

Begleitbericht „Kniprodestraße“

Titel: Machbarkeitsuntersuchung zur städtebaulichen Neuordnung und Optimierung der Standorte Kniprodestraße 60 und 62 im Bezirk Pankow

Aufgabenteile:

Stufe 1 - Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Daseinsvorsorge und Flächenmanagement

Stufe 2 - Vertiefung und Ausformulierung baulicher Strukturen und Bedarfsprogramme sowie Gewerbehofidee

Stufe 3 – Entwicklungsmöglichkeiten nach geltendem Planungsrecht

Datum: 07.07.2020



Auftraggeber: Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste,
Stadtentwicklungsamt, Koordination Infrastruktur-
Standortentwicklung (KIS)
Storkower Straße 97
10407 Berlin

Auftragnehmer: IGP Ingenieure AG
Friedrichstraße 185, 10117 Berlin

Ersteller: IGP, N. Schülke

AUFGABENTEIL 13-84

STUFE 1

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUR DASEINSVORSORGE UND
FLÄCHENMANAGEMENT

STUFE 2

VERTIEFUNG UND AUSFORMULIERUNG BAULICHER STRUKTUREN UND
BEDARFSPROGRAMME SOWIE GEWERBEHOFFIDEE

AUFGABENTEIL 285-100

STUFE 3

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN NACH GELTENDEM PLANUNGSRECHT

INHALTSVERZEICHNIS STUFE 1-2

1	<u>EINLEITUNG.....</u>	<u>6</u>
1.1	ANLASS DER UNTERSUCHUNG.....	6
1.2	AUFGABE UND ZIELE DER MACHBARKEITSSTUDIE.....	6
1.3	AUFBAU DER MACHBARKEITSSTUDIE.....	7
1.3.1	STUFE 1.....	7
1.3.2	STUFE 2.....	8
1.4	BEARBEITUNGSPROZESS.....	10
2	<u>ARBEITSTHEMA 1: BESTANDSANALYSE UND AUSWERTUNG.....</u>	<u>11</u>
2.1	ANALYSE STÄDTEBAU.....	11
2.1.1	VERORTUNG IM STADTGEBIET.....	11
2.1.2	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR.....	13
2.1.3	BAURECHTLICHE SITUATION.....	16
2.1.4	FREIRAUM.....	18
2.1.5	VERKEHR.....	19
2.1.5.1	ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR.....	20
2.1.6	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	20
2.2	ANALYSE PLANUNGSGEBIET.....	21
2.3	ANALYSE NUTZER.....	24
2.3.1	BSR.....	24
2.3.1.1	BESTANDSGEBÄUDE.....	24
2.3.1.2	FREIFLÄCHEN.....	26
2.3.1.3	BEDARFSPLANUNG.....	27
2.3.2	SGA / ZENTRALER WERKHOF.....	28
2.3.2.1	BESTANDSGEBÄUDE.....	28
2.3.2.2	FREIFLÄCHEN.....	30
2.3.2.3	BEDARFSPLANUNG.....	31
2.3.3	BIM – KLEINGEWERBEFLÄCHEN.....	32
2.3.3.1	BESTANDSGEBÄUDE.....	32
2.3.3.1.1	ZUSAMMENFASSUNG QUICK CHECK BIM.....	33
2.3.3.2	FREIFLÄCHEN.....	33
2.3.3.3	BEDARFSPLANUNG.....	34
2.3.3.3.1	ERGEBNISSE NUTZERBEFRAGUNG.....	35

3	<u>ARBEITSTHEMA 2: ENTWURF/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION/ NEUORDNUNG DES GRUNDSTÜCKES.....</u>	<u>37</u>
3.1	GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG.....	37
3.1.1	VARIANTE A.....	37
3.1.2	VARIANTE B.....	38
3.1.3	GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG FAZIT.....	39
3.2	BEBAUUNGSSTRUKTUR UND FLÄCHENMANAGEMENT BSR, SGA UND KLEINGEWERBE.....	41
3.2.1	BSR.....	41
3.2.2	SGA.....	42
3.2.3	KLEINGEWERBE / WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG BEZIRKSAMT PANKOW.....	45
4	<u>FAZIT.....</u>	<u>47</u>
4.1	EMPFEHLUNG STUFE 2.....	47
5	<u>ARBEITSTHEMA 3: VERTIEFUNG UND AUSFORMULIERUNG BAULICHER STRUKTUREN UND BEDARFSPROGRAMME SOWIE GEWERBEHOFENTWICKLUNG.....</u>	<u>49</u>
5.1	AUSFORMULIERUNG + DARSTELLUNG STÄDTEBAULICHE PLANUNG BSR.....	49
5.2	UMSETZUNG UND MACHBARKEIT DER BEDARFSPLANUNG.....	49
5.3	AUSFORMULIERUNG + DARSTELLUNG STÄDTEBAULICHE PLANUNG SGA.....	51
5.4	UMSETZUNG UND MACHBARKEIT DER BEDARFSPLANUNG.....	51
5.5	AUSFORMULIERUNG + DARSTELLUNG STÄDTEBAULICHE PLANUNG KLEINGEWERBE.....	52
5.6	UMSETZUNG UND MACHBARKEIT DER BEDARFSPLANUNG.....	53
6	<u>ARBEITSTHEMA 4 : VERTIEFUNG UND KOSTENSCHÄTZUNG DER VORZUGSVARIANTE/ PROJEKTENTWICKLUNG MIT WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG</u>	<u>54</u>
6.1	SCHEMATISCHE GRUNDRISSE KOPFGEBÄUDE SGA.....	54
6.2	FLÄCHENAUFSTELLUNG KOPFGEBÄUDE SGA.....	56
6.3	KOSTENSCHÄTZUNG KOPFGEBÄUDE/ DIENSTGEBÄUDE SGA.....	56
6.4	FLÄCHENAUFSTELLUNG MUSTERHALLE SGA.....	56
6.5	KOSTENSCHÄTZUNG MUSTERHALLE SGA.....	57
6.6	SCHEMATISCHE GRUNDRISSE KLEINGEWERBE.....	57
6.7	FLÄCHENAUFSTELLUNG KLEINGEWERBE.....	59
6.8	KOSTENSCHÄTZUNG KLEINGEWERBE.....	60
6.9	WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG KLEINGEWERBE.....	60
6.10	PHASENWEISE UMSTRUKTURIERUNG VARIANTE 2.....	63

7	<u>ARBEITSTHEMA 5 : HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN.....</u>	<u>68</u>
7.1	VORSCHLÄGE, EMPFEHLUNG UND MAßNAHMEN FÜR WEITERE VERFAHRENSCHRITTE NACH DER MACHBARKEITSSTUDIE ANHAND EINER ZEITSCHIENE.....	68
8	<u>BEISPIELE FÜR GEWERBEHÖFE UND HANDWERKERHÖFE</u>	<u>70</u>
8.1	HANDWERKERHOF MEISTERMEILE, HAMBURG.....	70
8.2	GEWERBEHOF LAIM, MÜNCHEN.....	72
8.3	GEWERBEHOF NORD, MÜNCHEN.....	74
8.4	HANDWERKERHOF WEDEL HAMBURG	76
8.5	WIRTSCHAFTSHOF GRÜNFLÄCHENAMT NEUKÖLLN BERLIN	78
9	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</u>	<u>80</u>
10	<u>ANLAGENVERZEICHNIS.....</u>	<u>84</u>
	ANLAGE 1: PROTOKOLLE TEAM/ FACHÄMTERRUNDE.....	84
	ANLAGE 2: MASTERPLANUNG MICHELANGELOSTRASSE.....	84
	ANLAGE 3: IGP PROJEKTHANDBUCH - GRUNDLAGEN.....	84
	ANLAGE 4: LEITUNGSANFRAGEN INFREST.....	84
	ANLAGE 5: BIM-QUICK CHECK.....	84
	ANLAGE 6: NUTZERUMFRAGE KLEINGEWERBE.....	84
	ANLAGE 7: VORENTWURF SGA.....	84
	ANLAGE 8: KOSTENSCHÄTZUNG SGA	84
	ANLAGE 9: VORENTWURF KLEINGEWERBE.....	84
	ANLAGE 10: KOSTENSCHÄTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG KLEINGEWERBE.....	84
	ANLAGE 11: PHASENWEISE ENTWICKLUNG VARIANTE 1	84
	ANLAGE 12: PHASENWEISE ENTWICKLUNG VARIANTE 2.....	84
	ANLAGE 13: ZEITSCHIENE	84
	ANLAGE 14: KATASTROPHENSCHUTZ KOMRE AG.....	84
	ANLAGE 15: BESTANDSPÄNE BSR/ SGA.....	84

1 Einleitung

1.1 Anlass der Untersuchung

„Die sich im Rahmen der wachsenden Stadt ergebenden zusätzlichen Bedarfe an Grundstücken und Flächen für Gewerbenutzung und Abfallwirtschaft als auch die sich zunehmend vernetzenden Aufgaben von Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) und Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirkes Pankow geben Anlass zur Neukonzeption des Standortes Kniprodestraße 60 und 62 in zentraler innerstädtischer Lage im Ortsteil Prenzlauer Berg.

Im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes und des SGA wurde eine Standortuntersuchung bestehender SGA-Revierstützpunkte und zusätzlicher Bedarfe im Rahmen neuer Wohngebiete im Bezirk Pankow durchgeführt und im Juni 2017 abgeschlossen. Im Rahmen der Untersuchung des SGA-Revierstützpunktnetzes wurden Handlungs- und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, um eine eigene und leistungsfähige Infrastruktur für den wachsenden Bezirk zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Ergebnis der Standortuntersuchung ist u. a. der benötigte zentrale Werkhof auf dem Areal Kniprodestraße besonders geeignet im Netzwerk und soll daher vertiefend untersucht werden.

Das Grundstück Kniprodestraße 60 ist im Clusterungsprozess (zukunftsorientierte Bestandsaufnahme und Strukturierung des Portfolios des Landes Berlin) im März 2018 durch das Bezirksamt Pankow vorsorglich für die künftige Daseinsvorsorge (10 Jahre) mit der Nutzungsart Produktionsstätten/ Verarbeitung gesichert worden. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept steht noch aus.

Auch die heranrückende Wohnbauentwicklung in der Michelangelostraße als bedeutendes Wohnbauflächenpotential gibt Anlass zur Neuordnung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Standortes.

In Austauschgesprächen des Bezirkes mit BSR und BIM wurde ein kooperativer Ansatz zur Umsetzung einer integrierten Standortentwicklung vereinbart. Vertiefend soll daraus der Standort Kniprodestraße 60 und 62 unter Einbeziehung der BSR- und BIM-Grundstücke untersucht und notwendige Flächenbedarfe gedeckt werden.“

(Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin, Leistungsbeschreibung Kniprodestraße_01-2018, Stadtentwicklungsamt, 06.09.2018, S.3)

1.2 Aufgabe und Ziele der Machbarkeitsstudie

„Der Bezirk Pankow beabsichtigt in Kooperation mit der BSR und der BIM die Beauftragung eines Gutachtens, welches die städtebauliche Neuordnung und Optimierung des Gesamtstandortes

durch Prüfung auf Optimierungs-, Erweiterungs- und Neubaupotential für erhöhte Flächenbedarfe für einen BSR- Standort und einen SGA-Werkhof aufzeigt. Zusätzlich soll ein eigenständiger Standort als Katastrophenschutzzentrale entstehen. Auch der Erhalt des kleinteiligen innerstädtischen Gewerbes im Zusammenhang mit der Standortsicherung durch heranrückende Wohnbaupotentialflächen in der Michelangelostraße im städtebaulichen Kontext ist Ziel.

Neue Möglichkeiten des flächensparenden Bauens und die effiziente Ausnutzung und Nachverdichtung des Grundstückes für Gewerbenutzungen soll, in enger Abstimmung mit dem AG, aufgezeigt und bewertet werden. Ebenso wird ein innovativer und nachhaltiger Anspruch in die Studienergebnisse erhoben. Am Standort sollen weiterhin zwischen Gewerbe sowie BSR und SGA Synergien und Kooperationen sichergestellt werden können.“

(Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin, Leistungsbeschreibung Kniprodestraße_01-2018, Stadtentwicklungsamt, 06.09.2018, S.5)

1.3 Aufbau der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie wird mit einzelnen Arbeitsthemen in 2 Stufen erarbeitet.

1.3.1 Stufe 1

Arbeitsthema 1: Bestandsanalyse und Auswertung

Im ersten Schritt soll der Bestand als weitere Planungsgrundlage ermittelt und dokumentiert werden. Die bestehenden Strukturen und die derzeitige Belegung durch die einzelnen Nutzer sollen dargelegt, ausgewertet und in Form eines Projekthandbuches zusammengefasst werden.

Im Ergebnis sollen die Eigentumsverhältnisse, einschließlich ihrer Grunddienstbarkeiten, aufgezeigt, sowie die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen anhand des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes geklärt werden.

Arbeitsthema 2: Entwurf/ städtebauliche Konzeption / Neuordnung der Grundstücke

Zur Flächenentwicklung soll in der ersten Stufe ein städtebauliches Konzept in Form eines Flächenmanagements zur Daseinsvorsorge auf Basis einer intensiven Bestandsaufnahme erarbeitet werden. Unter Berücksichtigung der Belange aller Beteiligten sollen mögliche Zonierungen und Baufelder sowie eine optimale Massenverteilung zur Unterbringung der Bedarfe aufgezeigt und zusätzliche Potentialflächen definiert werden.

Es sollen unterschiedliche Varianten erarbeitet werden. Bei der Variantenentwicklung ist die städtebauliche Einbindung innerhalb der Nachbarschaft und des Quartiers zu beachten. Ziel ist es eine optimale Auslastung des Grundstückes mit möglichst geringem Flächenverbrauch zu erreichen.

Folgende Aufgaben sind zu bearbeiten:

- Entwurf und Darstellung der städtebaulichen Planung mit bebauten/ beplanten Flächen sowie Freiflächen und Außenbereichen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den im Startgespräch genannten Bedingungen im Maßstab 1:500
- Nachweis und schematische Darstellung der Bedarfs- und Raumprogramme in Baufeldern/ Zonierungen durch ein strategisches Flächenmanagement, Darstellung von Massenverteilung und Kubaturen, Darstellung funktionaler Zusammenhänge u. a. für BSR Werkhof, SGA-Werkhof, Katastrophenschutzstandort und innerstädtische Gewerbehöfe als Flächenkonzept im Maßstab 1:500
- Prüfung und Darstellung der zusätzlichen Potentialflächen durch Grundstücksoptimierung für neue Nutzungen im Maßstab 1:500
- Erstellung von Varianten für die Entwicklung des Standortes mit Empfehlungen zur Einordnung in den städtebaulichen Kontext im Maßstab 1:500
- Erläuterung der jeweiligen Planungsidee in kurzer, prägnanter Form
- Mind. 3-4 Abstimmungstermine zur Zulässigkeit der erarbeiteten Varianten in projektbezogenen Steuerungsunden mit Fachämtern des Bezirkes, der BSR und der BIM zur Konkretisierung und Favorisierung von Varianten, inkl. Protokollierung der Abstimmungsunden
- Benennung einer Vorzugsvariante sowie Nachweis und Darstellung der Machbarkeit durch Unterbringung der Nutzungen
- Darstellung der Arbeitsergebnisse in Form von Plänen, Skizzen und Arbeitsmodellen

1.3.2 Stufe 2

In der zweiten Stufe werden die baulichen Strukturen und Bedarfsprogramme weiter vertieft und konkretisiert sowie die Gewerbehofentwicklung ausgearbeitet.

Arbeitsthema 3: Vertiefung und Ausformulierung/ Konzept Gewerbehofentwicklung

Auf Grundlage der Planungen der ersten Stufe der definierten Baufelder für BSR-Werkhof, SGA-Werkhof, Katastrophenschutzzentrale und Gewerbehof soll die favorisierte Leitidee vertieft und ein Konzept für die Gewerbehöfe ausgearbeitet werden.

Folgende Aufgaben sind zu bearbeiten:

- vertiefende Ausformulierung und Darstellung der städtebaulichen Planung für die erarbeitete Vorzugsvariante im Maßstab 1:500
- Konzept zum Modellprojekt innerstädtischer Gewerbehof zur Standortsicherung für kleine und mittlere Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe im Gentrifizierungsprozess innerstädtischer Bereiche, inkl. strategischer Vorschläge und Ansätze zum Nutzungskonzept, Empfehlungen und Maßnahmen für Verfahrensschritte zur Umsetzung am Standort
- Mind. 3-4 Abstimmungstermine zur Ausformulierung der Vorzugsvariante in projektbezogenen Steuerungsrunden mit Fachämtern des Bezirkes, der BSR und der BIM zur Konkretisierung, inkl. Protokollierung der Abstimmungsrunden
- Nachweis und Darstellung der Machbarkeit durch Unterbringung der einzelnen Nutzungen basierend auf den Bedarfs- und Raumprogrammen, Darstellung funktionaler Zusammenhänge sowie von möglichen Synergieeffekten
- Darstellung der Arbeitsergebnisse in Form von Plänen, Skizzen und Arbeitsmodellen

Arbeitsthema 4: Vertiefung und Kostenschätzung der Vorzugsvariante (Wirtschaftlichkeitsuntersuchung)

Die Flächen des Gewerbehofes werden schematisch, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzerstruktur ausgewiesen und exemplarisch belegt. Entsprechend der vorgegebenen Zeitachse für die Restrukturierung und Neuentwicklung der Flächen, wird ein Stufenplan in einzelnen Bauabschnitten vorgeschlagen und eventuelle notwendige Flächenverlagerungen aufgezeigt. Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs wird eine Kostenschätzung für die KG 200 bis 700 nach DIN 276 erarbeitet. Die darauffolgende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung basiert auf der Kostenschätzung.

Arbeitsthema 5: Handlungsempfehlung

Entlang der Liste der notwendigen Verfahrensschritte wird im Sinne einer Handlungsempfehlung ein Projektterminplan, mit Definition der wesentlichen Projektmeilensteine, erstellt. Die Zeitachse der Realisierung wird als Steuerungsterminplan aufgestellt, die sich nach Bauabschnitten gliedert.

1.4 Bearbeitungsprozess

Zur Erarbeitung der Studie wurden regelmäßig Teamrunden mit Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt (Auftraggeber), dem Straßen- und Grünflächenamt Pankow von Berlin, der Berliner Stadtreinigung (BSR) sowie dem Berliner Immobilienmanagement (BIM) durchgeführt. In den Besprechungen wurde das bestehende Grundstück mit dem zukünftigen Bauvorhaben erläutert. Dabei wurden Probleme erörtert, Bedarfe besprochen und mögliche Synergien diskutiert.

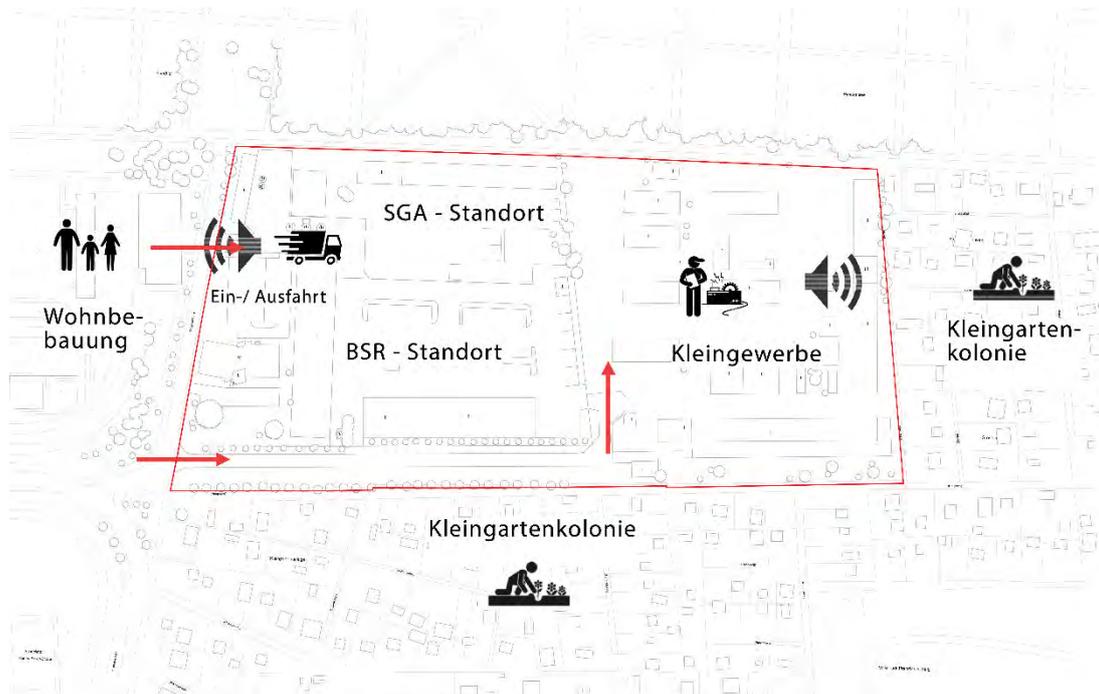


Abb. 01 - Standortproblematik

Um bauordnungsrechtliche und städtebauliche Fragen zu klären, wurden Gespräche mit den Fachämtern geführt, insbesondere über die Themen Baurecht und Straßenführung.

Grundlage für die Neuaufteilung des Grundstücks war die Bedarfsplanung der jeweiligen Nutzer. Anhand der benötigten Flächen und Raumprogramme werden Konzepte und Vorschläge erarbeitet.

Seitens der IGP wurde angeboten, die Bedarfsprogramme der jeweiligen Nutzer in Einzelgesprächen konkreter zu erörtern.

Die Machbarkeitsstudie der Stufe 1 zeigt das Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks hinsichtlich der Bedarfsplanung. Vertiefende Planungen und Ausformulierungen hinsichtlich baulicher Strukturen sowie die Gewerbehofentwicklung erfolgen in der Stufe 2.

2 Arbeitsthema 1: Bestandsanalyse und Auswertung

2.1 Analyse Städtebau

2.1.1 Verortung im Stadtgebiet

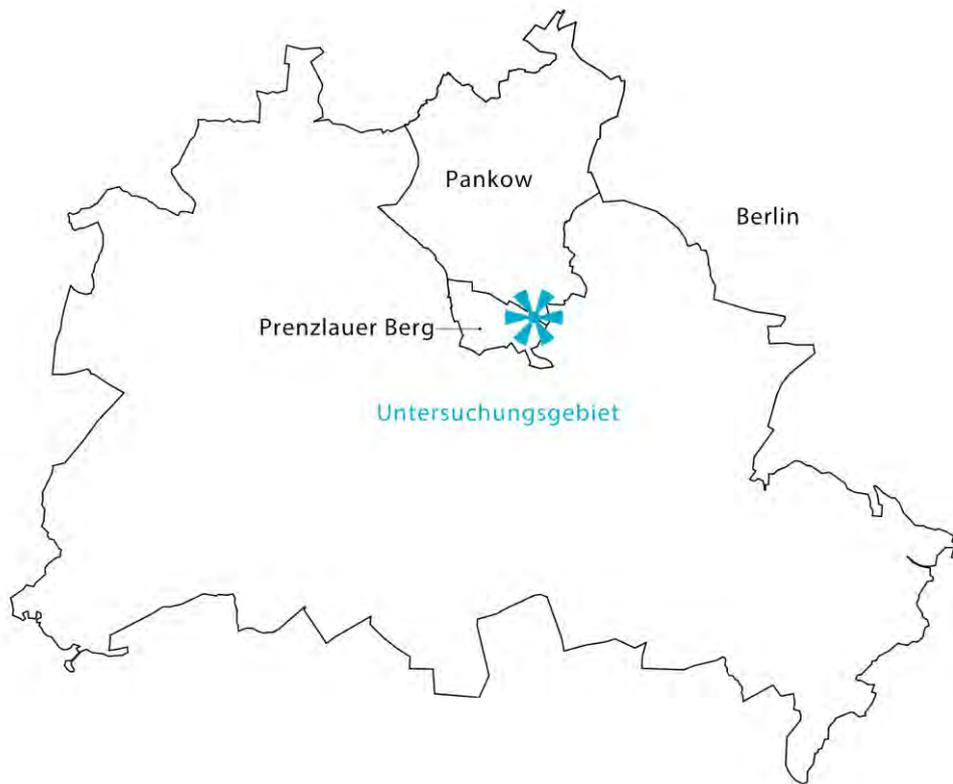


Abb. 02 – Lage des Grundstückes innerhalb Berlins

Das zu untersuchende Gebiet liegt im Ortsteil Prenzlauer Berg, im Bezirk Pankow, im Nordosten Berlins. Die Michelangelostraße und die Storkower Straße erschließen das Gebiet in Ost-West Richtung. Die nahegelegene B2 führt im Norden zur A10 und in südlicher Richtung zum Alexanderplatz.



Abb. 03 – Innerstädtische Entfernungen

Die Entfernung zum Alexanderplatz beträgt nur 4 km, die je nach Tageszeit in 10-20 Minuten mit dem PKW zurückgelegt werden können. Der Ostbahnhof liegt etwa 5,5 km entfernt, welche in 12-20 Minuten per PKW zu bewältigen sind.

2.1.2 Städtebauliche Struktur



Abb. 04 – Schwarzplan

In diesem Kontext gilt es einerseits zwischen den maßstäblich sehr unterschiedlichen Nachbarschaften baulich zu vermitteln und andererseits ein klares und passendes Konzept zu formulieren. Dabei ist zwischen einem verträglichen Maße an baulicher Verdichtung und Nutzung in Hinblick auf das räumliche Umfeld und einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit abzuwägen.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine baulich heterogene Umgebung geprägt. Dieser Eindruck des Grundstücks entsteht durch unterschiedliche Bebauungstypologien wie Hochhäusern (bis 12 Etagen), Blockrandbebauungen, solitären Baukörpern (Stadt villen und Kleingartenanlagen), Zeilenbebauungen und großflächigen Grünräumen (Jüdische Friedhof und Fußballfeld).

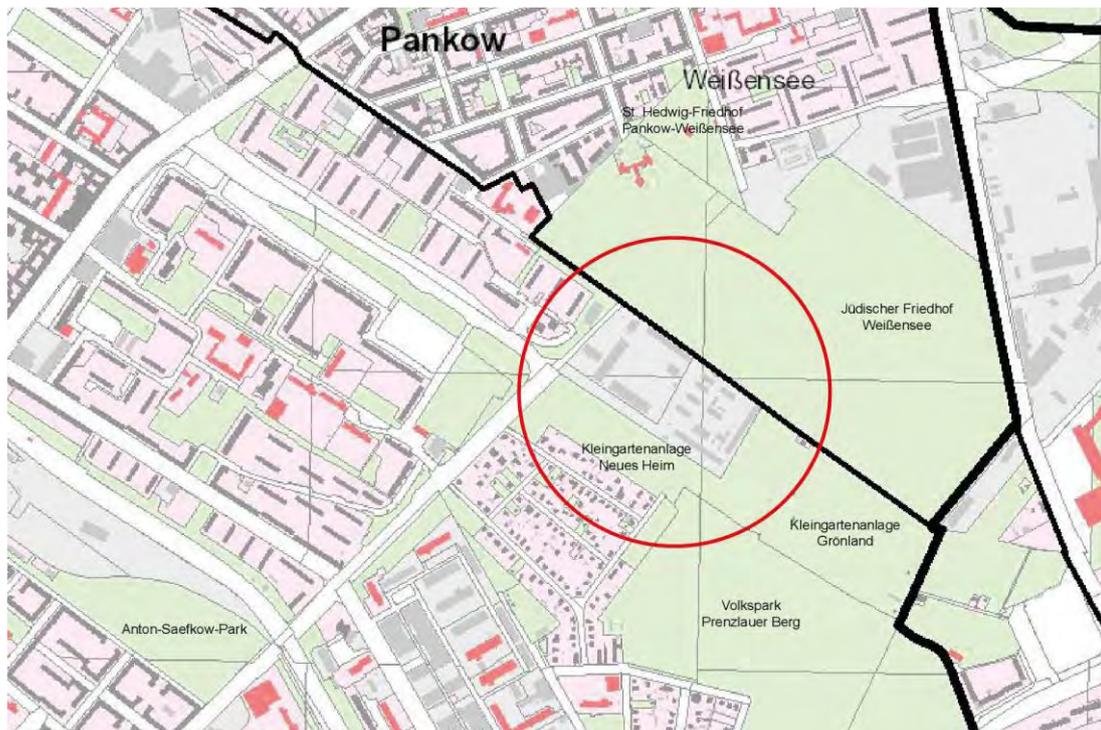


Abb. 05 – ALKIS Berlin

Die Kniprodestraße grenzt im Westen an das Wohngebiet Michelangelostraße und endet als 200 m lange Sackgasse am Jüdischen Friedhof. An der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes entsteht durch die Straßenführung der Michelangelostraße, der Kniprodestraße und des Hauptwegs eine dreieckige Verkehrsinsel.

Die östliche, sowie südliche Umgebungen bestehen aus einfachen Gemeinschaftsgärten und Einfamilienhäusern, die sich zwischen der Kniprodestraße und dem Hauptweg aufspannen.

Die Gebäude am Hauptweg haben eine Bebauungshöhe von ein bis zwei Geschossen. Die Baukörper folgen einer zufälligen Anordnung und Ausrichtung. Die Zwischenräume weisen keinerlei räumlichen Bezüge auf, es entstehen auch keine räumlich definierten Straßenräume. Der Bestandsschutz für die Kleingärten „Neues Heim“ und „Am Volkspark Prenzlauer Berg“ ist befristet. Sie haben eine Schutzfrist bis zum Jahr 2030.

(Quelle: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Liste der landeseigenen Kleingartenanlagen bzw. Teilflächen, die bis 2030 geschützt werden sollen, <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/kleingarten/de/kleingartenentwicklungsplan/>)

Die große Grünfläche nördlich des Untersuchungsgebietes der „Jüdische Friedhof Weißensee“ ist als Ergänzung zum Volkspark Prenzlauer Berg zu betrachten. Die den Friedhof umgebende Mauer bildet die Ortsteilgrenze zu Prenzlauer Berg. Ein Teil der Mauer grenzt im Norden direkt an das zu betrachtende Grundstück.

Im Jahr 2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Wohnen an der Michelangelostraße“ ausgerufen. Im Jahr 2015/16 erfolgte anschließend eine städtebauliche Planung, die als Vertiefung und Ergänzung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb zu sehen ist und diente der Prüfung einer generellen Machbarkeit.

Der städtebauliche Entwurf für den geplanten Wohnungsbaustandort an der Michelangelostraße wurde 2018 mit einer zusammenfassenden Themenrunde in Form von 140 Leitlinien-Ansätzen öffentlich überarbeitet. „Lebensqualität“, „Wohnen“, „Verkehr/ Anbindung/ Mobilität“, „Ökologie/ Klima/ Freiraum“ und „soziale Infrastruktur Gewerbe“ waren die Hauptthemen, die die Anwohner, Vereine und Initiativen sowie Vertreter der Verwaltung diskutiert haben.

Die Leitlinien-Ansätze wurden immer weiter zusammengefasst und dienen als inhaltliche Grundlage für den Runden Tisch, bei denen Ideen für die Überarbeitung des Entwurfes entwickelt wurden.

Die Leitidee des städtebaulichen Entwurfs ist die Errichtung einer Wohnanlage für ca. 1.500 Wohneinheiten. Die Anordnung der Gebäude ist so vorgesehen, dass sie die Michelangelostraße räumlich fassen und zugleich als Lärmschutz für die dahinter liegenden Wohnanlagen dienen.

