

# Ehemaliges Gaswerk Köpenick



## Neustrukturierung Bestand und Neubau

Projektstand: In Planung

Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks am Stellingdamm 15, 15A/ Hirtestraße 7-10 soll im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick durch Umnutzung historischer Gebäude und ergänzende Neubauten ein Campus für Bildung, Soziales und Kultur als lebendiger Quartierstreiffpunkt entstehen.



Schule



VHS



Bibliothek



Soziales

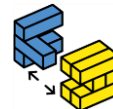


Kultur

Das Areal gliedert sich in zwei Teile. Im nördlichen Teil entsteht der Neubau einer Grundschule mit Sporthalle in Typenbauweise. Im südlichen Teil sollen die Bestandsgebäude voraussichtlich um einen Neubau ergänzt und durch unterschiedliche Einrichtungen bespielt werden. In die sechs denkmalgeschützten Bestandsgebäude und den angedachten Neubau sollen nach und nach Nutzungsangebote wie ein Treffpunkt für Senior:innen, eine Volkshochschule, ein Elterncafé, eine Familienbibliothek als „open library“, Veranstaltungs- und Ausstellungsräume sowie ein Vor-Ort-Büro als Anlaufstelle für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme integriert werden. Die Freiflächen sollen möglichst offen gestaltet werden. Auf wenig Fläche kann damit eine bunte Vielfalt unterschiedlicher Einrichtungen entstehen, die den Campus mit gemeinsamen Angeboten bespielen können.



