

Werkstattverfahren

Alt-Friedrichsfelde 60

Aufgabenstellung

**Städtebauliche Untersuchung für die
Standorte Schwerpunktfeuerwache
und Bürodienstgebäude**

Werkstattverfahren

Alt-Friedrichsfelde 60

**Städtebauliche Untersuchung für die Standorte Schwerpunktfeuerwache
und Bürodienstgebäude**

Aufgabenstellung

Herausgeber und Verfahrensdurchführung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Durchführung und Gesamtkoordination Verfahren

Frank Henze
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe

Vorbereitung und Koordination

Salomon Schindler, Büro Schindler Friede
Marc Steinmetz, a:dks mainz berlin

Titelbild

Luftbild von Osten, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
© Dirk Laubner

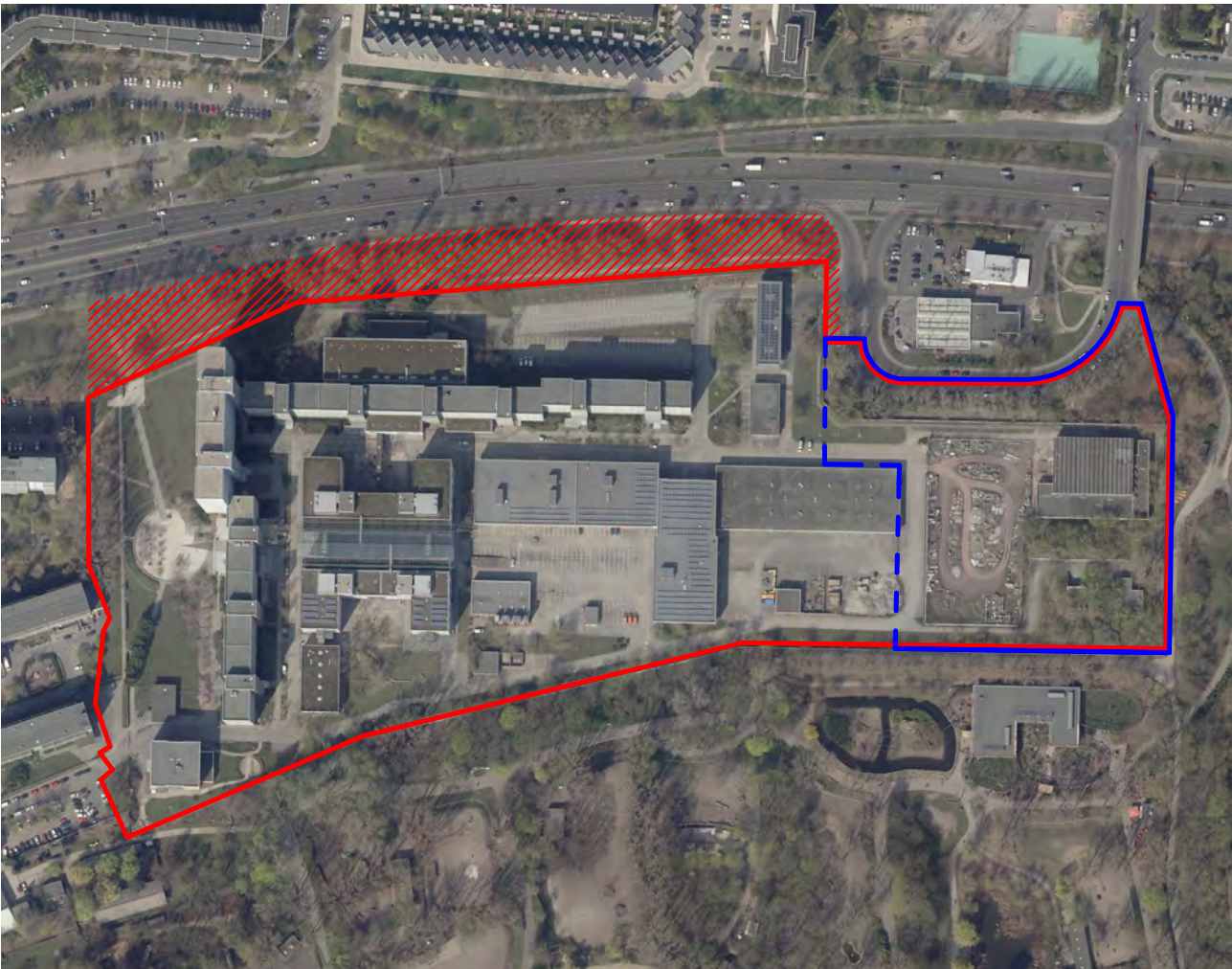
Disclaimer




Die in der Auslobung gewählte männliche Form bezieht gleichermaßen weibliche Personen ein. Auf eine Doppelbezeichnung wurde in der Regel zugunsten besserer Lesbarkeit verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel	7
Teil 1 Verfahren	8
1.1 Verfahrensträger	8
1.2 Art des Verfahrens	9
1.3 Begleitgremium	10
1.4 Ablauf des Verfahrens	11
1.5 Werkstattmaterialien	12
1.6 Geforderte Leistungen	12
1.7 Beurteilungskriterien	14
1.8 Vergütung	14
1.9 Eigentum, Nutzung und Urheberrecht	15
1.10 Terminübersicht	15
Teil 2 Grundlagen	16
2.1 Städtebauliche Situation	16
2.2 Betrachtungsgebiet	20
2.3 Historische Entwicklung	28
2.4 Planungsrecht	33
2.5 Anforderungen Schwerpunktfeuerwache	33
2.6 Anforderungen Bürodienstgebäude	34
Teil 3 Aufgabenstellung	36
3.1 Städtebauliche Ziele Planungsgebiet	36
3.2 Städtebauliche Ziele Betrachtungsgebiet	36
3.3 Städtebauliche Ziele erweitertes Betrachtungsgebiet	38
3.4 Verkehrserschließung	38
3.5 Freianlagen	39
3.6 Realisierungsstufen und Bauabschnitte	39
Teil 4 Anhang	40
4.1 Digitaler Anhang	40
4.2 Quellenangaben	42

Betrachtungsgebiet und Planungsgebiet im Luftbild



 Planungsgebiet  Betrachtungsgebiet  erweitertes Betrachtungsgebiet

Anlass und Ziel

Der Verwaltungs- und Bildungsstandort Alt-Friedrichsfelde 60 (AFF 60) liegt zwischen der Ausfallstraße B1 und dem Berliner Tierpark in Berlin-Lichtenberg. Im östlichen Teil sollen eine neue Schwerpunktfeuerwache der Berliner Feuerwehr und ein Bürodienstgebäude für das Bezirksamt Lichtenberg gebaut werden. Dafür sollen 2021 zwei getrennte Hochbauwettbewerbe zeitgleich durchgeführt werden. Für beide Nutzungen besteht dringender Bedarf. Die entsprechenden Bedarfsprogramme liegen vor und sind genehmigt. Die Umsetzung soll daher so schnell wie möglich auf den Weg gebracht werden.

Mit dem Werkstattverfahren sollen die städtebaulichen Grundlagen für diese Realisierungswettbewerbe auf dem ca. 2 ha großen östlichen Teilbereich (Planungsgebiet) geschaffen werden. Ziel des Werkstattverfahrens ist es, Festlegungen für die beiden aktuell geplanten Nutzungen – Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude – zu treffen. Hierbei sollen unter Beachtung der geprüften Bedarfsprogramme sowohl die beiden Bauvorhaben als auch die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals optimal ermöglicht werden.

Der Auftraggeber erwartet darüber hinaus erste Impulse und Leitbilder für die weitere Entwicklung des insgesamt ca. 10 ha großen Gesamtareals (Betrachtungsgebiet). Diese Impulse sollen in ein nachfolgendes, von diesem Werkstattverfahren unabhängigen, Masterplanverfahren einfließen.

Der Standort AFF 60 wurde in den 1980er Jahren als Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) errichtet. Die meisten bestehenden Gebäude sowie die markante und in Teilen noch erhaltene Umfassungsmauer stammen aus dieser Zeit und stehen für einen abgeschotteten, für den Bürger nicht zugänglichen Überwachungsapparat. Der Umgang mit dieser Vergangenheit und die Transformation des Gesamtgeländes in einen grundsätzlich bürgernahen und transparenten Verwaltungsstandort mit Hochschule und ggf. weiteren Nutzungen bildet den Rahmen dieses Werkstattverfahrens. Die neue Schwerpunktfeuerwache nimmt hinsichtlich der Anforderungen an Sicherheit und Erschließung eine Sonderstellung innerhalb des Standortes ein.

Das städtebauliche Verfahren wird vom Land Berlin durchgeführt, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Durchführung und Gesamtkoordination des Verfahrens; Bauherrenvertreter Feuerwache) in Kooperation mit dem Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Bauherrenvertreter Bürodienstgebäude) und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (für den Eigentümer).

Teil 1 Verfahren

1.1 Verfahrensträger

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe (Durchführung)
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (für den Eigentümer)
Keibelstraße 36
10178 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Hochbau, Referat für Inneres, Sport und Justiz
(Bauherrenvertreter Feuerwache)
Fehrbelliner Platz 2
10707 Berlin

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Personal, Finanzen, Immobilien und Kultur
Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Baumanagement
(Bauherrenvertreter Bürodienstgebäude)
Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

Durchführung und Gesamtkoordination Verfahren

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
Frank Henze - II D 13 -
Tel. 030 – 90139 4432
Mobil 0175 298 6116
Fax. 030 – 90139 4441
frank.henze@sensw.berlin.de

Vorbereitung und Koordination

Büro Schindler Friede
Salomon Schindler
Heinersdorfer Str 50
13086 Berlin
buero@schindlerfriede.de
Tel. 030 – 9560 3405
(Kontaktadresse)

mit
a:dks mainz berlin
Marc Steinmetz
Helmholtzstraße 42
10587 Berlin

1.2 Art des Verfahrens

Das Werkstattverfahren wird als nicht-anonymes, konkurrierendes Werkstattverfahren als Mehrfachbeauftragung mit maximal drei Teams aus Architekten und / oder Stadtplanern mit Landschaftsarchitekten durchgeführt.

Die Teams werden jeweils mit den Leistungen gemäß nachfolgender Aufgabenbeschreibung beauftragt. Das Begleitgremium wird den Prozess begleiten und die Ergebnisse beurteilen. Es setzt sich zusammen aus Vertretern aller Verfahrensträger sowie zwei unabhängigen Fachleuten.

Nach der zweiten Bearbeitungsphase soll eines der drei vorgelegten Konzepte vom Begleitgremium ausgewählt und als Grundlage für die beiden nachfolgenden, voneinander unabhängigen Wettbewerbsverfahren zur Planung der Schwerpunktfeuerwache und des Bürodienstgebäudes festgelegt werden. Die Ausloberin behält sich vor, das ausgewählte Konzept vom Verfasser im Anschluss nochmals überarbeiten zu lassen.

Entscheidungen in der Bewertung der Werkstatteergebnisse werden im Konsens des Begleitgremiums getroffen.

Durch die Werkstattbeteiligten wurden die folgenden Teams in einem vorgeschalteten offenen Teilnahmewettbewerb ausgewählt:

- DeZwarteHond GmbH, Köln + bauchplan landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mit beschränkter berufshaftung, München
- Kepler 32 - Atelier für Architektur + URBANOPHIL.KOELN - Stadtplaner - Philipp Skoda, Köln + SOWATORINI Landschaft, Berlin
- Studio Wessendorf, Berlin + Studio RW, Berlin

Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmern erfolgt über E-Mail.

