

# GHW - Grundschule Hohenschönhauser Str. / Weißenseer Weg

Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines Grundschulstandortes

Stand: 26.11.2020

Auftraggeber: Land Berlin  
vertr. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn)  
Sonderreferat Wohnungsbau  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

Architektur: NKBAK Nicole Kerstin Berganski Andreas Krawczyk  
Architekten Partnerschaft mbB  
Baseler Platz 1  
60329 Frankfurt am Main

## Übersichtsplan - Geltungsbereich B-Plan

**Anlass:**

Die in den letzten Jahren erfolgte Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Lichtenberg sowie der prognostizierte stadtweite Bevölkerungszuwachs von 2015 bis 2030 um 9,8 % erfordert dringenden Handlungsbedarf im Segment des Wohnungsneubaus. Insbesondere der Bedarf an leistbarem Wohnraum kann nicht ausreichend gedeckt werden und wird durch eine begrenzte Anzahl von Potentialflächen für Wohnungsbau weiter erschwert.


Damit Berlin ein guter Ort zum Leben bleibt, muss das städtische Wachstum sozial gerecht, ökologisch nachhaltig und städtebaulich geordnet gestaltet werden. Hierbei gilt es dem Wunsch nach lebenswerten Quartiersnachbarschaften, die grün und sozial durchmischt sowie mit vielfältiger ÖPNV Infrastruktur versorgt sind, gerecht zu werden.


Neben der vorgenannten Infrastruktur ist die Versorgung mit Schulraum ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung in Berlin. Es gilt daher zu untersuchen, ob in dem dargestellten Planungsgebiet eine 3-zügige Grundschule inkl. einer Sporthalle gem. des neuen Musterraumprogramms (MRP) des Landes Berlin möglich ist.

Übersichtsplan - Untersuchungsflächen



Untersuchungsflächen  
Schulstandort

 Untersuchungsflächen

 Geltungsbereich  
B-Plan 11-168



Maßstab: 1 : 3.000 (DINA3)  
 Datum: 08.11.2019  
 Konzeption: IV D 56  
 Kartengrafik: SenStadtWohn Planwerkstatt IV  
 Grundlage: ALKIS, DOP 2019

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die vorgesehenen Nutzungen, das Maß der baulichen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie verkehrliche und soziale Infrastrukturen rechtsverbindlich geregelt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird als Normalverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.

Als Grundlage der Anordnung der Nutzungsarten im Geltungsbereich wurde eine Machbarkeitsstudie mit den folgenden Inhalten beauftragt:

Vergleichende Untersuchung von zwei Teilflächen entsprechend des Berliner Musterprogramms Schulneubau (Compartment-Konzept) für eine drei-zügige Grundschule inkl. Sporthalle und der durch den Schulbedarf verursachten Folgebedarfe für die Mobilität (u. a. fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit der Schule für die Schüler\*innen, Querungsmöglichkeiten, An-/Einbindung in die Umgebung, etc.).

Übersichtspläne - untersuchte Flächen



**Lärmkartierung**

**Rasterkarte**

**L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)**  
**Gesamtlärm Summe Verkehr**

L\_DEN in dB(A)

- <= 50
- > 50 - 55
- > 55 - 60
- > 60 - 65
- > 65 - 70
- > 70 - 75
- > 75

**Lärmquellen**

- BAB und Bundesstraßen
- Sonstiges untersuchtes Straßennetz
- Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmberechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)
- Straßen- und oberirdische U-Bahn
- S- und Fernbahn
- Flugrouten werden nicht dargestellt

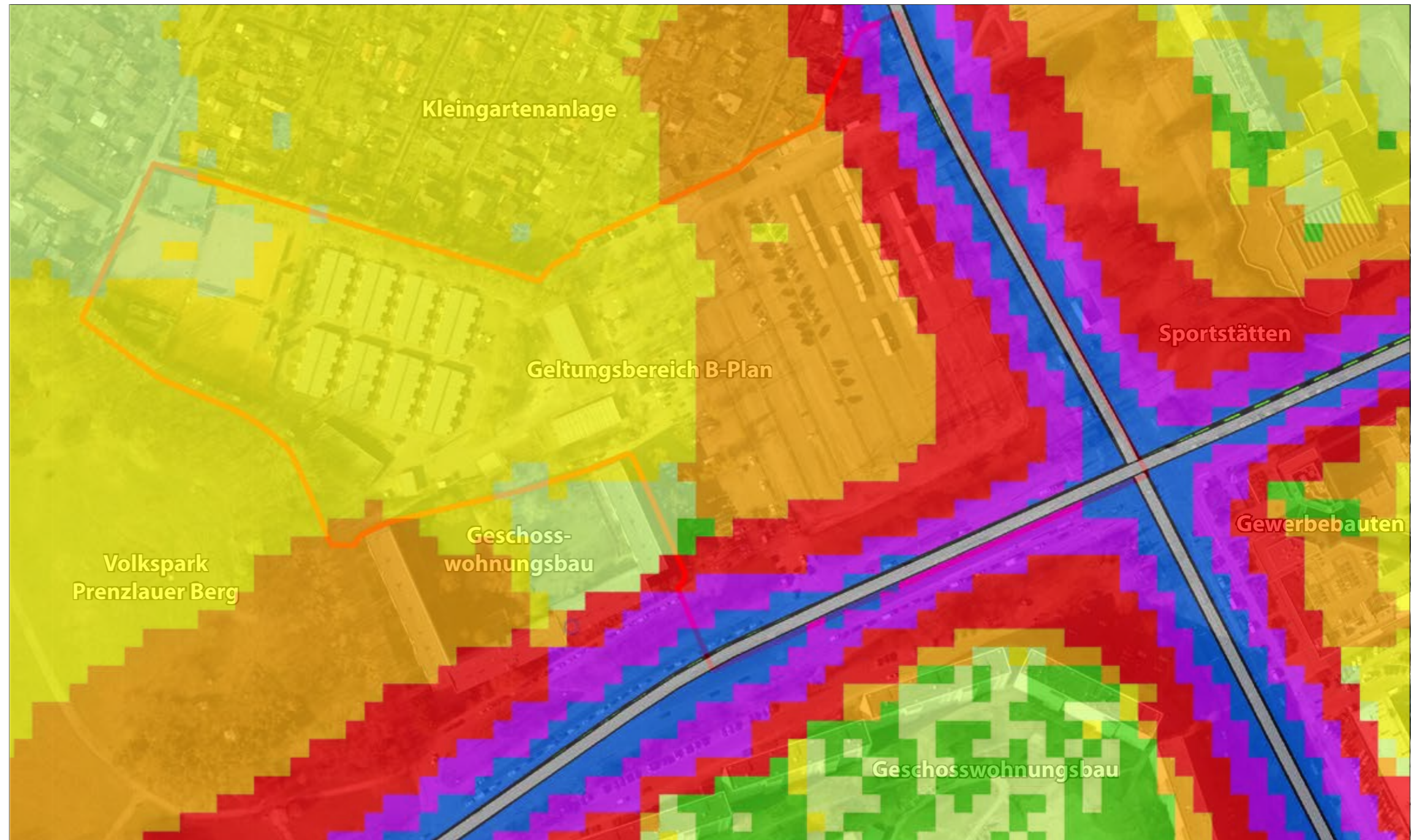
**Lärmschutzeinrichtungen**

- Lärmschutzeinrichtungen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich an der Kreuzung der zwei Hauptverkehrsachsen Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg. Von diesen gehen hohe Lärmemissionen (60-70 db) aus, welche insbesondere den westlichen Bereich des Gebietes stark beeinträchtigen und somit künftige Planungen, sowohl hinsichtlich Wohn- als auch Schulnutzungen, negativ beeinflussen.

Bei der potentiellen Entwicklung eines Schul- und Wohnstandortes nimmt die Betrachtung der Lärmbelastung daher einen entsprechend hohen Stellenwert ein.

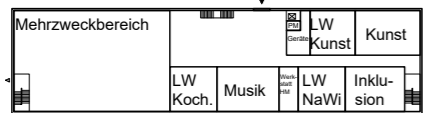
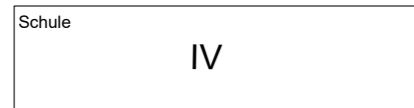
Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Umweltatlas)



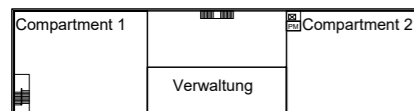
**Übersicht Baukörper Schulgebäude + Sporthalle**

**Schulgebäude viergeschossig**

Grundfläche: 1.725 m<sup>2</sup>



Grundriss EG

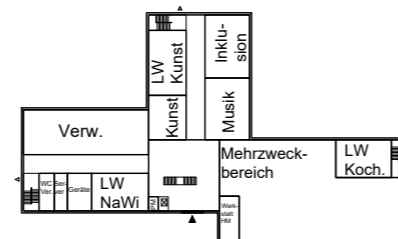
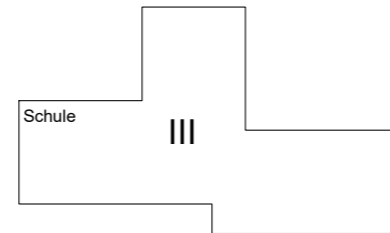


Grundriss 1. OG

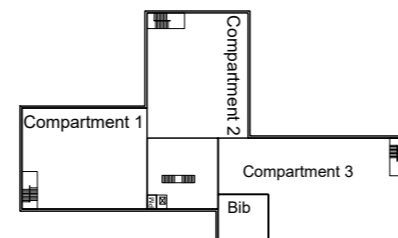
+10,85	Compartment 5	Compartment 6
	Compartment 3	Compartment 4
	Compartment 1	Compartment 2
	Mehrzweckbereich	Fachräume

**Schulgebäude dreigeschossig**

Grundfläche: 2.065 m<sup>2</sup>



Grundriss EG

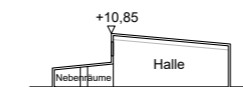
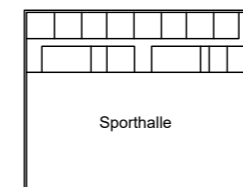
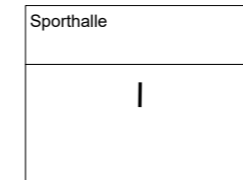


Grundriss 1. OG

+10,50	Compartment 4	Compartment 6
	Compartment 1	Compartment 3
	Verwaltung	Mehrzweckbereich
	Haustechnik	

