

Wohnquartier Bautzener Straße

eine Kiezerweiterung



- A LützowEins
- B MetroPolis
- C Flottwellpromenade
- D Möckernkiez
- E Am Lokdepot
- F Kreuzbergstraße 39
- G Kasernengelände General-Pape-Str.
- H Schöneberger Linse
- I Eythstraße 66



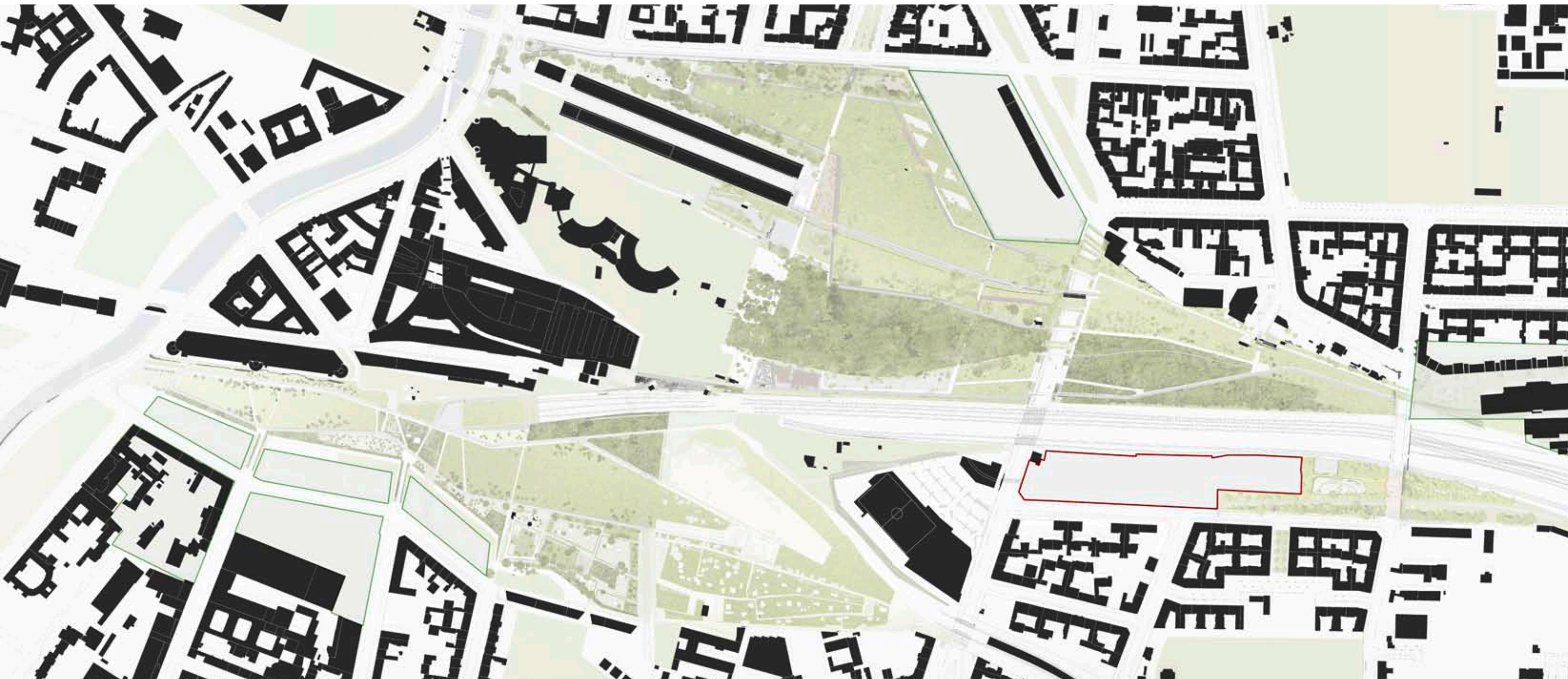
Wir wurden von der Dr. Wolfgang Schröder GmbH & Co. KG beauftragt, ein Konzept für eine bauliche Nutzung für das Grundstück Bautzener Straße 20 – 24 zu entwickeln. Das Grundstück liegt im Bereich ausgiebiger, zum Teil neu gestalteter Parks im Norden von Schöneberg.

Im Westen angrenzend sind die traditionellen Wohngebiete von Schöneberg und Wilmersdorf.

Im Bereich zwischen Landwehrkanal im Norden und Südkreuz befinden sich verschiedene Stadtentwicklungsprojekte in verschiedenen Stadien.

- | | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| 1 großer Tiergarten | 5a Flaschenhalspark | 10 Der Insulaner |
| 2 Tilla-Durieux-Park | 6 Viktoriapark | |
| 3 Henriette-Herz-Park | 7 Schöneberger Schleife | |
| 4 Mendelsohn-Bartholdy-Park | 8 Schöneberger Südgelände | |
| 5 Park am Gleisdreieck | 9 Alboinplatz | |

MACROPLAN - LAGE IN DER STADT



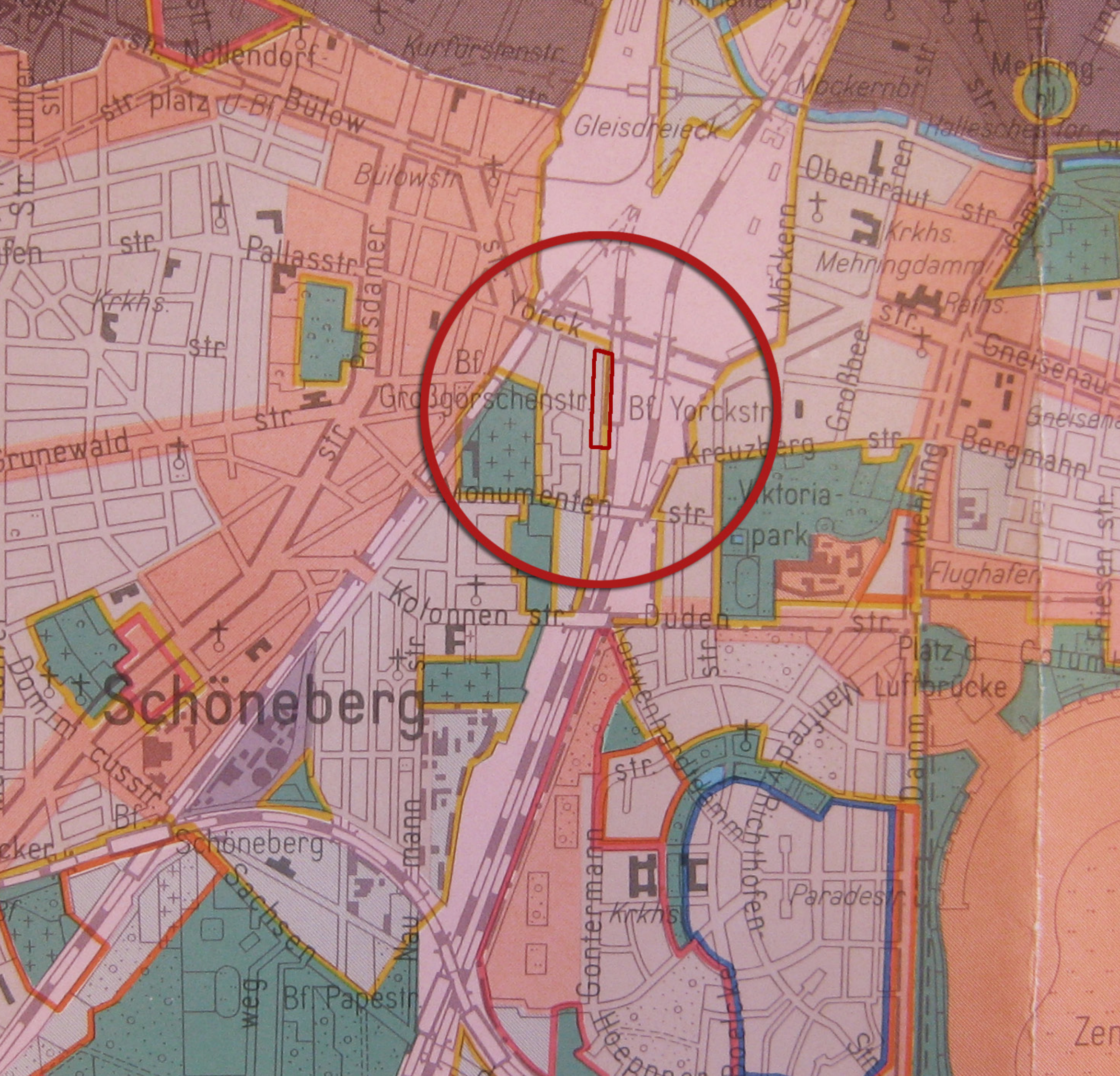
Hier sehen wir das nähere Umfeld unseres Geländes, das vormals als Bahngelände ausgewiesen war.

Die vom Büro Atelier Loidl neu gestalteten Parks leisten einen wichtigen Beitrag zur hohen Qualität des Gebiets.

Im Osten befindet sich zwischen unserem Gelände und dem Flaschenhalspark zunächst das Bahngelände mit jeweils 2 aktiven Gleisen für die S-Bahn und den ICE.

Das Wohnquartier im Westen entlang der Bautzener Straße besteht aus 2 intakten Blöcken im Süden und einem von Kriegsschäden aufgelockertem Block direkt gegenüber.

Nördlich, jenseits der Yorckstraße befindet sich das Entwicklungsgebiet eines Hellweg Baumarktes.



BAUNUTZUNGSPLAN der Bezirke II · III · VI · VII · VIII · IX X · XI · XII · XIII · XIV · XX von Berlin

1:25 000 0 500 1000 1500 2000 2500 m



Zur Planungshistorie:

Im Baunutzungsplan von 1960 ist das Grundstück ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3, GFZ 1,5.

