wird über künftige Bauvorhaben beraten.

Im Bereich der bestehenden Wohnzeilen auf der Nordseite der Michelangelostraße schlägt die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG für mögliche Nachverdichtungen folgenden Wohnungsschlüssel vor:

Räume je Wohnung	Anteil	Größe	Richtgröße sozialer Wohnungsbau
1-Raum-WE	ca. 10 %	bis 50 m ²	45 m ²
2-Raum-WE	ca. 30 %	bis 70 m ²	60 m ²
3-Raum-WE	ca. 25 %	bis 80 m ²	75 m ²
4-Raum-WE	ca. 30 %	bis 110 m ²	90 m ²
5-Raum-WE und größer	ca. 5 %	bis 130 m ²	105 m ²

Der höhere Anteil an kleinen und großen Wohnungen soll den sozialen Anspruch der Wohnungsbaugenossenschaft widerspiegeln, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereit zu stellen. Der überwiegende Teil der kleineren Wohnungen soll altersgerecht und barrierefrei bzw. behindertengerecht gestaltet und erreichbar sein. Hinsichtlich der Ausstattungsstandards soll jede Wohnung über einen Balkon oder aus Lärmschutzgründen eine verglaste Loggia (z.B. zur Michelangelostraße) verfügen (alle Angaben aus der Untersuchung von PLK Städtebau im Auftrage der WBG Zentrum eG, 2014).

Auf den Flächen südlich der Michelangelostraße wird unter Einschätzung der bestehenden Situation inklusive des benachbarten Wohnungsbestandes im Mühlenkiez bezahlbarer Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten erwartet. In diesem Teilbereich werden keine Vorgaben hinsichtlich Wohnform und Wohnungsschlüssel gemacht, unter anderem weil die künftigen Eigentümer und Bauträger noch nicht feststehen.

3.3 Realisierung

Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Vorschläge gemacht werden, wie sich die großen, ungenutzten Freiflächen an der Michelangelostraße zu nachhaltigen Wohnlagen weiterentwickeln lassen und welche städtebaulichen Vorgaben zur Sicherung dieses Prozesses gemacht werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Planungsprozess eine Neuordnung insbesondere der landeseigenen Flächen südlich der Michelangelostraße erfolgen wird. Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG wird, entsprechend dem sich in ihrem Eigentum befindlichen Grundstück, anteilig an der Flächenneuordnung beteiligt. In Abhängigkeit von den Wettbewerbsergebnissen werden neue Baufelder gebildet und nach den neuen Vergaberichtlinien prioritär an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Baufelder, für die die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kein Interesse haben, werden vom Liegenschaftsfonds Berlin im Rahmen von Bieter- oder Konzeptverfahren veräußert, an denen sich auch die im Wettbewerbsgebiet vertretenen und sonstigen Wohnungsbaugenossenschaften und sonstige externe Interessenten beteiligen können. Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung sind solche unterschiedlichen Eigentumsstrukturen zu berücksichtigen und entsprechend differenzierte Wohnformen konzeptionell zu entwickeln.

Das vorzuschlagende städtebauliche Konzept soll Flexibilität hinsichtlich möglicher Bauherren, Entwicklungsetappen sowie der konkreten Ausgestaltung der Wohngebäude im Einzelnen aufweisen. Dennoch muss die notwendige Robustheit im Städtebau nachgewiesen werden, die es ermöglicht, auch unter zukünftigen Entwicklungsstandards die städtebaulichen Setzungen einhalten zu können und somit eine nachhaltige Planung zu sichern.

Durch die langen Zeitspannen, die zur Entwicklung des Wettbewerbsgebietes von Nöten sein werden, sind mögliche Phasierungen innerhalb dieses Prozesses vorzuschlagen, deren Zwischenschritte jeweils einen ablesbaren und qualitätvollen Stadtraum erzeugen, der ab der ersten Bauphase einen Gewinn für die benachbarten Quartiere darstellt. Es ist anzunehmen, dass die künftige bauliche Entwicklung des Gebietes bzw. von Teilflächen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert werden muss.

