berlinovo IMMOBILIEN

Informationsbroschüre

Bauvorhaben **Dröpkeweg 13, 15**

Impressum

Auftraggeber

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh

Hallesches Ufer 74–76
10963 Berlin
www.berlinovo.de

+49 30 25441 888

projekt-droepkeweg@berlinovo.de

Auftragnehmer

slapa & die raumplaner gmbh
Geschäftsführerin Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin
Tel +49 30 375 927 21
Fax +49 30 375 927 22
www.die-raumplaner.de

Bearbeiterinnen:
Sabine Slapa (Strategische Leitung)
Catharina Hamerle (Projektleitung)
Lydia Fritz (Projektmitarbeit)

Gestaltung & Layout

Supermarket Lab, Berlin
www.supermarketlab.com

Inhalt

Warum bauen wir? 6

Aktuelle Planung 7

Großräumliche Einordnung 7

Bestandsgebäude - Dröpkeweg 13, 15 8

Städtebauliches Konzept - Nachverdichtung 10

Untersuchungen und Gutachten 13

Park- und Verkehrssituation 13

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung 13

Das Quartier 14

Einwohner*innenentwicklung 15

Bildungseinrichtungen 15

Wohnsituation und Siedlungsstruktur 16

Verkehr 17

Grün- und Freiflächen 18

Ausblick 19

Abbildung 1: Blick vom Dröpkeweg auf die Nordwestfassade des Neubaus
Quelle: AUKETT + HEESE

Warum bauen wir?

Mit dem Bauvorhaben Dröpkeweg 13, 15 plant die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh die Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung. Die berlinovo ist ein landeseigenes Immobilienunternehmen in Berlin. Berlin wächst und braucht dringend neuen Wohnraum. Mit dem Neubauvorhaben soll der starken Nachfrage innerhalb Berlins nach attraktivem und günstigem Wohnraum nachgekommen werden.

Der demographische Wandel zeigt uns, dass die Bevölkerung immer älter wird. Ältere Menschen haben besondere Bedarfe und benötigen, für ein möglichst langes selbstständiges Leben, altersgerechte und barrierefreie Wohnungen. In den Bestandsgebäuden können diese Anforderungen gar nicht, nur teilweise oder nur mit umfangreichen Baumaßnahmen, umgesetzt werden. Diesem steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen möchten wir als berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH gerecht werden. Das Architekturbüro AUKETT + HEESE erarbeitet dazu das Planungskonzept mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Mit der vorliegenden Informationsbroschüre möchten wir Sie als Anwohner*in oder Interessierte über das geplante Bauvorhaben sowie über das Umfeld genauer informieren.

Aktuelle Planung

Großräumliche Einordnung

Das zu bebauende Grundstück Dröpkeweg 11/15 liegt im Bezirk Neukölln im Ortsteil Buckow. Buckow liegt am südöstlichen Rand Neukölns an der Grenze zu Brandenburg. Die Bebauung Buckows besteht weitgehend aus Einfamilienhäusern. In den 70er Jahren entstanden zudem Großwohnsiedlungen v. a. entlang der Ringslebenstraße. Das Grundstück ist im südlichen Bereich umgeben von Großwohnsiedlungen und nördlich und östlich in erster Linie durch Einfamilienhäuser.

Abbildung 2: Großräumliche Einordnung des Grundstückes Dröpkeweg 11/15
Quelle: Geoportal Berlin und AUKETT + HEESE, bearbeitet durch die raumplaner

Bestandsgebäude Dröpkeweg 13, 15

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein 14-18-geschossiges Apartmenthaus mit 408 Wohneinheiten, welches im Jahr 1974 errichtet wurde.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Parkpalette, die eine Kapazität von 148 Pkw-Stellplätzen und 16 separaten Stellplätzen für Motorräder umfasst. Die Stellplätze werden bereits seit einigen Jahren entmietet und nur noch 20-25 % der Stellplätze sind von den Bestandsbewohner*innen in Benutzung.

Abbildungen 3 und 4: v.o. Bestandsgebäude und Parkpalette am Dröpkeweg 13, 15
Quelle: die raumplaner

Städtebauliches Konzept - Nachverdichtung Dröpkeweg 13, 15

Mit dem Nachverdichtungsvorhaben Dröpkeweg 13, 15 plant die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh den Neubau eines Gebäudekörpers mit acht Geschossen und einer Tiefgarage. Insgesamt sollen ca. 150 neue Wohneinheiten entstehen. Die Parkpalette soll abgerissen und auf dessen Fläche der Neubau errichtet werden.

