

9. Typisiertes Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzept mit überschlägiger Kostenschätzung

Auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes wurden für die einzelnen Bereiche des Mauergrünzugs typisierte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entwickelt.

Die Gliederung der Maßnahmen bezieht sich auf die Wahrnehmungsräume:

- Offenlandschaften
- Überganglandschaften
- Vorwälder, Wälder
- Korridore
- Sonderflächen

Die Maßnahmen wurden Teilabschnitten zugeordnet, die analog der übergeordneten Gestaltkonzeption zukünftig folgende, lokal abgrenzbare, räumliche Einheiten bilden:

- M 1 Offenlandschaften
 - M 1.1 Übergang zum Naturpark
 - M 1.2 Freifläche an der Umlandstraße
 - M 1.3 Nasses Dreieck

- M 2 Überganglandschaften
 - M 2.1 Bereich Rosenthal
 - M 2.2 Bereich Quickborner Straße
 - M 2.3 Bereich Kopenhagener Straße Nord
 - M 2.4 Bereich Klemkestraße Nord
 - M 2.5 Bereich Klemkestraße Süd
 - M 2.6 Bereich Provinzstraße Nord
 - M 2.7 Bereich Provinzstraße Süd

- M 3 Vorwälder und Wälder
 - M 3.1 Bereich Rosenthal
 - M 3.2 Bereich Kopenhagener Straße Süd
 - M 3.3 Bereich Klemkestraße
 - M 3.4 Bereich Provinzstraße bis Klemkestraße
 - M 3.5 Ehem. Güterbahnhof Schönholz ohne Sonderfläche M 5.5

- M 4 Korridore
 - M 4.1 Nordgraben
 - M 4.2 Zollweg - Bergmann-Borsig
 - M 4.3 Brehmestraße bis Schulzestraße
 - M 4.4 Bereich Bösebrücke

- M 5 Sonderflächen
 - M 5.1 Friedhof Rosenthal
 - M 5.2 ATU (Auto-Teile-Unger)
 - M 5.3 Friedhof Umlandstraße
 - M 5.4 Bereich Kopenhagener Straße
 - M 5.5 Ehem. Güterbahnhof Schönholz ohne Grünflächen M 3.5
 - M 5.6 Kinderbauernhof ‚Pinke-Panke‘
 - M 5.7 Funktionsgebäude der Bahn im Nassen Dreieck
 - M 5.8 Bahnflächen

- E1 Erweiterungsbereich nördliche Erschließungsstraße ABB mit Querung NEB
- E2 Erweiterungsbereich Am Bürgerpark

Die Maßnahmen werden in der Tabelle ‚Typisierte Schutz-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen mit Kostenschätzung‘ (siehe Anhang) als einmalige und wiederkehrende Maßnahmen dargestellt (ohne E1 u E2).

Die Differenzierung von Maßnahmen der 1. und 2. Priorität erfolgt wie unter Pkt. 8.1 beschrieben.

Unter Berücksichtigung der Flächenkulisse des zukünftigen Mauergrünzugs, sowie der erforderlichen einmaligen und dauerhaften Pflegemaßnahmen erscheint eine flächen-deckende landschaftsgärtnerische Pflege als sehr kostenintensiv. Mit dem Ziel, die Pflegekosten so gering wie möglich zu halten wurde der Einsatz folgender, alternativer Bewirtschaftungsformen diskutiert:

Schafbeweidung

Da es sich um einen linearen, sehr schmalen Landschaftsraum handelt, viele Straßen zu queren sind und auf der Fläche viele Hunde laufen, sind für eine Schafbeweidung die Reinigungskosten, das Umsetzen von mobilen Zäunen und die personelle Betreuung sehr hoch. Insofern ist die Schafbeweidung aus Kostengründen keine Alternative zur herkömmlichen landschaftsgärtnerischen Mahd.

Land- und Forstwirtschaftliche Pflege

Da der Mauergrünzug im Norden an landwirtschaftlich genutzte Äcker heranreicht, ist eine Mahd mit Fahrzeugen aus der Landwirtschaft zu prüfen. Auf diese Weise könnten die Pflegekosten erheblich reduziert werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die zu mähende Fläche ebenflächig und ohne größere Steinablagerungen ist, damit die landwirtschaftlichen Maschinen nicht beschädigt werden. Insbesondere bei der Pflege, Entwicklung und Unterhaltung von Gehölzsäumen, Vorwäldern und Wäldern kann die Pflege nach waldbaulichen Gesichtspunkten ebenfalls zur Kostenoptimierung beitragen.