3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen / Soziale Infrastruktur

Neben dem Schwerpunkt des Wohnungsneubaus umfasst die Wettbewerbsaufgabe die Planung für Gemeinbedarfseinrichtungen. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes ist die schulische Versorgung durch einen Standort für eine dreizügige Grundschule, prioritär auf landeseigenen Flächen zu sichern. Eine offene Ganztagschule mit drei Zügen und bis zu 432 SchülerInnen benötigt eine Grundstücksfläche von 1,3 bis 1,4 ha. Die hier genannte Flächengröße umfasst die für einen Schulneubau inklusive Sporthalle und der entsprechenden Freiflächen (Pausenhof, Spielfeld) erforderlichen Flächen. Im Folgenden sind die erforderlichen Teilflächen im Einzelnen dargestellt (siehe Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP)):

Grundfläche, Schulgebäude + Sporthalle	
zweigeschossig	4.511 m ²
drei- bis viergeschossig	3.618 m ²
BGF Schulgebäude	5.355 m ²
BGF Sporthalle	1.833 m ²
Sportfreiflächen	2.601 m ²
sonstige Feiflächen (Pausenhof, Schulgarten usw.)	6.770 m ²

Der Bedarf für eine neue Grundschule ist in der aktuell prognostizierten Entwicklung der Schülerzahlen in diesem Bereich des Bezirks Pankow sowie im künftig zu erwartenden Wohnungsneubau im Wettbewerbsgebiet aber auch im Bereich des weiter südlich liegenden Anton-Saefkow-Parks (ehem. Güterbahnhof Greifswalder Straße) begründet.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung ist die mögliche Anordnung der Grundschule im Übergang zwischen der künftigen Wohnbebauung und dem zu erhaltenden ungedeckten Sportplatz an der Ecke Kniprodestraße zu prüfen. Hier könnte die Grundschule eine bauliche Abschirmung des Sportplatzes im Sinne des Immissionsschutzes bewirken. Aufgrund der derzeit hohen Belegung des Sportplatzes ist davon auszugehen, dass eine Doppelnutzung durch die künftige Grundschule nicht möglich wird.

Aufgrund der anvisierten neuen Wohnbebauung besteht der Bedarf an einer neuen Kindertagesstätte, die gemäß dem Raumprogramm der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft ein Grundstück von 2.000 m² als eigenständiger Standort mit 100 Plätzen benötigt. Gegebenfalls kann die Kindertagesstätte in die neue Wohnbebauung, z.B. einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, baulich integriert werden.

Des Weiteren ist ein Standort für eine dreiteilige Sporthalle für das Oberstufenzentrum (OSZ) Bürowirtschaft und Dienstleistung, Mandelstraße / Pappelallee (Elinor-Ostrom-Schule) aber auch für den Vereinssport möglichst in räumlicher Nähe zum OSZ und auf landeseigener Fläche im Wettbewerbskonzept vorzusehen. Auch hier erscheint ein Standort in Nachbarschaft zum Sportplatz an der Michelangelostraße / Ecke Kniprodestraße funktional und räumlich sinnvoll. Zudem könnte ein Sporthallenneubau der schalltechnischen Abschirmung des ungedeckten Sportplatzes dienen.

Bei einer baulichen Kombination der dreiteiligen Sporthalle für das OSZ mit dem erforderlichen Hallenteil der zu planenden Grundschule kann bei entsprechender Begründung auch eine Teilung in zwei zweiteilige Hallen in direkter räumlicher Nachbarschaft erfolgen.