Die Verbindungsstraße zwischen Michelangelostraße und Weißenseer Weg, die sogenannte Friedhofsumgehung, ist weiterhin in Planung des Senats von Berlin. Für dieses Vorhaben wird derzeit kein konkreter Umsetzungszeitpunkt anvisiert. Die langfristige Planung ist gebunden an Entwicklungen im Umfeld und deshalb weiterhin im Flächennutzungsplan enthalten. Eine Ausschreibung der Verkehrsuntersuchung inklusive der Weiterführung der östlichen Trasse wird voraussichtlich 2020 von der Senatsverwaltung (SenUVK) durchgeführt.

Eine Strategie für die Nachverdichtung des Planungsareals wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie und der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt und geprüft, um ein lebendiges, zukunftsorientiertes Industriequartier zu schaffen.

(Quelle: Berliner Woche- Leitlinien für die Bebauung an der Michelangelostraße in Arbeit, 16.05.2018)

(Quelle: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.458701.php>, 16.05.2018)

2.1.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es steht nicht unter Denkmalschutz, wird aber nordöstlich vom unter Denkmalschutz stehenden Jüdischen Friedhof tangiert, es ist nicht Teil eines Erhaltungsgebietes oder Landschaftsplanverfahrens und liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

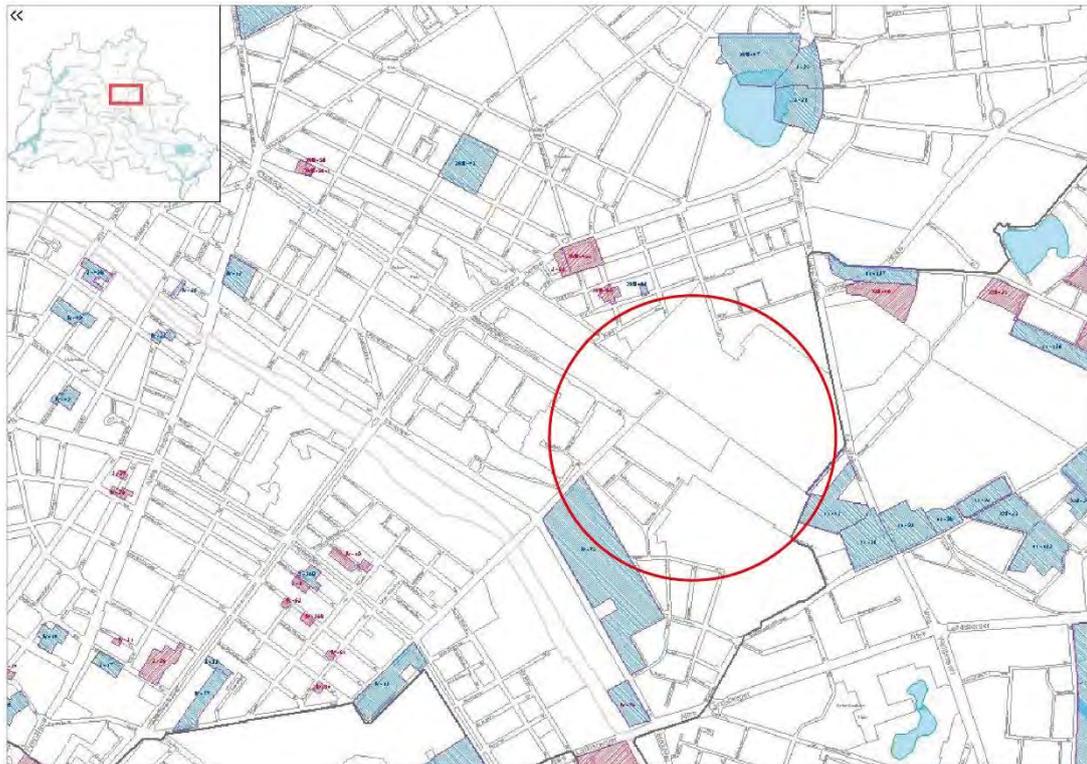


Abb. 06 – Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche)



Abb. 07 – Denkmalkarte Berlin, Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB, Landschaftsplanverfahren, Sanierungsgebiete

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin, Stand aktuelle Arbeitskarte, erklärt das Gebiet als „Fläche mit gewerblichem Charakter“ mit der Zweckbindung der Abfallwirtschaft. Auf dem FNP ist die Weiterführung der Michelangelostraße deutlich zu erkennen.



Abb. 08 – FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte

2.1.4 Freiraum



Abb. 09 – Grünflächenanteil Umgebung

Betrachtet man den Kernbereich, ist der heterogene Freiraum deutlich erkennbar. Die einzelnen Gebietsbereiche sind verschiedenartig und weisen unterschiedlichste Charakteristika auf.

Am südlichen und östlichen Rand des Kernbereichs sind wie bereits erwähnt Kleingärten und Einfamilienhäuser zu finden. Die Parzellen zeichnen sich durch eine heterogene Struktur aus. Die gesamte Kleingartenanlage zwischen dem Jüdischen Friedhof und dem Volkspark Prenzlauer Berg ist das größte zusammenhängende Kleingartengelände des Verbandes Prenzlauer Berg.

Am südöstlichen Rand grenzt das Gebiet an den Volkspark Prenzlauer Berg. Dieser ist eine ca. 29 ha umfassende Grünfläche, welche auf einer ehemaligen Trümmerkippe errichtet wurde.

Im Südwesten -an der Ecke Michelangelostraße/ Kniprodestraße- befinden sich ein Fußballfeld, Parkplätze (Hanns-Eisler-Straße) und Grünflächen bestehend aus Sträuchern und Bäumen.

Im Norden schließt der „Jüdische Friedhof Weißensee“ mit ca. 42 ha Fläche an. Seit 1970 steht er unter Denkmalschutz.

2.1.5 Verkehr

Die Zu- und Abfahrten des Planungsgebietes in die Umgebung befinden sich auf der Verlängerung der Kniprodestraße (Stichstraße), welche in einer Sackgasse endet. Ein zweiter Zugang befindet sich in der Mitte des zu betrachtenden Grundstücks. Dieser führt über einen Abzweig, der parallel zum Hauptweg verläuft, zum derzeitigen Grundstück der Kleingewerbe. Hier fehlt eine klare Vernetzung der Wegverbindungen und Orientierung im Gebiet. Die neue Erschließung wird nach dem geplanten städtebaulichen Entwurf der Michelangelostraße erfolgen. Die Michelangelostraße wird anstelle des Hauptweges weitergeführt bis Weißenseer Weg. Dadurch verbindet sich das Gebiet in Zukunft vorteilhafter mit der Umgebung.

Das Gebiet hat eine ideale Erreichbarkeit durch seine zentrale Lage. Die inner- und außerstädtische Vernetzung ist eine der Stärken des Projektes.

Innerstädtisch ist das Gebiet an die B2 angebunden, da die Michelangelostraße in ca. einem Kilometer Entfernung zur B2 führt.

Über die B109 und die B2 erreicht man die Bundesautobahn A10/ A11 in ca. 13 km (20 Minuten). Die Bundesautobahn 10 (A10) – verläuft um Berlin herum und trägt daher auch den Namen „Berliner Ring“.

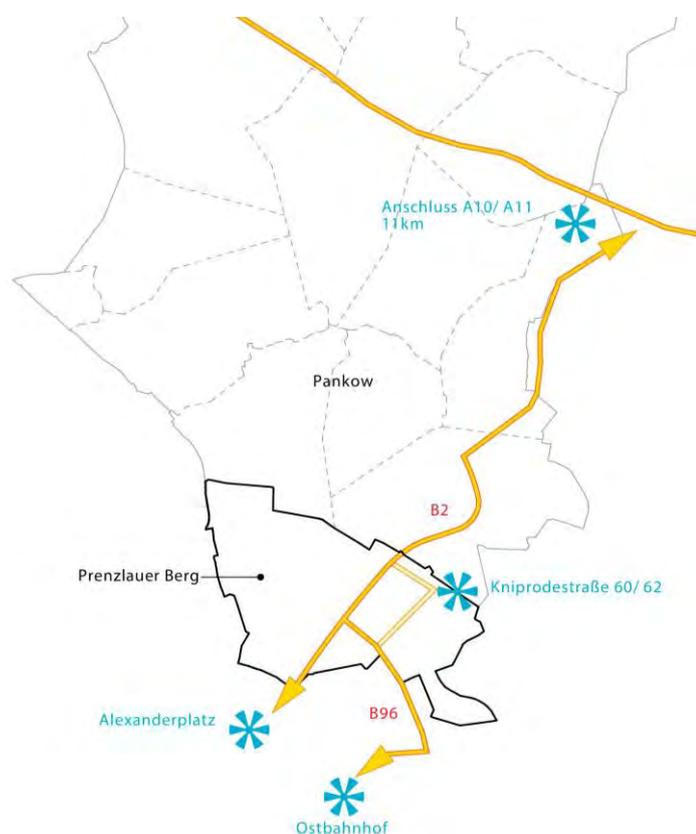


Abb. 10 – Verkehrsnetzanbindung

2.1.5.1 Öffentlicher Nahverkehr

Das Untersuchungsgebiet liegt im Tarifgebiet B, außerhalb des S-Bahnringes. Die nächste Station der Ringbahn ist der Bahnhof Landsberger Allee, welche man in 10 Minuten mit dem Bus erreicht. In der Nähe befindet sich auch der Bahnhof Greifswalder Straße. Diesen erreicht man in ca. 15 Minuten mit dem Bus und der Tram. Mit der Buslinie 200 gelangt man vom Bahnhof Alexanderplatz in ca. 20 Minuten direkt zur Kniprodestraße 60/ 62. Somit ist das Gebiet auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Mit der geplanten Weiterführung der Michelangelostraße ist davon auszugehen, dass die Bus- u. Tramlinien weiter ausgebaut werden.



Abb. 11 – Öffentlicher Nahverkehr

2.1.6 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Wachstum bedingt erhöhte Bedarfe an Gewerberäume und an die Abfallwirtschaft und im Falle Berlins an die damit verknüpften Aufgaben der BSR und SGA. Das Bezirksamt Pankow sieht dazu eine Neustrukturierung des Grundstücks vor.

Bei der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte für das Untersuchungsgebiet wurden jeweils funktionale, wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte berücksichtigt und gegenübergestellt.

Dabei wurden folgende Ziele für die Erarbeitung der Konzepterstellung festgelegt:

Teilfläche A: Flurstücke 5007, Flur 315, Gemarkung Prenzlauer Berg (23.204 qm)

Teilfläche B: Flurstück 189, Flur 215, Gemarkung Prenzlauer Berg (9.865 qm)

Teilfläche C: Flurstück 190, Flur 215, Gemarkung Prenzlauer Berg (17.937 qm)

Teilfläche E: Flurstück 2, Flur 214, Gemarkung Prenzlauer Berg (17.322 qm)

Die Teilfläche A+B (Abb. 12 orange, 33.271 qm) sind Eigentum der BSR und werden derzeit gemeinsam mit dem SGA genutzt. Die bisherige Besucherzufahrt sowie die Hauptzufahrt befinden sich auf der Stichstraße Kniprodestraße, an der westlichen Seite des Grundstücks.

Die Teilflächen C und E (Abb. 12 rot, 35.638 qm) werden gewerblich (vorrangig von Kleingewerbeunternehmen) genutzt.

Erschlossen wird das Grundstück über einen ca. 230 m langen Abzweig der Kniprodestraße, der parallel zum Hauptweg und der Kleingartenanlage verläuft.

Die Teilfläche D ist nicht Teil des Planungsgebietes, sie gehört zur Kleingartenanlage „Neues Heim“.

In der näheren Umgebung werden folgende Planungsmaßnahmen in Zukunft angestrebt:

- A. Weiterführung der Michelangelostraße bis ca. 2030, gemäß Flächennutzungsplan.

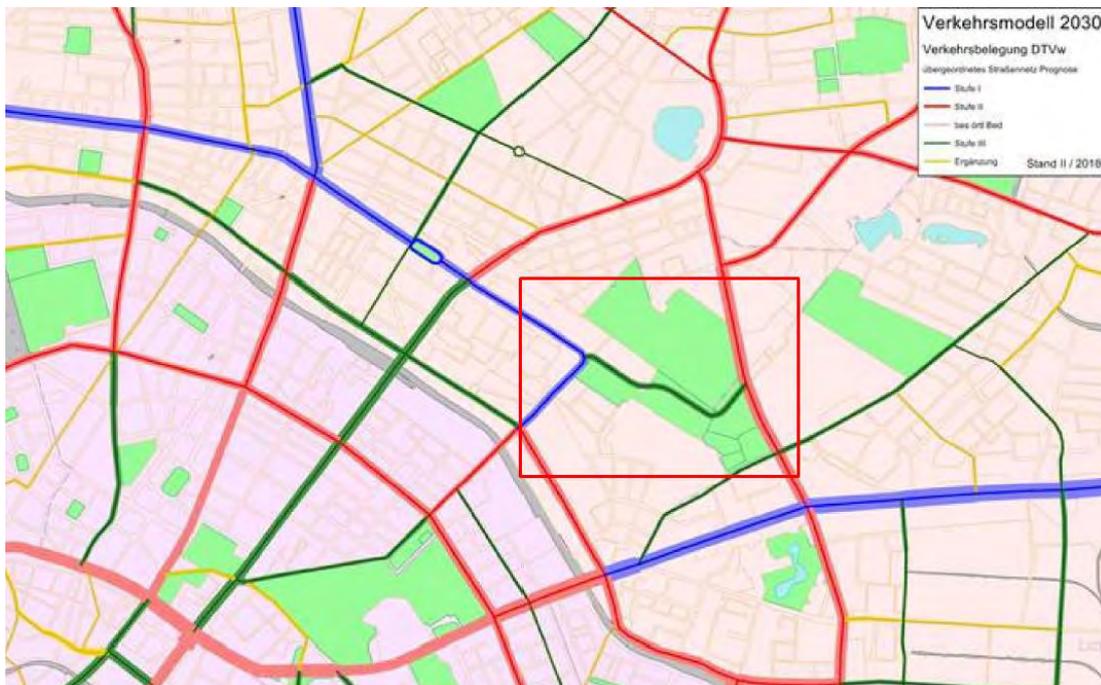


Abb. 13 – Übersichtsplan Verkehrsmodell 2030 (SenUVK)

Gemäß Angabe des SenUVK wird voraussichtlich 2020 eine Ausschreibung zur Verkehrsuntersuchung inklusive Weiterführung der östlichen Trasse durchgeführt.

Ein Planfeststellungseretzender B-Plan wird seitens SenUVK angedacht, so dass die Weiterführung in den nächsten 10 Jahren realisiert werden könnte.

Querschnitt (in Anlehnung an NOR-Untersuchung bzw. Michelangelostraße) für die Friedhofsumfahrung (mit Straßenbahn/ ohne gesonderten Parkstreifen):

Gehweg	3,00 m (einschl. Si)
Baumstreifen	2,00 m
Radweg	3,00 m (einschl. Si/ Bel.)
Fahrbahn	6,50 m
Haltestelle / Baum	3,00 m
Gleis mit bes. Bahnkörper	7,00 m
Haltestelle / Linksabb. / Baum	3,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Radweg	3,00 m (einschl. Si/ Bel.)
Baumstreifen	2,00 m
Gehweg	3,00 m (einschl. Si)
Summe	42 m

(Quelle: BA Pankow von Berlin, (20.05.2019))

B. Nachverdichtung Michelangelostraße



Abb. 14 –Ausschnitt „Wohnen an der Michelangelostraße Berlin Pankow – Prenzlauer Berg – Beteiligungsverfahren“, Variante 1

2.3 Analyse Nutzer

2.3.1 BSR

Das Grundstück Kniprodestraße 62, welches Eigentum der BSR ist, hat eine trapezförmige Fläche mit einer max. Länge von 226 m und einen max. Breite von 169 m.

Zwischen der BSR und dem SGA besteht eine Kooperationsvereinbarung, welcher die gemeinsame Nutzung des Standortes mit dem SGA beinhaltet. Die bestehende Vereinbarung läuft 2022 aus.

Der Betriebshof ist durch eine heterogene Bebauung geprägt, in der die administrativen Bereiche des Betriebshofes Kniprodestraße, sowie die Winterdienstgarage mit Werkstätten für die Betriebsfahrzeuge und Winterdienstanlagen (Silos und Laugenmischstationen) untergebracht sind.

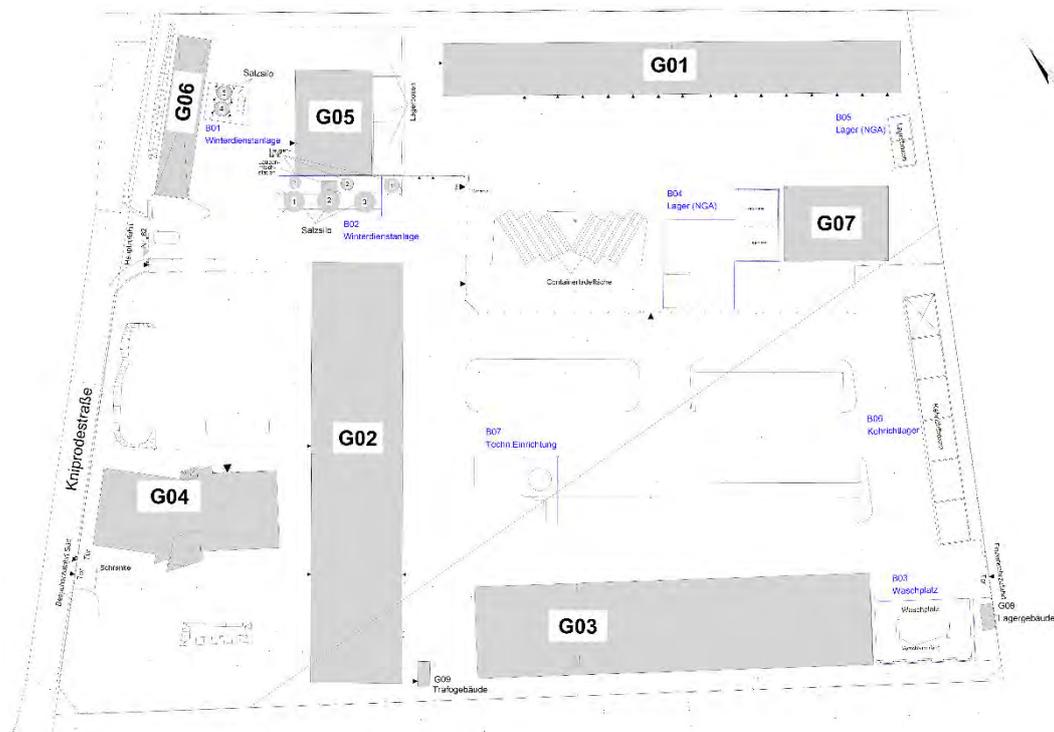


Abb. 15 - Übersichtsplan Bestandsgebäude

2.3.1.1 Bestandsgebäude

Auf dem Grundstück der BSR befinden sich zwei Lagergebäude (G05 + G06) mit Salzsilos und Laugentanks, sowie ein Werkstatthaus (G03) und ein Dienstgebäude (G04) der BSR. Insgesamt sind 3.065 qm Grundfläche mit Bauten der BSR belegt. Das Dienstgebäude (G04) sowie das Lagergebäude (G05) sind zu erhalten. In den restlichen Gebäuden der Teilfläche A+B befindet sich das SGA.

Das Dienstgebäude wurde im Jahr 2005 erbaut und besteht aus 4 Vollgeschossen mit einer Höhe von 14,40 m im Bereich der Attika, einer max. Höhe von ca. 17,00 m und einer BGF von ca. 4.185 qm. Das Untergeschoss des Dienstgebäudes beherbergt Technikräume und Lagerflächen.

In den vier Obergeschossen befinden sich Büroräume und Sanitärflächen inklusive Umkleide-räume. Der Pausenraum mit 182 qm für 145 Plätze befindet sich im 1.Obergeschoss.



Abb. 16 - Dienstgebäude BSR (G04)

Das Werkstattgebäude G03 (Baujahr 2005) mit einer Grundfläche von 2.068 qm wird als Winterdienstgarage genutzt, mit Flächen für Lagerräume und einer Werkstatt mit Hebebühne. Der Lagerbereich ist zweigeschossig ausgebildet und besitzt eine Gebäudehöhe von 7,00 m. Die eingeschossige Winterdienstgarage besitzt eine Höhe von 5,10 m. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.



Ab. 17 - Werkstattgebäude BSR (G03)

Das eingeschossige Lagergebäude G05 (Baujahr 2014) mit einer Höhe von 10,50 m und einer Grundfläche von 480 qm wird als Salzlager genutzt. Davor stehen drei Salzsilos und drei Laugentanks. Dieses Gebäude ist zu erhalten und darf folglich nicht abgerissen werden.



Abb. 18 - Lagergebäude BSR (G05)

Westlich davon liegt die Lagerhalle G06 (Baujahr 2018), eingeschossig, mit einer Grundfläche von 307 qm. Die Halle ist 3-seitig geschlossen und dient der Lagerung von Winterdienstgeräten. An der offenen Seite befinden sich ebenfalls 2 Salzsilos für den Winterdienst.



Abb. 19 - Lagerhalle BSR (G06)

2.3.1.2 Freiflächen

Das Grundstück, welches zusammen mit dem SGA genutzt wird, besteht aus den Teilflächen A+B mit insgesamt 33.271 qm. Der BSR stehen davon 22.400 qm des Grundstücks zur Verfügung, wovon 18.650 qm Freifläche und 3.750 qm Grundfläche der Gebäude sind. Die befestigten Flächen sind vorwiegend mit Doppel T- Verbundpflastersteinen ausgeführt, aber auch mit Betonplatten. An der Ecke Kniprodestraße/ Hauptweg befindet sich eine größere Grünfläche von ca. 1.350 qm, welche sich mit ihren ca. 900 qm Fläche weiter entlang der Stichstraße Kniprodestraße zieht. An der östlichen Seite, entlang der Grenze zum Kleingewerbe, befinden sich sechs Kehrriechboxen, von denen eine überdacht ist. Die Grundfläche der Boxen beträgt insgesamt ca. 430 qm. Südlich davon liegt ein Waschplatz mit einer Fläche von ca. 365 qm. Auf dem derzeitigen Grundstück sind

die Stellflächen für PKW und Betriebsfahrzeuge untergebracht. Für die Betriebsfahrzeuge ist eine Fläche von ca. 1.530 qm vorhanden, für PKWs eine Fläche von ca. 490 qm.

Der nordöstliche Teil des Grundstücks, der von der SGA genutzt wird, ist durch einen Zaun räumlich vom Bereich der BSR getrennt.

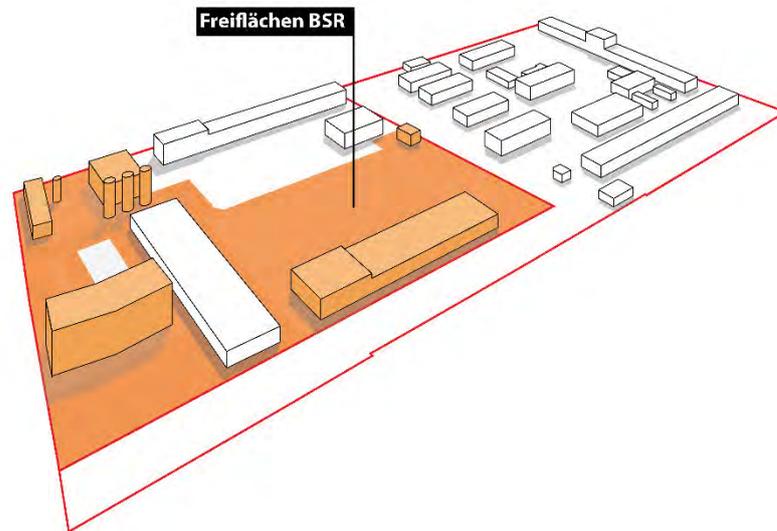


Abb. 20 - Übersichtplan Freiflächen/ Gebäude BSR (Orange)

2.3.1.3 Bedarfsplanung

BSR Bedarfsplanung (Raumprogramm 390 MA, 12.02.2019)

Nr.	Erweiterung für 390 MA	BGF Gebäude	Freifläche			
		m ²	m ²	>OG	3,50>4,50m	6,00m
B1.2	Sozialflächen					
	Aufenthalt inkl. Kantine	860		x	x	
	WC, Dusche Umkleide	1.560		x	x	
	Verkehrsfläche	1.010		x	x	
	Technische Funktionsflächen	700		x	x	
	Büro/ Administration	780			x	
	Werkstatt/ Waschküche					
B2	Werkstatt/Waschküche, 1-geschossig	880		o		x
B7	Kleingerätewerkstatt, 1-geschossig	200		x		x
B8	Papierkorbwerkstatt inkl. Lager, 1-geschossig	480		x		x
	Lagergebäude					
B4	Lagergebäude, 1-geschossig	900		o		x
	Winterdienstflächen					
B5.1	Winterdienstgaragen, 1-geschossig	850		o		
B5.2	Winterdienstanlagen	1.500		o		
	Außenfunktionsflächen					
B9	Waschplatz		1.000			
B10	Abfüllflächen / Wasseraufbereitung		600			
B12	E-Tankstelle		600			
B13	Lagerfläche Aufbauten/Pflüge		1.500			
B6	Kehrrichtboxen, Außenanlagen		1.000			
	Außenstellflächen					
B11	Stellflächen Betriebsfahrzeuge		3.050			
B14	Stellflächen MA-PKW		3.400			
B15	Verkehrsfläche/ Grünfläche		17.100			
	Summe	9.720	28.250			

Abb. 21 - Bedarfsplanung BSR (qm), Stand 31.05.2019

Die Bedarfsplanung sieht vor die Mitarbeiterzahlen von 290 auf 390 aufzustocken. Dafür werden zusätzliche Sanitär- und Sozialräume und eine Kantine mit 860 qm benötigt.

Eine Vermischung von Dienst- und Sozialbereichen mit Werkstatt- und Lagergebäuden ist nicht gewünscht. Der Zugang zu allen Werkstatt- und Lagergebäuden muss ebenerdig erfolgen, bis auf die Kleingeräte und Papierkorbwerkstatt. Diese können über einen Lastenaufzug im Obergeschoss erreicht werden. Eine Unterbringung von Nebenflächen in Untergeschossen ist aus Gründen der Praktikabilität ausgeschlossen. Für die Betriebsfahrzeuge ist auf eine gute Anfahrbarkeit und ausreichend Platz zum Rangieren zu achten.

Nach Angaben der BSR werden insgesamt zusätzlich 4.910 qm BGF für Gebäudestrukturen, 4.810 qm BGF für Werk-/ KFZ-Hallen und ca. 28.250 qm Freifläche (inklusive Grünflächen- und Verkehrsflächenanteil) neben den zu erhaltenden Gebäuden G04 und G05 benötigt.

2.3.2 SGA / Zentraler Werkhof

Das SGA befindet sich derzeit auf dem Grundstück der BSR. Ein Verfahren zur abschließenden Klärung der Eigentumsverhältnisse vor dem Verwaltungsgericht ruht. Grundbuchrechtlich befindet sich das SGA auf dem Grundstück der BSR.

Die Gebäude sind noch aus DDR Zeiten und somit teilweise renovierungsbedürftig. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.

2.3.2.1 Bestandsgebäude

Das SGA unterhält zwei Werkstattgebäude (G01 + G02), eines davon mit Büro und Sanitärflächen, sowie ein Lagergebäude (G07).

Das Gebäude G01 verläuft als langer Riegel mit ca. 110 m parallel zur Mauer des Jüdischen Friedhofs. Die Gebäudehöhe variiert zwischen 8,30 m und 5,85 m. Es wird als Mehrzweckgebäude genutzt, mit Werkstätten, Waschhalle, Lager- und Technikräumen sowie Umkleide- und Aufenthaltsräumen. Der Sozialbereich ist zweigeschossig ausgebaut. Im 1.Obergeschoss sind Büros, Umkleideräume und Lagerräume untergebracht.



Abb. 22 – Sozial-u. Werkstattgebäude SGA (G01)

Das eingeschossige Gebäude G02 ist ebenfalls als langer Riegel mit 100 m Länge und 7,44 m Höhe erbaut und wird als Mehrzweckgebäude mit Werkstatt, Lager, Technik- und Aufenthaltsräumen, Umkleiden und Büros genutzt. In diesem Gebäude ist die Leitung des SGA untergebracht.



Abb. 23 - Sozial-u. Werkstattgebäude SGA (G02)

Die Halle G07 ist zweiseitig geschlossen und wird als Lager genutzt. An der Giebelseite befinden sich zwei Lagerboxen. Sechs weitere Boxen sind auf dem eingezäunten Bereich verteilt.

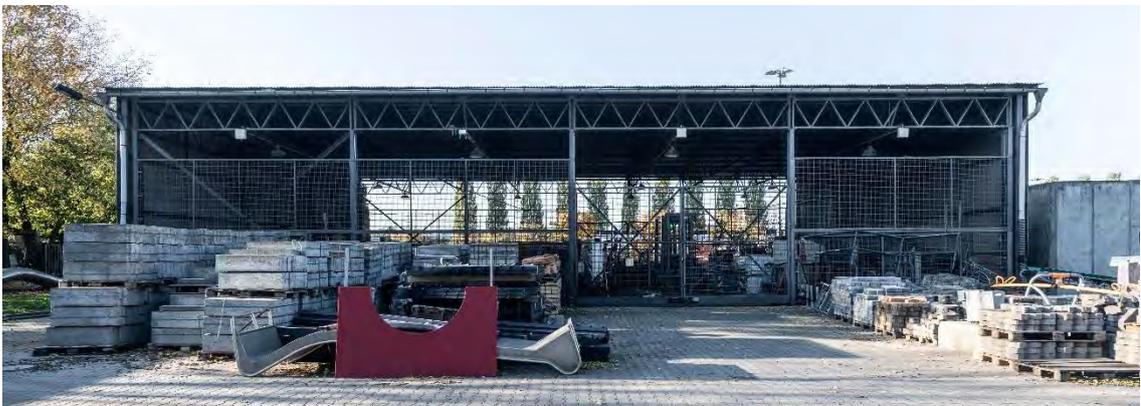


Abb. 24 - Lagerhalle SGA (G07)

2.3.2.2 Freiflächen

Die Freiflächen sind Teilflächen des BSR Geländes. Dem SGA stehen ca. 11.200 qm des Grundstücks zur Verfügung, wovon 7.300 qm Freiflächen und 3.900 qm Grundflächen der Gebäude sind. Die befestigten Freiflächen sind vorwiegend mit Doppel T- Verbundpflastersteinen ausgeführt. Entlang der Mauer des Jüdischen Friedhofs verläuft ein Grünstreifen von ca. 950 qm Fläche.

Der nördliche Teil des Grundstückes mit den Gebäuden G01 und G07 inkl. Stellplätzen für Container (ca. 1.000 qm Grundfläche), Stellplätzen für Fahrzeuge (ca. 500 qm Grundfläche) und Lagerboxen (ca. 660 qm Grundfläche) ist durch einen Zaun vom restlichen Grundstück getrennt. Von dem Zentralhof starten Lieferfahrten zu einzelnen Revierstandorten, zu Kompostplätzen und zur Materialbeschaffung. Hierfür stehen auf dem Gelände Außenlagerflächen zur Verfügung wie z.B. für Stück- und Schüttgut, für große Geräte, Baumaschinen und Container.