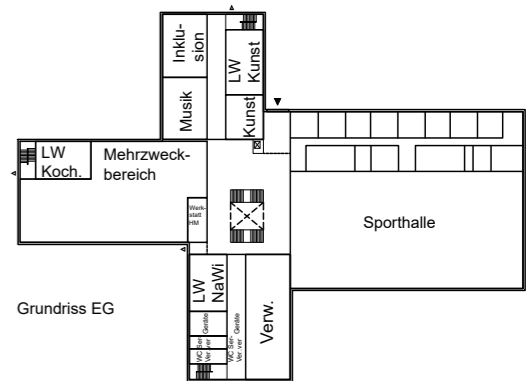
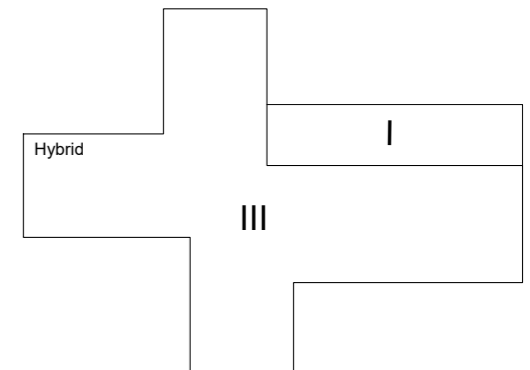
**Sporthalle**

Grundfläche: 1.695 m<sup>2</sup>

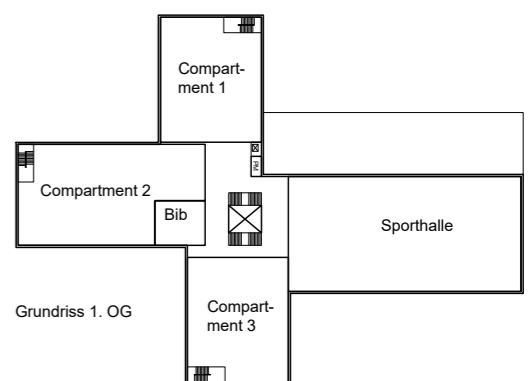


**Hybrid (Schule + Sporthalle in einem Gebäude)**

Grundfläche: 3.980 m<sup>2</sup>



Grundriss EG



Grundriss 1. OG

+10,50	Compartment 5	Sporthalle
	Compartment 2	
	Mehrzweckbereich	
	Haustechnik	

Die Anforderungen an zeitgemäße Schulgebäude haben sich verändert und erfordern neue bauliche Lösungen. Die neuen Schulen benötigen flexibel nutzbare Raumkonzepte, innen wie außen. Das Zusammenwirken von Architektur, Organisation und Pädagogik stellt hierfür eine Grundvoraussetzung dar.

Die für Berlin zu planenden neuen Schulen setzen sich aus folgenden Bereichen zusammen:  
Compartment, Fachräume, Mehrzweckraum, Verwaltungs- und Wirtschaftsräume.

Diese Raumanforderungen wurden in schematischen Grundrissen überprüft. Hierbei stellte sich die viergeschossige Variante der Schule mit eingeschossiger Sporthalle als separat eigenem Baukörper als die flächeneffizienteste dar.

In der weiteren Untersuchung der Flächen wird diese Kombination daher als Hauptvariante weiterverfolgt.

## Bewertungskriterien - Gewichtung

### Beschreibung der gewählten Kriterien und der Kriteriengewichtung

In dieser vorliegenden Machbarkeitsstudie werden die Kriterien „Schallschutz“, „städtebauliche Anordnung“, „Erschließung“, „Freiflächen“, „Flächeneffizienz“ und „Kosten“ verwendet. Die Kriterien werden im Folgenden kurz dargestellt.

#### Schallschutz:

Große Bereiche des Geltungsbereiches und damit auch der zu untersuchenden Flächen sind durch den vorhandenen Verkehrslärm der beiden anliegenden Hauptverkehrsstraßen betroffen. Sowohl die zu untersuchende Schulnutzung als auch die benachbarte Wohnnutzung stellen geschützte Nutzungen dar. Beide Nutzungen müssen so angeordnet und baulich hergestellt werden, dass die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Einhaltung des Lärmschutzes muss auch hinsichtlich der Einwirkung des Schul- und Sportbetriebs auf die angrenzende Wohnbebauung betrachtet werden. Dabei wird sowohl der auf die Schule einwirkende als auch der von ihr ausgehende Lärm als gleichgewichtig angesehen (jeweils 10 %). Aufgrund der großen Bedeutung dieses Kriteriums wurde es mit 20 % insgesamt gewichtet.

#### städtebauliche Anordnung:

Die Anordnung der im Bebauungsplan unterzubringenden Nutzungen zueinander bestimmt maßgeblich das Auftreten der Art und des Maßes der potentiellen Konflikte – z.B. durch Lärm zwischen den verschiedenen Nutzungsarten. Zur Vermeidung von Planungs-/Abwägungsfehlern muss ein konfliktfreies Miteinander der Nutzungen geschaffen werden. Dabei spielt auch die Eingliederung des Schulgebietes in die Umgebung wie auch die innere Flächengliederung und die Lage des neuzubauenden Wohngebiets – wird es ein zusammenhängendes oder zwei getrennte Wohnflächen geben – eine Rolle. Die innere Flächengliederung kann in Abhängigkeit der Lage des Schulgebietes zum Wohngebiet je nach Lösung einen stärkeren Schallschutz für das Wohngebiet und damit höhere Kosten nach sich ziehen. Die Flächenverteilung wird aufgrund der o.g. Gründe mit 15 % angesetzt. Die Eingliederung des Schulgebiets in die Umgebung, die Flächengliederung des Schulgebiets in sich als auch die Lage des Wohngebiets werden jeweils mit 5 % gewichtet.

Aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung dieses Kriteriums wurde es mit 30 % berechnet.

#### Erschließung:

Die Erschließung, also die Fragen, welchen Weg die Schüler\*innen und Lehrkräfte nehmen werden, wie die Schule beliefert werden kann, welchen Weg die Nutzer\*innen und Besucher\*innen der Sporthalle nehmen sollen, wie die zukünftigen Bewohner\*innen der neuen Gebäude ihr Zuhause erreichen und wie die Rettungskräfte im Notfall schnell und sicher den Einsatzort erreichen können, werden in diesem Kriterium berücksichtigt. Diese Fragen beeinflussen aber auch die Verteilung der Nutzungen im Raum und die Organisation dieser zueinander. Aufgrund der Wichtigkeit dieser Fragen werden die jeweiligen Teilbereiche mit fünf Prozent gewertet.

Das Kriterium der Erschließung wird insgesamt mit 20 % gewichtet.

#### Freiflächen:

Das Kriterium der Freiflächen setzt sich aus den möglichen Synergien der neu zu errichtenden Sportanlagen der Grundschule mit den im Geltungsbereich bereits vorhandenen Sportnutzungen, der inneren Organisation des Schulhofes (Vgl. Berliner Musterraum- und -freiflächenprogramm) sowie der möglichen Gestaltung bzw. Einschränkungen des Vorbereichs der Schule zusammen. Können Synergien mit bereits im Geltungsbereich vorhandenen Sportnutzungen geschaffen werden, wird nicht nur in Teilen eine Mehrfachnutzung der Schulflächen möglich (insbesondere Nutzung der Sporthalle durch Vereine), sondern auch die Situation für die vorhandenen Sportvereine ließe sich verbessern. Die innere Organisation des Schulhofs, also wo werden welche Teilbereiche Gymnastikwiese, Schulgarten, Pausenhof usw. – angeordnet, wirkt sich maßgeblich auf das Kriterium des Lärmschutzes aus. Der Vorbereich beinhaltet u.a. die Einrichtung der vorgeschriebenen barrierefreien Stellplätze wie auch die Unterbringung der Fahrradabstellanlagen oder der Mülltonnen. Die ersten beiden genannten Teilbereiche werden mit jeweils 2 % und der Vorbereich mit 1 % berechnet.

Das Kriterium der Freiflächen wurde mit 5 % gewichtet.

#### Flächeneffizienz:

Das Kriterium der Flächeneffizienz beschreibt den Ausnutzungsgrad der zu untersuchenden Teilfläche. Berlin wächst und der zur Verfügung stehende Grund und Boden wird derzeit immer knapper. Daher sollen die zu untersuchenden Flächen möglichst effektiv ausgenutzt werden. Umso höher der erreichte Grad ist, eine desto bessere Bewertung erfolgt.

Das Kriterium wird mit 10 % gewichtet.

#### Kosten:

Dieses Kriterium beschreibt die grob überschlägig geschätzten Baukosten insbesondere inkl. der je nach Variante anfallenden zusätzlichen Kosten für den Lärmschutz. Die öffentliche Hand ist zum sparsamen Umgang und dem wirtschaftlichen Einsatz von den ihr zur Verfügung stehenden Geldern verpflichtet.

Das Kriterium der Kosten wird daher mit 15 % gewichtet.