Alternative Trägerschaften

Im weiteren Planungsverlauf sollten durch Einbeziehung von Schulen, Kindertagesstätten, Verbänden und privaten Initiativen Spielräume der Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements ausgelotet werden. Durch Patenschaften oder zeitlich befristete Nutzungsüberlassungen von Teilflächen könnte das soziale Engagement vorhandener Akteure aus angrenzenden Stadtteilen für die Entwicklung des Grünzugs genutzt werden.

Im Ergebnis eines öffentlichen Diskurses über denkbare Beteiligungsformen könnten potenzielle Träger für die Entwicklungsziele des Mauergrünzugs gewonnen werden. Als Voraussetzung für die Sicherung der Qualitätsziele sollten die Aktionsprofile der jeweiligen Akteure und die Entwicklungsziele der zugehörigen Flächen verbindlich festgelegt werden.

Grundlage der überschlägigen Kostenschätzung

Grundlage der aufgeführten Einheitspreise in der Kostenschätzung für die Mahd sind Kosten, die im Rahmen der Konzeption Urbane Landwirtschaft Gatow von bgmr ermittelt wurden. Sollte das Konzept der landwirtschaftlichen Pflege für den Mauergrünzug weiter verfolgt werden, sind entsprechende Gespräche mit Landwirten zu führen, um die Anforderungen für den Bereich Mauergrünzug zu konkretisieren.

Darüber hinaus wurden die Kosten für die Wege als zusammenhängende Baumaßnahme kalkuliert. Werden die Wege in Abschnitten realisiert, erhöhen sich die Kosten. Je kürzer der Bauabschnitt, desto höher der Einheitspreis.

Kosten für die Entsorgung von Altlasten sind nicht in der Kostenschätzung aufgeführt, da die Informationen hinsichtlich Altlastenvorkommen zu ungenau sind. Hier sind weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen, die gesondert zu bilanzieren sind.

Zusätzlich ist im Bereich des Nordgraben eine Querungsmöglichkeit der NEB-Bahn vorzusehen. Die Kosten für die Anlage und den Betrieb einer möglichen Schranke sind gesondert zu kalkulieren. Hier ist abschließend zu klären, wer die Kosten für den Bau und Betrieb einer Schranke zu tragen hat.

Neue Zaunanlagen zur Abschirmung von Bahnflächen und privaten Bauflächen sind in der Kostenschätzung nicht enthalten. Im Vorfeld ist die Sicherheitsfrage juristisch zu prüfen und der jeweilig zuständige Kostenträger festzustellen.

Als Einheitspreis für den Zaumbau können folgende Bruttopreise angesetzt werden:

Typ: Stabgitterzaun lfm einschl. Pfosten und Fundamente

Abgrenzung von Bahnanlagen: H = 2,00 m – ca. 95,00 Euro

Abgrenzung von Hinterhöfen: H = 1,50 m – ca. 65,00 Euro

Schlupftor/Drehflügelator B = 1m, für Zaun H = 2,00 m – ca. 830,00 Euro

Schlupftor/Drehflügelator B = 1m, für Zaun H = 1,50 m – ca. 720,00 Euro

Zusammenfassende Kostenschätzung

Auf der Grundlage der Kostenschätzung (brutto-Kosten) ergibt sich folgende Zusammenstellung:

	Einmalige Kosten	Wiederkehrende Kosten	1. Priorität einmalige Kosten	1. Priorität wiederkehrende Kosten
Mauerweg einschl. Hauptweg im Bereich ehem. Güter- bahnhof Schönholz	983.000,00	-	715.000,00	-
Nebenwege gesamt	343.000,00	-	252.000,00	-
2 Holzbrücken	43.000,00	-	43.000,00	-
Sonderflächen - Inseln (Spiel, Natur, Hund)	320.000,00	-	-	-
Zierkirschen	77.000,00	16.600,00	77.000,00	16.600,00
Nasses Dreieck ohne Wege + Zierkirschen	494.000,00	-	-	-
Bhf Schönholz (3.5 + 5.5) ohne Wege + Zierkirschen	572.000,00	-	-	-
Sonstiges	213.000,00	145.400,00	-	37.400,00
Querungshilfen (7 Stck. x 18.000,00)	126.000,00	-	126.000,00	-
Ausstattung - Bänke (25 Stck. x 1.500,00)	39.000,00	-	39.000,00	-
Mauergrünzug (67,3 ha)	3.210.000,00	162.000,00	1.250.000,00	54.000,00

Tab. 3: überschlägige Kostenschätzung

Einmalige Kosten – gesamt	4,77 Euro / m ²
Pflegekosten - m ² /Jahr	24 cent / m ²
Einmalige Kosten - 1.Priorität	1,86 Euro / m ²
Pflege Kosten / Jahr - 1. Priorität	8 cent / m ²
Kunst am Bau: Thema Mauergedenken (15.000,00 x 4 Stck = 60.000,00 Euro)	rund 2% der Bausumme