Zur Information aller Verfahrensbeteiligten und zur Dokumentation des Werkstattprozesses wird eine Plattform eingerichtet:

www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/322

Hier ist die Werkstattaufgabe mit allen zur Bearbeitung und zum Verständnis notwendigen Materialien (Unterlagen, Verfahrenspapiere und Anlagen) eingestellt, sowie die Sitzungsprotokolle verfügbar gemacht. Der Zugriff auf die passwortgeschützte Seite bleibt den Beteiligten vorbehalten. Die Teilnehmer werden gebeten, sich erneut mit Benutzername und Passwort zu registrieren.

Rückfragen können über diese Plattform gestellt und die Antworten abgerufen werden, siehe Kapitel 1.4.

Datenschutz

Die Datenschutzerklärung gemäß der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Es wird einer verstärkten Informationspflicht nachgekommen, um allen Verfahrensbeteiligten Transparenz und Sicherheit über ihre Daten zu gewährleisten. Die beigefügten Datenschutzhinweise (Anlage 4.1.8) sind zu beachten. Die teilnehmenden Büros, Mitglieder der Jury,

Sachverständige, Gäste und Auftragnehmer willigen durch die Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass die personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Verfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Beauftragung bzw. Funktion im Verfahren, Berufsbezeichnung und ggf. Bankverbindung. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Daten auf Wunsch gelöscht werden (durch formlose schriftliche Mitteilung an die Gesamtkoordination).

Das gesamte Verfahren inkl. Zwischenergebnisse wird zur Bürgerinformation veröffentlicht.

Nach Abschluss des Werkstattverfahrens und vor der Auslobung der beiden Realisierungswettbewerbe ist eine Bürgerinformation zur Vorstellung der Ergebnisse vorgesehen.

1.3 Begleitgremium

Die Bearbeitung im Verfahren sowie die Ergebnisse sollen von einem Begleitgremium mit Vertretern aller Verfahrensträger sowie durch zwei unabhängige Fachleute beurteilt werden. Diesem gehören an:

Stimmberechtigte Mitglieder

- Susanne Walter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
- Gerhard Lutz, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Hochbau, Referat für Inneres, Sport und Justiz (Bauherrenvertreter Feuerwehr)
- Cornelia Kulik, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Bauherrenvertreterin Bürodienstgebäude)
- Marc Kuper, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Berlin
- NN, Architekt/Stadtplaner, unabhängig
- NN, Landschaftsarchitekt, unabhängig

Stellvertretende Mitglieder

nur im Vertretungsfall anwesend

- Bernhard Heitele, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte, Referat Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
- Carolin Senftleben, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Hochbau, Referat für Inneres, Sport und Justiz (Bauherrenvertreter Feuerwehr)
- Dietlind Tessin, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Bauherrenvertreterin Bürodienstgebäude)
- Eyleen Eienkel, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Berlin

Sachverständige

im Bedarfsfall anwesend

- Yvonne Corinna Paul, Berliner Feuerwehr
- Clemens Radke, Stadtplanung BA Lichtenberg
- Ina Bergmann, Untere Denkmalschutzbehörde, BA Lichtenberg

- Frank Telser, Straßen- und Grünflächenamt BA Lichtenberg (Straße)
- Ina Sager, Umwelt- und Naturschutzamt BA Lichtenberg (Natur)

Weitere Sachverständige werden bei Bedarf hinzugezogen

1.4 Ablauf des Verfahrens

Ausgabe der Unterlagen

Die Unterlagen gem. Kapitel 4.1 werden den Teilnehmern und dem Gremium an dem in Kapitel 1.10 genannten Termin als Download-Link zur Verfügung gestellt. Die Modellgrundlage wird den Teilnehmern bei der Ortsbesichtigung ausgehändigt.

Ortsbesichtigung

Eine geführte Ortsbesichtigung wird an dem in Kapitel 1.10 genannten Termin durchgeführt. Bei der Begehung wird darum gebeten, die geltenden Regeln zur Abstandswahrung zwischen Personen jederzeit einzuhalten.

Die Büros bzw. Bürgergemeinschaften werden jeweils einzeln im Abstand von 90 Minuten über das Gelände geführt. Die genauen Uhrzeiten werden den Büros bzw. Bürgergemeinschaften noch mitgeteilt. Pro Büro bzw. Bürgergemeinschaft können maximal zwei Personen teilnehmen. Bei dieser Gelegenheit wird die Einsatzplatte für das Umgebungsmodell überreicht.

Das Gelände ist an Werktagen (Montag - Freitag) tagsüber frei zugänglich und kann auch ausserhalb dieses Termins besichtigt werden.

Rückfragen

Rückfragen können online bis zum in Kapitel 1.10 genannten Termin gestellt werden. Die Fragen können unter folgender Adresse: www.wettbewerbe-aktuell.de/onlineverfahren/ov/322 zu den betreffenden Gliederungspunkten gestellt werden. Der Zugang erfolgt mit dem Benutzernamen und Passwort, die bei der Erstregistrierung für das Verfahren gewählt wurden. Die Beantwortung erfolgt in Abstimmung mit den Auftraggebern. Die Antworten zu den Rückfragen werden, sobald sie abgestimmt sind, laufend eingestellt.

Erster Werkstatttermin (Zwischenkolloquium)

Die Präsentationen der Zwischenergebnisse erfolgen einzeln und nacheinander und sollen die Dauer von 45 Minuten nicht überschreiten. Anschließend können Verständnisfragen durch die Anwesenden gestellt werden. Das Begleitgremium formuliert im Anschluss Empfehlungen für die weitere Bearbeitung.

Der Termin muss pandemiebedingt voraussichtlich als Video-Konferenz durchgeführt werden. Der Auslober wird über die genauen Modalitäten rechtzeitig informieren.

Zweiter Werkstatttermin (Abschlusskolloquium)

Im zweiten Werkstatttermin findet eine abschließende Präsentation und die Abgabe der weiterentwickelten Ergebnisse durch die Teams statt. Das Begleitgremium wählt im Anschluss ein Präferenzkonzept aus. Die nicht berücksichtigten Konzepte werden Bestandteil der Dokumentation des Werkstattverfahrens.

Danach werden die Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Werkstatt-ergebnisses diskutiert und eine Empfehlung des Begleitgremiums für das weitere Vorgehen formuliert.

Der Termin wird nach Möglichkeit als Präsenztermin in Berlin durchgeführt. Der Auslober wird über die genauen Modalitäten rechtzeitig informieren.

Überarbeitung des Präferenzkonzeptes (optional)

Sofern erforderlich wird das Präferenzkonzept im Anschluss vom Verfasser überarbeitet, sodass es als Grundlage für die Realisierungswettbewerbe verwendet werden kann. Der Auftraggeber behält sich vor, Teillösungen der nicht berücksichtigten Konzepte in das Präferenzkonzept einzuarbeiten. Eine Überarbeitung soll zeitnah erfolgen und wird zusätzlich nach Aufwand honoriert (siehe Kapitel 1.8).

1.5 Werkstattmaterialien

Als Materialien werden die im Anhang (Kapitel 4.1) genannten Unterlagen digital (mit Ausnahme der Modellgrundplatte) zur Verfügung gestellt:

- Aufgabenstellung als pdf
- CAD-Dateien als dwg: Grundlagenplan, Vermesserpläne
- Informationspläne als pdf: Grundlagenplan, Vermesserpläne, Leitungspläne
- weitere Planungsunterlagen: Artenschutzgutachten, Grundstückspotentialanalyse 2017, Machbarkeitsstudie 2018
- funktionale Anforderungen an Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude: Raumprogramme, Funktionsprogramme, Gutachten etc.
- Formblatt
- Bilddokumentation
- Modelleinsatzplatte M. 1:500 (wird bei Ortsbesichtigung ausgegeben)

Hinweis

Jeder Teilnehmer des Verfahrens verpflichtet sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an den Auftraggeber abgegeben werden, sind nach Abschluss des Verfahrens zu löschen.

1.6 Geforderte Leistungen

Von den Werkstattteilnehmern zu erbringende Leistungen:

1. Städtebaulicher Vorentwurf für das Planungsgebiet mit Darstellung der beiden Baufelder und deren Erschließung, der Baukörper und dem Außenraumkonzept M 1:500
2. Städtebauliche Einbindung I: Darstellung des gesamten und erweiterten Betrachtungsgebietes mit städtebaulichem Umgriff mit Bestandsbauten, Erschließungsflächen und Außenräumen, M 1:1000
3. Städtebauliche Einbindung II: Darstellung des gesamten und erweiterten Betrachtungsgebietes mit städtebaulichem Umgriff mit Bestandsbauten, Erschließungsflächen und skizzenhafter Darstellung der mittelfristig realisierbaren Verbesserungen der

- Erschließungsflächen und im Außenraum, M 1:1000
4. Städtebauliche Einbindung III: Skizzenhafte Darstellung des gesamten und erweiterten Betrachtungsgebietes mit städtebaulichem Umgriff mit Bestandsbauten und langfristig realisierbaren Erschließungsflächen, Baufeldern und Außenräumen, M 1:1000
 5. Erläuterungsbericht in freier Form (Text / Plan / Skizze / Diagramm) zu der städtebaulichen Einbindung, den Leitbildern des gesamten Areals, sowie dem städtebaulichen Vorentwurf für das Planungsgebiet (Darstellung auf Präsentationsplänen).
 6. Baumassenverteilung Planungsgebiet, schematische Darstellung als Schnittzeichnungen mit Darstellung der Baukörper und Geländemodulation soweit zum Verständnis notwendig , M 1:500
 7. Darstellung planungsrechtlicher Parameter/städtebaulicher Kenngrößen auf Formblatt (Anlage 4.1.5)
 8. Arbeitsmodell (Planungsgebiet) als Einsatzmodell M 1:500

Für die Zwischenpräsentation sind die geforderten Leistungen lediglich in digitaler Form einzureichen, gem Aufstellung siehe unten.

Als verbindliche Form der Arbeit (Abgabe Schlusskolloquium) gilt der Papierausdruck.

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form

Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf Datenträger zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):

- die Präsentationspläne als Windows-kompatible .tif-Datei(en) in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi
- die Präsentationspläne als .pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixeldarstellungen in einer Auflösung von bevorzugt 300dpi.
- die geforderten Leistungen nach Nr. 1 - 5 als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf.
- Die Präsentationsdatei (Format pdf/ptx) wie im Kolloquium präsentiert.

Hinweise zu den geforderten digitalen Leistungen

„Offene“ Dateien aus Layout-Programmen (z.B. InDesign, QuarkExpress, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten Windows-kompatiblen .tif-Format oder .pdf-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

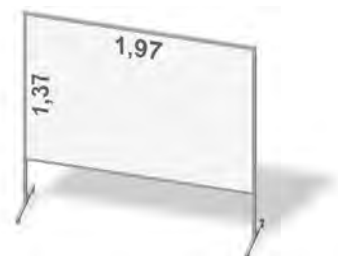
Die einzelnen Dateien auf dem Datenträger sollen eindeutig mit dem Namen der Bewerbung benannt werden. In den Dateinamen dürfen keine Leer- und Sonderzeichen vorkommen.