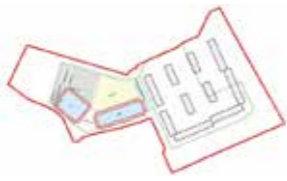
#### Kurzzusammenfassung

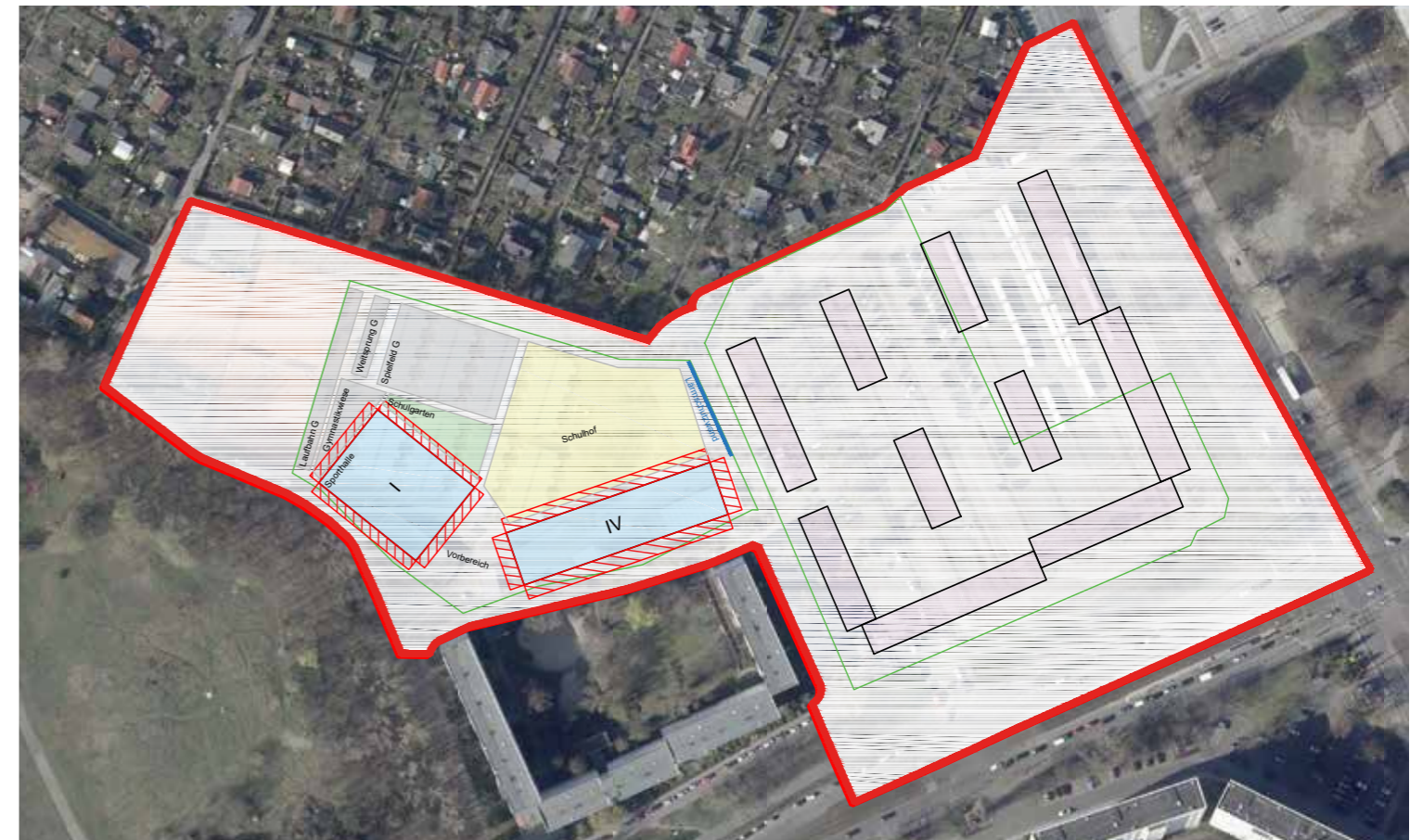
Das gewichtigste Kriterium in der Bewertung der zu untersuchenden Flächen ist die städtebauliche Anordnung (30 %) der beabsichtigten Nutzungen im Geltungsbereich, da hier die wesentlichen Weichenstellungen eines später gut funktionierenden städtebaulichen Gefüges gelegt werden. Dicht gefolgt wird dieses Kriterium von den Aspekten der Erschließung und des Schallschutzes (je 20 %): Die Erschließung ist wichtige Voraussetzung zur Realisierbarkeit der Schulnutzung. Das Kriterium des Schallschutzes formuliert Bedingungen und Grenzen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Weitere Kriterien sind Baukosten (15 %) und Flächeneffizienz (10 %). Die Gestaltung der Freiflächen ist das letzte Kriterium (5 %), weil es die geringsten Wechselwirkungen mit den anderen Kriterien aufweist und kaum Einfluss auf die städtebauliche Anordnung haben wird.

**Fläche 1.1**



Fläche 1.1

Machbarkeitsstudie - Hohenschönhauser Str./Weißenseer Weg - Bewertungsmatrix			
Datum: 27.10.2020			
Bewertungsskala: 1-5 Pkte.			
5 Pkte. = sehr gut 1 Pkt. = schwierig			
Gesamtpunktzahl: 377 Pkte.			
Fläche 1.1 Hauptvariante			
			
Gewichtung [%]	<b>Bewertungskriterien</b>		
	Geschossigkeit		4
	<b>Flächen</b>		
	Flächengröße [m²]		14.004
	% B-Plan-Fläche		21%
	Restfläche (Fläche o. Raum- u. Funktionspogr. - Erschließung nicht erfasst) [m²]		3.212
10	Grundstücksausnutzung	3	77%
	Flächenverfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse		Land Berlin
	<b>Allgemein</b>		
15	Kosten/Grobkostenanalyse	4	geringe Lärmschutzmaßnahmen
	Baufeldfreimachung (Ersteinschätzung)	5	gute Zugänglichkeit, wenig Störung
	Medienerschließung	3	ggf. Verlegung Gasleitung notwendig
10	Lärm (auf Standort einwirkend)	3	> 55-60 dB(A)
10	Lärm (von Standort ausgehend)	3	Schulhof grenzt einseitig an Wohnbebauung, Lärmschutzwand wird benötigt
(30)	<b>Städtebauliche Setzung</b>		
15	Flächenverteilung Schul-/Wohngebiet (zusammenhängend/sinnvoll gegliedert)	5	zusammenhängendes Wohngebiet
5	Eingliederung Schulgebiet in Umgebung	3	Eingangssituation der Schule an Wendehammer, Platzierung v. Baukörper eingeschränkt durch verwinkelte Grundstücksgeometrie
5	Flächengliederung Schulgebiet	4	sinnvolle Flächengliederung möglich
5	Lage Wohngebiet	3	günstige Gebietserschließung möglich, jedoch hohe Lärmemission durch Lage an 2 Hauptstraßen
(20)	<b>Erschließung</b>		
5	Zuwegung Schule	3	Zuwegung nur über schmale Nebenstraße
5	Zuwegung Sporthalle (Tennisverein)	5	optimale Lage für Mitnutzung durch Tennisverein
5	Zuwegung Wohngebiet	5	2 Zufahrten möglich direkt über Hohenschönhauser Str. u. Weißenseer Weg
5	Zufahrt Feuerwehr Schule	3	Zufahrt über schmale Nebenstraße
(5)	<b>Freiflächen</b>		
2	Lage Außensportanlage	5	Lage neben Sporthalle mit Blick ins Grüne, optimale Lage unmittelbar neben Tennisverein
2	Schulhof (Zuschnitt, Größe, Lage, etc.)	4	Blick ins Grüne, kompakter Zuschnitt
1	Vorbereich Schule (Stple., Müll, etc.)	4	ausreichend große Fläche im Schulvorbereich vorhanden



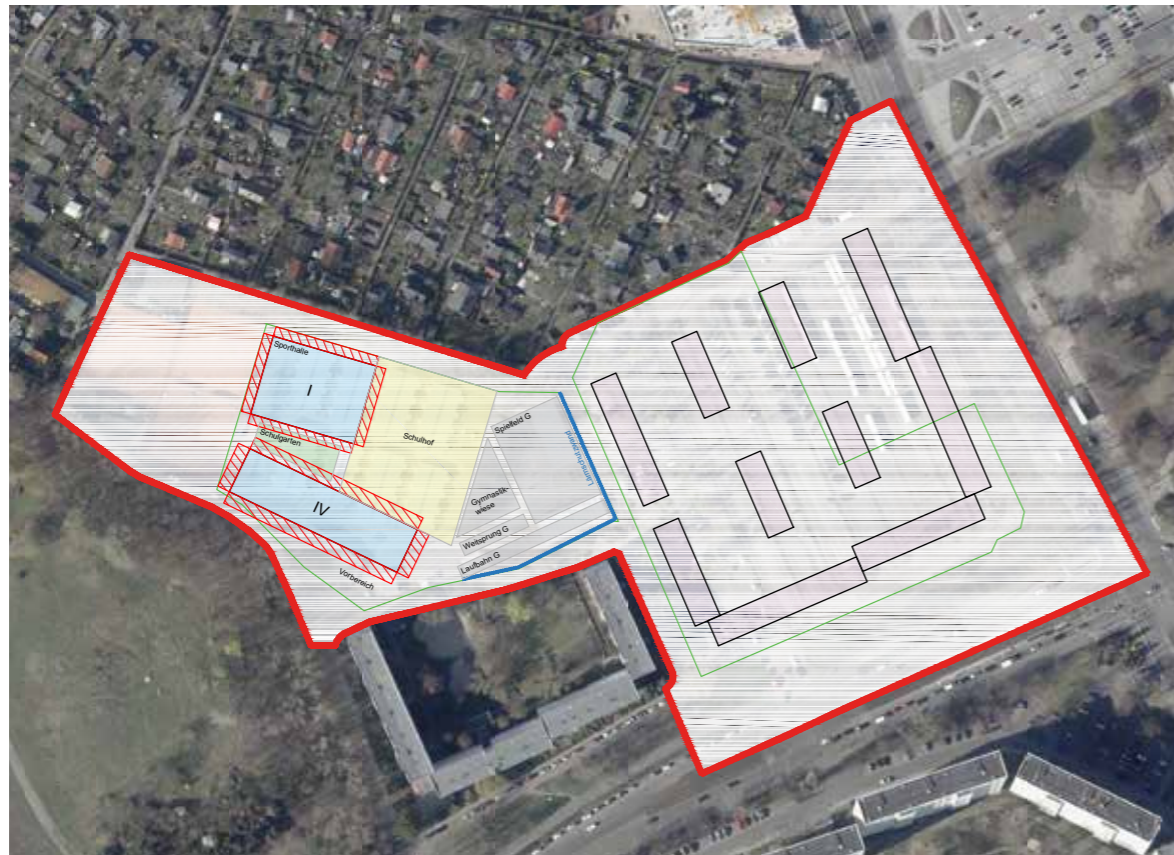
**Bewertung**

- + kompakte Flächenanordnung
- + sinnvoll angeordnete Flächengliederung
- + hohe Flächenausnutzung
- + großer Spielraum für Entwicklung der zukünftigen Wohnnutzung
- + Mitnutzung der schulischen Sportflächen durch Tennisverein

