

Städtebauliches Werkstattverfahren

Karl Bonhoeffer-Nervenklinik Berlin Reinickendorf

Aufgabenstellung

Bezirksamt Reinickendorf	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	BERLIN	
-----------------------------	---	---------------	---

Städtebauliches Werkstattverfahren

Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik Berlin Reinickendorf

Aufgabenstellung

INHALT

Anlass und Ziel	5
1 Verfahren	6
1.1 Auslober, Koordination	6
1.2 Art des Verfahrens	6
1.3 Verfahrensbedingungen	6
1.4 Teilnehmer:innen	6
1.5 Obergutachtergremium	6
1.6 Ablauf und Termine	7
1.7 Verzeichnis der Unterlagen	8
1.8 Geforderte Leistungen	8
1.9 Vorprüfung/Beurteilungsverfahren	9
1.10 Vergütung	10
1.11 Weitere Beauftragung	10
1.12 Eigentum und Urheberrecht	10
1.13 Verfassererklärung	10
1.14 Bekanntmachung der Ergebnisse	10
1.15 Terminübersicht	10
2 Situation und Planungsvorgaben	11
2.1 Lage im Stadtgebiet	11
2.2 Historische Entwicklung	11
2.3 Das Bearbeitungsgebiet	12
2.4 Städtebaulich-freiräumliche Umgebung	13
2.5 Verkehrserschließung	14
2.6 Planungsvorgaben	15
2.7 Geplante Entwicklungen auf dem Klinik-Areal	16
3 Entwurfsaufgabe	17
3.1 Allgemeine Zielstellung	17
3.2 Städtebauliche Struktur	17
3.3 Nutzungsstruktur	17
3.4 Freiraumstruktur	18
3.5 Erschließung und Mobilität	18
3.6 Ökologische und klimatische Anforderungen	19
3.7 Wirtschaftlichkeit	20
4 Anhang	21
4.1 Verzeichnis der digitalen Anlagen	21

ANLASS UND ZIEL

Das Areal der Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik liegt im Berliner Bezirk Reinickendorf im Ortsteil Wittenau und hat eine Größe von 46 ha, wovon ca. 30 ha bebautes Klinikareal sind. Die im 19. Jahrhundert als erste Nervenheilanstalt Berlins errichtete Anlage ist in weiten Teilen als Denkmalbereich mit einer Vielzahl gut erhaltener Baudenkmale ausgewiesen. Die ursprünglich als in sich autark und selbst versorgend geplante Anlage ist heute noch in weiten Teilen an den historischen Krankenhausgebäuden und an der prägenden Parkanlage mit Altbaubestand insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen ablesbar.

Ein Teil der historischen Krankenhausgebäude wird heute für das Krankenhaus des Maßregelvollzugs genutzt. Andere Teilbereiche, die bisher durch den landeseigenen Krankenhauskonzern Vivantes genutzt wurden, sollen mit sozialer Infrastruktur seitens der beteiligten Senatsverwaltungen und dem Bezirk Reinickendorf umgenutzt werden. In den vergangenen Jahren wurde im Südwesten des Areals ein Ankunftscenter für geflüchtete Menschen mit Gemeinschaftsunterkünften errichtet.

Für das gesamte Areal der Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik besteht die Entwicklungsabsicht eines zukunftsfähigen Stadtquartiers. Angesichts steigender Wohnraumbedarfe in Berlin kommt dabei der Realisierung von Wohnnutzungen eine besondere Bedeutung zu. So plant die GESOBAU AG auf einem im

Westen gelegenen Teilbereich des Areals der Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit ca. 600 Wohnungen. Dafür sollen die nicht mehr benötigten Bestandsgebäude der ehemaligen Kliniknutzung aus den 1960/70er Jahren abgerissen werden. Die derzeit ebenfalls noch auf der Fläche stehenden Tempohomes für geflüchtete Menschen werden ebenfalls abgeräumt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Wohnbaugrundstücks wird die Vivantes GmbH ein Seniorenpflegeheim errichten.

Mittels des Werkstattverfahrens möchte die GESOBAU AG städtebaulich überzeugende und qualitätsvolle Vorschläge für die Bebauung des Standortes finden, die den städtebaulichen Rahmenbedingungen wie auch freiraumplanerischen und naturschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden. Eine besondere Herausforderung besteht in der Auseinandersetzung mit den Bestandsnutzungen auf dem Areal wie dem Krankenhaus des Maßregelvollzugs und dem Ankunftscenter für geflüchtete Menschen, dem vorhandenen wertvollen – überwiegend geschützten – Baubestand und der Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange.

Ziel des Verfahrens ist es, ein abgestimmtes Entwurfskonzept für die weitere Planung der Baumaßnahmen zu erhalten.

1 | VERFAHREN

1.1 Auslober, Koordination

1.1.1 Ausloberin

GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

in Abstimmung mit
dem Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

1.1.2 Koordination

Machleidt GmbH
Städtebau I Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin

Stefanie Kirchner
Tel. +49 (0)30 609 777-16
kirchner@machleidt.de

Steffen Wörsdörfer
Tel. +49 (0)176 84957892
woersdoerfer@machleidt.de

1.2 Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als nichtoffenes städtebauliches Werkstattverfahren für Stadtplaner:innen und Architekt:innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt:innen. Das Verfahren ist nicht anonym. Die Teilnehmer:innen präsentieren ihre Arbeiten in einem Zwischen- und in einem Abschlusskolloquium vor dem Obergutachtergremium persönlich.

1.3 Verfahrensbedingungen

Jede/r Teilnehmer:in, Gutachter:in Sachverständige, Vorprüfer:in und Gast erklärt sich durch seine/ ihre Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden. Verlautbarungen über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Werkstattverfahrens einschließlich der Veröffentlichung der Ergebnisse dürfen nur über die Ausloberin oder in deren Auftrag abge-

geben werden. Jede/r Teilnehmer:in, Gutachter:in Sachverständige, Vorprüfer:in und Gast willigt ein, dass seine/ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren bei der Ausloberin geführt werden. Diese Einwilligung ist durch die Teilnehmer:innen auf der Verfassererklärung zu bestätigen. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch wieder gelöscht werden.

1.4 Teilnehmer:innen

Das Verfahren wird mit vier Teilnehmer:innen durchgeführt:

- » DMWS Architekten, Berlin + N. N., Landschaftsarchitekten
- » Herwarth + Holz, Berlin + N. N., Landschaftsarchitekten
- » plus4930, Berlin + N. N., Landschaftsarchitekten
- » STADT LAND FLUSS - Städtebau und Stadtplanung, Berlin + N. N., Landschaftsarchitekten

Die Teilnehmer:innen wurden durch die Ausloberin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Reinickendorf von Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gesetzt.

1.5 Obergutachtergremium

1.5.1 Fachobergutachter:innen

- » Prof. Dr. Markus Tubbesing, Architekt, Potsdam
- » Prof. Johannes Modersohn, Architekt, Berlin
- » Prof. Paolo Fusi, Architekt und Stadtplaner, Hamburg
- » Deniz Dizici, Landschaftsarchitekt

Stellvertreter:innen

- » ...