Der Datenträger ist für einen Windows-kompatiblen PC zu erstellen.

Allgemeine Hinweise

Jedes Büro bzw. jede Bewerbungsgemeinschaft darf nur eine Arbeit ohne Variante einreichen. Farbige Darstellungen und erläuternde Skizzen sind zugelassen.

Für die Präsentation der Arbeiten stehen beim Zwischen- und Abschlusskolloquium pro Teilnehmer jeweils max. zwei Rolltafeln mit einer Hängefläche von jeweils 1,90 m (Breite) x 1,40 m (Höhe) zur Verfügung.



1.7 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Beiträge durch das Begleitgremium angewendet:

- Stadträumliche Einbindung
- Positionierung der Baukörper / Baumassenverteilung
- Abschnittsbildung
- Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum
- Höhenentwicklung
- Erschließung
- Eingänge / Adressbildung
- Freiraumgestaltung
- Ökologie
- Barrierefreiheit
- Flexibilität

Die Reihenfolge stellt keine Wichtung dar.

1.8 Vergütung

Die ausgewählten Teams erhalten bei vollständiger und fristgerechter Abgabe und Präsentationen jeweils ein Honorar von je 18.000,- Euro netto zuzüglich MwSt. Dieses ist auf Grundlage des Merkblatt Nr. 51 „Städtebaulicher Entwurf als besondere Leistung in der Flächenplanung“ der Architektenkammer Baden-Württemberg kalkuliert. Zuschläge für ein Arbeitsmodell des Planungsgebietes, dem Skizzieren von Leitbildern für das Gesamtareal (Betrachtungsgebiet) und der Präsentation der Ergebnisse in einem Zwischen- sowie Abschlusskolloquium als besondere Leistungen und eine Nebenkostenpauschale sind in dieser Honorarsumme enthalten.

Eine Erteilung von Preisen und Anerkennungen ist nicht vorgesehen. Ein Auftragsversprechen ist mit dem Verfahren nicht verbunden. Im zweiten Werkstatttermin (Abschlusskolloquium) wählt das Begleitgremium ein Präferenzkonzept aus und formuliert ggf. Hinweise für die Überarbeitung durch den Verfasser. Das Präferenzkonzept soll als Grundlage für die Realisierungswettbewerbe verwendet werden. Der Auftraggeber behält sich vor, Teillösungen der nicht berücksichtigten Konzepte in das Präferenzkonzept einzuarbeiten.

Nach Bedarf soll das ausgewählte Konzept vom Verfasser nochmals überarbeitet werden. Eine Überarbeitung soll zeitnah erfolgen und wird zusätzlich nach Aufwand honoriert. Die Honorierung einer ggf. beauftragten Überarbeitung soll sich an der Leistungsphase 3 für das Planungsgebiet nach dem o.g. Merkblatt 51 orientieren. Dies entspricht einem Honorar von 5.565,- Euro (netto). Im Falle einer Beauftragung kann die Honorierung jedoch an die Überarbeitungsvorgaben des Begleitgremiums angepasst werden. Zum Beispiel können auch nur Teile der Leistungsphase 3 beauftragt und dementsprechend honoriert werden.

1.9 Eigentum, Nutzung und Urheberrecht

Die Arbeiten werden Eigentum des Landes Berlin als Auftraggeberin. Das Land Berlin ist berechtigt, die Beiträge ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Die Auftraggeberin hat das Recht auf Erstveröffentlichung.

Die Teilnehmer übertragen dem Land Berlin das Nutzungs- und Verwertungsrecht an allen urheberrechtlich geschützten Leistungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Werkstattverfahrens. Dies umfasst unter anderem ausdrücklich das Nutzungs- und Änderungsrecht an den Unterlagen als planerische Grundlage für den sich an diesen Wettbewerb anschließenden Realisierungswettbewerben.

1.10 Terminübersicht

Ausgabe der Unterlagen	Freitag, 13.11.20
Ortsbesichtigung	Donnerstag, 19.11.20
Frist Rückfragen	Mittwoch, 25.11.20
Beantwortung Rückfragen bis	Mittwoch, 02.12.20
Erster Werkstatttermin	Montag, 14.12.20
Zweiter Werkstatttermin	Donnerstag, 28.01.21
Bürgerinformationsveranstaltung	Februar 2021

Die genauen Uhrzeiten und Modalitäten werden den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt. Alle Terminangaben sind voraussichtliche Angaben.

Teil 2 Grundlagen

2.1 Städtebauliche Situation

Die Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde 60 befindet sich im Ortsteil Friedrichsfelde, Bezirk Lichtenberg von Berlin. Im Norden wird das Gebiet durch die Straße Alt-Friedrichsfelde (Fortsetzung der Frankfurter Allee bzw. der Straße Alt-Biesdorf) begrenzt, im Süden und Osten durch den Tierpark und im Westen durch großmaßstäbliche Wohnbauten.

Tierpark

Im Süden und Osten befindet sich der Tierpark Berlin mit seiner sehr ausgedehnten Parklandschaft. Er ist einer der beiden Zoologischen Gärten in Berlin und mit 160 Hektar Fläche nach eigener Angabe der größte Landschaftstierpark in Europa und beinhaltet dabei auch Gartenanlagen. Zu seinem Bestand zählen ca. 8.000 Tiere aus 656 Arten. Im Jahr 2018 besuchten rund 1,5 Mio Menschen den Tierpark. Direkt südlich des Planungsbereichs, mit ca. 20 m Abstand zur Grenze, befindet sich das im Jahr 2000 errichtete und 2019 umgestaltete Affenhaus. Im Nord-Osten des Planungsbereiches befindet sich eine Wirtschaftszufahrt des Tierparks von der Gensinger Straße.

Abb.1: Schrägluftbild
Blick Richtung Westen



Alt-Friedrichsfelde und Gensinger Viertel

Im Norden wird das Grundstück von der Straße Alt-Friedrichsfelde begrenzt. Die Straße ist seit den 1980er Jahren zu einer richtungsgetrennten 6-8 spurigen Straße mit aufwendigen Zu- und Abfahrten sowie einem Tunnel im Bereich der Kreuzung Am Tierpark ausgebaut. Die einzige Querungsmöglichkeit im Betrachtungsrahmen, sowohl für Fußgänger und Fahrradfahrer wie auch für Autofahrer, ist die Brücke der Gensinger Straße ganz im Osten, sowie ein Fußgängerübergang mit Ampelanlage im Westen, auf Höhe Haus 2. Weiter im Westen kann die Straße erst wieder auf der Straße Am Tierpark überquert werden.

Im Karree zwischen Gensinger Straße und Alt-Friedrichsfelde befindet sich heute eine Tankstelle und ein Schnellimbiss mit Parkplatz, sowie eine Bushaltestelle mit Rampen- und Treppenanlage für Fußgänger zur Überwindung der ca. 6 m Höhendifferenz von der Bushaltestelle auf die Überführung.

Der Bereich nördlich der Straße ist geprägt durch großmaßstäbliche Wohnbauten der 1980er bis 2010er Jahre. Das sogenannte Gensinger Viertel wurde unter Integration einiger Bauten aus DDR-Zeit im wesentlichen nach der Wende von privaten Investoren entwickelt und bebaut. Der westlich angrenzende Bereich stammt ebenfalls im Wesentlichen aus den 1980er Jahren mit 11-geschossigen Wohnbauten an den Hauptstraßen und niedrigeren Bauten im Blockinnern. Einzelne erhaltene Bauten aus der Vorkriegszeit, sowie punktuelle Nachverdichtungen aus den letzten Jahren ergänzen das Bild.

Die Alfred-Kowalke-Straße ist in ihrem Verlauf historisch und bildet westlich der Straße Am Tierpark den Anger, das historische Zentrum von Friedrichsfelde. Südlich der Alfred-Kowalke-Straße befindet sich das Schloss Friedrichsfelde mit seinen ausgedehnten Parkanlagen. Das Schloss gehört heute, zusammen mit den Parkanlagen, zum Tierpark.



Abb.2: Luftbild 2019 mit Eintragung des Betrachtungsgebietes M 1:7500

2.2 Betrachtungsgebiet

Ausgangslage

Die Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde 60 bildet das Betrachtungsgebiet. Die Liegenschaft ist Bestandteil des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB), vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (Portfoliomanagement). Die gesamte Liegenschaft hat eine Fläche von rund 104.000 m².

Der Standort ist, bedingt durch die Lage und Nutzungsgeschichte, weitgehend isoliert von seiner Umgebung. Die Mauer als Abgrenzung und die Reduktion auf zwei Zufahrten führen zu einem stark introvertierten Charakter der Liegenschaft.

Baubestand

Der Baubestand besteht im Wesentlichen aus den Bauten der ehemaligen Bezirksverwaltung des MfS (Ministerium für Staatssicherheit der DDR), erstellt 1976 bis 1986, sowie dem zentralen Bau mit verglaster Passage (Haus 6A und 6B) für die damalige Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin (FHVR Berlin), heute Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, aus dem Jahr 1993 (Architektur Nalbach+Nalbach).

Abb.4: Betrachtungsgebiet und Planungsgebiet im Luftbild






 Planungsgebiet  Betrachtungsgebiet  erweitertes Betrachtungsgebiet



Abb.5: Bestandsbauten mit Angabe Geschossigkeit und BGF, 2014

Der Komplex wird dominiert durch die Hochhauscheibe am westlichen Rand mit bis zu 17 Geschossen (Häuser 2 und 3), sowie der 7-8 geschossigen Bebauung parallel zur Straße Alt-Friedrichsfelde mit vorgelagertem niedrigerem Baukörper, der ein Auditorium und die Kantine enthält (Haus 1). Die Hochbauten sind durch vor- und zurückspringende Treppenhäuser rhythmisiert. Der Hörsaal- und Kantinenbau fällt durch die schräg gestellte Verglasung auf (Umbau aus den 1990er Jahren, Architektur Nalbach+Nalbach). Die Fassaden der Bauten aus den Jahren 1976 bis 1986 wurden teilweise im Jahr 2005 saniert.

Die Mitte der Anlage wird dominiert von den Häusern 16,17 und 18, die ein- bzw. zweigeschossig sind. Diese befinden sich noch in einem unsanierten Zustand und werden derzeit in Teilen als Garage bzw. Lager und Archiv genutzt.

Im Planungsgebiet befinden sich eine Sporthalle, Lager- und Bunkeranlagen, sowie das als Lagerplatz genutzte ehemalige Sportfeld. Weiter gibt es eine Reihe untergeordneter Garagen und eine Versorgungszentrale.

Ein wichtiges bauliches Element ist die in großen Teilen erhaltene Umfassungsmauer um das Grundstück. Sie stammt ebenfalls aus den 1980er Jahren und ist aufwändig gestaltet. Entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde wurde die Mauer nach dem Mauerfall durch einen Zaun ersetzt. An der westlichen Grenze des Grundstücks zwischen Alfred-Kowalke-Straße und Alt-Friedrichsfelde stehen einzelne Wandelemente, integriert in die Außenraumgestaltung.