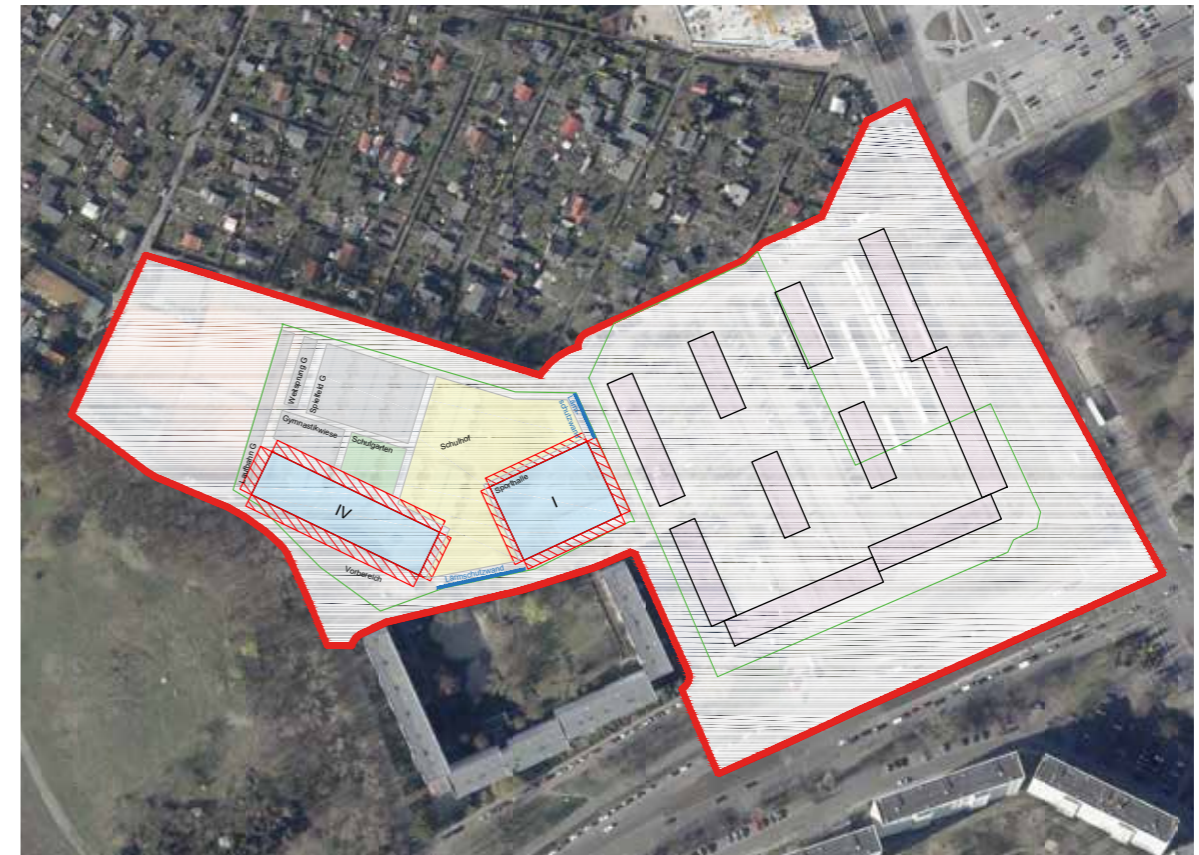
Der Schulstandort profitiert insgesamt von der ruhigen Lage im Grünen, während die Verortung der Wohnbebauung eine gute Erschließung derselben begünstigt. Schul- und Wohnnutzung harmonisieren nebeneinander.

Jedoch wird die Wohnbebauung durch Lärmemissionen der Schulnutzung geringfügig beeinflusst. Lärmschutzwände werden daher östlich des Schulhofes benötigt.

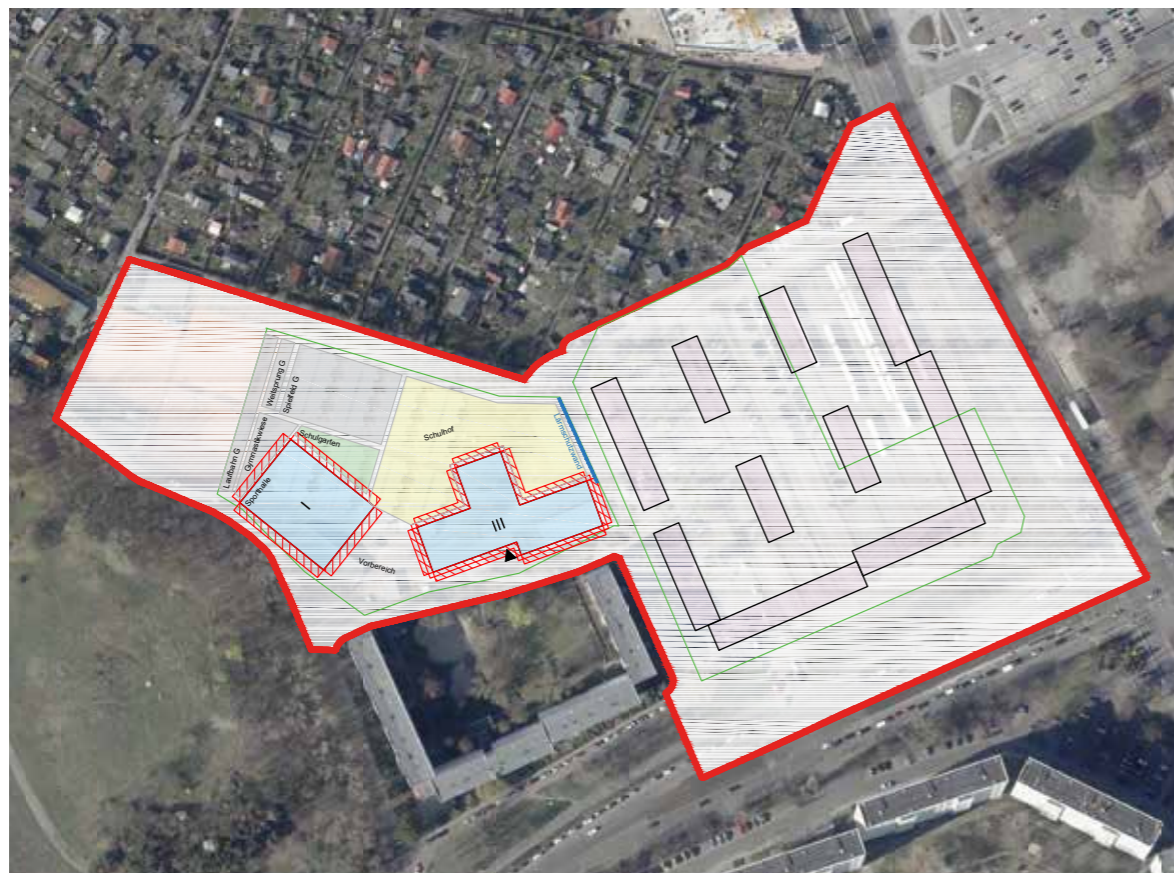
Fläche 1.1 - Übersicht Varianten



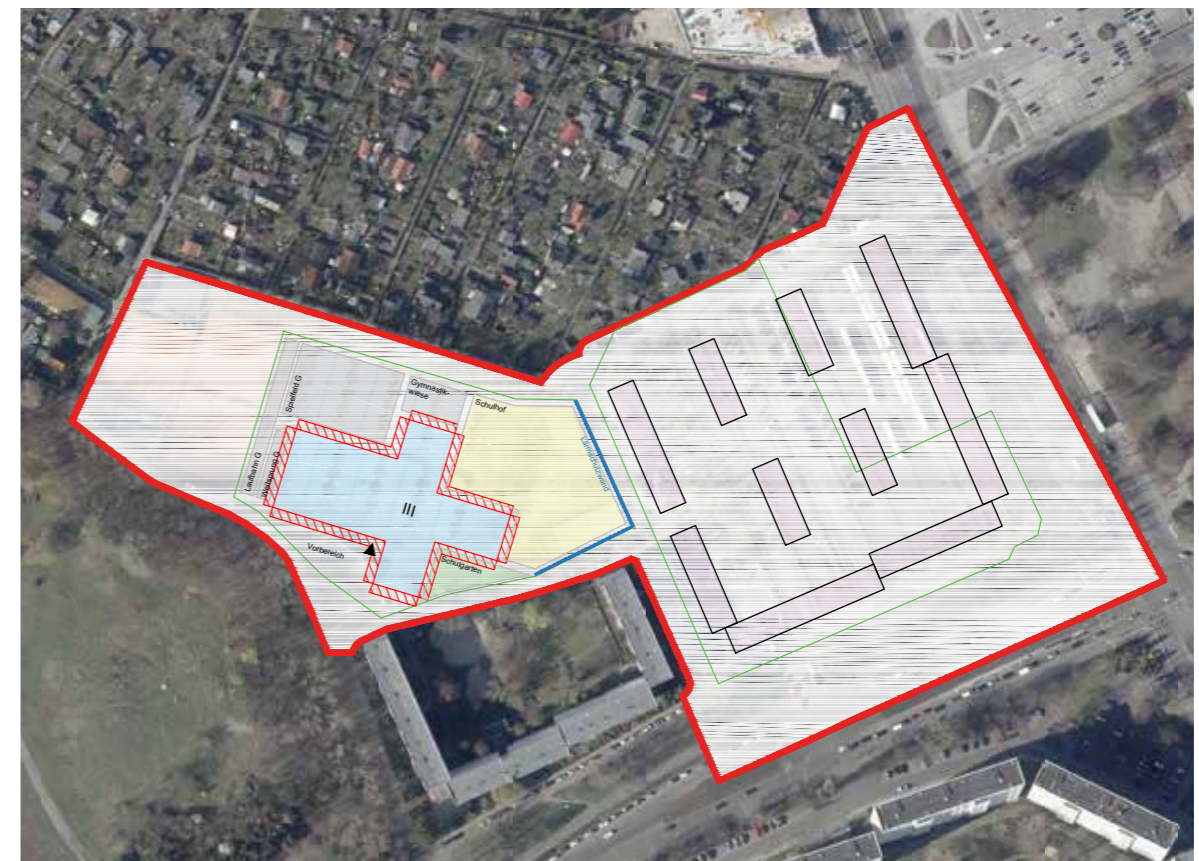
Variante A, 4-geschossig, mit Außensportanlage



