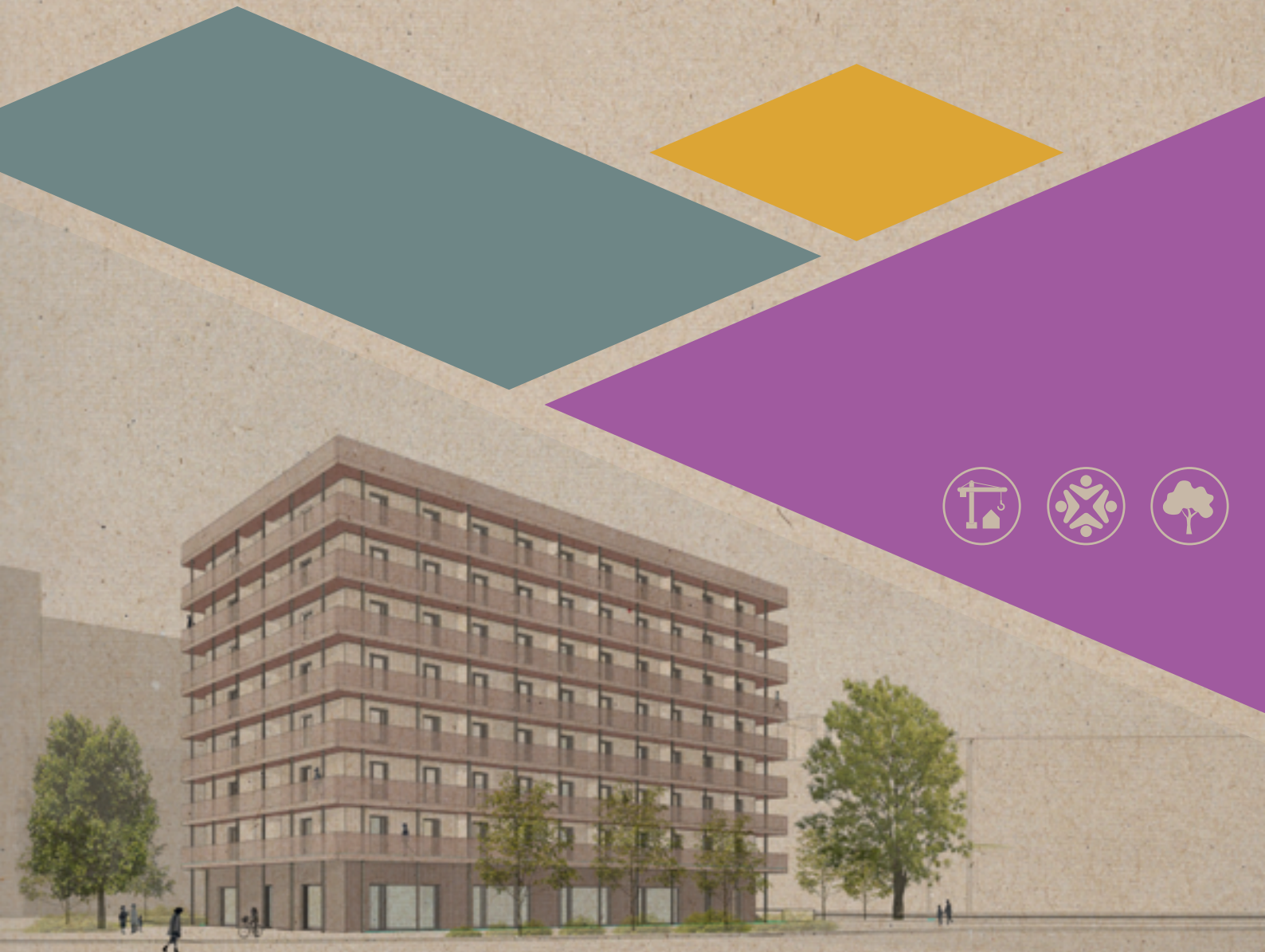


Informationsbroschüre



Bauvorhaben **Ringslebenstraße 2**



Impressum

Auftraggeber



Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

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

+49 30 25441 888

projekt-ringslebenstrasse@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)
Lydia Fritz (Projektleitung)
Catharina Hamerle (Projektmitarbeit)