3.5 Ergänzende Nutzungen

Im heutigen Zustand ist das Gebiet weitgehend monostrukturell auf reine Wohnnutzungen ausgerichtet. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll geprüft werden, wie und in welchem Umfang ergänzende Nutzungen neben den oben genannten Schul- und Sporthallenstandorten in das Konzept integriert werden können. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf den Anforderungen liegen, die zum einen die überalterten Bewohner der Bestandsbauten als auch künftige neue Mieter, vor allem junge Familien, an ihre Umgebung haben. Neben kleinen Einzelhandels- und Versorgungsstandorten sind auch einzelne nicht störende Gewerbenutzungen denkbar, die einen Bezug zu den veränderten Arbeits- und Lebensweisen vieler Menschen haben sollten. Dies können z.B. Variationen zum Thema „Wohnen & Arbeiten“ in einer räumlichen Einheit umfassen. Der Versorgungsschwerpunkt wird jedoch gemäß dem FNP und dem Zentrenkonzept im Bereich um den S-Bahnhof Greifswalder Straße und entlang der Greifswalder Straße bleiben.

Auch für mögliche temporäre Nutzungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftstreffs und Tagesmutterräume ist die Flexibilität in sich über Zeit wandelnde Nutzungen durch variable Erdgeschossgrundrisse konzeptionell zu berücksichtigen.

Für die bauliche Integration kleinteiliger gewerblicher Nutzungen sind flexible Erdgeschossgrundrisse anzudenken.

3.6 Grün- und Freiraum / Wegebeziehungen

Die aktuelle Situation im Wettbewerbsgebiet weist in erster Linie wenig ausdifferenzierte Freiräume mit einem hohen Anteil an halböffentlichen Flächen auf. Diese werden durch vereinzelte Bereiche mit intensiveren Nutzungen wie Spielplätzen unterbrochen. Im Bestand besteht im Zusammenhang mit den umgebenden Bereichen bereits ein Überangebot an Spielplatzanlagen, sodass hier in erster Linie der quantitative Erhalt der heutigen Flächen zu beachten ist. Die Lage und Ausgestaltung dieser Spielplätze kann aber konzeptabhängig gewählt werden.

Auch für die heute weniger genutzten Bereiche werden konzeptionelle Vorschläge zur Qualifizierung erwartet. Neben der Zuordnung einzelner Flächen zu bestimmten Wohngebäuden oder einzelnen Erdgeschosswohnungen sind in diesem Bereich auch Nutzungsalternativen denkbar. Im Bereich der Wohnbestände der Wohnungsbaugenossenschaften nördlich der Michelangelostraße können z.B. Vorschläge zur Neugestaltung der Grün- und Freiflächen mit gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen im Sinne des genossenschaftlichen Lebens bzw. Zusammenlebens gemacht werden. Dies kann Gemeinschaftsgärten, Mietergärten, Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte bis hin zu Nachbarschaftshäusern umfassen.

Besonderer Wert sollte in allen Fällen auf den schonenden Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen, besonders den teilweise erhaltenswerten Bäumen im Gebiet, gelegt werden. Dies betrifft vor allem die umfangreichen baumbestandenen Flächen im Umfeld der Bebauung auf der Nordseite der Michelangelostraße sowie die Grünflächen entlang der Greifswalder Straße. Südlich der Michelangelostraße ist der Flächenumfang der „ökologischen Wiese“ in ihrer heutigen Ausdehnung zu überprüfen und ggf. zu sichern bzw. bei einer Überplanung auszugleichen. Der Erhalt und die Integration des Baumbestandes auf den extensiven Freiflächen zwischen der Michelangelostraße und der Hanns-Eisler-Straße ist konzeptabhängig zu prüfen.

Um eine bessere Vernetzung des nördlichen Teilbereiches mit dem südlichen Areal zu schaffen, sollten die bestehenden fußläufigen Wegebeziehungen betrachtet und optimiert werden. Auch die Knotenpunkte verschiedener Wegstrecken und deren Quell- und Zielorte sind in diesem Zusammenhang von Bedeutung. Von den Wettbewerbsteilnehmern werden Konzepte erwartet, welche die funktionalen und räumlichen Beziehungen zwischen den Bereichen beiderseits der Michelangelostraße stärken und an das bestehende Wegenetz anknüpfen. In Anbetracht der älteren Bewohner könnte dies z.B. einen Parcours oder Rundweg für Senioren beinhalten, welcher das Wettbewerbsgebiet mit dem südlich gelegenen Mühlenkiez verbindet.

