



28.01.20

# PRESSEINFORMATIONEN STÄDTEBAULICHES WERKSTATTVERFAHREN DRAGONERAREAL- KENNZAHLEN

Dragonerareal und angrenzende Grundstücke im Rathausblock Kreuzberg

## Inhalt

- I. Bestandssituation
- II. Anforderungen und Entwurfsinhalte

## TOP 1: Bestandssituation

Das städtebauliche Werkstattverfahren betrifft vier Grundstücke im Rathausblock:

- das Dragonerareal,
- östlich angrenzend das Finanzamt mit Erweiterungsabsichten,
- südlich angrenzend das Rathausgrundstück mit Erweiterungsabsichten und ggf. neuen Nutzungen
- und nördlich angrenzend das Grundstück Obentrautstr. 31 für Geflüchtetenwohnen.

Da alle Grundstücke öffentlich sind, sind ggf. je nach Entwurfsergebnis notwendige Flächenneuaufteilungen möglich.

Das Dragonerareal ist als Gesamtanlage und mit mehreren Einzeldenkmalen denkmalrechtlich geschützt. Dies bedeutet eine Einschränkung von nutzbaren Flächen für Neubauten (Grundflächen) und auch Sensibilitäten hinsichtlich Gebäudehöhen und Fassaden.

Auf dem Dragonerareal gibt es 14 Gewerbebetriebe, davon sechs Kfz-Werkstätten, zwei weitere Handwerksbetriebe (Marmorwerk und Polsterei), einen Kfz-Handel, eine Taxi-Schule, einen Getränkemarkt, einen Biomarkt, ein Künstleratelier und den Club Gretchen. All diesen Betrieben soll durch die Planung der Verbleib auf dem Dragonerareal ermöglicht werden.



## 2.3 Der Rahmen



Abb. 4: Lage und Flächenangaben des Dragonerareals und angrenzender Grundstücke, Luftbildquelle: Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthofotos 2017 (DOP20RGB); Grenzen: Automatisiertes Liegenschaftskataster; Einzeichnungen der Grundstücke: Eigene Darstellung

### Städtebauliche Kennzahlen

#### GFZ = Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis zwischen der zulässigen Bebauung in allen Geschossen (außer dem Keller) zur Größe des Baugrundstücks.

#### BGF = Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes.



## TOP 2: Anforderungen und Entwurfsinhalte

Anforderungen	Ifau, Stadt Land Fluss	Robert Neun, BEL, SVL	SMAQ, MML
Möglichst wenig Versiegelung, Baufeld 67.792 m <sup>2</sup>	33.377 m <sup>2</sup> GR*	30.193 m <sup>2</sup> GR	26.841 m <sup>2</sup> GR
GRZ**	0,49	0,45	0,40
Mindestens 500 <b>Wohnungen</b>	578	502	525
davon mindestens 400 WE WBM und	388	338	405
Mind. 100 WE Dritte	190	164	120
Mindestens 25.600 m <sup>2</sup> Gewerbe	28.035	23.905	20.934
davon 80 % störende Betriebe	19.537 m <sup>2</sup> (70 %)	18.724 (79 %)	14.002 (68 %)
200 Stellplätze (Parkhaus / Tiefgarage)	200 TG-St	200 TG-St	219 TG-St
Ca. 1.000 m <sup>2</sup> BGF*** Kita	1.072	1.243	1.233
Ca. 1.000 m <sup>2</sup> Kita-Freifläche, mindestens 600 m <sup>2</sup> bei Zugang zu öffentlicher Spiel-/ Grünfläche	934	600	718
900 m <sup>2</sup> BGF Jugendfreizeit (JFE)	716	1.014	869
1.000 m <sup>2</sup> JFE-Freifläche, mindestens 300 m <sup>2</sup> bei Zugang zu öffentlicher Spiel-/ Grünfläche	447	1.000	322
Gemeinwohlwaben in m <sup>2</sup>	5.847	7.443	5.802
Lern- und Geschichtsort	322	873	691
Spiel- und Freiflächen.			
Öffentliche und private Spielflächen	2.752	3.040	3.123
7.000 m BGF Rathausenerweiterung	6.954	6.381	7.101
Mind. 5.000 m <sup>2</sup> Finanzamtserweiterung	5.763	5.101	5.007
BGF-Berechnung in m <sup>2</sup>	126.977	122.714	116.848
davon Wohnen	46.744 (55 %)	42.511 (46 %)	43.294 (51 %)
Gewerbe	28.035	23.905	20.934
Gemeinbedarf (soziale Infrastruktur + Waben)	8.169	9.700	8.749
Rathaus	30.548	30.551	30.695
Finanzamt	13.481	12.819	12.725
sonstiges	0	3.228	394

GR\* = Grundfläche der Gebäude

GRZ\*\*= Grundflächenzahl, Verhältnis bebaute Fläche zu unbebauter

BGF\*\*\* = Bruttogeschossfläche

(Angaben der Verfasser, noch nicht verifiziert)



Bei allen drei Entwürfen werden ferner folgende grundlegende Prinzipien berücksichtigt:

- Wohnungsbau auf dem Rathausgrundstück (zwischen ca. 75 und 100 WE)
- Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung auf Dächern und im Freiraum
- Solarnutzung und Aufenthaltsflächen auf Dächern
- Ca. 1.000 Fahrradstellplätze
- Flächen für Mobility Hubs (Mobilitätsstationen)
- Grobes Umzugskonzept für die Bestandsbetriebe / Bauablaufplan