Das beauftragte Architekturbüro AUKETT + HEESE hat bereits ein städtebauliches Konzept erstellt, das im Folgenden genauer vorgestellt werden soll.

Abbildung 5: Visualisierung des Neubaus
Quelle: AUKETT + HEESE

Abbildung 6: Lageplan
Quelle: AUKETT + HEESE

Das Bauvorhaben wird durch eine umfassende Neugestaltung der Grün- und Freiräume begleitet. Für mehr Aufenthaltsqualität werden rund um den Neubau attraktive Spielflächen und Angebote für alle Altersgruppen in den Außenanlagen realisiert, die zum Austausch und Verweilen einladen.

Abbildung 7: Geplante Wohnungtypen des Neubauvorhabens Dröpkeweg 13, 15
Quelle: AUKETT + HEESE

Typ A+A

-2 Zimmerwohnung / barrierefrei
-WFL ca. 47 m²

Typ B1

-1,5 Zimmerwohnung / barrierefrei
- WFL ca. 37 m²

Typ B2

-1 Zimmerwohnung / rollstuhlgerecht o. barrierefrei
- WFL ca. 37 m²

Typ C

- 3 Zimmerwohnung / barrierefrei
- WFL ca. 58 m²

	Anzahl WE	Anteil	davon barrierefrei	Wohnfl. pro WE ca.	Wohnfläche Gesamt ca.
B1: 1,5 Zi. Wohnung	54	37%	54	37 m²	2.018 m²
B2: 1 Zi. Wohnung	54	37%	54	32 m²	1.735 m²
A+A: 2 Zi. Wohnung	32	21%	32	47 m²	1.514 m²
C: 3 Zi. Wohnung	7	5%	7	58 m²	405 m²
	147	**100%**	**147**		**5.672 m²**

Für den Neubau sind verschiedene Wohnungstypen vorgesehen, die alle barrierefrei gebaut werden. Sie reichen von 1-Zimmerwohnungen mit ca. 32 m² Wohnfläche bis hin zu 3-Zimmerwohnungen mit ca. 58 m² Wohnfläche. Zudem soll eine Tiefgarage mit 43 Stellplätzen gebaut werden.

Abbildung 8: Grundrisszeichnung des Erdgeschosses
Quelle: AUKETT + HEESE

Im Erdgeschoss sind neben den Wohneinheiten noch Flächen geplant (farblich markiert), die als gewerbliche oder soziale Räume genutzt werden können. Dabei können kleinteiliges Gewerbe und gemeinwohlorientierte Nutzungen (z. B. Nachbarschaftstreff) in Betracht gezogen werden.

Ihre Meinung ist gefragt!

Welche Nutzung können Sie sich für die gekennzeichneten Räume vorstellen? Haben Sie Ideen für ein kleinteiliges Gewerbe (z. B. Bäcker, Imbiss, Café, Kiosk) oder eine soziale Nutzung durch einen Verein oder ein Raum für die Nachbarschaft? Was fehlt in Ihrer Nachbarschaft und würde, wenn vorhanden, auch von vielen genutzt werden? Gerne können Sie uns Ihre Ideen per E-Mail zusenden unter

projekt-droepkeweg@berlinovo.de

Untersuchungen und Gutachten

Park- und Verkehrssituation

Die **Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS)** wurde beauftragt die aktuelle Park- und Verkehrssituation im Bestand zu untersuchen und in einem weiteren Schritt Prognosewerte (Schätzungen) für die Nachverdichtung zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass die Parkpalette im Bestand nur gering ausgelastet ist: nachts wurde eine maximale Belegung des Parkhauses von 20,3 % festgestellt. Tagsüber waren nur 10 % der Stellplätze besetzt.

Aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsanalyse wurden die folgenden, künftigen Stellplatzbedarfe für die Planung berücksichtigt. Es werden demnach 81 Stellplätze benötigt, die durch 43 Stellplätze in der Tiefgarage und 38 Stellplätze im Straßenraum abgedeckt werden. Die Anzahl der künftig zur Verfügung stehenden Stellplätze deckt den auf Grundlage der durchgeführten Verkehrsanalyse ermittelten Bedarf der Neuplanung als auch des vorhandenen Bestands ab.