1.5.2 Sachbergutachter:innen

- » Christoph Schuster, GESOBAU AG, Portfoliomanagement
- » Jochen Kellermann, GESOBAU AB, Investitionsmanagement
- » Korinna Stephan, Bezirksamt Reinickendorf, Stadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
- » Petra Kahlfeldt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsbaudirektorin

Stellvertreter:innen

- » Herr Friess GESOBAU AG, Portfoliomanagement
- » ██████████, GESOBAU AG, Technik
- » Marius Helmuth-Paland, Bezirksamt Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung
- » Manfred Kühne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Leiter der Abteilung II Städtebau und Projekte

1.5.3 Sachverständige

- » Gerald Schulze, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Sonderreferat Wohnungsbau
- » Anne Pietzsch, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Städtebau und Projekte
- » Marius Kreft, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- » ██████████, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen
- » Lutz Wittich, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Landesforstamt
- » ██████████, Bezirksamt Reinickendorf, Untere Denkmalschutzbehörde

» Tillmann Albinus, Bezirksamt Reinickendorf, Leiter des Amtes für Umwelt- und Naturschutzamt

» Dr. Christoph Rauhut, Landesdenkmalamt, Landeskonservator

1.5.5 Vorprüfung

» Steffen Wörsdörfer, Machleidt GmbH

» Isabel Ude, Machleidt GmbH

1.6 Ablauf und Termine

1.6.1 Auftaktkolloquium

Das Städtebauliche Werkstattverfahren startet am 26.10.2022 mit einem Auftakttermin, bei dem den Planungsbüros die Aufgabestellung vorgestellt wird und eine Begehung des Entwurfsgebietes stattfindet.

1.6.2 Rückfragen

Rückfragen können bis zum 02.11.2022 bis 18:00 Uhr per E-Mail unter KBoN@machleidt.de mit Bezug auf die entsprechenden Teilziffern der Aufgabenstellung gestellt werden. Die Fragen werden bis zum 07.11.2022 beantwortet. Die Fragen und Antworten sind Bestandteil der Aufgabenstellung.

1.6.3 Zwischenkolloquium

Am 28.11.2022 findet ein Zwischenkolloquium statt. Das Zwischenkolloquium dient der Offenlegung und gemeinsamen Diskussion erster Ideenskizzen, der Meinungsbildung, der Beantwortung von Rückfragen sowie ggf. der Präzisierung und Fortschreibung der Aufgabenstellung. Die Teilnehmer:innen erhalten die Möglichkeit, sich im Rahmen des Zwischenkolloquiums auch untereinander auszutauschen. Dies soll sicherstellen, dass die Interessen der Ausloberin berücksichtigt werden und die Zielsetzung deutlich formuliert ist, um einen qualitätsvollen Entwurf zu erhalten.

Die Teilnehmer:innen stellen nacheinander ihren Entwurfsstand anhand einer Beamer-Präsentation vor. Im Anschluss an die Präsentationen werden die Entwürfe gemeinsam erörtert; das Obergutachter-

gremium gibt Hinweise zur weiteren Bearbeitung. Pro Teilnehmer:in wird ein Zeitraum von 40 Minuten (20 Minuten Präsentation; 20 Minuten Rückfragen und Meinungs austausch) eingerechnet.

Allgemeine Hinweise für die weitere Bearbeitung werden in einem Protokoll zusammengefasst, das allen Verfahrensbeteiligten übersandt und Bestandteil der Aufgabenstellung wird.

1.6.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

... (Ergänzung nach Termin am 14.10.)

1.6.5 Schlusspräsentation

Die Schlusspräsentation findet am 15.02.2023 statt. Die Teilnehmer:innen stellen ihre Entwürfe selbst anhand einer Beamer-Präsentation nacheinander vor. Die Präsentationen erfolgen ohne Anwesenheit der konkurrierenden Teams. Jedes Team erhält 40 Minuten Zeit, seinen Entwurf vorzustellen und Verständnisfragen zu beantworten (30 Minuten Präsentation; 10 Minuten Rückfragen).

Im Anschluss an die Präsentationen wird das Obergutachtergremium in Abwesenheit der Teilnehmer:innen über die eingereichten Entwürfe beraten.

1.6.6 Abgabe der Arbeiten

Die Entwurfsarbeiten sind bis zum 07.02.2023 bis 18:00 Uhr bei der Machleidt GmbH, Mahlower Straße 23/24, 12049 Berlin abzugeben oder per Post oder Kurierdienst einzusenden. Die Arbeiten müssen bis zum Ablauf der genannten Frist bei der Machleidt GmbH eingegangen sein. Bei Einlieferung per Post oder Kurierdienst gilt nicht das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum.

1.6.7. Öffentliche Ausstellung

Die Arbeiten aller Teilnehmer:innen werden nach Abschluss des Verfahrens auf mein.berlin.de präsentiert und im Bezirksamt Reinickendorf öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Ausstellung werden über die Presse und mein.berlin.de mitgeteilt.

1.7 Verzeichnis der Unterlagen

- » Vorliegende Aufgabenstellung mit ihren Anlagen (s. Kapitel 4.1)
- » Beantwortung der schriftlichen Rückfragen
- » Protokoll des Zwischenkolloquiums
- » Modelleinsatzplatte

1.8 Geforderte Leistungen

1.8.1 Leistungen zum Zwischenkolloquium

Für die Darstellung der Entwürfe steht je Arbeit 1 Tafel mit einer Hängefläche von 1,37 m (Höhe) mal 1,96 m (Breite) zur Verfügung. Varianten/Alternativenentwürfe sind zulässig.

- » Darstellung der stadtstrukturellen Einbindung im M 1:5000 als Schwarzplan
- » Darstellung des städtebaulichen Konzeptes für das Untersuchungsgebiet im M 1:1000
- » Vogelflugperspektive aus südöstlicher Richtung
- » Weitere freie Darstellungen und erläuternde Skizzen sind gestattet.
- » Vorstellung und Erläuterung des Entwurfs anhand einer Beamer-Präsentation
- » Die Pläne und die Präsentation sind von den Teilnehmer:innen zum Zwischenkolloquium mitzubringen.

1.8.2 Leistungen zur Schlusspräsentation

Für die Darstellung der Entwürfe stehen je Arbeit zwei Tafeln mit einer Hängefläche von 1,37 m (Höhe) mal 1,96 m (Breite) zur Verfügung. Zur Schlusspräsentation darf je Teilnehmer:in nur eine Arbeit ohne Variante eingereicht werden. Der Papierausdruck gilt als verbindliche Form der Arbeit.

Der nachfolgende Leistungskatalog ist als vorläufige Auflistung zu betrachten. Er kann im Ergebnis des

Zwischenkolloquiums konkretisiert, ergänzt bzw. geändert werden.