MERKMALE FÜR DAS GEBIET:

- allgemeines Wohngebiet
- Baustufe V/3
- GFZ 1,5



ÜBERGELEITETES PLANUNGSRECHT

Baunutzungsplan (West), 1960



BAUNUTZUNGSPLAN

der Bezirke II · III · VI · VII · VIII · IX
X · XI · XII · XIII · XIV · XX von Berlin

1:25 000 0 500 1000 1500 2000 2500 m

Art der Nutzung

	Dorfgebiet
	reines Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
	beschränktes Arbeitsgebiet
	reines Arbeitsgebiet
	Kerngebiet
	Baulandreserve
	besondere Zweckbestimmung
	Nichtbaugelände
	Waldgebiet

Maß der Nutzung

	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4

MERKMALE FÜR DAS GEBIET:

- allgemeines Wohngebiet
- Baustufe V/3
- GFZ 1,5



ÜBERGELEITETES PLANUNGSRECHT

Baunutzungsplan (West), 1960

Nach seiner Freistellung vom Bahngelände wurde das Grundstück zum Außenbereich erklärt. Daher ist heute ein B-Planverfahren notwendig.

Flächennutzungsplan Berlin

Stand Januar 2012



Bauflächen

Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	Gemischte Baufläche, M1
Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)	Gemischte Baufläche, M2
Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)	Gewerbliche Baufläche
Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)	Einzelhandelskonzentration
Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil	
Hochschule und Forschung	Kultur
Schule	Verwaltung
Krankenhaus	Post
Sport	Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

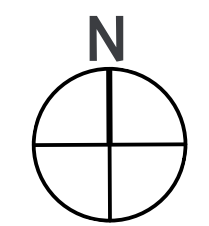
Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter	
Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	
Wasser	Energie
Abfall, Abwasser	Betriebshof (Bahn und Bus)

Im Flächennutzungsplan Berlin, Stand 2012, ist das Grundstück ausgewiesen als Wohnbaufläche W1, GFZ über 1,5

Wohnungsbau genießt zur Zeit eine hohe politische Priorität in Berlin.

MERKMALE FÜR DAS GEBIET:

- Wohnbaufläche W1
- GFZ über 1,5





Flächennutzungsplan Berlin

Stand Januar 2012

Bauflächen	
Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	Gemischte Baufläche, M1
Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)	Gemischte Baufläche, M2
Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)	Gewerbliche Baufläche
Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)	Einzelhandelskonzentration
Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
Gemeinbedarfsflächen	
Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil	
Hochschule und Forschung	Kultur
Schule	Verwaltung
Krankenhaus	Post
Sport	Sicherheit und Ordnung
Ver- und Entsorgungsanlagen	
Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter	
Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	
Wasser	Energie
Abfall, Abwasser	Betriebshof (Bahn und Bus)

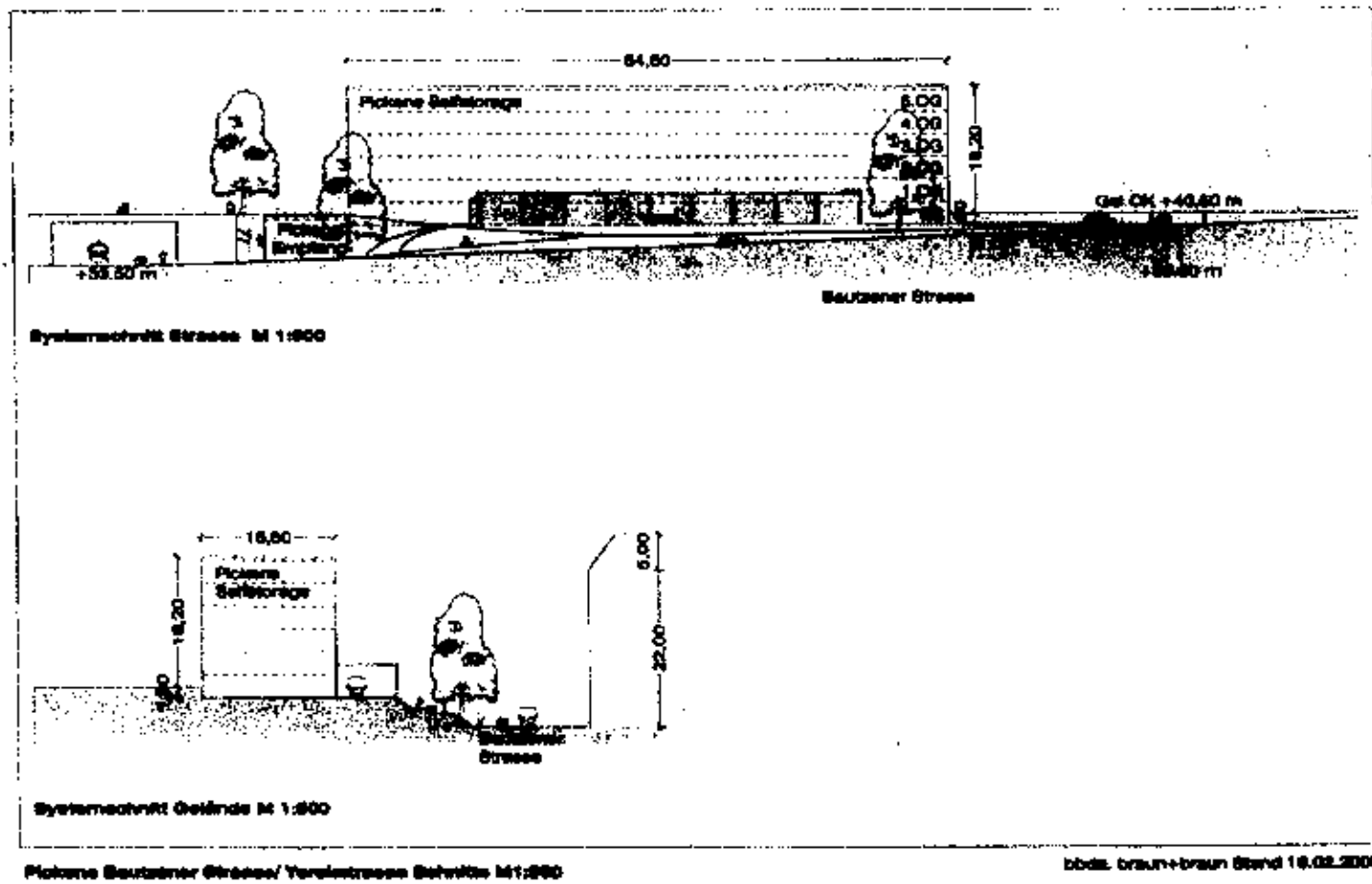
MERKMALE FÜR DAS GEBIET:

- Wohnbaufläche W1
- GFZ über 1,5



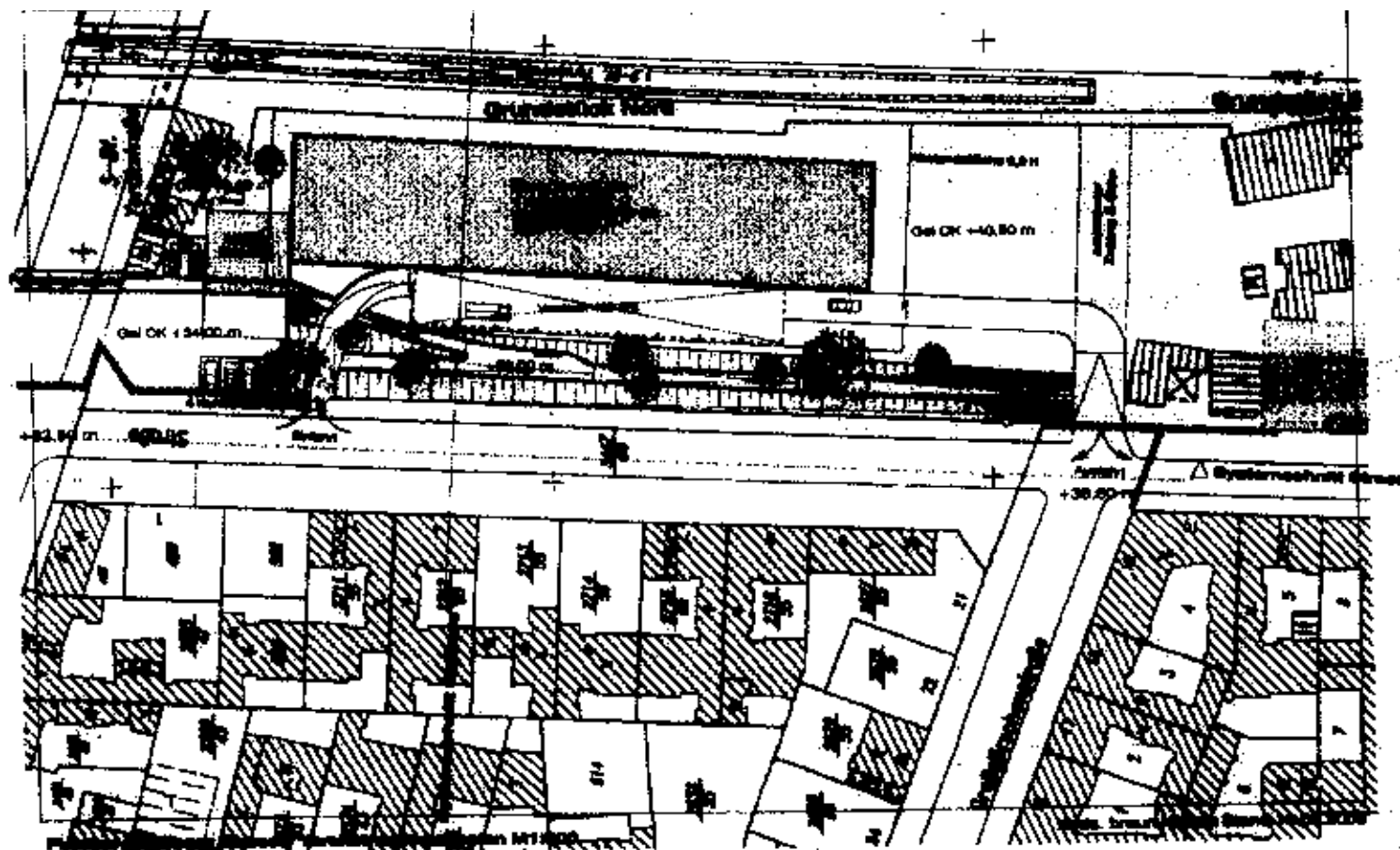
VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan, Jan. 2012