Die PKW Stellplätze, mit einer Fläche von ca. 505 qm, befinden sich zwischen dem Werkstattgebäude G02 und dem Dienstgebäude G04 der BSR.

Die gesamte Erschließung verläuft über das Grundstück der BSR.

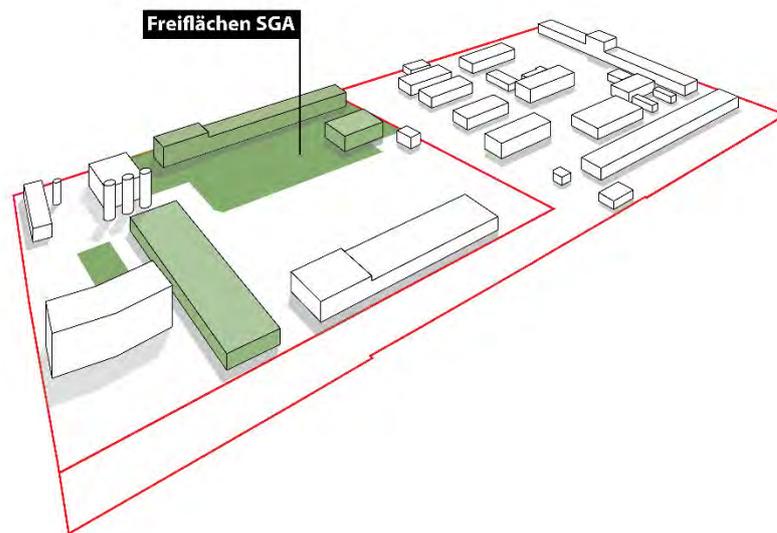


Abb. 25 - Übersichtplan Freiflächen SGA (Grün)

2.3.2.3 Bedarfsplanung

Neuanlage eines Geländes mit Werkhof, 2 Personalunterkünften, Hauptstandort Lehrausbildung Galabau

		Benötigte Fläche in m ²
Gesamtgröße des Geländes einschließlich Gebäuden für 130 Mitarbeiter		31.800
<i>Notwendige Zufahrten und Wendebereiche noch nicht enthalten</i>		
<i>Gelände mit ausreichendem Platz zum Rangieren für Ba- und Entladung und guter Anfahrtsverkehr!</i>		
1.	Werkhof (60 Mitarbeiter)	17.600
1.1	Gebäude (ein- oder mehrstöckig) für Büro, Sozialräume, KFZ-Ausbildung, Disposition, Archiv etc.	800
1.2	Gebäude mit Werkstätten	8.000
	Werkstatt für Zimmerer/ Holzarbeiten, Maler-/ Lackierarbeiten, Metallbauarbeiten, Elektroarbeiten Reparaturwerkstatt für PKW/LKW/ HU mit verschiedenen Deckenhöhen Reparaturwerkstatt für Kleingeräte und -maschinen Lageräume f. Baustoffe, Ausstattungsgegenstände usw. Weitere notwendige Räume für Heizung, Kompressor, Elektro/ IT, Tankstelle	
1.3	Eingezäuntes Außengelände	7.500
	Lagerung von Stückgut, Schüttgut, großen Geräten u./ o. Anbauteilen von Spielgeräten etc. Abstellflächen für tgl. Bedarf, Baumaschinen, Maschinen u. Geräte Galabau, Ladesäulen für E-Fahrzeuge etc. gut belüftete Kalthalle für wettergeschützte Holzlagerung, Geräten und Materialien	
	Platz zum Sammeln und Trennen von Abfällen (Müll, Sonderabfälle etc.) in 12 m ³ -Containern (o. Zufahrten, Wendebereiche etc.)	
	Ölabscheider	
1.4	Katastrophenschutz	1.300
	Räume	300
	Außengelände für Absperrmaterial etc.	1.000
	Tiefbrunnen zur Entnahme von Wasser im Notfall	
2	Personalunterkunft Spielplatzkontrolle Süd (10 Mitarbeiter)	1.600
	Gebäude (ein- oder mehrstöckig) für Büro, Sozialräume, Archiv, Werkstatt, Lager etc.	600
	Außengelände Lager, Abstellflächen PKW, Ladesäulen für E-Fahrzeuge	1.000
3	Personalunterkunft Pflegerevier (30 Mitarbeiter)	2.600
	Gebäude (ein- oder mehrstöckig) für Büro, Sozialräume, Archiv, Werkstatt, Lager etc.	600
	Außengelände Lager und Pflanzeneinschlag, Abstellflächen f. Fahrzeuge/Geräte, Ladesäulen für E-Fahrzeuge etc.	2.000
4.	Hauptstandort Lehrausbildung Galabau (30 Mitarbeiter und Azubis)	10.000
	Gebäude (ein- oder mehrstöckig) für Büro, Unterrichtsräume, Sozialräume, Werkstatt etc.	1.000
	Freigelände für Pflanzeneinschlag, Lager- und Übungsflächen, Abstellflächen f. Fahrzeuge /Geräte, Übungsflächen und Lehrgarten für Galabauarbeiten im Freien und in einer Halle etc.	9.000

Abb. 26 - Bedarfsplanung SGA, Stand 03.08.2018

Der zukünftige Zentralwerkhof soll insgesamt 130 Mitarbeiter aufnehmen.

Nach Angaben des SGA wird eine gesamte Gebäudefläche von 9.700 qm BGF und eine Freifläche von 14.500 qm benötigt. Die Gebäudefläche für Büro und Personal soll 2.400 qm BGF betragen, die Gebäudefläche für Werkstätten und Werkhallen 7.300 qm BGF.

Der Baukörper für Büro und Personal kann mehrgeschossig ausgeführt werden. Neben Büroräumen sollen u.a. Unterrichtsräume, Lager, Archive und Sozialräume untergebracht werden.

Für die Nutzung der Freiflächen ist ein eingezäuntes Außengelände mit befestigten Flächen notwendig. Hierbei ist auf eine gute Anfahrbarkeit und auf ausreichend Platz zum Rangieren zu achten. Die Freiflächen beinhalten u.a. Lagerung von Stück- und Schüttgut, große Geräte, Baumaschinen, Ölabscheider, Spielgeräte und Müllcontainern, sowie Flächen für Tiefbrunnen des Katastrophenschutzes. Für den Bereich GalaBau sind Übungsflächen und ein Lehrgarten vorzusehen. Zusätzlich werden Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Geräte benötigt, Ladesäulen für die Fahrzeuge, sowie 50 Parkplätze für Mitarbeiter.

2.3.3 BIM – Kleingewerbeflächen

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 35.638 qm. Erschlossen wird das Grundstück über einen ca. 230 m langen Abzweig der Kniprodestraße.

Die Abgrenzung zum jüdischen Friedhof im Norden besteht aus einer Mauer aus Ziegelsteinen, die Abgrenzung zur Kleingartenanlage im Osten besteht aus einem Maschendraht- bzw. Trapezblechzaun und im Süden ebenfalls durch einen Trapezblechzaun. Das Grundstück der BSR wird durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt, der teilweise mit Grünpflanzen bewachsen ist.

Das Grundstück ist zur Straße im Süden und zur Kleingartenanlage im Osten durch zwei lange Riegel begrenzt. Auf dem Hof ist eine heterogene Bebauung vorzufinden, in der unterschiedliche Gewerbe angesiedelt sind.

(Quelle: BIM GmbH, Quick Check Betreiberverantwortung Kniprodestraße 60, 10407 Berlin Pankow, Berlin, 07.09.2012)

2.3.3.1 Bestandsgebäude

Auf dem Grundstück befinden sich 21 Gebäude, unterschiedlicher Bauweise, mit bis zu drei Geschossen, die für verschiedene Kleingewerbe genutzt werden. Davon werden zurzeit ca. 5.500 qm Gebäudeflächen von 7.630 qm BGF vermietet an Firmen wie z.B. Bauunternehmen, Steinmetze, Lagerflächen und Werkstätten. Die Bauten sind in verschiedenen Bauweisen errichtet, u.a. in Holzrahmenbauweise mit Fassadenplatten, als verputzte Ziegelbauten ohne Dämmung oder als Stahlkonstruktion mit Trapezblechverkleidung. Es ist teilweise von einer Asbestbelastung der Bauteile auszugehen.

Verschiedene Dachformen wie Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer sind vorzufinden, partiell auch mit Undichtigkeiten.

Als Fenster sind einfach-verglaste Holzfenster, Kastenfenster, Stahlrahmenfenster oder Glasbausteine verbaut.

(Quelle: BIM GmbH, Quick Check Betreiberverantwortung Kniprodestraße 60, 10407 Berlin Pankow, Berlin, 07.09.2012)



Abb. 27 - Kleingewerbe BIM

2.3.3.1.1 Zusammenfassung Quick Check BIM

Die Gebäude auf dem Grundstück befinden sich in unterschiedlichem Zustand. Aufgrund der baulichen Mängel (keine Heizung/ kein Wasseranschluss/ keine Sanitäranlagen) werden sie vorrangig als Lager und Werkstätten genutzt, aber auch zum Teil als Büro.

Die Gebäude sind einfach strukturiert und funktional und stammen überwiegend aus den 70er Jahren. Sie sind stark sanierungsbedürftig.

(Quelle: BIM GmbH, Quick Check Betreiberverantwortung Kniprodestraße 60, 10407 Berlin Pankow, Berlin, 07.09.2012)

2.3.3.2 Freiflächen

Das derzeit von der BIM genutzte Grundstück besteht aus den Teilflächen C+E mit insgesamt 35.259 qm. Die ca. 230 m lange Zufahrt mit Fußweg besteht aus Betonplatten. Parallel zur Zufahrt gibt es einen unbefestigten Streifen, der von der BSR als PKW Parkplatz genutzt wird. Um auf das Gelände zu kommen, muss man eines der drei manuell zu betätigenden Stahlgittertore passieren. Die Freiflächen sind überwiegend mit Betonplatten befestigt, teilweise gibt es aber auch gepflasterte Bereiche und Flächen mit Splitt und festem Erdreich. Die Verkehrsflächen werden als zufriedenstellend bewertet. Die Höhenversätze innerhalb der Verkehrsflächen stellen allerdings eine Stolpergefahr dar, sodass auch Fahrzeuge mitunter massive Probleme haben.

Grünflächen sind vorhanden und breiten sich eher unkontrolliert aus. Kletterpflanzen bewachsen Teile der Fassaden und Zäune.

(Quelle: BIM GmbH, Quick Check Betreiberverantwortung Kniprodestraße 60, 10407 Berlin Pankow, Berlin, 07.09.2012)

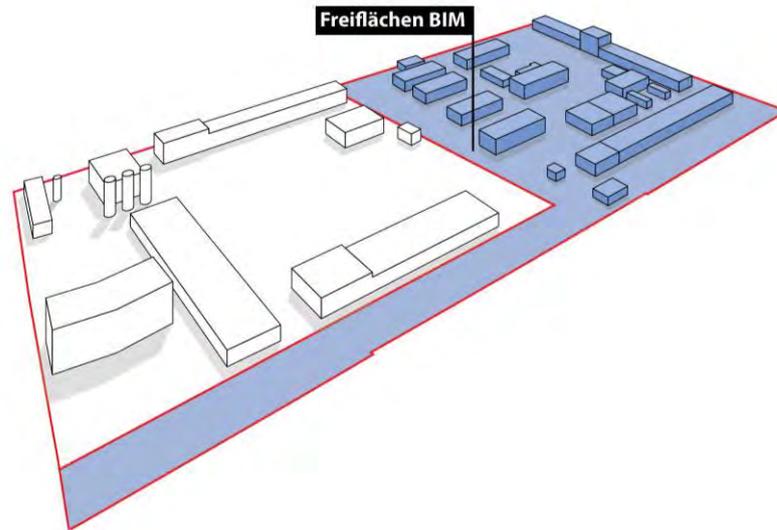


Abb. 28 - Übersichtplan Freiflächen BIM Kleingewerbe (Blau)

2.3.3.3 Bedarfsplanung

Für das Kleingewerbe liegt infolge der Vielzahl der Mieter kein konkretes übergreifendes Bedarfsprogramm vor. Der Bedarf wird daher auf Grundlage der durchgeführten Unternehmensbefragungen, sowie der fachlichen Einschätzung der Wirtschaftsförderung ermittelt. Einen ersten Anhaltspunkt bildet die aktuell bestehende gewerbliche Gebäudefläche von 7.600 qm BGF. Darüber hinaus werden seitens der Unternehmen auch die bestehenden 28.000 qm Freiflächen intensiv für Arbeitsvorgänge, Stellplätze, Rangierflächen, Lager etc. genutzt. Aufgrund fehlender geeigneter und sanierter Gebäudeflächen erfolgt in Teilen auch eine Freiflächenbeanspruchung als Sozial- und Arbeitsfläche z.B. durch Containerlösungen. Im Rahmen der Umstrukturierungen werden diese Nutzung zukünftig innerhalb von Gebäuden vorgesehen, so dass hierfür passende Flächen eingeplant werden müssen. Ergänzend zu den Flächenbedarfen aus dem Bestand heraus, bestehen in Pankow und auch in der direkten Umgebung des Standorts durch die stark wachsende Zahl an Unternehmen und Beschäftigten eine erhöhte gewerbliche Flächennachfrage. Gleichzeitig zeigen die aktuellen Entwicklungen in Pankow deutlich, dass wegen der hohen Flächenkonkurrenzen zu Nutzungen wie z.B. Wohnen, Soziale Infrastruktur oder Grünflächen zunehmend Gewerbebetriebe aus den innerstädtischen Lagen verdrängt werden. Die traditionelle Mischung aus Wohnen und Arbeiten in der Stadt und gerade die erforderliche wohnortnahe Versorgung mit Handwerker- und Reparaturdienstleistungen kann insbesondere in Prenzlauer Berg nicht mehr aufrecht gehalten werden. In dieser Konsequenz ergibt sich am Standort zukünftig zwingend ein deutlich erhöhter Bedarf an gewerblichen Flächen als die derzeit ausgewiesenen 7.630 qm BGF. Mit der Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung wird u.a. durch Nutzungsstapelung eine Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung und eine Reduktion der umfassenden Freiflächen bzw. die Verla-

gerung einzelner Funktionen und Arbeitsvorgänge in ein Gebäude hinein vorgesehen. Als Orientierung und unter Berücksichtigung der Flächenansprüche der weiteren Nutzer am Standort umfasst die Bedarfsplanung für das Gewerbe zumindest eine Verdoppelung der bestehenden Gebäudeflächen auf ca. 15.000-16.000 qm BGF. Ergänzend wird ein zusätzlicher Bedarf an Frei-, bzw. Stellflächen von mindestens 5.000-10.000 qm als erforderlich angesehen. Die Größenordnung der genannten Flächen geht in Richtung aktueller Gewerbeentwicklungen, weshalb an diesem Standort eine entsprechende mehrgeschossige Entwicklung vorgesehen wird um die gewerblichen Bedarfe unterzubringen.

2.3.3.3.1 Ergebnisse Nutzerbefragung

Insgesamt wurden 34 Unternehmen am Standort schriftlich durch das Büro für Wirtschaftsförderung (Bezirksamt Pankow) befragt, worauf 24 Unternehmen haben geantwortet. Mit 7 Unternehmen fanden zudem noch persönliche Gespräche statt.

Der Großteil der Nutzer sind Kleinunternehmer mit bis zu 10 Mitarbeitern. Diese stammen vorrangig aus den Gebieten Handwerk, KFZ und Bauwirtschaft, aber auch Bildhauer und Steinmetze sind zum Teil langjährige Mieter.

Für die Mieter ist der Standort laut Eigenaussagen aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, kurzer Anfahrtswege zu Kunden und Geschäftspartnern sowie der hohen Synergieeffekte durch die häufige enge Kooperation mit Nachbarn optimal und teilweise auch existenziell, da keine weiteren Niederlassungen an andere Standorten bestehen. Lärmintensive Tätigkeiten können ausgeübt werden, da keine angrenzende Wohnbebauung vorhanden ist. Somit können diese Arbeiten auch am Wochenende und in der Nacht stattfinden. Es besteht daher bei allen befragten Mietern ein starkes Interesse am Standort zu bleiben. Die Neustrukturierung des Areals wird, gerade auch wegen des bestehenden Sanierungsbedarfs, durch die Mieter begrüßt.

Bei der Neuplanung sind eine Raumhöhe von 4-5m, eine erhöhte Tragfähigkeit des Bodens (Gabelstapler und Hebebühnen), ausreichend Rangierfläche für Betriebsfahrzeuge (Sattelschlepper 16t), ausreichend Freiflächen für Stellplätze, Be- und Entladung sowie Außenlagerflächen gewünscht.

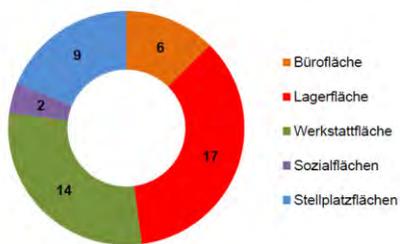
Branchen und Arbeitszeiten



Abb. 29 – Diagramm Branchen, Auszug Unternehmensbefragung 23.01.2019

Flächencharakteristika

angemietete Flächenarten



Flächengrößen

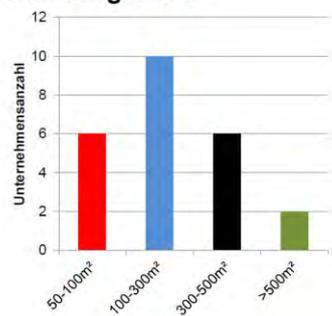


Abb. 30 – Diagramm Flächencharakteristika, Auszug Unternehmensbefragung 23.01.2019

(Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin, Büro für Wirtschaftsförderung, Machbarkeitsuntersuchung Kniprodestraße 60 Ergebnisse der Unternehmensbefragung Projektrunde 14.02.19, Berlin)

3 Arbeitsthema 2: Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung des Grundstückes

3.1 Grundstücksneuordnung

3.1.1 Variante A

Berücksichtigung der Gegebenheiten/ Flurstücksgrenzen

Bei der Variante A bleiben die bestehenden Flurstücke erhalten. Das betrifft hauptsächlich das Gebiet der BSR. Das SGA und Kleingewerbe werden auf dem Gebiet der BIM verteilt. Das Grundstück der BSR hat bei dieser Variante eine Fläche von 33.150 qm, das Grundstück der BIM ca. 9.316 qm und das Grundstück des SGA eine Fläche von ca. 20.170 qm. Die Zufahrt aller Grundstücke erfolgt über den bestehenden Abzweig der Kniprodestraße. Jeder Nutzer erhält eine eigene Zufahrt. Der Vorteil für das SGA besteht darin, dass die Option auf Erweiterung der Grundstücksfläche nach Osten besteht. Zwischen SGA und BSR können jedoch keine Synergieflächen erzeugt werden. Die Weiterführung der Michelangelostraße mit der geplanten straßenbegleitenden Blockrandbebauung wurde in dieser Variante nicht berücksichtigt.

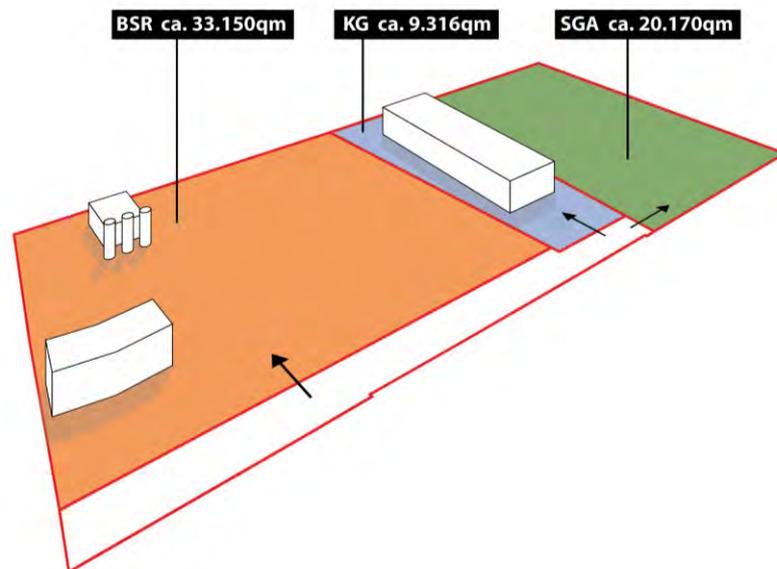


Abb. 31 - Übersichtplan Variante A

3.1.2 Variante B

Weiterführung Michelangelostraße / Umlegung der Grundstücksgrenzen

Bei der Variante B werden die Flurstücke neu aufgeteilt.

Die Erschließung berücksichtigt die geplante Trassenführung der Michelangelostraße gemäß dem Flächennutzungsplan. Das Kleingewerbe verläuft als viergeschossiger Riegel + Staffelgeschoss entlang der Michelangelostraße. Da das Grundstück des SGA nördlich davon angesiedelt wird, muss eine Zufahrt westlich der Kleingewerbe gesichert werden. Dadurch verlieren die Grundstücke an Fläche. Demzufolge bleiben der BSR ca. 33.271 qm, dem SGA ca. 24.989 qm und dem Kleingewerbe 10.193 qm. Ein Vorteil für das SGA und dem Kleingewerbe besteht darin, dass eine Option auf Erweiterung der Grundstücksflächen nach Osten besteht. Zwischen SGA und BSR können Synergieflächen erzeugt und von beiden Parteien gemeinsam genutzt werden. Die geplante straßenbegleitende Blockrandbebauung der Michelangelostraße wird durch den mehrgeschossigen Riegel des Kleingewerbes weitergeführt und vervollständigt das Straßenbild.

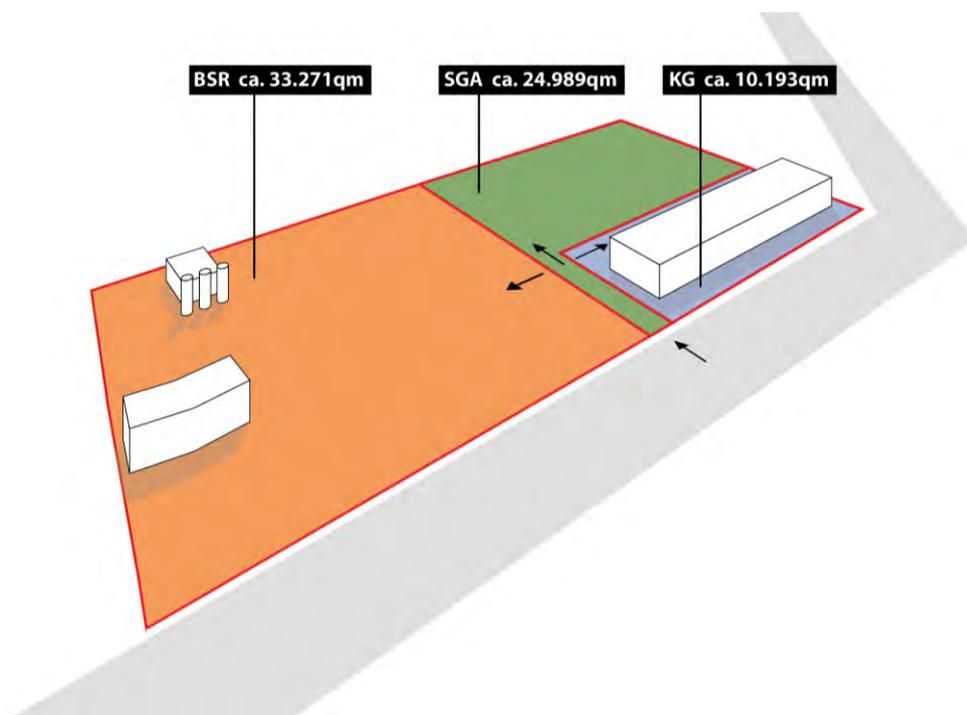


Abb. 32 - Übersichtplan Variante B

3.1.3 Grundstücksneuordnung Fazit

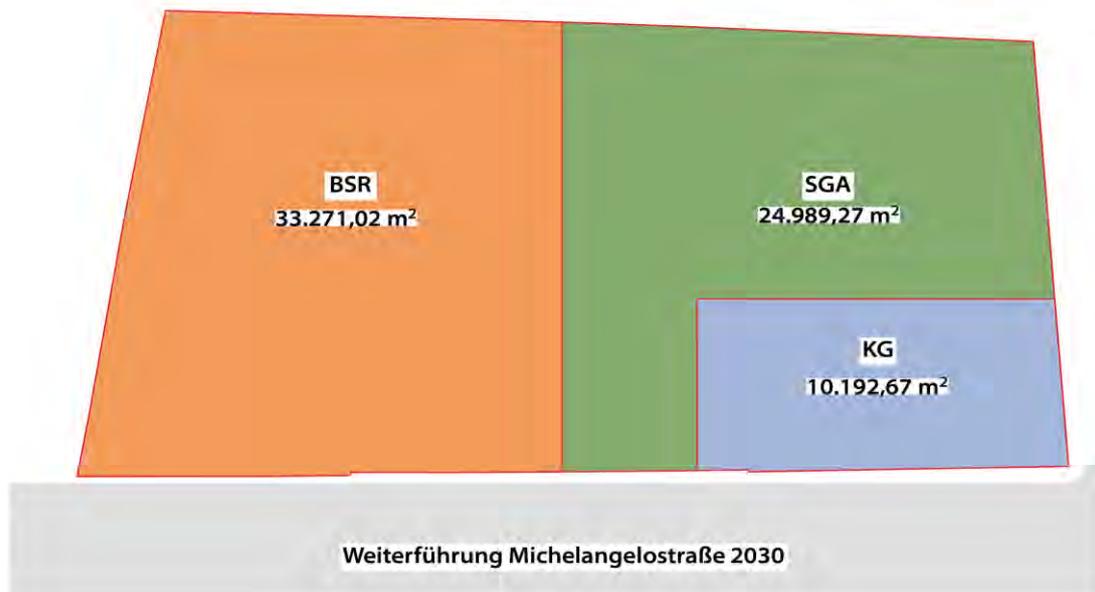


Abb. 33 – Grundstücksaufteilung 2030 Variante B

In den Planungsrunden und der Fachämterrunde am 18.12.2018 wurde beschlossen, den Ansatz das Kleingewerbe im südöstlichen Grundstücksbereich als mehrgeschossiges Gebäude und städtebauliche Kante, die die geplante Bebauung an der Michelangelostraße fortführt, weiter zu verfolgen (Variante B).

Das Stadtentwicklungsamt findet eine Geschossigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen als begleitende Bebauung denkbar.

Die Variante B berücksichtigt die Weiterführung der Michelangelostraße. Die städtebauliche Kante der vorgesehenen Nachverdichtung (Wohnungsbau) entlang der Michelangelostraße wird in Form von mehrgeschossigen Baukörpern am südlichen Rand des Planungsgebiet weitergeführt.

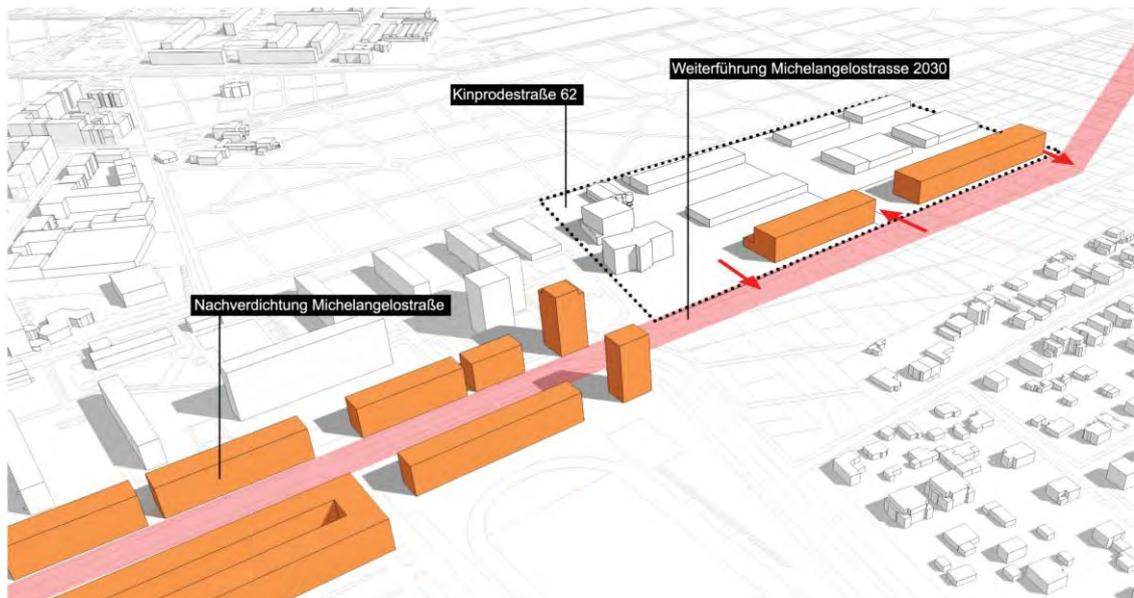


Abb. 34– städtebauliche Zielsetzung

Des Weiteren ermöglicht diese Variante Synergien zwischen den Nutzern BSR und SGA und eine maximale Ausnutzung der freien Flächen durch das Kleingewerbe.

Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt aller Nutzer. Ausfahrten können dezentral erfolgen. Die gemeinsame Zufahrt erhält eine Überfahrt/ Abbiegespur über die Weiterführung der Michelangelostraße. Eine weitere Zu- und Abfahrt der BSR von der Michelangelostraße vom Grundstück ist geplant, jedoch nur für Verkehr aus Richtung Süd-Osten kommend.

Die Forderung der Grundstücksgröße von min. 33.271 qm für die BSR wird erfüllt. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 24.989 qm wird der Bedarf des SGA an BGF Gebäude eingehalten, der Bedarf von 14.500 qm Freiflächen (Außenfunktionsflächen) ergibt zur Planung ein Defizit von ca. 5.000 qm. Dies entspricht ungefähr der Größe des GalaBau, welcher an diesem Standort von der SGA weiter zu differenzieren ist. Das Grundstück des Kleingewerbes ist mit einer Größe von 10.192 qm geplant, wobei die Fläche des Baufeldes 3.735 qm beträgt. Daraus ergibt sich bei vier Geschossen + einem Staffelgeschoss eine oberirdische BGF von 16.048 qm.

3.2 Bebauungsstruktur und Flächenmanagement BSR, SGA und Kleingewerbe

Zur Bedarfsplanung und weiteren Differenzierung der Grundstücksgliederung wurden seitens der IGP Einzelgespräche mit den jeweiligen Nutzern geführt.

3.2.1 BSR

Als Diskussionsgrundlage wurde die unten gezeigte Variante seitens der IGP vorgelegt. Das Grundstück wird von drei Seiten von Einzelgebäuden eingefasst, um den Lärm vom Betriebsgelände zur Wohnbebauung abzusichern. Die Gebäude sind unterteilt in Werkstätten, Wintergaragen und einem Büro- und Sozialgebäude inklusive Kantine. Die zentral auf dem Gelände angeordneten Freiflächen bieten ausreichend Platz für Stellplätze, Lagerflächen und Rangierfläche für die Betriebsfahrzeuge.