- » Darstellung der stadtstrukturellen Einbindung im M 1:5000 als Schwarzplan
- » Darstellung des städtebaulichen Konzeptes für das Untersuchungsgebiet im M 1:500 mit Darstellung der Baukörper (Dachaufsicht) mit Angabe der Geschosshöhen, Darstellung der Freiraumstruktur, Gebäudeerschließung, Eintragung der Lage und Zufahrt der Quartiersgarage sowie Eintragung der Schnittführung
- » Je ein Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung im M 1:500
- » Piktogrammartige Darstellungen mit Aussagen zum
 - Nutzungskonzept: Darstellung der Nutzungsverteilung und funktionalen Zusammenhänge auf Gebäude- und Freiraumebene
 - Freiraumkonzept: Darstellung der Freiraumtypen, ihrer Verteilung und Vernetzung
 - Natur- und Artenschutz: Darstellung der Eingriffe in den Baumbestand mit Angabe des Baumverlustes und erforderlichen Kompensationsbedarfs
 - Erschließungskonzept: Darstellung der äußeren und inneren Erschließung für Anlieger, Anlieferung und Feuerwehr einschließlich Rad- und Fußwegeführung
 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept: Darstellung der Rückhaltungs-, Verdunstungs- und Versickerungssysteme
- » 1 räumliche Darstellungen aus der Fußgängerperspektive, Standort frei wählbar
- » Weitere freie Darstellungen und erläuternde Skizzen sind gestattet.
- » Berechnung der städtebaulichen Kennzahlen anhand des Formblatts (Anlage 3.1_Berechnungen) mit Angabe der überbauten Fläche, der nutzungsbezogenen Geschossfläche sowie der GRZ und der GFZ
- » Erläuterungsbericht (getrennt von den Plänen, max. 2 DIN A4-Seiten) mit Aussagen zur städte-

baulich-freiräumlichen Leitidee, zu Charakteristika und Atmosphären der Räume und Materialität

- » Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- » ausgefüllte und unterschriebene Verfassererklärung (Anlage 3.2_Verfassererklärung)
- » einfaches Arbeitsmodell im M 1:1000 auf der zur Verfügung gestellten Einsatzplatte
- » Vorstellung und Erläuterung des Entwurfs anhand einer Beamer-Präsentation

Die Präsentation und das Modell sind von den Teilnehmer:innen zur Schlusspräsentation mitzubringen.

Leistungen in digitaler Form

Für den Vorprüfbericht sind zusätzlich folgende Leistungen in digitaler Form auf einem Datenträger einzureichen:

- » Präsentationspläne als Verkleinerungen im DIN A3-Format als .pdf-Dateien (300 dpi)
- » Präsentationspläne als Prüfpläne im .dxf-/ .dwg-Format mit Eintragung der für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen erforderlichen Maße
- » ausgefülltes Berechnungsformblatt als .xlsx- und .pdf-Datei
- » Erläuterungsbericht als .doc- und .pdf-Datei

1.9 Vorprüfung/Beurteilungsverfahren

Die eingereichten Arbeiten werden mit Hilfe eines Kriterienkatalogs vorgeprüft. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe werden die Sachverständigen zur Unterstützung der Vorprüfung hinzugezogen. Dem Obergutachtergremium werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Entscheidungshilfe zur Verfügung gestellt, die Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Obergutachtergremium vorbehalten.

Beurteilungskriterien

- » Einbindung in die Umgebung

- » Qualität des städtebaulichen Konzeptes
- » Qualität des Freiraumkonzeptes
- » Adressbildung
- » Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange
- » Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes
- » Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- » Planungs- und Baurecht

1.10 Vergütung

Eine Erteilung von Preisen und Anerkennungen ist nicht vorgesehen.

Teilnehmer:innen, die zur Schlusspräsentation eine prüffähige Arbeit einreichen, erhalten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von ████████ € netto. Darüber hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen.

1.11 Weitere Beauftragung

Das städtebauliche Konzept soll die Grundlage für die anschließende Hochbau- und Freiraumplanung bilden und dient der Konkretisierung der Aufgabenstellung. Diese Leistungen werden im Anschluss an das Werkstattverfahren im Rahmen eines VOB-konformen Vergabeverfahrens an einen Generalübernehmer ausgeschrieben.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verfasser:innen des als Grundlage für die weitere Planung ausgewählten Konzeptes mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zu beauftragen. Ein Auftragsversprechen ist mit dem Verfahren nicht verbunden.

1.12 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Ausloberin. Die Ausloberin hat das Nutzungs- und Änderungsrecht an den Arbeiten. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe

bleiben den Verfasser:innen erhalten. Die Ausloberin ist berechtigt, alle Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt.

1.13 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift auf der Verfassererklärung versichern die Teilnehmer:innen, dass sie die geistigen Urheber der Arbeit und mit den Verfahrensbedingungen gemäß Teil 1 der Aufgabenstellung einverstanden sind.

1.14 Bekanntmachung der Ergebnisse

Das Ergebnis des Verfahrens wird den Teilnehmer:innen unmittelbar nach der Entscheidung des Obergutachtergremiums mitgeteilt, der Öffentlichkeit über die Presse.

1.15 Terminübersicht

Auftaktveranstaltung	26.10.2022
Schriftliche Rückfragen bis	02.11.2022
Zwischenkolloquium	28.11.2022
Abgabe der Arbeiten	07.02.2023
Schlusspräsentation	15.02.2023

2 | SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bezirk Reinickendorf im Ortsteil Wittenau auf dem Areal der ehemaligen Kar-Bonhoeffer-Nervenklinik. Wittenau zeichnet sich durch großflächige Industrieanlagen, Einfamilienhausgebiete, Wohnsiedlungen in größeren Blockstrukturen und viel Grün im Stadtgebiet aus. Das Gelände der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik bildet aufgrund seiner Größe und der dichte Baum- und Heckenpflanzungen an den äußeren Gebietsgrenzen eine Art „Insellage“ innerhalb des Ortsteils Wittenau.

2.2 Historische Entwicklung

Der Ortsteil Wittenau entwickelte sich aus dem 1230 gegründeten Dalldorf. Die Randwanderung der Berliner Industrie zu Beginn des 1. Weltkrieges führte dazu, dass die Gemeinde durch die Ansiedlung vieler Maschinenfabriken stark von der Arbeiterbevölkerung geprägt war. Bei der Bildung Groß Berlins im Jahr 1920 kam Wittenau als Landgemeinde des Landkreises Niederbarnim zum Bezirk Reinickendorf. Dies führte Mitte der 1920er Jahre zu umfangreichen Bautätigkeiten in Wittenau: es wurden neue Wohnsiedlungen und Parkanlagen erbaut, es kam zur Umstellung auf eine elektrische Stromversorgung und Beleuchtung, Rieselfelder wurden beseitigt und Wittenau wurde an die Kanalisation angeschlossen.

Die Bebauung des Areals der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik ist überwiegend durch den denkmalgeschützten Bereich der ehemaligen Nervenklinik geprägt. Ein Teil davon wird heute durch das Krankenhaus des Maßregelvollzugs genutzt. Bis 1989 wurden an dem Areal viele Umbau- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. 2001 ging das Klinikareal mit Ausnahme des Krankenhauses des Maßregelvollzuges in das Eigentum der landeseigenen Vivantes GmbH über. Bis 2006 war die Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik weiterhin in Betrieb, der Umzug der Suchtklinik führte aber zu deren Schließung. Die Eigentümerin Vivantes hat die ursprüngliche Nutzung mit Klinik- und Verwaltungsgebäuden größtenteils aufgeben. Viele der übrigen historischen Klinikgebäude sind bereichsweise an Dritte vermietet, beherbergen Vivantes-Archive oder stehen zu großen Teilen leer.