Variante B, 4-geschossig, mit Außensportanlage



Variante C, 3-geschossig, mit Außensportanlage

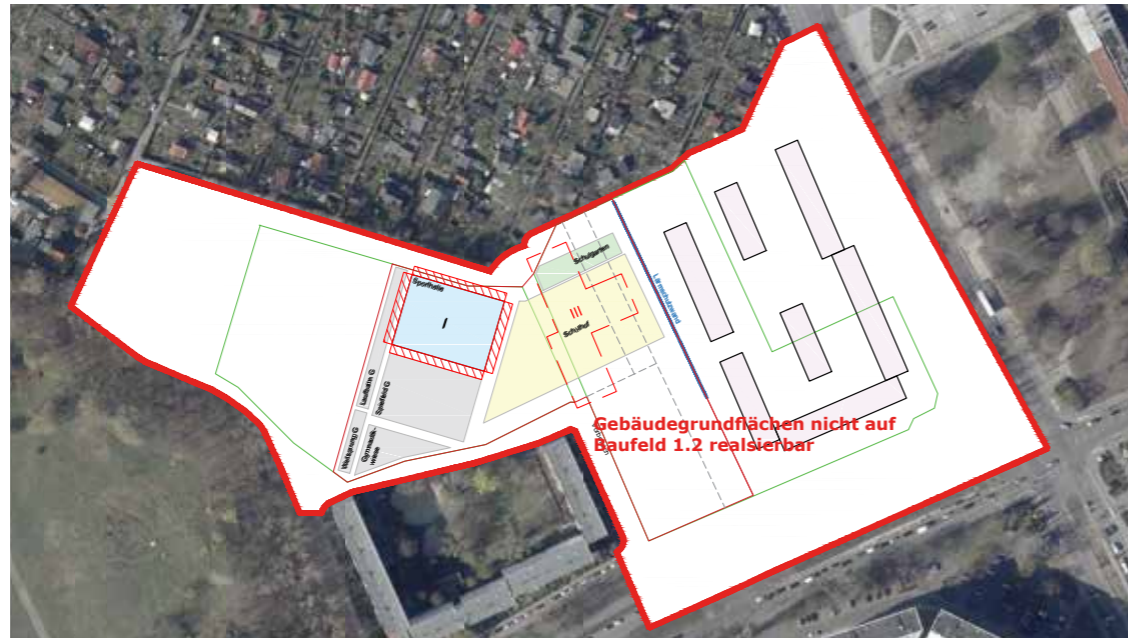
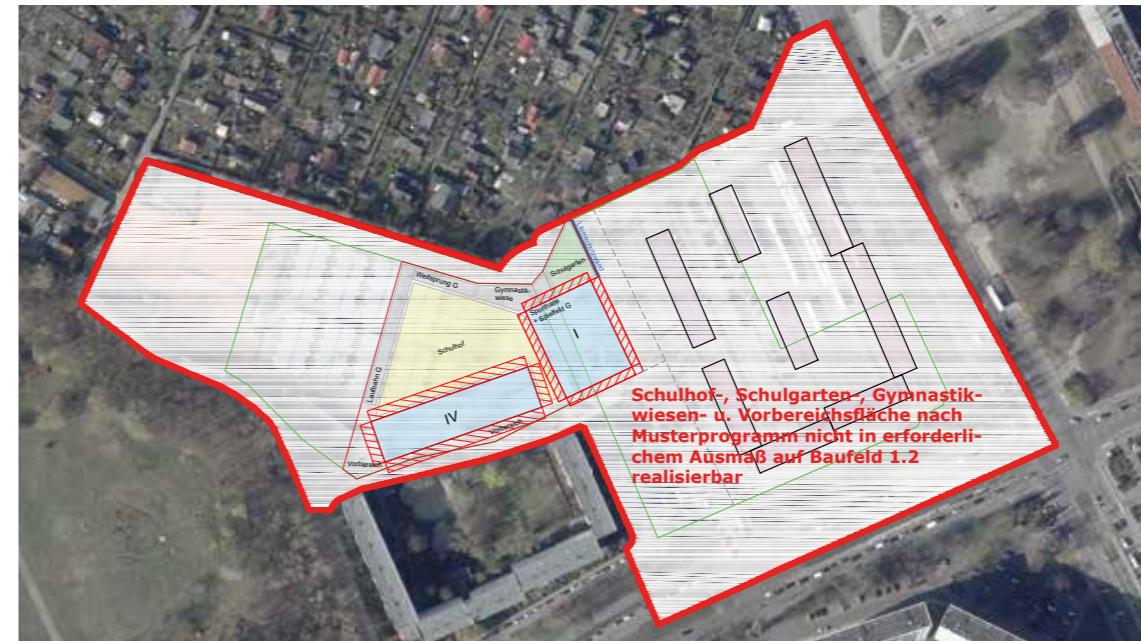
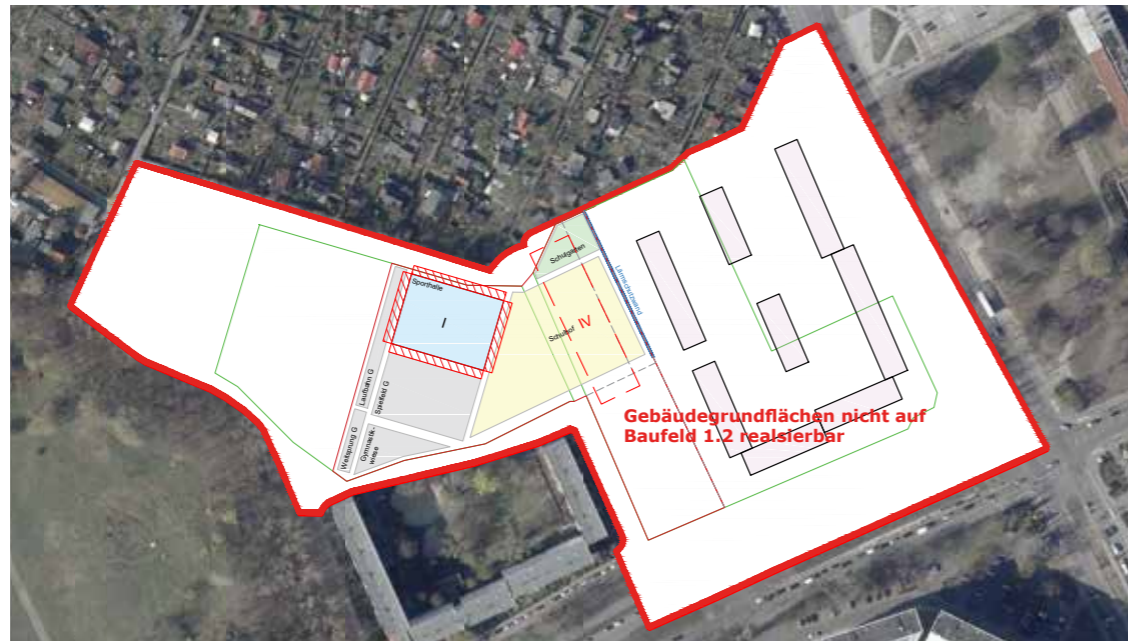


Variante D, Hybrid, mit Außensportanlage

Zusätzliche Untersuchungsfläche 1.2



Zusätzliche Untersuchungsfläche 1.2



Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit sind die Anforderungen des Musterraum- und -freiflächenprogramms auf der untersuchten Fläche 1.2 nicht realisierbar.

Die vorgegebene Untersuchungsfläche umfasst lediglich 10.000 m<sup>2</sup> und weist somit ein Defizit von mind. 2.000 m<sup>2</sup> auf. Zusätzlich ergeben sich durch die stark verwinkelte Grundstücksgeometrie nur eingeschränkte Platzierungsmöglichkeiten für Baukörper und Freiflächen, wodurch erhebliche Restflächen entstehen.

Die Entwicklung eines Schulstandortes ist hier nur durch Kompensationsmaßnahmen bzw. Abweichungen von Musterraum- und -freiflächenprogramm möglich.

Erreicht werden könnte dies durch eine Reduzierung des Flächenbedarfs, die Anordnung des Außensportfeldes auf dem Sporthallendach, die Integration des Kleinspielfeldes auf dem Großspielfeld oder einer Verringerung der Freiflächen von Schulhof, Schulgarten, Gymnastikwiese und Vorbereich. Dies ist je nach gewünschter Bauform individuell gestaltbar.



Fläche 2.1



Fläche 2.1

Gewichtung [%]			Bewertungskriterien	
			Geschossigkeit	4
			<b>Flächen</b>	
			Flächengröße [m²]	14.751
			% B-Plan-Fläche	22%
			Restfläche (Fläche o. Raum- u. Funktionspogr. - Erschließung nicht erfasst) [m²]	3.959
10		Grundstücksausnutzung	1	73%
			Flächenverfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Land Berlin und landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
			<b>Allgemein</b>	
15		Kosten/Grobkostenanalyse	2	erhebliche Lärmschutzmaßnahmen
		Baufeldfreimachung (Ersteinschätzung)	5	gute Zugänglichkeit, wenig Störung
		Medienerschließung	4	keine Medien im Baufeld erkennbar
10		Lärm (auf Standort einwirkend)	2	> 60-65 dB(A)
10		Lärm (von Standort ausgehend)	2	Schulhof grenzt zweiseitig an Wohnbebauung, Lärmschutzwände nötig
			<b>(30) Städtebauliche Setzung</b>	
15		Flächenverteilung Schul-/Wohngebiet (zusammenhängend/sinnvoll gegliedert)	2	Gliederung in 2 Wohngebiete (östlich u. westlich des Schulgebiets)
5		Eingliederung Schulgebiet in Umgebung	4	Schulgebäude reiht sich entlang der Straßenachsen an, nimmt Gebäudeflucht der Umgebung auf
5		Flächengliederung Schulgebiet	4	kompakte Flächenanordnung möglich
5		Lage Wohngebiet	3	westliches Gebiet: sehr attraktive Lage im Grünen (Volkspark Prenzlauer Berg, Kleingartenanlage), östliches Gebiet: weniger attraktive Lage an Hauptstraßen
			<b>(20) Erschließung</b>	
5		Zuwegung Schule	4	Zuwegung über Hauptstraße Hohenschönhauser Str.
5		Zuwegung Sporthalle (Tennisverein)	2	große Distanz zwischen Tennisverein und Sporthalle, Mitnutzung ungünstig
5		Zuwegung Wohngebiet	3	Zufahrt östl. Wohngebiet über Weißenseer Weg, westl. Wohngebiet über schmale Nebenstraße der Hohenschönhauser Straße
5		Zufahrt Feuerwehr Schule	4	Zufahrt über Hauptstraße Hohenschönhauser Str.
			<b>(5) Freiflächen</b>	
2		Lage Außensportanlage	3	kompakte Anordnung der Sportflächen neben Sporthalle mit Blick ins Grüne, zum Teil angrenzend an Wohnbauten
2		Schulhof (Zuschnitt, Größe, Lage, etc.)	4	kompakter Zuschnitt
1		Vorbereich Schule (Stple., Müll, etc.)	4	ausreichend große Fläche im Schulvorbereich vorhanden