Eine konkrete Zonierung des Grundstückes seitens der BSR ist in dieser Stufe jedoch nicht möglich. Das primäre Ziel der BSR ist es, eine minimale Fläche von 33.271 qm zu erhalten, was den Flurstücken 5007 und 189 entspricht. (Teilfläche A: Flurstücke 5007 = 23.204 qm; Teilfläche B: Flurstück 189 = 9.865 qm) (siehe Seite 22)

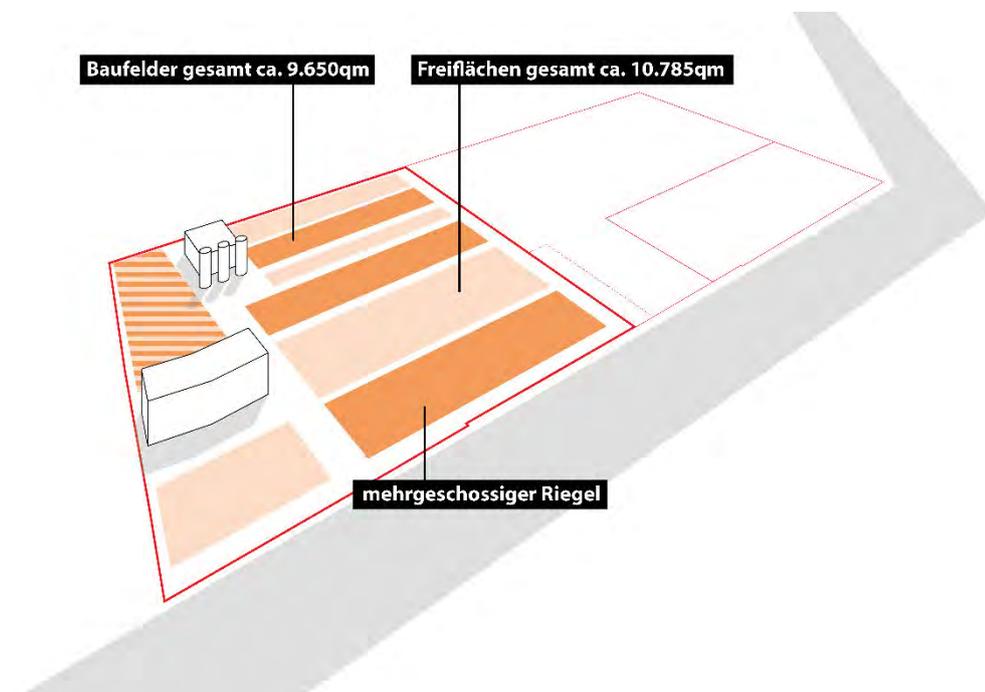


Abb. 35 – Strukturierung Baufelder BSR

Ergebnis der Diskussion:

Tendenziell wird eine mittig angeordnete Bebauungsstruktur präferiert, damit eine zweiseitige Befahrbarkeit der Hallen möglich ist. Um das Gelände möglichst flexibel zu nutzen, wird es in Frei- und Bauflächen eingeteilt, wobei eine streifenartige Einteilungsstruktur entsteht. Problematisch sind auf dem Gelände der BSR die Lärmquellen, welche aus den täglichen und ganztägig erfolgenden PKW und LKW An- und Abfahrten resultieren. Um der Lärmausbreitung entgegenzuwirken, wird es als günstig erachtet die Freiflächen zentral auf dem Gelände anzuordnen und einen mehrgeschossigen Riegel gegenüber der Wohnbebauung nord-westlich zu platzieren. Hier könnte ein Parkhaus, mit geschlossener Fassade zur Wohnbebauung, mit ca. 150 PKW Stellplätzen entstehen. Die übrigen PKW Stellplätze werden in den Freiflächen dezentral organisiert.

Eine Kantine als freistehendes Gebäude ist nicht gewünscht, die BSR tendiert dazu diese in dem fünfgeschossigen Riegel entlang der Michelangelostraße zu platzieren. Die Flächen der unteren beiden Geschosse werden von der BSR für Administration/ Sozialräume und Werkstätten/ Garagen benötigt, für die restlichen drei Geschosse ist eine Vermietung seitens der BSR denkbar.

Es wird eine gemeinsame Zufahrt mit SGA und Kleingewerbe von der Michelangelostraße geben, die Ausfahrten werden jedoch separat auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Die Fläche der gemeinsamen Zufahrt kann dem Grundstück des SGA zugeschlagen werden, müsste jedoch mit einer Dienstbarkeit für die BSR gesichert werden. Eine weitere Zu- und Abfahrt der BSR von der Michelangelostraße ist möglich, jedoch nur für Verkehr aus Richtung Osten kommend, da Gleise für die Straßenbahn entlang der Michelangelostraße verlaufen und nur eine Überfahrt vorgesehen ist, die aufgrund von Rückstaubereichen entsprechend von der Hauptkreuzung entfernt sein muss. Dies ist in der weiteren Verkehrsplanung abzustimmen.

3.2.2 SGA

Im Einzelgespräch der IGP mit dem SGA wurden folgende Varianten zur Organisation der Verwaltungsflächen, sowie der Sozialflächen besprochen.

Die zentrale Variante konzentriert alle Verwaltungs- und Sozialflächen in einem Adressgebäude. Dies ermöglicht Synergien zwischen den einzelnen Fachbereichen des SGA. Umkleiden, Besprechungsräume usw. können gemeinsam genutzt werden. Ein Nachteil wären weite Wege zu den einzelnen Werkhallen für die Mitarbeiter.

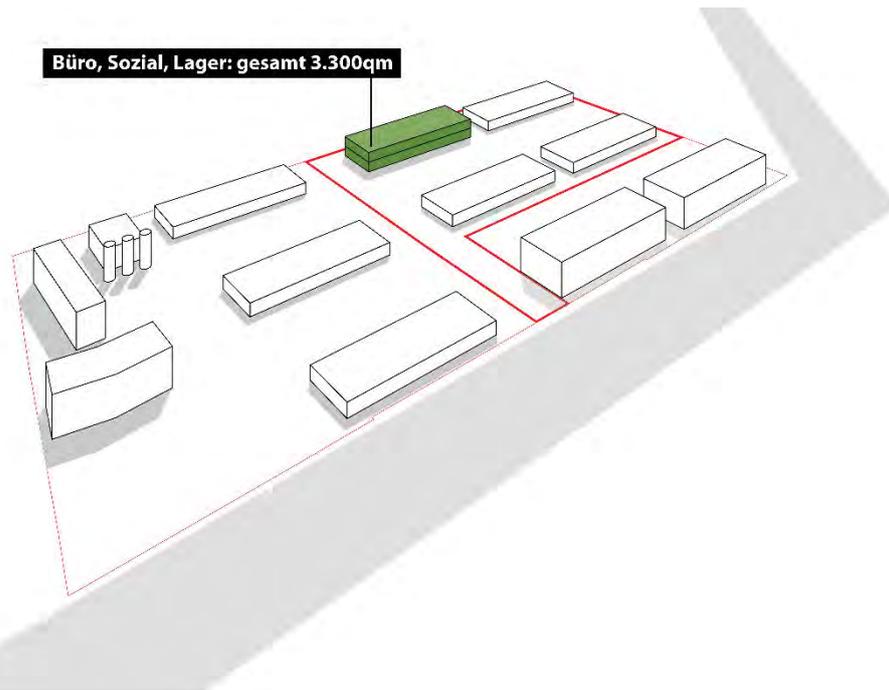


Abb. 36 – Baufeldorganisation Variante A

Die dezentrale Variante sieht jeweils einen Werkhallentyp mit Verwaltung und Sozialstruktur im Gebäudekopf als mehrgeschossigen Baukörper analog des Wirtschaftshofes in Neukölln vor (s. Anhang). Die Vorteile sind kurze Wege und höhere Flexibilität in der Bedarfsplanung, da der Bedarf bei dieser Variante nicht verbindlich im Vorhinein definiert werden muss.

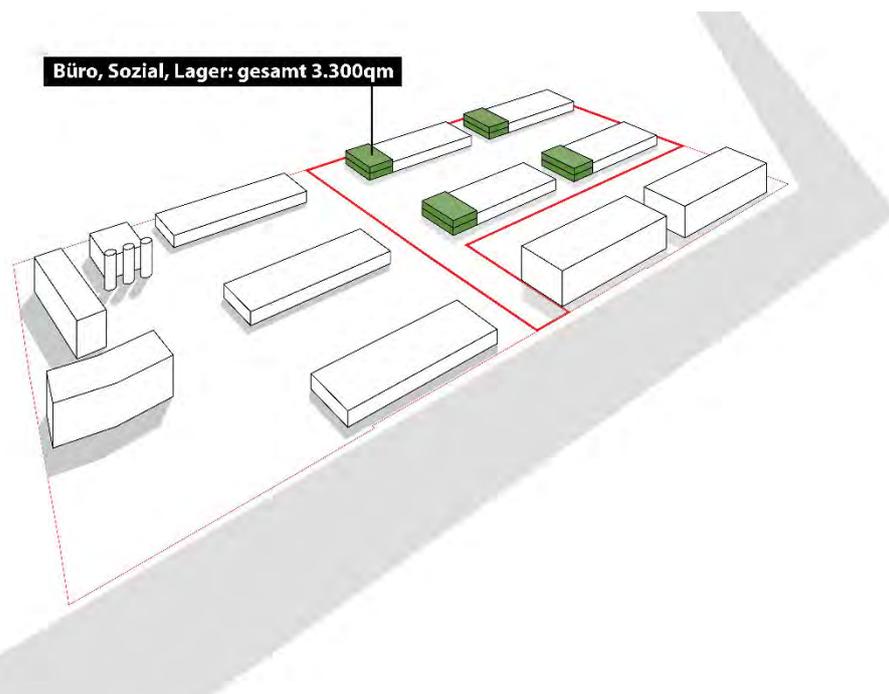


Abb. 37 – Baufeldorganisation Variante B

Ergebnis der Diskussion:

Das SGA präferiert einen zentralen Baukörper.

Sie sehen vor allem Vorteile in den Synergien zwischen den Arbeitsbereichen und der Adressbildung für das Straßen- und Grünflächenamt Pankow, das bis dato keine öffentliche Präsenz hat. Daher wünscht sich das SGA eine Positionierung an der künftigen Michelangelostraße.

Gliederung des Grundstückes in Baufelder und Freiflächen:

Zur Gliederung des Grundstückes schlägt die IGP zwei Varianten vor.

Variante A gliedert das Grundstück streifenartig in Baufelder und Freiflächen. Der Vorteil liegt in der zweiseitigen Befahrbarkeit der Baufelder und der direkten Zuordnung der Freiflächen zu den Baufeldern. Der Nachteil liegt in der vorgegebenen Struktur.

Variante B strukturiert das Grundstück in eine zentrale Freifläche mit flankierenden Baufeldern. Der Vorteil ist die Flexibilität der Freifläche für die spätere Nutzung und Strukturierung und die Übersichtlichkeit.

Der Nachteil besteht in der Nichtdifferenzierung der Struktur und die damit verbundene Monotonie.

Endergebnis:

Die SGA befürwortet die städtebauliche Strukturierung in Baufelder und Freiflächen. Die Struktur mit verschiedenen tiefen Baufeldern und Freiflächen ermöglicht eine zukünftige qualitätvolle Differenzierung des Werkhofes als Vorgabe. Freiflächen könnten verschiedene Belegungen erhalten. Gleichzeitig ist sie resilient für die zukünftige Planung des SGA. Das Verwaltungsgebäude kann ein Teil des Gewerberiegels sein oder als separates Gebäude formuliert werden. Eine gemeinsame Tiefgarage ist denkbar und könnte den Stellplatzbedarf der Mitarbeiter (ca. 50 Stellplätze) und Lagerflächen aufnehmen.

Die gemeinsame Einfahrt BSR, SGA und Kleingewerbe kann Teil des Grundstückes SGA sein und würde mit einer Dienstbarkeit für die anderen anliegenden Nutzer gesichert werden. Eine Ausfahrt im östlichen Bereich für die SGA müsste wiederum mit einer Dienstbarkeit für die SGA zukünftig sichergestellt werden.

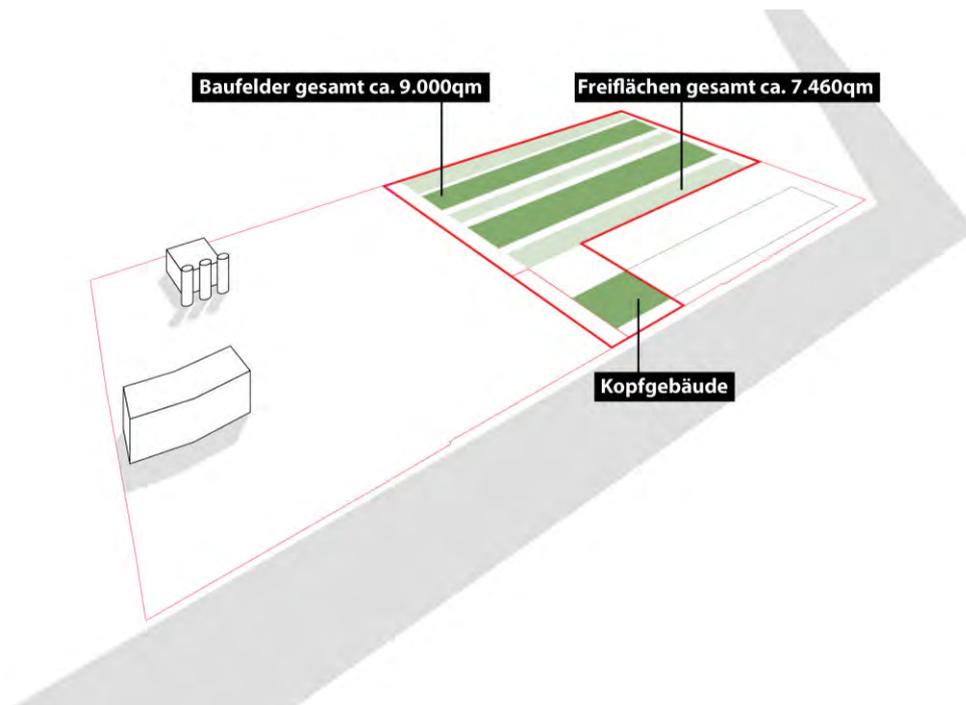


Abb. 38 – Strukturierung Baufelder SGA

3.2.3 Kleingewerbe / Wirtschaftsförderung Bezirksamt Pankow

Ausgehend von den in Kapitel 2.3.3.3 geschilderten Bedarfen der Bestandsmieter sowie den hohen gewerblichen Flächenbedarfen in Pankow wird ein im Vergleich zum Bestand deutlich erhöhter Flächenbedarf für das Kleingewerbe vorgesehen. Die ermittelte Bedarfsplanung geht mindestens von 15.000-16.000 qm BGF aus. Das Ziel für die Planung der Kleingewerbeflächen ist eine Flächenmaximierung. Das untere Minimum ist allerdings die bestehende Flächengröße von ca. 7.630 qm BGF.

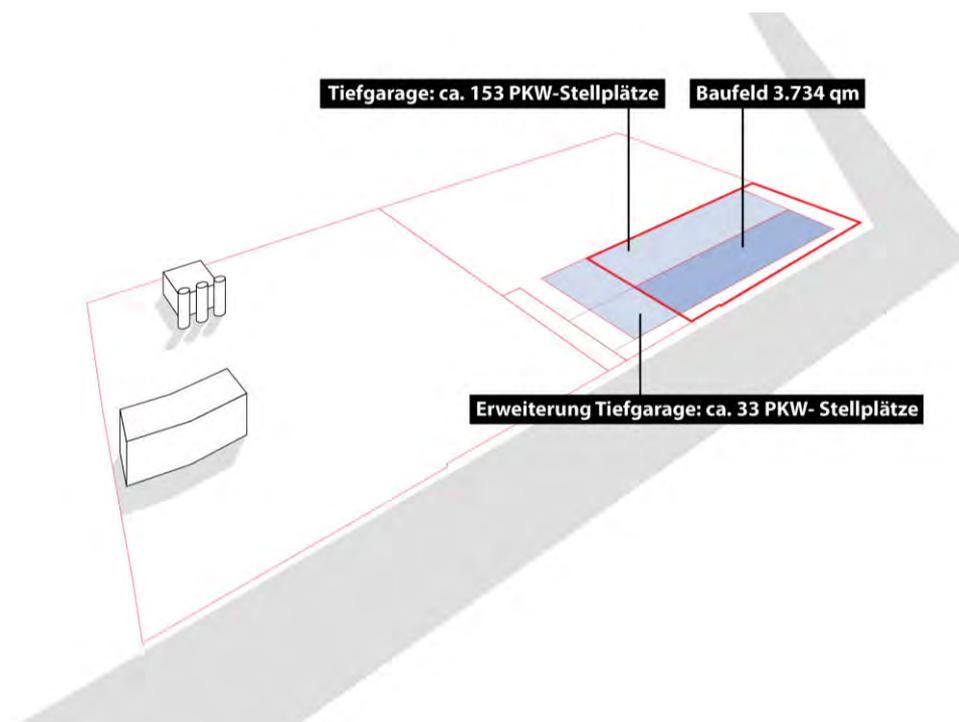


Abb. 39 – Strukturierung Baufeld Kleingewerbe

Daraus resultierend ergibt sich der Wunsch nach einer 4 bis 5-Geschossigkeit des Neubaus an der künftigen Michelangelostraße. Die erdgeschossigen Flächen sollen im Vergleich zu der bisherigen Planung der IGP in Stufe 2 vergrößert werden.

Die gesamte Planung soll sich an Erfahrungswerten der Planungen von Gewerbe- bzw. Handwerkerhöfen in Hamburg und München orientieren. Bedingt durch die bisherigen Erfahrungen mit vergleichbaren Gewerbehofentwicklungen sollte mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit die größtmögliche, mit den Nachbarnutzungen in Einklang stehende, Flächenausnutzung angestrebt werden. Die Wirtschaftsförderung steht im engen Kontakt zu den Projektverantwortlichen und kann von den Erfahrungen der Beteiligten profitieren.

Bei einer 5-Geschossigkeit mit Staffelung an den Längsseiten im obersten Geschoss ergeben sich folgende Kennwerte:

Grundstück:		10.193 qm
BGF:	o.i.	16.048 qm
	u.i.	8.153 qm
NUF:	o.i.	12.120 qm
	u.i.	2.795 qm
MFG:	o.i.	13.869 qm
	u.i.	3.509 qm

4 Fazit

4.1 Empfehlung Stufe 2

Empfehlung für die weitere Untersuchung ist eine Neustrukturierung der Flurstücke.

Die geplante Weiterführung der Michelangelostraße eröffnet einen neuen Blickwinkel auf das Gebiet. Die bisherige Grundstücksgröße der BSR bleibt erhalten. Das Grundstück der BIM wird neu in SGA und Kleingewerbe aufgeteilt. In einem gemeinsamen Termin der Wirtschaftsförderung und dem SGA wurde vereinbart, „dass die Grenze zwischen dem Werkhof und dem Gewerbehof nicht statisch festgesetzt werden sollte. Die Bedarfe für Lagerungen bzw. Abstellfläche außerhalb der Gebäude könnten dann je nach Erfordernis durch beide Nutzergruppen nach Absprachen verwendet werden.“ Bei entsprechenden Verträgen sollten diese Absprachen berücksichtigt werden.

(Quelle: BA Pankow von Berlin, (E-Mail 09.07.2019))

Seitens der BSR ist eine klare Abtrennung zum SGA und dem Kleingewerbe gewünscht. „Es muss sichergestellt sein, dass keine betriebsfremden Personen das Grundstück der BSR betreten“.

(Quelle: 190827_MBS_Kniprodestrasse_Begleitbericht_VORABZUG_BSR, (E-Mail 04.0.2019))

Die Haupteinschließung erfolgt über eine zentrale Ein- und Ausfahrt an der Michelangelostraße. Zur Querung der neuen Straße wird eine Abbiegespur über die Gleise der Straßenbahn vorgesehen. Die städtebauliche Kante der geplanten Nachverdichtung des Wohnungsbaus im Westen wird durch eine straßenbegleitende fünfgeschossige Bebauung aufgenommen. Diese zeigt sich von Osten nach Westen in einem langen Riegel für Kleingewerbe, einem Sozialgebäude des SGA als Kopfbau am westlichen Ende und einem anschließenden Riegel für die BSR. Letzterer ist denkbar als eine Komposition von einem durch die BSR genutzten Sockel und extern vermieteten Obergeschossen.

Der nördliche Teil des Grundstückes wird in einer streifenartigen Struktur von unterschiedlich tiefen Feldern von Freiflächen und Bebauungsfeldern organisiert, sodass eine flexible künftige Planung der Gebäude und Freiflächen ermöglicht wird.

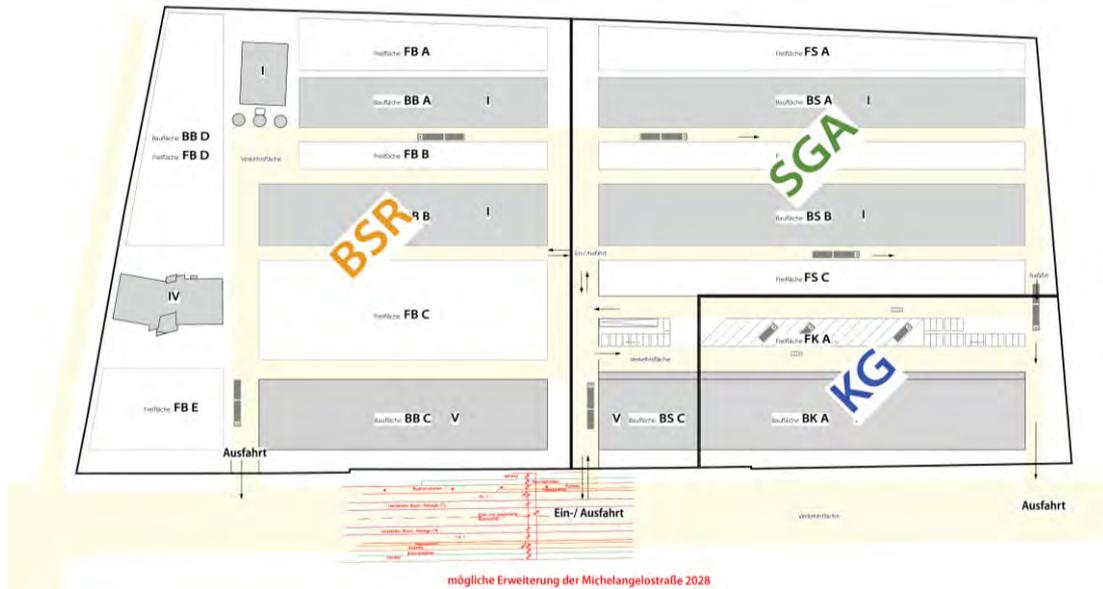


Abb. 40 - Lageplan Empfehlung/ Fazit

Bei der phasenweisen Errichtung der Gebäude entlang der Michelangelostraße ist auf die Genehmigungsfähigkeit der Abstandsflächen zu den Kleingärten zu achten, da die Weiterführung der Michelangelostraße erst 2030 gebaut wird. Der folgende Nachweis zeigt, dass die Abstandsflächen der Gebäude bei vier Geschossen + einem Staffelgeschoss auf den jeweiligen Grundstücken liegen und somit eine Genehmigungsfähigkeit eingehalten werden kann.

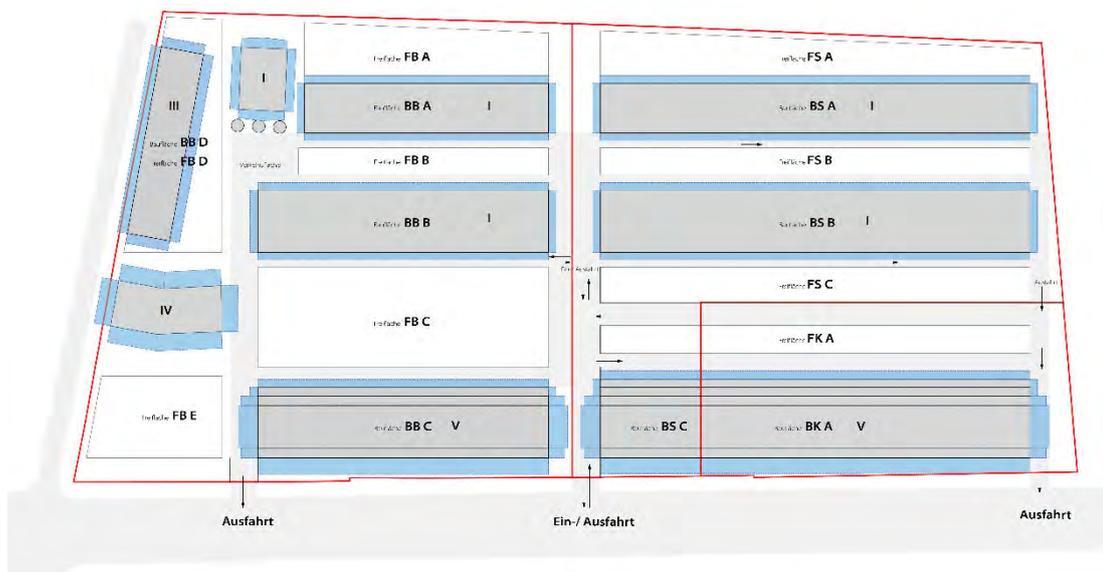


Abb. 41 - Abstandsflächennachweis

5 Arbeitsthema 3: Vertiefung und Ausformulierung baulicher Strukturen und Bedarfsprogramme sowie Gewerbehofentwicklung

5.1 Ausformulierung + Darstellung städtebauliche Planung BSR

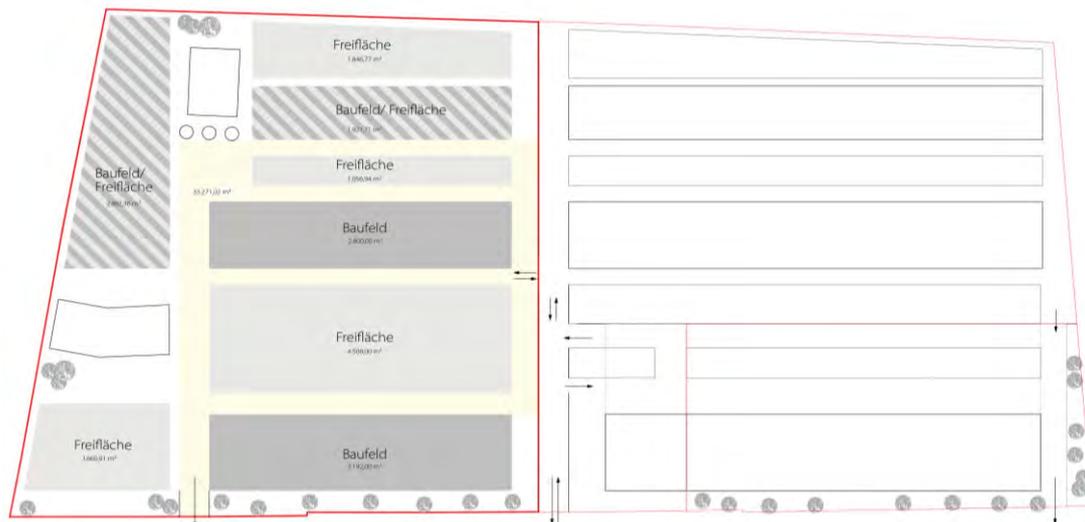


Abb. 42 – Städtebauliche Planung BSR

5.2 Umsetzung und Machbarkeit der Bedarfsplanung

Die geforderte Grundstücksfläche von mindestens 33.271 qm wird eingehalten.

Auch die geforderte BGF von 13.380 qm (inkl. Bestandsgebäude G05: ca. 3.200 qm und G04: ca. 460 qm) kann auf den aufgezeigten Baufeldern nachgewiesen werden (BGF o.i. max. auf den Bau-feldern von 24.000 qm)

Dem Freiflächenbedarf von 11.500 qm stehen mögliche 13.000 qm Freiflächenfelder zu Verfügung und wird damit erfüllt.

Der geforderten Verkehrs- und Grünflächen von 17.100 qm im Bedarf können als Flächen nicht nachgewiesen werden, jedoch werden die Verkehrsflächen anhand einer einfachen Verkehrspla-nung dargestellt. Die angegebenen 17.100 qm wurden anhand von Kennziffern überschlägig er-mittelt.

Insgesamt wird der Flächennachweis für die Bedarfsplanung als erfüllt angesehen. Die dargestell-ten Baufelder bieten, bei einer differenzierten Planung, genug Spielraum um einen künftigen Be-darf der BSR gerecht zu werden.

Zusätzliche Sozialflächen sowie die Kantine, sind in dem Riegel an der Michelangelostraße vorgesehen. Die Geschosse EG und 1.OG werden flächenmäßig von der BSR beansprucht, die restlichen drei Obergeschosse könnten fremdvermietet werden. Voraussetzung hierfür ist eine getrennte Erschließung.

Für die Mitarbeiter sollen insgesamt 301 PKW Stellplätze vorgesehen werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 7.224 qm, die ebenerdig nicht auf dem Grundstück unterzubringen ist. In der Freiflächenbedarfsplanung sind 3.400 qm Fläche für ca.150 PKW Stellplätze berücksichtigt. Die übrigen 150 PKW Stellplätze könnten in einem dreigeschossigen Parkhaus realisiert werden, der gleichzeitig als Schallschutzriegel zur künftigen Wohnbebauung dienen könnte. Dies ist in der weiteren Planung zu prüfen.

Die eingeschossigen Werk- und Lagerhallen sind derzeit mit einer Geschosshöhe von 6,00 m geplant.

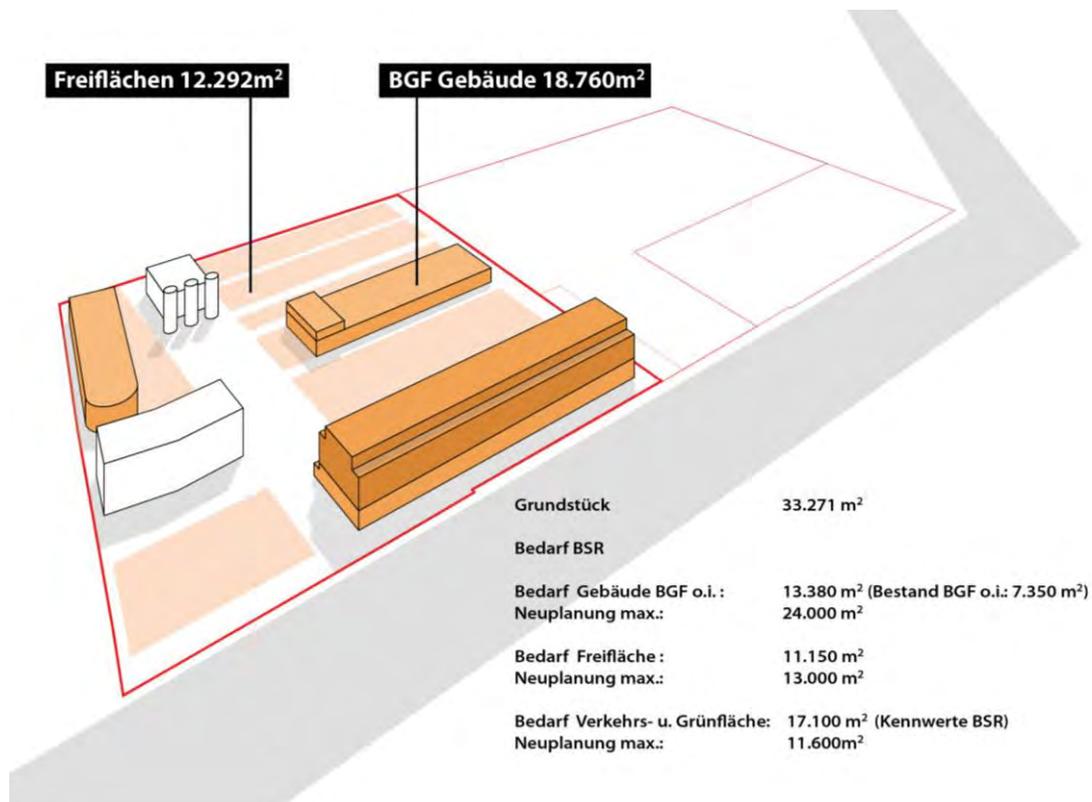


Abb. 43 – Kenndaten Bedarf – Planung BSR (Orange)

5.3 Ausformulierung + Darstellung städtebauliche Planung SGA



Abb. 44 – Städtebauliche Planung SGA

5.4 Umsetzung und Machbarkeit der Bedarfsplanung

Die Ermittlung der Bedarfsplanung ergab eine BGF von 9.700 qm Gebäudeflächen oberirdisch.

