
9 Anlagenverzeichnis

Anlage 16: Protokolle Team/ Fachämterrunde

Anlage 17: Vermerk Bezirksamt Pankow Stadt KIS 2

Anlage 18: Übersicht Optimale Planung

Anlage 19: Übersicht Minimale Planung

Anlage 20: Systemschnitt

Anlagenverzeichnis

Begleitbericht

- Aufgabenteil 1: Stufe 1 -2
- Aufgabenteil 2: Stufe 3

Anlage 1: Protokolle Team/ Fachämterrunde

Anlage 2: Masterplanung Michelangelostraße

Anlage 3: IGP Projekthandbuch – Grundlagen

Anlage 4: Leitungsauskunft INFREST

Anlage 5: BIM-Quick Check

Anlage 6: Nutzerumfrage Kleingewerbe

Anlage 7: Vorentwurf SGA

Anlage 8: Kostenschätzung SGA

Anlage 9: Vorentwurf Kleingewerbe

Anlage 10: Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Kleingewerbe

Anlage 11: Phasenweise Entwicklung Variante 1

Anlage 12: Phasenweise Entwicklung Variante 2

Anlage 13: Zeitschiene

Anlage 14: Katastrophenschutz KomRe AG

Anlage 15: Bestandspläne BRS/ SGA

Anlage 16: Protokolle Team/ Fachämterrunde

Anlage 17: Vermerk Bezirksamt Pankow Stadt KIS2

Anlage 18: Übersicht Optimale Planung

Anlage 19: Übersicht Minimale Planung

Anlage 20: Systemschnitt

Protokoll Nr. 01

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Kickoff-Termin
Datum / Uhrzeit	15.10.2018 / 09:00 -12:00 Uhr
Ort	BSR Gebäude, Kniprodestraße 62
Verfasser	N. Schülke, IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadia Holbe	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Marian Facklam	BIM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Protokollierung

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF. = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
00	Organisatorisches		
01.00.01	Ansprechpartner seitens AN Ansprechpartner und Projektleiter der IGP ist Herr Nils Schülke, n.schuelke@igp-ag.com , 030 210 15 141 (Festnetz und Mobil)	Info	
01.00.02	Projektadresse Es wird die Projektadresse krs.ba-pankow@igp-ag.com eingerichtet (ab 43KW). Alle Beteiligten werden gebeten, den Projektschriftverkehr über die vorgenannte Adresse zentralisiert abzuwickeln.	Info	
01.00.03	Zuständigkeiten seitens AG Inhaltliche Abwicklung: Fr. Giehler, Fr. Kobs	Info	
01	Arbeitsthema 1, Stufe 1 Bestandsanalyse und Auswertung		
01.01.01	Datenübergabe Übergabe Datenträger (CD) an AN. Grundbuchauszüge seitens der BSR und BIM werden zu Verfügung gestellt.	Info BSR/ BIM	43KW
01.01.02	Standortanalyse Frau Kobs erläutert die städtebauliche Situation und die zukünftigen Bauvorhaben im Gebiet. Dazu gehören die Schulerweiterung im Süd-Westen und die Wohnbebauung im Westen als Ersatzbau für den bestehende Supermarkt. Die Michelangelostraße wird in der Flächennutzungsplanung Richtung Osten weitergeführt werden. Über eine konkrete Umsetzung dieses Planung liegen keine Informationen vor. Die Fläche A/ BSR befindet sich zur Zeit im Besitz der BSR. Es besteht Klärungsbedarf der Eigentumsverhältnisse.	Info BSR/ BA	
01.01.03	Bedarfsermittlung BSR/ Fläche A Herr Goldbach erläutert den Standort BSR. Das Hauptgebäude ist als Neubau von der Neustrukturierung ausgeschlossen bzw. wird dies nicht gewünscht. Die Haupteinschließung verläuft zur Zeit über die Stichstraße im Westen und sollte aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung überdacht werden. Herr Jöckertitz schätzt den Flächenbedarf auf 32.000qm Grundstück zuzüglich ggf. Recyclinghof. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.	BSR	43KW
01.01.04	Bedarfsermittlung SGA / Fläche A Herr Johnke erläutert die Aufgabenstellung SGA inkl. Bedarfsprogramm und mögliche Erweiterung der Flächen für den Katastrophenschutz. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.	SGA	43KW
01.01.05	Bedarfsermittlung BIM/ Gewerbegebiet Fläche B Eine Neustrukturierung des gesamten Fläche wird gewünscht. Der komplette Bestand steht zur Disposition. Frau Holbe bittet um die Integration der bestehenden Kleingewerbe in die neue Planung. Eine Ausweichfläche während der Bauphase wird seitens BA Pankow zur Zeit nicht gesehen. Ziel für das Gebiet/ die Gebietsstruktur sind Kleingewerbe ähnlich den Gewerbeflächen der GSG in Berlin Pankow (Pankstraße, Plauener Straße) und den Handwerkerhöfen Hamburg und München. Es geht um die Schaffung von Flächen für unterschiedlichste Arten von Kleingewerbe, Flächeneffizienz auf 2-3 geschossigen Gebäudestrukturen. Herr Facklam informiert die bisherigen Mieter über die Machbarkeitsstudie. Für die weitere Einschätzung soll eine Nutzerabfrage der bestehenden Nutzer erstellt werden. Die IGP bereitet ein Fragebogen dazu vor.	Info BIM IGP	43KW 45KW

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
02	Arbeitsthema 2, Stufe 1 Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung der Grundstücke		
01.02.01	Baurecht Bezüglich des Baurechts sieht Frau Kobs keine Möglichkeit nach §34 zu agieren, daher wird für die Schaffung des Baurechts ein Bebauungsplan angestrebt. Zur konkreten Abstimmung wird ein gemeinsamer Sondierungstermin mit der Bauaufsicht vereinbart. IGP bittet Frau Giehler um Terminabstimmung.	Info BA	
03	Arbeitsthema 3, Stufe 2 Vertiefung und Ausformulierung baulicher Strukturen und Bedarfsprogramme		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
04	Arbeitsthema 4, Stufe 2 Vertiefung und Kostenschätzung der Vorzugsvariante		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Arbeitsthema 5, Stufe 2 Handlungsempfehlung		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Termine		
01.05.01	Nächster Termin Die nächste Sitzung wird in der 44KW angestrebt. Genaue Terminvereinbarung folgt.	Info	
01.05.02	Stufe 1 Ziel des BA-Pankow ist es möglichst die Stufe 1 dieses Jahr noch abzuschließen.	Info	

Anlagen:

- Teilnehmerliste vom 15.10.2018
- IGP Flächentabelle als Vorlage

Berlin, 16.10.2018
Aufgestellt/ N. Schülke, IGP

Protokoll Nr. 02

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Teamrunde
Datum / Uhrzeit	22.11.2018 / 09:30 -11:00 Uhr
Ort	BA Pankow, Storkower Straße 97
Verfasser	N. Schülke, IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadia Holbe	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Marian Facklam	BIM	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Wolf Sasse	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Merten Klementz	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Silke Schneider	BA Pankow Fachbereich KIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Protokollierung

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF./ 43KW = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
00	Organisatorisches		
01.00.01	Ansprechpartner seitens AN Ansprechpartner und Projektleiter der IGP ist Herr Nils Schülke, n.schuelke@igp-ag.com , 030 210 15 141 (Festnetz und Mobil)	Info	
01.00.02	Projektadresse Es wird die Projektadresse krs.ba-pankow@igp-ag.com eingerichtet (ab 43KW). Alle Beteiligten werden gebeten, den Projektschriftverkehr über die vorgenannte Adresse zentralisiert abzuwickeln.	Info	
01.00.03	Zuständigkeiten seitens AG Inhaltliche Abwicklung: Fr. Giehler, Fr. Kobs	Info	
02.00.01	Besprechung des Protokoll 01	Info	
02.00.02	Projekthandbuch Kurze Vorstellung des Projekthandbuches seitens der IGP als Arbeitsmittel. Das Projekthandbuch Stand 22.11.18 wird mit dem nächsten Protokoll digital versendet.	Info	48KW
01	Arbeitsthema 1, Stufe 1 Bestandsanalyse und Auswertung		
01.01.01	Datenübergabe Übergabe Datenträger (CD) an AN. Grundbuchauszüge seitens der BSR und BIM werden zu Verfügung gestellt.	Info BSR/ BIM	43KW
01.01.02	Standortanalyse Frau Kobs erläutert die städtebauliche Situation und die zukünftigen Bauvorhaben im Gebiet. Dazu gehören die Schulerweiterung im Süd-Westen und die Wohnbebauung im Westen als Ersatzbau für den bestehende Supermarkt. Die Michelangelostraße wird in der Flächennutzungsplanung Richtung Osten weitergeführt werden. Über eine konkrete Umsetzung dieses Planung liegen keine Informationen vor. Die Fläche A/ BSR befindet sich zur Zeit im Besitz der BSR. Es besteht Klärungsbedarf der Eigentumsverhältnisse.	Info BSR/ BA	
02.01.02	Planung Michelangelostraße Stand der Planung ist das die Michelangelostraße in 6-7 Jahre realisiert werden soll. Daher sollte sie in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. IGP bitte um Zuarbeit der Planung, wenn vorhanden. Für die Machbarkeitsstudie und die städtebauliche Neuordnung wäre mehr Information über die Planung unabdingbar. Frau Giehler informiert sich im Bezirksamt und stellt die Unterlagen ggf. zu Verfügung.	BA	48KW
01.01.03	Bedarfsermittlung BSR/ Fläche A Herr Goldbach erläutert den Standort BSR. Das Hauptgebäude ist als Neubau von der Neustrukturierung ausgeschlossen bzw. wird dies nicht gewünscht. Die Haupteerschließung verläuft zur Zeit über die Stichstraße im Westen und sollte aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung überdacht werden. Herr Jöckertitz schätzt den Flächenbedarf auf 32.000qm Grundstück zuzüglich ggf. Recyclinghof. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.	BSR	43KW
01.01.04	Bedarfsermittlung SGA / Fläche A Herr Johnke erläutert die Aufgabenstellung SGA inkl. Bedarfsprogramm und mögliche Erweiterung der Flächen für den Katastrophenschutz. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.	SGA	43KW