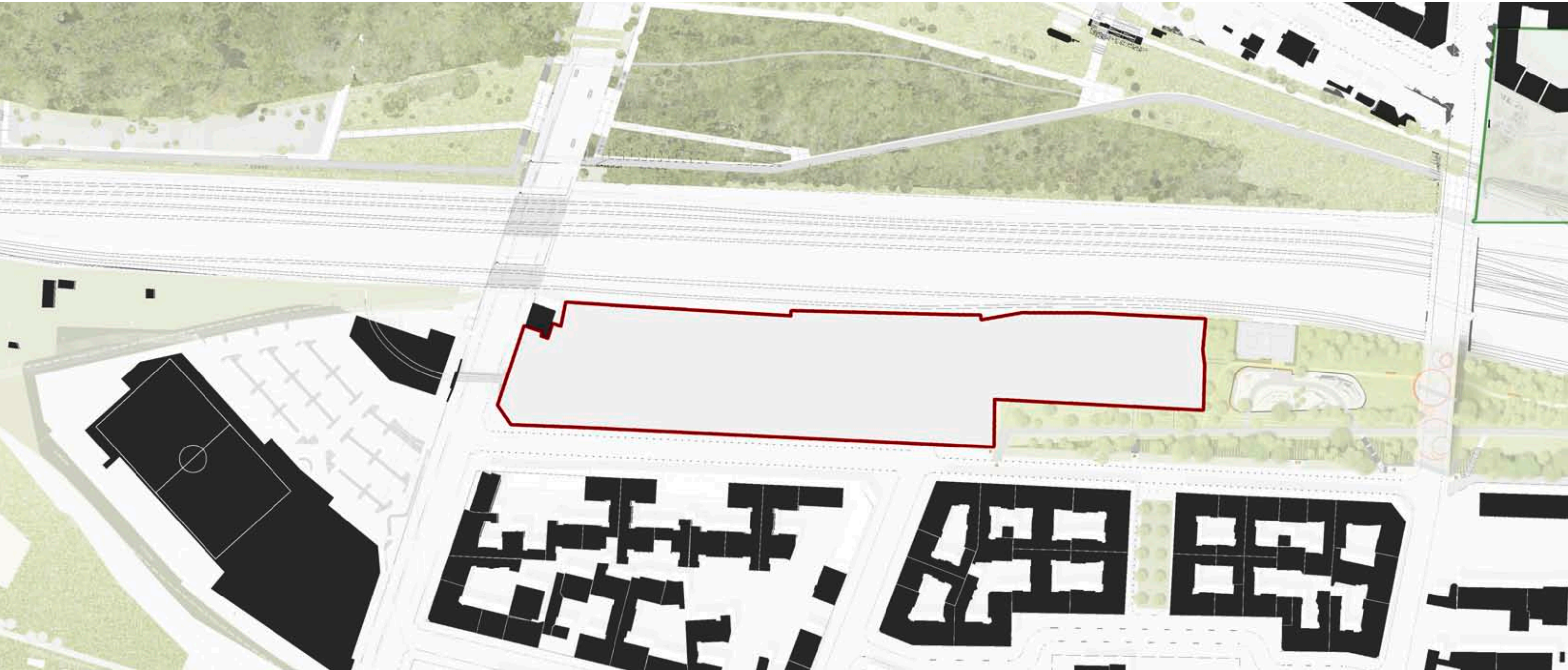


Es gab diverse frühere Nutzungswünsche, zuletzt 2009 eine Selfstorage-Anlage, eine komplett gebietsfremde Gewerbenutzung, die keinerlei positiven Beitrag zum Quartier geleistet hätte.

Dies wurde im Bezirk zu Recht abgelehnt.



VORHERIGE PLANUNG 2009
SELFSTORAGE-ANLAGE



Nun zu unserem Ansatz:

Wir wollen eine Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers schaffen. Die Wohnqualität soll erhalten und gestärkt werden. Ergänzend werden das Quartier unterstützende Versorgungsangebote vorgesehen.

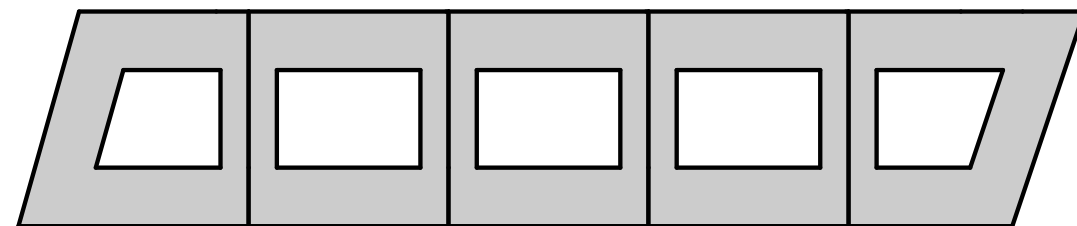
Weiterhin soll sich das neue Wohnquartier stark zum umgebenden Grünraum orientieren. Die Freiraumplanungen des Bezirks werden berücksichtigt.

*Neue Wohnungen machen ca. 80% der Flächen aus.
Eine Kita und kiezverträgliches Gewerbe den Rest.*



DAS GEBIET

Die städtebauliche Form baut auf dem Bestand auf, dem typischen Berliner Block.

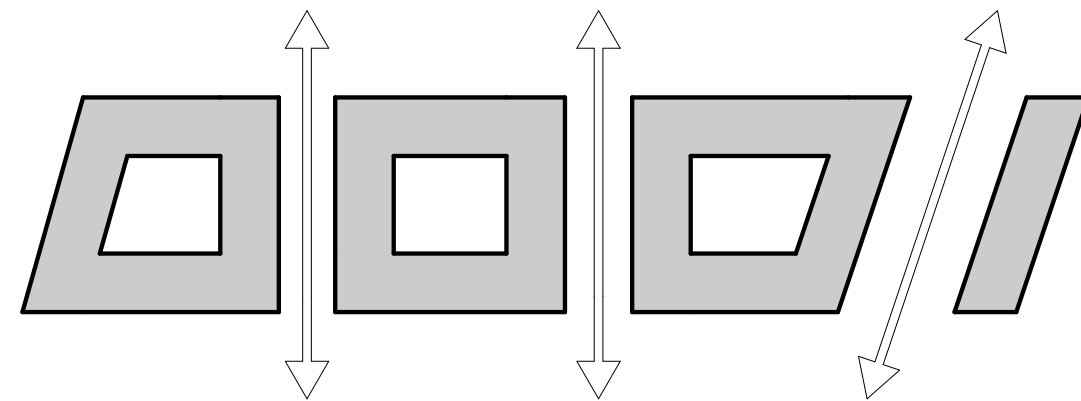


klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

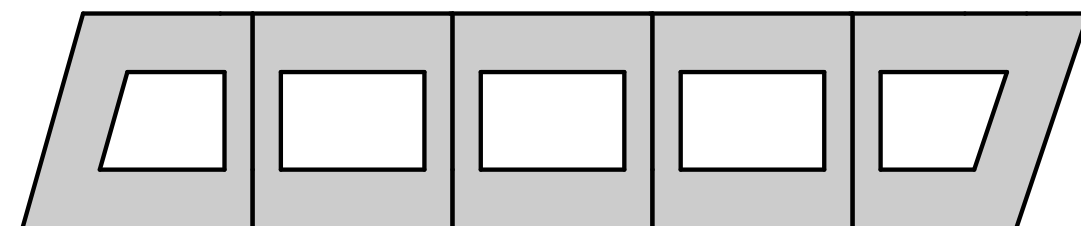
**PROJEKTZIEL -
KONZEPTENTWICKLUNG**

Zur Zeit besteht eine Sichtbeziehung von den Wohnhäusern an der Bautzener Straße in die weite Fläche von Bahngelände und Flaschenhalspark.

Diese Verbindung wollen wir mit einer Durchlässigkeit der Bebauung erhalten.



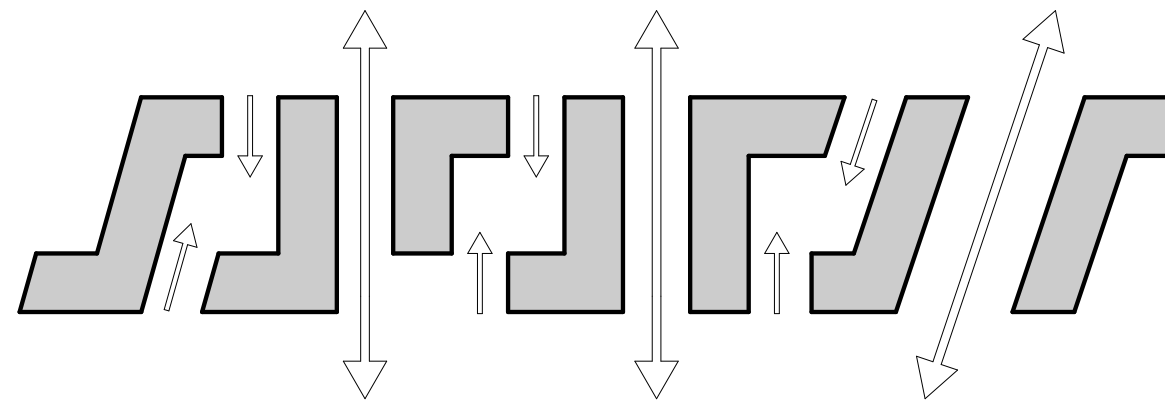
Durchlässigkeit



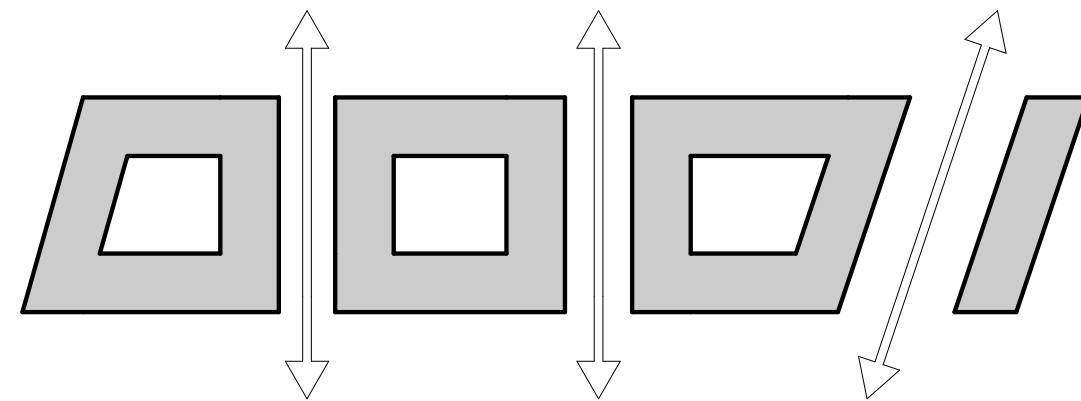
klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