Die geforderten Flächen sind in den Baufeldern mit einer Gesamtbruttogrundflächen von max. 13.332 qm realisierbar.

Der geforderte Freiflächenbedarf von 14.500 qm ist aufgrund der Grundstücksgröße von 24.989 qm nicht erfüllbar. Die Differenz von 5.730 qm entstehen hauptsächlich durch den hohen Freiflächenbedarf der Lehrausbildung mit 5.000 qm. Dieses wird durch die SGA in der weiteren Bearbeitung nochmals überprüft und diskutiert werden.

Zur Außendarstellung des Straßen- und Grünflächenamtes soll ein Kopfgebäude am Kleingewerberiegel Michelangelostraße geplant werden. Hier ist der Werkhof mit seinen Ausbildungs-, Büro- und Sozialflächen untergebracht, sowie die Bereiche Katastrophenschutz, Spielplatzkontrolle, Pflegerevier und Lehrausbildung. Getrennt voneinander befinden sich auf dem nördlichen Teil des Grundstücks die Werkhöfe mit den Werkstätten, Tankstellen und Lagerräumen. Teilweise wird eine Gebäudetiefe von 18 m benötigt und kann durch die Baufeldgrößen eingehalten werden.

Für die Mitarbeiter sollen ca. 50 PKW Stellplätze vorgesehen werden. Auf dem Grundstück selbst können 20 Stellplätze nachgewiesen werden, die restlichen 30 können im UG in der Tiefgarage untergebracht werden.

Beim Thema Katastrophenschutz gibt es laut dem SGA großen Nachholbedarf was die Energieversorgung und die Kommunikation im Falle einer Katastrophe betrifft. Es wird empfohlen bei der weiteren Planung einen Fachplaner zur Vertiefung und Überarbeitung der bisherigen

Bedarfsplanung und Gebäudeplanung hinzuzunehmen, um im Falle einer Katastrophe ausreichend Ressourcen zur Verfügung zu haben.

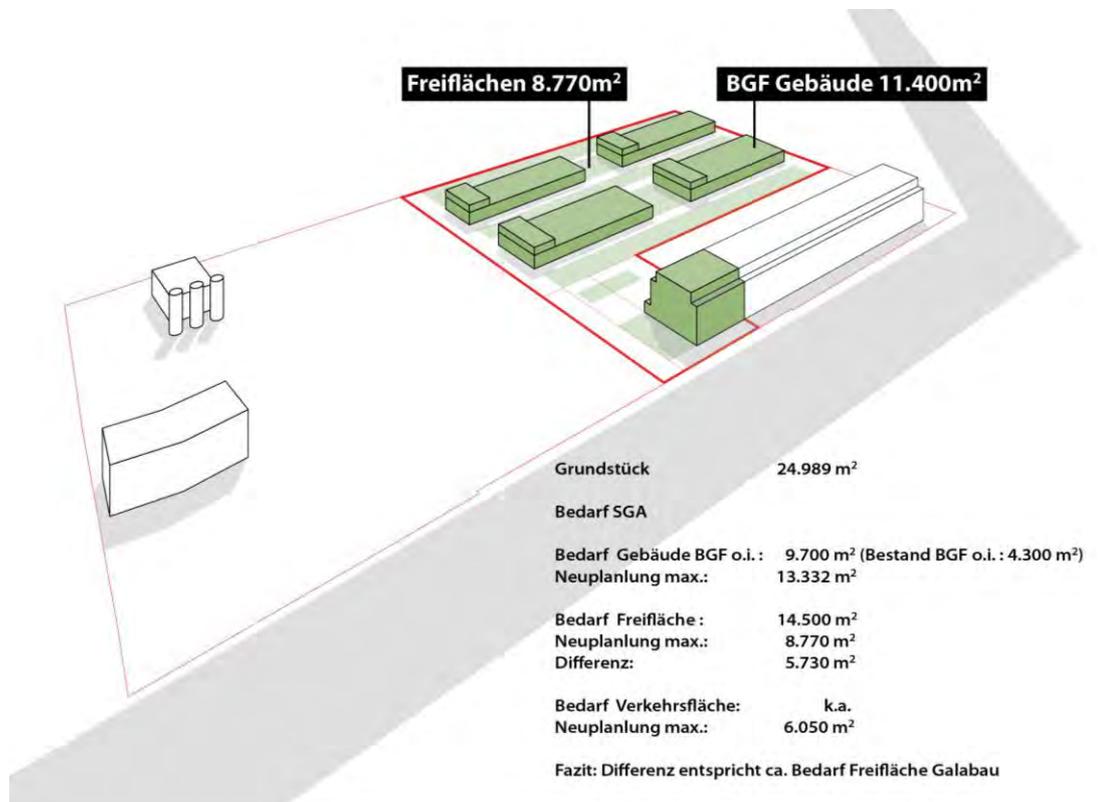


Abb. 45 – Kenndaten Bedarf – Planung SGA (Grün)

5.5 Ausformulierung + Darstellung städtebauliche Planung Kleingewerbe

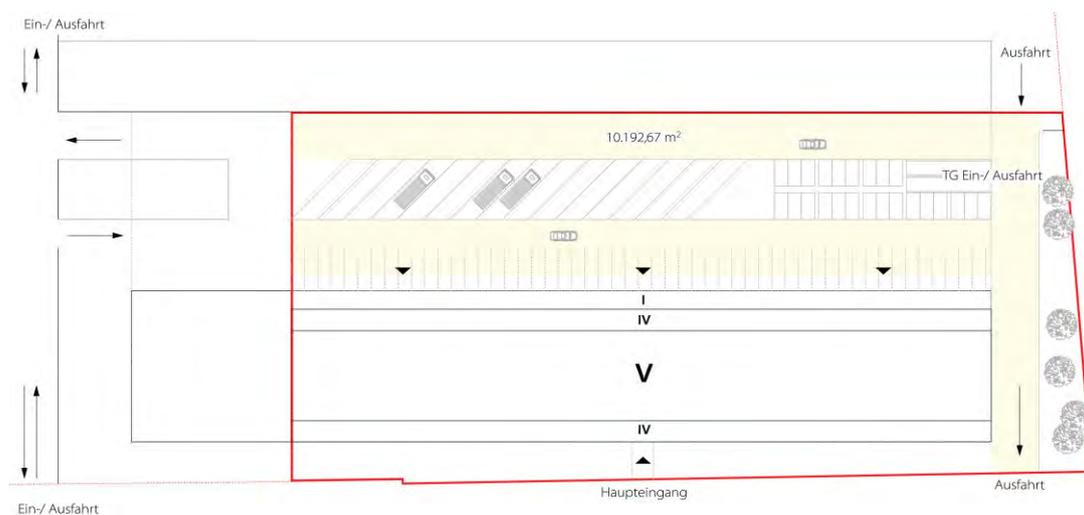


Abb. 46 – Städtebauliche Planung Kleingewerbe

5.6 Umsetzung und Machbarkeit der Bedarfsplanung

Die derzeitige Planung sieht einen fünfgeschossigen Riegel als straßenbegleitende Bebauung an der zukünftigen Michelangelostraße vor. Das oberste Geschoß (V) soll als Staffelgeschoß ausgebildet werden.

Daraus ergibt sich eine oberirdische BGF von rund 16.048 qm und einer Nutzfläche von rund 12.100 qm, was einer Effizienz von ca. 76% entspricht. Der Bedarf sieht mindestens eine Größenordnung von 15.000-16.000 qm BGF vor und wird damit erfüllt.

Im Untergeschoss des Gebäudes (3.734 qm BGF) werden Lagerflächen von 2.995 qm nachgewiesen. In der anschließenden Tiefgarage von 4.419 qm werden ca. 153 PKW Stellplätze untergebracht. Bei einer Erweiterung der Tiefgarage der SGA können zusätzlich ca. 33 Stellplätze geschaffen werden.

Eine Bedarfsvorgabe bezüglich der Freiflächen und Verkehrsflächen konnte nur überschlägig auf mindestens 5.000-10.000 qm erfolgen. Der Entwurf orientiert sich hier an dem Beispielprojekt Laim München, in dem entsprechende Größenordnungen realisiert wurden.

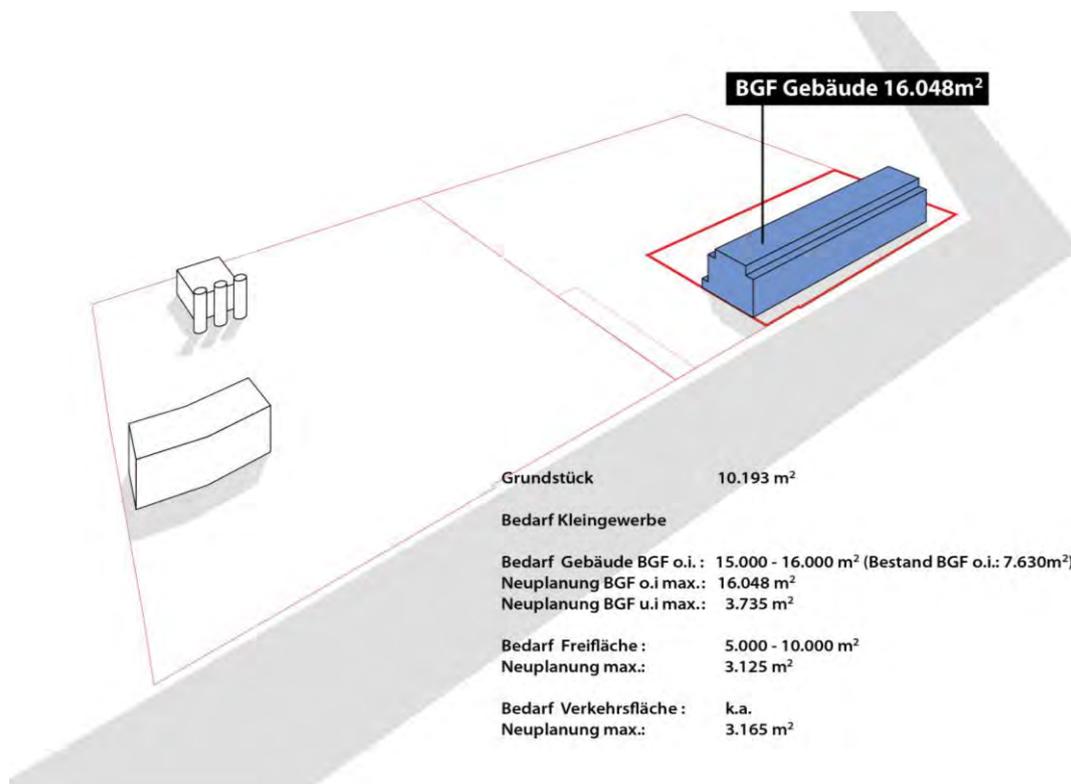


Abb. 47 – Kenndaten Bedarf – Planung Kleingewerbe (Blau)

6 Arbeitsthema 4 : Vertiefung und Kostenschätzung der
Vorzugsvariante/ Projektentwicklung mit
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

6.1 Schematische Grundrisse Kopfgebäude SGA

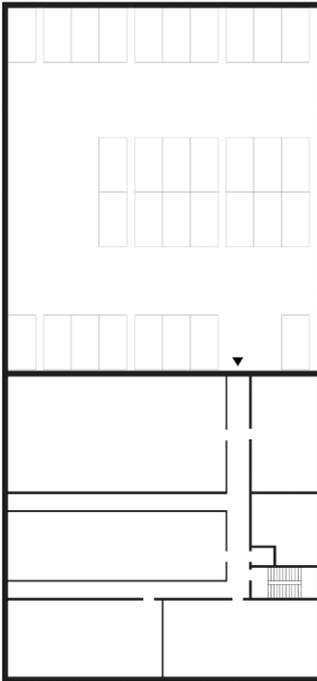


Abb. 48 – Vorentwurf Grundriss Untergeschoss SGA

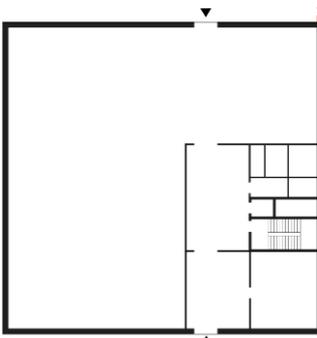


Abb. 49 – Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss SGA

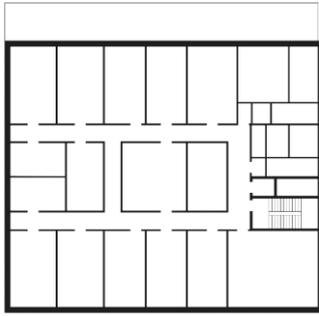


Abb. 50 – Vorentwurf Grundriss Regelgeschoss SGA

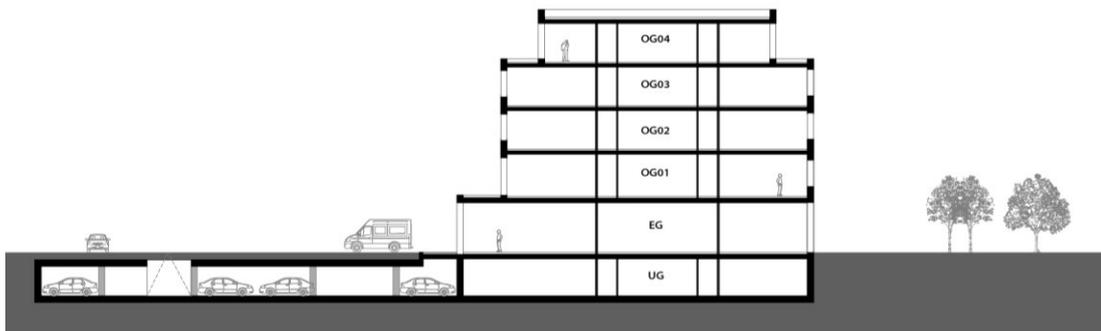


Abb. 51 – Vorentwurf Querschnitt SGA

Das fünfgeschossige Kopfgebäude des SGA basiert auf einer quadratischen Grundfläche von ca. 28,50 x 28,50m und schließt direkt an das Gebäude des Gewerbehofes an. Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich Lagerflächen und eine Tiefgarage mit ca. 33 PKW Stellplätzen für das SGA. Die Zufahrt der Tiefgarage wird gemeinsam mit dem Kleingewerbe genutzt. In den oberirdischen fünf Geschossen sind Büro- und Ausbildungsräume, Sozial- und Lagerflächen, sowie Räume für den Katastrophenschutz untergebracht. Die Bedarfsplanung des Katastrophenschutzes sollte in der weiterführenden Planung nochmals mit Hilfe eines Fachplaner überprüft werden.

Das Erdgeschoss orientiert sich an den Gewerbehof und ist im Gegensatz zu den darüberliegenden Geschossen breiter gestaltet und beinhaltet einen Empfangsbereich und Werkstattbereiche. Das 1.-4.OG wird als Dreispänner konzipiert mit einem mittigen Atrium als Lichtquelle. Der mittlere Bereich kann als Multifunktionsfläche für Besprechungsräume, Teeküche etc. genutzt werden. Um diese Zone herum sind die Gruppen/ Zellenbüros angeordnet, die über einen gemeinsamen Flur erschlossen werden. Zur Wandseite des Gewerbehofs befinden sich die Sanitäranlagen, sowie die Erschließungszone. Das 4. Obergeschoss ist zur Michelangelostraße und zum Jüdischen Friedhof beidseitig zurückgesetzt, wodurch Flächen für eine Dachterrasse entstehen.

6.2 Flächenaufstellung Kopfgebäude SGA

5-Geschossigkeit								
Geschoss	BGF o.i. in m2	BGF u.i. in m2	NUF o.i. in m2 gem. DIN 277	NUF u.i. in m2 gem. DIN 277	MF/ G o.i. in m2	MF/ G u.i. in m2	Stellpl. PKW o.i. Anzahl	Stellpl. PKW u.i. Anzahl
Stelplätze o.i. TG							20	33
Unterschoss		1.774		625		677		
Erdgeschoss	812		682		664			
1.Obergeschoss	713		511		548			
2.Obergeschoss	713		511		548			
3.Obergeschoss	713		511		548			
4.Obergeschoss Staffelgeschoss	542		346		386			
Gesamtflächen bei 5-geschossigkeit	3.493	1.774	2.561	625	2.694	677	20	33

Abb. 52 – Tabelle Flächenaufstellung Kopfgebäude SGA

Die Flächenaufstellung zeigt, dass die geforderte Bruttogrundfläche (BGF) für Büro und Sozialflächen von 2.350 qm eingehalten ist. Abzüglich der Konstruktionsfläche und Verkehrsfläche ergibt sich eine Nutzungsfläche nach DIN 277 (NUF) von insgesamt 3.186 qm.

6.3 Kostenschätzung Kopfgebäude/ Dienstgebäude SGA

Kennz.	Kurztext	Gebäude o.i.			Gebäude u.i.			TG u.i.	Kosten (Netto) nach Schätzung IGP auf Basis BKI 2. Ebene		Kennwerte gesamt Fläche/Kosten	Kennwerte Gebäude BGF	Kennwerte BGF	TG	
		qm	Grundstück	0,00 m ²	3.493,00 m ²	812,25 m ²	625,00 m ²		961,29 m ²	33 Stellplätze					5.266,54 m ²
0	Gesamtkosten (KG 200 - 700)	€	8.016.435,00	€	1.742.742,50	€	1.470.773,70	€	10.729.951,20	€	2.037,38	€	2.150,67	€	1.530,00
	Gesamtkosten (KG 300 - 400)	€	6.287.400,00	€	974.700,00	€	1.153.548,00	€	8.415.648,00	€	1.597,95	€	1.800,00	€	1.200,00
1	Grundstück (Annahme Bodenrichtwert 300)	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
2	Harrichten und Erschließen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
3	Bauwerk - Baukonstruktionen	€	4.715.550,00	€	731.025,00	€	865.161,00	€	6.311.736,00	€	1.198,46	€	1.350,00	€	900,00
4	Bauwerk - technische Anlagen	€	1.571.850,00	€	243.675,00	€	288.387,00	€	2.103.912,00	€	399,49	€	450,00	€	300,00
5	Außenanlagen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
6	Ausstattung und Kunstwerke	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
7	Baunebenkosten (27,5%)	€	1.729.035,00	€	268.042,50	€	317.225,70	€	2.314.303,20	€	439,44	€	-	€	-

Abb. 53 – Tabelle Kostenschätzung SGA Kopfgebäude (Kostenschätzung nach Kostenkennwerte BKI mit 20% Kostenaufschlag anhand derzeitiger Kostensteigerung)

6.4 Flächenaufstellung Musterhalle SGA

2-Geschossigkeit								
Geschoss	BGF o.i. in m2	BGF u.i. in m2	NUF o.i. in m2 gem. DIN 277	NUF u.i. in m2 gem. DIN 277	MF/ G o.i. in m2	MF/ G u.i. in m2	Stellpl. PKW o.i. Anzahl	Stellpl. PKW u.i. Anzahl
Stelplätze o.i. TG							0	0
Unterschoss		0		0		0		
Erdgeschoss	1.924		1.795		1.800			
1.Obergeschoss	312		206		225			
Gesamtflächen	2.236	0	2.001	0	2.025	0	0	0

Abb. 54 – Tabelle Flächenaufstellung Musterhalle SGA

Bei der Musterhalle handelt es sich um eine eingeschossige Halle mit einem zweigeschossigem Kopfbau. Die Halle ist in diesem Beispiel 74 m lang und 26 m breit und weist eine BGF von 2.236 qm auf. Im 1.Obergeschoss (12 m x 26 m) befindet sich der Büro- und Sozialbereich. Das Bedarfsprogramm des SGA sieht vor, Computerarbeitsplätze und Sanitärbereiche unmittelbar an den Werkhöfen unterzubringen.

6.5 Kostenschätzung Musterhalle SGA

Kennz.	Kurztext	Gebäude o.i.	Gebäude u.i.	TG u.i.	Kosten (Netto) nach Schätzung IGP auf Basis BKI 2. Ebene	Kennwerte gesamt Fläche/Kosten	Kennwerte Gebäude BGF	Kennwerte TG
qm	Grundstück	0,00 m ²						
BGF	Bruttogeschossfläche	2.236,00 m ²			2.236,00 m ²	1.657,50 m ²		
NUF	Nutzungsfläche	2.001,00 m ²			2.001,00 m ²	1.852,16 m ²		
Mf/ G	Mietfläche Gewerbe	2.025,00 m ²						

0	Gesamtkosten (KG 200 - 700)	€ 3.706.170,00	€ -	€ -	€ 3.706.170,00	€ 1.657,50	€ 1.657,50	€ -
	Gesamtkosten (KG 300 - 400)	€ 2.906.800,00	€ -	€ -	€ 2.906.800,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00	€ -
1	Grundstück	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	Herrichten und Erschließen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	Bauwerk - Baukonstruktionen	€ 2.347.800,00	€ -	€ -	€ 2.347.800,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ -
4	Bauwerk - technische Anlagen	€ 559.000,00	€ -	€ -	€ 559.000,00	€ 250,00	€ 250,00	€ -
5	Außenanlagen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	Ausstattung und Kunstwerke	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Baunebenkosten (27,5%)	€ 799.370,00	€ -	€ -	€ 799.370,00	€ 357,50	€ -	€ -

Abb. 55 – Tabelle Kostenschätzung Musterhalle SGA (Kostenschätzung nach Kostenkennwerte BKI mit 20% Kostenaufschlag anhand derzeitiger Kostensteigerung)

Die Kostenschätzung bezieht sich ebenfalls auf die oben beschriebene Musterhalle mit einem zweigeschossigem Kopfbau (74 m x 26 m), mit einer BGF von 2.236 qm und einer Nutzungsfläche nach DIN 277 von 2.001 qm.

6.6 Schematische Grundrisse Kleingewerbe

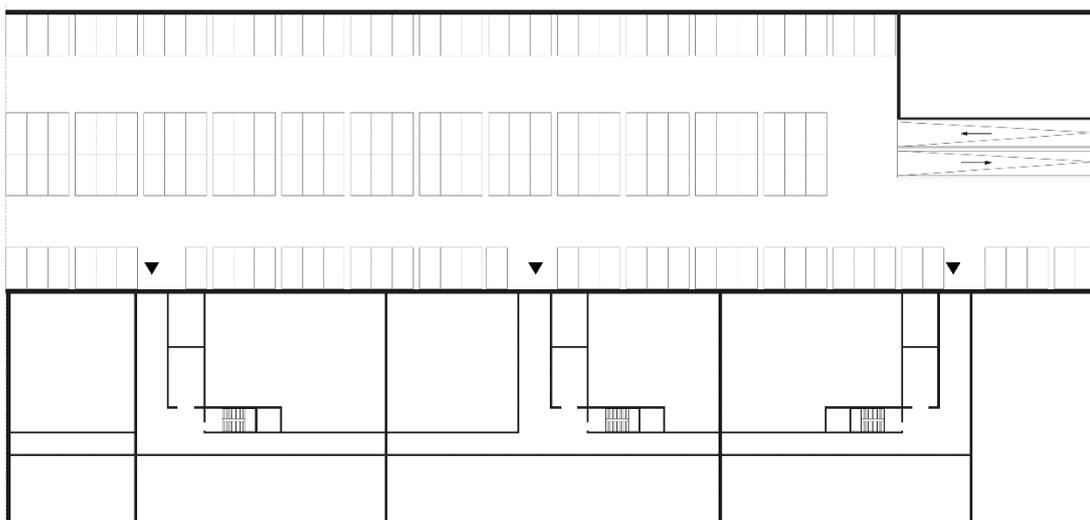


Abb. 56 – Vorentwurf Grundriss Untergeschoss Kleingewerbe

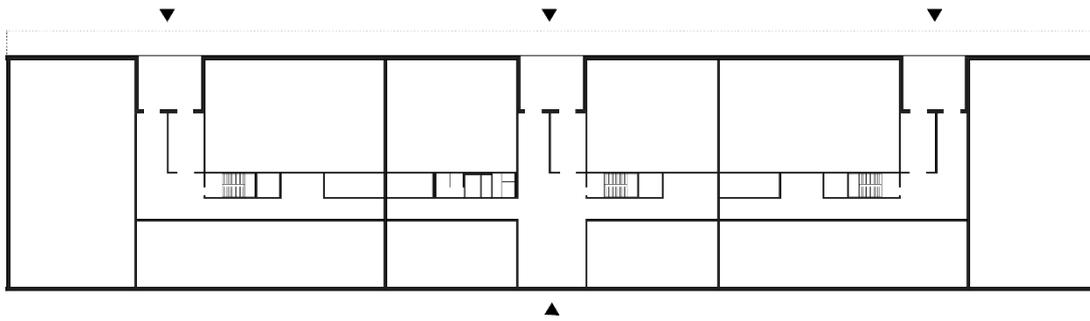


Abb. 57 – Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss Kleingewerbe

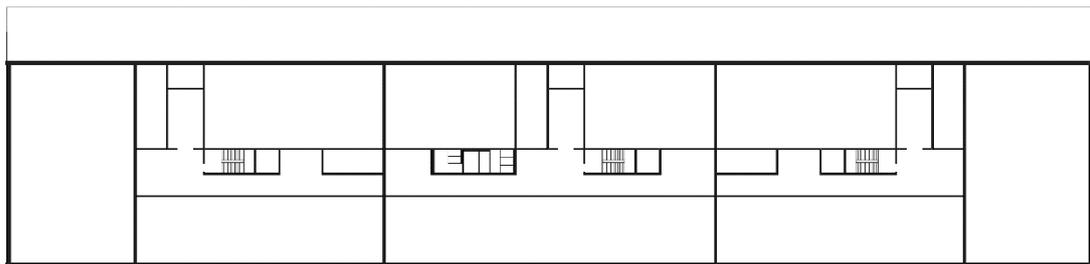


Abb. 58 – Vorentwurf Grundriss Regelgeschoss Kleingewerbe

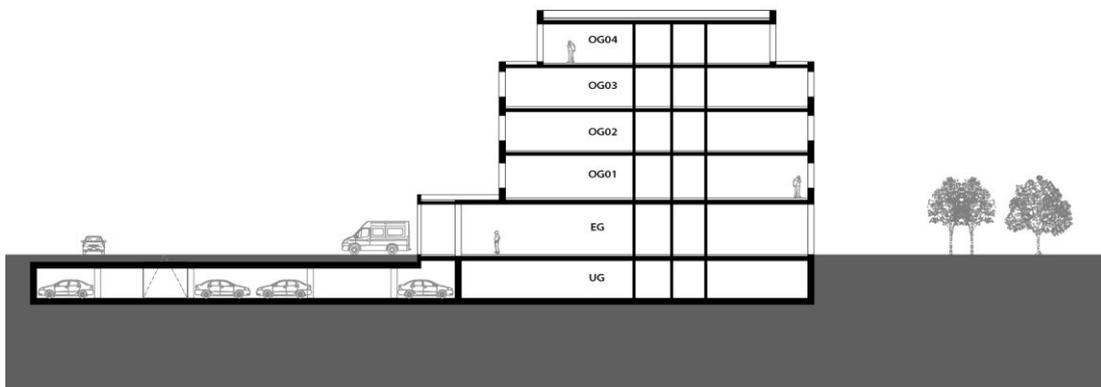


Abb. 59 – Vorentwurf Querschnitt Kleingewerbe

Das Gebäude des Kleingewerbes erstreckt sich als langer Riegel mit 28,50 x 131,00 m entlang der Michelangelostraße. Die fünfgeschossige Bauweise ermöglicht eine gewünschte Steigerung der Nutzungsintensität bei zunehmend knappen Gewerbeflächen. Das Erdgeschoss ist analog der Meistermeile in Hamburg breiter als die darüber liegenden Geschosse ausgebildet. Die Anlieferungszone ist durch ein Vordach geschützt. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 153 PKW Stellplätzen und Lagerräumen.

Das Gebäude ist in drei Abschnitte unterteilt mit jeweils einem Erschließungsbereich, zudem jeweils ein Treppenhaus, ein Lastenaufzug und ein Personenaufzug gehört. Über einen mittleren

Gang erreicht man die unterschiedlich großen Gewerbeeinheiten. Das Erdgeschoss ist mit einer Geschosshöhe von 4,50 m geplant, das 1. Obergeschoss mit 3,80 m und die Geschosse zwei bis vier mit 3,50 m.

Das 4. Obergeschoss ist zur Michelangelostraße und zum Jüdischen Friedhof beidseitig zurückgesetzt und die Fläche kann als Dachterrasse genutzt werden.

Eine Möglichkeit zur Kostenreduzierung wäre, die Obergeschosse nur für leichte Produktion und Büronutzungen vorzusehen. Somit könnte auf die großen Lastenaufzüge ab dem 2. Obergeschoss verzichtet werden.

6.7 Flächenaufstellung Kleingewerbe

5-Geschossigkeit										
Geschoss	BGF o.i. in m ²	BGF u.i. in m ²	NUF o.i. in m ² gem. DIN 277	NUF u.i. in m ² gem. DIN 277	MF/ G o.i. in m ²	MF/ G u.i. in m ²	Stellpl. PKW o.i. Anzahl	Stellpl. PKW u.i. Anzahl	Stellpl. LKW o.i. Anzahl	Stellpl. LKW u.i. Anzahl
Stellplätze o.i. TG							12	153	16	0
Untersgeschoss		8.153		2.795		3.509				
Erdgeschoss	3.734		2.634		3.163					
1.Obergeschoss	3.275		2.465		2.868					
2.Obergeschoss	3.275		2.465		2.868					
3.Obergeschoss	3.275		2.465		2.868					
4.Obergeschoss Staffelgeschoss	2.489		2.091		2.102					
Gesamtflächen bei 5-Geschossigkeit	16.048	8.153	12.120	2.795	13.869	3.509	12	153	16	0

Abb. 60 – Tabelle Flächenaufstellung Kleingewerbe

Die Flächenaufstellung zeigt, dass sich bei einer fünf Geschossigkeit + Untergeschoss eine gesamte Bruttogrundfläche (BGF) von 24.200 qm ergibt und daraus eine Nutzungsfläche nach DIN 277 von insgesamt 14.915 qm inkl. Lagerflächen und Tiefgarage.

Die Berechnung der Mieteinnahmen wurde auf Grundlage der Mietflächenberechnung nach NUF Din 277 erstellt. Alternativ sind die Flächen nach Richtlinie für Mietflächen gewerblichen Raum MF/G dargestellt.