NKBAK

Machbarkeitsstudie - Hohenschönhauser Str./Weißenseer Weg - Bewertungsmatrix

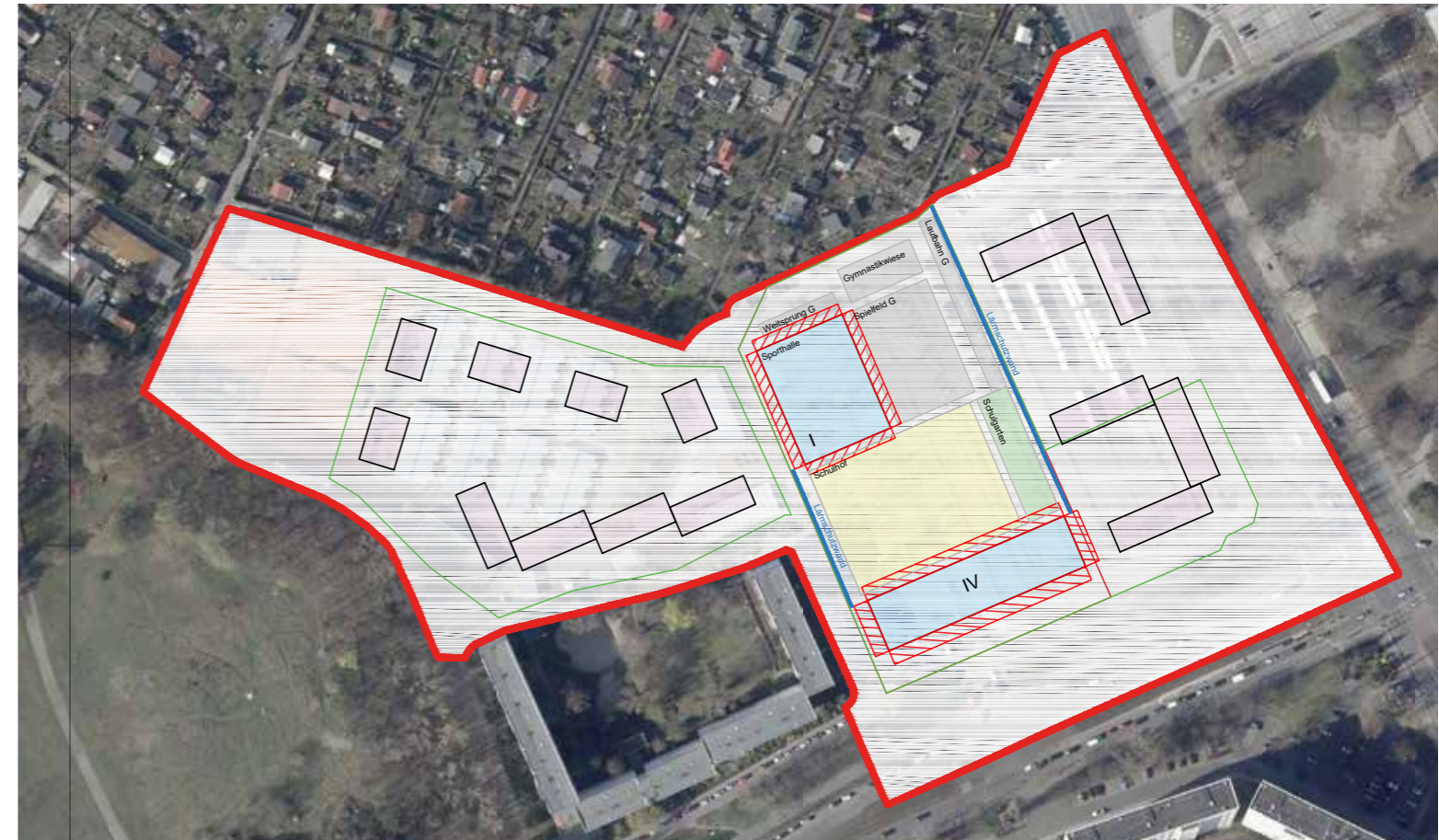
Datum: 27.10.2020

Bewertungsskala: 1-5 Pkte.

5 Pkte. = sehr gut  
1 Pkt. = schwierig

Gesamtpunktzahl: 248 Pkte.

Fläche 2.1 Hauptvariante

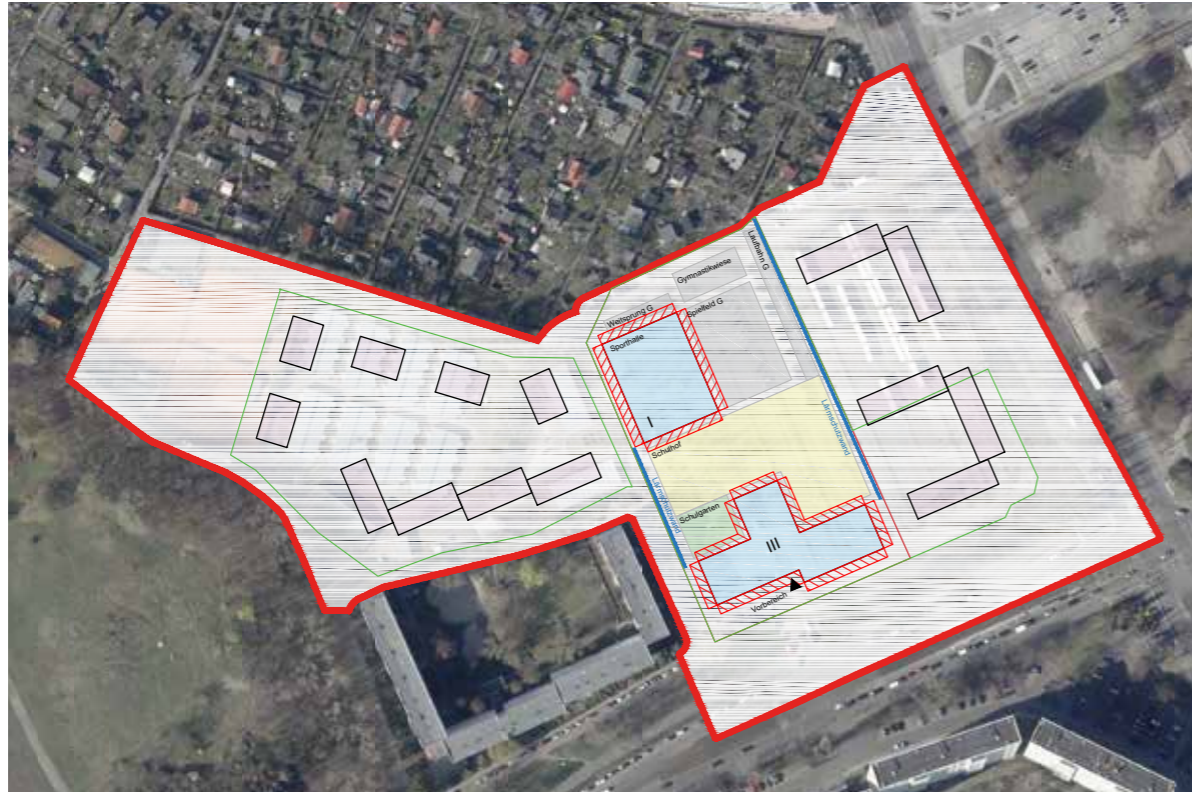


Bewertung

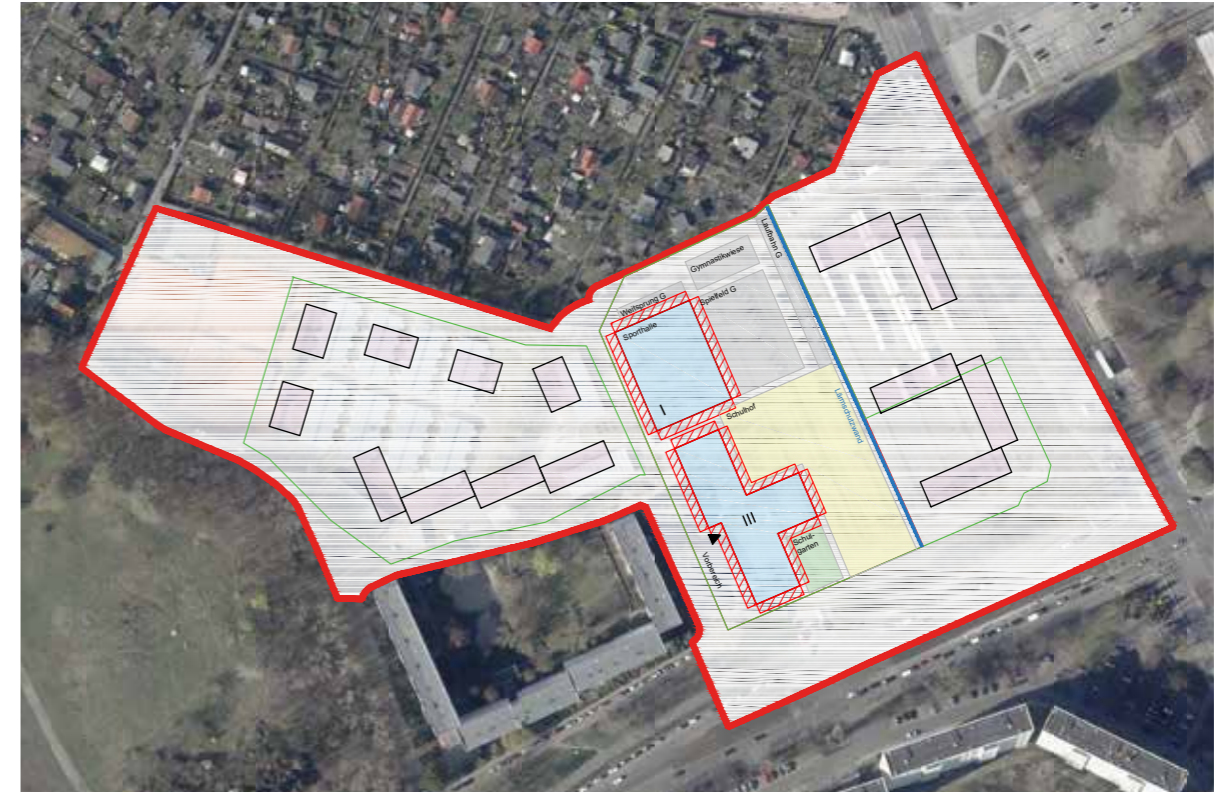
- + kompakte Flächenanordnung
- + Schule prominent verortet
- o kompakte Flächennutzung
- Zergliederung der Wohnbebauung
- Mitnutzung der schulischen Sportflächen durch Tennisverein

Der Schulstandort zeichnet sich durch die prominente Lage der Schule aus. Die Wohnnutzung wird dadurch jedoch zweigeteilt zergliedert. Während das westliche Wohngebiet von der ruhigen, grünen Lage profitieren kann, bleiben im Osten nur Restflächen übrig, die zudem durch starke Lärmemission beeinträchtigt sind. Lärmschutzwände werden an den westlichen und östlichen Grenzen des Schulstandortes benötigt.

