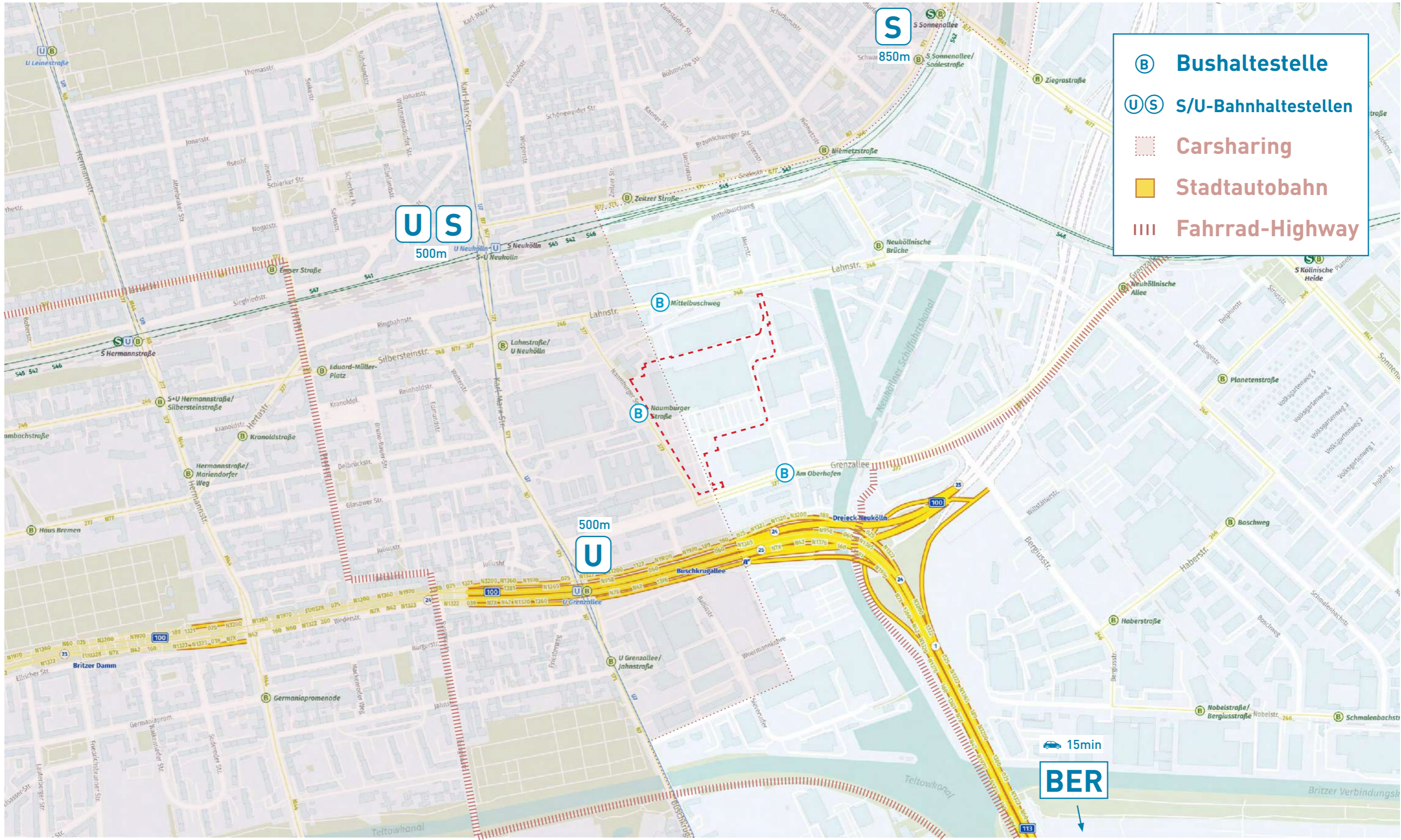


# NAU

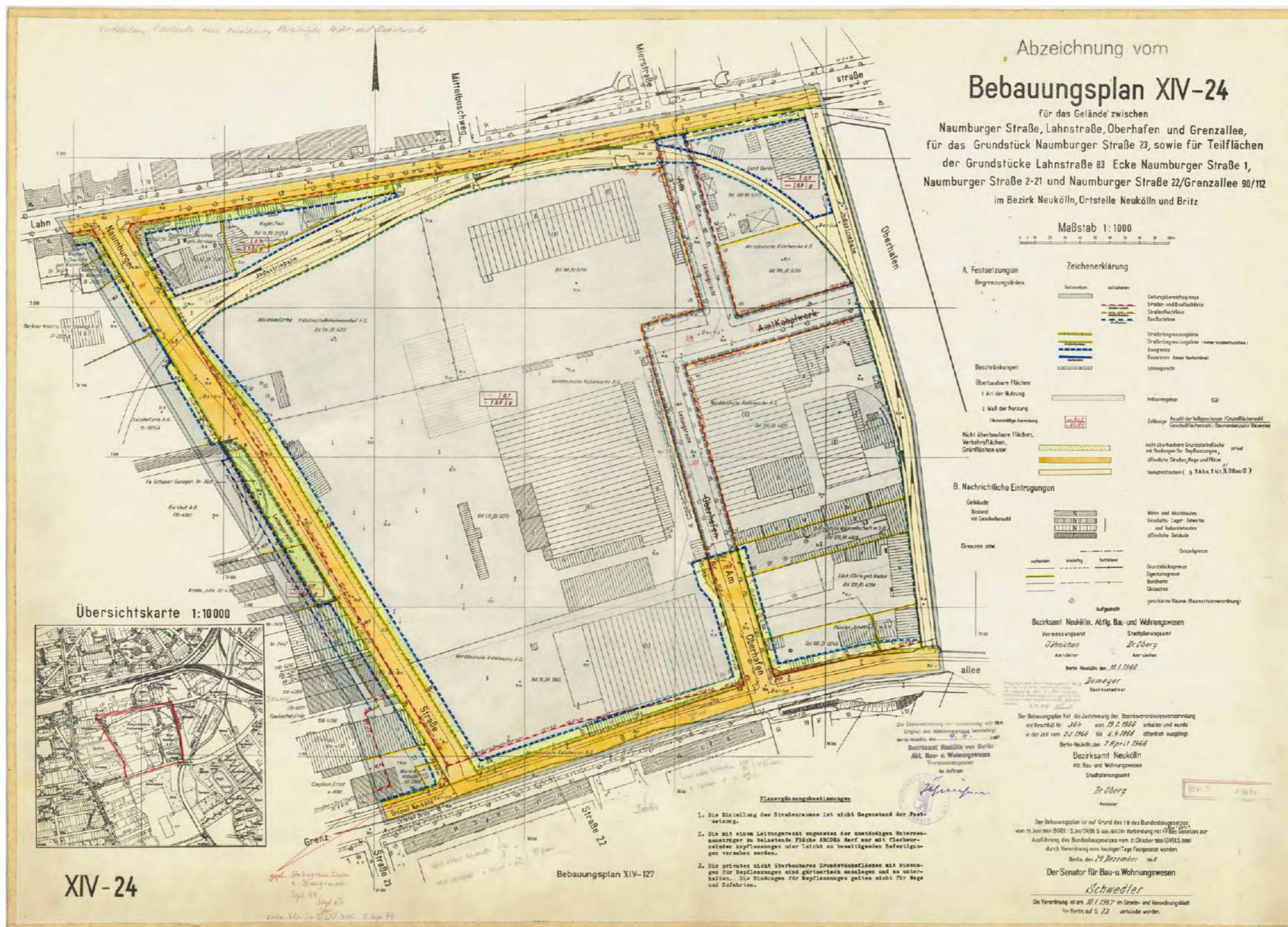
Naumburger Straße 33, 12057 Berlin  
Städtebauliche Studie  
06.09.2022



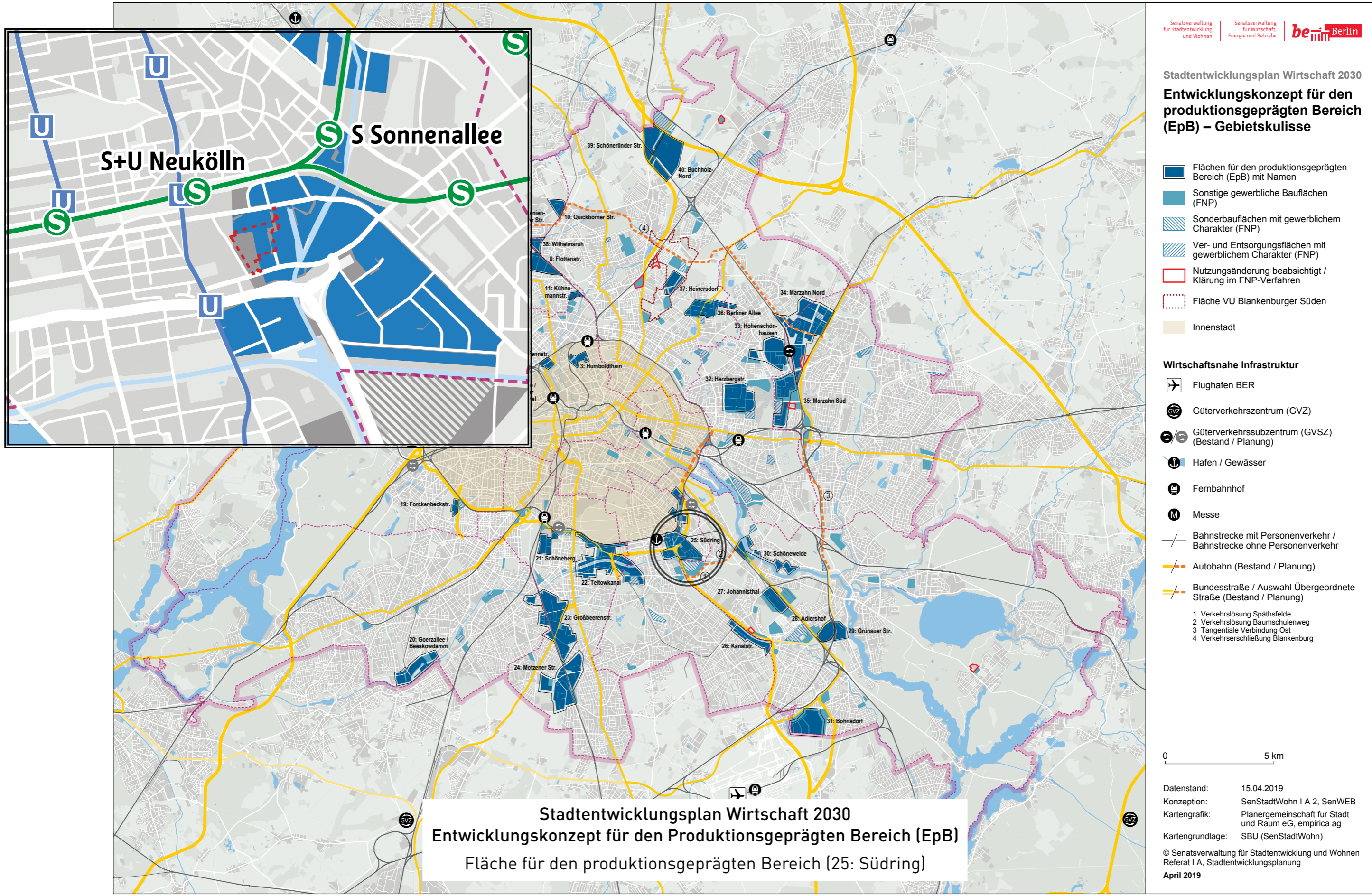




**Neukölln Südring**  
 460 Unternehmen mit ca.  
 12.000 Beschäftigten



**Bebauungsplan XIV-24 (1966)**  
 Festgesetzte Nutzung: Industriegebiet



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe | **berlin** Berlin

**Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030**  
**Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – Gebietskulisse**

- Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) mit Namen
- Sonstige gewerbliche Bauflächen (FNP)
- Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)
- Nutzungsänderung beabsichtigt / Klärung im FNP-Verfahren
- Fläche VU Blankenburger Süden
- Innenstadt

- Wirtschaftsnahe Infrastruktur**
- Flughafen BER
  - Güterverkehrszentrum (GVZ)
  - Güterverkehrssubzentrum (GVSZ) (Bestand / Planung)
  - Hafen / Gewässer
  - Fernbahnhof
  - Messe
  - Bahnstrecke mit Personenverkehr / Bahnstrecke ohne Personenverkehr
  - Autobahn (Bestand / Planung)
  - Bundesstraße / Auswahl Übergeordnete Straße (Bestand / Planung)
- 1 Verkehrslösung Späthfelde
  - 2 Verkehrslösung Baumschulenweg
  - 3 Tangentiale Verbindung Ost
  - 4 Verkehrserschließung Blankenburg

0 5 km

**Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030**  
**Entwicklungskonzept für den Produktionsgeprägten Bereich (EpB)**  
 Fläche für den produktionsgeprägten Bereich (25: Südring)

Datenstand: 15.04.2019  
 Konzeption: SenStadtWohn I A 2, SenWEB  
 Kartografie: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, empirica ag  
 Kartengrundlage: SBU (SenStadtWohn)  
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat I A, Stadtentwicklungsplanung April 2019