6.8 Kostenschätzung Kleingewerbe

Kennz.	Kurztext	Gebäude o.i.			TG u.i.	Kosten (Netto) nach Schätzung IGP auf Basis BKI 2. Ebene	Kennwerte gesamt Fläche/Kosten	Kennwerte Gebäude BGF	Kennwerte TG BGF
		Grundstück	Gebäude o.i.	Gebäude u.i.					
qm	Grundstück	10.200,00 m ²							
BGF	Bruttogeschossfläche	16.048,00 m ²	3.733,00 m ²	4.439,00 m ²	24.220,00 m ²	2.130,66 m ²			
NUF	Nutzungsfläche	12.120,00 m ²	2.795,00 m ²	181 Stellplätze	14.915,00 m ²	3.459,91 m ²			
MF/G	Mietfläche Gewerbe	13.869,00 m ²	3.328,00 m ²	0,00 m ²	17.197,00 m ²	3.000,79 m ²			

0	Gesamtkosten (KG 200 - 700)	€ 38.910.960,00	€ 5.901.924,00	€ 6.791.670,00	€ 51.604.554,00	€ 2.130,66	€ 2.265,45	€ 1.530,00
	Gesamtkosten (KG 300 - 400)	€ 28.886.400,00	€ 4.479.600,00	€ 5.326.800,00	€ 38.692.800,00	€ 1.597,56	€ 1.800,00	€ 1.200,00
1	Grundstück (Annahme Bodenrichtwert 200)	€ 2.040.000,00	€ -	€ -	€ 2.040.000,00	€ 84,23	€ -	€ -
2	Herrichten und Erschließen	€ 408.000,00	€ 149.360,00	€ -	€ 557.360,00	€ 23,01	€ 40,00	€ -
3	Bauwerk - Baukonstruktionen	€ 21.664.800,00	€ 3.359.700,00	€ 3.995.100,00	€ 29.019.600,00	€ 1.198,17	€ 1.350,00	€ 900,00
4	Bauwerk - technische Anlagen	€ 7.221.600,00	€ 1.119.900,00	€ 1.331.700,00	€ 9.673.200,00	€ 399,39	€ 450,00	€ 300,00
5	Außenanlagen	€ 1.224.000,00	€ -	€ -	€ 1.224.000,00	€ 50,54	€ 120,00	€ -
6	Ausstattung und Kunstwerke	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Baunebenkosten (27,5%)	€ 8.392.560,00	€ 1.272.964,00	€ 1.464.870,00	€ 11.130.394,00	€ 459,55	€ -	€ -

Abb. 61 – Tabelle Kostenschätzung Kleingewerbe (Kostenschätzung nach Kostenkennwerte BKI mit 20% Kostenaufschlag anhand derzeitiger Kostensteigerung)

6.9 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Kleingewerbe

Die Miethöhe für die Handwerkerflächen im Gewerbehof sollte sich am Umfeld orientieren und eine Miete von ca. 8-10 € angestrebt werden.

Für die Machbarkeitsuntersuchung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Miete für Lagerflächen wird mit 30% der Durchschnittsmiete angesetzt
- Für die Miete Grundstück (Erbau) wurde mit der BIM ein Grundstückswert nach Bodenrichtwert von 200 EUR pro qm angesetzt. Ein Mietzins von 5% und eine schuldrechtliche Absenkung von 20 Jahre von 50% des Erbbauzinssatz. Daraus ergibt sich eine Miete von ca. 0,33 EUR pro qm Nutzfläche für den Grundstücksanteil von 10.200 qm pro Monat
- Annahme Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre
- Verwaltungskosten 2,5% des Rohertrages (siehe Anmerkung Herr Klementz)
- Instandhaltungskosten 2,50 EUR pro qm Nutzfläche
- Mietausfallwagnis 3,5% des Rohertrages

Für die überschlägige Ermittlung der durchschnittlichen Miete pro Nutzfläche wurde verschiedene Nutzungsdauer bzw. Renditen und Förderungsmitteln in einer Tabelle betrachtet.

Gesamtbaukosten (200-700)		51.604.554,00 €			46.604.554,00 €		
		städtischer Betreiber (0% Rendite)			Förderung durch die Stadt 5.000.000 €		
					städtischer Betreiber (0% Rendite)		
Nutzungskosten	Verwaltungskosten	2,5%	56.119 €	2,5%	50.853 €		
	Instandhaltungskosten	10,0%	224.476 €	10,0%	203.413 €		
	Erbauzins inkl. sch. Abs.	5,0%	76.500 €	5,0%	76.500 €		
	Mietausfallwagnis	3,5%	78.567 €	3,5%	71.195 €		
Finanzierungskosten		1,5%	774.068 €	1,5%	699.068 €		
Tilgung (50 Jahre Nutzungsdauer)		2,0%	1.032.091 €	2,0%	932.091 €		
Summe Nebenkosten			2.241.821 €		2.033.120 €		
Jahresrohertrag			2.244.759 €		2.034.129 €		
Rendite			0%		0%		
Mietberechnung							
Durchschnittsmiete (obirdisch)		14,58 €			13,14 €		
Mietflächen oberirdisch		12.120 qm MF		12.120 qm MF			
Mietflächen zur Querfinanzierung (OG02-03)		7.021 qm MF		7.021 qm MF			
Mieten nach Geschossen		Fläche	Miete	Gesamt	Fläche	Miete	Gesamt
Erdgeschoss		2.634 qm MF	8,00 €	252.864 €	2.634 qm MF	8,00 €	252.864 €
1. Obergeschoss		2.465 qm MF	9,00 €	266.220 €	2.465 qm MF	9,00 €	266.220 €
2. Obergeschoss		2.465 qm MF	16,25 €	480.675 €	2.465 qm MF	13,75 €	406.725 €
3. Obergeschoss		2.465 qm MF	16,25 €	480.675 €	2.465 qm MF	13,75 €	406.725 €
4. Obergeschoss		2.091 qm MF	16,25 €	407.745 €	2.091 qm MF	13,75 €	345.015 €
Untergeschoss/ Lager		2.795 qm MF	7,00 €	234.780 €	2.795 qm MF	7,00 €	234.780 €
PKW Stellplätze Tiefgarage		153 Stellplätze	50,00 €/Stellplatz	91.800 €	153 qm MF	50,00 €/Stellplatz	91.800 €
PKW Stellplätze oberirdisch		12 Stellplätze	75,00 €/Stellplatz	10.800 €	12 qm MF	75,00 €/Stellplatz	10.800 €
LKW Stellplätze oberirdisch		16 Stellplätze	100,00 €/Stellplatz	19.200 €	16 Stellplätze	100,00 €/Stellplatz	19.200 €

Abb. 62 – Tabelle Durchschnittsmiete in Abhängigkeit von Nutzungsdauer/ Rendite und Förderungsansatz

Gesamtbaukosten (200-700)		51.604.554,00 €			46.604.554,00 €		
		externer Betreiber (5% Rendite)			Förderung durch die Stadt (Variante) 5.000.000 €		
					städtischer Betreiber (0% Rendite)		
Nutzungskosten	Verwaltungskosten	2,5%	59.805 €	2,5%	50.204 €		
	Instandhaltungskosten	10,0%	239.220 €	10,0%	200.815 €		
	Erbauzins inkl. sch. Abs.	5,0%	76.500 €	3,0%	45.900 €		
	Mietausfallwagnis	3,5%	83.727 €	3,5%	70.285 €		
Finanzierungskosten		1,5%	774.068 €	1,5%	699.068 €		
Tilgung (50 Jahre Nutzungsdauer)		2,0%	1.032.091 €	2,0%	932.091 €		
Summe Nebenkosten			2.265.411 €		1.998.363 €		
Jahresrohertrag			2.392.200 €		2.008.146 €		
Rendite			5%		0%		
Mietberechnung							
Durchschnittsmiete (obirdisch)		14,74 €			12,90 €		
Mietflächen oberirdisch		12.120 qm MF		12.120 qm MF			
Mietflächen zur Querfinanzierung (OG02-03)		7.021 qm MF		7.021 qm MF			
Mieten nach Geschossen		Fläche	Miete	Gesamt	Fläche	Miete	Gesamt
Erdgeschoss		2.634 qm MF	8,00 €	252.864 €	2.634 qm MF	10,00 €	316.080 €
1. Obergeschoss		2.465 qm MF	9,00 €	266.220 €	2.465 qm MF	8,00 €	236.640 €
2. Obergeschoss		2.465 qm MF	18,00 €	532.440 €	2.465 qm MF	8,50 €	251.430 €
3. Obergeschoss		2.465 qm MF	18,00 €	532.440 €	2.465 qm MF	15,50 €	458.490 €
4. Obergeschoss		2.091 qm MF	18,00 €	451.656 €	2.091 qm MF	15,50 €	388.926 €
Untergeschoss/ Lager		2.795 qm MF	7,00 €	234.780 €	2.795 qm MF	7,00 €	234.780 €
PKW Stellplätze Tiefgarage		153 Stellplätze	50,00 €/Stellplatz	91.800 €	153 qm MF	50,00 €/Stellplatz	91.800 €
PKW Stellplätze oberirdisch		12 Stellplätze	75,00 €/Stellplatz	10.800 €	12 qm MF	75,00 €/Stellplatz	10.800 €
LKW Stellplätze oberirdisch		16 Stellplätze	100,00 €/Stellplatz	19.200 €	16 Stellplätze	100,00 €/Stellplatz	19.200 €

Abb. 63 – Tabelle Durchschnittsmiete in Abhängigkeit von Nutzungsdauer/ Rendite und Förderungsansatz

Da zur Zeit der Betreiber nicht feststeht, wurde die Annahme eines städtischen Betreibers festgelegt und damit ergäbe sich eine Durchschnittsmiete von 14,58 € ohne Förderung (Berechnung erste Spalte).

Um die angestrebte Miete von 8-10 EUR zu erreichen, wären zwei Varianten denkbar:

1. Subventionierung der Baukosten oder Mieten durch die Stadt.

2. Querfinanzierung der Mieten innerhalb des Gebäudes, d.h. in den oberen Geschossen werden nur leichte Produktion und Büroflächen geplant, die eine höhere Miete zahlen. Die höheren Mieten subventionieren das Erd- und 1.Obergeschoss.

Die vierte Berechnung ist eine Variante mit Förderung durch die Stadt, wobei ein Erbbauzins von 3% angenommen wird. Die Miete der Erdgeschossflächen sind in dieser Variante höher als die Mieten des 1. und 2. Oberschosses, da die infrastrukturelle Anbindung von Vorteil ist.

6.10 Phasenweise Umstrukturierung Variante 2

2019 – 2020

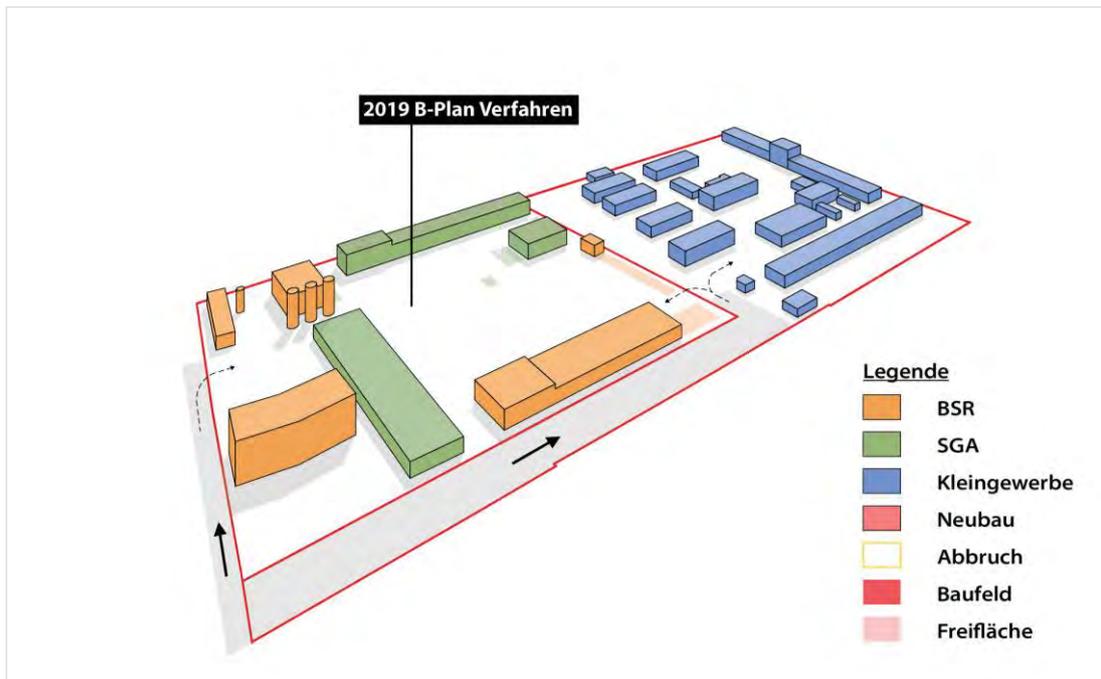


Abb. 64 – Beginn des B-Plan Verfahrens (derzeitiger Bestand 2019)

2021

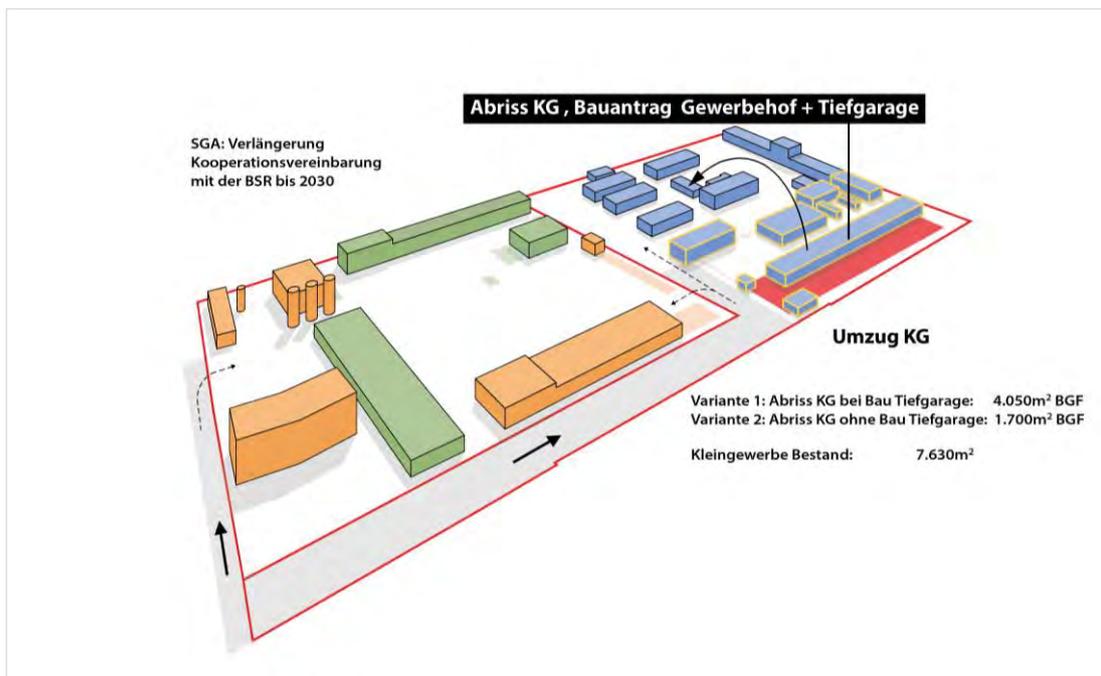


Abb. 65 –Bauantrag Neubau Kleingewerbe, Abriss Bestandsgebäude Kleingewerbe

2022 – 2025

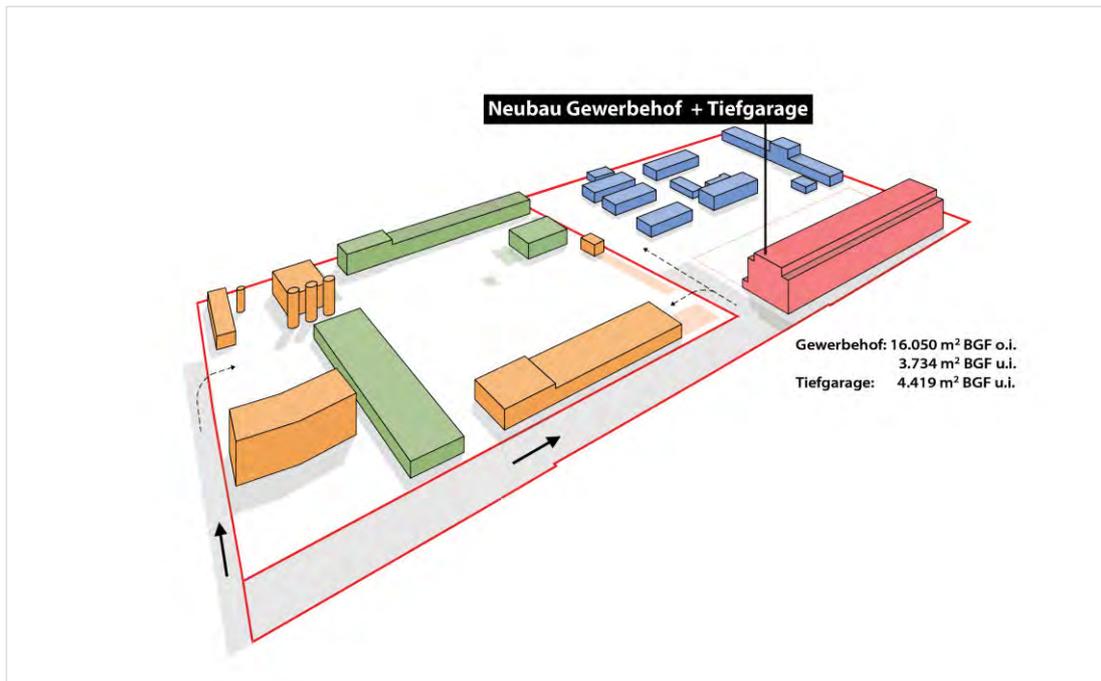


Abb. 66 –Neubau Kleingewerbe

2026

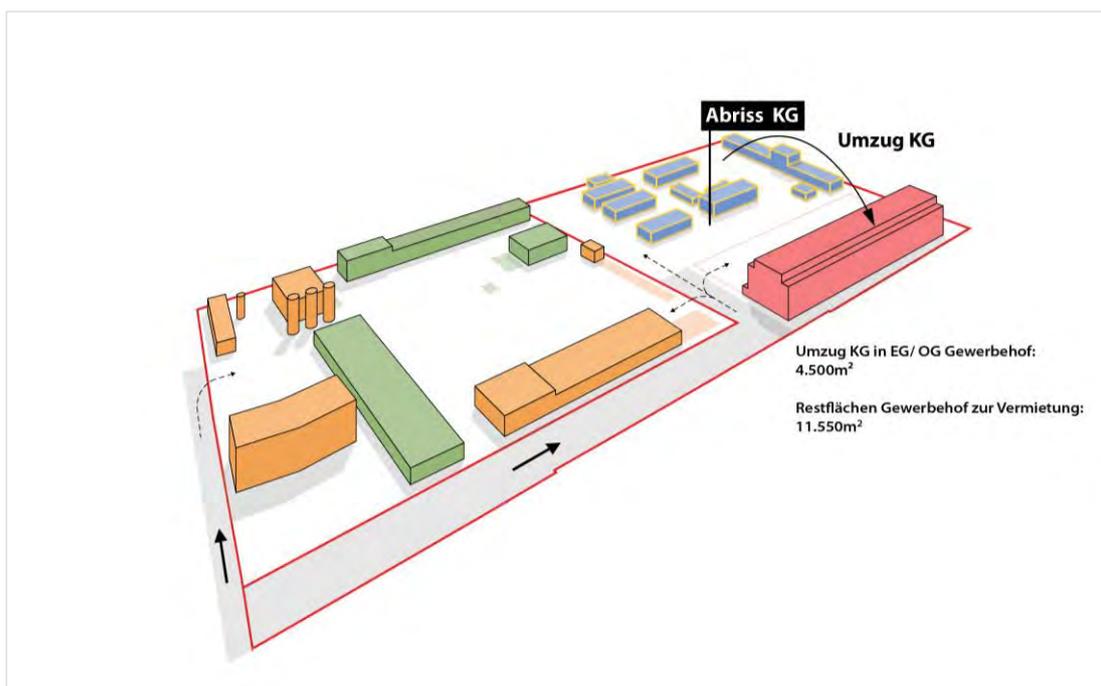


Abb. 67 –Umzug Kleingewerbe, Abriss Bestandsgebäude Kleingewerbe

2027

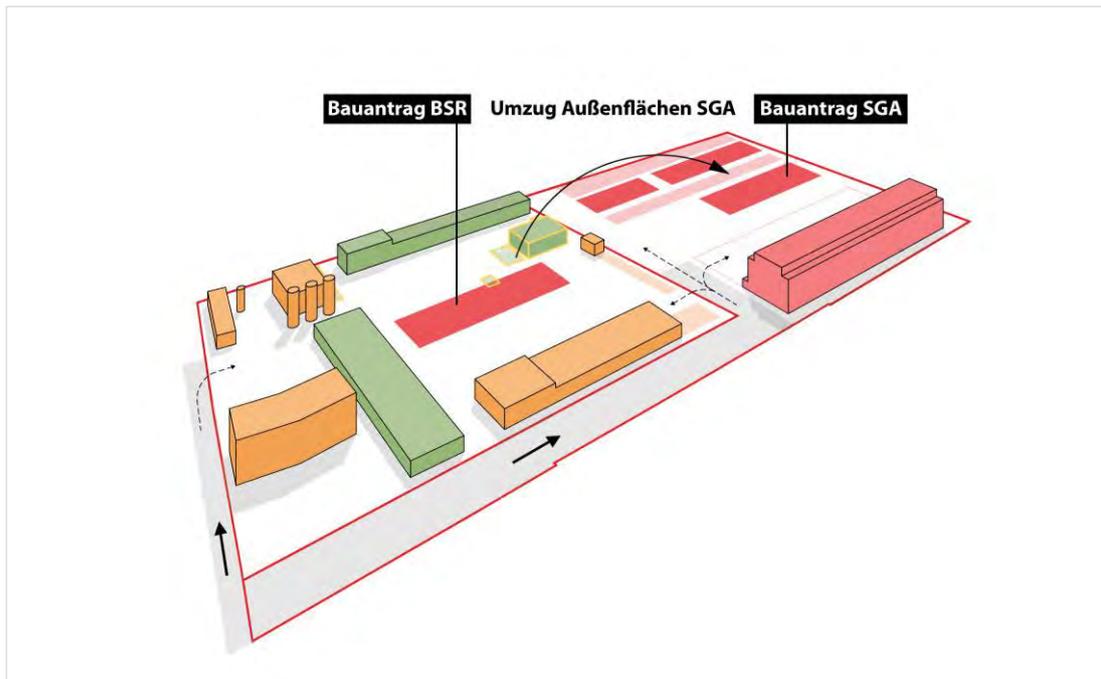


Abb. 68 – Bauantrag BSR/ SGA, Umzug Außenflächen SGA

2028 -2029

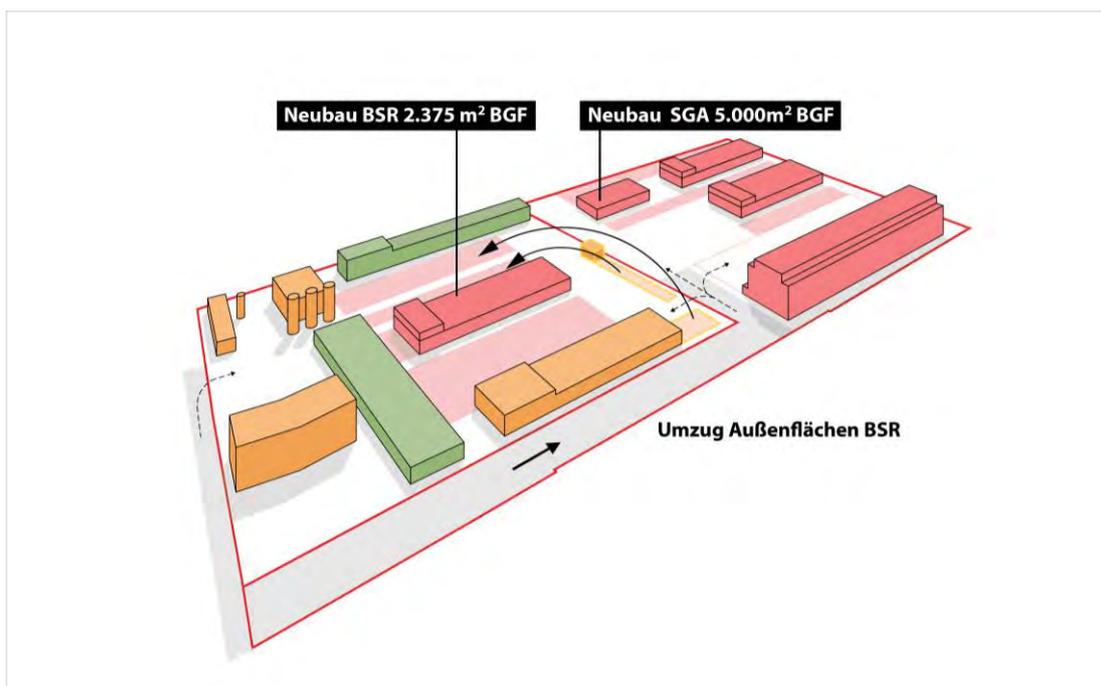


Abb. 69 –Neubau Werkhallen BSR/ SGA

2030

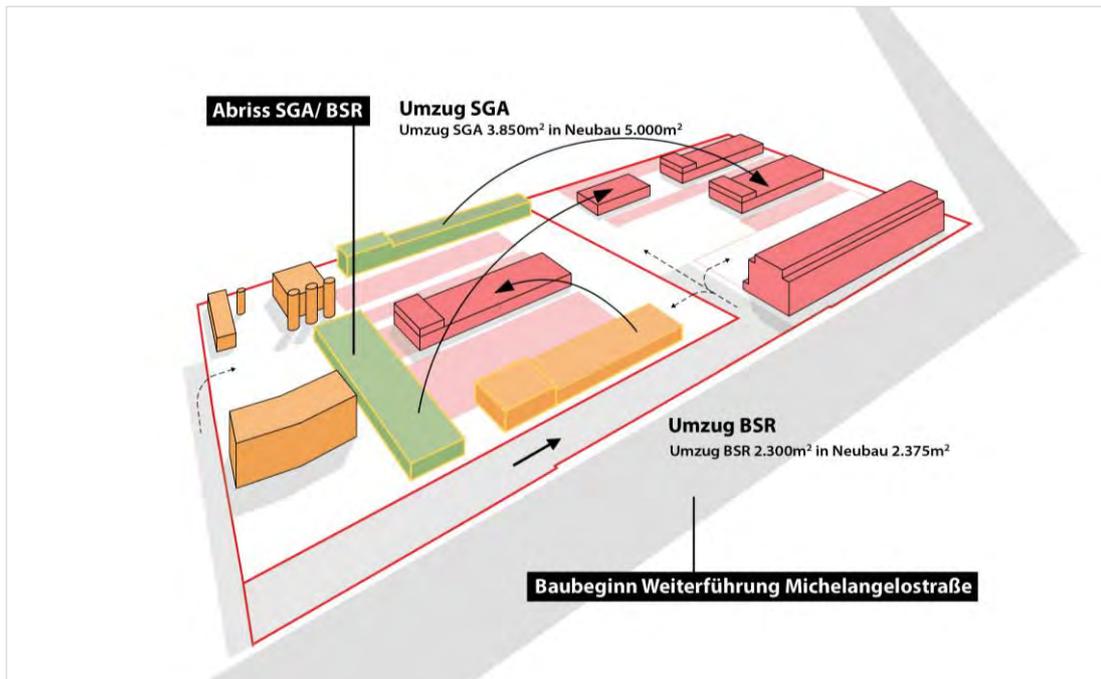


Abb. 70 –Umzug SGA/ BSR; Abbruch SGA/ BSR, Beginn Weiterführung Michelangelostraße