Gestaltung & Layout



Supermarket Lab, Berlin
www.supermarketlab.com

Inhalt

Warum bauen wir?	6
Aktuelle Planung	7
Großräumliche Einordnung	7
Bestandsgebäude - Ringslebenstraße 2	8
Städtebauliches Konzept - Nachverdichtung	10
Untersuchungen und Gutachten	16
Parkraumuntersuchung	16
Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	17
Das Quartier	18
Einwohner*innenentwicklung	19
Bildungseinrichtungen	19
Wohnsituation und Siedlungsstruktur	20
Verkehr	21
Grün- und Freiflächen	22
Ausblick	23



Abbildung 1: Blick vom Kölner Damm
Quelle: AUKETT + HEESE

Warum bauen wir?

Auf den Grundstücken Ringslebenstraße 1, 2 plant die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh die Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung. Die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh ist ein landeseigenes Immobilienunternehmen in Berlin. Berlin wächst und braucht dringend neuen Wohnraum. Mit den 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 mit umfangreichen Baumaßnahmen umgesetzt werden. Diesem steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen möchten wir als berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH u. a. an diesem Standort 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

Die zu bebauenden Grundstücke Ringslebenstraße 1 und 2 liegen im Bezirk Neukölln, im Ortsteil Gropiusstadt. Gropiusstadt liegt am südöstlichen Rand Neuköllns an der Grenze zu Brandenburg. Die Bebauung des Umfeldes besteht weitgehend aus Einfamilienhäusern. In den 70er Jahren entstanden zudem Großwohnsiedlung, vor allem entlang der Ringslebenstraße und der Lipschitzallee.



Abbildung 2: Großräumliche Einordnung der Grundstücke Ringslebenstraße 1 und 2
Quelle: Geoportal Berlin und AUKETT + HEESE, bearbeitet durch die raumplaner

Bestandsgebäude Ringslebenstraße 2

Das Bestandsgebäude der Ringslebenstraße 2, eine vier bis zehn-geschossige Apartmentanlage, wurde im Jahr 1971 errichtet und verfügt über insgesamt 389 Wohneinheiten. Auf den zwei Grundstücken befindet sich jeweils eine Stellplatzanlage (P1 und P2), auf denen insgesamt 117 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine Stellplatzanlage (P1) befindet sich direkt an dem Wohnobjekt und kann somit dem Grundstück Ringslebenstraße 2 zugeordnet werden. Die zweite Stellplatzanlage (P2) befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, auf dem Grundstück Ringslebenstraße 1. Die Stellplatzanlage P2 befindet sich jedoch seit längerer Zeit nicht mehr in Nutzung.



Abbildungen 3 und 4: v. l. Bestandsgebäude mit Stellplatzanlage P1 und Stellplatzanlage P2 an der Ringslebenstraße 1
Quelle: die raumplaner



Städtebauliches Konzept - Nachverdichtung

Die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh plant als Nachverdichtung auf den Grundstücken Ringslebenstraße 1 und 2 den Neubau von insgesamt drei neuen Gebäuden mit jeweils acht Geschossen.

Das Grundstück Ringslebenstraße 2 wird westlich des Bestandsgebäudes mit dem Haus 1 (H1) und östlich des Bestandsgebäudes mit dem Haus 2 (H2) bebaut. Die derzeit bestehende Stellplatzanlage (P2) auf dem Grundstück Ringslebenstraße 1, soll durch Haus 3 (H3) bebaut werden. Ausgleichend dafür wird der bestehende Stellplatz auf dem Grundstück Ringslebenstraße 2 nachhaltig erneuert und erweitert. Insgesamt entstehen ca. 230 neue Wohneinheiten.

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

Das Haus 1 (H 1) soll insgesamt 86 Einheiten enthalten. Weitere 81 Wohneinheiten sollen im Haus 2 (H 2) entstehen. Beide Neubauten (H1 und H2) sollen vornehmlich für die Nutzer*innengruppe „altersgerechtes und barrierefreies Wohnen“ errichtet werden.

Auf dem Grundstück Ringslebenstraße 1 soll das Haus 3 (H 3) komplett barrierefrei mit insgesamt 62 Wohnungen errichtet werden. Hier werden Wohnungen für die Nutzer*innengruppe „Hauptstadtwohnen“ und „Mitarbeiterwohnen“ errichtet, die vorrangig für Ein-bis Zwei-Personen-Haushalte vorgesehen sind. Zu dieser Nutzer*innengruppe gehören beispielsweise Bedienstete von landeseigenen Unternehmen, Beschäftigte, Zeit- und Neu-Berliner.