**PROJEKTZIEL -
KONZEPTENTWICKLUNG**

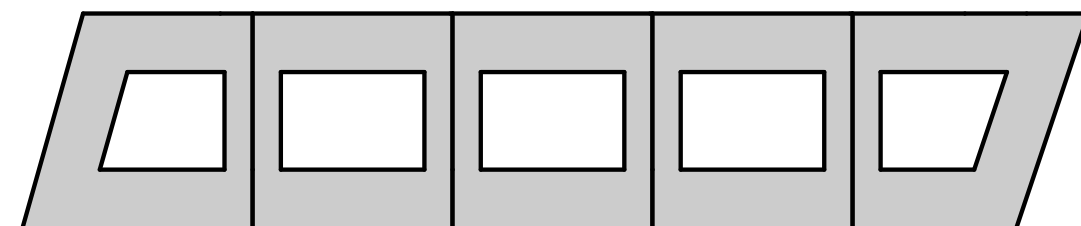
Die entstehenden Baublöcke werden durch weitere Einschnitte in einzelne Gebäude aufgelockert.



Auflockerung

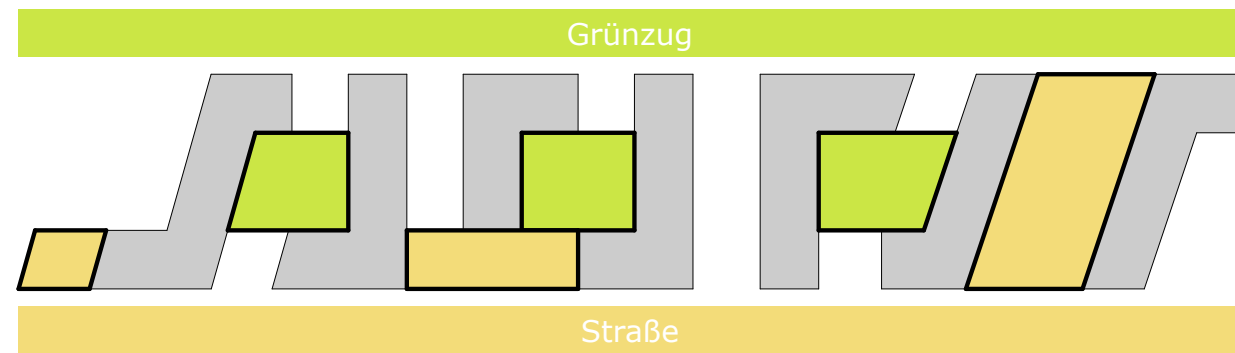


Durchlässigkeit



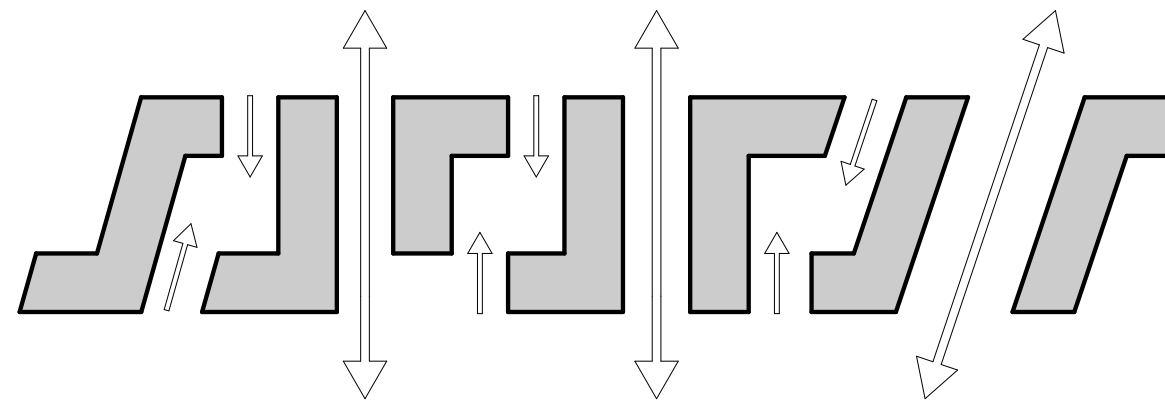
klassische Berliner Blockstruktur
(Kontext)

**PROJEKTZIEL -
KONZEPTENTWICKLUNG**

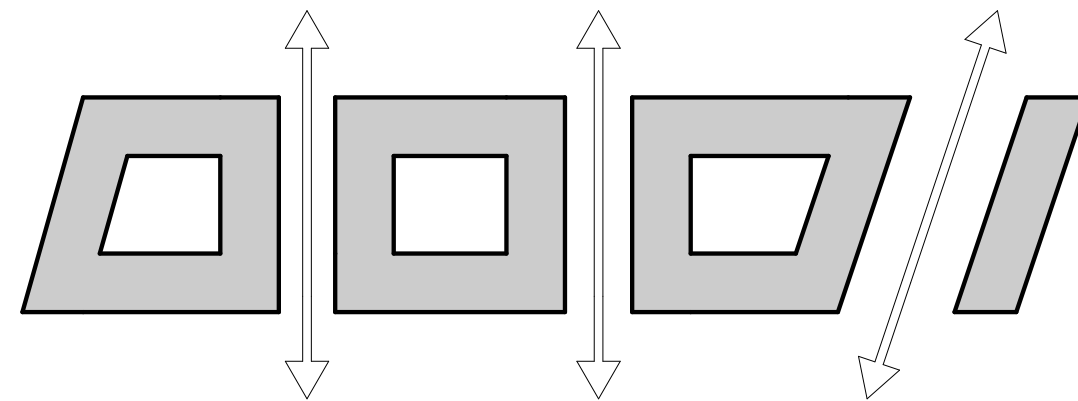


Platzbildung

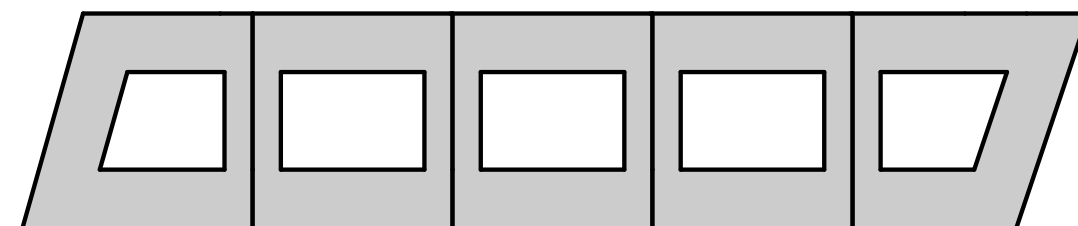
Daraus ergeben sich öffentliche Plätze für das Wohnquartier und halböffentliche Räume im Inneren der neuen Wohnbebauung.



Auflockerung



Durchlässigkeit



klassische Berliner Blockstruktur (Kontext)

**PROJEKTZIEL -
KONZEPTENTWICKLUNG**



So sieht unser städtebaulicher Vorschlag aus:

Er bezieht sich auf die bestehende Bebauung entlang der Bautzener Straße und schafft eine neue Bebauung mit lebendigen Räumen mit viel Grün und vielfältigen räumlichen Bezügen und Blickbeziehungen zum Flaschenhalspark.

Bewusst wird auf eine geschlossene Straßenbegleitende Bebauung verzichtet sondern eine erlebbare Raumwirkung geplant.

Im Süden entsteht ein natürlicher Übergang zum Nord-Süd-Grünzug.

- Wohnen (ca. 27.000 qm)
- Fitness (ca. 2.600 qm) Fitness als gewerbliche Nutzung an der Yorckstraße
- Laden/Gewerbe/ Kita (ca. 2.200 qm) kleinteilig



Zunächst zu den Nutzungen

Die 7 grün eingezeichneten Gebäude sind alles Wohngebäude.

Es sollen ca. 250 Wohnungen entstehen, fast alles Mietwohnungen und einige Eigentumswohnungen.

Angestrebt wird ein Anteil von ca. 25% besonders preiswerter Mietwohnungen, der Rest im mittleren Marktsegment. Das fortschrittliche Energiekonzept spart Nebenkosten und vermeidet weitgehend Gas und Öl, deren Preise in Zukunft weiter steigen werden.

Es sollen kleine bis mittelgroße Wohnungen entstehen und wenige große Wohnungen. Die Wohnungen werden mit besonderem Blick auf den steigenden Trend zu Singlehaushalten sowie für Senioren und bewegungseingeschränkte Bewohner geplant. Dies betrifft sowohl die Barrierefreiheit als auch die Wohnformen.

- Supermarkt (ca. 2.900 qm)
 - Parken (ca. 12.200 qm)
 - ca. 80 Stellpl. für Einzelhandel und Fitness
 - ca. 200 Stellpl. für Wohnen
- } unterirdisch

NUTZUNGSDIAGRAMM

Wohnen (ca. 27.000 qm)

Fitness (ca. 2.600 qm)

Fitness als gewerbliche Nutzung an der Yorckstraße

Laden/Gewerbe/ Kita (ca. 2.200 qm) kleinteilig



In den blau markierten Erdgeschoss-Bereichen entstehen Läden bzw. Mieteinheiten für kleinteilige, kiezverträgliche Gewerbenutzungen, wie Freiberufler etc. und eine KITA.

An der lauten Kreuzung Yorckstraße entsteht Gewerbe, voraussichtlich ein Fitnesscenter.

Unter der schräg gestreiften Fläche befindet sich ein Lebensmittel- und Vollsortiment Supermarkt wie z. B. Kaisers, Rewe o. ä.

Die hellgelben Flächen beherbergen Tiefgaragen für die Wohnungen und den Supermarkt.