2031

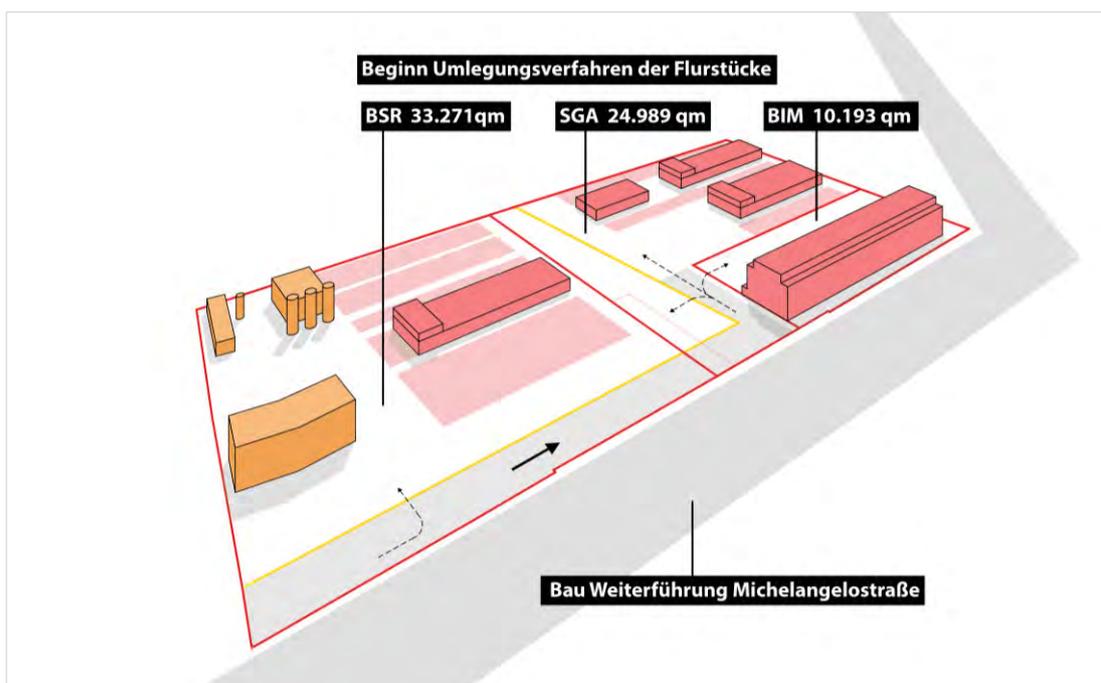


Abb. 71 –Umlegungsverfahren der Grundstücke

2032

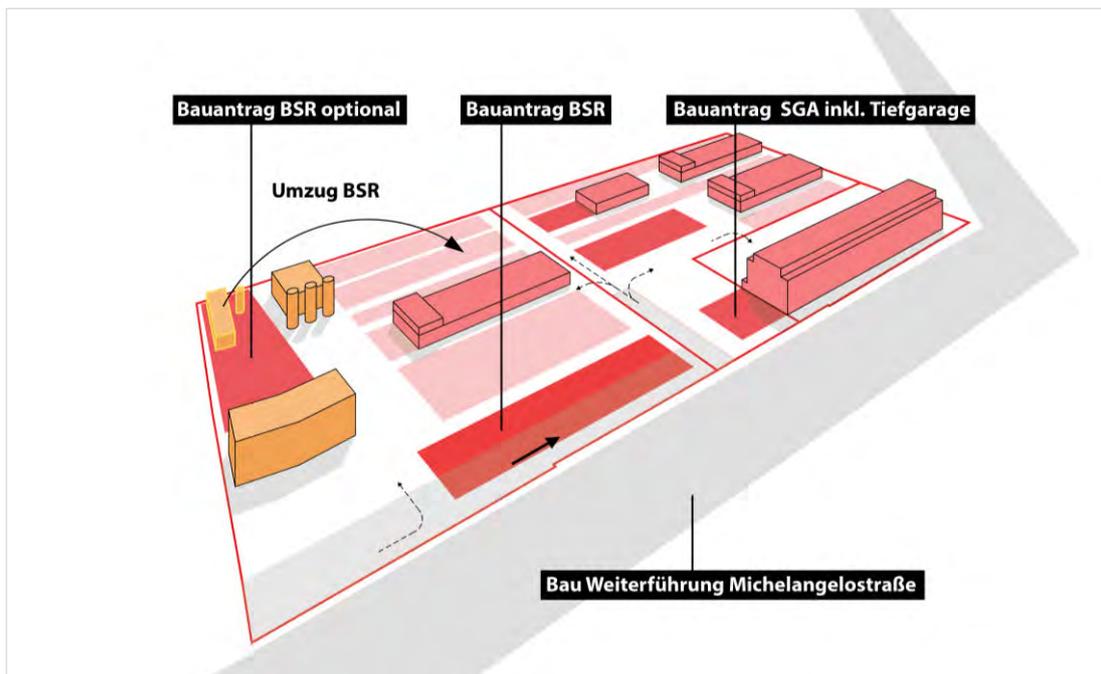


Abb. 72 – Bauantrag Riegel BSR, Bauantrag Kopfgebäude und Werkhallen SGA

2033-2035

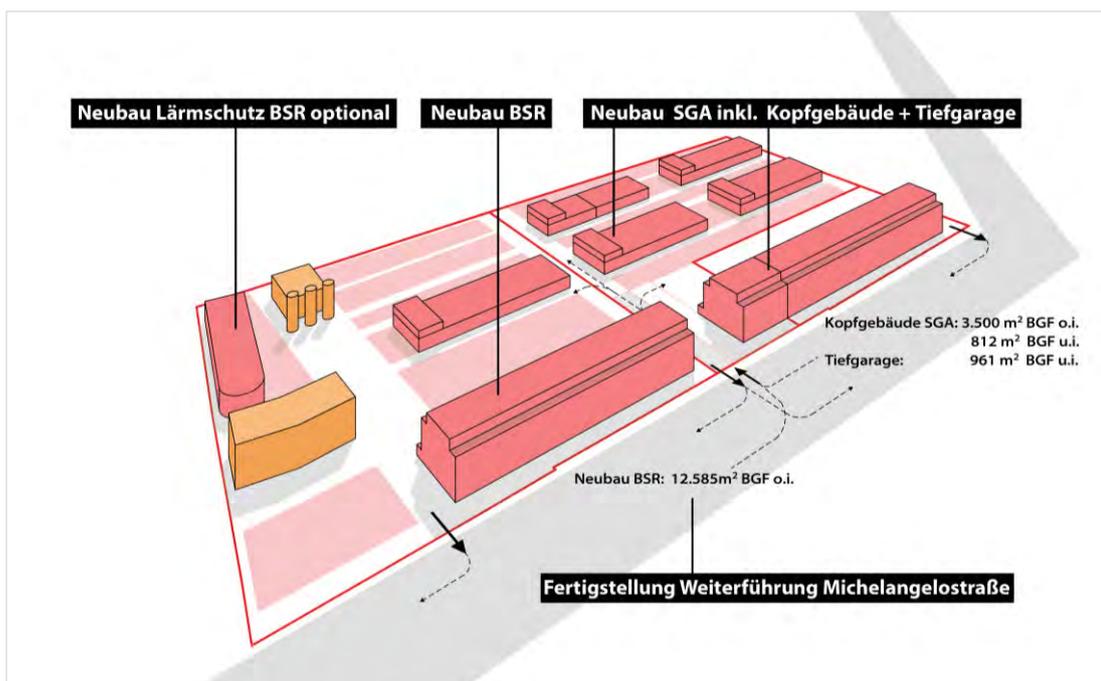


Abb. 73 – Neubau BSR/ SGA, Fertigstellung Weiterführung Michelangelostraße

7 Arbeitsthema 5 : Handlungsempfehlungen

7.1 Vorschläge, Empfehlung und Maßnahmen für weitere Verfahrensschritte nach der Machbarkeitsstudie anhand einer Zeitschiene

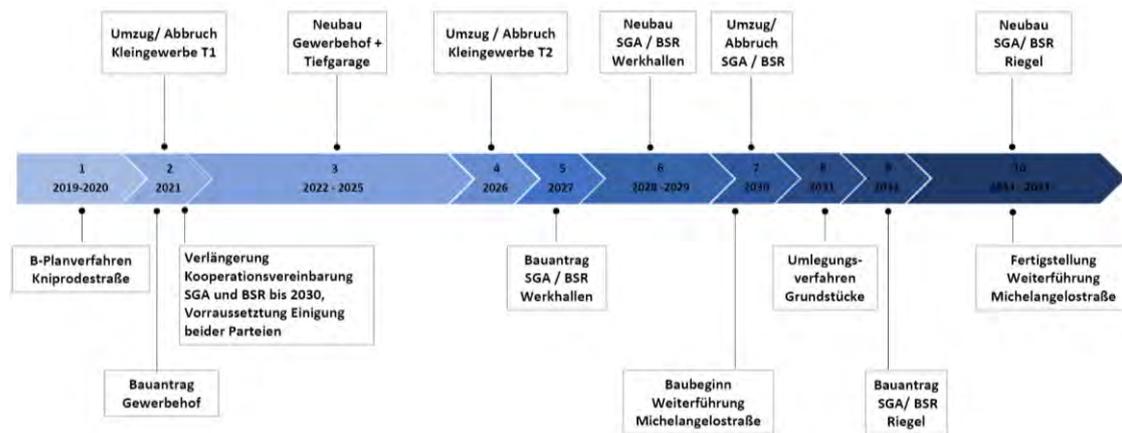


Abb. 74 – Zeitschiene Piktogramm, Phasenweise Entwicklung Variante 2

Als Ergebnis der Diskussionen in den Fachrunden wird empfohlen bei der Planung des Gesamtgebietes die Erweiterung der Michelangelostraße als spätes Realisierungsziel zu sehen und daher möglichst die bis dato erfolgte städtebauliche Planung unabhängig davon zu betrachten.

Daraus resultieren folgende Empfehlungen:

Kleingewerbe: Aufgrund der maroden Gebäudestrukturen und dem großen Flächenpotential des Gebietes sollte der Handwerkerhof als erste Projektphase realisiert werden. Dazu muss jedoch der Bebauungsplan für die Kniprodestraße festgesetzt worden sein. Ohne Bebauungsplan sieht das Bezirksamt Schwierigkeiten bei der Genehmigung des Gebäuderiegels. Des Weiteren muss die BIM einen Umzugsplan für die Mieter der abzureißenden Gebäude des Neubauareals berücksichtigen.

Straßen- und Grünflächenamt: Das SGA sollte, wenn möglich, seine jetzt genutzten Gebäude behalten, um Interimslösungen in der Neuplanung zu vermeiden. Daher sollte das SGA mit der BSR über mögliche Verlängerung der Kooperationsvereinbarung bis 2030 verhandeln. So kann die Neubauplanung langfristig auf den neuen Flächen und Bedarfen geplant und abgestimmt werden.

BSR: Da die BSR zum jetzigen Zeitpunkt keine genauen Aussagen zur Gebäudeplanung für die nächsten 10 Jahren treffen kann, wurden die städtebaulichen Strukturen und Felder flexibel für die zukünftige Planung angelegt. Der städtebauliche straßenbegleitenden 5-geschossige Riegel bietet weitere Flächen für eigene oder fremde Nutzungen.

Allgemein: Durch die Fülle der problematischen Themen wie z.B. Lärmschutz und Verkehr auf die angrenzende Wohnbebauung, wird ein B-Planverfahren seitens des Bezirksamtes empfohlen. Anschließend an das B-Planverfahren sollte ein Schallschutzgutachten erstellt werden, um Konflikte mit dem geplanten Wohnungsbau zu vermeiden. Die Entwicklung der Grundstücke sollte auch weitestgehend ohne die östliche Trassenweiterführung der Michelangelostraße funktionieren, da es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung gibt. Seitens SenUVK wird ein Planfeststellungsersetzender B-Plan angedacht bzw. durchgeführt. Die Realisierung der Erschließung dauert voraussichtlich 10 Jahre.

(Quellen: Bezirksamt Pankow von Berlin, Email vom 17.05.2019)

8 Beispiele für Gewerbehöfe und Handwerkerhöfe

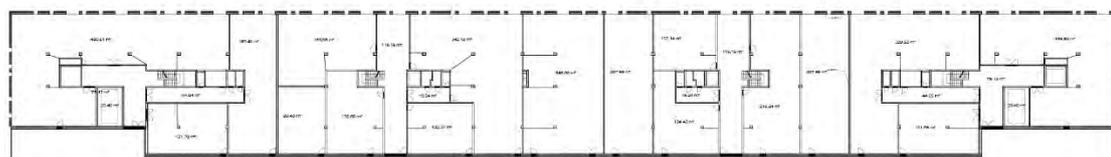
8.1 Handwerkerhof Meistermeile, Hamburg



Abb. 75 – Meistermeile Hamburg



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

Abb. 76 – Grundriss Meistermeile Hamburg

Auf vier Etagen werden bis zu 70 Mieteinheiten zwischen ca. 50 und ca. 500 qm an kleine und mittlere Handwerks- und Produktionsbetriebe vermietet – vom Apparatebauer bis zum Zimmermann. Vorteil für die Kunden ist der Mieter-Mix, da dieser ein breites Spektrum an Dienstleistungen unter einem Dach vereint. Die Mieter profitieren wiederum von günstigen Mieten und bauen Ihre

Gewerbeflächen selbst aus – was zusätzlich Mietkosten spart. Je nach Verfügbarkeit können die Mieteinheiten später individuell erweitert werden. Toiletten können den Mietparzellen zugeordnet oder gemeinsam von mehreren Mietern genutzt werden. Die Abfallentsorgung wird zentral organisiert und gemeinschaftlich genutzt. Neben dem Kellergeschoss mit Lagerflächen und Technikräumen wurde eine Tiefgarage mit 116 Stellplätzen geplant. Weitere 81 PKW-Parkplätze für Mieter und Besucher stehen im Hof zur Verfügung. Parkplätze, Lieferzone und Gebäudezugänge liegen im östlichen Bereich des Grundstücks – so wird das westlich angrenzende Wohngebiet vor Lärm geschützt. Das Dach wird intensiv begrünt und damit das städtische Mikroklima verbessert.

Bauherr:	HaGG Gewerbehof Offakamp GmbH & Co.KG
Architekt:	bogevischs Büro Architekten & Stadtplaner GmbH
Adresse:	Offakamp 9 C, F, 22529 Hamburg
Bauzeit:	2014-2018
BGF:	24.000 qm gesamt (17.500 qm o.i.)
Mietfläche:	11.400 qm Gewerbeflächen, ca. 2.000 qm Lagerfläche im Keller
Stellplätze:	116 Tiefgaragenstellplätze, 81 PKW-Stellplätze im Hof 15 Stellplätze für PKW mit Anhänger und für Lieferwagen im Hof Stellflächen für 20-Fuß-Seecontainer im Hof, Lade- und Rangierzonen im Hof
Grundstück:	19.000 qm
GRZ:	0,26
GFZ:	0,9
Baukosten:	38 Mio. EUR (51Mio. EUR Gesamtkosten)
Förderung:	ca. 30 Mio. EUR
Mieten:	7,70 - 9,20 EUR/ qm, Lager 3,50 EUR/ qm - kalt
Deckenhöhe:	EG: 4,10 m, UG: ca. 3,15 m und OGs: ca. 3,10 m.
Deckenbelastbarkeit:	1.500 kg/ qm im EG und 1. OG, 1.000 kg/ qm im 2. und 3. OG.

(Quellen: bogevischs buero, architekten & stadtplaner GmbH, Meistermeile Gewerbehof Offacamo Hamburg 424, Stand 28.02.2019, <https://www.bogevisch.de/projekte/projektdetailseiten/424-gewerbehof-hamburg.html>;
Mo Architekten Ingenieure, Handwerkerhof Meistermeile Offacamp Hamburg, Stand 28.02.2019, <https://www.mo-architekten.de/portfolio/handwerkerhof-meistermeile-offakamp-hamburg/>)

8.2 Gewerbehof Laim, München



Abb. 77 – Gewerbehof

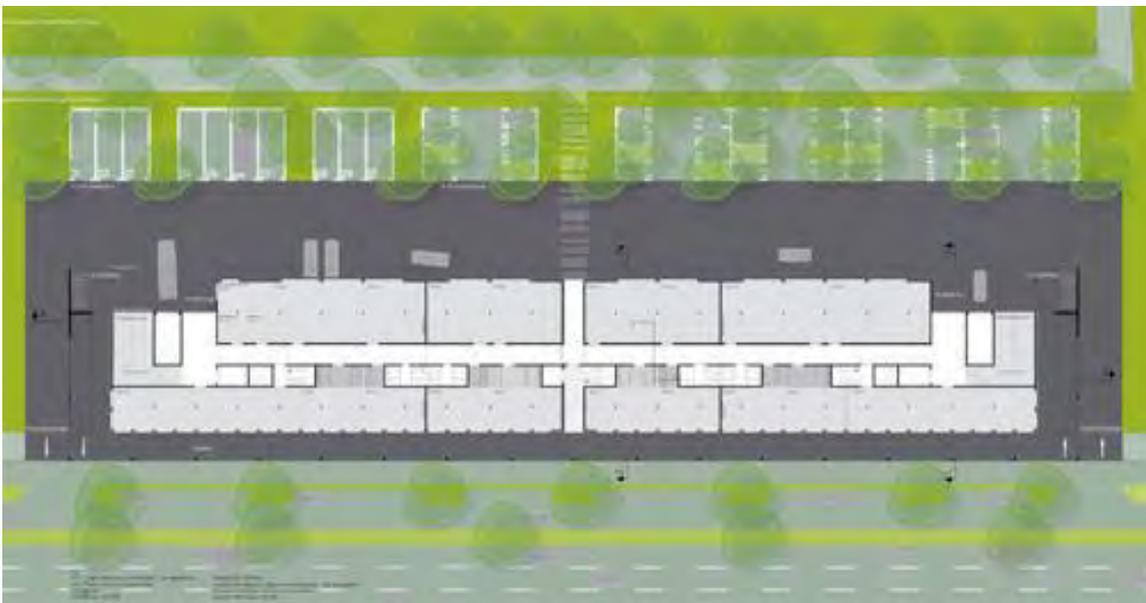


Abb. 78 – Grundriss Gewerbehof

In den sechs Gewerbehöfen der Münchener Gewerbehöfe (MGH) sind fast 230 Betriebe auf rund 64.000 qm ansässig. Langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen Konditionen geben den Mietern Planungssicherheit. Die Erstvermietung erfolgt im erweiterten Rohbau, um einerseits den

Unternehmen maximalen Spielraum für den Innenausbau und andererseits die Gelegenheit Eigenleistungen zu erbringen zu bieten. Hohe Räume und Deckenlasten, breite befahrbare Flure und große Lastenaufzüge in allen Etagen bieten gute Arbeitsmöglichkeiten für Betriebe verschiedenster Branchen. In den Gewerbehöfen sind Tiefgaragen bzw. ausreichend Stellplätze für Mieter, deren Kunden und Lieferanten vorhanden. Großzügige Lade- und Rangierflächen in den Hofbereichen ermöglichen eine reibungslose Verkehrsabwicklung.

Der Gewerbehof Laim liegt an einer Ausfallstraße in München, in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Der fünfgeschossige Riegel ist 140 m lang und 20 m hoch.

Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss 4,15 m, in den darüberliegenden Stockwerken 3,30 m.

Bauherr:	Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrum GmbH
Architekt:	bogevischs Büro Architekten & Stadtplaner GmbH
Adresse:	Landsberger Straße 234, 80687 München
Bauzeit:	2007-2010
BGF:	20.850 qm gesamt (15.500 qm o.i.)
Mietfläche:	11.000 qm Gewerbeflächen, ca. 1.500 qm Lagerfläche im Keller
Stellplätze:	100 Tiefgaragenstellplätze, Lade- und Rangierzonen im Hof
Grundstück:	10.200 qm
GRZ:	0,26
GFZ:	1,5

(Quellen: bogevischs buero, architekten & stadtplaner GmbH, Gewerbehof, München Laim 117, Stand 28.02.2019,

<https://www.bogevisch.de/projekte/projektdetailseiten/117-gewerbehof-muenchen-laim.html>;

Boneberger Rudolf, MGH-Münchener Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH, Die Münchner Gewerbehöfe- eine starke Gemeinschaft, November 2011,

https://www.mgh-muc.de/fileadmin/user_upload/PDFs/Broschuere%2030%20Jahre%20Gewerbehoeefe.pdf)

8.3 Gewerbehof Nord, München



Abb. 79 – Gewerbehof Nord München

„Unmittelbar nördlich des olympischen Dorfes gelegen wird der Gewerbehof-Neubau Teil des Übergangs zwischen verdichteter gewerblicher Bebauung und den durch individuelles Wohnen geprägten Stadtteil Lerchenau.

Auf dem freien Grundstück ohne prägende Nachbarschaft folgt der Neubau im Wesentlichen seiner inneren Logik und orientiert sich mit seiner Adresse zur angrenzenden Wilhelmine-Reichert-Straße. Gleichzeitig erzeugt der längs der Bahn ausgerichtete Baukörper eine gute Wahrnehmbarkeit zu allen Seiten. Auf diese Weise entsteht einerseits eine gute Nähe und Raumwirkung zur Wilhelmine-Reichert-Straße, andererseits erlaubt diese Geste an attraktiver Stelle ein vergrößertes Flächenangebot im neuen Gewerbehof.

Der Besucherzugang ist in etwa mittig angeordnet und knüpft im Gebäude direkt an die Haupttreppe mit Personen- und kleinerem Lastenaufzug. Die beiden großen Lastenaufzüge sind an den Seiten positioniert um die Andienung des Gebäudes zu entzerren, vom Anlieferungshof gibt es drei gleichmäßig verteilte und überdachte Zugänge zum Gebäude.

Mit seiner klaren Grundstruktur nutzt das neue Gebäude die Rahmenbedingungen des Grundstücks optimal aus. Der lange Riegel schafft auf vier oberirdischen und einem Untergeschoss Raum für vielfältige Arbeitssituationen und ist so positioniert, dass bei der maximal zulässigen Grundstücksbebauung gut proportionierte Räume vor und hinter dem Gebäude verbleiben“.



Abb. 80 – Gewerbehof Nord München

Bauherr:	Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrum GmbH
Architekt:	Glass Kramer Löbbert Architekten in Kooperation Patrick Lau Architekt
Adresse:	Wilhelmine-Reichard-Straße, 80935 München
Bauzeit:	2014-2018
BGF:	19.550 qm gesamt (15.000 qm o.i.)
Mietfläche:	11.200 qm Gewerbeflächen, ca. 2.000 qm Lagerfläche im Keller
Stellplätze:	k.a. Tiefgaragenstellplätze (2.510 qm), 25 PKW Stellplätze im Hof, 9 LKW Stellplätze im Hof, 40 überdachte Fahrradstellplätze, Lade- und Rangierzonen im Hof
Grundstück:	12.000 qm
GRZ:	0,32
GFZ:	1,25

(Quellen: <http://www.glasskramerloebbert.de/>; <https://www.competitionline.com/de/ergebnisse/154519>,
<https://www.muenchen-transparent.de/dokumente/4805885/datei>)

8.4 Handwerkerhof Wedel Hamburg



Abb. 81 – Handwerkerhof Wedel Hamburg



Abb. 82 –Grundriss Handwerkerhof Wedel Hamburg

Die ebenerdige eingeschossige Holzkonstruktion hat eine solide, einfach und funktionale Erscheinung. Mit einer idealen Lage bieten die HANDWERKERHÖFE verschiedene Mietflächen ab 100 qm, je nach Bedarf der kleinen und mittleren Handwerksbetriebe. Durch die Zentrumsnähe wirken die Werkhöfe gegen den Trend des Wegzugs der Kleingewerbe aus den Städten. Zur Vermietung stehen 11 Hallen unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Die kleinste Parzelle hat eine Fläche von 91 qm, die größte von 436 qm bei einer Raumhöhe bis zu 5 m.

Bauherr: DWI Grundbesitz GmbH

Fertigstellung: 09/2016

Architekt: André Poitiers

Mieteinheiten: Eingeschossiger Holzbau, 11 Mieteinheiten ab 100 qm, Lagerflächen, Werkstätten oder Produktionsflächen

Deckenhöhe: bis zu ca. 5 m

BGF: 2.766 qm Werkstattfläche

Stellplätze: 15 Stellplätze im Hof

(Quellen: Andre Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA, Handwerkerhöfe Wedel, Hamburg, Stand 28.02.2019

http://www.poitiers.de/Architektur/Realisierung/725_HWHWedel.html;

Handwerkerhöfe Wedel GmbH, Stand 28.02.2019, <https://handwerkerhoeфе.com/>)

8.5 Wirtschaftshof Grünflächenamt Neukölln Berlin



Abb. 83 – Wirtschaftshof Neukölln Berlin

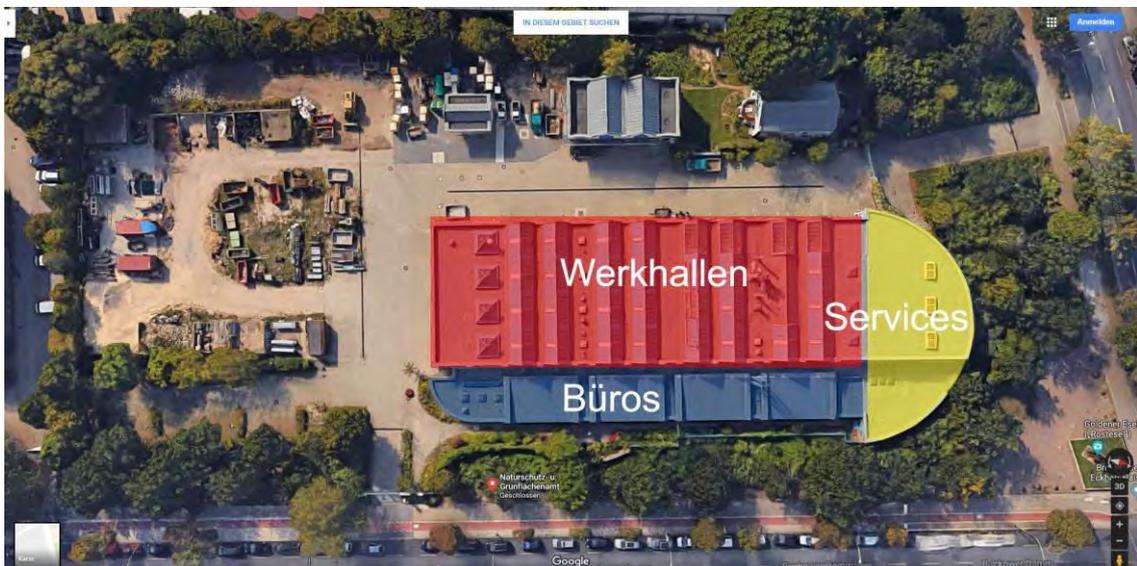


Abb. 84 – Wirtschaftshof Neukölln Berlin

Bei dem Wirtschaftshof des Grünflächenamtes Neukölln handelt es sich um einen zentralen Fuhrpark mit Großfahrzeugen auf dem Gelände wie LKW, Container-Fahrzeuge, Radlader und weiteren Transportfahrzeugen. Des Weiteren werden hier Fahrzeuge, Maschinen und Geräte aus der eigenen-, aber auch aus allen anderen Abteilungen des Bezirks gewartet. Neben den Werkstätten für

Fahrzeuge, sind auch Holzwerkstätten, Malereien und Schlossereien hier untergebracht. Die Versorgung sämtlicher Arbeitsbereiche mit Arbeitsmaterialien, Verbrauchsmaterialien, Arbeitsschutzmaterialien (insbesondere die persönliche Schutzausrüstung für die Mitarbeiter/-innen), Schüttgüter und die Vorhaltung und Besorgung von Spezialmaschinen und Geräten wird hier sichergestellt. Eine eigene Tankstelle versorgt die Fahrzeuge des Ordnungs- und Verwaltungsamtes sowie aller weiteren Ämter mit Benzin oder Diesel zu Großhandelspreisen. Neben der zentralen Müllentsorgung für den Fachbereich Grünflächen werden auch alle gefährlichen Stoffe (Sondermüll), die das Straßenbauamt oder Ordnungsamt im Bezirk Neukölln vorfindet, über den Wirtschaftshof entsorgt. Ein zusätzliches Schilderlager für Absperrmaßnahmen bei Notfällen ist auf dem Gelände ebenfalls vorhanden. Hier können die Polizei, Feuerwehr oder entsprechende Firmen jederzeit das benötigte Material abholen.

(Quellen: Bezirksamt Neukölln, Wirtschaftshof, Stand 28.02.2019,

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/strassen-und-gruenflaechenamt/gruenflaechen/wirtschaftshof/artikel.274190.php>)

9 Abbildungsverzeichnis

- Abb. 01 Standortproblematik, Verfasser IGP
- Abb. 02 Lage des Grundstücks innerhalb Berlins, Verfasser IGP
- Abb. 03 Innerstädtische Entfernungen, Verfasser IGP
- Abb. 04 Schwarzplan, Verfasser IGP
- Abb. 05 ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), FIS Broker, 2018, https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/?loginkey=showMap&mapId=wmsk_alkis@senstadt
- Abb. 06 Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche), FIS-Broker, 2018, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>
- Abb. 07 Denkmalkarte Berlin, Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB, Landschaftsplanverfahren, Sanierungsgebiete, FIS-Broker, 2018, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>
- Abb. 08 FPN (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte FIS-Broker, 2018, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>
- Abb. 09 Grünflächenanteil Umgebung, Verfasser IGP
- Abb. 10 Verkehrsnetzanbindung, Verfasser IGP
- Abb. 11 Öffentlichen Nahverkehr, Verfasser IGP
- Abb. 12 Grundlagenplan, Lageplan zum Zwecke der Teilflächenermittlung, Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, 2018
- Abb. 13 Übersichtsplan Verkehrsmodell 2030 (SenUVK)
- Abb. 14 Ausschnitt „Wohnen an der Michelangelostraße Berlin Pankow – Prenzlauer Berg – Beteiligungsverfahren“, Variante 1, Bezirksamt Pankow von Berlin, 2019
- Abb. 15 Übersichtsplan Bestandsgebäude, 2016
- Abb. 16 Dienstgebäude BSR (G04), Verfasser IGP Verfasser IGP
- Abb. 17 Werkstattgebäude BSR (G03), Verfasser IGP
- Abb. 18 Lagergebäude BSR (G05), Verfasser IGP
- Abb. 19 Lagerhalle BSR (G06), Verfasser IGP
- Abb. 20 Übersichtsplan Freiflächen/Gebäude BSR, Verfasser IGP
- Abb. 21 Bedarfsplanung BSR, 2019
- Abb. 22 Sozial-u. Werkstattgebäude SGA, Verfasser IGP
- Abb. 23 Sozial-u. Werkstattgebäude SGA, Verfasser IGP
- Abb. 24 Lagerhalle SGA, Verfasser IGP
- Abb. 25 Übersichtsplan Freiflächen SGA, Verfasser IGP

- Abb. 26 Bedarfsplanung SGA, Stand 03.08.2019, BA Pankow 2018
- Abb. 27 Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 28 Übersichtsplan Freiflächen BIM, Verfasser IGP
- Abb. 29 Diagramm, Branchen und Arbeitszeiten, Machbarkeitsuntersuchung Kniprodestraße 60 Ergebnisse der Unternehmensbefragung Projektrunde 14.02.2019, Bezirksamt Pankow von Berlin, Büro für Wirtschaftsförderung
- Abb. 30 Diagramm Flächencharakteristika, Machbarkeitsuntersuchung Kniprodestraße 60 Ergebnisse der Unternehmensbefragung Projektrunde 14.02.2019, Bezirksamt Pankow von Berlin, Büro für Wirtschaftsförderung
- Abb. 31 Übersichtsplan Variante A, Verfasser IGP
- Abb. 32 Übersichtsplan Variante B, Verfasser IGP
- Abb. 33 Grundstücksaufteilung 2030, Verfasser IGP
- Abb. 34 Städtebauliche Zielsetzung, Verfasser IGP
- Abb. 35 Strukturierung Baufelder BSR, Verfasser IGP
- Abb. 36 Baufeldorganisation Variante A, Verfasser IGP
- Abb. 37 Baufeldorganisation Variante B, Verfasser IGP
- Abb. 38 Strukturierung Baufelder SGA, Verfasser IGP
- Abb. 39 Strukturierung Baufeld KG-Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 40 Lageplan Empfehlung/ Fazit, Verfasser IGP
- Abb. 41 Abstandsflächennachweis, Verfasser IGP
- Abb. 42 Übersichtsplan städtebauliche Planung BSR, Verfasser IGP
- Abb. 43 Kenndaten Bedarf – Planung BSR, Verfasser IGP
- Abb. 44 Übersichtsplan städtebauliche Planung SGA, Verfasser IGP
- Abb. 45 Kenndaten Bedarf – Planung SGA, Verfasser IGP
- Abb. 46 Übersichtsplan städtebauliche Planung Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 47 Kenndaten Bedarf – Planung Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 48 Vorentwurf Grundriss Untergeschoss SGA, Verfasser IGP
- Abb. 49 Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss SGA, Verfasser IGP
- Abb. 50 Vorentwurf Grundriss Regelgeschoss SGA, Verfasser IGP
- Abb. 51 Vorentwurf Querschnitt SGA, Verfasser IGP
- Abb. 52 Tabelle Flächenaufstellung Kopfgebäude SGA, Verfasser IGP
- Abb. 53 Tabelle Kostenschätzung Kopfgebäude SGA, Verfasser IGP
- Abb. 54 Tabelle Flächenaufstellung Musterhalle SGA, Verfasser IGP
- Abb. 55 Tabelle Kostenschätzung Musterhalle SGA, Verfasser IGP
- Abb. 56 Vorentwurf Grundriss Untergeschoss Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 57 Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss Kleingewerbe, Verfasser IGP

- Abb. 58 Vorentwurf Grundriss Regelgeschoss Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 59 Vorentwurf Querschnitt Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 60 Tabelle Flächenaufstellung Kleingewerbe, Verfasser IGP
- Abb. 61 Tabelle Kostenschätzung Kleingewerbe (Kostenschätzung nach Kostenkennwerten BKI mit 20% Kostenaufschlag anhand derzeitiger Kostensteigerung), Verfasser IGP
- Abb. 62 Tabelle Durchschnittsmiete in Abhängigkeit von Nutzungsdauer/ Rendite und Förderungsansatz, Verfasser IGP
- Abb. 63 Tabelle Durchschnittsmiete in Abhängigkeit von Nutzungsdauer/ Rendite und Förderungsansatz, Verfasser IGP
- Abb. 64 Beginn des B-Plan Verfahrens 2019-2020 (derzeitiger Bestand 2019), Verfasser IGP
- Abb. 65 Bauantrag Neubau Kleingewerbe, Abriss Bestandsgebäude Kleingewerbe 2021, Verfasser IGP
- Abb. 66 Neubau Kleingewerbe 2022-2025, Verfasser IGP
- Abb. 67 Umzug Kleingewerbe, Abriss Bestandsgebäude Kleingewerbe 2026, Verfasser IGP
- Abb. 68 Bauantrag BSR/ SGA, Umzug Außenflächen SGA, 2027, Verfasser IGP
- Abb. 69 Neubau Werkhallen BSR/ SGA 2028-2029, Verfasser IGP
- Abb. 70 Umzug SGA/ BSR, Abbruch SGA/ BSR, Beginn Weiterführung Michelangelostraße 2030, Verfasser IGP
- Abb. 71 Umlegungsverfahren der Grundstücke 2031, Verfasser IGP
- Abb. 72 Bauantrag Riegel BSR, Bauantrag Kopfgebäude und Werkhallen SGA 2032, Verfasser IGP
- Abb. 73 Neubau BSR/ SGA 2033 - 2035, Verfasser IGP
- Abb. 74 Zeitschiene Piktogramm, Phasenweise Entwicklung Variante 2, Verfasser IGP
- Abb. 75 Meistermeile Hamburg, <https://www.bogevisch.de/projekte/projektdetailseiten/424-gewerbehof-hamburg.html>, Stand 2019
- Abb. 76 Grundriss Meistermeile Hamburg, <https://www.meistermeile.de/download/2016-12-07-MEISTERMEILE-Geschoss-Grundrisse>, Stand 2019
- Abb. 77 Gewerbehof Laim München, <https://www.bogevisch.de/projekte/projektdetailseiten/117-gewerbehof-muenchen-laim.html>, Stand 2019
- Abb. 78 Grundriss Gewerbehof Laim München, <https://www.mgh-muc.de/immobilien/mgh-laim/>, Stand 2019
- Abb. 79 Gewerbehof Nord München, <http://www.glasskramerloebbert.de/Stand> 2019

- Abb. 80 Gewerbehof Nord München,
<http://www.glasskramerloebbert.de/Stand> 2019
- Abb. 81 Handwerkerhof Wedel Hamburg,
http://www.poitiers.de/Architektur/Realisierung/725_HWHWedel.html, Stand 2019
- Abb. 82 Grundriss Handwerkerhof Wedel Hamburg,
<https://handwerkerhoefe.com/vermietung/>, Stand 2019
- Abb. 83 Wirtschaftshof Neukölln Berlin, Google Maps
- Abb. 84 Wirtschaftshof Neukölln Berlin, Google Maps

HINWEIS: Das gezeigte Bildmaterial dient ausschließlich der Veranschaulichung. Die Nutzung, Veränderung und Verbreitung des Materials sind untersagt!