Abbildung 5
Quelle: AUKETT + HEESE

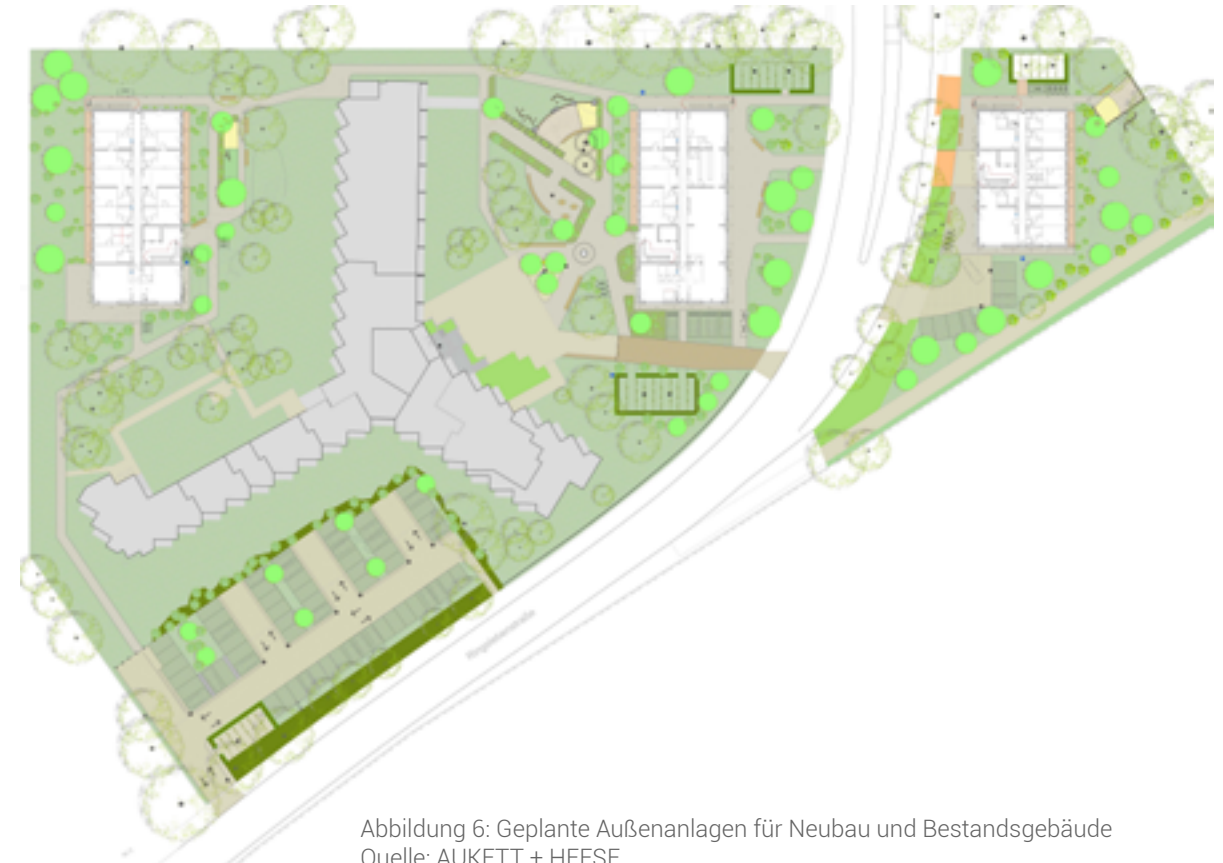
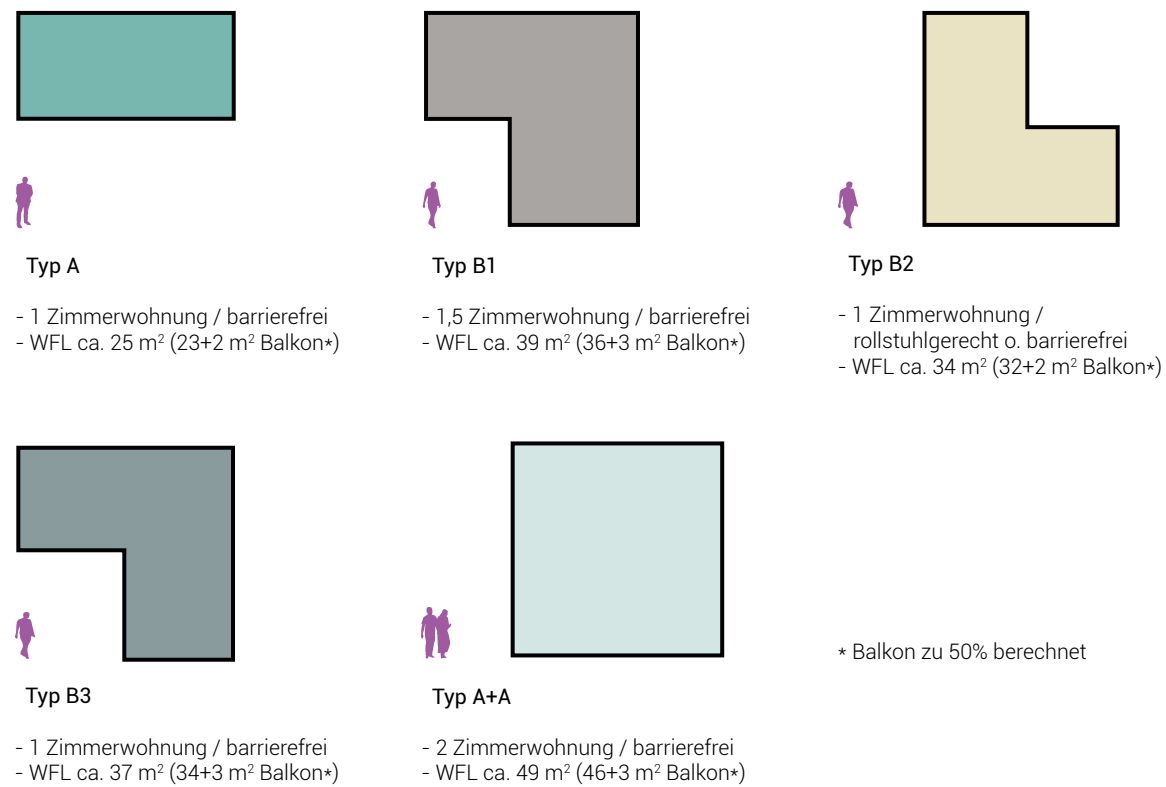