Umfassungsmauer heute im Planungsgebiet (Foto: BSF)



Einfahrt Gelände mit Haus 14 (Foto: SenSW)



Gensinger Brücke nach Westen (Foto: BSF)



Blick nach Süden, rechts Haus16 (Foto: BSF)



Gensinger Str. auf Sporthalle (Foto: BSF)



Blick nach Westen, rechts Haus16 (Foto: BSF)



Haus 15 (Foto: BSF)



Blick nach Westen, links Haus 1, im Vordergrund der Parkplatz (Foto: BSF)



Blick nach Norden über den ehemaligen Sportplatz (Foto: BSF)



Blick nach Osten, links Haus 1, rechts Haus 18 (Foto: BSF)



Blick nach Westen, links Haus 16 (Foto: BSF)



Blick nach Westen, zwischen Haus 6A und 6B (Foto: BSF)

Erschließung

Die Erschließung mit Fahrzeugen erfolgt derzeit ausschließlich an zwei Punkten: Im Südwesten über die Alfred-Kowalke-Straße und im Nordosten von der Straße Alt-Friedrichsfelde über die Gensinger Straße mit Besucher-Parkplatz. Die beiden Zufahrten haben jeweils Pfortnergebäude und Schrankenanlagen.

Darüberhinaus gibt es einen fußläufigen Zugang mit Eingangshalle und Pfortner / Auskunft auf der Westseite (Haus 3). Dieser Zugang bildet derzeit den Haupt- bzw. Publikumseingang für die Hochschule und die verschiedenen Ämter.

Das Gelände ist wochentags tagsüber frei zugänglich.

Das Gelände ist folgendermaßen an den ÖPNV angebunden:
Der S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost (S5, S7) ist fußläufig in ca. 14 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn verkehrt hier in Ost-West-Richtung mit direkter Anbindung an die Stadtbahn.

Die nächstgelegene Tramhaltestelle Alt Friedrichsfelde / Rhinstraße wird von den Linien 27, 37 und M17 bedient, die in Nord-Süd-Richtung in Richtung Hohenschönhausen bzw. Karlshorst verkehren.

Die U-Bahnlinie U5, Bahnhof Friedrichsfelde ist in 15 – 18 Minuten fußläufig erreichbar. Ab Dezember 2020 wird die U5 zum Hauptbahnhof verlängert.

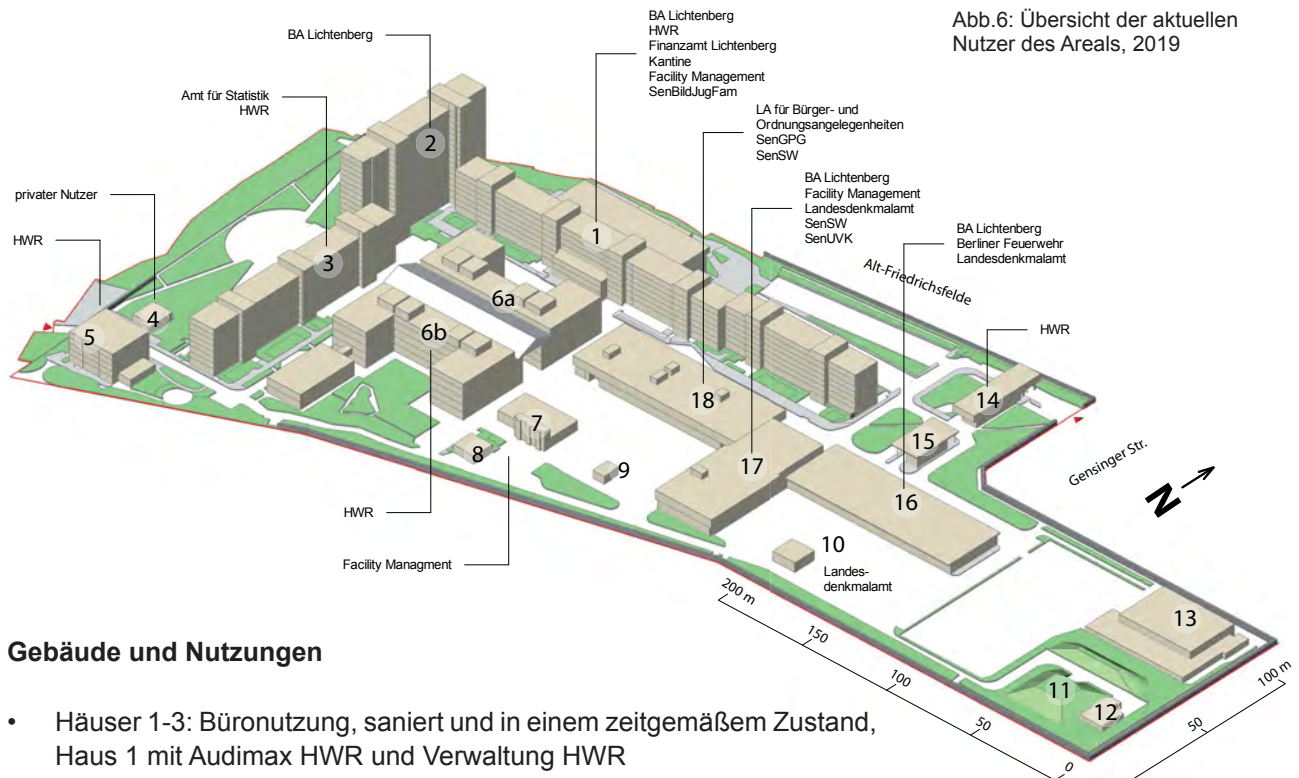
Bushaltestellen befinden sich an der Straße Alt-Friedrichsfelde im westlichen Bereich (Alt-Friedrichsfelde 60), sowie im östlichen Bereich (Alt-Friedrichsfelde / Gensinger Str.). Hier verkehren die Buslinien 108 (Bhf. Lichtenberg – Biesdorf - Waldesruh), 194 (Hermannplatz – S Friedrichsfelde Ost), 192 (S Friedrichsfelde Ost – Marzahn) und N5.

Topographie

Die Geländeoberfläche im Betrachtungsgebiet steigt von Westen nach Osten leicht an, von ca. 39,60 ü. NN im Westen bis zu ca. 41,30 ü. NN. Für das Werkstattverfahren kann das Gelände als eben betrachtet werden.

Zu beachten ist allerdings der erhebliche Höhenunterschied zur Gensinger Straße. An der Nordseite des Grundstücks im östlichen Bereich (Planungsbereich) steigt die Gensinger Straße (Brückenauffahrt) bis auf ca. 6 m über das Geländeterrain an. Der Höhenunterschied wird mit einer Böschung außerhalb des Grundstücks ausgebildet.

Der Tierpark weist ebenfalls topografische Schwankungen im Bereich plus 6 Meter bzw. minus 3,5 Meter, bezogen auf das Betrachtungsgebiet, auf.



Gebäude und Nutzungen

- Häuser 1-3: Büronutzung, saniert und in einem zeitgemäßem Zustand, Haus 1 mit Audimax HWR und Verwaltung HWR
- Haus 4: zurzeit noch privater Nutzer, sanierungsbedürftig
- Häuser 5, 6a-c, 14: Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR), saniert und in einem zeitgemäßem Zustand
- Haus 15 (Tankstelle): Sanierung und Erweiterung für HWR kurzfristig vorgesehen
- Häuser 10, 16-18: Lagernutzung, unsaniert; perspektivisch für Hochschul- und Büronutzung vorgesehen
- Häuser 7-9: Betriebs- und Wirtschaftsgebäude (Haus 7 mediale Versorgungszentrale), sanierungsbedürftig; perspektivisch evtl. entbehrlich
- Häuser 11-12 (ehem. Munitionsbunker mit Druckschutzaufschüttung): Abriss
- Haus 13 (Sporthalle): Abriss

Lärmimmissionen

- im nördl. Grundstücksbereich bis zu 70 dB(A) (Straßenverkehr)
- im südwestl. Grundstücksbereich bis zu 60 dB(A)
- im östl. Grundstücksbereich bis zu 65 dB(A)
(Bereich um Haus 16 einschließlich östlich gelegener Grundstücksfläche mit Sportfläche und Sporthalle)
- im Grundstücksinneren ≤ 50 dB(A) (Bereich um Häuser 06a/b)

Die Häuser 01, 02, 03 fungieren als Lärmbarriere zur Straße Alt-Friedrichsfelde.

Flora und Fauna

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Einschätzung und der Erstellung eines Baumkatasters für das Planungsgebiet im September 2019 wurden die bei der Bau- und Umweltplanung gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigenden Schutzgüter Flora und Fauna untersucht (siehe Anlage 13). Insgesamt wurden im Planungsgebiet 36 nach der Baumschutzverordnung von Berlin geschützte Bäume mit Nummer und Lage erfasst.

Im Planungsgebiet wurden vereinzelte Trocken- und Magerrasenflächen festgestellt. Bei dem südlich vorkommenden Sandtrockenrasen handelt es sich um ein stabiles Biotop, welches im Zuge des Vorhabens zu erhalten ist. Besonders geschützte oder streng geschützte Arten sowie Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie wurden aktuell nicht nachgewiesen.

Bei der Untersuchung der Avifauna wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins als Brutvogel nachgewiesen.

Die Erkenntnisse der Untersuchung sind im Werkstattverfahren zu berücksichtigen.

Abb.7: Darstellung der geschützten Biotope (siehe Anlage 13)
 05121 - Sandtrockenrasen
 03229 – sonstige Grasfluren
 Ha - Sand-Strohblume
 Hips – Florentiner Habichtskraut