10 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Protokolle Team/ Fachämterrunde

Anlage 2: Masterplanung Michelangelostraße

Anlage 3: IGP Projekthandbuch - Grundlagen

Anlage 4: Leitungsauskunft INFREST

Anlage 5: BIM-Quick Check

Anlage 6: Nutzerumfrage Kleingewerbe

Anlage 7: Vorentwurf SGA

Anlage 8: Kostenschätzung SGA

Anlage 9: Vorentwurf Kleingewerbe

Anlage 10: Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Kleingewerbe

Anlage 11: Phasenweise Entwicklung Variante 1

Anlage 12: Phasenweise Entwicklung Variante 2

Anlage 13: Zeitschiene

Anlage 14: Katastrophenschutz KomRe AG

Anlage 15: Bestandspläne BSR/ SGA

AUFGABENTEIL 2.....85-100

STUFE 3

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN NACH GELTENDEM PLANUNGSRECHT

INHALTSVERZEICHNIS STUFE 3

1	<u>EINLEITUNG STUFE 3.....</u>	<u>87</u>
1.1	AUFGABE UND ZIELE DER WEITERVERFOLGUNG.....	87
1.2	BEARBEITUNGSPROZESS.....	87
2	<u>ANSATZ.....</u>	<u>88</u>
2.1	STADTENTWICKLUNGSAMT.....	88
3	<u>ZWISCHENLÖSUNG.....</u>	<u>89</u>
3.1	OPTIMALE PLANUNG.....	89
3.2	MINIMALE PLANUNG.....	91
4	<u>SCHEMATISCHE GRUNDRISSE.....</u>	<u>93</u>
4.1	WERKHALLE SGA.....	93
4.2	GEWERBEHOF.....	94
5	<u>FAZIT.....</u>	<u>95</u>
6	<u>NÄCHSTE SCHRITTE.....</u>	<u>96</u>
7	<u>HANDLUNGSEMPFEHLUNG.....</u>	<u>97</u>
8	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</u>	<u>99</u>
9	<u>ANLAGENVERZEICHNIS.....</u>	<u>100</u>
	ANLAGE 1: PROTOKOLLE TEAM/ FACHÄMTERRUNDE.....	100
	ANLAGE 2: VERMERK BEZIRKSAMT PANKOW STADT KIS 2.....	100
	ANLAGE 3: ÜBERSICHT OPTIMALE PLANUNG.....	100
	ANLAGE 4: ÜBERSICHT MINIMALE PLANUNG.....	100
	Anlage 5: Systemschnitt.....	100

1 Einleitung

1.1 Aufgabe und Ziele der Weiterverfolgung

Nach Beendigung der Machbarkeitsstudie und Fertigstellung des Endberichtes soll eine gemeinsam abgestimmte Umsetzung der integrierten Standortentwicklung erfolgen. Inwieweit die Planung der Machbarkeitsstudie nach § 34 BauGB umgesetzt werden kann, oder ob ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist, soll hier erörtert werden.

Die Herausforderungen der MBS liegen einerseits in der auslaufenden Kooperationsvereinbarung zur Standort(mit)nutzung zwischen BSR und SGA, sowie in der Voraussetzung der Weiterführung der Michelangelostraße. Es soll eine mögliche Zwischenlösung nach geltendem Planungsrecht in Bezug auf das Ergebnis der Machbarkeitsstudie geprüft werden.

1.2 Bearbeitungsprozess

Zur Erarbeitung einer möglichen Umsetzung der Machbarkeitsstudie fand am 27. Januar 2020 ein Abstimmungstermin mit Vertreterinnen und Vertretern des Bezirksamtes Pankow von Berlin, dem Stadtentwicklungsamt (Auftraggeber), dem Straßen- und Grünflächenamt Pankow von Berlin, der Berliner Stadtreinigung (BSR) sowie dem Berliner Immobilienmanagement (BIM) statt. In der Besprechungen wurde das bestehende Grundstück mit dem zukünftigen Bauvorhaben erläutert und das gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzept final verabschiedet. Dabei wurden Hindernisse in Hinblick auf die Umsetzung der Studie erörtert und mit dem Fachbereich Stadtplanung diskutiert, ob ein Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird oder in Teilbereichen bereits auch nach § 34 BauGB gebaut werden darf.

2 Ansatz

2.1 Stadtentwicklungsamt

Gemäß den Angaben des Stadtentwicklungsamtes und nach Einordnung der Maßnahme innerhalb der bezirklichen Prioritätenliste muss mit einer Dauer von drei bis vier Jahren gerechnet werden, um ein Bebauungsplanverfahren bis zur Festsetzung durchzuführen. Da die Weiterführung der Michelangelostraße zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert ist, sollte eine Gebietsentwicklung vorerst entkoppelt von der Entwicklung der Michelangelostraße erfolgen und die derzeitige Erschließung so lange wie möglich erhalten bleiben.

Die Gruppe Bauberatung/ Einzelvorhaben sieht das Bauvorhaben nach § 34 BauGB mit den straßenbegleitenden, vier bis fünf geschossigen Riegeln des Gewerbehofes und der BSR, als nicht genehmigungsfähig. Eine Auflösung der Riegel in zwei bis drei Gebäude mit einer Höhe, die sich am Bestandsgebäude der BSR orientiert, sollte angestrebt werden und ist eine mögliche Entwicklungsvariante.

3 Zwischenlösung

Zwischen der BSR und dem SGA besteht eine Kooperationsvereinbarung, welche die gemeinsame Nutzung des Standortes mit dem SGA beinhaltet. Diese bestehende Vereinbarung läuft 2022 aus. Die Gruppe Bauberatung/ Einzelvorhaben sieht die Grundstücksneueinteilung nach § 34 BauGB mit den straßenbegleitenden, vier bis fünf geschossigen Riegeln entlang der geplanten Michelangelostraße, als nicht genehmigungsfähig. Da ein Bebauungsplanverfahren einen Zeitraum von drei bis vier Jahren in Anspruch nimmt, sollte eine Zwischenlösung erarbeitet werden, der alle Akteure zustimmen.

Im Folgenden werden zwei Varianten zur Neustrukturierung der Grundstücke für die Abstimmung nach § 34 BauGB bzw. Bebauungsplanverfahren gezeigt, die ohne Weiterführung der Michelangelostraße für alle Vertreter vorerst funktionieren. Das geplante Umlegeverfahren der Grundstücke aus Stufe 2 kann mit dem Bau der Weiterführung der Michelangelostraße umgesetzt und weitere Bauvorhaben mit der Erstellung des Bebauungsplanes realisiert werden.

3.1 Optimale Planung

Die „Optimale Planung“ sieht für alle Akteure, mit Ablauf der Kooperationsvereinbarung zwischen BSR und SGA Ende 2022, ein eigenes Grundstück vor. Die bisherigen Zufahrten der Grundstücke BSR und BIM bleiben erhalten. Um die Zufahrt zum Grundstück des SGA sicherzustellen, muss diese verlängert und mit einer Dienstbarkeit gesichert werden.

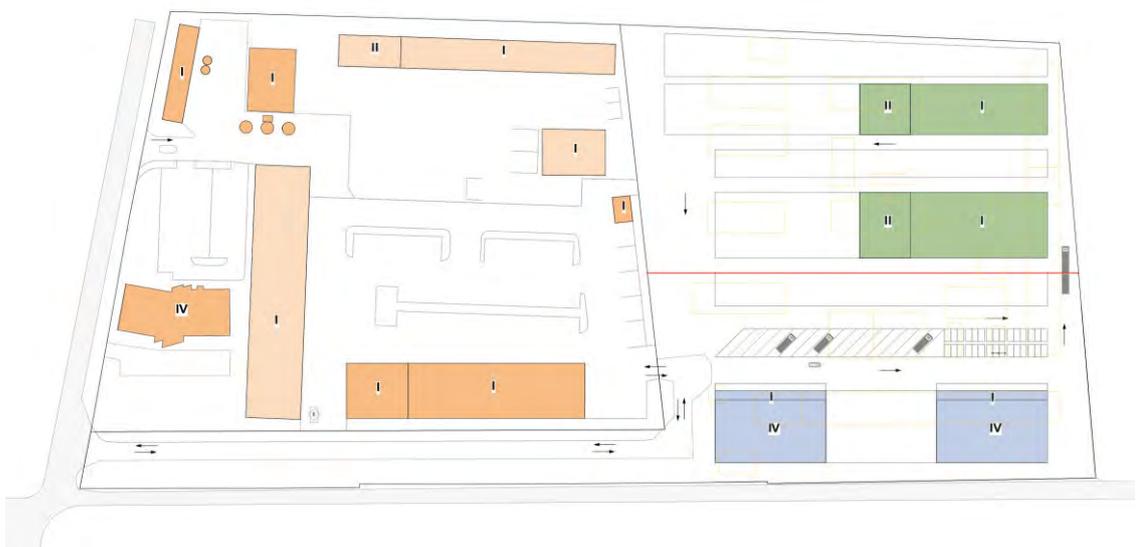


Abb. 85 - Lageplan Optimale Planung

Die Grundstücksgröße der BSR bleibt mit einer Fläche von 33.271qm erhalten. Die BSR gewinnt die Flächen, die das SGA bis Ende 2022 genutzt hat, dazu. Der Zugewinn der Werkhallen beträgt ca. 3.300 qm, der Zugewinn der Büroflächen beträgt ca. 950 qm.

Das SGA erhält vorerst eine Grundstücksgröße von 16.290 qm. Die rote Linie (Abb. 1) stellt den geplanten Verlauf der Grundstücksgrenze in Stufe 2 dar. Bei dieser Variante sind zwei Werkhallen mit Büroflächen im 1. Obergeschoss geplant. Die beiden Gebäude decken den derzeitigen Bestand des SGA ab. Die Baufelder und Freiflächen sind in Ihrer Grundstruktur in Anlehnung an Stufe 2 erweiterbar.

Der fünfgeschossige Riegel des Gewerbehofes ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, und wird daher in Abstimmung mit der Gruppe Bauberatung/ Einzelvorhaben in einzelne Gebäude aufgelöst und viergeschossig geplant. Die Oberkante des Gebäudes orientiert sich am Bestandsgebäude der BSR mit einer Höhe von ca. 15,65 m. Die zwei Gebäudeeinheiten decken den derzeitigen Bestand des Kleingewerbes. Die beiden unteren Geschosse sind für Schwerlast ausgelegt, die beiden oberen Geschosse dienen dem Leichtgewerbe. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes kann das mittlere Gebäude ergänzt werden, so dass der Riegel, wie im Entwicklungskonzept vorgesehen, vervollständigt wird.

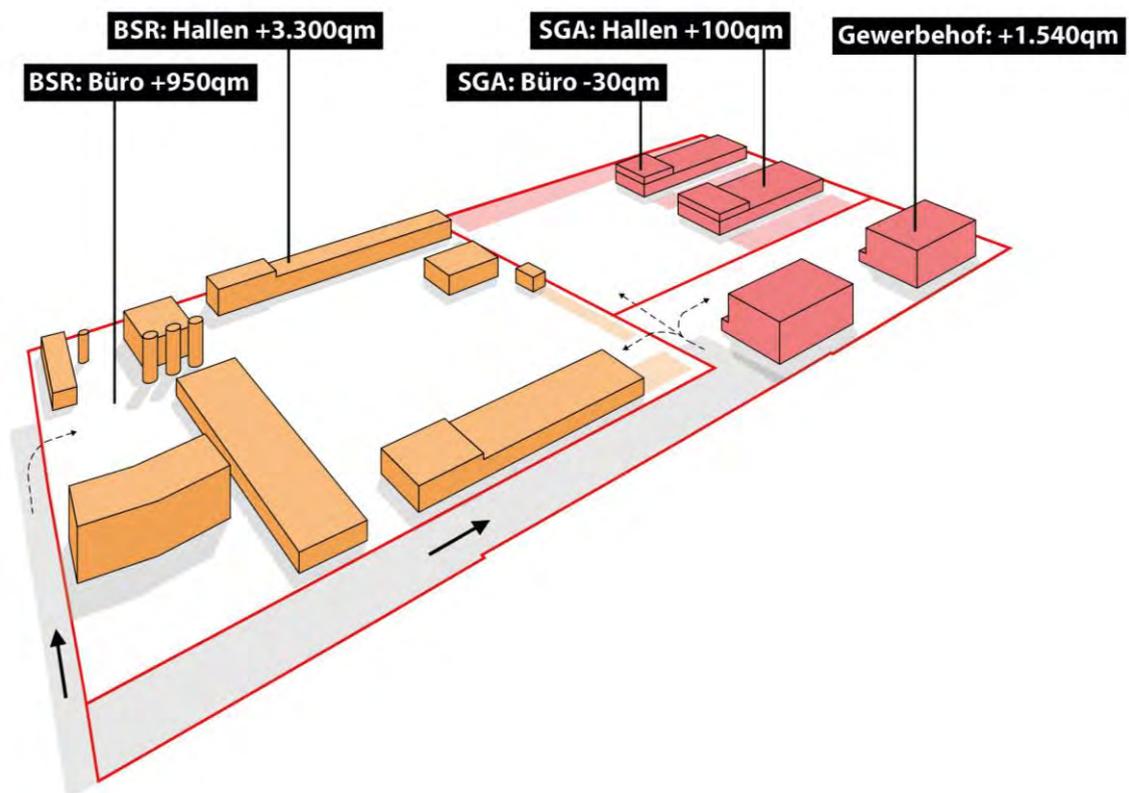


Abb. 86 - Übersichtsplan Optimale Planung - Flächennachweis, Differenz zum Bestand

3.1 Minimale Planung

Die „Minimale Planung“ sieht ebenfalls für alle beteiligten Akteure ein eigenes Grundstück vor. Die bestehenden Zufahrten bleiben erhalten, die Zufahrt zum Grundstück des SGA muss mit einer Dienstbarkeit gesichert werden. Das SGA erhält eine minimale Grundstücksgröße von 9.810 qm, wodurch die bestehenden Gebäude des Kleingewerbes so lange wie möglich erhalten bleiben können.



Abb. 87 - Lageplan Minimale Planung

Die zwei Werkhallen des SGA mit Büroflächen im 1. Obergeschoss decken den derzeitigen Bestand nicht. Die Differenz der Büroflächen liegt bei -150 qm, die der Werkhallen bei -600 qm. Die rote Linie (Abb. 3) stellt die Grundstückstrennung dar, die im weiteren Planungsverfahren angepasst werden kann.

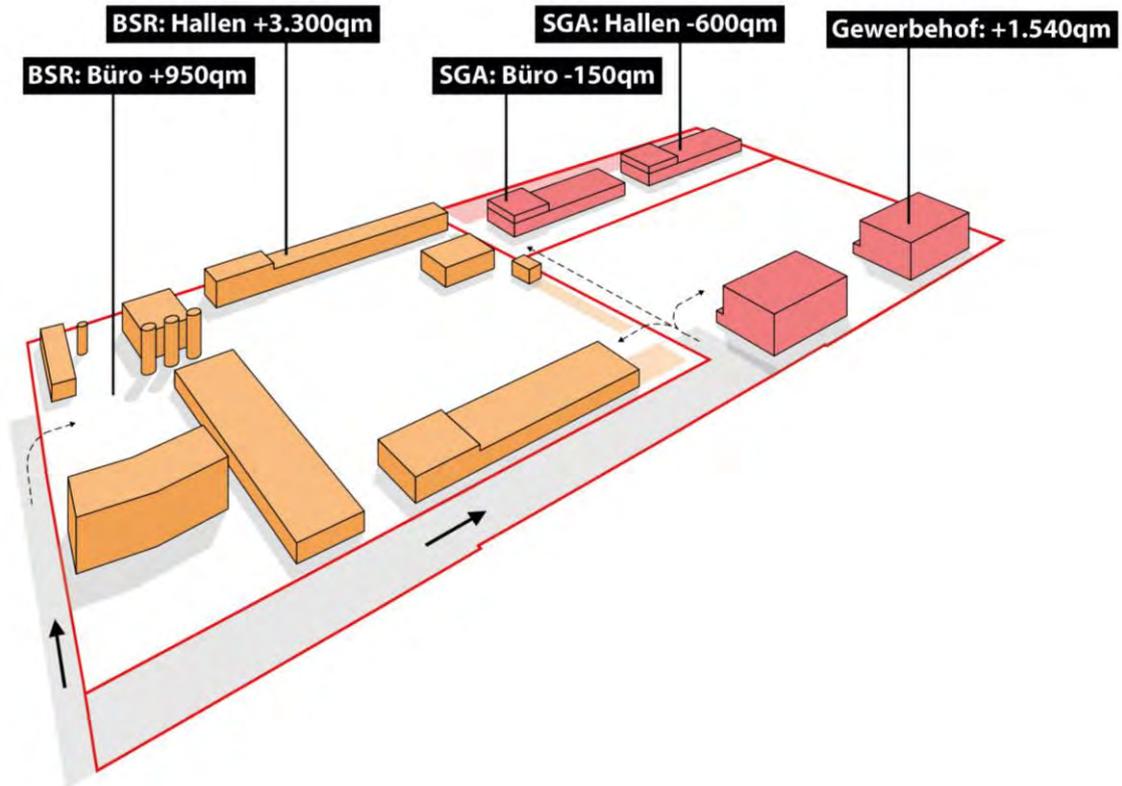


Abb. 88 - Übersichtsplan Minimale Planung - Flächennachweis, Differenz zum Bestand

Der Systemschnitt durch das Grundstück (Abb.5) zeigt die Zwischenlösung mit dem straßenbegleitenden Gebäude entlang der geplanten Weiterführung der Michelangelostraße. Westlich vom Standort Kniprodestraße 60 und 62 grenzt die Wohnbebauung, östlich die Kleingartenanlage an das Grundstück. Die geplanten viergeschossigen Gebäude des Gewerbehofes richten sich nach der Höhe des Bestandsgebäudes (Büro und Sozialgebäude) der BSR. Im hinteren Teil des Grundstückes erkennt man die eingeschossigen Werkhallen mit dem zweigeschossigen Kopfbereich für Büroflächen.



Abb. 89 - Systemschnitt (größere Abbildung siehe Anhang)

4 Schematische Grundrisse

4.1 Werkhalle SGA

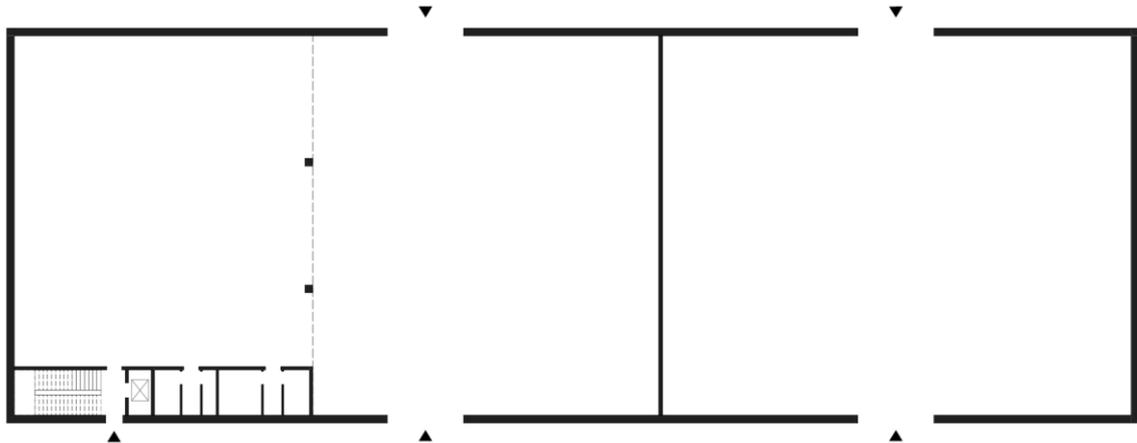


Abb. 90 – Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss SGA



Abb. 91 – Vorentwurf Grundriss Obergeschoss SGA

Der ursprüngliche Entwurf in Stufe 2 sieht ein Kopfgebäude als Verlängerung des Gewerbehofes vor, indem Büro- und Sozialflächen des SGA unterbracht sind. In der Zwischenlösung kann das Büro- und Sozialgebäude nicht geplant werden, aufgrund der Genehmigungsfähigkeit und der bis dato nicht fortgeführten Michelangelostraße. Die Büroflächen müssen zwischenzeitlich anderweitig untergebracht werden. Der längliche Baukörper ist dafür im Kopfbereich zweigeschossig

ausgeführt. Im Obergeschoss befinden sich Büro - und Sozialräume. Die Werkhallen im Erdgeschoss sind so konzipiert, dass sie von zwei Seiten befahrbar sind. Dort befinden sich Reparaturwerkstätten, Lagerräume, eine Tischlerei und eine Schlosserei.

4.2 Gewerbehof



Abb. 92 – Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss Gewerbehof

Der Riegel des Gewerbehofes ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, und wird daher in zwei Gebäude aufgelöst. Die Teilung des geplanten Riegels aus Stufe 2 wird so vorgenommen, dass jede Gebäudeeinheit eine eigene Erschließung aufweist. Das mittlere Gebäude kann mit Erstellung und Festsetzung des Bebauungsplanes ergänzt werden.

5 Fazit

Im April 2020 fand ein interner Austausch im Stadtentwicklungsamt mit dem Fachbereich Stadtplanung und der Gruppe Bauberatung/ Einzelvorhaben statt, basierend auf der Endpräsentation der Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Neuordnung und Optimierung des Standortes Kniprodestraße 60 und 62.

Es erfolgte eine Abstimmung zu den Entwicklungsmöglichkeiten nach geltendem Planungsrecht sowie eine Abstimmung zum Einsatz der bereitstehenden SenWEB-Sondermittel 2020/2021.

Als Empfehlung geht hervor, dass noch in 2020 für den Standort ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan gefasst werden soll, der als städtebauliches Steuerungsinstrument den Rahmen für die Zielvorstellungen aus der erarbeiteten Machbarkeitsstudie setzt und damit die abgestimmten Entwicklungsziele aller Akteure umsetzt. Mit einem Bebauungsplan kann eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“ sichergestellt werden. Abgestimmte Bauvorhaben, die mit geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, können schon während der Erstellung des Bebauungsplanes zugelassen werden.

(Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin, Email vom 30.04.2020, Vermerk, 2020-05-14_MBS Kniprode_Abstimmung Stapl-KIS_Vermerk.pdf, 14.05.2020)

6 Nächste Schritte

„Im Nachgang folgten weitere Abstimmungen zur Sicherung und Aktivierung der Gewerbefläche mit dem möglichen Einsatz von Fördermitteln für bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen für Gewerbetreibende seitens des Büros für Wirtschaftsförderung, gemäß der Kernforderung „aktive gewerbliche Flächensicherung, –vorsorge und -aktivierung“ im StEP Wirtschaft 2030.

Die gewerbliche Standortentwicklung hat besonders am innerstädtischen Standort Kniprodestraße 60 und 62 eine hohe Relevanz, u. a. auch zur Sicherung gewerblicher Bestandsnutzungen und -strukturen. Mit den Projektmitteln soll die Umsetzung des gemeinsam erarbeiteten Entwicklungskonzeptes durch eine externe Projektsteuerung begleitet und der weitere Standortentwicklungsprozess befördert werden.

Ein Projektantrag wurde durch das Büro für Wirtschaftsförderung mit den erarbeiteten Zielen aus dem Standortentwicklungskonzept für den Gesamtstandort im Mai 2020 gestellt“. Dieser wurde auch „bereits durch die zuständige Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe geprüft und es liegt im Ergebnis eine mündliche Zusage vor. Aus Sicht des Bezirks und des Landes gibt es Überlegungen die weitere Standortentwicklung und Steuerung in die Hände eines landeseigenen Projektentwicklers zu geben. So können bestehende Gestaltungsspielräume besser genutzt und die Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen und öffentlichen Belange kann so aktiv und umfassend gesichert werden. Die diesbezüglich laufenden Abstimmungen sind bei Fertigstellung des Endberichts jedoch noch nicht abgeschlossen.“ (Stand 06/2020)

Die nächsten Schritte i. R. der zu beauftragenden Projektsteuerung werden zeitlich wie folgt eingeschätzt:

- Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan bis Sommer/ Herbst 2020,
- Ausschreibung einer Projektsteuerung für die weitere Standortentwicklung bis Herbst 2020,
- Konkretisierung der einzelnen Teilschritte Ende 2020/ Anfang 2021,
- beginnende Abstimmung und Umsetzung der Gewerbehofentwicklung inkl. Gebäudeplanung ab Anfang 2021 sowie
- parallel Abstimmung und Konkretisierung der Planungen des SGA und der BSR.

(Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin, Email vom 19.06.2020, Vermerk, 2020-06-19_Begleitbericht_Weiterverfolgung_Korr_KIS2.pdf; Bezirksamt Pankow von Berlin, Email vom 24.06.2020)

7 Handlungsempfehlung

Als Ergebnis der Diskussion wird empfohlen die Planung des Gesamtgebietes, ohne die Erweiterung der Michelangelostraße zu betrachten und eine mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmte Zwischenlösung umzusetzen bis mit der Erstellung des Bebauungsplanes begonnen wird. Während der Erstellung des Bebauungsplanes können die abgestimmten Vorhaben zugelassen werden und mit Weiterführung der Michelangelostraße kann mit dem Umlegeverfahren der Grundstücke aus Stufe 2 begonnen werden.

Daraus resultieren folgende Empfehlungen:

Kleingewerbe: Aufgrund des nicht genehmigungsfähigen fünf geschossigen Riegels nach § 34 BauGB sollte dieser aufgelöst werden und in zwei Gebäude mit je vier Geschossen und Tiefgarage realisiert werden. Die Vervollständigung des Riegels durch den mittleren Gebäudeteil und die Erweiterung um ein Staffelgeschoss kann mit dem aufgestellten Bebauungsplan umgesetzt werden.

Straßen- und Grünflächenamt: Da das SGA ein eigenes Grundstück favorisiert und ein Pacht-/ Mietgrundstück weiterhin nicht gewünscht ist, sollte mit der BIM zeitnah als erster Schritt verhandelt werden, um einen Teil des derzeitigen Grundstückes dem SGA zu übergeben. Der Verlauf der Grenze muss mit der BIM abgestimmt werden.

Um den Flächenbedarf des derzeitigen Bestandes zu decken, können im hinteren Teil des Grundstückes Gebäude nach § 34 BauGB errichtet werden, damit diese vor Ablauf der Kooperationsvereinbarung bezogen werden können. Mit der Weiterführung der Michelangelostraße kann das Grundstück nach dem Umlegeverfahren aus Stufe 2 erweitert und die noch benötigten Hallen errichtet werden. Für der Errichtung des Kopfgebäude ist ein Bebauungsplan notwendig.

BSR: Die BSR hat die Möglichkeit die freigewordenen Gebäude, die vom SGA genutzt wurden, zu beziehen und somit Ihren Bedarf vorerst zu decken. Im hinteren Teil des Grundstückes können Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wird eine Planungssicherheit für alle weiteren Vorhaben gewährleistet.

Allgemein: Die Entwicklung der Grundstücke sollte vorerst auch weitestgehend ohne die östliche Trassenweiterführung der Michelangelostraße realisierbar sein . Bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes und der Realisierung der neuen Erschließung mit Erweiterung der Michelangelostraße ist die Zwischenlösung für alle Akteure eine Alternative, die logistisch funktioniert und den Bedarf des Bestandes deckt. Weitere problematische Themen wie z. B. Lärmschutz und Verkehr auf die angrenzende Wohnbebauung müssen im Bebauungsplanverfahren abschließend erörtert werden. Im Zuge dessen sollte ein Schallschutzgutachten erstellt werden, um Konflikte mit dem geplanten Wohnungsbau zu vermeiden und entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen und durchzuführen.

8 Abbildungsverzeichnis

- Abb. 85 Lageplan Optimale Planung, Verfasser IGP
- Abb. 86 Übersichtsplan Optimale Planung – Flächennachweis, Differenz zum Bestand, Verfasser IGP
- Abb. 87 Lageplan Minimale Planung, Verfasser IGP
- Abb. 88 Übersichtsplan Minimale Planung – Flächennachweis, Differenz zum Bestand, Verfasser IGP
- Abb. 89 Systemschnitt, Verfasser IGP
- Abb. 90 Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss SGA, Verfasser IGP
- Abb. 91 Vorentwurf Grundriss Obergeschoss SGA, Verfasser IGP
- Abb. 92 Vorentwurf Grundriss Erdgeschoss Gewerbehof, Verfasser IGP

HINWEIS: Das gezeigte Bildmaterial dient ausschließlich der Veranschaulichung. Die Nutzung, Veränderung und Verbreitung des Materials sind untersagt!

9 Anlagenverzeichnis

Anlage 16: Protokolle Team/ Fachämterrunde

Anlage 17: Vermerk Bezirksamt Pankow Stadt KIS 2

Anlage 18: Übersicht Optimale Planung

Anlage 19: Übersicht Minimale Planung

Anlage 20: Systemschnitt