Lage im Stadtgebiet, Übersichtskarte von Berlin; Quelle: Geoportal Berlin



Luftbild von 1928; Quelle: Geoportal Berlin



Bis 2021 wurden im Südosten des Klinikareals ein neues Ankunftszentrum für geflüchtete Menschen, das erste Anlaufstelle für Geflüchtete ist, und eine modulare Unterkunft mit rd. 500 Übernachtungsplätzen für Geflüchtete.

2.3 Das Bearbeitungsgebiet

2.3.1 Größe und Abgrenzung

Das Bearbeitungsgebiet umfasst das Flurstück 421 der Gemarkung 002 Wittenau und hat eine Gesamtgröße von rund 7,00 ha. Es grenzt im Osten an Flächen des Krankenhauses des Maßregelvollzuges, im Süden an die historische Parkanlage und den Gedenkort (eh. Krankenhausfriedhof) und im Westen und im Norden an den Olbendorfer Weg mit angrenzender Wohnbebauung an.

2.3.2 Eigentum

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich noch im Besitz der Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH und soll an die GESOBAU AG veräußert werden.

2.3.3 Topographie

Das Bearbeitungsgebiet weist eine bewegte Topografie von 36,6 m über NHN bis hin zu 41,4 m über NHN auf. Im Südwesten befindet sich eine Böschungskante, die zwei relativ ebenerdige Plateaus voneinander trennt. Größtenteils wird das Bearbeitungsgebiet allerdings durch künstlich aufgeschüttete Böschungen, die zur Errichtung der Sternhäuser erzeugt wurden, geprägt. Im Rahmen des Abrisses der Sternhäuser wird die Standsicherheit der Böschungen überprüft. Soweit für die Errichtung der Neubebauung erforderlich können die Böschungen abgetragen werden.

2.3.4 Bebauung

Auf dem Bearbeitungsgebiet befinden sich heute zwei in den 1960/70er Jahren errichtete ehemalige Verwaltungsgebäude. Die zwei- bzw. dreigeschossigen sog. Sternhäuser werden derzeit als Unterkünfte für Geflüchtete genutzt. Im Südwesten des Bearbeitungsgebietes befindet sich eine Containersiedlung, sog. Tempohomes, die zur vorübergehenden Unterbringung geflüchteter Menschen er-

richtet wurden. Mit der Inbetriebnahme des neuen Ankunftszentrums für geflüchtete Menschen soll die Nutzung der Sternhäuser und der Tempohomes für deren Unterbringung aufgegeben werden.

2.3.4 Vegetation

Südlich des Bearbeitungsgebietes verläuft entlang des Nordgrabens und der S-Bahntrasse der waldartige frühere Klinikgarten, der wichtige Funktionen der Nahversorgung für die umliegenden Nachbarschaften hat, heute jedoch in einem sehr ungepflegten Zustand ist (s. Anlage 4.4_Waldkonzept).

Das Bearbeitungsgebiet selbst ist durch einen großen, prägenden und wertvollen Altbaumbestand. Insgesamt stehen innerhalb des Bearbeitungsgebietes 576 Bäume, von denen 555 geschützt sind (s. Anlage 4.3_Baumbewertung).

2.3.5 Altlasten

Nach Auskunft des Umweltamtes Bezirk Reinickendorf ist der Bereich des Plangebiets teilweise im Bodenbelastungskataster erfasst. Es bestehen verdächtige Flächen infolge der intensiven Nutzung als Rieselfelder. Nach Anschluss an das städtische Abwassernetz um das Jahr 1930 wurde das Verrieseln der Abwässer der Klinik auf den o. g. Flächen eingestellt. Bei baubedingten Eingriffen ist daher die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Darüber hinaus wurde eine Baugrunduntersuchung für die Fläche der derzeitigen Tempohome-Siedlung erstellt. In einigen Bereichen der Fläche wurde eine geringfügige Überschreitung von PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und von Sulfat sowie Kupfer im Eluat festgestellt. Wegen ihrer Persistenz, ihrer Toxizität und ihrer ubiquitären Verbreitung haben PAK eine große Bedeutung als Schadstoffe in der Umwelt.

2.4 Städtebaulich-freiräumliche Umgebung

2.4.1 Krankenhaus des Maßregelvollzugs

Das Krankenhaus des Maßregelvollzugs wurde 1996 als nachgeordnete Einrichtung der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales gegründet. Seit 2001 ist es ein Krankenhausbetrieb

des Landes Berlin, der der zuständigen Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung nachgeordnet ist. Heute hat das Krankenhaus des Maßregelvollzugs Berlin einen Standort in Reinickendorf auf dem Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Klinik und einen Standort in Buch. Der Standort in Reinickendorf verfügt über 17 Stationen mit 541 ordnungsbehördlich genehmigten Betten und befindet sich in den alten pavillionartigen Krankenhausgebäuden. 1987 wurden die Anlagen des Krankenhauses für den Maßregelvollzug um einen Neubau nördlich der Bestandsgebäude erweitert. Der kammartige Haupttrakt des „Wilhelm-Sander-Hauses“ von Ganz und Rolfe mit seinen Gartenhöfen, der Werkhallentrakt im Norden und die zwei Verbindungsgänge im Osten und Westen bilden einen ungefähr quadratischen Komplex, der einen rechteckigen Hof umschließt. Aufgrund der Nutzung sind alle Anlagen des Krankenhauses des Maßregelvollzugs eingezäunt.

2.4.2 Vivantes-Klinikum

Nach der Wende haben sich 1997 die Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik und das Humboldt-Klinikum der Vivantes zusammengeschlossen. 2001 ging ein Großteil des alten Klinikareals (bis auf die Einrichtungen des Krankenhauses für den Maßregelvollzug) in das Eigentum der Vivantes GmbH über. Mit dem Ende der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik und dem Umzug der Suchtklinik hat die Vivantes GmbH die medizinische Nutzung der Gebäude weitgehend aufgegeben. In den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich heute noch die Psychiatrische Institutambulanz Zentrum für transkulturelle Psychiatrie der Vivantes GmbH und Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen der Vivantes. Einige der Gebäude sind bereichsweise an Dritte vermietet, beherbergen Vivantes-Archive oder stehen zu großen Teilen leer. Zukünftig ist die Entwicklung des Areals mit Infrastruktur und Kultureinrichtungen geplant (s. Anlage 4.1_Bestandsanalyse).

2.4.3 Ankunftszentrum für Geflüchtete

Das bis 2021 im Südwesten des Klinikgeländes errichtete Ankunftszentrum für Geflüchtete ist die erste Anlaufstelle für Geflüchtete in Berlin, die Asyl beantragen wollen. Es besteht aus dem Registrierungsbereich und den Übergangsunterkünften und wird von der TAMAJA Berlin GmbH betrieben. Die

Sternhäuser bieten derzeit 500 Übernachtungsplätze und die Tempohomes, die als Gemeinschaftsunterkünfte dienen, bieten 250 Plätze. Südlich des Ankunftszentrums wurde zudem eine modulare Unterkunft für Geflüchtete errichtet, die 389 Übernachtungsplätze (bei Bedarf sogar 598) und einen Platz für Gemeinschaftsunterkünfte mit Vollverpflegung bietet.