Abbildung 6: Geplante Außenanlagen für Neubau und Bestandsgebäude
Quelle: AUKETT + HEESE

Das Bauvorhaben wird durch eine umfassende Neugestaltung der Grün- und Freiflächen begleitet. Die einzelnen Wohngebäude auf dem Grundstücken werden zukünftig durch ein grundstückumlaufendes, barrierefreies und mind. 1,80 m breites Wegenetz erschlossen. Das verbindende gestalterische Element zwischen dem Bestandsgebäude und den Neubauten wird der zentrale Nachbarschaftsplatz. Von hier aus verzweigt sich das Fußwegenetz in alle Grundstücksteile und mit den großzügigen langen Bänken und den schattenspendenden Bestandsbäumen bzw. Neubaumpflanzungen dient der Platz den Bewohnern als Treffpunkt. Zudem erfolgt die Neugestaltung des Parkplatzes am Bestandsgebäude (P1), um unter anderem eine erhöhte Qualität der Stellplatzanlage durch Teilversiegelung und Begrünung zu schaffen.



Für die drei Neubauten sind verschiedene Wohnungstypen vorgesehen, von denen alle barrierefrei gestaltet werden. Die unterschiedlichen Wohnungstypen reichen von 1-Zimmerwohnung mit ca. 25 oder 36 m² Wohnfläche, über 1,5- Zimmerwohnungen mit einer Fläche von ca. 35 oder 40 m², bis hin zu 2-Zimmerwohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche. Für alle Wohnungstypen ist ein Balkon beziehungsweise im Erdgeschoss eine Terrasse vorgesehen.