Die Anlieferung zum Supermarkt (ca. 1 – 2 mal täglich) erfolgt von der Yorckstraße. Die Zufahrten zu den ca. 80 PKW-Stellplätzen befinden sowohl an der Yorck- als auch an der Bautzener Straße. Eine Zufahrt zu den ca. 150-200 PKW-Stellplätzen für die Wohnungen erfolgt mittig von der Bautzener Straße.

Supermarkt (ca. 2.900 qm)

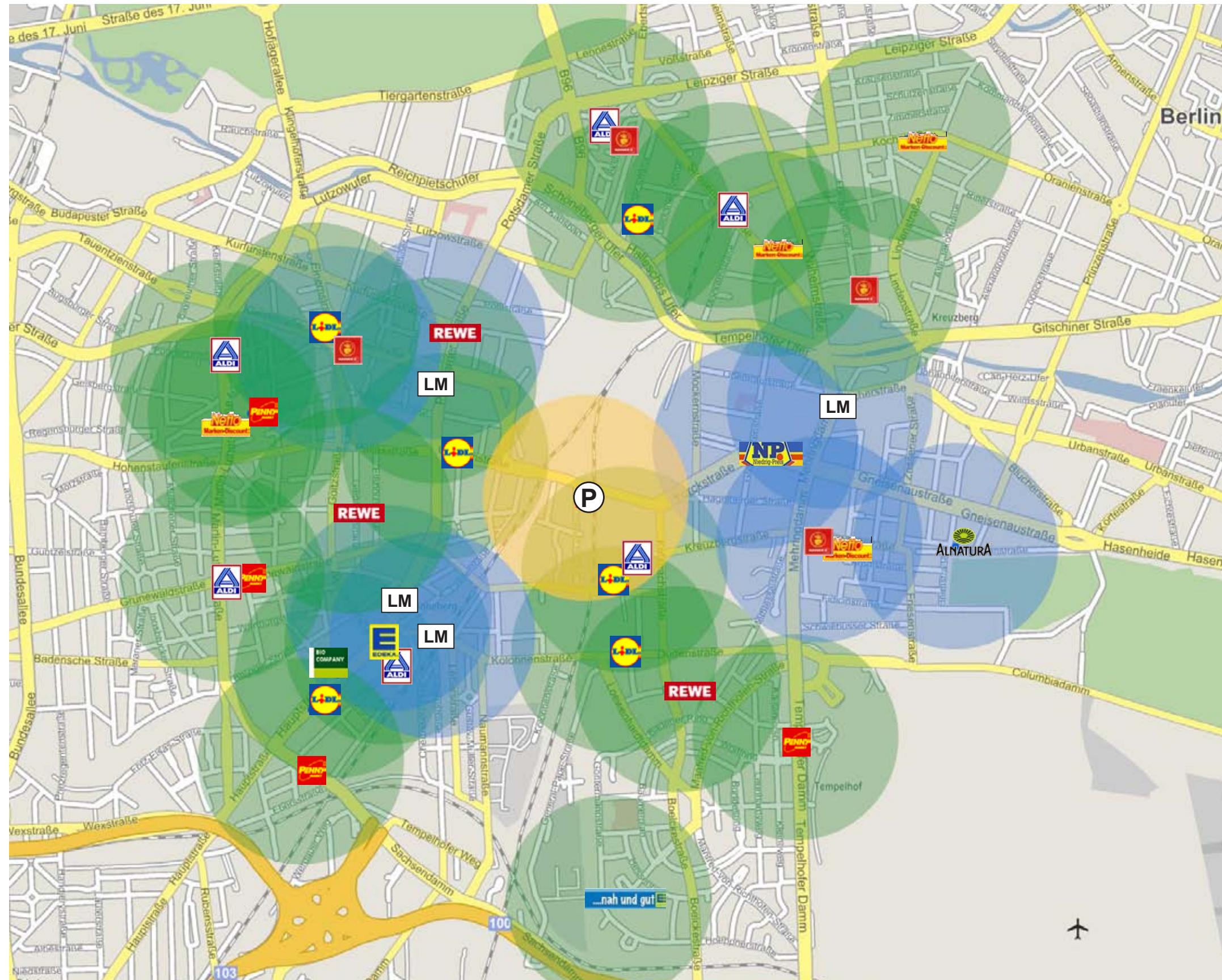
Parken (ca. 12.200 qm)

ca. 80 Stellpl. für Einzelhandel und Fitness
ca. 200 Stellpl. für Wohnen

unterirdisch

NUTZUNGSDIAGRAMM

Karte 5: Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum



Legende

- P Planstandort
- 500-m-Radius um Planstandort
- 500-m-Radius um Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen
- 500-m-Radius um Wettbewerber an solitären Standorten

Die Planung beruht auf der Untersuchung, dass unser Planungsgebiet mit Einkaufsmöglichkeiten unversorgt ist.

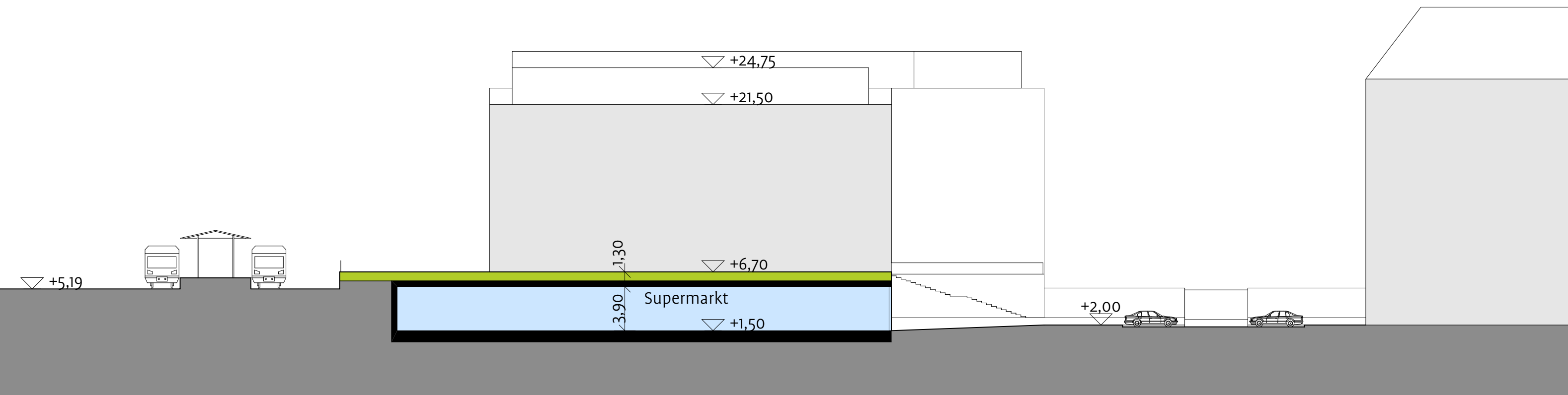
Der geplante Supermarkt befindet sich in einer Versorgungslücke. Im Übrigen befinden sich im weiteren Umfeld hauptsächlich Discounter, die generell nicht als vollwertige Nahversorgung gesehen werden.

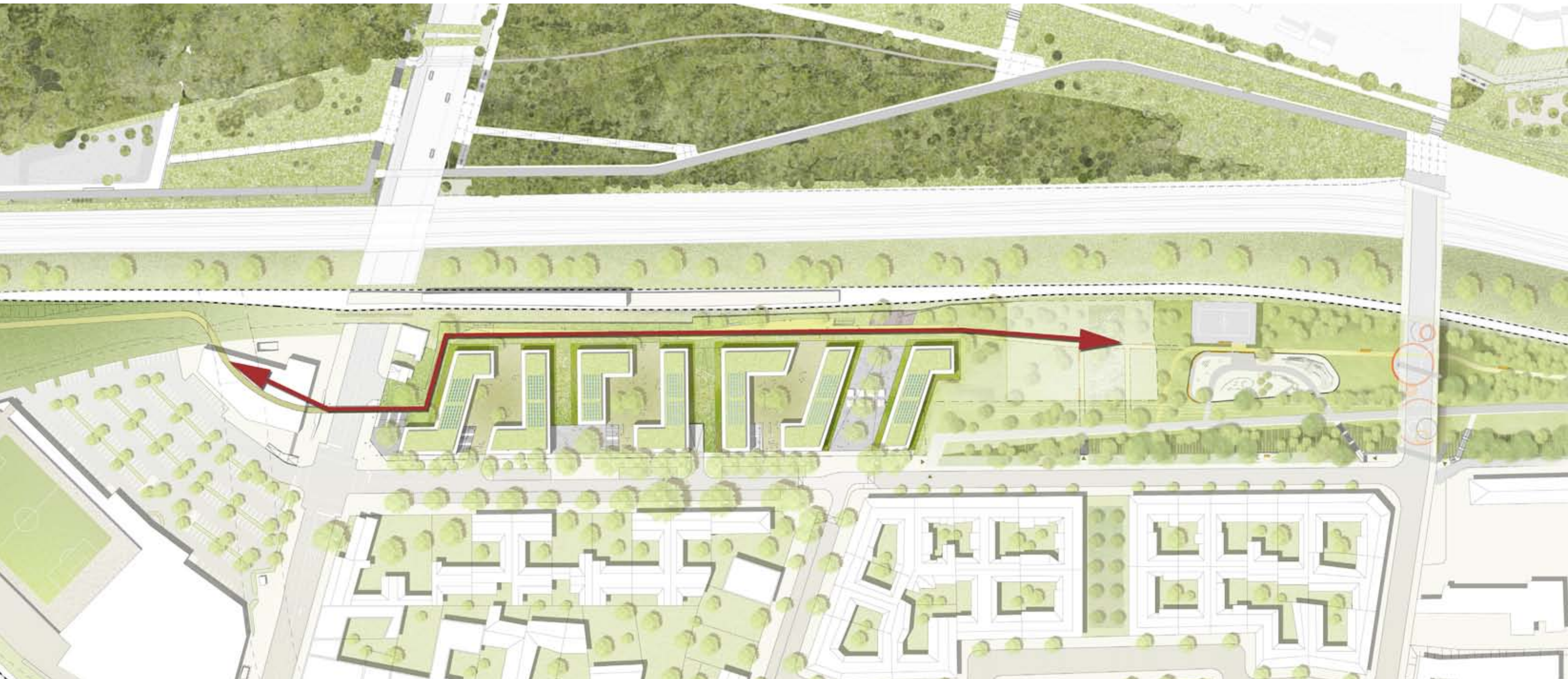
Ein Fachgutachten belegt: Ein Biomarkt auf dem Hellweg-Grundstück und ein Vollsortimenter (z.B. „Kaisers“) auf dem Grundstück Bautzener Str. 22 sind eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung und haben keinen negativen Einfluss auf die in der Umgebung vorhandenen Einzelhandelsstandorte.