2.4.4 Ehemaliger Klinikpark

Der ehemalige Klinikpark im Süden des Areals ist heute ein Landschaftspark von hohem naturschutzfachlichem und landschaftsökologischem Wert in extensivem, naturnahem und größtenteils verwildertem Zustand, der durch waldartige Gehölzbestände mit Unterwuchs, Frischwiesen, Trockenwiesen und einen Teich geprägt ist. Des Weiteren sorgen eine mangelnde Ausstattung und Möblierung dazu, dass der Park kaum Aufenthaltsqualitäten liefert.

Die Frisch- und Trockenwiesen haben einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Der Koldischteich ist ein eiszeitliches Söll. Die Röhrichtzonen im Koldischteich sind nach § 28 NatSchGBln geschützt. Eine Integration des Koldischteiches in das Oberflächenentwässerungskonzept mit dem Ziel der Zuführung unbelasteten Oberflächenwassers aus dem neuen Wohngebiet wäre sinnvoll.

Westlich dieser historischen Parkanlage befindet sich der alte Friedhof, auf dem seit dem Ende des 2. Weltkrieges keine Bestattungen mehr stattfinden. Er dient als Ort der Erinnerung und weist einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf.

2.4.5 Angrenzende Quartiere

Im Norden grenzt die Hermann-Piper-Siedlung an das Quartier an. Die Siedlung ist durch höhergeschossige Bebauung geprägt und verfügt zudem über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte.

Westlich grenzen Einfamilienhaussiedlungen im Gartenstadtstil an das Bearbeitungsgebiet an. Hier befindet sich unter anderem eine Kindertagesstätte. Es ist allerdings davon auszugehen, dass bei den Kindertagesstätten in der näheren Umgebung keine Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Kinder bestehen.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)

Das Areal ist sehr gut in das öffentliche Straßen- und Nahverkehrsnetz eingebunden. Im Südosten befindet sich die U- und S-Bahnhaltestelle „Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik“, von dort ist der Hauptbahnhof in 25 Minuten zu erreichen. Südwestlich befindet sich eine weitere S-Bahnhaltestelle, nördlich liegt die U-Bahnhaltestelle Rathaus Reinickendorf.

2.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über das umliegende Straßennetz sind in kurzer Zeit die Autobahn A111 sowie die Bundesstraße B96 erreichbar.

Der Zugang zum Areal selbst erfolgt heute lediglich über die ehemaligen Kontrollstellen des südlichen Tores an der Oranienburger Straße und des nördlichen Tores an der Hermann-Piper-Straße. Eine weitere Zufahrt an der westlichen Seite vom Olbendorfer Weg wurde nur in besonderen Bedarfsfällen genutzt und steht heute in der Regel nicht zur Verfügung. Die benachbarten Wohnquartiere rücken jedoch bis unmittelbar an das Gebiet heran und bieten daher gute Voraussetzungen für eine engere Vernetzung (z. B. zusätzliche Zugänge und Wege für die Erschließung der Parkanlagen der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik). Der Olbendorfer Weg eignet sich aufgrund seiner derzeitigen Struktur weniger für zusätzliche Verkehre, mit der Öffnung des Areals und der Realisierung neuer Wohnnutzungen sollte dieser Anknüpfungspunkt dennoch geprüft werden.

Die innere verkehrstechnische Erschließung ist gut ausgebaut. Die Haupteerschließung des Geländes erfolgt über die Zufahrten und den inneren Ring im Denkmalschutzbereich. Das Plangebiet im Südwesten, welches einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, und die für das Seniorenpflegeheim (s. 2.7.1) vorgesehene Fläche im Nordwesten werden über die westliche, schmale, in Teilen nur einspurige Umfahrung angebunden und sind nur in Teilen und überwiegend fußläufig sowie für den Radverkehr angebunden. Erschließungsstraßen und -wege für Kfz sind entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden, jedoch ist keine Gesamterschließung des Bearbeitungsgebietes gegeben. Das Wegenetz orientiert

sich damit an den derzeitigen Nutzungen und bedarf bei einer ergänzenden Bebauung einer Anpassung bzw. eines entsprechenden Ausbaus.

Parkplätze finden sich bedarfsorientiert über das gesamte Areal verteilt.

2.6 Planungsvorgaben

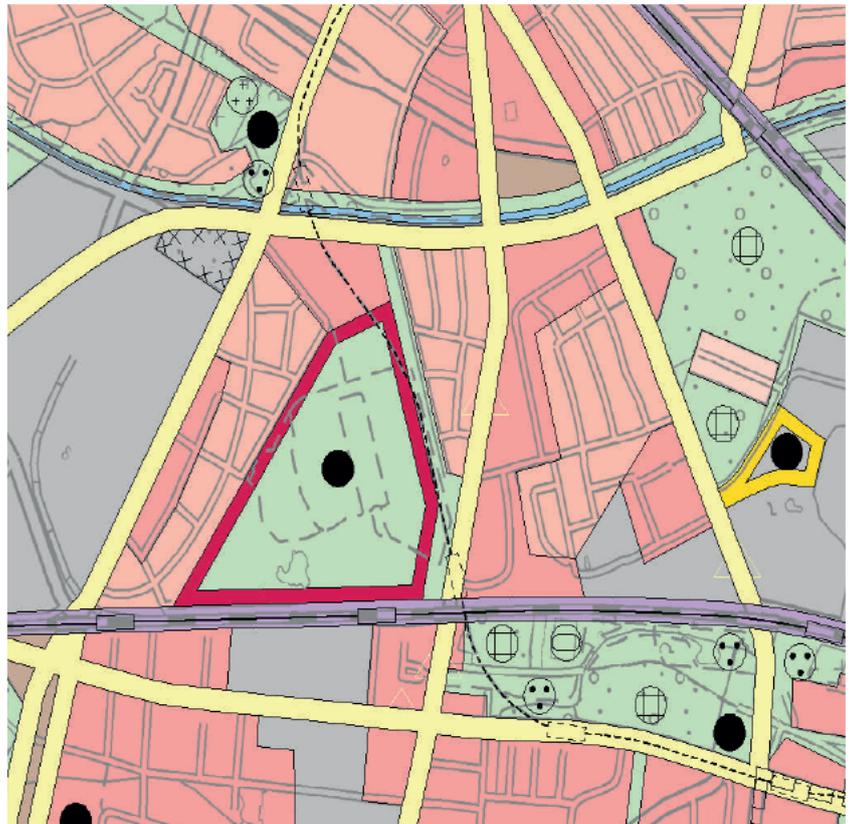
2.6.1 Flächennutzungsplan

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015, zuletzt geändert am 2. September 2021, ist das Gesamtareal als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Zudem ist das Areal als Gemeinbedarfseinrichtung von übergeordneter Bedeutung gekennzeichnet. Für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf dem Bearbeitungsgebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da grundsätzlich eine neue Entwicklung des Areals von Seiten der Stadt Berlin angestrebt wird, ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans geplant.