Abbildung 7: Geplante Wohnungstypen des Neubauvorhabens Ringslebenstraße 2
Quelle: AUKETT + HEESE

Haus 1	Anzahl WE	Anteil	davon barrierefrei	Wohnfl. pro WE ca.	Wohnfläche Gesamt ca.
B1: 1,5 Zi. Wohnung	25	29%	25	39 m ²	997 m ²
B2: 1 Zi. Wohnung	25	29%	25	33 m ²	929 m ²
B3: 1,5 Zi. Wohnung	15	17%	15	37 m ²	549 m ²
A+A: 2 Zi. Wohnung	21	25%	21	49 m ²	1.055 m ²
	86	100%	86		3.530 m²

Haus 2	Anzahl WE	Anteil	davon barrierefrei	Wohnfl. pro WE ca.	Wohnfläche Gesamt ca.
B1: 1,5 Zi. Wohnung	23	28%	23	39 m ²	918 m ²
B2: 1 Zi. Wohnung	23	28%	23	33 m ²	856 m ²
B3: 1,5 Zi. Wohnung	14	17%	14	36 m ²	508 m ²
A+A: 2 Zi. Wohnung	21	27%	21	39 m ²	1.064 m ²
	81	100%	81		3.346 m²

Haus 3	Anzahl WE	Anteil	davon barrierefrei	Wohnfl. pro WE ca.	Wohnfläche Gesamt ca.
A: 1 Zi. Wohnung	12	19%	11	25 m ²	296 m ²
B1: 1,5 Zi. Wohnung	14	23%	0	39 m ²	550 m ²
B2: 1 Zi. Wohnung	14	23%	14	36 m ²	508 m ²
B3: 1,5 Zi. Wohnung	15	24%	15	37 m ²	549 m ²
A+A: 2 Zi. Wohnung	7	11%	7	58 m ²	409 m ²
	62	100%	47		2.312 m²

Gesamt	Anzahl WE	Anteil	davon barrierefrei	Wohnfl. pro WE ca.	Wohnfläche Gesamt ca.
A: 1 Zi. Wohnung	12	5%	11	25 m ²	296 m ²
B1: 1,5 Zi. Wohnung	62	27%	48	39 m ²	2.465 m ²
B2: 1 Zi. Wohnung	62	27%	62	34 m ²	2.293 m ²
B3: 1,5 Zi. Wohnung	44	19%	44	37 m ²	1.606 m ²
A+A: 2 Zi. Wohnung	49	22%	49	49 m ²	2.528 m ²
	229	100%	47		9.188 m²

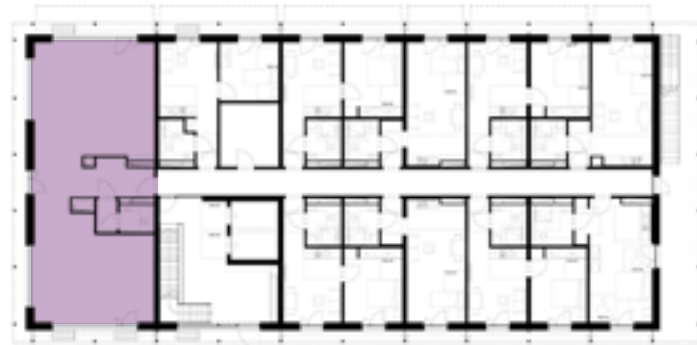


Abbildung 8: Grundrisszeichnung
des Erdgeschosses Haus 1
Quelle: AUKETT + HEESE



Abbildung 9: Grundrisszeichnung
des Erdgeschosses Haus 2
Quelle: AUKETT + HEESE



Abbildung 10: Grundrisszeichnung
des Erdgeschosses Haus 3
Quelle: AUKETT + HEESE

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

Ihre Meinung ist gefragt!

Hier ist Ihre Meinung 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-ringslebenstrasse@berlinovo.de