Unser Baukonzept nutzt den bestehenden Geländesprung zwischen Bahndamm und Bautzener Straße.

Die Kreuzung Yorckstraße / Bautzener Straße liegt ca. 5,50 Meter unter dem Bahndamm.

Der Supermarkt und die Stellplätze werden so geschickt in das Gelände eingegraben, dass sie im Stadtbild nicht in Erscheinung treten, aber von der Bautzener Straße ebenerdigen Zugang haben.





Der NORD_SÜD-Weg wird von der erhaltenen „Brücke 5“ über den hochgelegenen Teil unseres Grundstücks nach Süden weitergeführt und dort an den Nord-Süd-Grünzug angebunden.

Die notwendigen Wegerechte für eine öffentliche Nutzung werden vom Eigentümer eingeräumt.



Es entstehen einige öffentliche Plätze, für eine lebendige städtische Aufenthaltsqualität.

Am Eingang zur Bautzener Straße wird die Bebauung etwas eingerückt, so dass hier ein kleiner Platz entsteht, eine Begrüßungsgeste am Zugang zum Quartier.



Er öffnet den Blick auf eine großzügige Freitreppe, die zur Ebene der Brücke 5 und des NORD-SÜD-Wegs führt.



Der leicht geschwenkte Blick in die Bautzener Straße verdeutlicht nochmals die Platzqualität und die stadträumliche Qualität in dieser grünen Straße



Weiter in der Bautzener Straße bildet sich die zweite Platzsituation. Räumlich spiegelt sie die gegenüber liegende Öffnung in der Blockrandbebauung, ein Stadtraum bildet sich aus alt und neu.

**PLATZ IN DER BAUTZENER STRASSE
MIT EINZELHANDEL NAHVERSORGER**



Dieser Platz liegt am Zugang zum Supermarkt, links z. B. eine Bäckerei, rechts die Freitreppe auf die obere Geländeebene. Kommunikative öffentliche und halböffentliche Räume verbinden sich.



Die Einmündung der Großgörschenstraße in die Bautzener Straße macht eine städtebauliche Vorgabe, die wir stadträumlich positiv aufgreifen.

Die Kreuzung selbst wird verkehrsberuhigt durch bauliche Veränderung des Straßenbelags und Verengung.

Wir schlagen in Verlängerung der Großgörschenstraße einen neuen Stadtplatz vor, der eine großzügige Perspektive auf den Flaschenhalspark schafft und an den NORD-SÜD-Weg anbindet.

Der Kopf dieses Platzes ist so geplant, dass später von hier sowohl ein zusätzlicher Zugang zum S-Bahnhof als auch der angedachte Brückenschlag nach Kreuzberg geschaffen werden können.

STADTPLATZ ALS VERLÄNGERUNG DER GROSSGÖRSCHENSTRASSE



Hier ein Blick LINKS auf den Stadtplatz bis in die Großgörschenstraße hinein, RECHTS entlang des NORD-SÜD-Wegs nach Norden.



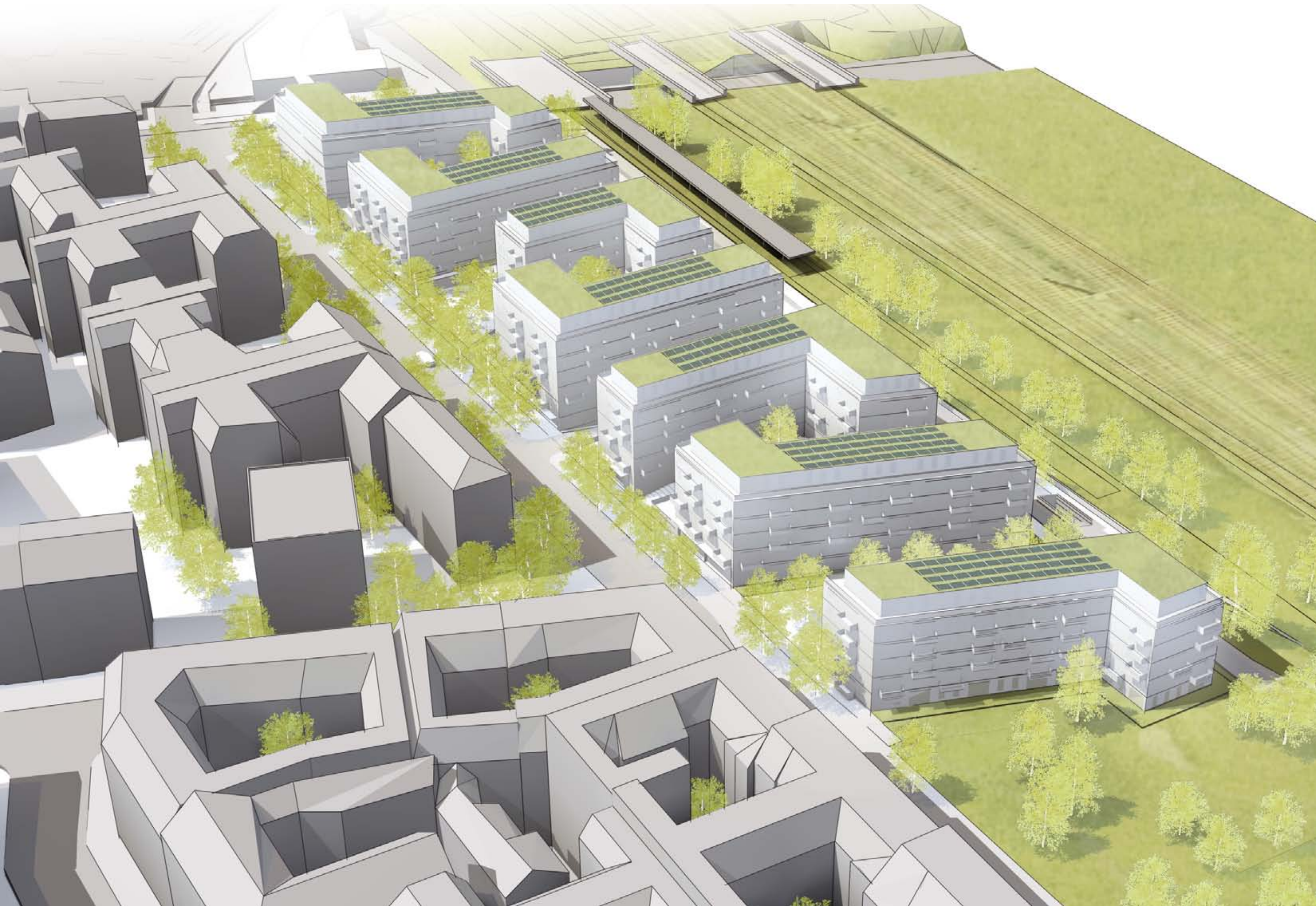
Am südlichen Ende unseres Planungsgebiets bleibt eine größere Grundstücksfläche frei von Bebauung. Dadurch kann die Sichtverbindung vom Bautzener Platz zum Flaschenhalspark erhalten bleiben. Um eine klare und sinnvolle Grenze zwischen privatem und öffentlichem Land zu gewährleisten, schlagen wir einen Grundstückstausch mit der Stadt vor:

Der Grundstückseigentümer überträgt nach diesem Vorschlag eine größere Fläche an die Stadt für den Park. Von der Stadt geht eine kleinere Fläche zurück an das private Baugebiet.

Dadurch könnte der im Süden anschließende Park („Nord-Süd-Grünzug“) um ca. einen Viertel Hektar vergrößert werden.

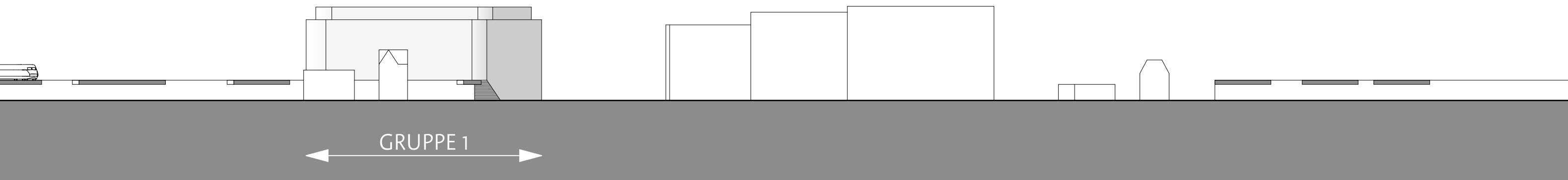
Eine Planungsanpassung zugunsten des NORD-SÜD-Weges und dessen Einbindung in den Park wäre sehr wünschenswert.

GRUNDSTÜCKSTAUSCH, VERVOLLSTÄNDIGUNG DES PARKS



Hier sehen wir eine Vogelperspektive auf das Planungsgebiet. Es zeigt die Baukörperverteilung und die Höhen.