Die angrenzenden Wohngebiete im Westen und Osten sind als Wohnbauflächen mit einer GFZ bis zu 0,8, im Norden mit einer GFZ bis zu 1,5 definiert. Die im Osten und Westen angrenzende heterogene Bebauung in Einzel- und Doppelhäusern sowie Zeilenbauten stammen aus den 1920er und 1930er Jahren. Die mehrgeschossige Wohnsiedlung der Hermann-Piper-Siedlung im Norden wurde in den 1960er Jahren errichtet. Eine Wohnbauentwicklung, zumindest in Teilen des Karl-Bonhoeffer-Areals, entspräche somit auch der umliegenden Nutzungsstruktur und würde sich in die bestehenden Siedlungsbereiche einfügen.

2.6.2 Baunutzungsplan

Für das Areal ist kein Bebauungsplan festgesetzt. Geltendes Recht im Sinne der verbindlichen Bauleitplanung und des Baurechts nach der Berliner Bauordnung stellt jedoch der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung 1958 dar. Als übergeleiteter Bebauungsplan weist der Baunutzungsplan das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 - also einer GRZ



Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte; Quelle: Geoportal Berlin



Baunutzungsplan; Quelle: Geoportal Berlin

von 0,3 und einer GFZ von 0,6 - aus. Dieser Bau- gebietstyp ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zu typisieren.

Abhängig von Umfang und Art der angestrebten baulichen Entwicklung ist deshalb zu prüfen, ob bei einer Realisierung von Umnutzungen der Krankenhausgebäude und/oder der Errichtung von Neubauten die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann sich bei städtebaulichen Einzelvorhaben auch der Weg einer Befreiung nach § 31 BauGB anbieten. Bei einer durchgreifenden Umnutzung des Areals, das die meisten Bestandsgebäude erfasst und zugleich auch Neubauten vorsieht, wäre jedoch ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

Vor dem Hintergrund, dass mittelfristig zunächst nur ein Teilbereich im Südwesten des Areals mit einer Neubebauung für Wohnzwecke geplant ist, soll eine Entwicklung auf Basis des bestehenden Bau- nutzungsplans erfolgen. Eine Neuentwicklung sollte dabei zum einen die städtebaulichen Parameter der Umgebung berücksichtigen und zum anderen

die auf dem Areal planungsrechtlich vorgesehenen städtebaulichen Kennwerte beachten. Gleichzeitig gilt es, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Demnach ist zu prüfen, wie unter Einhaltung maß- geblicher Kennwerte eine sinnvolle und zukunfts- weisende Bebauung ermöglicht werden kann. Vor diesem Hintergrund sollte eine Bebauung mit ei- ner GFZ von 0,8 - also eine höhere Geschossigkeit - bei gleichzeitiger Einhaltung der maximal zulässigen Versiegelung geprüft werden.

2.6.3 Denkmalschutz

Das Gesamtareal der Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik ist gekennzeichnet durch eine Krankenhausbebau- ung in Pavillonbauweise im Stil des Spätklassizis- mus. Die Gebäude sind in sich funktional relativ au- tark und liegen in einer parkähnlichen Umgebung. Das Gelände ist als Baudenkmal und Denkmalbe- reich in der Denkmalliste geführt. Die historische Gartenanlage ist in Teilen noch ablesbar.

Wegen der historischen, gesellschaftlichen und bau- technischen Bedeutung der Anlage haben die Belan- ge des Denkmalschutzes auch Auswirkungen auf die künftige Umnutzung und insbesondere auf die Akti- vierung von Wohnungsneubaupotentialflächen. Jeg- liche Neubebauung innerhalb der denkmalgeschüt- zten Anlagen und in unmittelbarer Umgebung muss Rücksicht auf die prägenden städtebaulichen Ele- mente der Anlage nehmen.

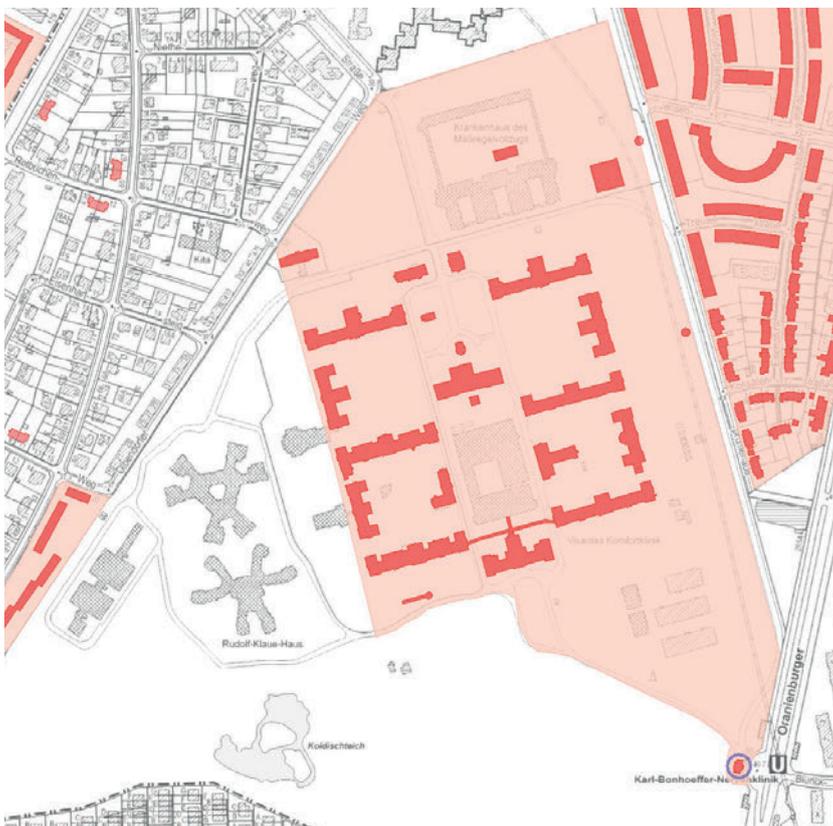
2.7 Geplante Entwicklungen auf dem Klinik- Areal

2.7.1 Pflegeheim Vivantes

Die Vivantes GmbH beabsichtigt, den westlich an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Verwaltungs- und Servicebau aus den 1960/70er Jahren durch den Neubau eine Seniorenpflegeheimes mit rd. 200 Zim- mern zu ersetzen. ... (Weitere Infos?)

2.7.2 Umnutzungen Vivantes-Bestand

???



Denkmalkarte Berlin; Quelle: Geoportal Berlin

3 | ENTWURFSAUFGABE

3.1 Allgemeine Zielstellung

Auf einer ca. 7 ha großen Teilfläche im Westen des Areals der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik, auf der heute ehemalige Klinikgebäude aus den 1960/70er Jahren (die sog. Sternhäuser) und die mobilen Unterkünfte für geflüchtete Menschen (Tempohomes) stehen, soll ein neues Wohnquartier mit ca. 600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Ziel des Werkstattverfahrens ist es, Planungen für ein innovatives Wohnquartier zu entwickeln, das sich durch gelungene baulich-räumliche und freiräumliche sowie sozioökonomische und ökologische Strukturen auszeichnet. Es werden städtebauliche Konzepte erwartet, die sich in den besonderen Standort integrieren und auf die besonderen Nachbarschaften wie das Krankenhaus des Maßregelvollzugs und das Ankunftszentrum für geflüchtete Menschen und den angrenzenden Wald angemessen reagieren.