# Bestand

OBI Baumarkt

**53.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**17.000 m<sup>2</sup>**

BGF

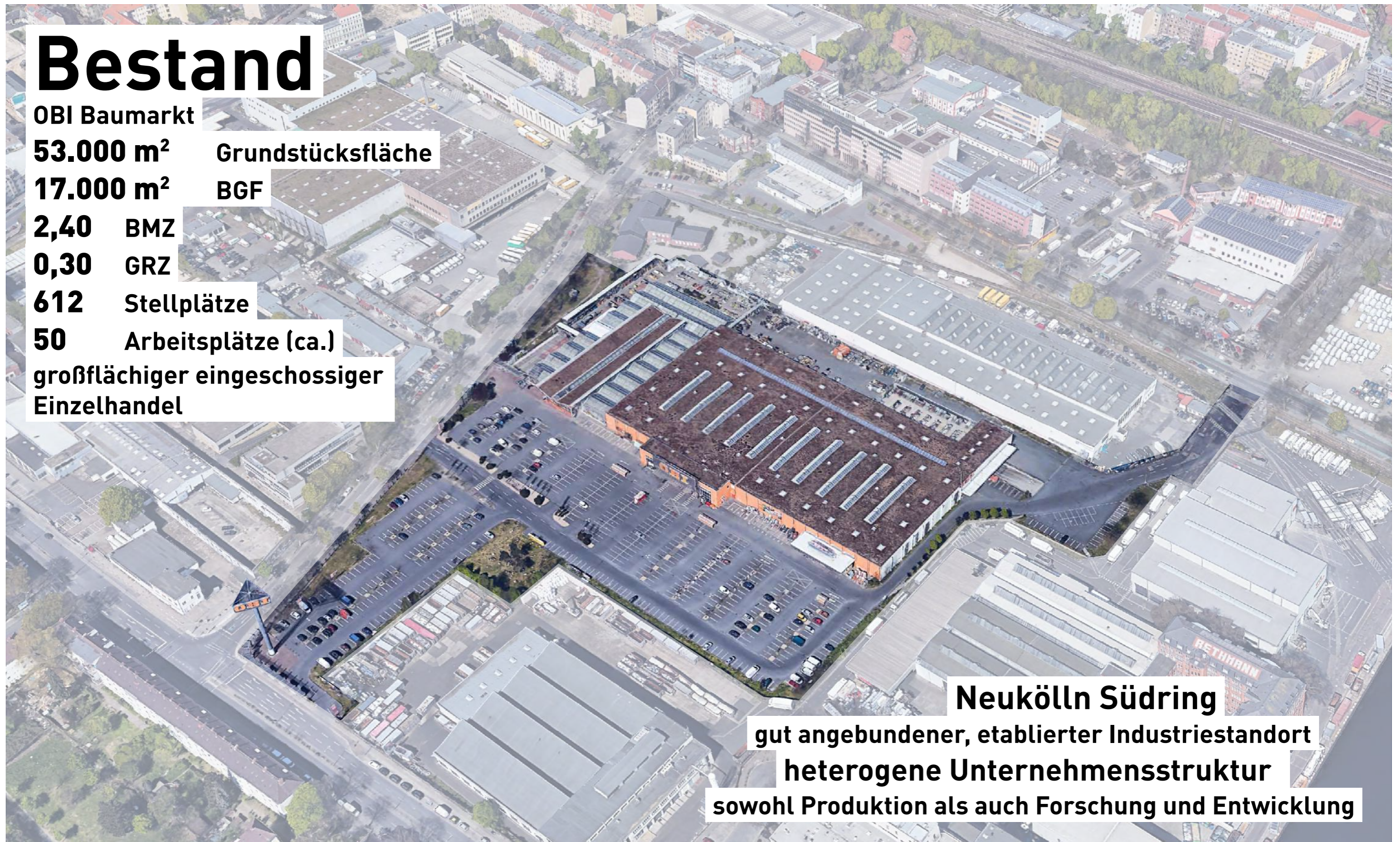
**2,40** BMZ

**0,30** GRZ

**612** Stellplätze

**50** Arbeitsplätze (ca.)

großflächiger eingeschossiger  
Einzelhandel



## Neukölln Südring

gut angebundener, etablierter Industriestandort

heterogene Unternehmensstruktur

sowohl Produktion als auch Forschung und Entwicklung

# Neu

Gewerbecampus für die Industrie 4.0

**53.000 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche

**116.000 m<sup>2</sup>** BGF

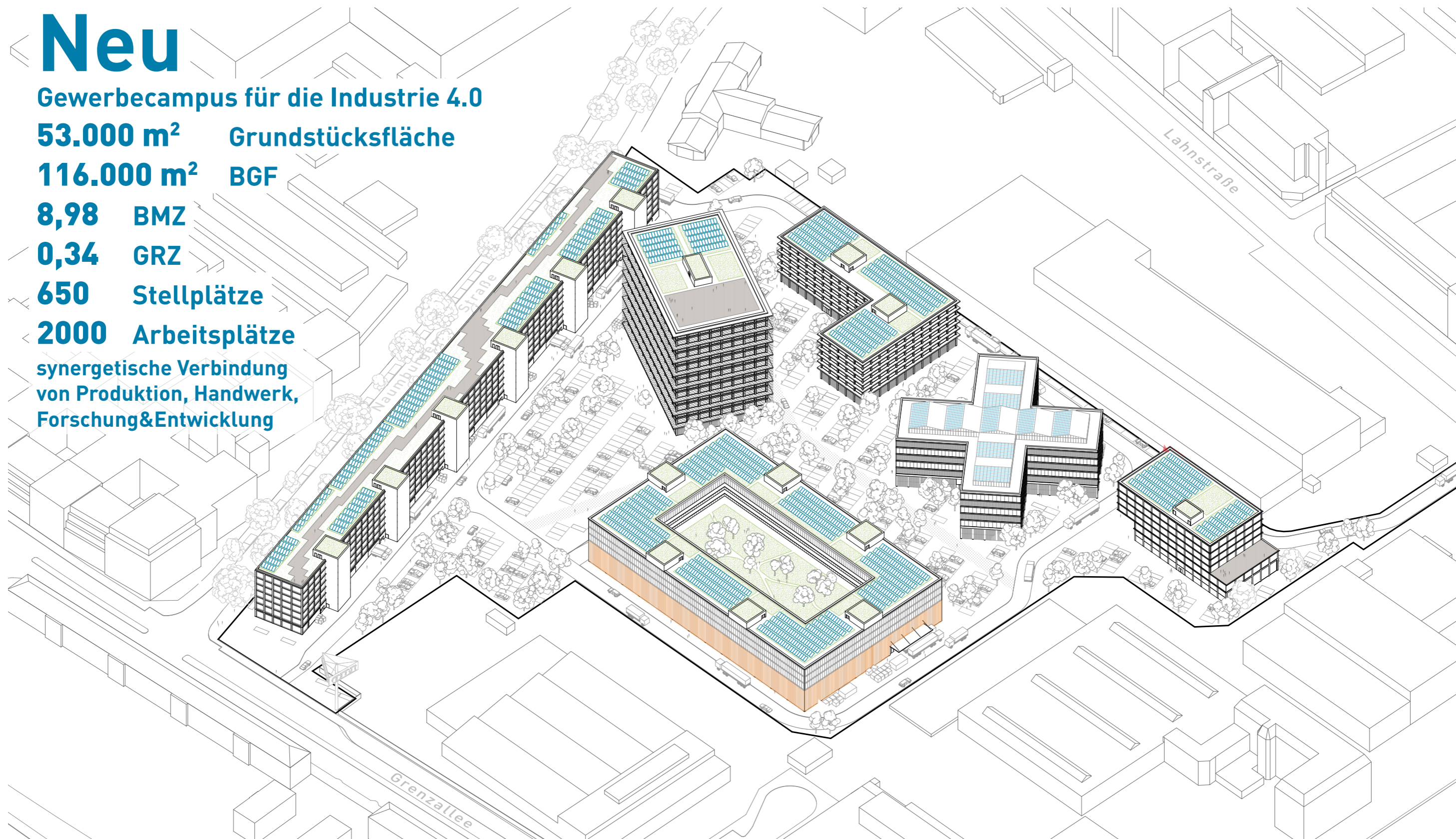