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Im Vorfeld wurde, durch das Büro **LACON Landschaftsconsult GbR** geprüft, ob eine mögliche Beeinträchtigung der potenziell auftretenden Tier- und Pflanzenarten durch das Bauvorhaben besteht.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch das Bauvorhaben keine nachhaltige Störung für die Lebensbereiche von Vögeln und Säugetieren vorliegt. Der Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten, 10 Bäume müssen für den Neubau gefällt werden. Es sind jedoch 10 Gehölzneupflanzungen geplant.

Das Quartier

Als Grundlage für die räumliche Eingrenzung des Quartiers dient der Planungsraum Buckow-Ost, bei einem größeren Betrachtungsradius die Bezirksregion Buckow oder der Bezirk Neukölln. Die Planungsräume sind Untersuchungsgebiete der Berliner Verwaltungsstatistik und beziehen sich auf „lebensweltlich orientierte Räume“, deren Abgrenzung ungefähr den Stadtvierteln und Kiezen entspricht.

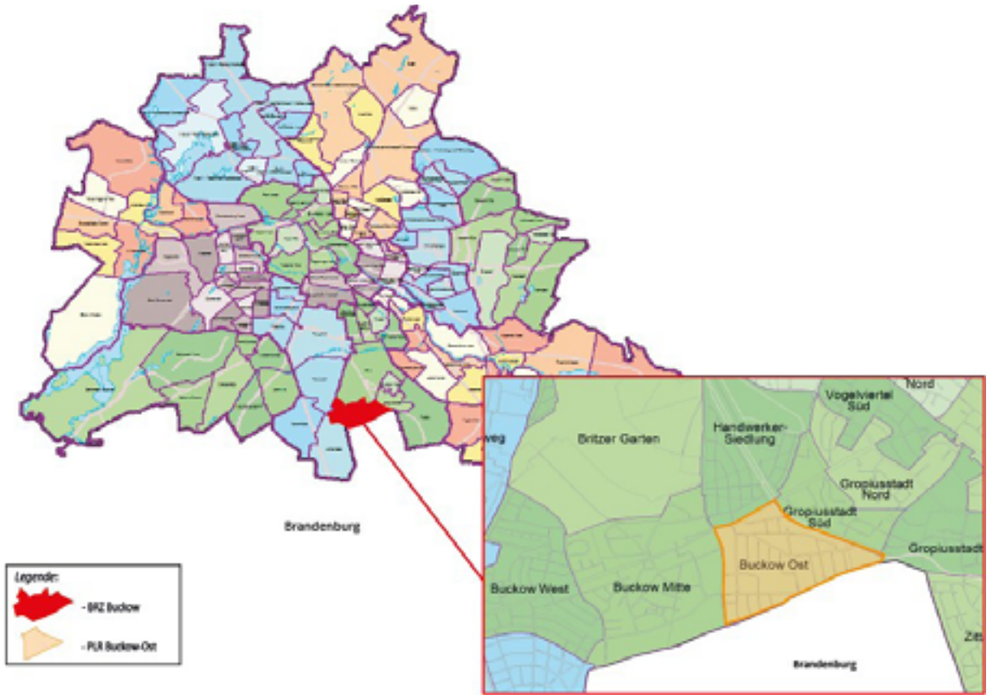

Abbildung 9: Verortung der Bezirksregion und des Planungsraumes
Quelle: Kartengrundlage Geo-Portal Berlin (FIS-Broker), bearbeitet durch die raumplaner

Einwohner*innenentwicklung

Mit Stand Dezember 2020 lebten im Planungsraum Buckow-Ost insgesamt 8.698 Einwohner*innen. Seit 2016 sind mehr Menschen nach Buckow gezogen als weggezogen, man spricht von einem leichten Bevölkerungszuwachs von 2,9 %. Aufgrund der allgemeinen Wachstumstendenzen Berlins (es ziehen immer mehr Menschen nach Berlin) und der aktuell geplanten Neubauvorhaben in Buckow ist von einem weiterhin starken Wachstum in der Bevölkerung und in Buckow auszugehen.

Bildungseinrichtungen

Kindertagesstätten

Die Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten wird auf bezirklicher Ebene und ohne die Angebote der Tagespflege betrachtet. Der Bezirk Neukölln hat insgesamt 203 Kita-Standorte mit 12.300 Plätzen. In Buckow gibt es 13 Standorte mit 1.092 Plätzen. In Buckow-Ost sind derzeit 2 Standorte vorzufinden.