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
01.01.05	<p>Bedarfsermittlung BIM/ Gewerbegebiet Fläche B Eine Neustrukturierung des gesamten Fläche wird gewünscht. Der komplette Bestand steht zur Disposition. Frau Holbe bittet um die Integration der bestehenden Kleingewerbe in die neue Planung. Eine Ausweichfläche während der Bauphase wird seitens BA Pankow zur Zeit nicht gesehen. Ziel für das Gebiet/ die Gebietsstruktur sind Kleingewerbe ähnlich den Gewerbeflächen der GSG in Berlin Pankow (Pankstraße, Plauener Straße) und den Handwerkerhöfen Hamburg und München. Es geht um die Schaffung von Flächen für unterschiedlichste Arten von Kleingewerbe, Flächeneffizienz auf 2-3 geschossigen Gebäudestrukturen. Herr Facklam informiert die bisherigen Mieter über die Machbarkeitsstudie. Für die weitere Einschätzung soll eine Nutzerabfrage der bestehenden Nutzer erstellt werden. Die IGP bereitet ein Fragebogen dazu vor.</p>	<p>Info</p> <p>BIM</p> <p>IGP</p>	<p>43KW</p> <p>45KW</p>
02.01.05	<p>Fragebogen BIM Nutzer Aufgrund des entschuldigten Fehlens von Herr Facklam kann keine Aussage zu Stand der Nutzerinformation des Gewerbegebietes getroffen werden. Herr Klementz bittet um Zusendung des Fragebogens.</p> <p>Planung und Finanzierung Am 04.12 findet seitens des BA Pankow eine Studienreise nach Hamburg zur Besichtigung der Projektentwicklungen Kleingewerbe in Hamburg. IGP bitte um Prüfung der Teilnahme und Rückmeldung.</p> <p>Da Herr Facklam demnächst in Elternzeit geht, wird Herr Rainer Giedat seine Position übernehmen.</p>	<p>Info</p> <p>IGP</p> <p>Klementz</p> <p>Info</p>	<p>48KW</p> <p>48KW</p>
02	<p>Arbeitsthema 2, Stufe 1 Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung der Grundstücke</p>		
01.02.01	<p>Baurecht Bezüglich des Baurechts sieht Frau Kobs keine Möglichkeit nach §34 zu agieren, daher wird für die Schaffung des Baurechts ein Bebauungsplan angestrebt. Zur konkreten Abstimmung wird ein gemeinsamer Sondierungstermin mit der Bauaufsicht vereinbart. IGP bittet Frau Giehler um Terminabstimmung.</p>	<p>Info</p> <p>BA</p>	<p>Termin 18.12</p>

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
02.02.01	<p>Flächenverteilung BSR/ SGA/ KG</p> <p>IGP erläutert kurz die Bedarfsermittlung und die daraus resultierenden Überschneidungen.</p> <p>Zur Zeit benötigt die BSR für den Bereich RC-Hof eine Mehrfläche von ca. 15.000m² Grundstück. Seitens Herrn Jöckertitz werden Büroflächen über Werkstätten, aufgrund von Lärmkonflikten, kritisch gesehen und werden nicht erwünscht. Weiterhin wird eine Barrierefreiheit der Gebäude seitens Herrn Johnke als nicht zwingend gesehen.</p> <p>SAG kann ihren Bedarf auf dem Grundstück der BIM nachweisen.</p> <p>KG (Kleingewerbe): Die vorhandenen 7.500m² BGF Gewerbe könnten in einem mehrgeschossigem Konzept wie MGH München oder Meistermeile Hamburg auf dem Grundstück der BIM realisiert werden.</p> <p>IGP bittet alle Beteiligten um Überprüfung der Bedarfsflächen im Projekthandbuch und Bestätigung der Werte in BGF Gebäude und m² Freiflächen.</p> <p>BSR überprüft nochmals ihre Gebäudeflächen hinsichtlich Verdopplung der Personalzahl am Standort (Anzahl Sozialräume, Pausenräume usw.) .</p> <p>Zur Erläuterung werden drei mögliche Varianten dargestellt.</p> <p>V01 – Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen (BSR Defizit von ca. 12.000m² Grundstück)</p> <p>V02 – Neueinteilung der Grundstücke nach Bedarf, KG zwischen BSR und SGA (BSR Defizit von ca. 9.000m² Grundstück)</p> <p>V03 - Neueinteilung der Grundstücke nach Bedarf, KG südlich SGA (BSR Defizit von ca. 10.000m² Grundstück, Optional erweiterbar im Bereich SGA)</p> <p>(siehe Projekthandbuch E.3)</p> <p>V03 wird von allen Beteiligten als perspektivisch bester Lösungsansatz beurteilt. Es berücksichtigt die Weiterführung der Michelangelostraße als städtebauliche Setzung des Gebäudes KG entlang der Michelangelostraße, Synergien zwischen BSR und SGA sind möglich, Erweiterung der SGA Flächen östlich nach Realisierung Michelangelostraße.</p> <p>Bezüglich möglicher Flächensymbiosen wollen sich BSR und SGA nochmals treffen. Ein Treffen dieses Jahr wird angestrebt. Ziel ist es den Flächenbedarf der jeweiligen Bereiche zu reduzieren, Bsp. Gemeinsame Tankstelle.</p> <p>Zur späteren Realisierung der Machbarkeitsstudie sollen die Konzepte als Phasenkonzepte angedacht und dargestellt werden. Angedacht sind 5 Jahresphasen der Umsetzung.</p>	<p>Info</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>BSR</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>IGP</p>	<p>49KW</p> <p>49KW</p> <p>51KW</p>
03	Arbeitsthema 3, Stufe 2		
	Vertiefung und Ausformulierung baulicher Strukturen und Bedarfsprogramme		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
04	Arbeitsthema 4, Stufe 2		
	Vertiefung und Kostenschätzung der Vorzugsvariante		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Arbeitsthema 5, Stufe 2		
	Handlungsempfehlung		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Termine		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
01.05.01	Nächster Termin Die nächste Sitzung wird in der 44KW angestrebt. Genaue Terminvereinbarung folgt.	Info	44KW
02.05.01	Termin Fachämter Der Termin findet am Di 18.12. 09:30 statt. Termin Projektrunde Die nächste Projektrunde findet voraussichtlich im neuen Jahr/ Januar statt.	Fachämter	51KW
01.05.02	Stufe 1 Ziel des BA-Pankow ist es möglichst die Stufe 1 dieses Jahr noch abzuschließen.	Info	

Anlagen:

- Teilnehmerliste vom 22.11.2018

Berlin, 26.11.2018
 Aufgestellt/ N. Schülke, IGP

Teilnehmer liste 22.11.2018

Kniprodentose

1. Nils Schülke 14P AG
2. CHRISTIAN WERNER 10P AG
3. Wolf Sasse SGA 2
4. ~~Ullmann~~, Mateu Ullmann WiFo
5. Schneider, Silke Stadt KIS 1
6. Jockstitz, Johann BSR
7. Stefanie Gichter Stadt KIS 2
8. Andreas Juhnke SGA AL

Protokoll Nr. 01 Fachämter

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Fachämterrunde
Datum / Uhrzeit	18.12.2018 / 09:30 -11:00 Uhr
Ort	BA Pankow, Storkower Straße 97
Verfasser	N. Schülke, A. Miethe IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow Fachbereich SGA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadia Holbe	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Marian Facklam	BIM	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Anna Miethe	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Wolf Sasse	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Merten Klementz	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Steffen Materne	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Maximilian Bühn	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Kempe	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Heiko Jähnig	BA- Pankow Stadt KIS 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Matthias Rogge	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Heidi Rusteberg	BA Pankow Fachbereich Stadterneuerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Klaus Risken	BA Pankow Amtsleiter Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Rainer Giedat	BIM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Protokollierung

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF./ 43KW = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
00	Organisatorisches		
01.00.01	Ansprechpartner seitens AN Ansprechpartner und Projektleiter der IGP ist Herr Nils Schülke, n.schuelke@igp-ag.com , 030 210 15 141 (Festnetz und Mobil)	Info	
01.00.02	Projektadresse Es wird die Projektadresse krs.ba-pankow@igp-ag.com eingerichtet (ab 43KW). Alle Beteiligten werden gebeten, den Projektschriftverkehr über die vorgenannte Adresse zentralisiert abzuwickeln.	Info	
01.00.03	Vorstellung des bisherigen Planung- und Abstimmungsstandes des Projektteam Vorstellung und Erläuterung des Projekthandbuchs IGP Das vorgestellte Projekthandbuch wird als Downloadlink mit dem Protokoll seitens der IGP für interne Zwecke zu Verfügung gestellt.	Info	
01	Arbeitsthema 1, Stufe 1 Bestandsanalyse und Auswertung		
01.01.01	Bedarfsermittlung Den vorgetragenen Flächenanforderungen von Herrn Schülke wurde einstimmig von den anwesenden Vertretern der einzelnen Nutzern zugestimmt. Eine Differenzierung der Flächen erfolgt in der Stufe 2. Ein Abstimmungstermin für die Ermittlung von Synergien zwischen BSR und SAG soll Anfang 2019 erfolgen.	BSR/ SGA	4KW
01.01.02	Fragebogen Der Fragebogen wurde abgestimmt und soll nun laut Herrn Giedat durch die BIM an die Gewerbemietler verteilt werden.	BIM	2KW
02	Arbeitsthema 2, Stufe 1 Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung der Grundstücke		
01.02.01	Baurecht Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung, der erwartenden zusätzlichen Lärmemissionen und die angestrebte Fluchtausbildung entlang der zukünftigen Verlängerung der Michelangelostraße, waren sich Frau Kobs und Herr Rogge einigt, dass die Notwendigkeit einer Erstellung eines Bebauungsplanes für die Revitalisierung des Areals konkreter wird.	Info	
01.02.02	FNP - Trassenführung Herr Bühn erläuterte, dass der interner Arbeitstitel für die Trasse „Friedhofsumfahrung“ lautet und in der Langfristplanung 2030 erfasst wird. Sie ist die Verlängerung der Michelangelostraße und soll die Kniprodestraße und den Weißenseer Weg verbinden. Der Querschnitt der Michelangelostraße soll aufgenommen und fortgeführt werden (Querschnitt ca. 46,00 m; Qualität: Stufe 3; inklusive Vorhalteflächen für eine mögliche Verlängerung der Straßenbahn und Radwege und Pufferflächen für Parkstreifen) Eine Ausarbeitung des Knotenpunktes Michelangelostraße und Kniprodestraße wird durch Herrn Bühn zur Verfügung gestellt. Die genaue Trassenführung wurde noch nicht festgesetzt. Sie wird aber an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem Gebiet der Kleingartenkolonie geplant werden. Die SGA ergänzte, dass die bestehenden Pappelreihen entlang des Hauptweges bereits marode sind und daher für die Planung zur Disposition stehen.	BA Pankow	3KW