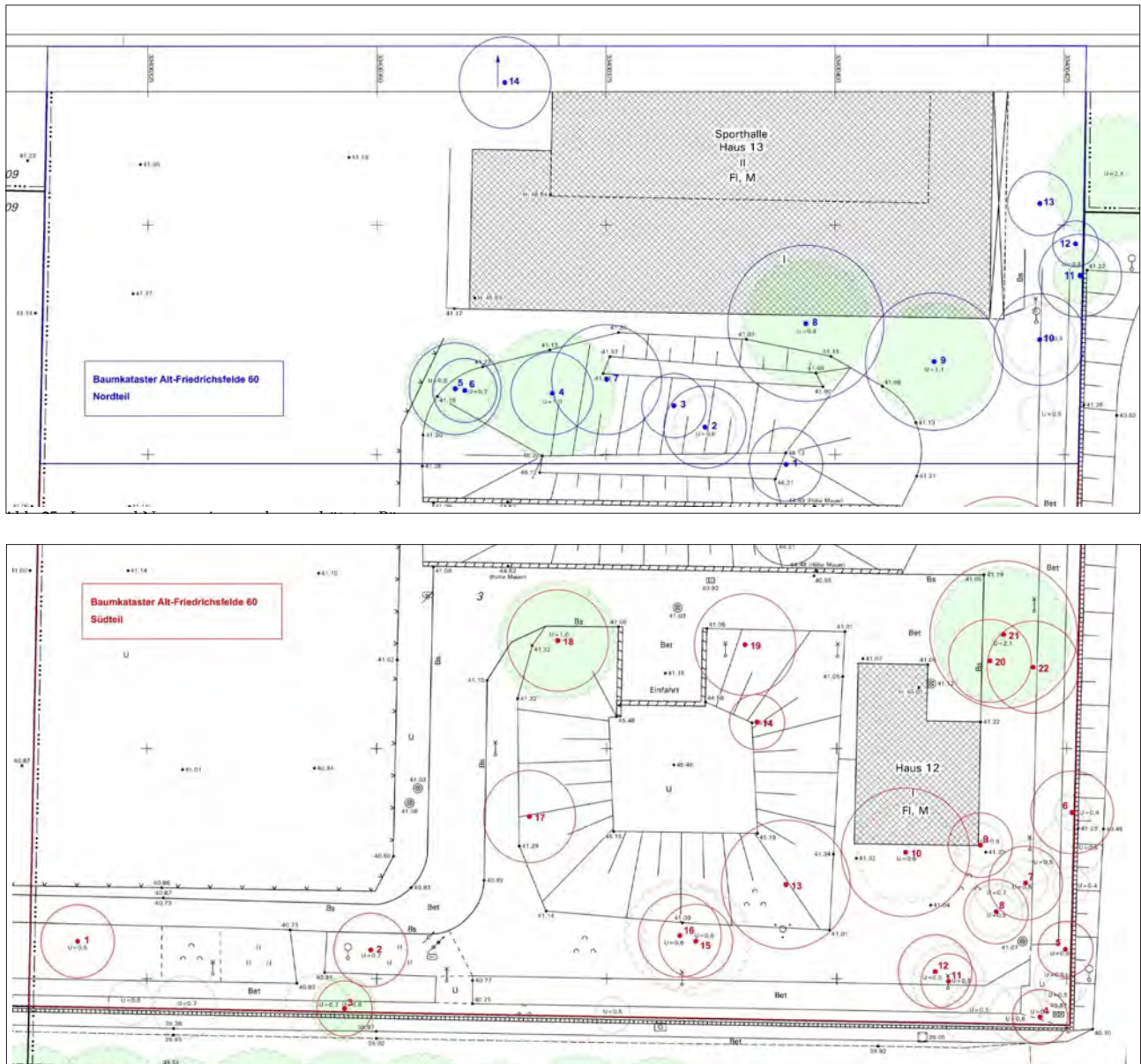


Abb.8: Lage und Nummerierung geschützter Bäume

Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Versorgungsleitungen aus der Erbauungszeit (u.a. Wasser, Abwasser, Mittelspannung, Fernwärme, Niederdruckgas, Hochdruckgas). Diese sind den Anlagen zu entnehmen.



2.3 Historische Entwicklung

Abb.9: Ortsplan Friedrichsfelde 1835 (Ausschnitt).

Dorf und Ortsteil Friedrichsfelde

Das Dorf Rosenfelde wurde von niederdeutschen Siedlern um 1230 gegründet. Die heute nicht mehr vorhandene erste Steinkirche entstand in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts.

Rosenfelde wurde 1699 nach dem Kurfürsten Friedrich III. in Friedrichsfelde umbenannt. Der Bereich um den ehemaligen Anger bildet den historischen Dorfkern. Die „Colonie Friedrichsfelde“ an der Frankfurter Chaussee (heute: Straße Alt-Friedrichsfelde) wurde bevorzugter Wohnort für Handwerker.

Im Jahr 1920 wurde die Gemeinde Friedrichsfelde aus dem brandenburgischen Kreis Niederbarnim in Groß-Berlin eingegliedert. Im Jahr 1945 war Friedrichsfelde zeitweilig Sitz der Berliner Kommandantur der Roten Armee (Alt-Friedrichsfelde/Rosenfelder Straße).

Bei der Verwaltungsreform im Jahr 2001 wurde der Ortsteil neu zugeschnitten. Der bis dahin nördlich der Preußischen Ostbahn (Bahnstrecke Berlin–Kostrzyn) an der Rhinstraße befindliche Abschnitt gehört seitdem zum Ortsteil (Alt-)Lichtenberg. Auch der 1881 eingerichtete Zentralfriedhof Friedrichsfelde mit der Gedenkstätte der Sozialisten wurde Lichtenberg zugeordnet.

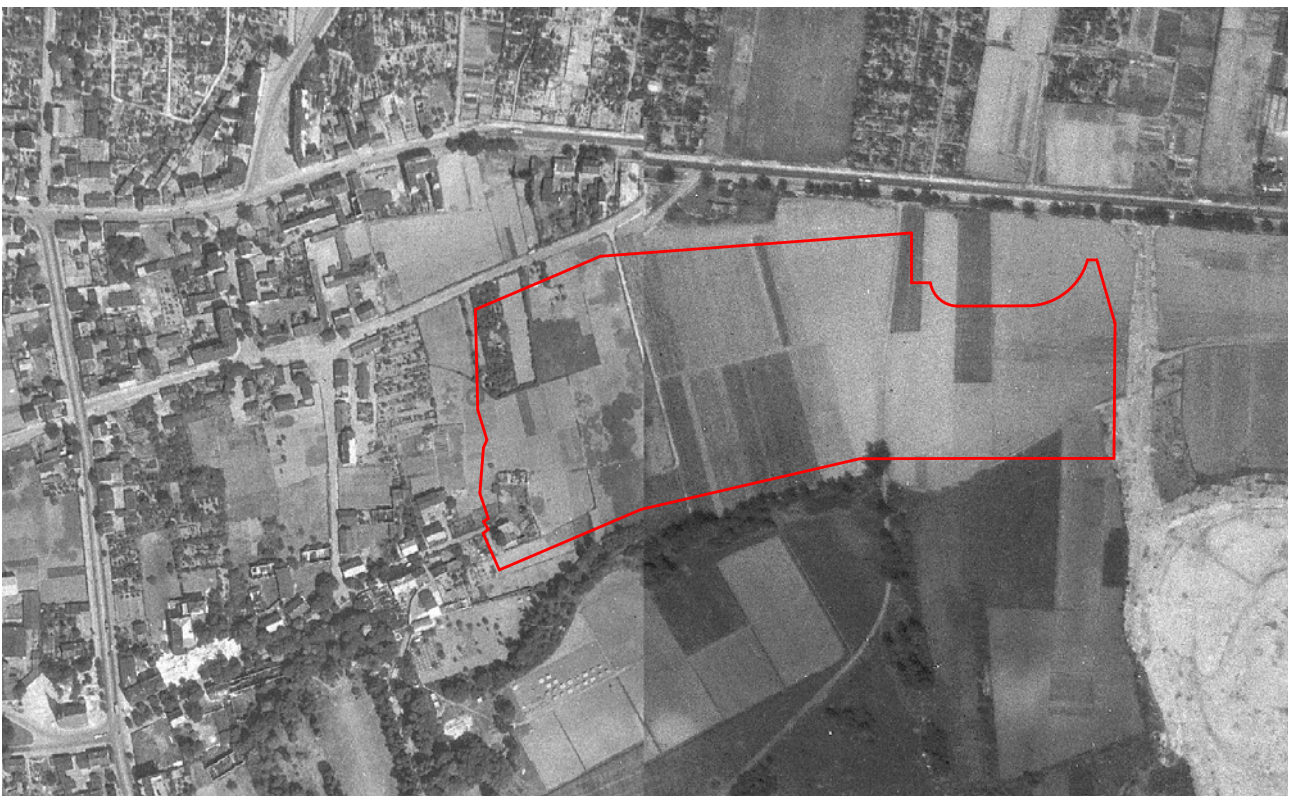
Der Ortsteil gehört heute zum Bezirk Lichtenberg. Der im Stadtbild noch erkennbare Anger steht heute unter Ensembleschutz, hat aber seine Bedeutung als Zentrum des Ortsteils verloren. Friedrichsfelde wird heute geprägt durch die großmaßstäblichen Siedlungen und Straßenanlagen, die in den 1970er Jahren und danach erstellt wurden.

Straße Alt-Friedrichsfelde

Die Straße Alt-Friedrichsfelde ist ein Teilstück der im Jahr 1708 durch Veranlassung des Markgrafen Albrecht Friedrich von Brandenburg-Schwedt angelegten Fernhandels- und Heerstraße zwischen dem Berliner Zentrum und den östlich gelegenen Handelsstädten. Da ihr dortiger Zielpunkt die Stadt Frankfurt an der Oder ist, erhielt sie den Namen Frankfurter Chaussee. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts bestimmte eine Kabinetts-Order die Namensänderung in Frankfurter Allee. In den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Dorf Friedrichsfelde beiderseits der Straße besonders stark, es entstanden lange Häuserzeilen und ausgedehnte Wohnanlagen. Die 1920 erfolgte Eingemeindung nach Berlin führte zu einer abschnittswisen Aufteilung des Straßennamens. Auf einem Berlin-Plan von 1926 erscheint das beschriebene Straßenstück unter dem Namen Berliner Straße. Der seit 1992 wieder gültige Name Alt-Friedrichsfelde wurde ihr am 26. Juli 1927 erstmals verliehen. Im Jahr 1975 gab die Ost-Berliner Stadtverwaltung dem Straßenabschnitt den Namen Straße der Befreiung, womit am 30. Jahrestag der Befreiung, dem 8. Mai 1945, an den Einzug der Truppen der Roten Armee und damit an die Befreiung vom Nationalsozialismus erinnert wurde. Nach der Wende, im Jahr 1992 erhielt die Straße ihren historischen Namen Alt-Friedrichsfelde zurück.

Die Straße wurde in den 1970er Jahren autogerecht auf sechs bis acht Fahrstreifen verbreitert. Die viel befahrene Kreuzung mit der Rhinstraße/ Am Tierpark erhielt dazu 1979 einen Verkehrstunnel. Aus dieser Zeit stammt auch die Gensinger Straße mit Rampe und Brücke. Die Straße ist als Bundesstraße B 1/5 Teil des überregionalen Straßennetzes.

Abb.10: Luftbild von 1953 mit Überlagerung Betrachtungsgebiet



Schloss Friedrichsfelde und Tierpark

Der kurbrandenburgische Generalmarinedirektor Benjamin Raule erwarb Ende des 17. Jahrhunderts Rosenfelde und errichtete dort an der Straße nach Köpenick ein Lusthaus, das spätere Schloss Friedrichsfelde. Im Jahr 1717 wurde der Besitz an Markgraf Albrecht Friedrich von Brandenburg-Schwedt, einen Onkel des „Soldatenkönigs“, übereignet, der das ursprüngliche Schloss erweitern ließ. Nach seinem Tod 1731 erbte sein Sohn Carl das Schloss. Schließlich ging das Anwesen auf seinen Vetter Prinz Ferdinand von Preußen, den jüngsten Bruder des „Alten Fritz“, über.

1954 wurde auf dem Gelände des Schlosses Friedrichsfelde und den zugehörigen Gartenanlagen der Tierpark Berlin eröffnet und in den folgenden Jahren nach und nach ausgebaut. Der Tierpark umfasst heute 160 ha und grenzt südlich und östlich direkt an das Betrachtungsgebiet.

Betrachtungsgebiet

Bis zum Bau der Bezirksverwaltung des MfS im Jahr 1978 war das Betrachtungsgebiet weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Zwischen 1978 und 1986 wurden an der damaligen Straße der Befreiung insgesamt 16 Gebäude gebaut, die bis auf eines noch alle erhalten sind. Sie dienten als gemeinsamer Sitz für die Berliner Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) der DDR und verschiedene Berliner MfS-Kreisdienststellen, die zuvor auf mehrere Standorte verteilt waren. Die



Abb.11:
Übersicht der Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit nach der Fertigstellung im Oktober 1986. Im Vordergrund die frühere Straße der Befreiung, heute Alt-Friedrichsfelde. Links die Werner-Lamberz-Straße, die seit 1992 Gensinger Straße heißt.