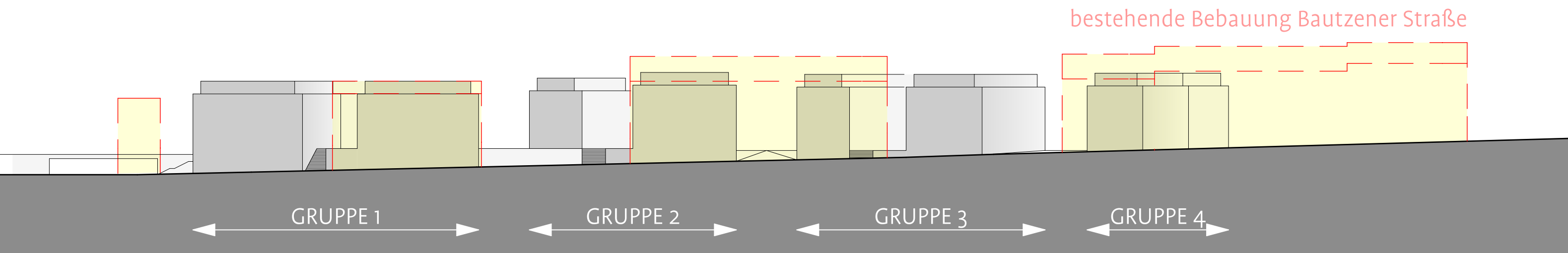
Die Neubauten respektieren die klassischen Berliner Altbauhöhen. Sie unterschreiten die Höhen der bestehenden Bebauung der Bautzener Straße überwiegend, nur die beiden nördlichsten Gebäude (an der Yorckstraße) sind gleich hoch.



Abwicklung Yorckstrasse

Hier sehen wir den Höhenvergleich in der Straßenabwicklung Bautzener Straße. Gelb sind die bestehenden Gebäude auf der Westseite, grau die neue Bebauung.

Auch die Yorckstraße folgt der klassischen Berliner Altbauhöhe, mit Ausnahme eines etwas kleineren Gebäudes aus den 50er Jahren.



Abwicklung Bautzener Straße

HÖHENENTWICKLUNG



Die sind die wesentlichen städteplanerischen Kenndaten sind .

- Grundstücksgröße (vor Tausch)	21.812 qm	- versiegelte Fläche	14.000 qm (64%)	- Geschossigkeit	V+1
- GFZ	1,59	- BGF	34.700 qm	- Anzahl Wohnungen	ca. 250
- GRZ (mit Unterbauung)	0,63	- BGF Wohnen	27.000 qm	- Stellplätze	ca. 200 Wohnen
- GRZ (Hauptanlagen)	0,37	- BGF Fitness	2.600 qm		ca. 80 Einzelhandel, Fitness
- GRZ (Nebenanlagen)	0,26	- BGF Laden, Gewerbe	2.200 qm		
		- BGF Supermarkt	2.900 qm		

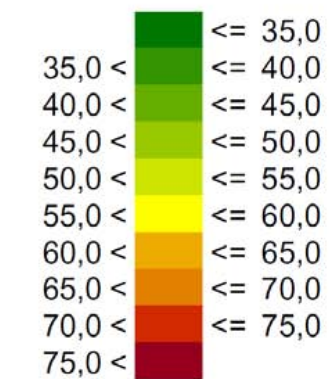
MASTERPLAN



Zeichenerklärung

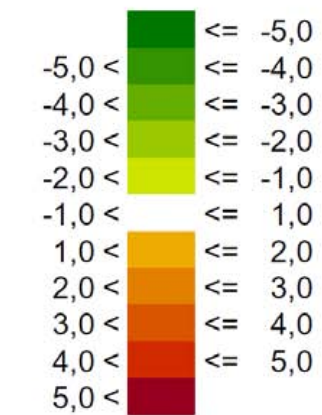
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Terrasse
- Straßenoberfläche
- Schiene
- Brücke
- Emissionslinie
- Punktquelle
- Immissionsort
- Parkplatz (Pkw)
- Anlieferung (Lkw)
- Linienquelle
- Freilager
- Lärmschutzwand

$L_{r,T}$
dB(A)



Legende
Nullfall, Planfall

$L_{r,NDiff}$
dB(A)



Legende
Differenz

Es wurde ein Verkehrs- und Lärm-Gutachten erstellt.

Dies kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die neue Bebauung in der Bautzener Straße kaum merklich erhöhen wird.

Hier die Lärmschutz-Analyse, die sowohl den Straßen- als auch den Bahnverkehr berücksichtigt:

Sowohl tags (in diesem Bild) als auch – und vor allem – nachts wird die Lärmbelastung der bestehenden Bebauung westlich der Bautzener Straße deutlich reduziert.

Es zeigt sich, dass das stadträumlich erwünschte Konzept einer aufgelockerten Bebauung die gewollte Abschirmung gegen Bahnlärm tatsächlich leistet.

Prognose-Nullfall

Prognose-Planfall

Prognose-Nullfall minus
Prognose-Planfall

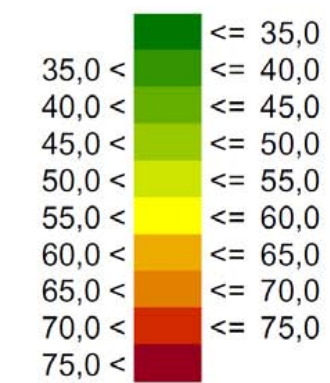
Tags (6-22 Uhr)



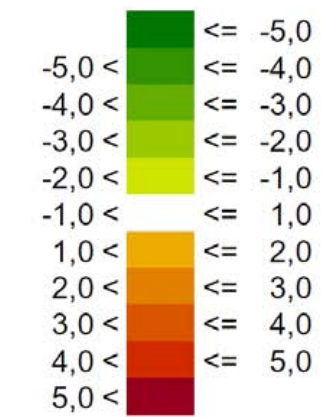
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Terrasse
- Straßenoberfläche
- Schiene
- Brücke
- Emissionslinie
- Punktquelle
- Immissionsort
- Parkplatz (Pkw)
- Anlieferung (Lkw)
- Linienquelle
- Freilager
- Lärmschutzwand

$L_{r,T}$
dB(A)



$L_{r,NDiff}$
dB(A)



Legende
Nullfall, Planfall

Legende
Differenz

Hier die Analyse nachts:

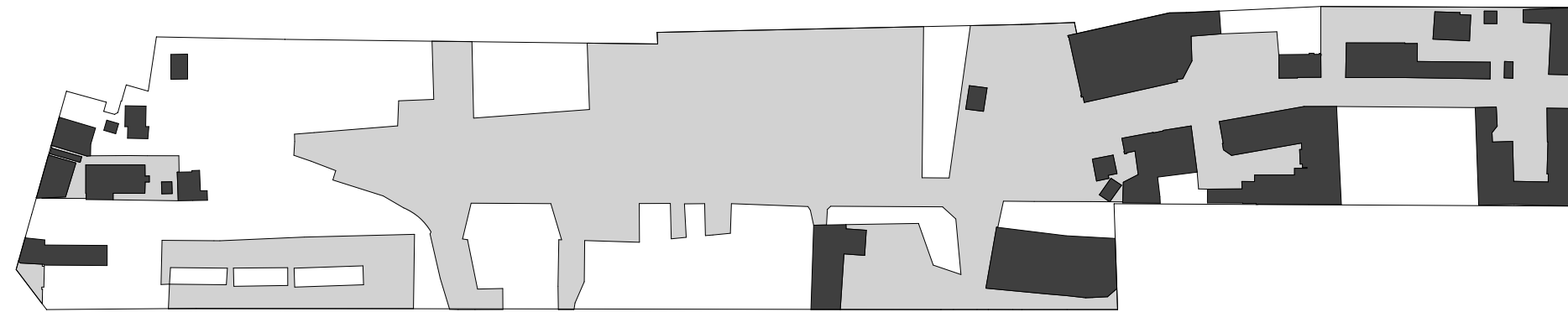
Die grünen Flächen auf dem rechten Diagramm bedeuten eine deutliche Verbesserung.

Prognose-Nullfall

Prognose-Planfall

Prognose-Nullfall minus
Prognose-Planfall

Nachts (22-6 Uhr)



Bestand

Grundstück:	21.812 qm
Gebäudefläche:	4.025 qm
befestigte Flächen:	10.092 qm
versiegelte Fläche:	14.117 qm
Versiegelung:	65 %

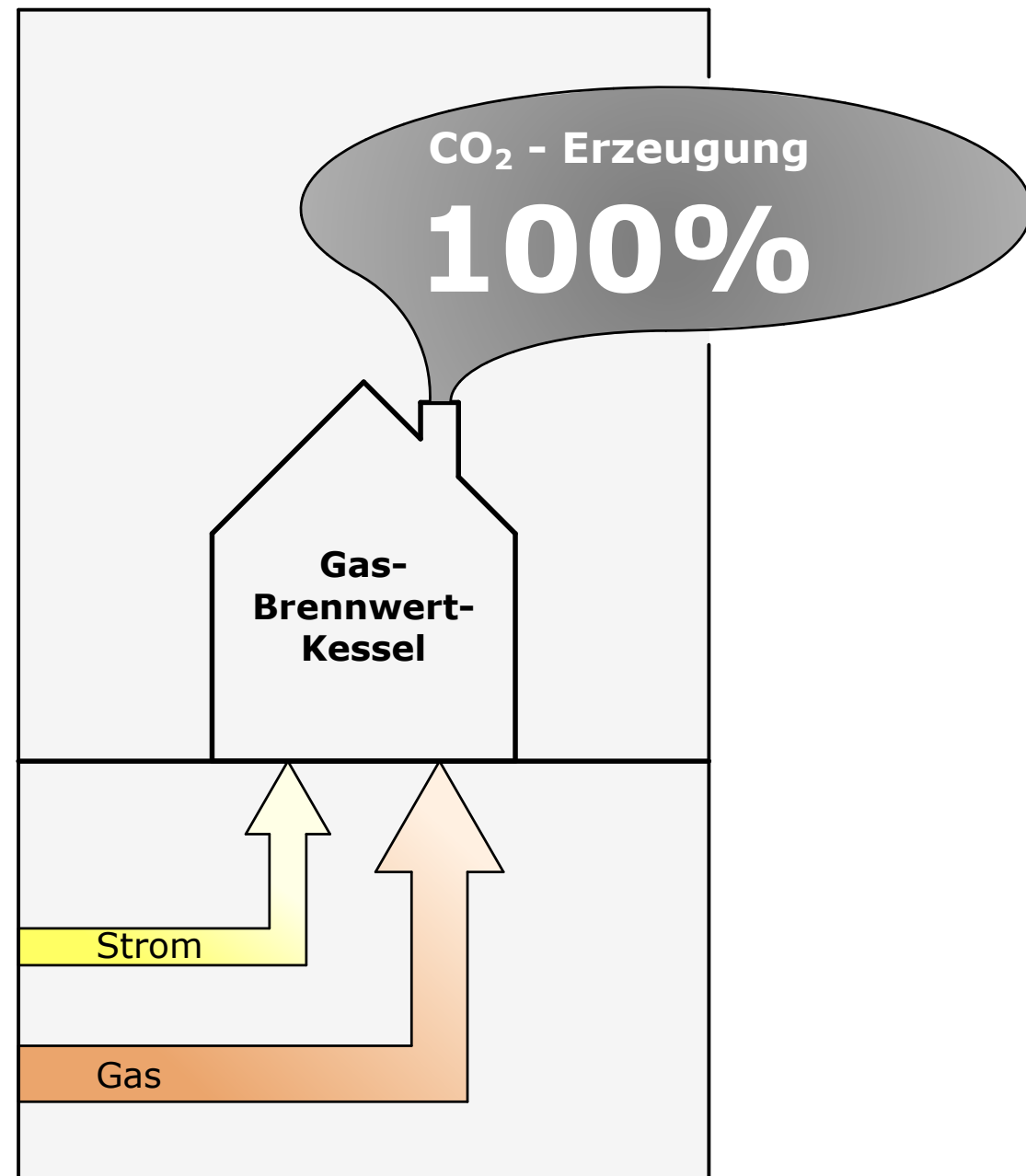
Die Versiegelung des Grundstücks durch die Neubebauung überschreitet NICHT die bestehende Versiegelung.