Standort  
neu denken



Separate  
Gebäude



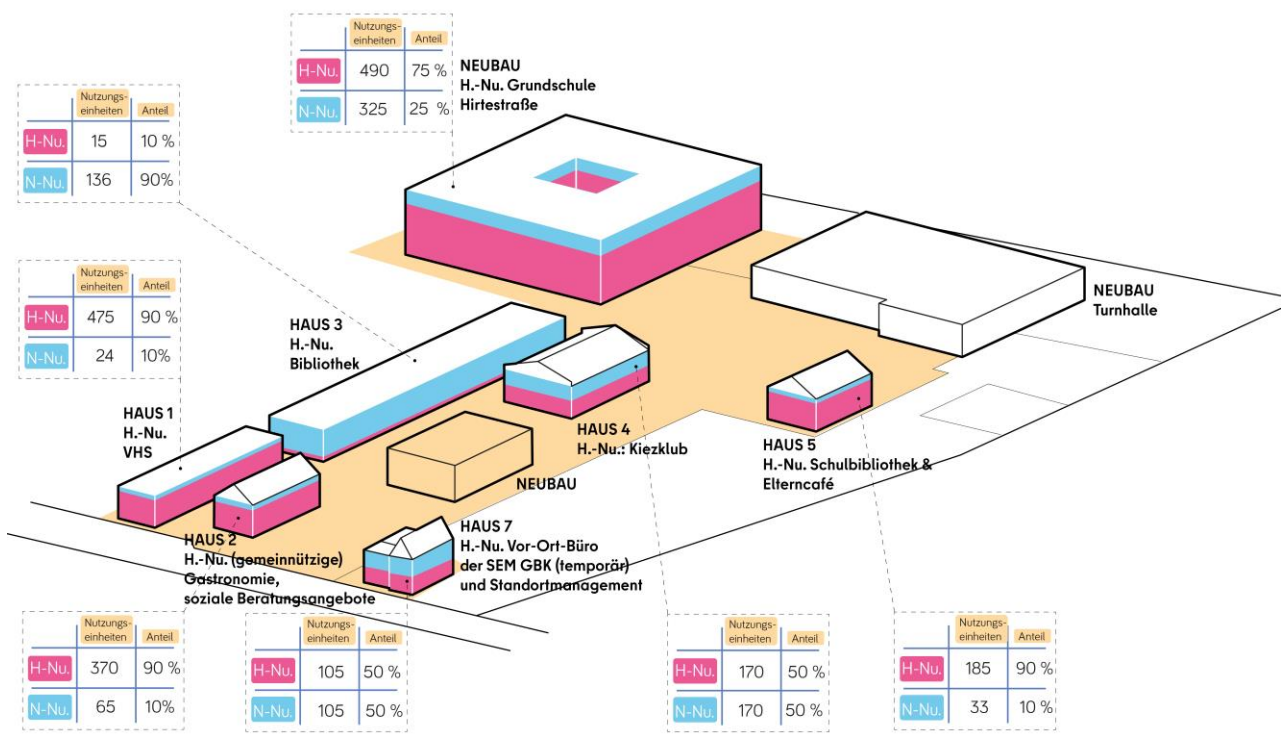
separater  
Eingang

<b>Projektplanung</b>	Projektanstoß	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen II W
	Finanzierung	Schulbauoffensive, Mittel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
	Koordination	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen II W
	beteiligte Ämter	Bezirk Treptow-Köpenick: Stadtentwicklungsamt, Schul- und Sportamt, Amt für Weiterbildung und Kultur, Sozialamt, Jugendamt, Facility Management Hochbau, Untere Denkmalschutzbehörde, SPK, Gesundheitsamt QPK, SGA
	Fachvermögen	voraussichtlich Facility Management
<b>Umsetzung</b>	Koordination und Bauherr:innenvertretung	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen II W, Entwicklungsträger WISTA.Plan, Planungsdienstleister UrbanPlan+Partner
	Finanzierung	Schulbauoffensive, Mittel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, Bezirksmittel
	Fertigstellung	sukzessive ab 2025
<b>Betrieb</b>	Standortmanagement	Entwicklung eines Träger- und Betreibermodells steht noch aus
	Finanzierung	voraussichtlich vorrangig Bezirksmittel
	Nutzungen der Mietenden	-
	Kooperationsgrundlage	-

## Lageplan



© Laubner 2019 - Schrägluftbild Gaswerk aus Norden



© urban management systems GmbH - Schematische Darstellung der perspektivischen Beanspruchung der MFN-Räume wochentags durch die Haupt- und Nebennutzenden aggregiert vormittags 8 Uhr bis abends 22 Uhr, Stand: Februar 2024

## Projektplanung

Das ehemalige Gaswerk Köpenick ist Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, die insgesamt 1.800 neue Wohnungen und die soziale Infrastruktur für die neue sowie die benachbarte Bewohner:innenschaft beinhaltet. Das Areal des ehemaligen Gaswerks Köpenick befindet sich im Norden des Gebiets und ist als Gemeinbedarfsstandort vorgesehen. Die Maßnahmen werden mit Landesmitteln (Schulbauoffensive, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) und Investitionsmitteln des Bezirks Treptow-Köpenick finanziert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen arbeitet eng mit dem Bezirk als künftigen Träger und Betreiber der Einrichtungen zusammen.

Ein Strukturkonzept für das Gesamtquartier, Machbarkeitsstudien sowie Einpassungsstudien bilden die Entwicklungsgrundlagen für die weitere Bearbeitung. Zur Sicherung der vorgesehenen Flächen und Nutzungen für den Gemeinbedarf auf dem Gaswerksgelände wird der Bebauungsplan 9-80 aufgestellt. Der Senatsbeschluss über die Festsetzung wird im Sommer 2024 gefasst, die Planreife für den Schulneubau wurde erteilt.

Die geplante 3-zügige Grundschule soll im Rahmen der 2. Tranche der Berliner Schulbauoffensive gebaut werden. Baubeginn ist nach derzeitiger Zeitplanung für Sommer 2024, Inbetriebnahme für Herbst 2025 vorgesehen.

Das Areal des ehemaligen Gaswerks Köpenick soll gemeinsam mit den potentiellen Nutzer:innen zu einem Begegnungsort für alle Generationen entwickelt werden. Den hierzu erforderlichen Prozess hat federführend die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in enger Zusammenarbeit mit der Bezirksverwaltung Treptow-Köpenick initiiert. In diesem Standortentwicklungsprozess mit mehreren Workshops verständigen sich die Akteur:innen auf ein gemeinsames Entwicklungsleitbild. Es werden die Raum- und Flächenbedarfe der potentiellen Nutzer:innen mit Bezug auf die zur Verfügung stehenden Gebäuden und Freiflächen als Grundlage für ein Nutzungskonzept erhoben. Außerdem werden die Entwicklung eines möglichen Betreiber- und Finanzierungsmodells sowie eines Standort- bzw. Raummanagements angestoßen.

Auf Basis der Workshopergebnisse soll zum abgestimmten Nutzungskonzept für den Gaswerkstandort eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirk abgeschlossen werden.