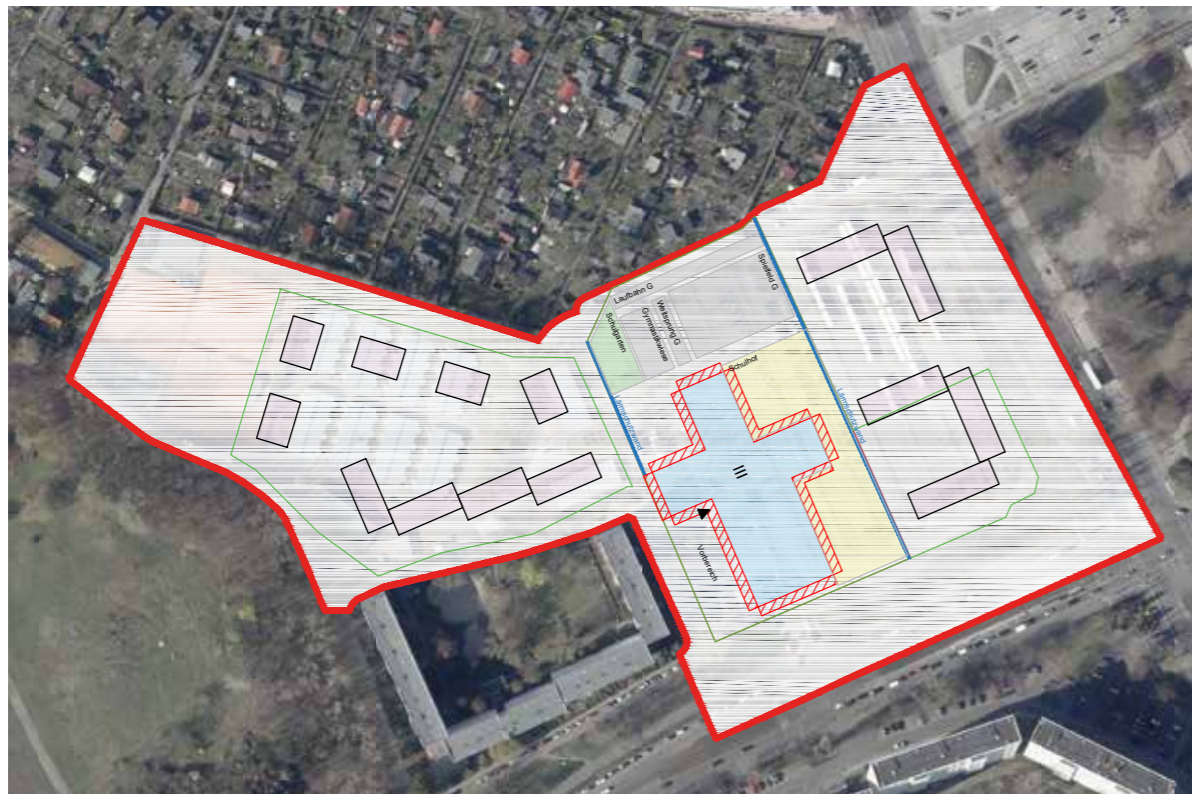
Fläche 2.1 - Übersicht Varianten



Variante A, 3-geschossig, mit Außensportanlage



Variante B, 3-geschossig, mit Außensportanlage




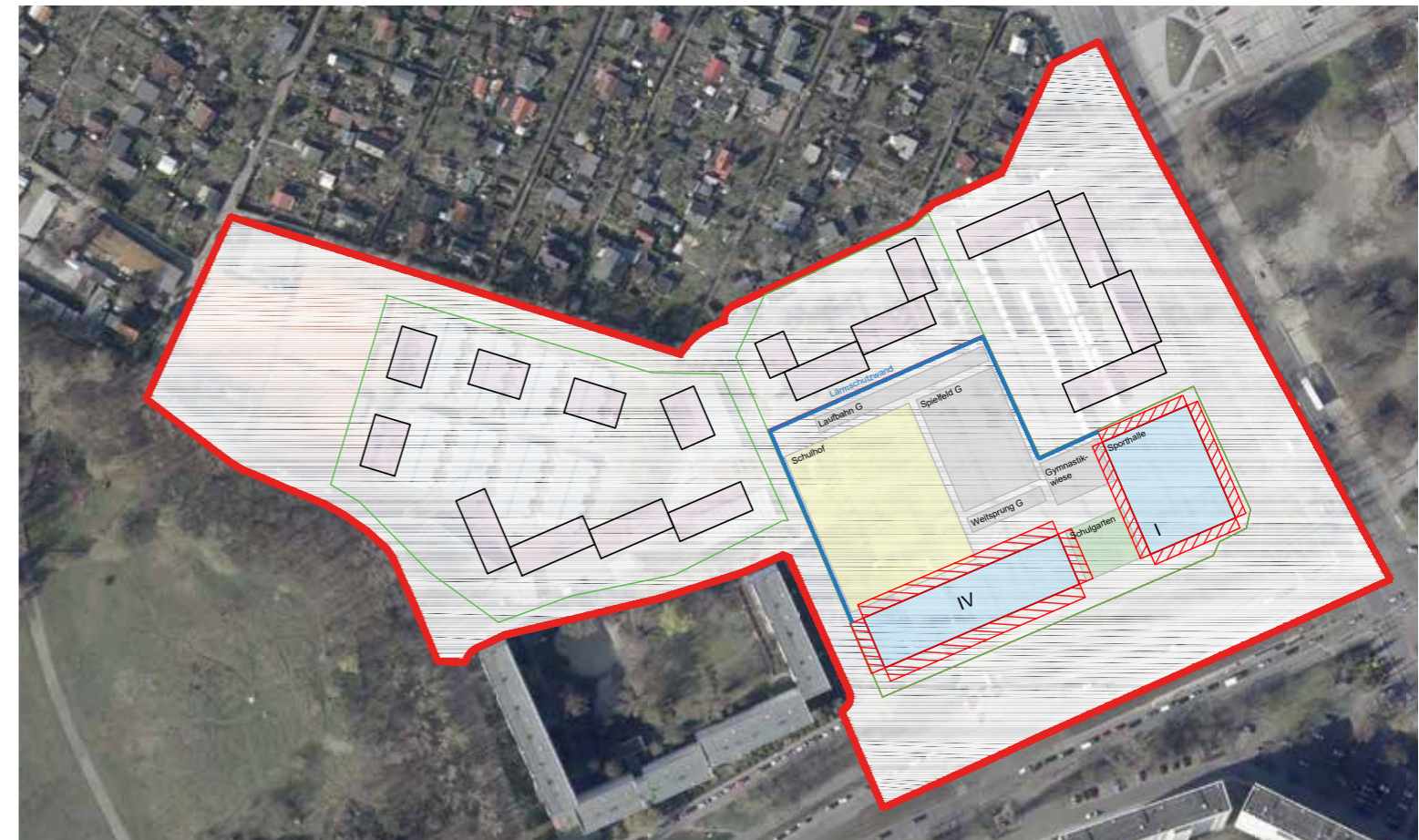
Variante C, Hybrid, mit Außensportanlage

Fläche 2.2



Fläche 2.2

Machbarkeitsstudie - Hohenschönhauser Str./Weißenseer Weg - Bewertungsmatrix			
Datum: 26.11.2020			
Bewertungsskala: 1-5 Pkte.			
5 Pkte. = sehr gut			
1 Pkt. = schwierig			
Gesamtpunktzahl: 261 Pkte.			
Fläche 2.2 Hauptvariante			
			
Gewichtung [%]	Bewertungskriterien		
	Geschossigkeit		4
<b>Flächen</b>			
	Flächengröße [m²]		14.491
	% B-Plan-Fläche		22%
	Restfläche (Fläche o. Raum- u. Funktionspogr. - Erschließung nicht erfasst) [m²]		3.699
10	Grundstücksausnutzung	1	74%
	Flächenverfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse	Land Berlin und landeseigene Wohnungsbaugesellschaft	
<b>Allgemein</b>			
15	Kosten/Grobkostenanalyse	2	erhebliche Lärmschutzmaßnahmen
	Baufeldfreimachung (Ersteinschätzung)	5	gute Zugänglichkeit, wenig Störung
	Medienerschließung	4	keine Medien im Baufeld erkennbar
10	Lärm (auf Standort einwirkend)	1	> 60-70 dB(A)
10	Lärm (von Standort ausgehend)	1	Schulhof und Sportanlagen grenzen dreiseitig an Wohnbebauung, Lärmschutz nötig
<b>(30) Städtebauliche Setzung</b>			
15	Flächenverteilung Schul-/Wohngebiet (zusammenhängend/sinnvoll gegliedert)	4	zusammenhängendes Wohngebiet mit Blick zum Grünen
5	Eingliederung Schulgebiet in Umgebung	4	Schulgebäude reiht sich entlang der Straßenachsen an, nimmt Gebäudeflucht der Umgebung auf
5	Flächengliederung Schulgebiet	3	Entstehung von Restflächen
5	Lage Wohngebiet	5	sehr attraktive Lage im Grünen (Volkspark Prenzlauer Berg, Kleingartenanlage)
<b>(20) Erschließung</b>			
5	Zuwegung Schule	4	Zuwegung über Hauptstraße Hohenschönhauser Str.
5	Zuwegung Sporthalle (Tennisverein)	1	sehr große Distanz zwischen Tennisverein und Sporthalle, Mitnutzung schwierig
5	Zuwegung Wohngebiet	4	Zufahrt östl. Wohngebiet über Weißenseer Weg, westl. Wohngebiet über 2 schmale Nebenstraßen der Hohenschönhauser Straße
5	Zufahrt Feuerwehr Schule	4	Zufahrt über Hauptstraße Hohenschönhauser Str.
<b>(5) Freiflächen</b>			
2	Lage Außensportanlage	2	Sportflächen über Grundstück verteilt, Außensportanlage liegt nicht unmittelbar neben Sporthalle, sondern an Wohnbauten
2	Schulhof (Zuschnitt, Größe, Lage, etc.)	4	kompakter Zuschnitt
1	Vorbereich Schule (Stple., Müll, etc.)	4	ausreichend große Fläche im Schulvorbereich vorhanden