Es wird ein übergeordnetes Freiraumkonzept für das Grundstück und den angrenzenden Park erarbeitet, in dem Ersatzpflanzungen für zu fallende Baume vorgesehen werden.

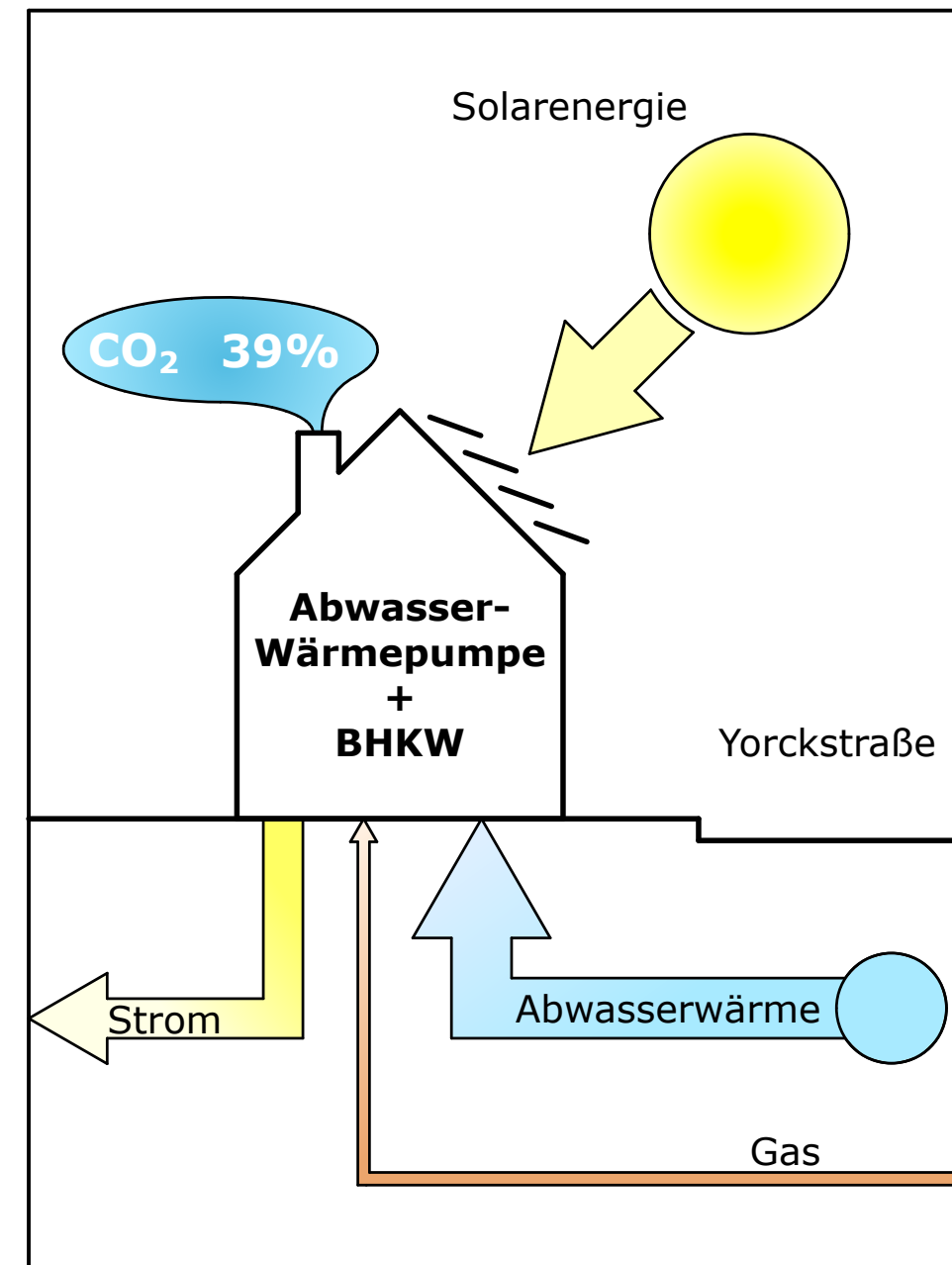


Planung

Grundstück:	21.812 qm
Gebäudefläche:	5.988 qm
unterbaute Flächen und öffentliche Wege:	8.071 qm
versiegelte Fläche:	14.059 qm
Versiegelung:	64 %



Konventionelles Vergleichsgebäude



Wohnquartier Bautzener Straße

Das Wohnquartier Bautzener Straße wird mit einem hohen Nachhaltigkeitsanspruch geplant.

Durch ein innovatives System wird einem großen Abwasserkanal in der Yorckstraße Wärme entnommen.

Auf den Dächern wird großflächig Sonnenenergie in Elektrizität umgewandelt.

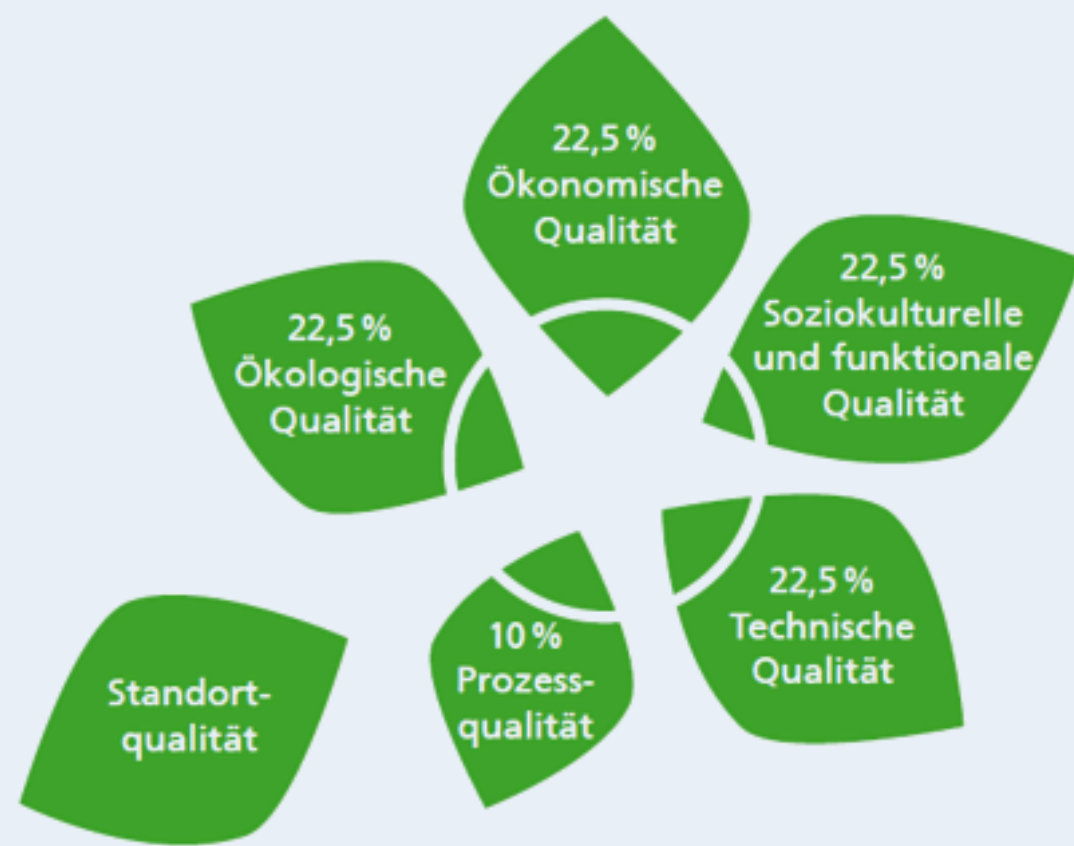
Als Ergebnis produziert das Wohnquartier nur ca. 39% des CO₂-Ausstoßes von einer konventionellen Bebauung nach EnEV 2009.




Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

„DGNB“

vergibt nach einem etablierten System Zertifikate, die eine Bewertung der Nachhaltigkeit von Projekten darstellen.

Es wird mindestens eine Zertifizierung der Kategorie „SILBER“, nach Möglichkeit „GOLD“ angestrebt.



Gesamt-erfüllungsgrad	Mindest-erfüllungsgrad	Auszeichnung
ab 50%	35%	Bronze 
ab 65%	50%	Silber 
ab 80%	65%	Gold 

Wohnquartier Bautzener Straße
Gold angestrebt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Verfasser / Copyright:

Collignon Architektur und Design
GmbH

Wielandstraße 17

10629 Berlin, Germany

Telefon: +49 30 31 51 81 - 0

Telefax: +49 30 31 51 81 - 10

mail@collignonarchitektur.com

www.collignonarchitektur.com

Vervielfältigungen und Nutzungen
jeder Art bedürfen der ausdrücklichen
vorherigen Zustimmung der
Verfasser.