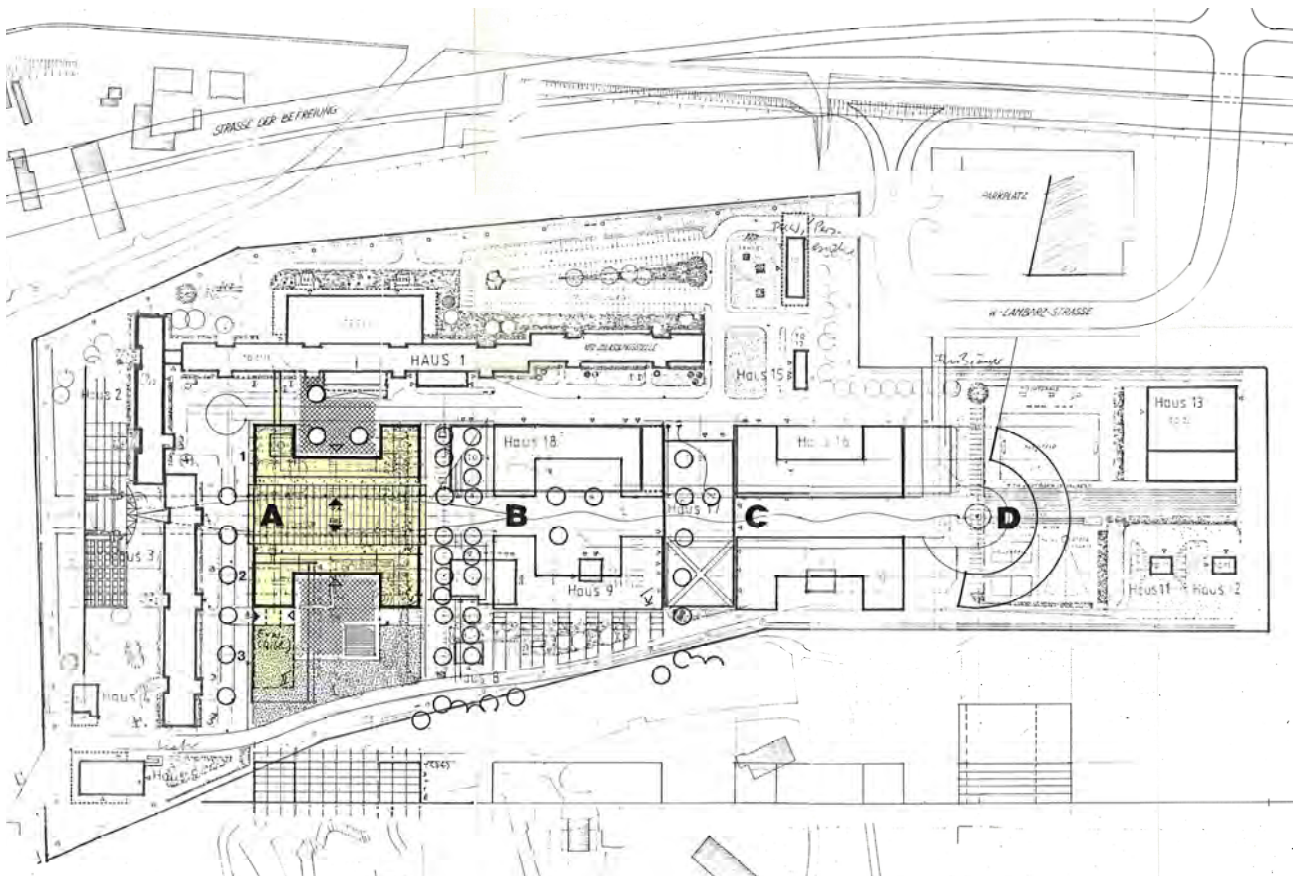


Abb.12:
Verdigung von Soldaten der Wach- und Sicherungseinheit der Bezirksverwaltung Berlin des MfS am 17. Oktober 1987 auf dem Dienstgelände an der Straße der Befreiung in Berlin-Lichtenberg. Das Foto entstand vor dem Haus 1 und den angrenzenden Garagen.



Abb.13: Luftbild 1992.

Abb.14:
Nachwende-Planung für das
Gesamtareal,
Nalbach+Nalbach, 1992



Baukosten der für rund 1.000 Mitarbeiter der Berliner Stasi projektierten Neubauten betrug mehrere hundert Millionen Mark der DDR. Das ehrgeizige Projekt drohte aus finanziellen Gründen zeitweise zu scheitern.

Während der Zeit der Nutzung durch das MfS war das Gelände auf einer Gesamtlänge von zwei Kilometern von einer 2,20 Meter hohen Mauer umgeben. Entlang der Mauer gab es eine Sicherheitsbeleuchtung und einen Postenturm im Südosten des Geländes. Dieser ermöglichte ca. 30 Prozent der Liegenschaft zu überwachen. Der Zugang erfolgte über die Alfred-Kowalke-Straße und die damalige Werner-Lamberz-Straße, die seit 1992 Gensinger Straße heißt. Ein Teil der Außenmauer ist noch erhalten.

Die Liegenschaft der ehemaligen Bezirksverwaltung des MfS wurde 1990 an den Magistrat von (Ost-)Berlin übergeben. Die Nutzung erfolgte zunächst durch das Rettungsamt Berlin und verschiedene Gesundheitseinrichtungen. 1993 wurde der Neubau von Haus 6 A und 6 B fertiggestellt. 1994 bezog die 1973 in Westberlin gegründete Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin (FHVR Berlin) den Standort Bildungs- und Verwaltungszentrum Friedrichsfelde in Berlin-Lichtenberg. Seit der Gründung der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin im Jahr 2009 bilden fünf Fachbereiche den Campus Lichtenberg der HWR Berlin. Daneben nutzen weitere Einrichtungen und Ämter des Bezirks Lichtenberg beziehungsweise des Landes Berlin Räumlichkeiten in dem großen Liegenschaftskomplex.

Abb.15:
Denkmalkarte mit Legende



2.4 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung sowie Verwaltung.

Für das gesamte Betrachtungsgebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt demnach zunächst nach §34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung). Die beiden nun anstehenden Nutzungen müssen demnach nach §34 BauGB genehmigungsfähig sein

In einer Machbarkeitsstudie (Büro für Stadtplanung PFE, 2014) wurde aus der Betrachtung der stadträumlichen Umgebung auf Blockebene eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 1,1 für das gesamte Betrachtungsgebiet abgeleitet.

Bis zu 8 Geschosse werden als genehmigungsfähig angesehen.

In der Nachbarschaft befinden sich die Denkmale von Tierpark und Schlosspark Friedrichsfelde (Ensemble, Gartendenkmal, Baudenkmale) sowie der Dorfanger Friedrichsfelde (Ensemble und Baudenkmale).

2.5 Anforderungen Schwerpunktfeuerwache

Der Ortsteil Friedrichsfelde erlebte seit den 1980er Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. 50.000 Einwohner leben hier vorwiegend in Plattenbauten, also in einer sehr hohen Einwohnerdichte. Anders als in den zwei anderen Plattenbau-Gebieten des Ostens, Marzahn und Hellersdorf, entstand hier bis zur politischen Wende im Jahr 1990 keine Berufsfeuerwehr.

Für die Schwerpunktfeuerwache liegt ein genehmigtes Bedarfsprogramm vor (siehe Anhang) mit einem Kostenrahmen von ca. 15 Mio Euro. Das Raumprogramm umfasst eine Nutzungsfläche (Programmfläche) von 2.575 m². Darin enthalten ist eine Fahrzeughalle für 9 Löschfahrzeuge mit einer lichten Raumhöhe von 5,7 m, frei von anlagentechnischen Konstruktionen.

Die Feuerwache benötigt ausreichende Rangierflächen für die Fahrzeuge. Denkbar ist eine vollständige oder halbkreisförmige Umfahrung des Gebäudes, sowie eine Durchfahrt (beidseitig) der Fahrzeughalle. Diese Durchfahrtshalle ist zwingend erforderlich für die Funktionalität und die Erreichung der Schutzzielvereinbarung. Die Wenderadien sind zu beachten.

Besonderes Augenmerk erfordert die verkehrliche Erschließung der Feuerwache. Eine ungehinderte und schnelle Zufahrt zur Straße Alt-Friedrichsfelde in beide Richtungen ist erforderlich, um die Eintreffzeiten zur Brandbekämpfung, Technischen Hilfeleistung und im Rettungsdienst zu gewährleisten. Zur verkehrlichen Anbindung liegt ein Gutachten in Varianten vor (siehe Anlage 16).

Die erforderliche Grundstücksfläche für die Feuerwache wird mit bis zu

6500 m² beziffert. In der Regel wird das Grundstück mit einem Zaun (Höhe 1,8 m) gesichert, die Zufahrt erfolgt über eine motorbetriebene Toranlage.

Es ist eine befestigte Übungsfläche für die Feuerwehr im Außenraum mit 250 m² vorzusehen, erforderliche Achslast 15t. Die Fläche darf sich nicht im Bereich der Alarmausfahrten befinden. Eine Nutzung der Flächen der Feuerwehr durch andere Nutzer ist ausgeschlossen.

Es werden insgesamt, einschließlich Praktikanten, ca. 140 Einsatzkräften auf der neuen Schwerpunktfeuerwache Alt-Friedrichsfelde Ihren Dienst versehen. In der Tages- und Nachtschicht werden voraussichtlich 24 Einsatzkräfte einschließlich Wachleiter und Praktikant Ihren Dienst versehen.

Es sind 22 Parkplätze sowie min. 12 Fahrradstellplätze für die Mitarbeiter der Feuerwehr vorzusehen. Besondere Anforderungen an die Aufenthaltsflächen im Freien bestehen nicht, meist wird auf einem Teil der Grünfläche ein kleiner gepflasterter Bereich mit Bänken und Grillmöglichkeit eingerichtet.

Als Anhaltspunkt für die Planung im Rahmen des Werkstattverfahrens kann die aktuell in Planung / Bau befindliche Feuerwache Hohenschönhausen (Architekten Bastmann + Zavracky, Rostock) dienen. Dieses sieht eine ca. 70 m lange Fahrzeughalle und eine Strassenfront von ca. 100 m vor. Der L-förmige Baukörper ist 3-geschossig (Halle plus ein Bürogeschoss; siehe Pläne in Anlage 15). Das Raumprogramm und die Funktionszusammenhänge entsprechen der hier geplanten Feuerwache.

Die Berliner Feuerwehr steht in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen. Dies bezieht sich nicht nur auf den Einsatzdienst und den stark angestiegenen Einsatzzahlen, sondern insbesondere auch auf die Servicebereiche, die unerlässlich sind für die Erfüllung der gesetzlich übertragenden Aufgaben sowie die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Berliner Feuerwehr. Daher ist eine mögliche Erweiterung von Büroflächen mitzudenken.

2.6 Anforderungen Bürodienstgebäude

Gemäß Beschluss des Senats von Berlin soll auf dem Verwaltungsstandort Alt-Friedrichsfelde 60 für 350 Beschäftigte ein neues Bürodienstgebäude (BDG) für das Bezirksamt Lichtenberg errichtet werden. In späteren Planungsschritten soll geprüft werden, ob eine Erhöhung der Arbeitsplatzzahl auf mindestens 388 planerisch und baulich umsetzbar ist und vorbehaltlich der Finanzierbarkeit realisiert werden kann.