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Termine		
01.05.01	Nächster Termin Die nächste Projektsitzung Team soll Mitte / Ende Januar 2019 stattfinden. Genaue Terminvereinbarung folgt.	Info	

Anlagen:

- Teilnehmerliste vom 18.12.2018
- Variante 03, E 3.1.3

Berlin, 07.01.2019
 aufgestellt/ A. Miethe, N. Schülke, IGP

Anwesenheitsliste

Bezeichnung / Gegenstand der Sitzung: **Vorstellungskammer Stand 1686a Geschäftsstelle "Kuniproduktion" 60-62**

Datum / Uhrzeit: **18.12.2018 18:30 Uhr**

Einladende Behörde:

Name	Vertretene Behörde / Stellenzeichen	Telefon	Fax	E-Mail
1. Koss	BA-Pandora Stoll K152	90295 3452		judith.koss@ba-pandora.berlin.de
2. Giehler, Stefanie	BA-Pandora Stoll K152	3105		stefanie.giehler@ba-pandora.berlin.de
3. Wlementz, Malen	Wifo-Pandora	6706		malen.wlementz@ba-pandora.berlin.de
4. M. Bollé	Wifo-Pandora	6700		beckmann@ba-pandora.berlin.de
5. STEFFEN MATTHEW	BA-Pandora Stoll Stoll 3M1	-3337		stefan.matthew@ba-pandora.berlin.de
6. Maximilian Seibel	SealWK AdI. IV	9075-1359	9075-1675	maximilian.seibel@sealwk.berlin.de
7. Joekentitz, Johann	BSR	9592-2959		johann.joekentitz@bsr.de
8. Wenzel, Andreas	SGF 231	90295-4028	-4029	andreas.wenzel@ba-pandora.berlin.de
9. Sasse, Wolf	SGA 2	90295-8674		wolf.sasse@ba-pandora.berlin.de

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

Protokoll Nr. 03

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Treffen Synergie-Abstimmung BSR / SGA
Datum / Uhrzeit	23.01.2019 / 10:00 -11:30 Uhr
Ort	BSR, Kniprodestr. 60 Berlin
Verfasser	N. Schülke, IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Kempe	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadia Holbe	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christopher Wilson	BSR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Anett Sohrmann	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Melanie Assenmacher	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Marian Facklam	BIM	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Kristin Schmidt	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Wolf Sasse	BA Pankow Fachbereich SGA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Merten Klementz	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Silke Schneider	BA Pankow Fachbereich KIS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Protokollierung

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF./ 43KW = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
00	Organisatorisches		
01.00.01	Ansprechpartner seitens AN Ansprechpartner und Projektleiter der IGP ist Herr Nils Schülke, n.schuelke@igp-ag.com , 030 210 15 141 (Festnetz und Mobil)	Info	
01.00.02	Projektadresse Es wird die Projektadresse krs.ba-pankow@igp-ag.com eingerichtet (ab 43KW). Alle Beteiligten werden gebeten, den Projektschriftverkehr über die vorgenannte Adresse zentralisiert abzuwickeln.	Info	
01.00.03	Zuständigkeiten seitens AG Inhaltliche Abwicklung: Fr. Giehler, Fr. Kobs	Info	
02.00.01	Besprechung des Protokoll 01	Info	
02.00.02	Projekthandbuch Kurze Vorstellung des Projekthandbuches seitens der IGP als Arbeitsmittel. Das Projekthandbuch Stand 22.11.18 wird mit dem nächsten Protokoll digital versendet.	Info	48KW
03.00.02	Projekthandbuch, Stufe 1 Kurze Vorstellung der Machbarkeitsuntersuchungen Stufe 2 seitens der IGP und Frau Giehler als Arbeitsmittel.	Info	
01	Arbeitsthema 1, Stufe 1 Bestandsanalyse und Auswertung		
01.01.01	Datenübergabe Übergabe Datenträger (CD) an AN. Grundbuchauszüge seitens der BSR und BIM werden zur Verfügung gestellt.	Info BSR/ BIM	43KW
01.01.02	Standortanalyse Frau Kobs erläutert die städtebauliche Situation und die zukünftigen Bauvorhaben im Gebiet. Dazu gehört die Schulerweiterung im Süd-Westen und die Wohnbebauung im Westen als Ersatzbau für den bestehenden Supermarkt. Die Michelangelostraße wird in der Flächennutzungsplanung Richtung Osten weitergeführt werden. Über eine konkrete Umsetzung dieser Planung liegen keine Informationen vor. Die Fläche A/ BSR befindet sich zur Zeit im Besitz der BSR. Es besteht Klärungsbedarf der Eigentumsverhältnisse.	Info BSR/ BA	
02.01.02	Planung Michelangelostraße Stand der Planung ist, dass die Michelangelostraße in 6-7 Jahre realisiert werden soll. Daher sollte sie in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. IGP bittet um Zuarbeit der Planung, wenn vorhanden. Für die Machbarkeitsstudie und die städtebauliche Neuordnung wären mehr Information über die Planung unabdingbar. Frau Giehler informiert sich im Bezirksamt und stellt die Unterlagen ggf. zu Verfügung.	BA	48KW
03.01.02	Empfehlung Schallschutzgutachter In Rahmen des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bezüglich des Schallschutzes auf dem Betriebsgelände, wird seitens der BSR empfohlen, einen Berater zu beauftragen. Es ist zu prüfen, ob an der Nord-West Seite des Grundstücks eine Schallschutzbebauung erforderlich ist, falls auf dem benachbarten Grundstück eine neue Wohnbebauung vorgesehen wird.	BA	6KW

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
01.01.03	<p>Bedarfsermittlung BSR/ Fläche A Herr Goldbach erläutert den Standort BSR. Das Hauptgebäude ist als Neubau von der Neustrukturierung ausgeschlossen bzw. wird dies nicht gewünscht. Die Haupteerschließung verläuft zur Zeit über die Stichstraße im Westen und sollte aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung überdacht werden. Herr Jöckertitz schätzt den Flächenbedarf auf 32.000qm Grundstück zuzüglich ggf. Recyclinghof. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.</p>	BSR	43KW
01.01.04	<p>Bedarfsermittlung SGA / Fläche A Herr Johnke erläutert die Aufgabenstellung SGA inkl. Bedarfsprogramm und mögliche Erweiterung der Flächen für den Katastrophenschutz. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.</p>	SGA	43KW
01.01.05	<p>Bedarfsermittlung BIM/ Gewerbegebiet Fläche B Eine Neustrukturierung der gesamten Fläche wird gewünscht. Der komplette Bestand steht zur Disposition. Frau Holbe bittet um die Integration der bestehenden Kleingewerbe in die neue Planung. Eine Ausweichfläche während der Bauphase wird seitens BA Pankow zur Zeit nicht gesehen. Ziel für das Gebiet/ die Gebietsstruktur sind Kleingewerbe ähnlich den Gewerbeflächen der GSG in Berlin Pankow (Pankstraße, Plauener Straße) und den Handwerkerhöfen Hamburg und München. Es geht um die Schaffung von Flächen für unterschiedlichste Arten von Kleingewerbe, Flächeneffizienz auf 2-3 geschossigen Gebäudestrukturen. Herr Facklam informiert die bisherigen Mieter über die Machbarkeitsstudie. Für die weitere Einschätzung soll eine Nutzerabfrage der bestehenden Nutzer erstellt werden. Die IGP bereitet ein Fragebogen dazu vor.</p>	Info BIM IGP	 43KW 45KW
02.01.05	<p>Fragebogen BIM Nutzer Aufgrund des entschuldigten Fehlens von Herr Facklam kann keine Aussage zu Stand der Nutzerinformation des Gewerbegebietes getroffen werden. Herr Klementz bittet um Zusendung des Fragebogens.</p> <p>Planung und Finanzierung Am 04.12 findet seitens des BA Pankow eine Studienreise nach Hamburg zur Besichtigung der Projektentwicklungen Kleingewerbe in Hamburg. IGP bittet um Prüfung der Teilnahme und Rückmeldung.</p> <p>Da Herr Facklam demnächst in Elternzeit geht, wird Herr Rainer Giedat seine Position übernehmen.</p>	Info IGP Klementz Info	 48KW 48KW
02	Arbeitsthema 2, Stufe 1 Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung der Grundstücke		
01.02.01	<p>Baurecht Bezüglich des Baurechts sieht Frau Kobs keine Möglichkeit nach §34 zu agieren, daher wird für die Schaffung des Baurechts ein Bebauungsplan angestrebt. Zur konkreten Abstimmung wird ein gemeinsamer Sondierungstermin mit der Bauaufsicht vereinbart. IGP bittet Frau Giehler um Terminabstimmung.</p>	Info BA	 Termin 18.12