**8,98** BMZ

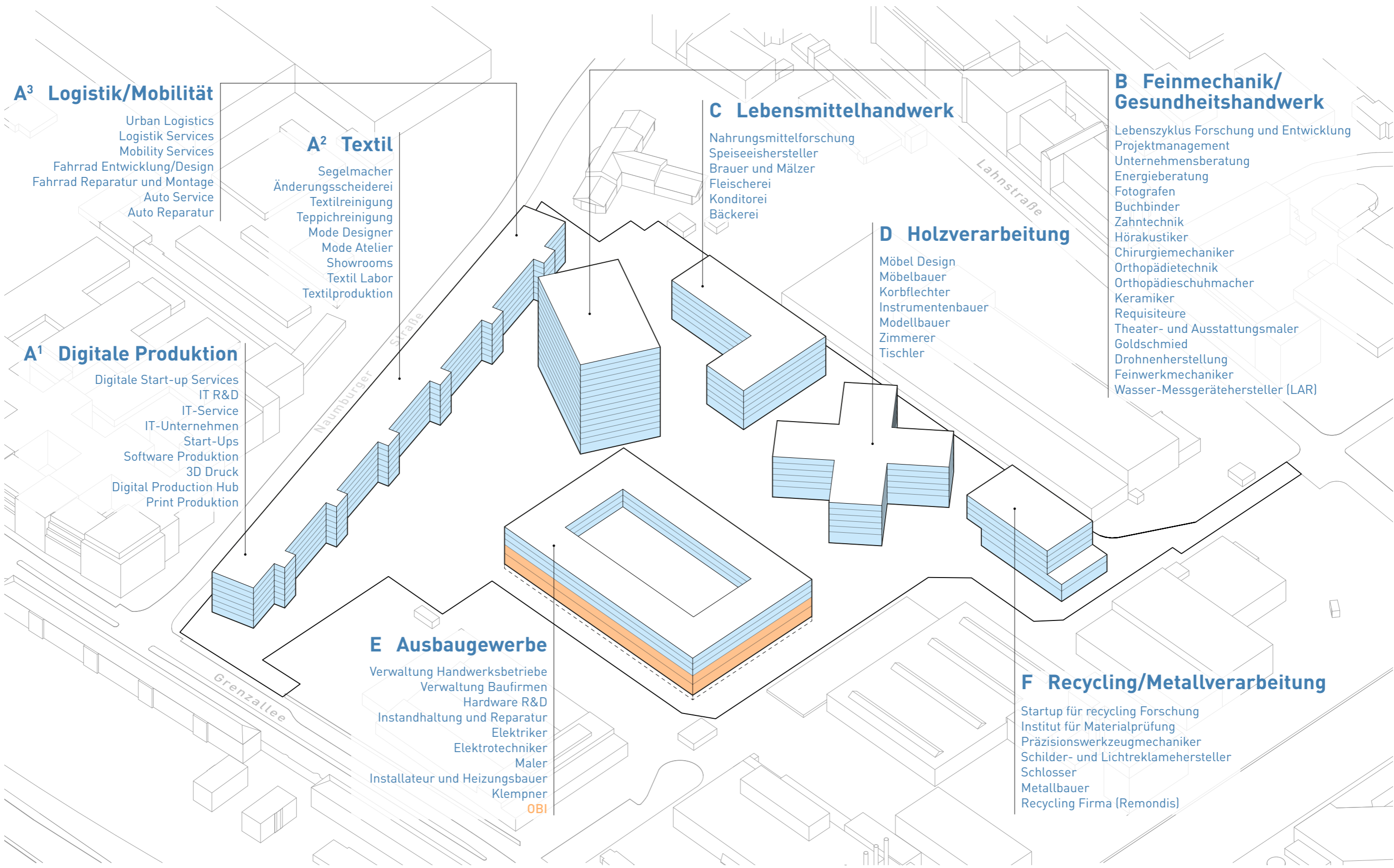
**0,34** GRZ

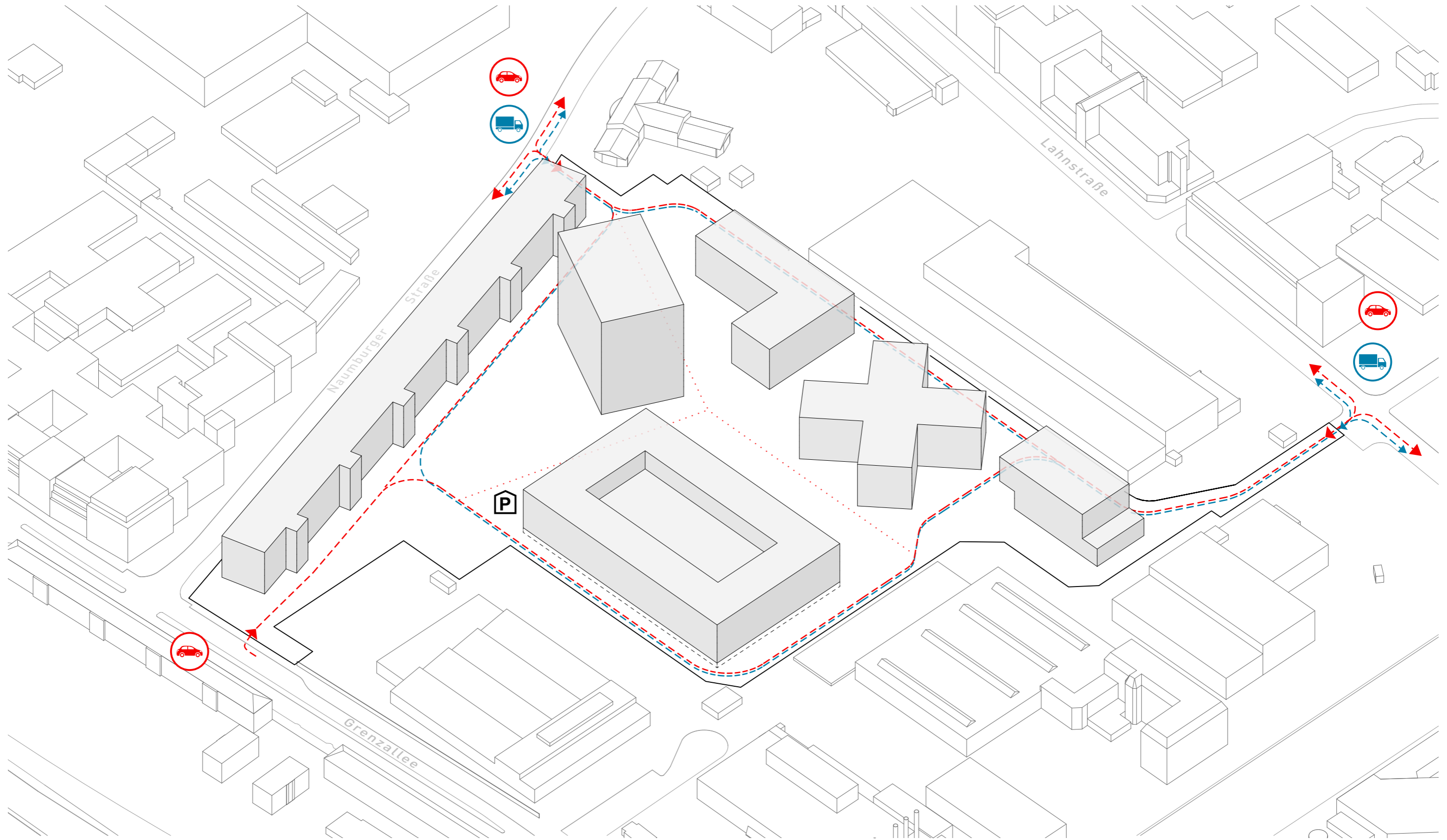
**650** Stellplätze

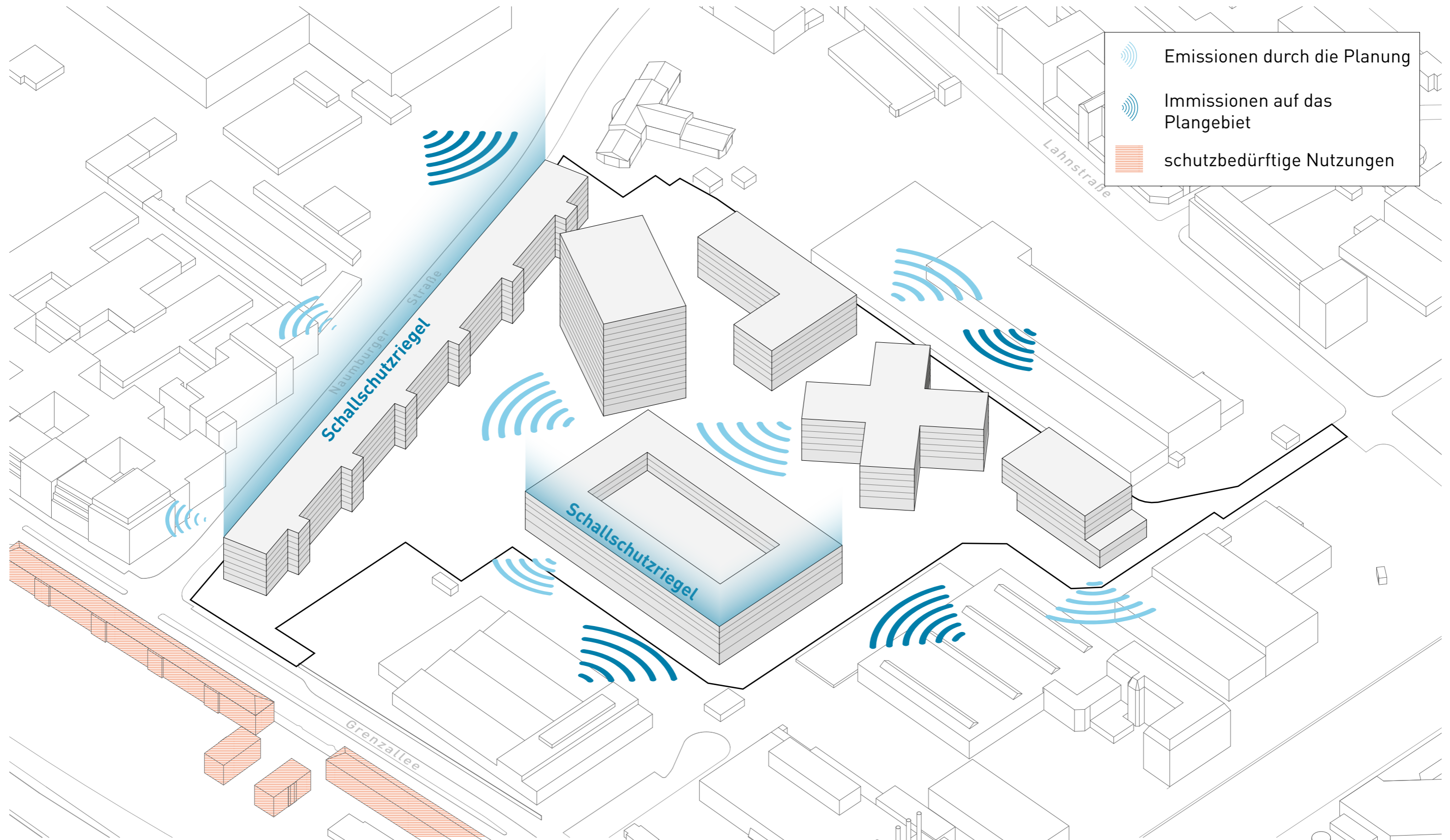
**2000** Arbeitsplätze

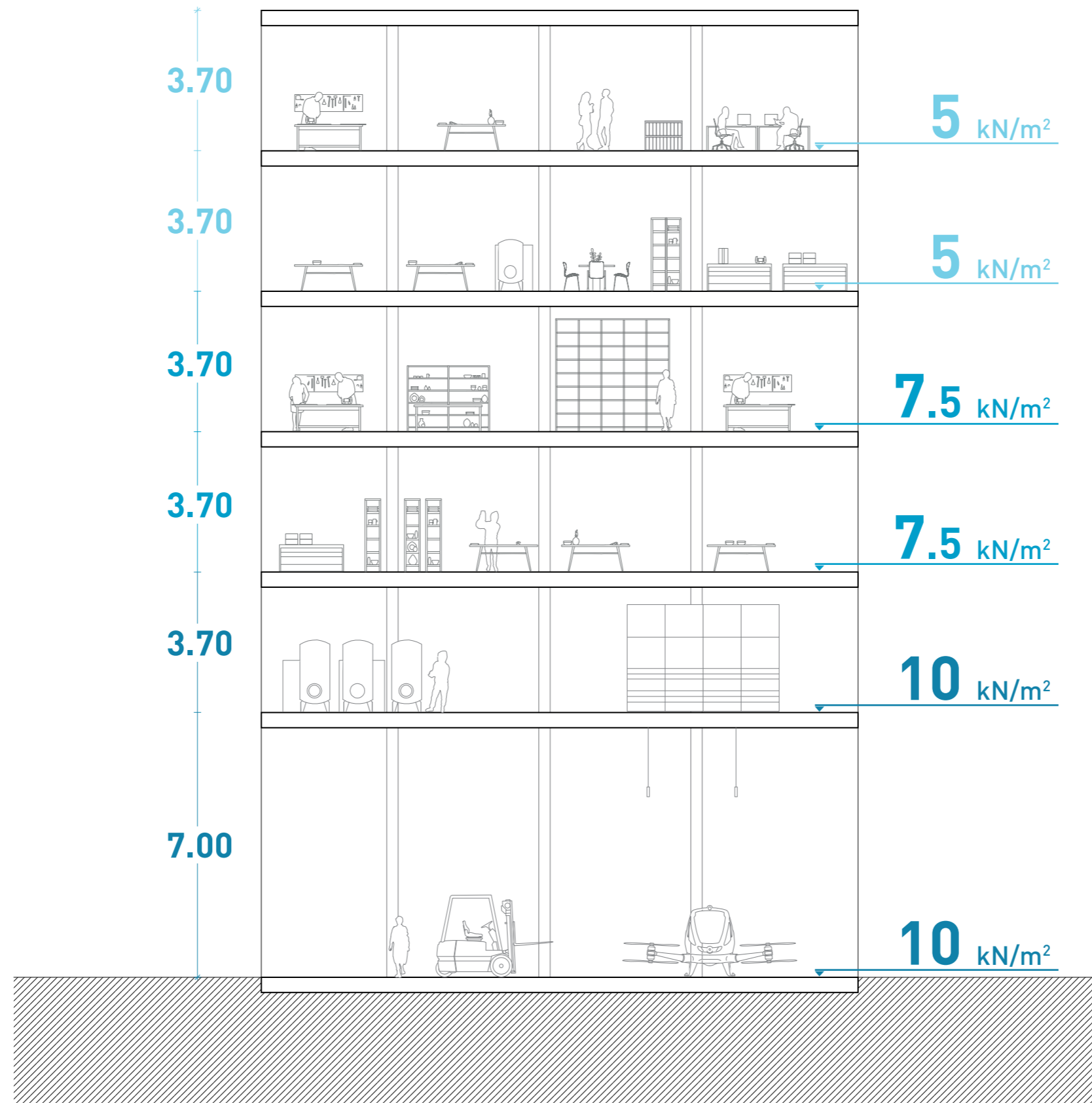
synergetische Verbindung  
von Produktion, Handwerk,  
Forschung&Entwicklung

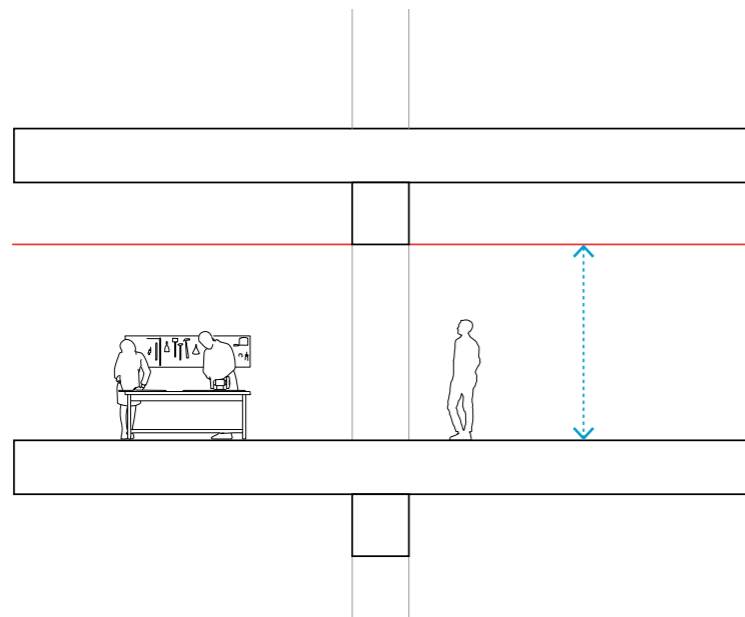




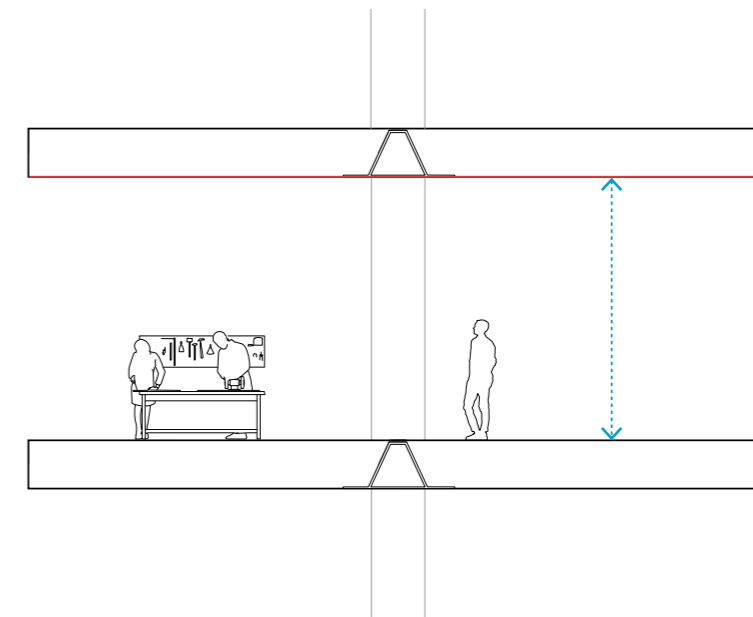




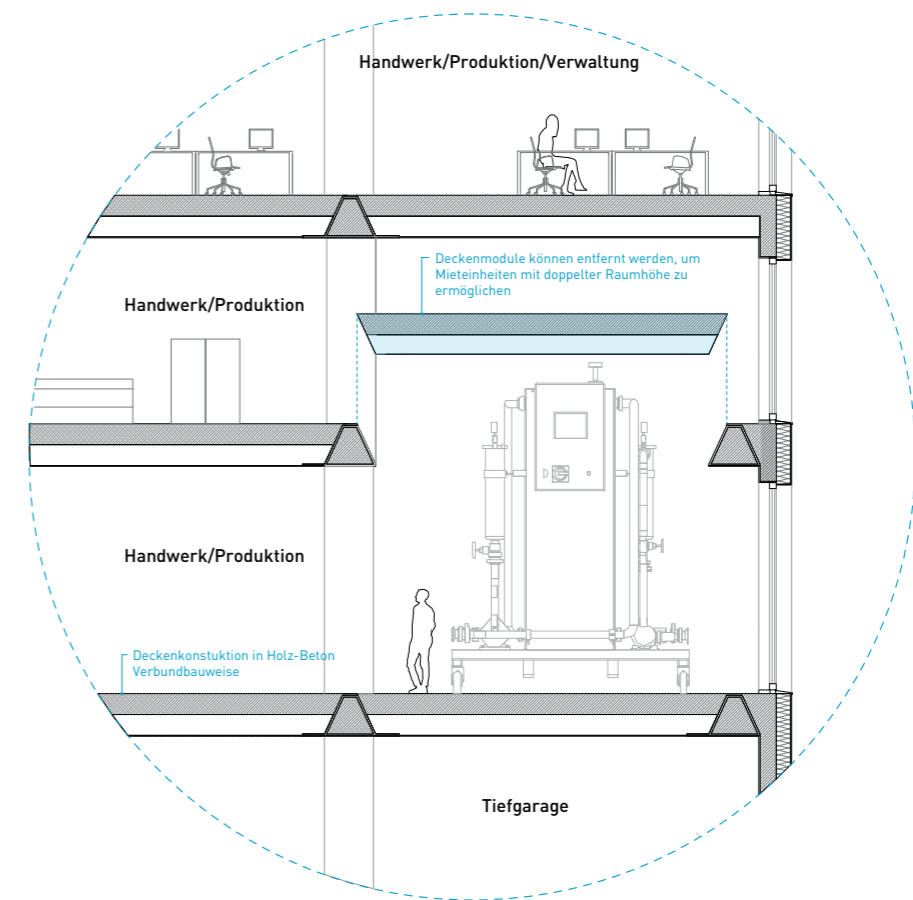
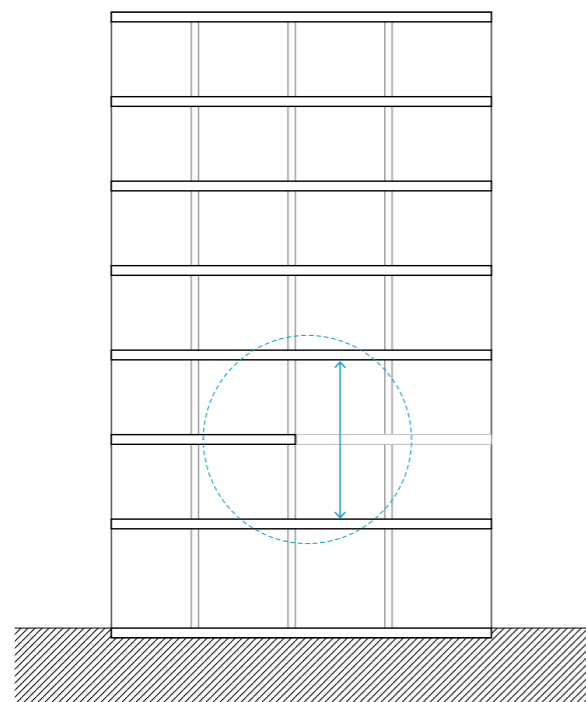




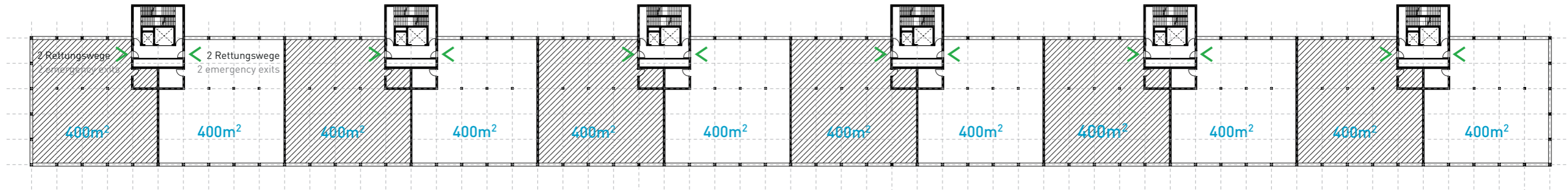
Konventionelle Konstruktion mit Unterzügen