Dafür werden aus dem Programm SIWA ca. 20 Mio Euro (brutto) als Baukostenobergrenze zur Verfügung gestellt.

Das Gebäude soll möglichst ab 2026 für Organisationseinheiten mit wenig Publikumsverkehr und ohne spezifische Bürobedarfe (Standardbüros) bezugsfertig sein. Neben der Wirtschaftlichkeit sind Nachhaltigkeit, Ökologie, sparsamer Umgang mit Ressourcen wichtige Aspekte der Planung.

Begleitend zum Bedarfsprogramm wurde eine BNB-Zielvereinbarung mit dem Ziel Silber (mit 76,1% Punkten) definiert.

Die Bedingungen der neuen Arbeitswelt sind für den Neubau des Bürodienstgebäudes umzusetzen. Dazu gehören Flexibilität der Raumgrößen und Arbeitsplätze, geeignete Kommunikationsbereiche für unterschiedliche Anforderungen mit Ausstattung neuer Medien und Angebote für Wohlbefinden zur Förderung der Leistungsfähigkeit.

Das geprüfte Bedarfsprogramm weist eine Nutzungsfläche (NUF) von 6243 m² aus. Daraus ergibt sich eine BGF (Brutto-Grundfläche) von 10.423 m². Vom Ersteller des Bedarfsprogramms (Büro Winking Froh, 2019, siehe Anlage 18) wurde ein Fassaden-(Ausbau-)raster von 1,35 m bei einer Gebäudetiefe von 16,7 m, sowie ein 7-geschossiger Baukörper in der Form zweier versetzter Scheiben vorgeschlagen.

Es sind die baurechtlich notwendigen KfZ-Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende (1 Stellplatz je 3.000 m² BGF) sowie gemäß BNB-Zielvereinbarung je 3 Nutzer ein Fahrrad-Stellplatz vorzusehen. Die Fahrradstellplätze sind in angemessener Entfernung zu den Eingängen (rd. 30 m), beleuchtet, überdacht und diebstahlsicher zu planen.

Im gebäudenahen Außenraum sind zwei Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten für mindestens 10 Prozent der Nutzer erwünscht. Merkmale: Beleuchtung, Windschutz, überdacht/Regenschutz, Sonnenschutz (Bäume, Sonnensegel, starre Verschattungssysteme o. ä.) und Bepflanzung / Begrünung.

Teil 3 Aufgabenstellung

3.1 Städtebauliche Ziele Planungsgebiet

Ziel des Werkstattverfahrens ist die Festlegung der städtebaulichen Grundlagen für die nachfolgenden Realisierungswettbewerbe für die Schwerpunktfeuerwache und das Bürodienstgebäude. Die Rahmenbedingungen für beide Neubauten sollen hinreichend genau sein und gleichzeitig möglichst viel Spielraum für eine jeweils optimale gestalterische und funktionale Entwicklung der Neubauten lassen.

Folgende Festlegungen sollen im Werkstattverfahren für das Planungsgebiet getroffen werden:

- Definition der beiden Baufelder Schwerpunktfeuerwache und Bürodienstgebäude unter Berücksichtigung der jeweiligen genehmigten Bedarfsprogramme
- Erschließung des Baufeldes Bürodienstgebäude für Fußgänger, Autos und Medien, sowie die Anbindung an den bestehenden Verwaltungscampus
- Erschließung des Baufeldes Schwerpunktfeuerwache für Fußgänger, Autos und Medien, mit Nachweis der unabhängigen Anbindung an das Straßennetz.
- Festlegungen zur Kubatur der beiden Neubauten,
- Außenraumkonzept

Die vorhandenen Bauten im Planungsgebiet (Sporthalle, ehem. Munitionsbunker etc.) werden abgerissen und müssen nicht berücksichtigt werden. Die Errichtung und der Betrieb der beiden Neubauten muss auch ohne weitere Abrisse auf dem Betrachtungsgebiet (außerhalb des Planungsgebietes) möglich und stimmig sein.

Die Geschichte des Ortes sollte konzeptionell Berücksichtigung finden. Die Umfassungsmauer macht die ursprüngliche Gesamtausdehnung des Areals wahrnehmbar – einen Umgang mit der Bestandsmauer zu entwickeln ist Teil der Aufgabe. Ein Erhalt des Druckschutzwalls (Haus 11) ist, bei einer sinnvollen Integration in das Planungskonzept, denkbar.

Die städtebaulichen Festlegungen für das Planungsgebiet müssen nach §34 BauGB genehmigungsfähig sein, siehe dazu Kapitel 2.4.

3.2 Städtebauliche Ziele Betrachtungsgebiet

Für das Gesamtareal soll ein Leitbild für die weitere Entwicklung erarbeitet werden. Die Erfahrbarkeit des Areals (inkl. Planungsgebiet) als ein zusammenhängendes Gebiet mit einer eigenen Geschichte soll erhalten bleiben, gleichzeitig sollen Wege zu einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Weiterentwicklung und Verdichtung des Standorts aufgezeigt werden. Eine bessere Orientierung innerhalb des Gebietes, eine bessere Anbindung nach Außen sowie generell eine attraktivere Fassung und Gestaltung der Außen- bzw. Zwischenräume ist anzustreben.

In diesem Werkstattverfahren werden noch keine abschließenden Festlegungen für die weitere Entwicklung des Gesamtareals getroffen. Erwartet werden erste Impulse für die weitere Entwicklung und das Aufzeigen von Möglichkeiten und Spielräumen. Diese sollen in ein nachfolgendes Masterplanverfahren einfließen.

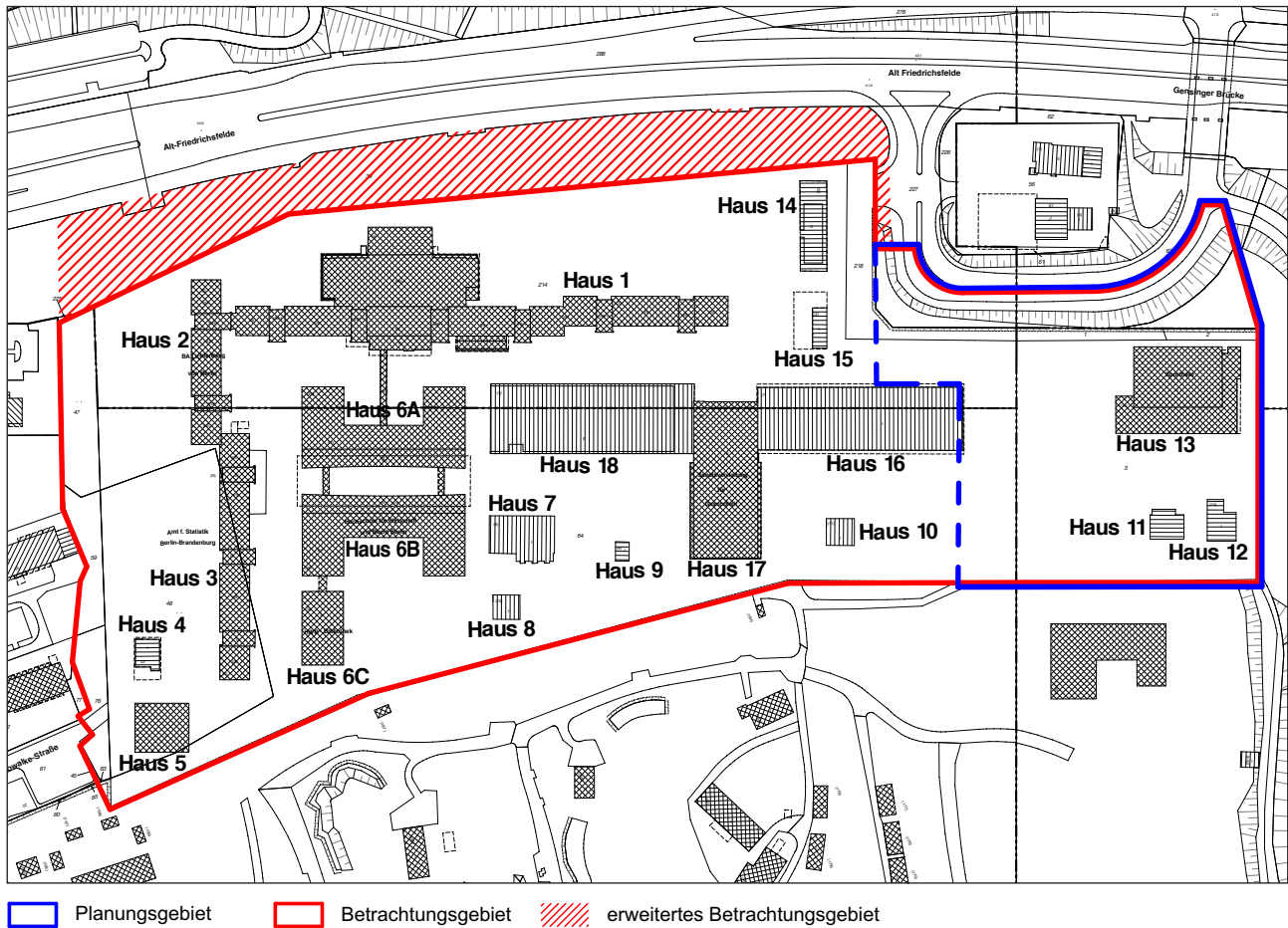


Abb.16: Arbeitsplan, Definition Planungsgebiet, Betrachtungsgebiet

Es ist geplant, das Ergebnis dieses Masterplanverfahrens in einem Bebauungsplan umzusetzen, mit dem die Nutzungsmöglichkeiten des Geländes konkretisiert und ggf. erweitert werden können, z.B. um Nutzungen wie studentisches Wohnen, die nach aktuell gültigem Planungsrecht (§34 BauGB) auf dem Gelände nicht möglich sind.

Insbesondere soll untersucht werden:

- Auswirkungen der Festlegungen zum Planungsgebiet auf das gesamte Grundstück, insbesondere hinsichtlich Erschließung, Verschattung, Abstandsflächen etc.
- Definition möglicher Erschließungsflächen auf dem gesamten Betrachtungsgebiet.
- Mögliche öffentliche Durchwegungen und Öffnungen des Gebietes in die Umgebung, insbesondere zur Straße Alt-Friedrichsfelde bzw. Gensinger Str.
- Leitbild für die bauliche Weiterentwicklung der Gesamtanlage unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung.
- Skizzenhafte Vorschläge zur Außenraumgestaltung des Gesamtgeländes.
- ggf. Vorschläge zur Erinnerung an die Entstehung und Nutzung des Areals zu DDR-Zeiten (Bezirksverwaltung MfS)

3.3 Städtebauliche Ziele erweitertes Betrachtungsgebiet

Beim erweiterten Betrachtungsgebiet handelt es sich um öffentliches Straßenland, welches allerdings deutlich unternutzt ist und einer Gestaltung bedarf. Der durchgehende Zaun zur Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde auf der einen Seite, sowie die durchgehende, nicht überquerbare Straße auf der anderen Seite erschweren eine optimale Nutzung. Es werden Vorschläge erwartet, wie dieser Bereich besser erschlossen, genutzt und gestaltet werden kann. Hochbauliche Maßnahmen im erweiterten Betrachtungsgebiet sind ausgeschlossen.