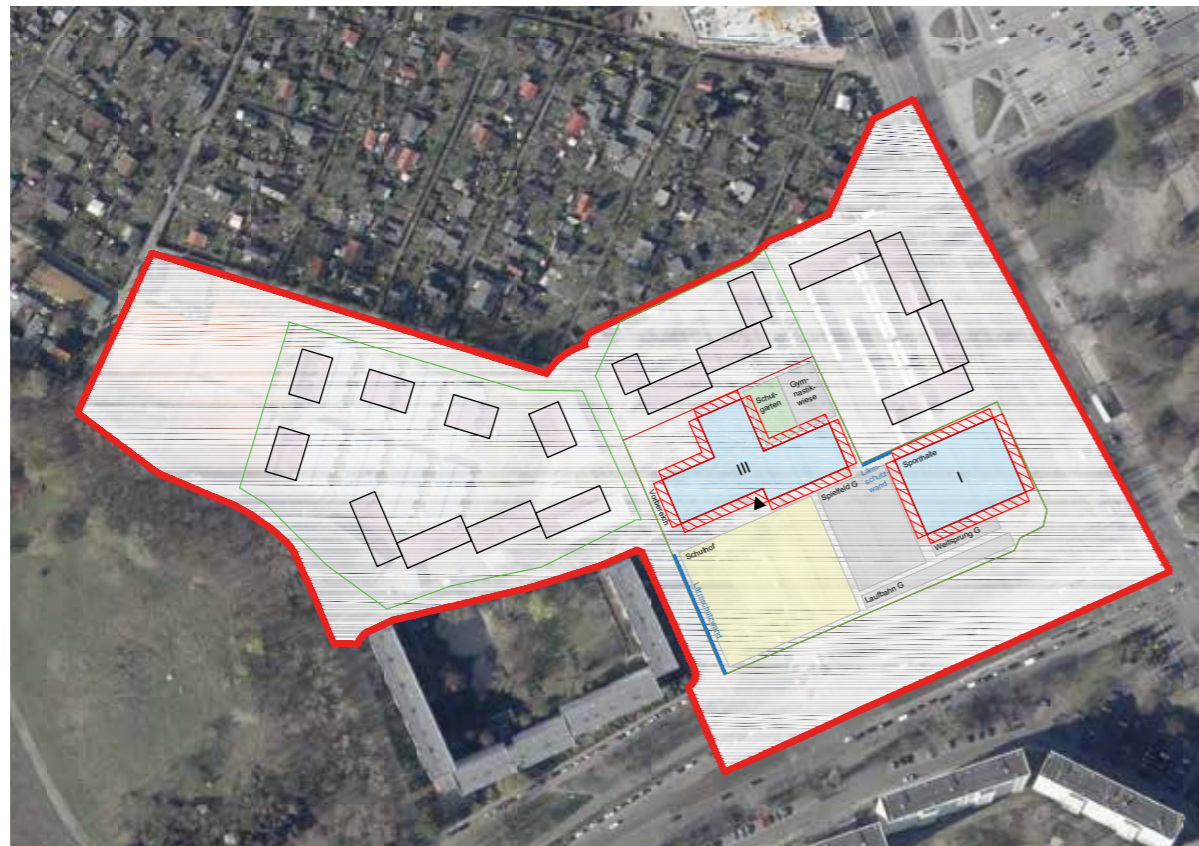


**Bewertung**

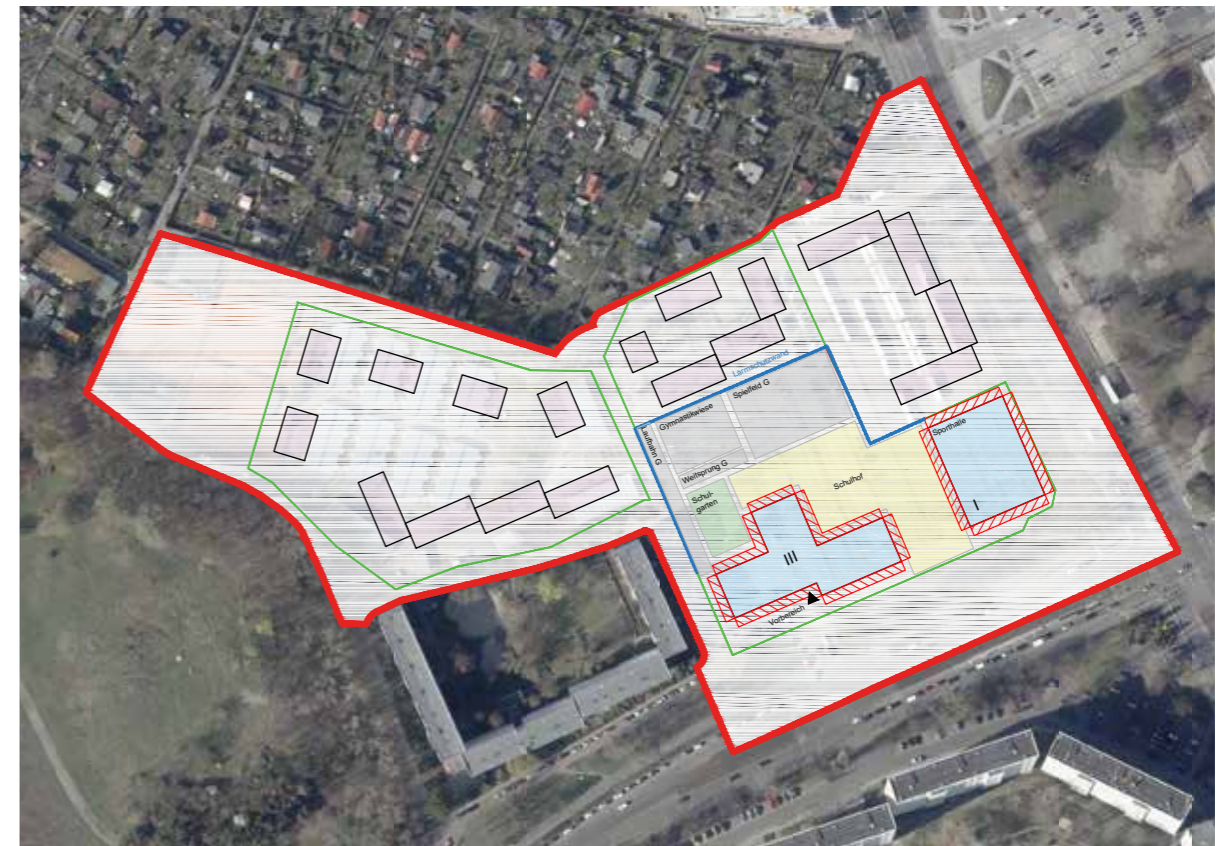
- + kompakte Flächenanordnung
- + Schule und Sporthalle prominent verortet
- + hohe Flächennutzung
- + guter Spielraum für Entwicklung der zukünftigen Wohnnutzung
- Mitnutzung der schulischen Sportflächen durch Tennisverein

Der Schulstandort zeichnet sich durch die repräsentative Lage von Schule und Sporthalle aus. Hierbei profitiert die Wohnbebauung von der ruhigen Lage im Grünen. Kritisch ist die von Schulhof und Sportanlagen ausgehende Lärmemission zu sehen.

Fläche 2.2 - Übersicht Varianten



Variante A, 3-geschossig, mit Außensportanlage



Variante B, 3-geschossig, mit Außensportanlage



Variante C, Hybrid, mit Außensportanlage

**Synopse und Fazit**

Asa. - Außensportanlage

**Gewichtung**

Variante	Schallschutz		städtebaul. Anordnung				Erschließung				Freiflächen			Flächen- effizienz	Kosten			Summe
	Lärm Einwirkend	Lärm Ausgehend	Flächenver- teilung Schul- /Wohngebiet	Eingliederung Schul- gebiet in Umgebung	Flächen- gliederung Schulgebiet	Lage Wohngebiet	Zuwegung Schule	Zuwegung Sporthalle (Vereine)	Zuwegung Wohngebiet	Zufahrt Feuerwehr	Synergien Sport- nutzung	Schulhof	Vorbereich		Kosten/ Grobkosten- analyse	Baufeld- freimachung	Medien- erschließung	
<b>Fläche 1.1</b>																		
Hauptvariante, 4-geschossig, m. Asa.	3	3	5	3	4	3	3	5	5	3	5	4	4	3	4	5	3	<b>377</b>
<b>Fläche 2.1</b>																		
Hauptvariante, 4-geschossig, m. Asa.	2	2	2	4	4	3	4	2	3	4	3	4	4	1	2	5	4	<b>248</b>
<b>Fläche 2.2.</b>																		
Hauptvariante, 4-geschossig, m. Asa.	1	1	4	4	3	5	4	1	4	4	2	4	4	1	2	5	4	<b>261</b>
Gewichtung Kategorie		20			30				20			5		10	15			100
Gewichtung Kriterien	10	10	15	5	5	5	5	5	5	5	2	2	1					

**Fazit**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine 3-zügige Grundschule mit Sporthalle und den notwendigen Außenflächen gem. Musterraumprogramm des Landes Berlin auf der Fläche Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg unterzubringen sind.

Die untersuchte Fläche 1.1 hat sich dabei in der Gesamtwertung aller Beurteilungskriterien als die schlüssigste Variante erwiesen. Hier stellen die weiteren städtebaulichen und gestalterischen Möglichkeiten, sowohl für den Schulstandort als auch für die weitere Wohnnutzung, das größte Entwicklungspotenzial dar.

Die Fläche 1.2 zeigt sich in der vorliegenden Form nur bedingt für einen Schulstandort geeignet. Bei Berücksichtigung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen wäre diese Fläche jedoch ähnlich geeignet wie die Fläche 1.1.

Die Flächen 2.1 und 2.2 bleiben in der Gesamtbewertung hinter der Fläche 1.1 zurück.

Bei einer Verortung des Schulgrundstücks auf Fläche 2.1 müssen aufgrund der mittigen Lage von Schule und Sporthalle erhebliche städtebauliche Einschränkungen für die Entwicklung der Wohnbebauung in Kauf genommen und teilweise erhöhte Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Fläche 2.2 zeigt durch die Lage des Schulstandorts gute städtebauliche Potenziale, die Arrondierung und Erschließung der Wohnbebauung stellen jedoch hohe Anforderungen an die weitere Entwicklung. Zudem ist hier ebenfalls ein erhöhter Lärmschutz zu berücksichtigen.