Untersuchungen und Gutachten

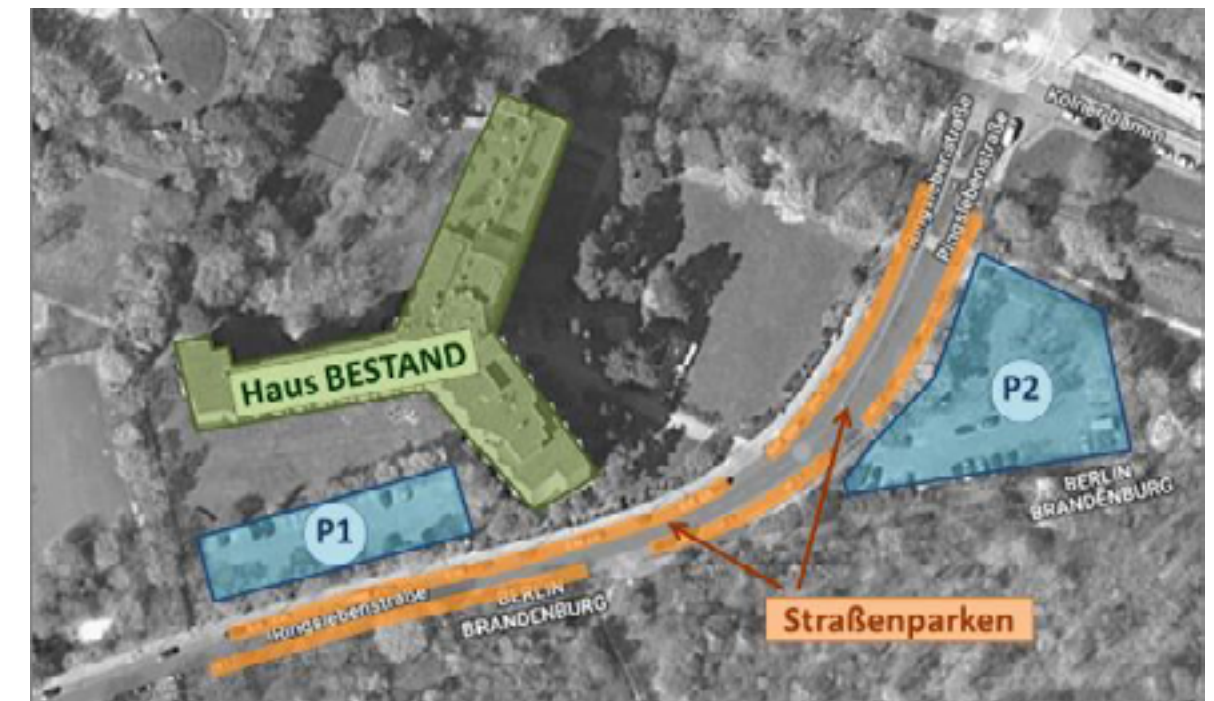
Parkraumuntersuchung

Die **Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS)** wurde beauftragt die aktuelle Park- und Verkehrssituation an und um die Grundstücke zu untersuchen. In einem weiteren Schritt wurden Prognosewerte (Schätzungen) für die Nachverdichtung ermittelt und beurteilt. Anhand einer 24-Stunden-Verkehrszählung (Analysemethode) wurde untersucht, wie sich die Parksituation im und am Bestand darstellt. Für die Ermittlung der Prognosewerte dienten Erfahrungswerte, Haushaltsbefragungen und qualifizierte Schätzungen.

Derzeit verfügen beide Grundstücke über insgesamt 180 Stellplätze. Davon befinden sich derzeit 70 Stellplätze auf dem Parkplatz des Bestandsgebäudes Ringslebenstraße 2 (P1). Weitere 47 PKW-Stellplätze konnten auf der Stellplatzfläche Ringslebenstraße 1 (P2) gezählt werden, welche jedoch seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden. Insgesamt 63 weitere Parkmöglichkeiten stehen im umliegenden Straßenland der Ringslebenstraße zur Verfügung.

Nachdem der Parkraum gründlich analysiert wurde, konnte ein künftiger Bedarf von 132 Stellplätze festgestellt werden. Die 132 PKW-Stellplätze sollen durch 60 Stellplätze auf dem Parkplatz am Bestandsgebäude (P2), durch 4 weitere Stellplätze südlich von Haus 2 (H2), durch 7 Stellplätze südlich von Haus 3 (H3), sowie durch insgesamt 61 Stellplätze im Straßenraum abgedeckt werden. Auf der Grundlage der durchgeführten Verkehrsanalyse ermittelten Stellplätze werden somit die Bedarfe der Neubauvorhaben sowie die des vorhandenen Bestandsgebäudes abgedeckt. Bei dem geplanten Neubauvorhaben ergeben sich Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr sowie auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens der Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr sind vollumfänglich in die Planung eingeflossen.