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
02.02.01	<p>Flächenverteilung BSR/ SGA/ KG IGP erläutert kurz die Bedarfsermittlung und die daraus resultierenden Überschneidungen. Zur Zeit benötigt die BSR für den Bereich RC-Hof eine Mehrfläche von ca. 15.000m² Grundstück. Seitens Herrn Jöckertitz werden Büroflächen über Werkstätten, aufgrund von Lärmkonflikten, kritisch gesehen und werden nicht erwünscht. Weiterhin wird eine Barrierefreiheit der Gebäude seitens Herrn Johnke als nicht zwingend gesehen. SGA kann ihren Bedarf auf dem Grundstück der BIM nachweisen. KG (Kleingewerbe): Die vorhandenen 7.500m² BGF Gewerbe könnten in einem mehrgeschossigem Konzept wie MGH München oder Meistermeile Hamburg auf dem Grundstück der BIM realisiert werden. IGP bittet alle Beteiligten um Überprüfung der Bedarfsflächen im Projekthandbuch und Bestätigung der Werte in BGF Gebäude und m² Freiflächen. BSR überprüft nochmals ihre Gebäudeflächen hinsichtlich Verdopplung der Personalzahl am Standort (Anzahl Sozialräume, Pausenräume usw.) . Zur Erläuterung werden drei mögliche Varianten dargestellt. V01 – Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen (BSR Defizit von ca. 12.000m² Grundstück) V02 – Neueinteilung der Grundstücke nach Bedarf, KG zwischen BSR und SGA (BSR Defizit von ca. 9.000m² Grundstück) V03 - Neueinteilung der Grundstücke nach Bedarf, KG südlich SGA (BSR Defizit von ca. 10.000m² Grundstück, Optional erweiterbar im Bereich SGA) (siehe Projekthandbuch E.3)</p> <p>V03 wird von allen Beteiligten als perspektivisch bester Lösungsansatz beurteilt. Es berücksichtigt die Weiterführung der Michelangelostraße als städtebauliche Setzung des Gebäudes KG entlang der Michelangelostraße, Synergien zwischen BSR und SGA sind möglich, Erweiterung der SGA Flächen östlich nach Realisierung Michelangelostraße.</p> <p>Bezüglich möglicher Flächensymbiosen wollen sich BSR und SGA nochmals treffen. Ein Treffen dieses Jahr wird angestrebt. Ziel ist es den Flächenbedarf der jeweiligen Bereiche zu reduzieren, Bsp. Gemeinsame Tankstelle.</p> <p>Zur späteren Realisierung der Machbarkeitsstudie sollen die Konzepte als Phasenkonzepte angedacht und dargestellt werden. Angedacht sind 5 Jahresphasen der Umsetzung.</p>	<p>Info</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>BSR</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>IGP</p>	<p>49KW</p> <p>49KW</p> <p>51KW</p>
03.02.01	<p>Flächenbedarf BSR Nach Angabe der BSR kann der Bereich für den RC- Hof mit einer Fläche von 15.000m² entfallen. IGP bittet alle Beteiligten um Übersendung der differenzierten Bedarfsflächen, zum einen die BGF Gebäude und m² Freiflächen, sowie Angaben über die erforderlichen Raumhöhen. Weiterhin soll eine Angabe zu den jeweiligen Bereichen gemacht werden, ob eine Synergie 1.nicht denkbar 2. denkbar 3. möglich ist. Dies ist bitte mit anzugeben! Bei Erfordernis können die Bedarfsflächen auch in Einzelterminen mit der IGP abgestimmt werden. Bezüglich möglicher Flächensymbiosen wollen sich BSR und SGA intern abstimmen, ob gemeinsam genutzte Flächen denkbar sind, z.B. gemeinsam genutzte Freiflächen oder eine gemeinsame Erschließung.</p>	<p>Info</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>BSR/ SGA</p>	<p>6KW</p> <p>9KW</p>
03	<p>Arbeitsthema 3, Stufe 2 Vertiefung und Ausformulierung baulicher Strukturen und Bedarfsprogramme</p>		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
03.03.01	<p>Flächenverteilung Grundstück BSR/ SGA/ KG IGP stellt die Arbeitsergebnisse (Stufe 1) anhand von Plänen und Arbeitsmodellen vor. Die Machbarkeit der Unterbringung der einzelnen Nutzungen, basierend auf dem bisherigen Bedarfsprogramm wurde geprüft. Bei der BSR, sowie SGA ergeben sich große Differenzen zum Bedarfsprogramm bei den Freiflächen in Bezug auf die mögliche Grundstückgröße. Die BSR gibt bis Freitag, 25.01.19 Bescheid, wann IGP mit den differenzierten Bedarfsflächen rechnen können. Bei Neuaufteilung des Gebietes beansprucht die BSR einen Flächenanteil des jetzigen Gebietes, zuzüglich des Gebietes SGA, d.h. ca. 31.500m² (Flur 215, 315) Gesamtfläche.</p>		
03.03.02	<p>Flächenoptimierung und Synergien Bedarfsplanung Ein Potential in Untergeschossen, sei es für Lager oder Sozialräume, sehen weder BSR noch SGA aufgrund von Kosten und Praktikabilität. Mitarbeiterparkplätze könnten im 1.Obergeschoss in Form eines Parkdecks gedacht werden. Bezüglich möglicher Synergien kann sich die BSR Synergien in allen Bereichen vorstellen (Kantine, Sozialbereiche, Büro usw.). Vorher muss jedoch die Bedarfsplanung konkreter geprüft werden und soll dann in einem zeitnahen Termin mit der SGA abgestimmt werden. Der genaue Termin kann Freitag 25.01.2019 benannt werden. IGP bittet um eine zeitnahe grobe Prüfung („Machbarkeitsstudie“) und Zuarbeit, in Betracht des engen Zeitplans.</p>	BSR IGP/ BSR	25.01.19 6KW
04	Arbeitsthema 4, Stufe 2		
	Vertiefung und Kostenschätzung der Vorzugsvariante		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Arbeitsthema 5, Stufe 2		
	Handlungsempfehlung		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Termine		
01.05.01	<p>Nächster Termin Die nächste Sitzung wird in der 44KW angestrebt. Genaue Terminvereinbarung folgt.</p>	Info	44KW
02.05.01	<p>Termin Fachämter Der Termin findet am Di 18.12.18 09:30 statt.</p> <p>Termin Projektrunde Die nächste Projektrunde findet voraussichtlich im neuen Jahr/ Januar statt.</p>	Fachämter	51KW
03.05.01	<p>Termin Projektrunde Der Termin findet am Do 14.02.19 um 09:30 statt.</p>	Info	KW 7
01.05.02	<p>Stufe 1 Ziel des BA-Pankow ist es möglichst die Stufe 1 dieses Jahr 2018 noch abzuschließen.</p>	Info	

Berlin, 23.01.2019
 aufgestellt/ N. Schülke, IGP

Anlagen:

- Teilnehmerliste vom 23.01.2019

Protokoll Nr. 04

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Abschluß Stufe 1
Datum / Uhrzeit	14.02.2019 / 09:30 -11:30 Uhr
Ort	BA Pankow, Storkower Straße 97
Verfasser	N. Schülke, IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Heiko Jähnig	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow Fachbereich Stadtentw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Kempe	BA Pankow Fachbereich SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christopher Wilson	BSR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Anett Sohrmann	BSR, Immobilienmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Melanie Assenmacher	BSR, Immobilienmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Marian Facklam	BIM	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Rainer Giedat	BIM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Kristin Schmidt	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Wolf Sasse	BA Pankow Fachbereich SGA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadja Holbe	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Merten Klementz	BA Pankow Fachbereich Wirtschaftsf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Silke Schneider	BA Pankow Fachbereich KIS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Protokollierung

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF./ 43KW = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
00	Organisatorisches		
01.00.01	Ansprechpartner seitens AN Ansprechpartner und Projektleiter der IGP ist Herr Nils Schülke, n.schuelke@igp-ag.com , 030 210 15 141 (Festnetz und Mobil)	Info	
01.00.02	Projektadresse Es wird die Projektadresse krs.ba-pankow@igp-ag.com eingerichtet (ab 43KW). Alle Beteiligten werden gebeten, den Projektschriftverkehr über die vorgenannte Adresse zentralisiert abzuwickeln.	Info	
01.00.03	Zuständigkeiten seitens AG Inhaltliche Abwicklung: Fr. Giehler, Fr. Kobs	Info	
02.00.01	Besprechung des Protokoll 01	Info	
02.00.02	Projekthandbuch Kurze Vorstellung des Projekthandbuches seitens der IGP als Arbeitsmittel. Das Projekthandbuch Stand 22.11.18 wird mit dem nächsten Protokoll digital versendet.	Info	48KW
03.00.02	Projekthandbuch, Stufe 1 Kurze Vorstellung der Machbarkeitsuntersuchungen Stufe 2 seitens der IGP und Frau Giehler als Arbeitsmittel.	Info	
04.00.02	Zusammenfassung, Stufe 1 Kurze Vorstellung der bisherigen Untersuchungen und Erkenntnisse der Stufe 1 seitens der IGP. Danach Vorstellung des Ergebnisses Nutzerabfragung Kleingewerbe durch Herrn Klementz s. P 04.01.05 und Vorstellung des Standes der Planung Weiterführung Michelangelostrasse durch Herrn Jähnig s. P 04.03.02.	Info	
01	Arbeitsthema 1, Stufe 1 Bestandsanalyse und Auswertung		
01.01.01	Datenübergabe Übergabe Datenträger (CD) an. Grundbuchauszüge seitens der BSR und BIM werden zur Verfügung gestellt.	Info BSR/ BIM	43KW