Die zu einem urbanen Quartier gehörenden Grundfunktionen Wohnen, Versorgung und Erholung sollen sich eng ineinander verzahnen. Qualifizierte Freiräume sollen den sozialen Zusammenhalt im Quartier und die Identität des Ortes stärken. Ein kompaktes Verkehrsnetz und kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastrukturangeboten sollen die Nahmobilität fördern und Mobilitätswänge verringern. Im Sinne eines nachhaltigen innovativen Städtebaus spielt der sparsame und effiziente Umgang mit vorhandenen Ressourcen wie Boden und Wasser ebenso eine Rolle wie die Auseinandersetzung mit klimatischen und energetischen Aspekten.

3.2 Städtebauliche Struktur

Im Rahmen des Werkstattverfahrens werden städtebauliche Konzepte erwartet, die eine den Potenzialen und Entwicklungszielen des Standortes angemessene Bebauung ermöglichen. Das Quartier soll sich in das bestehende denkmalgeschützte Gesamtgelände und das westlich angrenzende kleinteilige Wohngebiet integrieren. Städtebauliche und landschaftsräumliche Bezüge und Qualitäten sind herauszuarbeiten, insbesondere die Übergänge zu den kleinteiligeren Nachbarschaften, den umliegenden Nutzungen wie dem Krankenhaus des Maßregelvollzugs und dem Ankunftszentrum für geflüchtete

Menschen und dem angrenzenden Wald sind behutsam zu gestalten.

Während die Anlagen des Krankenhauses des Maßregelvollzugs weiterhin durch ihre Einfriedungen von dem übrigen Areal abgeschlossen sind, soll die heute noch vorhandene Einzäunung des Gesamtgeländes aufgegeben werden. Ziel ist die Schaffung einer durchlässigen und mit seinem Umfeld vernetzten Quartiers.

Das vorzuschlagende städtebauliche Konzept soll Flexibilität hinsichtlich der Typologien und der konkreten Ausgestaltung der Gebäude im Einzelnen aufweisen. Gleichzeitig soll die nötige Robustheit im Städtebau nachgewiesen werden, die es ermöglicht, auch unter zukünftigen Entwicklungsstandards die städtebaulichen Setzungen einzuhalten und somit eine nachhaltige Planung zu sichern.

3.2.1 Dichte und Höhenentwicklung

Für das Bearbeitungsgebiet wird eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 56.00 m² angestrebt, daraus ergibt sich eine GFZ von 0,8. Die GRZ soll 0,3 nicht überschreiten. Der überwiegende Teil der Bebauung sollte drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss aufweisen. In städtebaulich exponierten Lagen sind auch vier Vollgeschosse möglich.

3.3 Nutzungsstruktur

3.3.1 Wohnen

Mit dem Ziel einer sozialen Mischung und demografischen Vielfalt soll sich das Wohnungsangebot im Quartier an alle Einkommensschichten richten. Es soll ein attraktives Angebot für Alt- und Neubewohner des Berliner Nordens entstehen. Die Strukturen des Wohnungsbaus sollen bedarfsgerecht eine breite Palette an Wohnungstypologien und deren kleinteilige Mischung innerhalb der Baufelder ermöglichen.

Insgesamt strebt die GESOBAU die Schaffung von 600 Wohnungen an, davon 50 % im Sozialen Wohnungsbau. Die jeweilige Anzahl der einzelnen Wohnungstypen pro Gebäudekomplex soll sich am nachstehenden Wohnungsschlüssel orientieren. Die

Flächenanforderungen der nachfolgenden Tabellen gelten für 90 % der Wohnungen.

Zimmer	Max. Größe	Anteil
1	40 m ²	10 %
2	50 m ²	20%
2	54 m ²	20%
3	70 m ²	15%
4	82 m ²	30%
5	93 m ²	5%

3.3.2 Kita

Ausgehend von einer zukünftigen Einwohnerzahl von ca. 1.200 Bewohner:innen entsteht der Bedarf einer Kindertagesstätte mit 60-70 Plätzen. Der Flächenbedarf einer Kita mit 60 Plätzen liegt bei 720 m² BGF und 480 m² Außenspielbereich. Die Kita kann als eigenständiges Gebäude oder integriert in ein Wohngebäude konzipiert werden, sofern die Freiflächen so angeordnet werden, dass nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden.

3.3.3 Kleinteiliges Gewerbe

Kleinteilige, zu einem urbanen Quartier gehörende Nutzungen wie Café, Bäckerei oder Kiosk sind in den Erdgeschosszonen der Wohnbebauung zu integrieren und so zu verorten, dass sie eine belebende Wirkung entfalten.

3.4 Freiraumstruktur

3.4.1 Umgang mit dem Baumbestand

Der sich innerhalb des Bearbeitungsgebietes befindende, überwiegend wertvolle Altbaumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Es wird eine eingriffsarme Planung erwartet. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb des Bearbeitungsgebietes auszugleichen.

3.4.2 Öffentlicher Raum

Besonders die öffentlichen Räume – Grün- und Freiräume wie auch Straßenräume – unterstützen als städtebauliche Gliederungselemente entscheidend die Identifikation mit dem Quartier. Die Ausbildung

eindeutiger Hierarchien von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen mit differenziert ausformulierten Übergängen trägt zur Orientierung bei und spannt einen Bogen zwischen einem prägenden stadtgestalterischen Gesamtrahmen, vielfältigen Quartiersstrukturen hin zur spezifischen Adresse der Nutzer:innen. Die Freiflächen sind barrierefrei, multifunktional, generationenübergreifend und im Hinblick auf sich ändernde Nutzungsansprüche im Sinne einer flexiblen Aneignungsmöglichkeit zu gestalten.

Insgesamt sind ca. 7.200 m² (6 m²/Einwohner:in) wohnungsnaher öffentliche Grünflächen (Einzugsradius 500 m, Mindestgröße 0,5 ha) innerhalb des Bearbeitungsgebietes zu schaffen. Hinzu kommen 1.800 m² (1,5 m²/Einwohner:in) Spielplatzflächen, die innerhalb des Quartiers zu errichten sind. Multifunktionsflächen, z. B. angegliederte Rasenflächen, können dabei als Spielplatzfläche angerechnet werden.

3.4.3 Private Freiflächen

Jede Wohnung sollte über einen privaten geschützten Freiraum in Form von Loggien, Balkonen, (Dach) Terrassen oder Gärten verfügen. Darüber hinaus sind zugeordnet zu den Wohngebäuden gemeinschaftlich nutzbare private Freiräume vorzusehen. Dies können Gemeinschaftsgärten (auch Nutzgärten), Wohnhöfe oder Dachgärten sein. Die Bestimmungen des § 8 BauOBln (Bauordnung Berlin) bezüglich der Anforderungen an nicht überbaute Flächen und Kinderspielplätze sind zu berücksichtigen.

3.5 Erschließung und Mobilität

Für die Erschließung des Quartiers ist die integrative Betrachtung der unterschiedlichen Verkehrsarten und der Randbedingungen von besonderer Bedeutung. Dabei spielt die Verknüpfung im Sinne einer intermodalen Verkehrsnutzung eine große Rolle. Grundsätzlich ist das Quartier unter der Prämisse der autoarmen Erschließung zu planen. Attraktive Angebote für die Nahmobilität zu Fuß und die Fahrradmobilität tragen zur Reduzierung des MIV bei.