Tab. 4: überschlägige Kosten pro m²

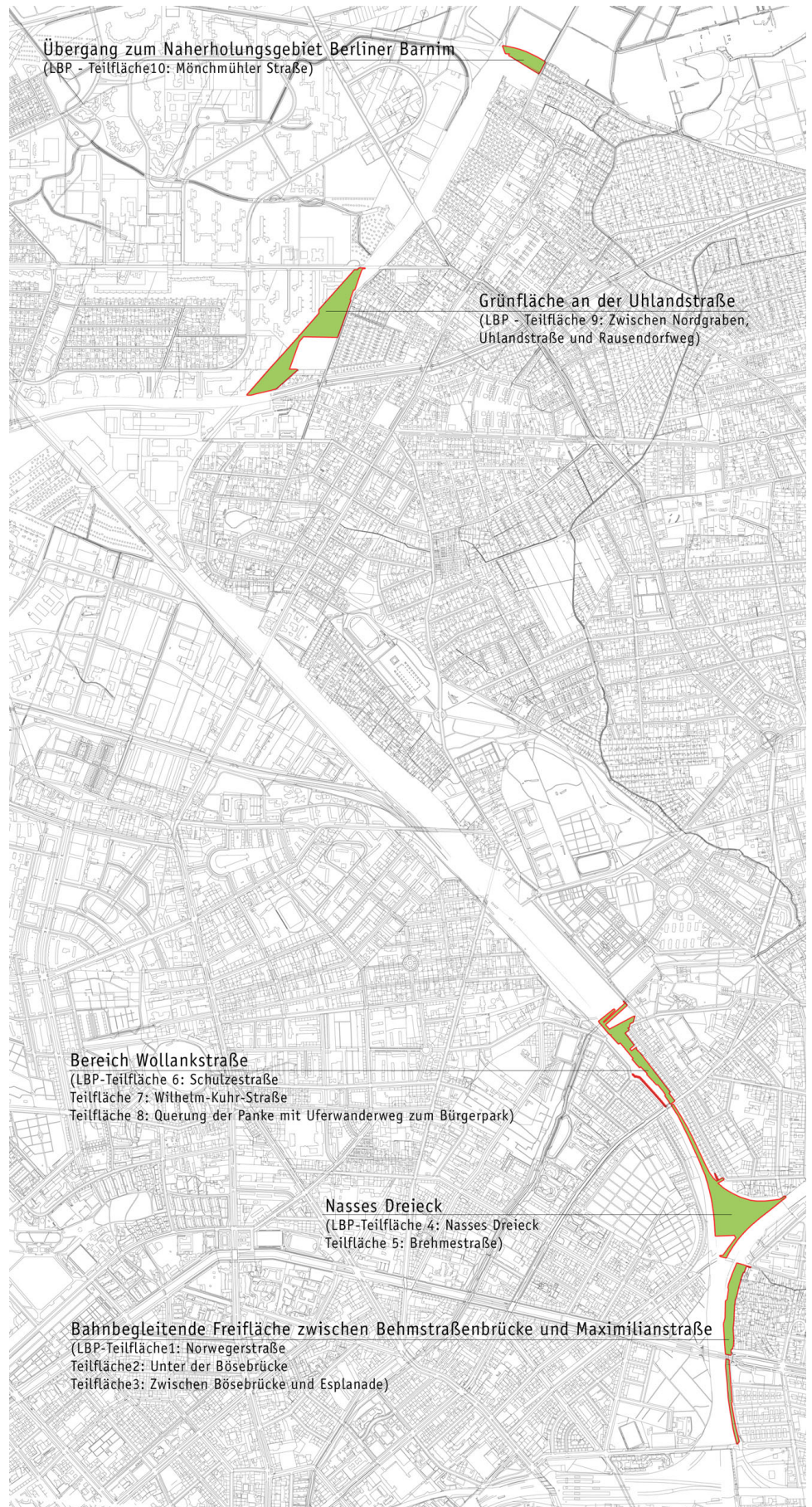


Abb. 47: Übersicht Vertiefungsbereiche

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. 1
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin

Ingrid Cloos
Christoph Funk
Ralph Brinkmeier

Auftragnehmer

Becker Giseke Mohren Richard
Landschaftsarchitekten
Prager Platz 6
10779 Berlin

Beatrix Mohren
Dirk Christiansen
Till Bacherer
Jörg Putkunz
Hardy Buhl

Berlin, Dezember 2006