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
01.01.02	<p>Standortanalyse Frau Kobs erläutert die städtebauliche Situation und die zukünftigen Bauvorhaben im Gebiet. Dazu gehört die Schulerweiterung im Süd-Westen und die Wohnbebauung im Westen als Ersatzbau für den bestehenden Supermarkt. Die Michelangelostraße wird in der Flächennutzungsplanung Richtung Osten weitergeführt werden. Über eine konkrete Umsetzung dieser Planung liegen keine Informationen vor. Die Fläche A/ BSR befindet sich zurzeit im Besitz der BSR. Es besteht Klärungsbedarf der Eigentumsverhältnisse.</p>	<p>Info BSR/ BA</p>	
02.01.02	<p>Planung Michelangelostraße Stand der Planung ist, dass die Michelangelostraße in 6-7 Jahre realisiert werden soll. Daher sollte sie in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. IGP bittet um Zuarbeit der Planung, wenn vorhanden. Für die Machbarkeitsstudie und die städtebauliche Neuordnung wären mehr Information über die Planung unabdingbar. Frau Giehler informiert sich im Bezirksamt und stellt die Unterlagen ggf. zu Verfügung.</p>	<p>BA</p>	<p>48KW</p>
03.01.02	<p>Empfehlung Schallschutzgutachter In Rahmen des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bezüglich des Schallschutzes auf dem Betriebsgelände, wird seitens der BSR empfohlen, einen Berater zu beauftragen. Es ist zu prüfen, ob an der Nord-West Seite des Grundstücks eine Schallschutzbebauung erforderlich ist, falls auf dem benachbarten Grundstück eine neue Wohnbebauung vorgesehen wird.</p>	<p>BA</p>	<p>6KW</p>
04.01.02	<p>Angebot Schallschutzgutachter IGP holt Angebote für die Erstellung eines Gutachtens ein, um herauszufinden, wie mit der Wohnbebauung schallschutztechnisch umzugehen ist.</p>	<p>IGP</p>	<p>9 KW</p>
01.01.03	<p>Bedarfsermittlung BSR/ Fläche A Herr Goldbach erläutert den Standort BSR. Das Hauptgebäude ist als Neubau von der Neustrukturierung ausgeschlossen bzw. wird dies nicht gewünscht. Die Haupteerschließung verläuft zurzeit über die Stichstraße im Westen und sollte aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung überdacht werden. Herr Jöckertitz schätzt den Flächenbedarf auf 32.000qm Grundstück zuzüglich ggf. Recyclinghof. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.</p>	<p>BSR</p>	<p>43KW</p>
01.01.04	<p>Bedarfsermittlung SGA / Fläche A Herr Johnke erläutert die Aufgabenstellung SGA inkl. Bedarfsprogramm und mögliche Erweiterung der Flächen für den Katastrophenschutz. Herr Werner bittet um ein konkretes Bedarfsprogramm.</p>	<p>SGA</p>	<p>43KW</p>

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
01.01.05	<p>Bedarfsermittlung BIM/ Gewerbegebiet Fläche B Eine Neustrukturierung der gesamten Fläche wird gewünscht. Der komplette Bestand steht zur Disposition. Frau Holbe bittet um die Integration der bestehenden Kleingewerbe in die neue Planung. Eine Ausweichfläche während der Bauphase wird seitens BA Pankow zurzeit nicht gesehen. Ziel für das Gebiet/ die Gebietsstruktur sind Kleingewerbe ähnlich den Gewerbeflächen der GSG in Berlin Pankow (Pankstraße, Plauener Straße) und den Handwerkerhöfen Hamburg und München. Es geht um die Schaffung von Flächen für unterschiedlichste Arten von Kleingewerbe, Flächeneffizienz auf 2-3 geschossigen Gebäudestrukturen. Herr Facklam informiert die bisherigen Mieter über die Machbarkeitsstudie. Für die weitere Einschätzung soll eine Nutzerabfrage der bestehenden Nutzer erstellt werden. Die IGP bereitet ein Fragebogen dazu vor.</p>	<p>Info</p> <p>BIM IGP</p>	<p>43KW 45KW</p>
02.01.05	<p>Fragebogen BIM Nutzer Aufgrund des entschuldigten Fehlens von Herr Facklam kann keine Aussage zu Stand der Nutzerinformation des Gewerbegebietes getroffen werden. Herr Klementz bittet um Zusendung des Fragebogens.</p>	<p>Info</p> <p>IGP</p>	<p>48KW</p>
04.01.05	<p>Planung und Finanzierung Am 04.12 findet seitens des BA Pankow eine Studienreise nach Hamburg zur Besichtigung der Projektentwicklungen Kleingewerbe in Hamburg. IGP bittet um Prüfung der Teilnahme und Rückmeldung.</p> <p>Da Herr Facklam demnächst in Elternzeit geht, wird Herr Rainer Giedat seine Position übernehmen.</p>	<p>Klementz</p> <p>Info</p>	<p>48KW</p>
04.01.05	<p>Auswertung Fragebögen/ persönliche Gespräche BIM Nutzer Herr Klementz stellt die Ergebnisse der Nutzerbefragung vor. Der Großteil der Nutzer sind Kleinunternehmer mit bis zu 10 Mitarbeitern, vorrangig auf den Gebieten KFZ, Handwerk und Bauwirtschaft, aber auch Bildhauer/ Steinmetze. Viele Gebäude werden derzeit als Lager genutzt aufgrund der baulichen Mängel (keine Heizung/ Wasseranschluss/ keine Sanitäranlagen). Für die Mieter ist der Standort ideal, aufgrund der guten städtischen Lage und der Synergie Effekte durch die gewerblichen Nutzer. Lärmintensive Tätigkeiten können ausgeübt werden, da keine angrenzende Wohnbebauung vorhanden ist. Daher besteht ein starkes Interesse am Standort zu bleiben, eine Neustrukturierung der Nutzer wird begrüßt. Bei der Neuplanung ist auf eine Raumhöhe von 4-5m gewünscht, sowie auf ausreichend Rangierfläche für Betriebsfahrzeuge (Sattelschlepper). In Stufe 2 sollen die Freiflächenanteile für das Kleingewerbe differenziert betrachtet werden, da dieser Anteil wahrscheinlich aufgrund der nur untergeordneten Möglichkeit der Nutzung des Gebietes zur Zeit recht hoch sind.</p>	<p>Info</p> <p>IGP/ Wifo</p>	<p>9 KW</p>
02	<p>Arbeitsthema 2, Stufe 1 Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung der Grundstücke</p>		
01.02.01	<p>Baurecht Bezüglich des Baurechts sieht Frau Kobs keine Möglichkeit nach §34 zu agieren, daher wird für die Schaffung des Baurechts ein Bebauungsplan angestrebt. Zur konkreten Abstimmung wird ein gemeinsamer Sondierungstermin mit der Stadtplanung vereinbart. IGP bittet Frau Giehler um Terminabstimmung.</p>	<p>Info</p> <p>BA</p>	<p>Termin 18.12</p>
04.02.01	<p>Abstandsflächen Bei der phasenweisen Errichtung der Gebäude Kleingewerbe (2026) ist auf die Genehmigungsfähigkeit der Abstandsflächen zu den Kleingärten zu achten, da die Michelangelosstraße erst 2030 gebaut wird. Vorschläge diesbezüglich sind seitens IGP dem BA vorzulegen.</p>	<p>IGP</p>	