Die Vielzahl der unterschiedlichen Nutzungen an einem Standort, die Kombination aus Neubau und denkmalgerechter Weiterentwicklung des historischen Gebäudebestands sowie die Entwicklung im Rahmen eines neuen Stadtquartiers stellen spannende Aspekte dar, die im Rahmen des Modellprojekts pilothaft beleuchtet werden. Mit der denkmalgerechten Sanierung der Gebäude des ehemaligen Gaswerks und deren Herrichtung für soziale und kulturelle Einrichtungen soll der historische Standort in Wert gesetzt, qualifiziert und für eine umfassende öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden. Ein Bestandsgebäude wird Teil des Schulstandorts. Auch hier wird Nutzungsmischung bzw. ggf. Mehrfachnutzung vorgesehen. Die Maßnahmen zum denkmalgerechten Umbau werden sukzessive umgesetzt. So werden bereits zwei Gebäude zum Vor-Ort-Büro der Entwicklungsmaßnahme und zur Ergänzung des Schulstandortes bis 2025 denkmalgerecht saniert.

AH 9 Raum- und  
Funktionsprogramm

## Umsetzung

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch den Entwicklungsträger. Von den rund 65 Mio.€ Gesamtkosten entfallen rund 45 Mio. € auf den Grundschulstandort, der vorrangig aus Mitteln der Schulbauoffensive finanziert wird. Die übrige Finanzierung erfolgt aus Mitteln der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und aus Investitionsmitteln des Bezirks Treptow-Köpenick.

AH 10 Finanzierung  
von MFN-Vorhaben

## Betrieb

Nach der Fertigstellung sollen die Gebäude und Freiflächen an den Bezirk Treptow-Köpenick übergeben werden. Hierfür muss ein geeignetes Träger- und Betreibermodell für den Gesamtstandort entwickelt werden.

AH 13 Betrieb und  
Organisation eines  
MFN-Standorts

Stefanie Schellin, Projektleitung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick:

„Die Entwicklung des ehemaligen Gaswerkstandorts hat das Potenzial, sowohl dringende bezirkliche Bedarfe an verschiedenen sozialen und kulturellen Angeboten zu decken als auch einen wichtigen Begegnungsort für alle Menschen im bestehenden Kiez und im neuen Stadtquartier zu schaffen. Mehrfachnutzung bereits in dieser frühen Planungsphase mitzudenken, soll langfristig eine effiziente und flexible Raum- und Flächennutzung sowie die Teilhabe der Zivilgesellschaft an diesem besonderen, denkmalgeschützten Standort ermöglichen.“



### Herausforderungen

- vielfältige Bedarfe, unterschiedliche Nutzungsanforderungen und deren Koordination
- Möglichkeit für offene Räume zur Aneignung
- Denkmalgeschützter Bestand



### Erfolgsfaktoren

- Verfahrensoffener Prozess
- Intensive Abstimmungsprozesse
- potenzielle Nutzungssynergien, Nutzungsmischung und Mehrfachnutzung
- Beteiligung der Öffentlichkeit am Prozess

# Impressum

## Aktualisierung 2023 / 2024

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

Abteilung Stadtplanung

Referat Stadtentwicklungsplanung

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

[www.berlin.de/sen/sbw/](http://www.berlin.de/sen/sbw/)

Katharina Reschke

Markus Richter

Henning Roser

### **STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**

Hermannstraße 182 | 12049 Berlin

Beauftragt als Geschäftsstelle Mehrfachnutzung

[www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

Markus Tegeler

Ines Wegner

Milena Haendschke

Johannes Ahrens

Roman Stricker

## Ursprüngliche Erarbeitung 2021

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

Ronald Eckert

Magdalena Konieczek-Woger

Cordula Schwappach

### **Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG**

Lietzenburger Straße 44

10789 Berlin

[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

Kim Larissa von Appen

Kerstin Stelmacher

Christiane Werner

Abbildungen: sofern nicht anders angegeben, wurden alle Strukturgrafiken von der Planergemeinschaft erstellt und von STATTBAU überarbeitet.

### **Kontakt für Fragen und Hinweise:**

[mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de](mailto:mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de)

Frau Reschke

Tel.: 030 90139-5836

E-Mail: [Katharina.Reschke@senstadt.berlin.de](mailto:Katharina.Reschke@senstadt.berlin.de)

Herr Richter

Tel.: 030 90139-5838

E-Mail: [Markus.Richter@senstadt.berlin.de](mailto:Markus.Richter@senstadt.berlin.de)