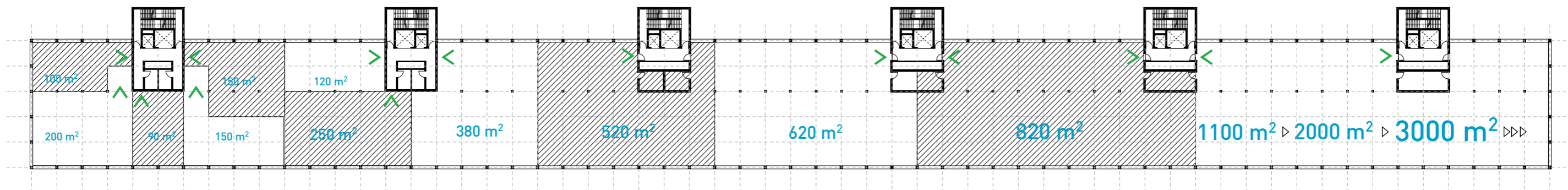
Deckengleicher Verbundträger



Anpassbare Deckenhöhe durch flexibles Tragsystem

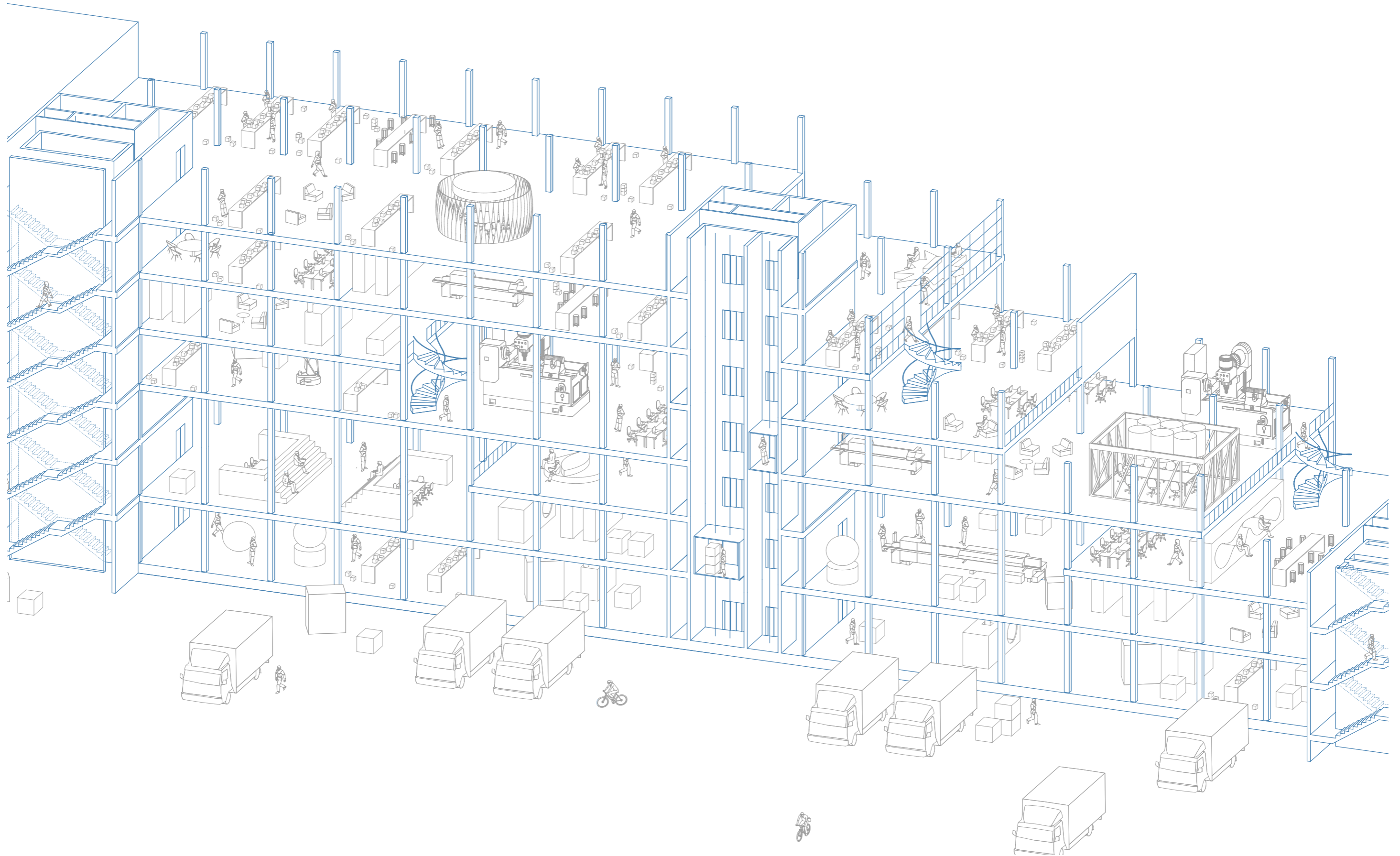


Brandschutzabschnitte und Entfluchtung



Flexibilität in der Unterteilung der Mieteinheiten

Durch die flexible Bauweise können Gewerbeeinheiten von unterschiedlicher Größe geschaffen werden: von sehr kleinen Einheiten (100m<sup>2</sup>) bis zu sehr großen Einheiten (3000m<sup>2</sup> +)





Leichte Produktion



Hochwertige Holzverarbeitung



Print Produktion



Brauer und Mälzer



Auto Service&amp;Reparatur



Tischler



Metallbauer



Möbelproduktion



Urban Logistics



Schneideratelier



Showrooms



Fahrrad Reparatur und Montage



Medizintechnik



Software Produktion



3D Druck



Drohnenherstellung



Unternehmensverwaltung



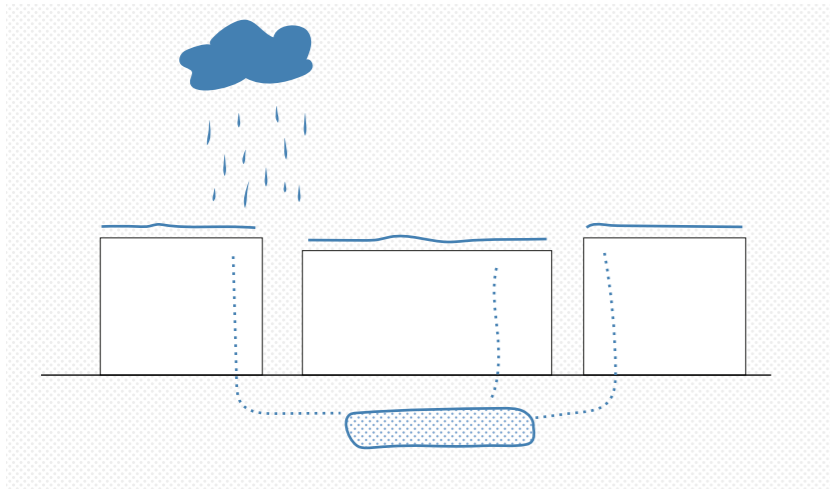
Manufacturing Services



Logistik Services

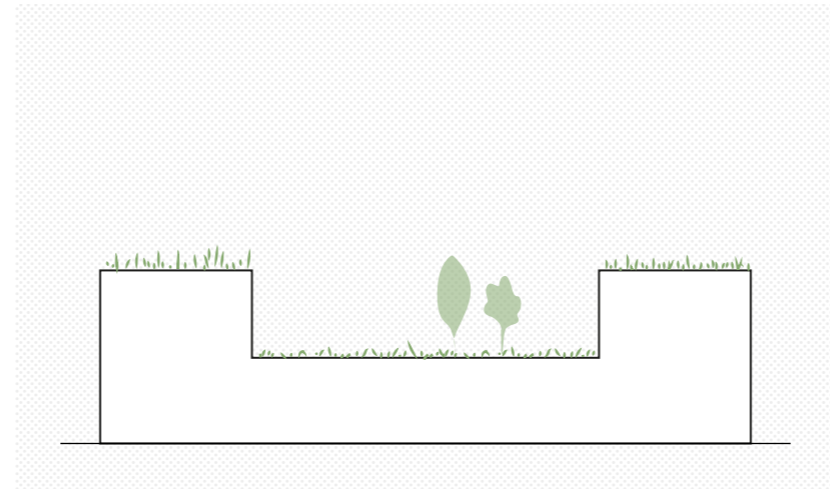


Projektmanagement



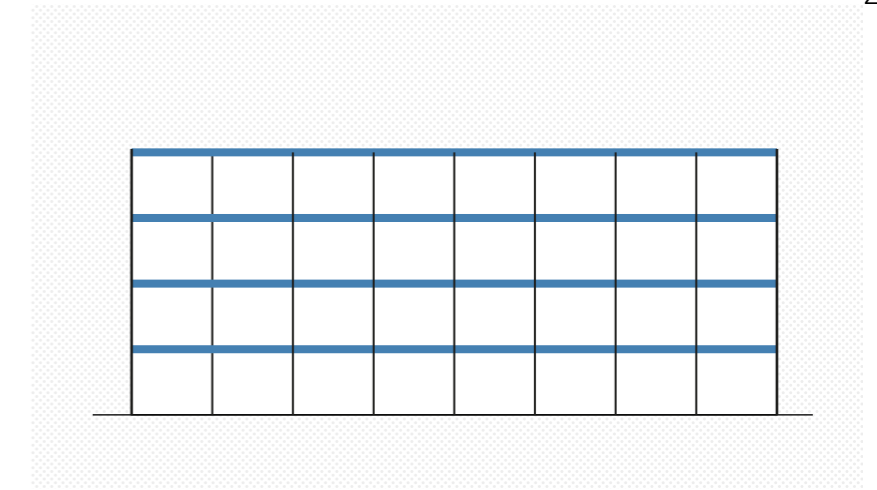
### Retention und Grauwassernutzung

Retentionsdächer und -behälter verzögern die Wassereinleitung und ermöglichen die Grauwassernutzung auf dem Gelände



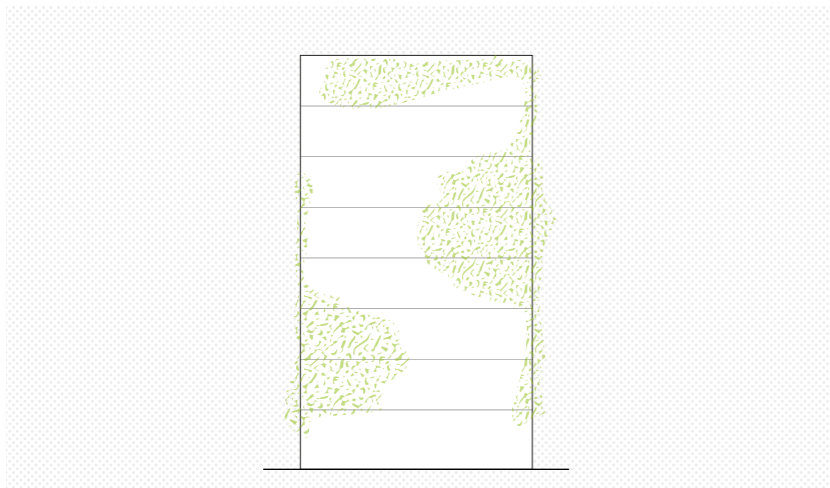
### Begrünung der Dächer

Extensiv begrünte Dächer, Park auf dem Obi Baumarkt verbessern das Gebäude- und Mikroklima und fördern die Biodiversität