3.5.1 MIV

Die Hauptzufahrt des Bearbeitungsgebietes soll von Südosten über die bestehende Zufahrt von der Ora-

nienburger Straße erfolgen (s. Anlage 4.5_Mobilitätskonzept). Der Zielverkehr in das Quartier soll über diese Zufahrt gebündelt und über eine Quartiersgarage abgefangen werden. Eine zusätzliche untergeordnete Zufahrt, z. B. für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr sowie Fuß- und Radverkehr, kann auch vom Olbendorfer Weg erfolgen. Das Erschließungssystem innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist so anzulegen, dass eine Durchfahrbarkeit des Quartiers für den MIV vermieden wird.

Durch die Gestaltung der Straßenräume sollen Aufenthaltsqualitäten mit unterschiedlichem Charakter ausgebildet werden. Straßenquerschnitte sind so auszulegen, dass Konflikte zwischen Radfahrer:innen, KFZ-Fahrer:innen und Fußgänger:innen vermieden werden. Bei Wahrung der Verkehrssicherheit und der Konfliktminimierung ist auch Shared Space in Teilen des Gebietes denkbar. Der Platzbedarf von Liefer-, Müll- und Rettungsfahrzeugen ist zu beachten.

3.5.2 Fuß- und Radwege

Um eine funktionale Anbindung an die bestehenden Quartiere zu ermöglichen, sollte das Erschließungsraster im Quartier die bestehenden Ansätze für Vernetzungen in die Umgebung aufgreifen. Die angedachte Wegführung innerhalb des südlichen Waldes ist zu beachten (s. Anlage 4.4_Waldkonzept).

3.5.3 Ruhender Verkehr

PKW-Stellplätze

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes wird die Vermeidung von oberirdischen PKW-Stellplätzen angestrebt. In den Quartiersstraßen sind lediglich Kurzzeit-Parkplätze für Besucher, öffentliches Carsharing sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorzusehen. Mieterstellplätze sollen in einer Quartiersgarage zentralisiert untergebracht werden. Konzeptabhängig können auch weitere kleinere Quartiersgaragen, z. B. zur Erschließung des nördlichen Gebietsteils am Olbendorfer Weg, vorgesehen werden. Die Quartiersgaragen sollen oberirdisch und baulich von Wohnfunktionen getrennt realisiert werden. Von Tiefgaragen ist abzusehen. Es ist von einem Stellplatzschlüssel von 0,5 PKW-Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen.

Die Quartiersgaragen sind als Mobility Hubs vorzusehen, der neben Stellplätzen für private PKW auch Flächen für Car- und Bike-Sharing sowie Ladestationen für E-Mobility bereitstellen und die verschiedenen Verkehrsarten effizient und attraktiv miteinander verzahnen.

Fahrradstellplätze

Neben Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr gilt es auch Stellplätze für Fahrräder auszuweisen. Vor dem Hintergrund, dass der Radverkehr in der Stadt stetig steigt und gerade auch ältere Menschen vermehrt das Fahrrad nutzen, werden gute und konzeptionell integrierte Lösungen für die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erwartet. Dabei sind Abstellplätze für Lastenfahrräder wie auch sichere Abstellmöglichkeiten und Ladestationen für Pedelecs zu berücksichtigen.

Für den privaten Bereich gelten die Ausführungsvorschriften zu § 50 der Berliner Bauordnung. Diese schreiben die Errichtung von zwei Fahrradstellplätzen je Wohneinheit vor. 50 % der Fahrradabstellplätze sollen wohnungsnah und leicht zugänglich, möglichst überdacht und gestalterisch integriert im Außenraum, 50 % in geeigneten Abstellräumen in den Gebäuden – jedoch nicht in den wohnungszugehörigen Kellerräumen – untergebracht werden. Über die privaten Fahrradstellplätze hinaus sind öffentliche Abstellanlagen insbesondere in räumlicher Nähe zu den Nahversorgungsangeboten vorzusehen.

3.6 Ökologische und klimatische Anforderungen

3.6.1 Frischluftzufuhr und Durchlüftung

Bei Neubauvorhaben kommt es darauf an, die Verdichtung von negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität in der Stadt im Klimawandel zu entkoppeln. Dabei spielen die Frischluftzufuhr und Durchlüftung der Siedlungsflächen sowie die Minimierung von Wärmebelastungen und Beeinträchtigungen der thermischen Verhältnisse eine wichtige Rolle. Ziel ist es, in den Nachtstunden eine ausreichende Kalt-/Frischluftversorgung im Bearbeitungsgebiet und den angrenzenden Quartieren aufrecht zu erhalten. Es sind untereinander vernetzte Freiflä-

chen vorzusehen, die vor allem an Tagen und Nächten mit hohen Temperaturen ein angenehmes Bioklima aufweisen.

3.6.2 Regenwassermanagement

Ökologische Zielsetzungen sind der sparsame Umgang mit Wasser, die Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sowie der Schutz des Grundwassers. Das nicht genutzte Niederschlagswasser ist über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Grundsätzlich ist überschüssiges Oberflächenwasser von Dach- sowie von sonstigen versiegelten Flächen zur Grundwasseranreicherung und zur Entlastung der Kanalisation flächig zu versickern oder zu verdunsten. Es sind daher ausreichend große Bereiche für Flächen- und Muldenversickerung vorzusehen.

3.7 Wirtschaftlichkeit

Vor dem Hintergrund der Aufgabe der GESOBAU, mietvergünstigten Wohnraum zu schaffen, soll eine Wohnbebauung entwickelt werden, die sich insbesondere durch kostengünstiges und effektives Bauen auszeichnet. Dazu gehören neben einer optimierten Flächenausnutzung und einem geringen Anteil an Verkehrsflächen kompakte Baukörper in sehr wirtschaftlicher Konstruktionsart, die Verwendung vorrangig monolithischer Bauweisen und ein hoher Wiederholungsfaktor in Konstruktion, Ausbau und Grundrissen.

4 | ANHANG

4.1 Verzeichnis der digitalen Anlagen

Die digitalen Anlagen stehen unter <https://cloud3.machleidt.info/index.php/s/tQYzo0JTIIUrSmG> zur Verfügung.

1 Aufgabenstellung

- » 1.1_Aufgabenstellung.pdf

2 Arbeitspläne

- » 2.1_Lageplan_vermessen.dwg
- » 2.2_Arbeitskarte_ALKIS.dwg
- » 2.3_Luftbild_georeferenziert.dwg

3 Formblätter

- » 3.1_Berechnungen.xlsx
- » 3.2_Verfassererklärung.pdf

4 Informationsmaterial

- » 4.1_Bestandsanalyse.pdf
- » 4.2_Machbarkeitsstudie.pdf
- » 4.3_Baumbewertung.pdf
- » 4.4_Waldkonzept.pdf
- » 4.5_Mobilitätskonzept.pdf
- » 4.6_Zielgruppenkonzept.pdf
- » 4.7_Grundwasserflurabstand.pdf

5 Luftbilder

- » 5.1_Luftbild 2022.pdf
- » 2.2_Luftbild 1928.pdf

6 Vorschriften

Bauordnung für Berlin (BauO Bln):

<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE-2005rahmen>