Abbildung 11: Stellplatzflächen im Bestand sowie in der Ringslebenstraße 1 und 2
Quelle: Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS)



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, Säugetieren und/ oder Reptilien vorliegt. Im Rahmen der Neugestaltung des Parkplatzes P1 müssen vier geschützte Bäume und vier nicht-geschützte Bäume gefällt werden, da diese nicht für Parkplätze geeignet sind und entsprechend dem Baumkataster, bereits als geschädigt bis stark geschädigt eingestuft sind. Der weitere Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten. Es erfolgt die Pflanzung von 10 neuen Bäumen, die den neuen Klimaanforderungen gerecht werden.

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.

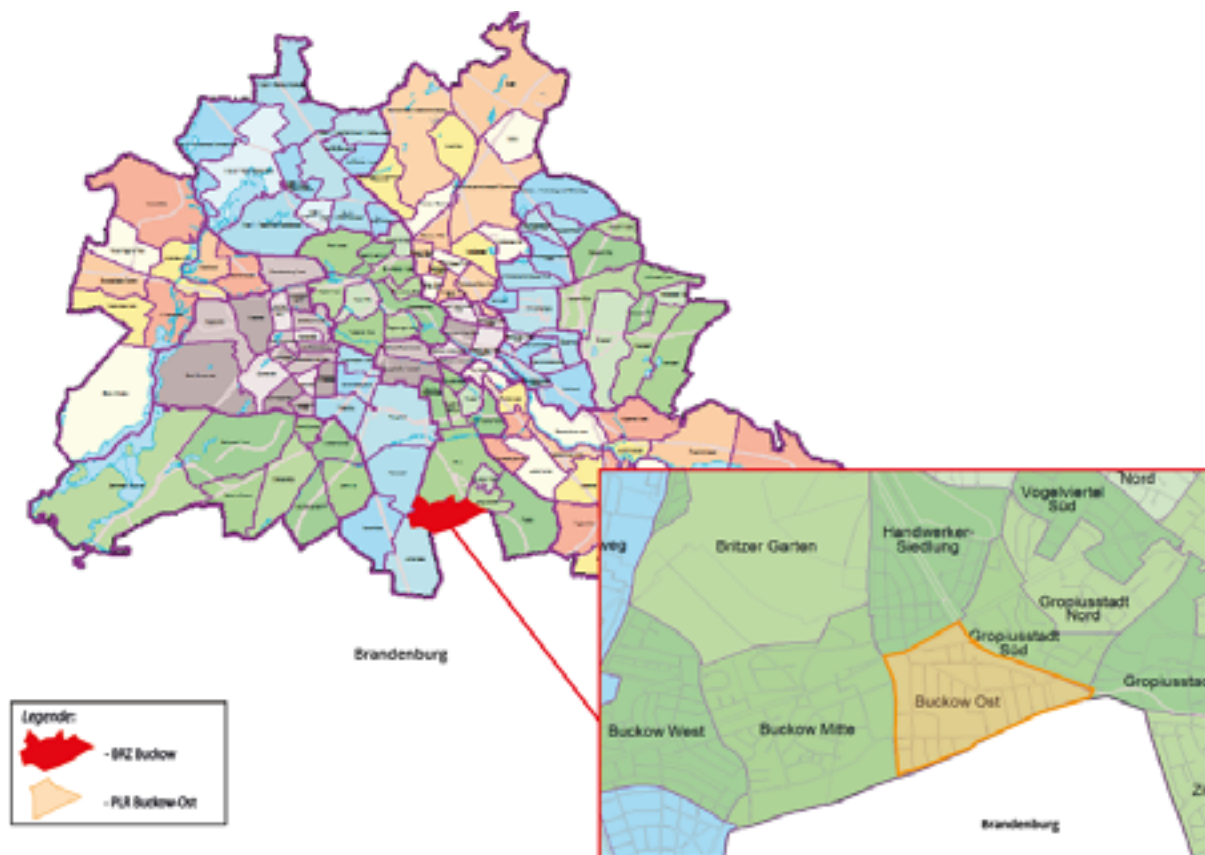


Abbildung 12: Verortung der Bezirksregion und des Planungsraumes.
Quelle: Kartengrundlage Geo-Portal Berlin (FIS-Broker), bearbeitet durch die raumplaner

Einwohner*innenentwicklung

Mit Stand Dezember 2020 lebten im Planungsraum Buckow-Ost insgesamt 8.698 Einwohner*innen. Dies entspricht etwa 2,65 % des gesamten Bezirks Neukölln. Seit 2016 sind mehr Menschen nach Buckow gezogen als weggezogen, man spricht von einem leichten Bevölkerungszuwachs von 2,9 %. Für ganz Berlin wird ein durchschnittlicher Bevölkerungszuwachs von 2,6 % festgehalten. 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 (JFE). 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.