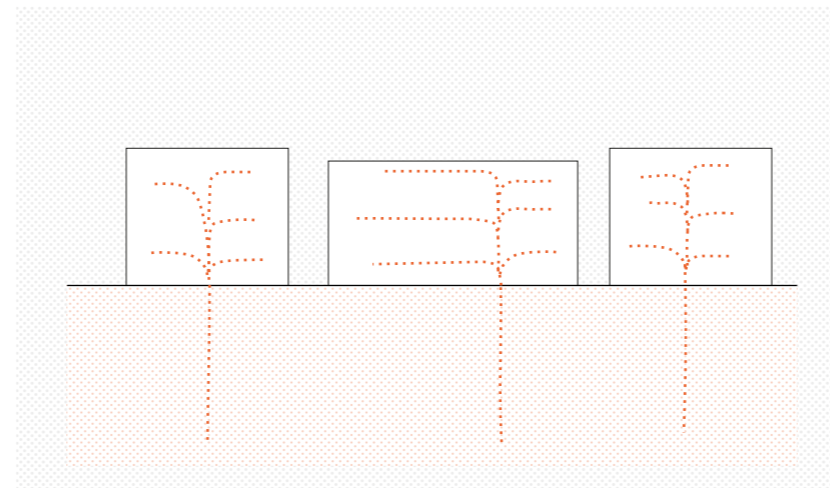
### Holzverbundbauweise, Holzfassaden

Ersetzen energieintensiver Materialien durch nachwachsende Rohstoffe



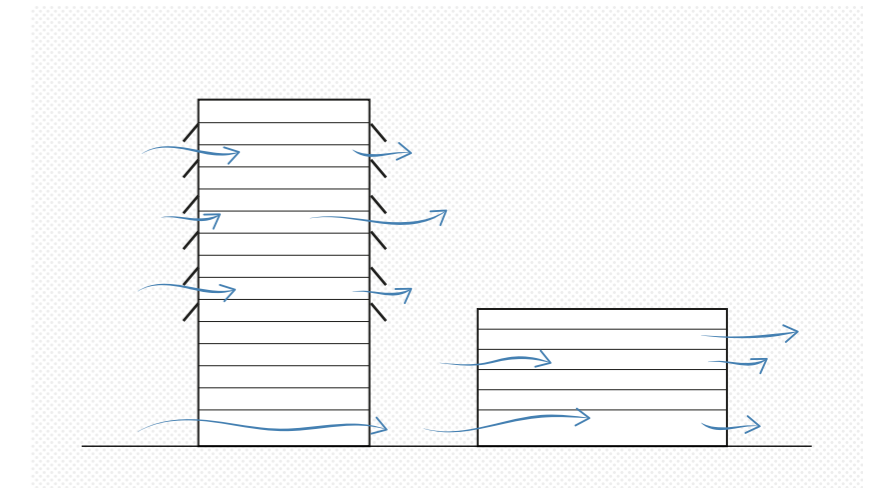
### Begrünte Fassaden

Pflegeleichte Begrünung entlang der Fassaden verbessert das Gebäude- und Mikroklima und fördert die Biodiversität.



### Geothermie

Untersuchung potentieller Nutzung von Geothermie



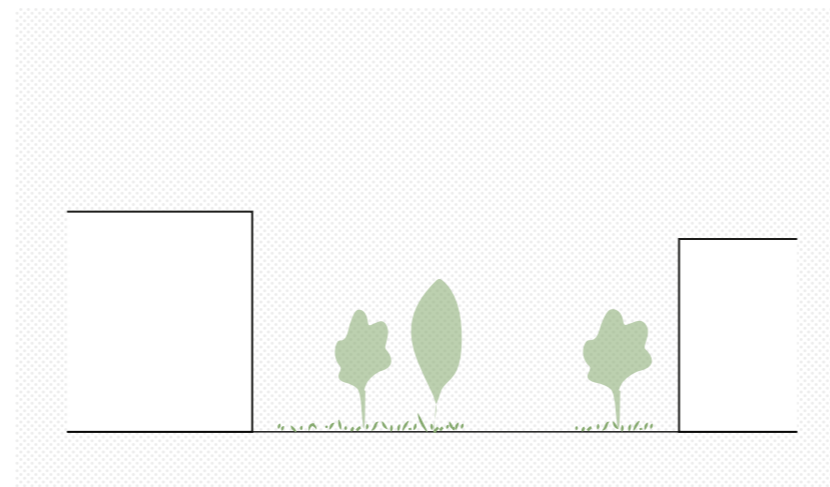
### Belüftung

Natürliche Belüftung der Gebäude verbessert das Gebäudeklima und spart Energie



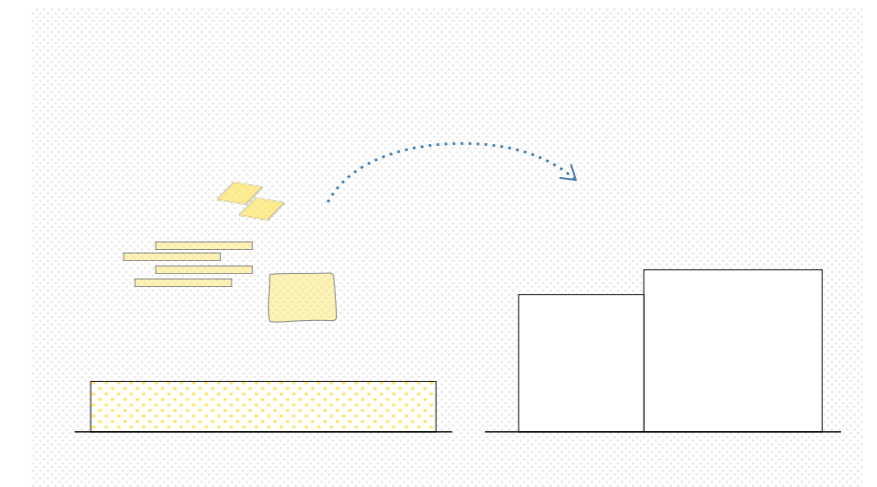
### Photovoltaik

Photovoltaik zur Energieerzeugung auf allen Dächern



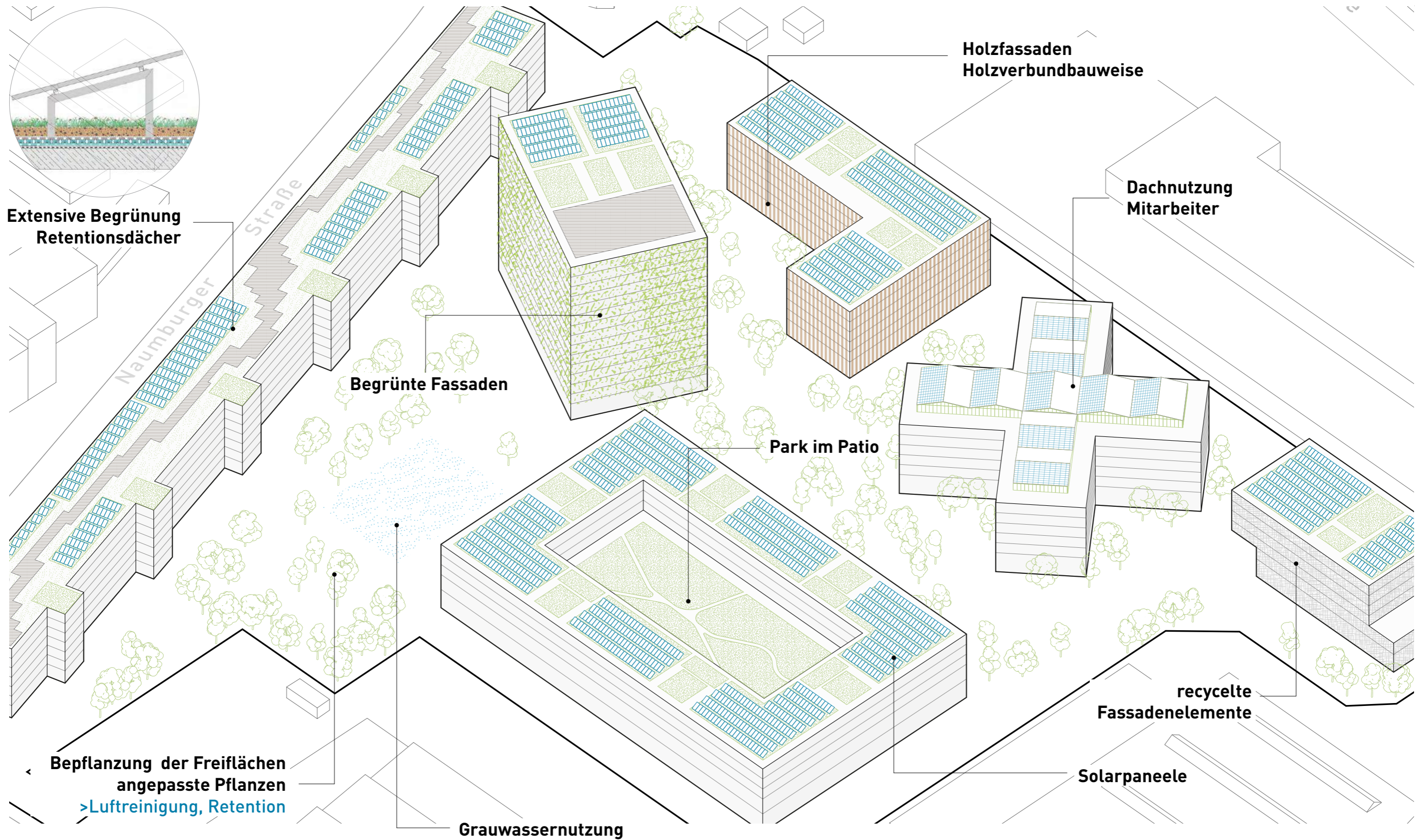
### Bepflanzung der Freiflächen

Angepasste Gräser und Bäume verbessern das Mikroklima und fördern die Biodiversität



### Recycling der Baumaterialien des Bestands

Untersuchung der potentiellen Aufbereitung und Wiederverwendung von Baumaterialien des OBI Baumarkts



Retentionsdächer halten Wasser auf der Dachfläche zurück und ermöglichen so die natürliche Verdunstung wie auch die zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation. Sie leisten damit einen Beitrag zum Regenwassermanagement und wirken den negativen Effekten von Starkregenereignissen entgegen.

## DELTABEAM® IM VERGLEICH MIT ANDEREN TRÄGERN

Slim-Floor Konstruktionen benötigen bei gleichem Raumvolumen weniger Gebäudehülle. Das eingesparte Raumvolumen reduziert die Menge aller vertikalen Strukturen wie Verkleidung, Stützen, Wände, Aufzugs- und Treppenschächte, Rohre und Leitungen, und außerdem den Heiz- und Kühlenergieverbrauch.