Schulplatzversorgung

In Buckow-Ost befinden sich folgende drei Schulen: Die zwei Grundschulen Lisa-Tetzner-Grundschule und Janusz-Korczak-Schule sowie die Schule der Sekundarstufe I mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt Lernen - Schule am Hasenhegerweg.

Jugendfreizeiteinrichtungen

In ganz Buckow gibt es (Stand Dez. 2015) 87 Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen. Als Jugendfreizeiteinrichtungen gibt es in Buckow-Ost das Mädchen-Sportzentrum „Wilde Hütte“ sowie das Kinderclubhaus/pädagogisch betreuter Spielplatz samt des Bauwagenprojektes „Slam Jam“.

Wohnsituation und Siedlungsstruktur

Die Bebauung Buckows besteht weitgehend aus Einfamilienhäusern. In den 70er Jahren entstanden vor allem entlang der Ringslebenstraße einige (Groß-) Wohnsiedlungen.

Das Nachverdichtungsvorhaben Dröpkeweg 13, 15 grenzt an das Wohnsiedlungs-Quartier Ringsleben der Gewobag, welches ca. 1.000 Wohnungen und zwei Parkhäuser (288 Stellplätzen) umfasst. Darüber hinaus befinden sich noch weitere Geschosswohnungsbauten u. a. der berlinovo im direkten Umfeld.

Grundstück

Wohnsiedlung der 70er Jahre

Einfamileinhäuser

Abbildung 10: Siedlungsstruktur im Umfeld des Grundstückes Dröpkeweg 11/15
Quelle: Geoportal, bearbeitet durch die raumplaner

Verkehr

Das Neubauvorhaben ist über den Mariendorfer Damm übergeordnet an die umliegenden Bezirke gut angebunden. Die Marienfelder Chaussee erfüllt insbesondere die Aufgabe der innerörtlichen Erschließung in der Region und verteilt den Verkehr in die Wohngebiete. Diese werden durch Anlieger_ innenstraßen erreicht, die einen sehr ruhigen Charakter aufweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist überwiegend über die Buslinien 744, 174, 172 und M44 erreichbar. Die U-Bahn-Station Lipschitzallee liegt ca. 1.6 Kilometer vom Bauvorhaben entfernt. Die U7 verkehrt zwischen den U-Bahnendstationen Spandau und Rudow, wodurch das Gebiet an das (Süd-) Berliner-ÖPNV-Netz angebunden ist.

Abbildung 11: Erreichbarkeit des ÖPNV im PLR Buckow Ost, Dröpkeweg 13, 15
Quelle: BVG, Stand Dezember 2015, bearbeitet durch die raumplaner

Grün- und Freiflächen

Eine öffentliche Grünanlage befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Nachverdichtungsvorhaben Dröpkeweg 13, 15. In näherer Umgebung befindet sich der Britzer Garten, das Vogelschutzgebiet am Wildmeisterdamm, der Sky Point sowie der Freizeitpark am Vogelwäldchen.

In Buckow-Ost ist nur ein öffentlicher Spielplatz angesiedelt. Demnach wird ein Defizit in der Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen deutlich. Die privaten Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken der Ein- und Zweifamilienhäuser heben dieses Defizit zum Teil auf.

Abbildung 12: Grünflächen des Planungsraums Buckow-Ost
Quelle: Kartengrundlage Geo-Portal Berlin (FIS-Broker), bearbeitet durch die raumplaner

Ausblick

Das Neubauvorhaben soll durch eine informative Beteiligung begleitet werden. Somit haben Sie als Anwohner*in oder Interessierte die Möglichkeit sich auf der Beteiligungsseite der Stadt Berlin fortlaufend zu informieren. Unter folgenden Link oder QR-Code erhalten Sie Informationen u. a. über den aktuellen Stand der Beteiligung, dem Baubeginn und weiteren Planungsschritten:

https://mein.berlin.de/projekte/neubauvorhaben-am-dropkeweg-13-15/

Informationen Bauvorhaben Dröpkeweg 13, 15

Auftraggeber

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh
projekt-droepkeweg@berlinovo.de
www.berlinovo.de

Auftragnehmer

slapa & die raumplaner gmbh
www.die-raumplaner.de

Gestaltung & Layout

Supermarket Lab, Berlin
www.supermarketlab.com