3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baufelder im Planungsgebiet muss nachgewiesen werden. Dies betrifft sowohl die Erschließung mit Kfz, den Nachweis von Parkplätzen, die Erschließung mit Fahrrädern und die Unterbringungen von Fahrradstellplätzen, die fußläufige Erschließung, sowie die Zugänglichkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

Das Grundstück für die Schwerpunktfeuerwache muss unabhängig sowohl vom Baugrundstück Bürodienstgebäude (BDG), wie auch unabhängig von der weiteren Liegenschaft AFF60 erschlossen werden. Das Gelände der Feuerwehr muss in der Regel mit einem Zaun gesichert werden und kann nicht durch weitere Nutzer betreten und genutzt werden. Eine möglichst zeitsparende Anbindung an die Straße Alt-Friedrichsfelde über die Gensinger Straße in beide Richtungen (stadtein- und auswärts) mit möglichst geringen Umbauten im öffentlichen Straßenland ist vorzusehen. Die in der Verkehrsstudie skizzierte Erschließungsvariante 3.2. – direkt über die Gensinger Straße – stellt die Vorzugsvariante dar. Die Gensinger Straße ist entgegen der Angabe in der Verkehrsstudie keine Quartiersstraße sondern Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes – Stufe III – örtliche Straßenverbindung. Bei der Anbindung der Feuerwache an das Straßennetz ist ein geplanter Radweg in der Gensinger Straße zu berücksichtigen und die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls zu betrachten.

Die in der Grundstückspotentialanalyse (Büro für Stadtplanung PFE, 10/2017) vorgeschlagene Nutzung der Wirtschaftszufahrt des Tierparkgeländes für die Feuerwehr wird aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen. Mögliche Erschließungsvarianten mit einer Vorzugsvariante sind in einer entsprechenden Studie (Anlage 21) nachvollziehbar dargestellt. Hierbei sind die Erreichbarkeit der Schutzziele, Schnelligkeit und Sicherheit zu berücksichtigen.

Die Erschließung für das Bürodienstgebäude kann über die weitere Liegenschaft AFF60 geführt werden und kann auch weiteren Nutzern offenstehen. Eine Anbindung an den Campus AFF60 mit Verwaltungen und Hochschule ist gewünscht. Das BDG benötigt eine angemessene Adressbildung für die Mitarbeiter und den (geringen) Publikumsverkehr. Die Vernetzung mit der Umgebung und Anschlüsse an den ÖPNV sollten beachtet werden.

3.5 Freianlagen

Die grundsätzliche Disposition der Freianlagen ist im Werkstattverfahren zu entwickeln. Dazu gehört insbesondere die topographische Gestaltung wie Böschungen, Rampen etc., sowie die Definition von befestigten und begrünten Bereichen.

Insbesondere die erforderliche verkehrliche Anbindung der Schwerpunktfeuerwache an die Gensinger Straße ist funktional, sicher und gestalterisch zu lösen. Dabei ist die erforderliche Überwindung des Höhenunterschieds gestalterisch zu lösen.

Der hohe Versiegelungsgrad des gesamten Areals ist zu reduzieren. Die Freianlagen sollen insgesamt zu einer angenehmeren Aufenthaltsqualität und einer besseren Orientierung auf dem Areal beitragen.



Abb.17: Digitales Geländemodell Bereich Gensinger Straße., gut erkennbare der Druckschutzwall bei Haus 11

3.6 Realisierungsstufen und Bauabschnitte

Die beiden Neubauten im Planungsgebiet sollen zeitnah und unabhängig voneinander, ggf. auch zeitlich parallel oder überschneidend, geplant und gebaut werden. Die beiden Neubauvorhaben dürfen sich auch während der Bauzeit nicht gegenseitig behindern (unabhängige Baustellenlogistik). Aufgrund des dringenden Bedarfs für die Schwerpunktfeuerwache und das Bürodienstgebäude müssen die beiden Baufelder ausgewiesen werden, bevor ein verbindliches Konzept für das restliche Grundstück vorliegt. In einem nachfolgenden Masterplanverfahren sollen verbindliche Festlegungen für weitere Baumaßnahmen getroffen werden. Die nun getroffenen Festlegungen sollen kein Hindernis darstellen, sondern im Gegenteil konstruktive Impulse geben.

In einem ersten Gesamtkonzept für die Liegenschaft ist daher nachzuweisen, dass sich die beiden aktuell geplanten Bauvorhaben stimmig einfügen ohne größere bauliche Veränderungen außerhalb des Planungsgebietes, insbesondere ohne Abriss weiterer bestehender Bauten im Betrachtungsgebiet.

Teil 4 Anhang

4.1 Digitaler Anhang

4.1.0 Auslobung

- Vorliegende Aufgabenstellung als PDF-Datei mit farbigen Abbildungen in 300dpi Auflösung
00_Aufgabenstellung_Alt-Friedrichsfelde.pdf

4.1.1 CAD-Dateien

- Lageplan auf der Grundlage von ALKIS (maßstabsunabhängig)
01_Lageplan_Alt-Friedrichsfelde.dwg
- Lage- und Höhenplan (Vermesserplan, maßstabsunabhängig); Gesamtareal
02_Vermesserplan_01_Alt-Friedrichsfelde.dwg
- Lage- und Höhenplan (Vermesserplan, maßstabsunabhängig); Planungsgebiet
03_Vermesserplan_02_Alt-Friedrichsfelde.dwg
- Modellbauplan
04_Modellbauplan_Alt-Friedrichsfelde.dwg

4.1.2 Informationspläne

- Lageplan auf der Grundlage von ALKIS im Maßstab 1:2000
01_Lageplan_Alt-Friedrichsfelde.pdf
- Lage- und Höhenplan (Vermesserplan); Gesamtareal im Maßstab 1:500
02_Vermesserplan_01_Alt-Friedrichsfelde.pdf
- Lage- und Höhenplan (Vermesserplan); Planungsgebiet im Maßstab 1:250
03_Vermesserplan_02_Alt-Friedrichsfelde.pdf
- Modellbaupläne
04_Modellbauplan_Alt-Friedrichsfelde.pdf
04_Modellbauplan_Alt-Friedrichsfelde_3D.pdf
- Bestandspläne von Ver- und Entsorgungsleitungen als PDF-Dateien
05_koordinierter Trassenplan - 2.BA.pdf
06_Medienversorgung KW, Strom, Gas, FW.pdf
07_Plan_Fernwärme.pdf
08_Plan_Gas_ost.pdf
09_Plan_Gas_west.pdf
10_Plan_Wasser.pdf
11_Plan_Strom.pdf
12_Plan_Telekom.pdf

4.1.3 weitere Planungsunterlagen

- Artenschutzfachlicher Bericht und Baumkataster
13_Artenschutz-Bäume-Alt-Friedrichsfelde 60_Nord.pdf
13_Artenschutz-Bäume-Alt-Friedrichsfelde 60_Sued.pdf

- Grundstückspotentialanalyse (GPA) Alt-Friedrichsfelde 60
14_180201_AF_60_GPA.pdf
- Schwerpunktfeuerwache
15_Beispiel_Feuerwache_HSH.pdf
16_Studie verkehrliche Erschließung FW Alt Friedrichsfelde.pdf
16_Studie verkehrliche Erschließung_Anlage 1-LP-500-01k-01.pdf
16_Studie verkehrliche Erschließung_Anlage 2 - Profil-04-1.pdf
16_Studie verkehrliche Erschließung_Anlage 2 - Profil-01_03.pdf
- Bürodienstgebäude
17_1811_Machbarkeitsstudie_AFF60.pdf
18_BDG Konzept zwei Scheiben.pdf
19_BDG Varianten Gebäudetypologie.pdf
20_BDG Bürotypologie Ausbauraster.pdf

4.1.4 funktionale Anforderungen

- Schwerpunktfeuerwache
21_Raum- und Ausstattungsprogramm.pdf
22_Raumprogramm_Tabelle.pdf
23_201102_Planungshandbuch_Konstruktion_Außenraum.pdf
24_201102_Planungshandbuch_Fahrzeuge.pdf
- Bürodienstgebäude
25_19-07-09 BDG Raumprogramm.pdf
26_19-07-09 BDG Funktionsprogramm.pdf

4.1.5 Formblätter

- Formblatt Kennwerte
27_Formblatt Kennwerte Alt-Friedrichsfelde.xls

4.1.6 Bilddokumentation

- Bilddokumentation als jpg-Dateien
28_Bilddokumentation_Alt-Friedrichsfelde.zip
- Luftbild, Stand 2019 als jpg-Datei
29_Luftbild_Alt-Friedrichsfelde.jpg

4.1.7 Vorschriften, Richtlinien und weitere Unterlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/planen.shtml>
- Bauordnung für Berlin (BauOBl) in der aktuellen Fassung
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>
- ABau - Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/abau/>
- Leitfaden zum Baunebenrecht zur Anwendung in den bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend der Bauordnung für Berlin, in der aktuellen Fassung
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/leitfaden_baunebenrecht.pdf
- Städtebaulicher Entwurf als Besondere Leistung in der Flächenplanung (Anlage 9 HOAI 2013)

https://www.akbw.de/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&g=0&t=1605288850&hash=ef453eafd9dc3d24d56aadf4d395b06805e62584&file=fileadmin/download/dokumenten_datenbank/Exklusiv/Merkblatt51-Staedtebaulicher-Entwurf_2014.pdf

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Berliner Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 558)
<http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=BaumSchV+BE&psml=bsbepr od.psml&max=true>
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw), 2009
<https://www.is-argbau.de/Dokumente/4231196.pdf>
- Ausführungsvorschriften zu §50 der Bauordnung für Berlin (BauOBln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze)
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/AVStellplaetze.pdf>
- Handbücher Berlin-Design for all
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/barrierefreies_bauen/de/handbuch.shtml
- Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/download/bausteine/oekologische_kriterien_0907201966.pdf

4.1.8 Datenschutz

- Datenschutzhinweise
30_Datenschutzhinweise_PlanungswettbewerbIID.pdf

4.2 Quellenangaben

Quellen historisches Material:

<https://www.hwr-berlin.de/hwr-berlin/ueber-uns/geschichte/alt-friedrichsfelde/>

https://de.wikipedia.org/wiki/Hochschule_f%C3%BCr_Wirtschaft_und_Recht_Berlin

<https://de.wikipedia.org/wiki/Alt-Friedrichsfelde>

Klaus-Dieter Stefan (Hrsg.), Friedrichsfelde. Der Ort. Das Schloss. Die Geschichte, 2015

Geoportal Berlin: <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Histomap Berlin: <http://histomapberlin.de/histomap/de/index.html>

Abbildungen:

Abb. 1: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 2, 3, 4, 10, 16: Geoportal Berlin, Überlagerung BSF

Abb. 5, 6: Büro für Stadtplanung PFE

Abb. 7, 8: Artenschutzfachliche Einschätzung und Baumkataster, 2019

Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz,

Abb. 9: Stefan (Hrsg.), Friedrichsfelde Der Ort. Das Schloss. Die Geschichte, 2015

Abb. 11, 12: Bundesbeauftragter für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (BStU)

<https://www.hwr-berlin.de/hwrberlinueber-uns/geschichte/alt-friedrichsfelde/>

Abb. 13, 15, 17: Geoportal Berlin

Abb. 14: Bauaktenarchiv Berlin-Lichtenberg