3.7 Erschließung, Stellplätze

Es ist davon auszugehen, dass die äußere verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebietes auch in Zukunft über die angrenzenden Straßen – Greifswalder Straße, Gürtelstraße, Kniprodestraße und Hanns-Eisler-Straße – sowie über die zentral liegende Michelangelostraße erfolgen wird.

Im westlichen Abschnitt der Michelangelostraße und im Kreuzungsbereich der Greifswalder Straße ist der vorhandene Straßenquerschnitt mit der baumbestandenen Mittelinsel zumindest bis zur ersten Querstraße beizubehalten, um die Kreuzung mit der Greifswalder Straße und die Einmündung der Ostseestraße in ihrer heutigen Form zu sichern. Im weiteren Verlauf Richtung Osten ist das vorhandene Gesamtprofil der Michelangelostraße zu erhalten, es können jedoch gestalterische Optimierungen in den Randbereichen (Parkstreifen, Gehwege) vorgeschlagen werden. Ähnliches gilt für die anschließende Kniprodestraße, wobei der Aufwand für die Neugestaltung des Straßenquerschnitts gegenüber der heutigen Situation grundsätzlich abzuwägen ist.

Die Feinerschließung des Gebietes erfolgt über vergleichsweise schmale Wohnstraßen, deren Randbereiche heute meist nicht für die barrierefreie Erschließung geeignet sind. Bei Eingriffen und Ergänzungen in der baulichen Struktur oder den Freiräumen des Wettbewerbsgebietes sind entsprechend auch Optimierungen in den Straßenquerschnitten anzudenken. In Folgenden werden Anforderungen einzelner Straßen im Wettbewerbsgebiet genannt.

Die den nördlichen Teilbereich erschließende Gürtelstraße ist in ihrer derzeitigen Lage und ihrem vorhandenen Querschnitt beizubehalten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Hanns-Eisler-Straße in ihrer heutigen Lage annähernd beibehalten werden kann, da sie für die Erschließung der Bereiche südlich der Michelangelostraße erforderlich ist. Im Rahmen der Konzeptentwicklung werden jedoch Vorschläge zum Straßenquerschnitt erwartet, der sowohl die heute nicht erfüllten Anforderungen der angrenzenden Bestandsgebäude (Parkflächen Kfz, Abstellflächen Fahrräder, Flächen für Mülleinhausungen, Platz für barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden) als auch die der Neubauplanung berücksichtigt.

Es ist weiter davon auszugehen, dass die Süd-Nord verlaufenden Straßen – die zwei Abschnitte der Thomas-Mann-Straße sowie der östliche Abschnitt der Hanns-Eisler-Straße – auch in Zukunft an die Michelangelostraße anbinden werden.

Für die weiteren, zur internen Erschließung der künftigen Baufelder erforderlichen Straßen, werden Gestaltungsvorschläge von den Teilnehmern erwartet.

Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verträgliche Lösungen erwartet, die sowohl den künftigen, durch den Wohnungsneubau entstehenden Bedarf als auch einen Anteil des durch die Bestandsquartiere bestehenden Bedarfs, abdecken können. Da sich ein Großteil der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum südlich der Michelangelostraße (Flurstücke 270, 5136 und 5140) befindet, der künftig durch die neuen Wohnbauflächen in Anspruch genommen wird, stellt die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs dar.

Im Vorfeld des Wettbewerbs hat die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG eine Untersuchung der bestehenden Stellplätze sowie der Potenzialflächen für künftige Stellplatzanlagen erstellen lassen. Von den rund 755 bestehenden Stellplätzen auf landeseigenen Flächen südlich der Michelangelostraße werden ca. 670 (89 %) durch Bewohner der Genossenschaftsbestände genutzt. Außerdem wird die Stellplatzanlage im Eigentum der WBG Zentrum eG mit ihren 343 Stellplätzen (Flurstück 272) gänzlich durch die Bewohner der Wohngebäude der Genossenschaft belegt.

Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe ist jedoch davon auszugehen, dass alle Flächen südlich der Michelangelostraße zur Disposition stehen und anteilig bei der künftigen Neuordnung berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund geht die WBG Zentrum eG als Haupteigentümer der Wohngebäude südlich der Michelangelostraße von folgendem Szenario aus:

- Die derzeit als Kfz-Abstellflächen genutzten Bereiche auf Flächen des Landes Berlin fallen ersatzlos weg.

- Das derzeit als Kfz-Abstellfläche genutzte Grundstück der WBG Zentrum eG zwischen Hanns-Eisler-Straße und Michelangelostraße (Flurstück 272) wird 1 zu 1 gegen für eine Parkplatznutzung geeignete Grundstücke weiter südlich im Bereich des Mühlenkiezes und damit außerhalb des Wettbewerbsgebietes mit dem Land Berlin getauscht.

Die Wettbewerbsteilnehmer sollen unter Berücksichtigung des oben genannten Bedarfs der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG auf dem eigenen Grundstück sowie des durch den Wohnungsneubau entstehenden Bedarfs den rechnerischen Nachweis einer ausreichenden Stellplatzversorgung für Bewohner und Besucher innerhalb des Wettbewerbsgebietes erbringen (siehe Formblatt). Es ist von insgesamt 0,4 Stellplatz pro Wohneinheit (Bestand und Neubebauung innerhalb des Wettbewerbsgebietes) auszugehen.

Zur Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs ist die Anordnung von Sammelstellplatzanlagen in Form von Parkpaletten und Tiefgaragen im Rahmen der Konzepterarbeitung zu prüfen. Dabei ist die Erreichbarkeit sowie die städtebauliche Verträglichkeit solcher Anlagen zu berücksichtigen. Bei einer Konzipierung von Tiefgaragen sind insbesondere die unterirdischen Leitungen des Fernwärmenetzes zu berücksichtigen (siehe auch Kap. 2.8).

Es ist außerdem davon auszugehen, dass das derzeit als Stellplatzanlage genutzte Grundstück an der Gürtelstraße (Flurstück 5113) weiterhin seine Funktion insbesondere für das benachbarte Seniorenheim behalten wird.

Für die im Konzept zu planende dreizügige Grundschule und dreiteilige Sporthalle sind die nach der AV Stellplätze vom 11.12.2007 zu § 50 BauO Bln erforderlichen Behindertenstellplätze sowie Fahrradstellplätze in sinnvoller Anordnung zu den Neubauten auf den Grundstücken vorzusehen.

ÖPNV

Grundsätzlich ist eine Mobilität zugunsten des Umweltverbundes – Fußgänger- und Radverkehr sowie ÖPNV – anzustreben. Die bestehenden Angebote des ÖPNV inklusive der Verbindungsrelationen sind in heutiger Form zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Buslinien 156 und 200 weiterhin in der Michelangelostraße verkehren werden, eine kleinräumliche Verlagerung der Endhaltestellen der Busse der Linie 200 ist als Variante denkbar. So könnten z.B. die Busendhaltestellen in Längsaufstellung (min. drei Busse hintereinander) entlang der Michelangelostraße angeordnet werden. Dabei sind neben der maximalen Länge (je 18m), Breite (2,5m) und Höhe (4,1m) der Busse auch die Wenderadien für Gelenkbusse und Doppeldecker sowie notwendige Rangierflächen zu berücksichtigen. Hinzu kommt an der Endhaltestelle der Linie 200 eine Sanitäreinrichtung für die Busfahrer.

3.8 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Konzeptentwicklung sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen soweit wie möglich zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Fernwärmeleitungen, die auf Höhe der Wohngebäude Michelangelostraße Nr. 41- 49 ungerade und 125 quer zur Michelangelostraße verlaufen und somit eine Bindung für die Neuplanung darstellen.

Bei den übrigen Leitungen der Ver- und Entsorgung wird davon ausgegangen, dass sie konzeptabhängig ggf. verlegt werden können. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung der künftigen Wohngebäude ist der Anschluss an das zu erweiternde Leitungsnetz anzunehmen.