→  
RÄUMLICHE  
EFFIZIENZ  
UND EINFACHE  
TGA-INSTALLATION



Stahlträger



Stahlbetonbalken

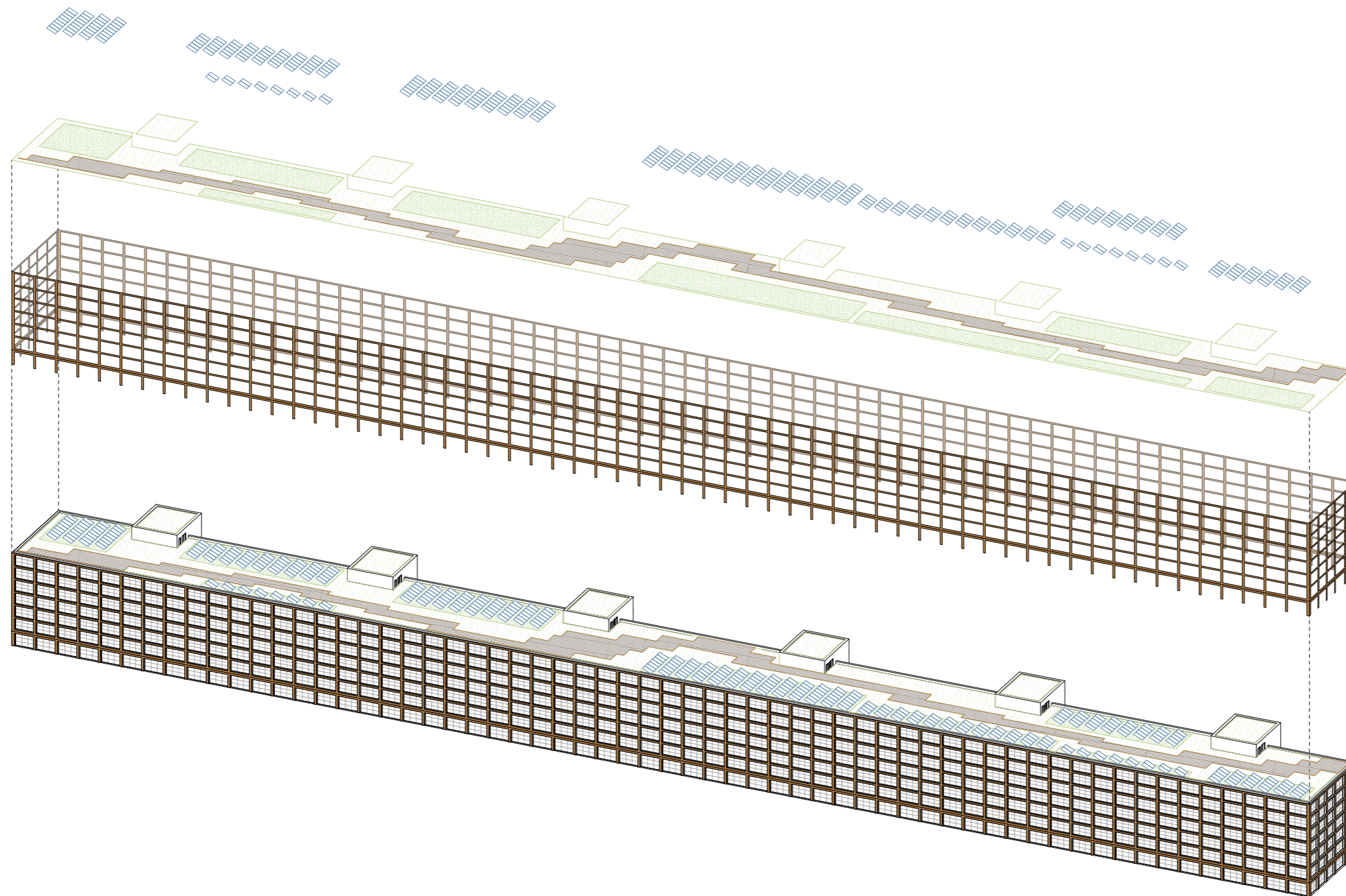


Holzbalken

Ziel des Projekts ist es einen möglichst großen Anteil der Bausubstanz aus **nachwachsenden Rohstoffen** zu errichten. Gleichzeitig möchten wir die Gebäude möglichst **nutzungsoffen** und die **Baukosten angemessen** halten, um **bezahlbare Gewerbeflächen** zu erzeugen. Außerdem sollte die Planung **bautechnisch rechtssicher** sein. Die bautechnischen Regeln bezüglich der Zulässigkeit der Holzbauweise befinden sich in der Entwicklung. Ein wenig Orientierung bietet die in Berlin bauaufsichtlich noch nicht eingeführte Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise der Fachkommission

Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (M HolzBauRL), die sich allerdings nicht auf Sondergebäude bezieht.

In Abwägung der genannten Faktoren halten wir es für sinnvoll, die **tragenden Bauteile** in einer **Stahlbetonskelettbauweise** zu planen, die uns brandschutztechnisch alle Nutzungen und alle gewünschten Traglasten zu berechenbaren Kosten bietet. Die **Decken und die Außenwandbekleidungen** jedoch, die wesentlich mehr stoffliche Baumasse darstellen, sollen zu großen Teilen **aus Holz** errichtet werden. Daher planen wir die Gebäude in **Holzverbundbauweise**.