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
02.02.02	<p>Flächenverteilung BSR/ SGA/ KG</p> <p>IGP erläutert kurz die Bedarfsermittlung und die daraus resultierenden Überschneidungen.</p> <p>Zurzeit benötigt die BSR für den Bereich RC-Hof eine Mehrfläche von ca. 15.000m² Grundstück. Seitens Herrn Jöckertitz werden Büroflächen über Werkstätten, aufgrund von Lärmkonflikten, kritisch gesehen und werden nicht erwünscht. Weiterhin wird eine Barrierefreiheit der Gebäude seitens Herrn Johnke als nicht zwingend gesehen.</p> <p>SGA kann ihren Bedarf auf dem Grundstück der BIM nachweisen.</p> <p>KG (Kleingewerbe): Die vorhandenen 7.500m² BGF Gewerbe könnten in einem mehrgeschossigen Konzept wie MGH München oder Meistermeile Hamburg auf dem Grundstück der BIM realisiert werden.</p> <p>IGP bittet alle Beteiligten um Überprüfung der Bedarfsflächen im Projekthandbuch und Bestätigung der Werte in BGF Gebäude und m² Freiflächen.</p> <p>BSR überprüft nochmals ihre Gebäudeflächen hinsichtlich Verdopplung der Personalzahl am Standort (Anzahl Sozialräume, Pausenräume usw.) .</p> <p>Zur Erläuterung werden drei mögliche Varianten dargestellt.</p> <p>V01 – Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen (BSR Defizit von ca. 12.000m² Grundstück)</p> <p>V02 – Neueinteilung der Grundstücke nach Bedarf, KG zwischen BSR und SGA (BSR Defizit von ca. 9.000m² Grundstück)</p> <p>V03 - Neueinteilung der Grundstücke nach Bedarf, KG südlich SGA (BSR Defizit von ca. 10.000m² Grundstück, Optional erweiterbar im Bereich SGA)</p> <p>(siehe Projekthandbuch E.3)</p> <p>V03 wird von allen Beteiligten als perspektivisch bester Lösungsansatz beurteilt. Es berücksichtigt die Weiterführung der Michelangelostraße als städtebauliche Setzung des Gebäudes KG entlang der Michelangelostraße, Synergien zwischen BSR und SGA sind möglich, Erweiterung der SGA Flächen östlich nach Realisierung Michelangelostraße.</p> <p>Bezüglich möglicher Flächensymbiosen wollen sich BSR und SGA nochmals treffen. Ein Treffen dieses Jahr wird angestrebt. Ziel ist es den Flächenbedarf der jeweiligen Bereiche zu reduzieren, Bsp. Gemeinsame Tankstelle.</p> <p>Zur späteren Realisierung der Machbarkeitsstudie sollen die Konzepte als Phasenkonzepte angedacht und dargestellt werden. Angedacht sind 5 Jahresphasen der Umsetzung.</p>	<p>Info</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>BSR</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>IGP</p>	<p>49KW</p> <p>49KW</p> <p>51 KW</p>
03.02.02	<p>Flächenbedarf BSR</p> <p>Nach Angabe der BSR kann der Bereich für den RC- Hof mit einer Fläche von 15.000m² entfallen.</p> <p>IGP bittet alle Beteiligten um Übersendung der differenzierten Bedarfsflächen, zum einen die BGF Gebäude und m² Freiflächen, sowie Angaben über die erforderlichen Raumhöhen. Weiterhin soll eine Angabe zu den jeweiligen Bereichen gemacht werden, ob eine Synergie 1.nicht denkbar 2. denkbar 3. möglich ist. Dies ist bitte mit anzugeben!</p> <p>Bei Erfordernis können die Bedarfsflächen auch in Einzelterminen mit der IGP abgestimmt werden.</p> <p>Bezüglich möglicher Flächensymbiosen wollen sich BSR und SGA intern abstimmen, ob gemeinsam genutzte Flächen denkbar sind, z.B. gemeinsam genutzte Freiflächen oder eine gemeinsame Erschließung.</p>	<p>Info</p> <p>BSR/ SGA</p> <p>BSR/ SGA</p>	<p>6KW</p> <p>9KW</p>
03	<p>Arbeitsthema 3, Stufe</p> <p>Vertiefung und Ausformulierung baulicher Strukturen und Bedarfsprogramme</p>		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
03.03.01	<p>Flächenverteilung Grundstück BSR/ SGA/ KG IGP stellt die Arbeitsergebnisse (Stufe 1) anhand von Plänen und Arbeitsmodellen vor. Die Machbarkeit der Unterbringung der einzelnen Nutzungen, basierend auf dem bisherigen Bedarfsprogramm wurde geprüft. Bei der BSR, sowie SGA ergeben sich große Differenzen zum Bedarfsprogramm bei den Freiflächen in Bezug auf die mögliche Grundstückgröße. Die BSR gibt bis Freitag, 25.01.19 Bescheid, wann IGP mit den differenzierten Bedarfsflächen rechnen können. Bei Neuaufteilung des Gebietes beansprucht die BSR einen Flächenanteil des jetzigen Gebietes, zuzüglich des Gebietes SGA, d.h. ca. 33.300m² (Flurstück 5007 Flur 315, Flurstück 189 Flur 215) Gesamtfläche.</p>		
03.03.01	<p>Flächenoptimierung und Synergien Bedarfsplanung Ein Potential in Untergeschossen, sei es für Lager oder Sozialräume, sehen weder BSR noch SGA aufgrund von Kosten und Praktikabilität. Mitarbeiterparkplätze könnten im 1.Obergeschoss in Form eines Parkdecks gedacht werden. Bezüglich möglicher Synergien kann sich die BSR Synergien in allen Bereichen vorstellen (Kantine, Sozialbereiche, Büro usw.). Vorher muss jedoch die Bedarfsplanung konkreter geprüft werden und soll dann in einem zeitnahen Termin mit der SGA abgestimmt werden. Der genaue Termin kann Freitag 25.01.2019 benannt werden. IGP bittet um eine zeitnahe grobe Prüfung („Machbarkeitsstudie“) und Zuarbeit, in Betracht des engen Zeitplans.</p>	BSR IGP/ BSR	25.01.19 6KW
04.03.01	<p>Flächenbedarf / Synergien BSR - SGA - KG Synergien sind seitens BSR und SGA denkbar. Nach der aktuellen Bedarfsplanung der BSR (für 390 MA) entsteht ein „Atmungsbereich“ von 10.000 qm bei den Freiflächen. Dieser wäre mittig zwischen den beiden Grundstücken denkbar. Auch die öffentliche Nutzung der Kantine ist vorstellbar. Die Bedarfe sollen in Einzelgesprächen weiter erörtert werden. Die Termine werden jeweils mit den Beteiligten abgestimmt. (BSR/ SGA/ KG-WiFö) Im Anschluss der Einzelgespräche soll nochmals ein Termin zu Synergien zwischen BSR und SGA stattfinden.</p>	Info SGA/KG/ IGP BSR BSR/ SGA	9KW 10KW 12KW
04.03.02	<p>Erschließung des Grundstücks Herr Jähmig stellt den Stand Verkehrskonzept der Weiterführung der Michelangelostraße, inklusive Straßenbahntrassen mit Haltestelle an der Ecke Kniprodestraße/ Michelangelostraße vor. Die bisher gedachte Ein-/ Ausfahrt BSR nahe der Kreuzung ist daher ungünstig, eine Ausfahrt für die BSR wäre aber möglich. Eine gemeinsame Erschließung aller drei Grundstücke/ Nutzer ist sinnvoll, da es von der Michelangelostraße wahrscheinlich in dem Bereich nur eine Abbiegespur/ Kreuzung der Bahn möglich ist. Die Ausfahrten könnten getrennt gedacht werden. Die Zu-/ Ausfahrt sollte ausreichend dimensioniert werden, da Sattelschlepper die Grundstücke erreichen müssen. Ein Wendehammer auf dem Gelände ist aus platztechnischen Gründen nicht gewünscht. Um einen Rückstau auf der Michelangelostraße auszuschließen, sollen alle Beteiligten ein Verkehrsaufkommen mit Zeiten darlegen. Herr Jähmig versendet den Plan digital als Arbeitsgrundlage an IGP (pdf oder dwg).</p>	Info BSR/SGA/KG BA	8KW 8KW
04.03.03	<p>Stellplätze BSR/ SGA/ BIM IGP erläutert drei mögliche Varianten der PKW Stellplätze: Parkdecks, Parkhaus und Tiefgarage. Diese sollen intern geklärt und in den Einzelgesprächen weiter besprochen werden.</p>	Info	
04	<p>Arbeitsthema 4, Stufe 2 Vertiefung und Kostenschätzung der Vorzugsvariante</p>		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Arbeitsthema 5, Stufe 2 Handlungsempfehlung		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Termine		
01.05.01	Nächster Termin Die nächste Sitzung wird in der 44KW angestrebt. Genaue Terminvereinbarung folgt.	Info	44KW
02.05.01	Termin Fachämter Der Termin findet am Di 18.12.18 09:30 statt.	Fachämter	51KW
	Termin Projektrunde Die nächste Projektrunde findet voraussichtlich im neuen Jahr/ Januar statt.		
03.05.01	Termin Projektrunde Der Termin findet am Do 14.02.19 um 09:30 statt.	Info	7KW
04.05.01	Termin Projektrunde Nach den erfolgten Einzelterminen findet eine Projektrunde mit allen Beteiligten statt. Der Termin wird noch bekannt gegeben.	Info	
01.05.02	Stufe 1 Ziel des BA-Pankow ist es möglichst die Stufe 1 dieses Jahr 2018 noch abzuschließen.	Info	
04.05.02	Die Stufe 1 soll Ende März 2019 in Form eines Berichtes und Plänen abgeschlossen werden.	IGP	13KW
04.05.03	Stufe 2 IGP arbeitet weiter in Stufe 2.	IGP	

Berlin, 15.02.2019
aufgestellt/ N. Schülke, IGP

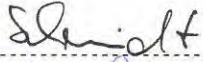
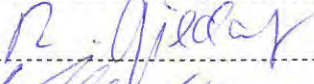

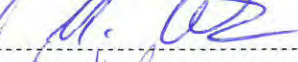
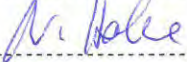




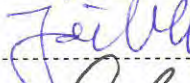



Anlagen:

- Teilnehmerliste vom 14.02.2019
- Präsentation als PDF

Teilnehmerliste

zum Termin am: 14.02.19

Betreff:

Firma / Name	Unterschrift	E-Mail
1. IGP / Kristin Schmidt		K.Schmidt@igp-ag.ca
2. BIR / Rainier Gjedak		rainier.gjedak@bir-berlin.de
3. SGA / Andreas Juhnke		andreas.juhnke@ba-pankow-berlin.de
4. Wifo / Merken Klementz		merken.klementz@ba-berlin.de
5. Wifo Nadia Holke		holkenad
6. KIS Heiko Jähmig		heiko.jaehmig@ba-pankow-berlin.de
7. KIS / Gudrun Koks		sedan_w
8. CHRISTIAN WERNER		c.werner@icp-ag.ca
9. SGA / Andreas Kienze		andreas.kienze@ba-pankow-berlin.de
10. BSR WILSON		christopher.wilson@bsr.de
11. BSR / Jockertitz		johann.jockertitz@bsr.de
12. BA Pankow / Günter		stefanie.guenter@ba-pankow-berlin.de
13. WFP / Schulke		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		

- Interner Aktenvermerk
 Gesprächsnotiz

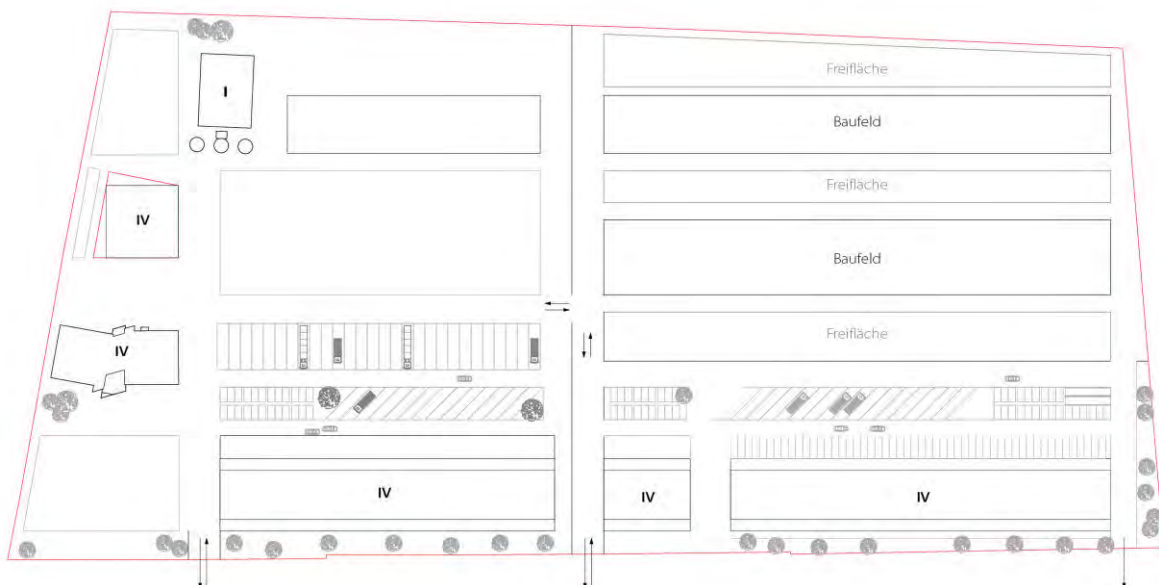
Klärung Differenzierung Bedarfsprogramm SGA in der Kniprodesstraße		
Datum: 22.02.2019	Beginn: 09:30Uhr	Ende: 11:00 Uhr
Teilnehmer:	Herr Johnke	BA Pankow FB SGA
	Herr Kempe	BA Pankow FB SGA
	Herr Schülke	IGP Ingenieur AG
	Frau Schmidt	IGP Ingenieur AG