3.9 Ansprüche von Nutzergruppen

Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming im Städtebau bedeutet die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen der zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen - Männer und Frauen jeden Alters und jeder Herkunft - im gesamten Planungsprozess städtebaulicher Projekte zu berücksichtigen. Frauen wie Männer in leben nach wie vor in der Regel in anderen Alltagswelten und Beziehungszusammenhängen als das jeweilige andere Geschlecht; Erwerbsarbeit und Hausarbeit nehmen im Alltag von Frauen und Männern verschiedene Bedeutungen ein und stellen unterschiedliche Herausforderungen für das Individuum dar; daraus resultieren unterschiedliche Bedürfnisse und Bedarfslagen. Ziel dabei ist durch eine differenziert und bedarfsgerechte Planung eine Qualitätsverbesserung in städtischen Quartieren zu erreichen. Dazu müssen die Ziele der Planung und deren Konkretisierung und Umsetzung anhand von Kriterien geprüft und in die Abstimmungsprozesse integriert werden. Das beinhaltet auch ggf. eine kritische Haltung zu den bestehenden städtebaulichen Leitbildern einzunehmen.

Als allgemeine Anforderungen an eine gendergerechte städtebaulicher Projektplanung sind die Gleichstellung der Geschlechter, Chancengleichheit und eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensbedingungen und Zwänge, unter denen die Geschlechter leben, anzusehen.

Planungsziele sind:

1. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumeignung der Geschlechter und der spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität. Es sollen Orte für alle Geschlechter in ihrer Unterschiedlichkeit bezüglich Alter, Herkunft, soziale und gesundheitliche Situation (Diversity) geschaffen werden.

2. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche an den Freiraum hinsichtlich generations- und geschlechtergerechter Nutzungsangebote und -qualitäten (u.a. Ruhe und Erholung, sportliche Aktivitäten, Kinderspieleinrichtungen, Treffpunkte / Kommunikationsorte, Garten- / Landschaftserlebnis, Querung und Durchwegung).
3. Die Abstufung und Differenzierung der Räume hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten der Wege zu Tages- und Nachtzeiten und zwischen unterschiedlichen Bewegungsintensitäten, Geschwindigkeiten.
4. Die Berücksichtigung der geschlechtsspezifisch und ethnisch unterschiedlichen Wirkungen von Raumpräsentation (Symbolik der Gleichberechtigung, Offenheit zur Vermeidung heteronormativer Zuschreibungen durch die Gestaltung).
5. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Sicherheits- und Schutzbedürfnisse vor physischer und psychischer Gewalt und vor Gefahr von Unfällen (Unterstützung der Raumeignung von Frauen und damit ihrer Kontrolle über den Raum, Herstellung von Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten und belebten Orten, Herstellung von belebten Verkehrswegen und erforderlichen Fluchtwegen, Gestaltung gut einsehbarer Bereiche, ausreichende Beleuchtung).

Die Überprüfung der Berücksichtigung dieser Ziele kann anhand des im Anhang enthaltenen Kriterienkataloges durchgeführt werden.

Barrierefreies Bauen – Design for all

Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung gemäß den Grundsätzen des Handbuchs „Barrierefreies Planen und Bauen in Berlin“ im Wettbewerb umzusetzen (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/handbuch.shtml).

Teil 4 Anhang

4.1 Digitale Anlagen

4.1.0 Auslobung

Vorliegende Auslobung als .pdf-Datei
00_Auslobung_Michelangelostr.pdf

4.1.1 Arbeits- und Informationspläne als .pdf-, .jpg- und CAD-Dateien

01_Grundlage_Michelangelostr.dwg / .dxf
02_Luftbild_1_2000.pdf
03_K5.jpg
04_Kartierung_Stellplätze.pdf (WBG Zentrum, ohne Auswertung)
05_Kartierung_Freiflächen.pdf (Bezirksamt Pankow)
06_Eigentümerplan.pdf
07_Baumkartierung.pdf (Bezirksamt Pankow, Karte und Liste)
08_Leitungsplan.pdf