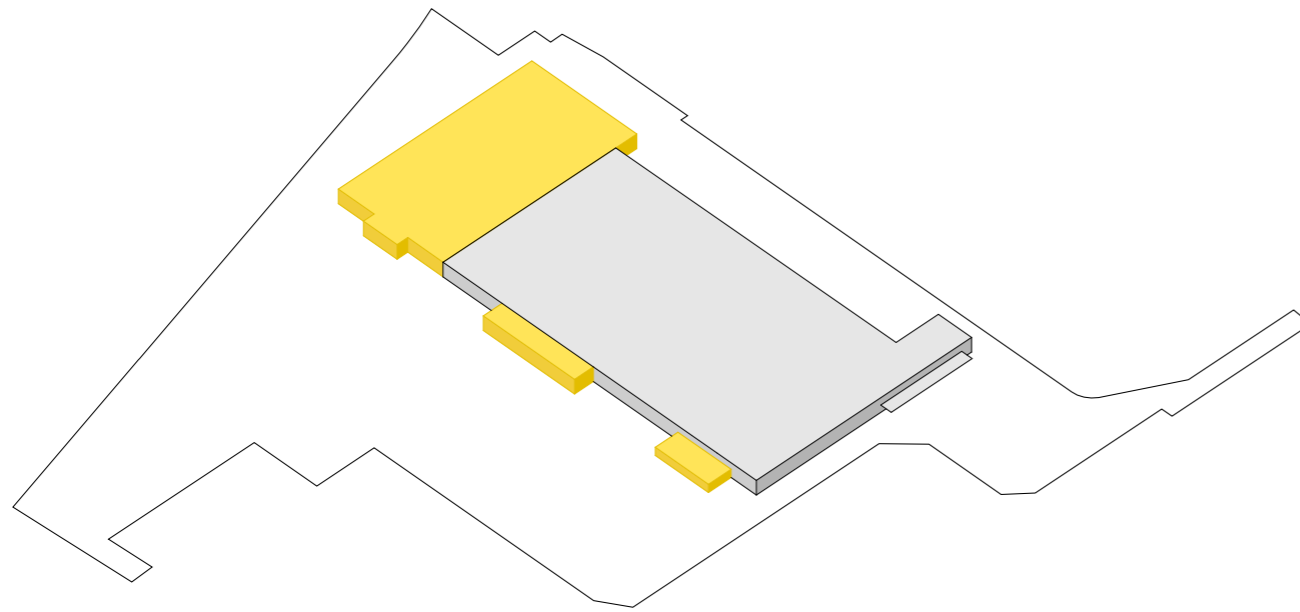


Solarpaneele

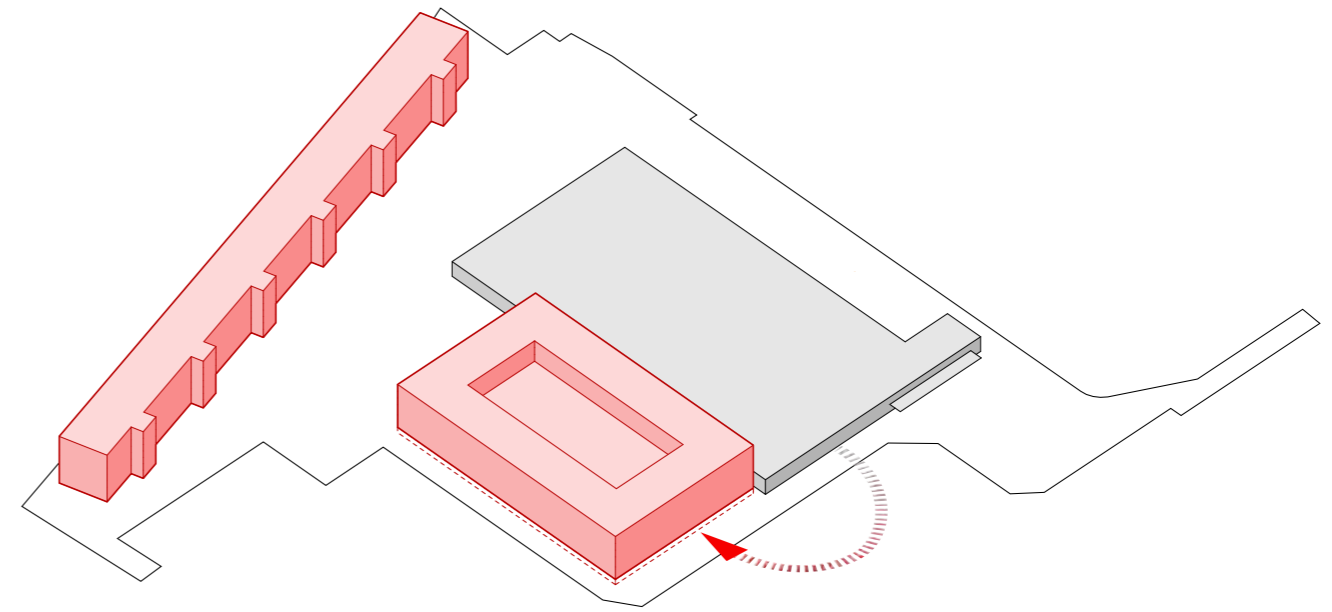
Extensive Begrünung  
Retentionsdach

Fassade aus Holz

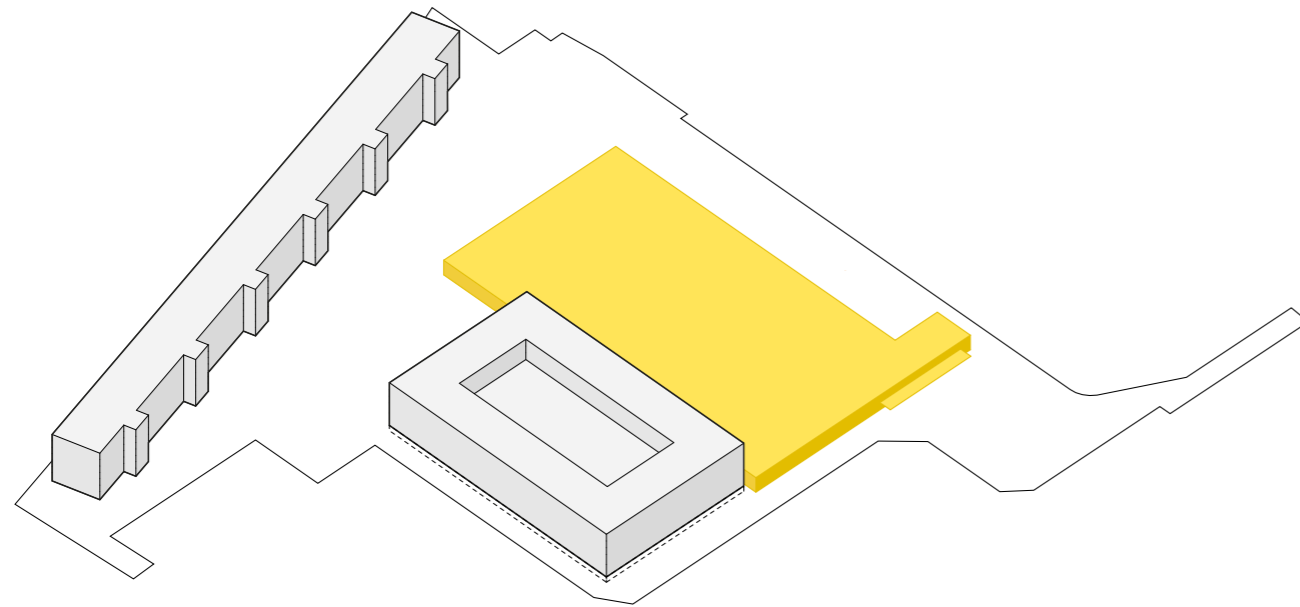
Holzhybridbauweise



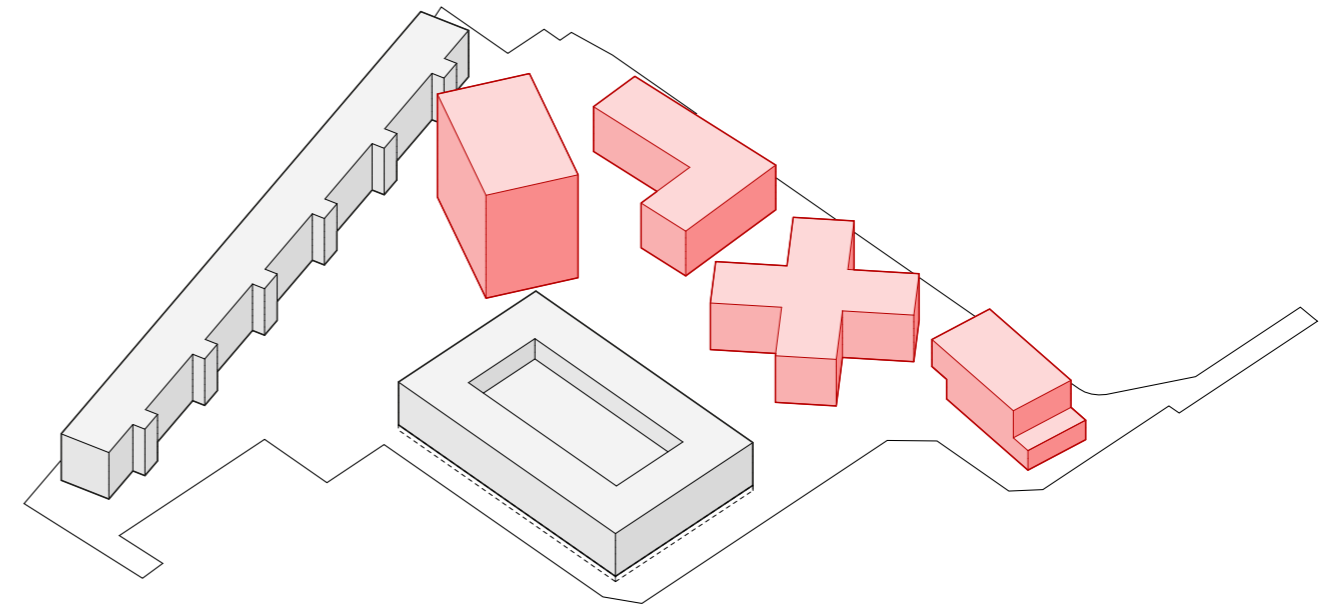
**Bauphase 1** - Abriss des Garten-Centers und der Eingangsbereiche des OBI-Marktes



**Bauphase 2** - Bau der Gebäude A und C für den neuen OBI-Markt

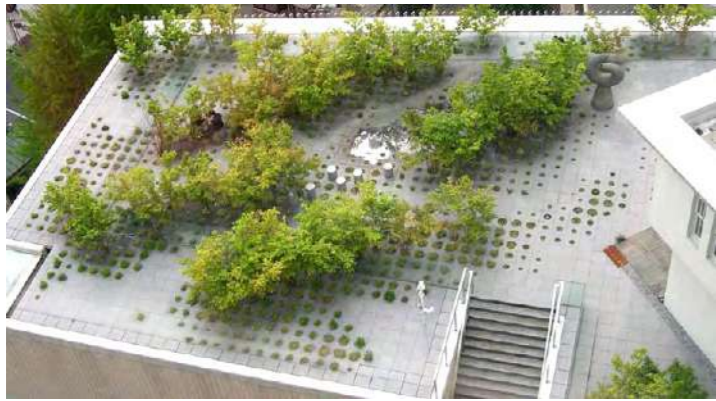


**Bauphase 3** - Abriss des OBI-Marktes



**Bauphase 4** - Bau der Gebäude B, D, E und F





Patchwork / Rasengitter

• ROTES GRAS



Gerards Blauhalm (Red october)



Switchgrass (warrior)

• VIOLETTES GRAS



Calamagrostis epigejos (reed-gras)



Switchgrass (Holy Grove)

• GELBES GRAS



Zebra Reed (Gold bar)



Gold Ribbon Gras (Aureomarginata)

• GRÜNES GRAS



Lolium perenne (ray grass)



Festuca ovina

Gräser



Sommer

Herbst



● Sunburst Gold Rush



● Ginkgo Biloba Pinus Nigra



● Blood Good Forest Pansy



● Parrotia Persica Liriodendron tulipifera

Bäume



Parkplatzraster

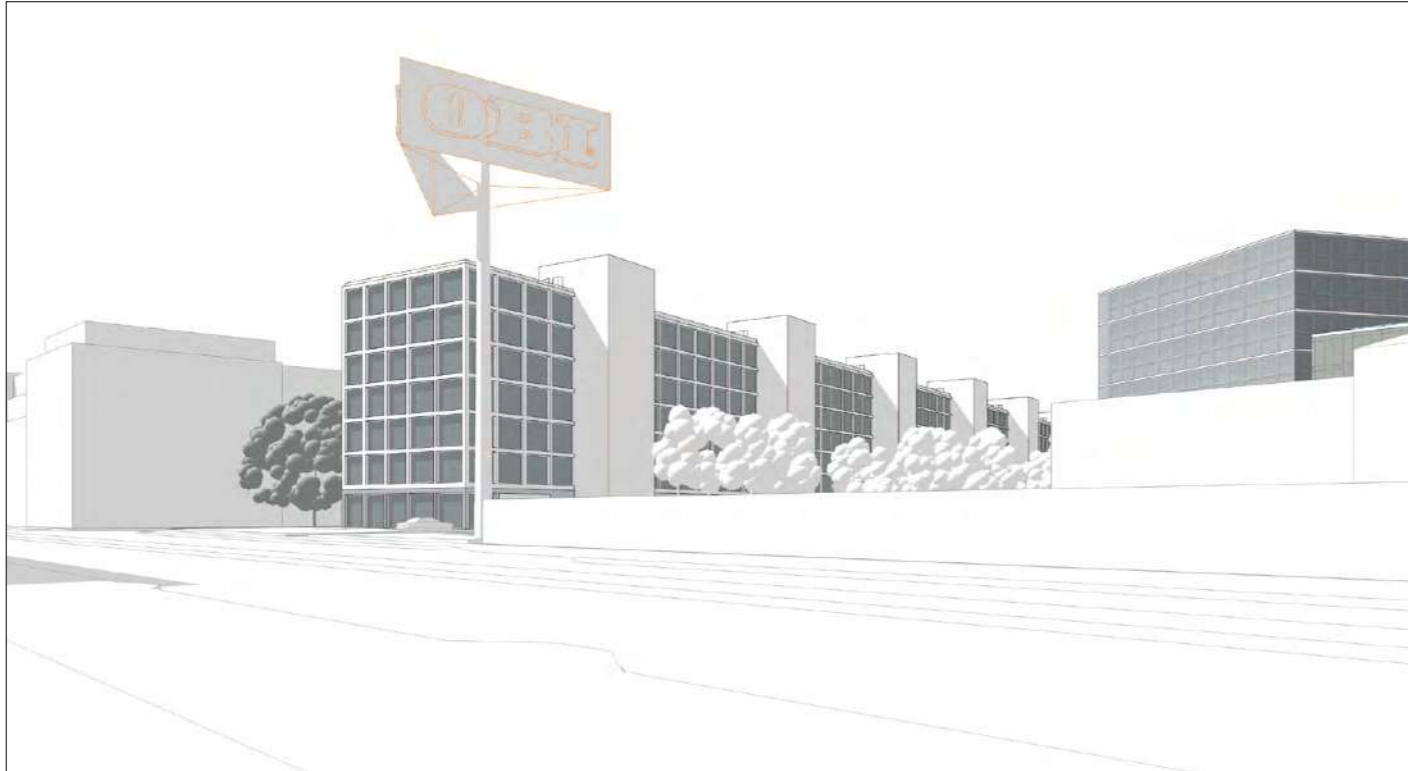


aufgeständerter Basketballplatz



Open air Kino





Blick von Grenzallee in Richtung Norden



Blick von Remondis in Richtung Westen



Blick vom südlichen Eingang in Richtung Norden



Blick von der Kreuzung Grenzallee-Naumburger Str. in die Naumburger Str.

## Nächste Schritte

- Abschluss Fachgutachten
- Bauvorbescheid
- Planung  
in Abstimmung mit Stadtplanung, Bauaufsicht, Fachämtern, Fachplanern und Nutzern



Alle Angaben, wie z. B. Materialien, Maße und Konstruktionen, befinden sich auf dem Planungsstand einer vorläufigen Studie und sind ohne Gewähr.

Verbindliche Aussagen zu zulässigen Nutzungen, reellen Maßen, realisierbaren Flächen, zulässigen Fluchtwegen und notwendigem Brandschutz, können erst auf dem Wege einer ordentlichen Planung in Absprache mit einem Vermessungsingenieur, den zuständigen Fachplanern, Behörden und sonstigen Stellen getroffen werden.

Bauherr:

**PGIM Real Estate Germany AG**  
Große Gallusstraße 18  
60312 Frankfurt  
Germany

-----  
Architekt:

**Mila**  
**Gesellschaft von Architekten mbH**  
Brunnenstraße 191  
10119 Berlin  
Germany

[www.mila-berlin.com](http://www.mila-berlin.com)  
-----

Diese Präsentation enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Präsentation irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Ersteller und vernichten Sie das Dokument. Das unerlaubte Kopieren, sowie die unbefugte Weitergabe dieser Präsentation ist nicht gestattet.

This presentation may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this in error) please notify the author or sender immediately and destroy this document. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this presentation is strictly forbidden.