Am Standort Ringslebenstraße 2 grenzt unmittelbar eine der bekanntesten Großsiedlungen der Nachkriegszeit: die Gropiusstadt, welche Ende der 1970er Jahre fertiggestellt wurde. Zudem entstanden in den 70er Jahren, besonders entlang der Ringslebenstraße, weitere (Groß-) Wohn-siedlungen.

Die nördlich sowie östlich angrenzenden Hochhäuser der beiden Planungsräume Gropiusstadt-Süd und Gropiusstadt-Ost gehören u. a. zu den Beständen der Gropiuswohnen Objekt GmbH & Co. KG, der Hilfswerk-Siedlung GmbH, der Adler Group sowie der Degewo Wohnungsgesellschaft mbH.



Abbildung 13: Siedlungsstruktur im Umfeld der Grundstücke Ringslebenstraße 1 und 2
Quelle: Geoportal, bearbeitet durch die raumplaner

Verkehr

Das Nachverdichtungsvorhaben ist übergeordnet durch die Johannisthaler Chaussee sowie den Buckower Damm städtisch gut angebunden. Gemeinsam mit dem direkt angrenzenden Kölner Damm erledigen die drei größten Straßenzüge die Aufgabe der innerörtlichen Erschließung in der Region und verteilen den Verkehr in die Wohngebiete.

Diese werden durch Anliegerstraßen erreicht, die einen sehr ruhigen Charakter aufweisen und stellenweise von Kopfsteinpflaster geprägt sind. Insbesondere die Ringslebenstraße weist, durch ihre direkte Grenzlage zum Bundesland Brandenburg, stellenweise einen unbelebten und sehr ländlichen Charakter auf.

Das Planungsgebiet ist überwiegend über die Buslinien 744, 174, 172 und M44 erreichbar. Die U-Bahn-Station Lipschitzallee liegt ca. 450 Meter vom Bauvorhaben entfernt. Die U7 verkehrt zwischen den U-Bahndestationen Spandau und Rudow, wodurch das Gebiet an das (Süd-) Berliner-ÖPNV-Netz angebunden ist.

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-Bahndestationen Spandau und Rudow, wodurch das Gebiet an das (Süd-) Berliner-ÖPNV-Netz angebunden ist.



Abbildung 14: Erreichbarkeit des ÖPNV im PLR Buckow Ost, Ringslebenstraße 2
Quelle: BVG, Stand Dezember 2015, bearbeitet durch die raumplaner

Grün- und Freiflächen

In unmittelbarer Nähe des Planungsobjektes befindet sich das Vogelschutzgebiet am Wildmeisterdamm sowie der Freizeitpark am Vogelwäldchen. Auch der im Bundesland Brandenburg liegende Sky-Point kann vom Planungsgrundstück fußläufig erreicht werden. Als weitere Grün- und Freizeitfläche kann der Britzer Garten aufgeführt werden, der von der Ringslebenstraße 2 aus innerhalb von 30 Minuten fußläufig erreicht werden kann.

Im Planungsraum Buckow-Ost befindet sich ein öffentlich ausgewiesener Spielplatz, welcher direkt an das Grundstück der Ringslebenstraße 2 grenzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich drei weitere Spielplätze, welche von den Planungsgrundstücken fußläufig erreichbar sind. Der Abenteuerspielplatz „Wildhüterweg“ grenzt direkt an das Grundstück Ringslebenstraße 2. Eine weitere, kleine Spiel- und Freizeitfläche grenzt direkt an das Grundstück Ringslebenstraße 1.



Abbildung 15: Grün- und Freiflächen im Planungsraum 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-an-der-ringslebenstrasse-2/>



Informationen Bauvorhaben Ringslebenstraße 2

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

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

Gestaltung & Layout

Supermarket Lab, Berlin
www.supermarketlab.com