Fotosammlung SLF und WBG Zentrum

4.1.2 Formblätter

09_Verfassererklärung.pdf
10_Berechnungsblatt_Michelangeolstr.xls / .pdf

4.1.3 Ökologische Kriterien für Bauwettbewerbe

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
11_Oekologische_Kriterien_fuer_Bauwettbewerbe.pdf

4.1.4 Forderungskatalog für die Erarbeitung von Vorplanungen für Kindertagesstätten

12_Anforderungen_Kitas.pdf

4.1.5 Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP)

13_Schulentwicklungsplanung_2012.pdf

4.1.6 Kriterienkatalog Gender-Mainstreaming

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Geschäftsstelle Frauenbeirat)
14_Kriterienkatalog_GenderMainstreaming.pdf

4.2 Quellenverzeichnis

Literatur

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Industrie und Handelskammer zu Berlin (2005): Stadtentwicklungsplan Zentren 2020. REGIOverlag, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1995): Auslobung Landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb Freiraum Wohnsiedlung Greifswalder Straße Prenzlauer Berg

Ernst + Multhaup Architekten und Planer in Zusammenarbeit mit dem BA Prenzlauer Berg (o.J.): Rahmenplanung Wohnsiedlung Greifswalder Straße Berlin - Prenzlauer Berg. Erläuterungsbericht. Teil I Grundlagen.

Rechtsvorschriften

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29.09.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2011 (in Kraft getreten am 10.07.2011)

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009, zuletzt geändert am 26.09.2013.

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/fnp/index.shtml>
[Zugriff am 21.11.2013]

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013. Berlin.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft: Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP) vom 25.06.2012

Internet

Internetseite des Landes Berlin

<http://www.berlin.de/ba-pankow/verwaltung/aun/vpprenzlauerberg.html>

Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/>

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/>
[Zugriff am 23.01.2014]

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/la-pro/> [Zugriff am 20.01.14]

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/stras-sen_kfz/a100/de/erweiterung.shtml [Zugriff am 06.02.2014].

www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/ausstellungen

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/laermminde-rungsplanung/de/p3.shtml>
[Zugriff am 06.02.2014].

Abbildungsnachweis

- Titelbild: Steffen Wörsdörfer
- Abbildung 1: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 2: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
- Abbildung 3: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
- Abbildung 4: Zentral- und Landesbibliothek Berlin
- Abbildung 5: Peter Heinz Junge
- Abbildung 6: Das Bundesarchiv Foto Joachim
Spremborg
- Abbildung 7: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin
- Abbildung 8: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 9: Bezirksamt Pankow von Berlin
- Abbildung 10: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 11: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 12: Bezirksamt Pankow von Berlin
- Abbildung 13: eigene Darstellung nach Angaben der
Leitungsträger
- Abbildung 14: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
Berlin
- Abbildung 15: eigene Darstellung

- Fotodokumentation:
F1-F6; F8-F11; F16; F18-F19
F7; F12-F15; F17; F20- F27 Steffen Wörsdörfer
Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG

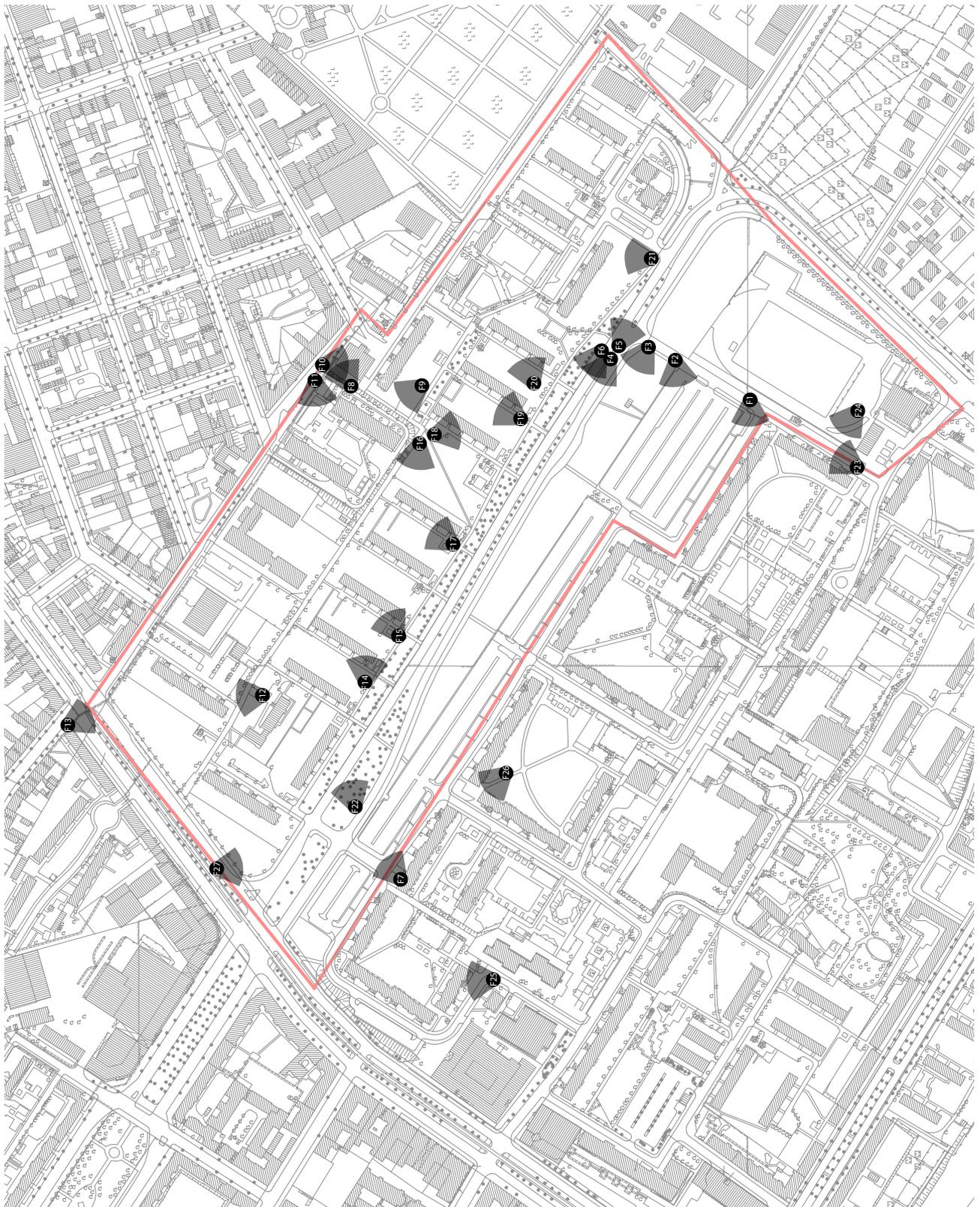


Abb. 15: Verortung Standorte Fotodokumentation (gedrehte Darstellung, o.M.)



F1 Hanns-Eisler-Straße



F2 Hanns-Eisler-Straße



F3 Michelangelostraße, Blick nach Westen



F4 Michelangelostraße, Blick nach Westen



F5 Michelangelostraße, Blick nach Osten



F6 Michelangelostraße, Blick nach Westen



F7 Michelangelostraße Panorama



F8 Gürtelstraße 31



F9 Gürtelstraße 27-32



F10 Gürtelstraße 31



F11 Gürtelstraße 32



F12 Gürtelstraße 36 - 39



F13 Blick Greifswalder Straße Richtung Gürtelstraße



F14 Michelangelostraße 21-29



F15 Michelangelostraße 31-39



F16 Michelangelostraße 51-59



F17 Michelangelostraße 51-59



F18 Michelangelostraße 63 - 71



F19 Michelangelostraße 73-81



F20 Michelangelostraße 83-91



F21 Michelangelostraße 93-99



F22 Michelangelostraße



F23 Hans-Eisler-Straße 70-76



F24 Hanns-Eisler-Straße 70-76



F25 Hanns-Eisler-Straße 6



F26 Thomas-Mann-Straße



F27 Blick von Greifswalder Straße auf Hanns-Eisler-Straße