- Bei der derzeitigen Planung des Grundstückes kann man von ca. 8.000m² Freiflächen und 8.000m² Baufeldern ausgehen. Grundstücksgröße derzeit 22.000-24.000m².
- Der Bedarf der SGA sieht ca. 19.500m² Freiflächen und ca. 11.500m² BGF Gebäude/ Werkhallen vor
- Alle Flächenangaben Gebäude in der Bedarfsplanung sind als BGF m² angegeben
-
- IGP stellt zwei Varianten zur Grundstücksorganisation vor (Variante A: eine zentrale Freifläche in der Mitte, Variante B: abwechselnde Anordnung von Freiflächen und verschieden tiefen Baufelder) – SGA favorisiert Variante B.s.u.
- Der Eigentümer bei einer gemeinsamen neuen Zufahrt muss geklärt werden
- Zu- und Abfahrt der SGA sollten besser getrennt auf dem Grundstück angeordnet werden, um den LKW-Verkehr zu erleichtern und Wendehammer zu vermeiden
- Die Ausfahrt müsste über das Grundstück der BIM, am östlichen Rand des Grundstücks geführt und mit einer Baulast gesichert werden
- Auf dem Gelände verkehren LKW's, 40t mit ca. 18m Länge
- IGP nimmt dazu Kontakt zu Frau Marks auf um Straßenbreiten und Schleppradien zu klären
-
- PKW Stellplätze für Besucher sollten möglichst nah zum Büro- u. Sozialgebäude platziert werden
- PKW Stellplatzschlüssel für Mitarbeiter von ca. 1:3 ist ausreichend (130 MA= 43 Stellplätze)
- falls eine Tiefgarage im UG des Kleingewerbe geplant ist, könnte diese evtl. mit genutzt werden
- auf dem Werkhof werden zusätzlich Stellplätze für Betriebsfahrzeuge benötigt, das heißt für PKW und Kleintransporter
-
- Freiflächen können für mehrere Zwecke gleichzeitig genutzt werden, dadurch verringert sich die Fläche der Außenanlagen (Reduzierung Angaben Bedarfsplanung)
- Die Freifläche 9.000qm für den Galabau wird intern noch einmal besprochen, ob diese Fläche verringert werden kann
-
- IGP stellt zwei Varianten zur Organisation der Büro-, Sozialbereiche usw. vor – zentral (in einem Hauptgebäude) – dezentral (als Kopfgebäude an den jeweiligen Werkhallen)
- Herr Johnke favorisiert ein zentrales Gebäude für Büro-u. Sozialflächen als straßenbegleitende Bebauung Michelangelostraße neben dem Kleingewerbe als Adressbildung

- Ein zentrales Gebäude für Büro, Sozialflächen, Schulungsräume, Cafeteria etc. ist von Vorteil: doppelte Räume werden dadurch vermieden; einzelne Gewerke sind nah beieinander, Adressbildung zur Außendarstellung der SGA
- Herr Johnke schließt langfristige Untermiete im Riegel Kleingewerbe für das SGA aus, gewünscht ist ein eigenständiges Gebäude
- Im Büro- u. Sozialgebäude sollen die Gewerke Spielplatzkontrolle, Pflegerevier und Lehrausbildung untergebracht werden ca. 2.500- 3.000qm BGF
- Umkleideräume können aber auch in den Werkhallen untergebracht werden z.B. in den Obergeschossen
- Lagerflächen können als mehrgeschossige Gebäudeflächen ausgeführt werden, Zugänge sind z.B. über Lastenaufzüge möglich, Alternative Hochregallagersysteme
- Lager im UG wird nicht als praktikabel angesehen
- die Katastrophenschutzräume werden in den Werkhallen untergebracht, da diese vorrangig als Lager genutzt werden

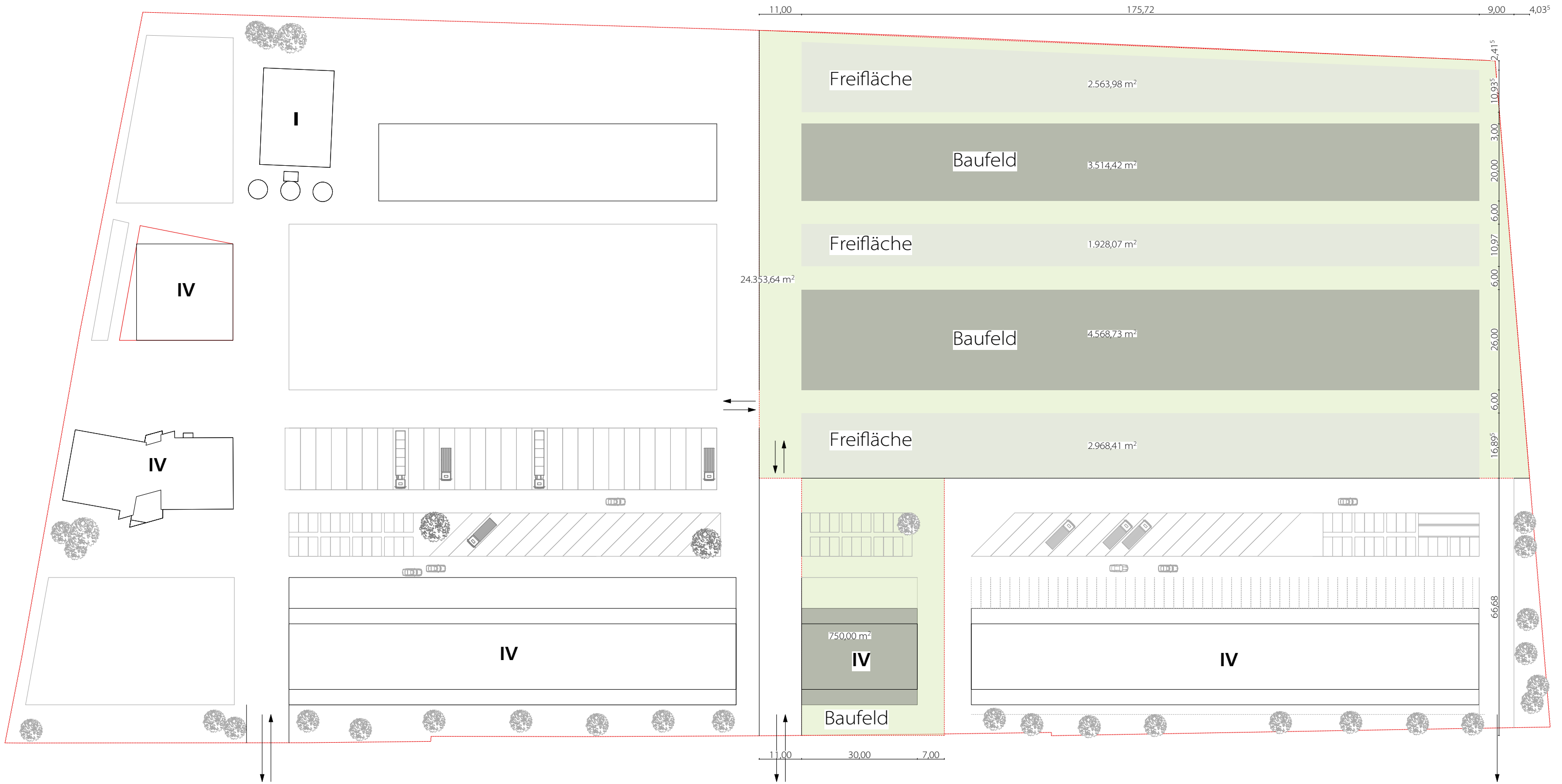
weiteres Vorgehen:

- Herr Kempe überprüft nochmals die Flächenangaben in Rücksprache mit den einzelnen Nutzern und gibt aus Sicht der SGA Flächen für denkbaren Synergien mit der BSR an (bis 11.03.19)
- Herr Schülke schickt die Aufteilung des Grundstücks als Varianten B an Herrn Johnke und Herrn Kempe zur weiteren Bearbeitung (Festlegung der räumlichen Anordnung einzelner Flächen) und die Bedarfsplanung als Excel Tabelle zur weiteren Differenzierung der Bedarfsangaben zu



aufgestellt N. Schülke/ IGP

Berlin, 24.06.2020



- Interner Aktenvermerk
 Gesprächsnotiz

Thema: Klärung Differenzierung Bedarfsprogramm Kleingewerbe mit der Wirtschaftsförderung		
Ort: Fröbelstraße 15, 10405 Berlin		
Datum: 06.03.2019	Beginn: 09:00Uhr	Ende: 11:15 Uhr
Teilnehmer:	Frau Holbe	BA Pankow FB WF
	Herr Klementz	BA Pankow FB WF
	Herr Schülke	IGP Ingenieur AG

- Kurze Vorstellung des Planungsstandes/ Termin und Anforderungen SGA
- Die gewünschte Realteilung des vorderen Grundstückes beim Kopfgebäude stellt seitens der WF (Wirtschaftsförderung) kein Problem dar
- Eine gemeinsame Ausfahrt im Osten des Grundstückes mit der SGA ist denkbar
- Die dargestellte Planung der Tiefgarage ist wünschenswert und könnte auch mit der SGA und andere Nutzer geteilt werden. Derzeitige Planung ca. 180 Parkplätze. Bis zu 228 Parkplätze bei einer Tiefgarage inkl. Grundstück des Bürogebäudes SGA.
- Die WF wünscht sich eine Erweiterung des Sockels zur Erhöhung des erdgeschossigen Flächenangebotes
- Die Priorität bei der Planung des Kleingewerbes ist minimal den derzeitigen Flächenbedarf im Bestand wieder im Neubau darzustellen. (im Bestand ca. 7.500m² - Planung ca. 13.000m² BGF)
- Die WF wünscht sich eine Überprüfung der derzeit geplanten Geschossigkeit (3+, 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss), wünschenswert wären 4+ zur besseren Wirtschaftlichkeit des Projektes
- Die WF stellt die Kontakte zu den Betreibern der Gewerbe-/ Handwerkerhöfe in München und Hamburg her. Ziel ist es mehr Informationen hinsichtlich der jetzt in Stufe 2 konkreteren Planung zu erhalten.
-

weiteres Vorgehen:

- Herr Klementz stellt die Kontakte zu Hamburg und München her
- IGP versucht einen Termin zu ermöglichen

aufgestellt N. Schülke/ IGP

Berlin, 24.06.2020

- Interner Aktenvermerk
 Gesprächsnotiz

Thema: Klärung Differenzierung Bedarfsprogramm BSR		
Ort: Ringbahnstraße 96, Berlin		
Datum: 12.03.2019	Beginn: 13:30 Uhr	Ende: 14:45 Uhr
Teilnehmer:	Frau Assenmacher	BSR Immobilienmanagement
	Herr Jöckertitz	BSR Immobilienmanagement
	Herr Goldbach	BSR Bereichsleiter
	Herr Schülke	IGP Ingenieur AG
	Frau Schmidt	IGP Ingenieur AG

- Kurze Vorstellung des Planungsstandes BSR und der Absprachen SGA/ WF (Wirtschaftsförderung)
- Ziel der BSR ist eine Grundstücksgröße von 33.271m² zu erhalten, was der Größe der Flurstücke 5007 und 189 entspricht.
- Das Grundstück der BSR wird nach der Neustrukturierung/ Umlegungsverfahren in der Breite schmaler, dafür in der Tiefe aber größer, die bisherige Fläche von 33.271m² bleibt konstant. Ein Teil der Teilfläche C würde ggf. dazukommen. Seitens der BSR gäbe es dahingehend keine Einwände.
- IGP fragt nach der ausgewiesenen Verkehrs-/ Grünfläche von 17.100qm im Bedarfsprogramm nach - diese wurde aus bestehenden Liegenschaften von der BSR ermittelt.
- In der Machbarkeitsstudie sollte in erster Linie die Grundstücksaufteilung festgelegt, trotzdem sollte in Hinblick auf den Lärmschutz die Grundstücksnutzung beachtet werden um die Lärmquellen nicht in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung zu platzieren.
- Eine konkrete Zonierung des Grundstückes bezüglich Neuplanung 2035 ist seitens der BSR zur Zeit nicht möglich.
- Tendenziell präferiert die BSR eine mittige Bebauungsstruktur, damit eine zweiseitige Befahrbarkeit der Hallen ermöglicht wird. Das entspräche der bisher streifenartigen angedachten Struktur der SGA.
- Die Lärmquellen auf dem Gelände der BSR bilden die täglichen PKW's/ LKW's An-/ Abfahren 24h, weniger die Werkstätten. Daher sollte in dieser Stufe überlegt werden, wo die Fahrzeuge am besten hingeleitet und geparkt werden und somit die Lärmquellen auf dem Grundstück definiert werden.
- Die vorhandene Salzhalle mit den Silos ist ebenso als Lärmquelle ausgewiesen, diese wird aber nur im Winter genutzt, eine Verlegung der Halle ist ausgeschlossen.
- Der Schallschutz sollte über einen Gutachter geprüft werden um eventuelle Anforderungen an die spätere Planung bereits in der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen.
- Die mögliche Variante als Lärmschutz in Form eines 4 geschossigen Riegels an der Stichstraße Kniprodestraße wird als Büro-u. Sozialgebäude nicht benötigt, die Flächen sind nicht erforderlich.

- Zusätzlich zum Bestandsgebäude der BSR werden lediglich 780 qm für Büro/ Administration benötigt.
- Vorschlag der BSR hierzu ist ggf. ein 3 geschossiger Riegel als Parkhaus, mit geschlossener Fassade zur Wohnbebauung für ca. 150 PKW Stellplätze, als Lärmschutzriegel anzudenken.
 - Eine Anmietung von Stellplätzen für Mitarbeiter und Sonstige in der Tiefgarage Kleingewerbe wird nicht benötigt und ist nicht gewünscht.
 - Es wird eine gemeinsame Zufahrt mit SGA und Kleingewerbe geben, zusätzliche Ausfahrten können getrennt auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet werden.
 - Die Fläche der gemeinsamen Zufahrt von der Michelangelostraße kann dem Grundstück des SGA zugeschlagen werden, müsste jedoch mit einer Dienstbarkeit für die BSR gesichert sein.
 - Auf dem Gelände verkehren u.a. Sattelschlepper mit 2 Anhängern; danach richtet sich die Breite der Zufahrt von der Michelangelostraße und die Zufahrt auf das Gelände der BSR. Genaue Angaben werden nachgereicht.
 - Ein 4/5 -geschossiger Riegel an der Michelangelostraße wird als Fläche von der BSR ebenfalls nicht benötigt, max. 2 Geschosse sind ausreichend, um den Bedarf zu erfüllen, eine Fremdvermietung ist seitens der BSR denkbar, muss jedoch von der Einschließung und Zugänglichkeit von der BSR klar getrennt werden.
 - Hinweis IGP: auf die gewünschte Mehrgeschossigkeit des BA sollte nicht verzichtet werden, da die Flächen innerstädtisch sehr wertvoll sind.
 - Der Vorschlag der IGP eine Kantine als Neubau an dem Kreuzungspunkt zu etablieren wird nicht unterstützt. Die Kantine wäre jedoch in den Obergeschossen des mehrgeschossigen Riegels an der Michelangelostraße denkbar.
 - Für die phasenweise Entwicklung des Grundstücks (Abriss und Neubau) kann die BSR sich vorstellen, die bis dahin leerstehenden Bestandsgebäude des SGA G01 und G02 vorübergehend zu nutzen
 - Größere Synergien mit der SGA sieht die BSR nicht, aufgrund von Verwaltung und versicherungstechnischen Gründen. Teilsynergien sind denkbar und müssten in direkter Absprache mit dem SGA abgestimmt werden.

weiteres Vorgehen:

- BSR erkundigt sich nach LKW Maßen und die benötigte Breite der Zufahrten
- BSR bereitet ein Verkehrsaufkommen vor für die Straßenplanung und das Lärmgutachten/ logistische Daten
- BSR sendet die Angaben bis 19.03.19 an die IGP

aufgestellt N. Schülke/ IGP

Berlin, 24.06.2020

- Interner Aktenvermerk
 Gesprächsnotiz

Thema: Gewerbehofentwicklung mit der Wirtschaftsförderung, Senatsverwaltung WEB und Wista Plan GmbH		
Ort: Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin		
Datum: 29.03.2019	Beginn: 12:30Uhr	Ende: 14:15 Uhr
Teilnehmer:	Frau Holbe	BA Pankow FB WF
	Herr Klementz	BA Pankow FB WF
	Herr Schäperkötter	Senatsverwaltung WEB
	Herr Leibl	WISTA.Plan GmbH
	Herr Sillmann	WISTA Management GmbH
	Herr Schrock	WISTAManagement GmbH
	Herr Schülke	IGP Ingenieur AG
	Frau Schmidt	IGP Ingenieur AG

- Kurze Vorstellung des Planungsvorhabens, der Bestandssituation des Kleingewerbes sowie das Beispiel der Gewerbehöfe Hamburg durch das BA WF
- Herr Klementz erläutert die Ergebnisse der Befragung der Unternehmen am Standort mit folgendem Fazit: - vorrangig kleinere Unternehmen (5-10 MA)
 - Mieter wollen am Standort bleiben
 - Standort bietet viele Vorteile für die Mieter (Lage, Miete)
 - Mängel an den Gebäuden, worauf die sehr niedrigen Mieten zustande kommen
 - Mietverträge mit 3-monatiger Kündigungsfrist
 - zurzeit mehrheitlich erdgeschossige Nutzungen
- IGP stellt den Standort Kniprodestraße 60/62 mit der bisherigen Planung sowie der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung von 10.192 m² für das Kleingewerbe vor
- Bei einer 4-Geschossigkeit (3+ Staffelgeschoss) ergibt die oberirdische BGF ca. 12.800 m² und die unterirdische BGF ca. 8.200 m²
- Bei einer 5-Geschossigkeit (4+ Staffelgeschoss) ergibt die oberirdische BGF ca. 16.000 m² und die unterirdische BGF ca. 8.200 m²
- Das Beispiel der Hamburger Gewerbehöfe zeigt, dass die Decken nur im EG hohe Traglasten aufnehmen können, in München Laim wurden alle Geschossdecken mit einer hohen Traglast gebaut
- Um die Mieten möglichst gering zu halten, sollte man im Vorfeld überlegen, welche Nutzlasten benötigt werden
- Bei einer Mischnutzung mit Büros in den oberen Etagen kann auf hohe Traglasten verzichtet werden, was sich positiv auf die Baukosten auswirkt, ergänzend könnten durch höhere Mieten in den Büroetagen die Mieten für Handwerksbetriebe quersubventioniert und somit branchenverträglich kalkuliert werden
- grundsätzlich ist auch bei Mischnutzungen ein handwerkerverträgliches Mietniveau ohne Förderung nicht zu erreichen.

- Die Miethöhe für die Handwerkerflächen im Gewerbehof sollte sich am Umfeld orientieren, hier wird von ca. 7-9 € ausgegangen.
- Die geplante Nachverdichtung auf den Grundstücken soll die Vorbereitung auf das B-Plan Verfahren sein; die festgesetzte Geschossigkeit entlang der Michelangelostraße muss mit dem Stadtentwicklungsamt geklärt werden
- Seitens des Stadtentwicklungsamtes ist eine Geschossigkeit bis zu 5-Vollgeschossen als begleitende Bebauung in der Weiterführung Michelangelostraße denkbar
- Die Werkhallen der BSR und des SGA werden eingeschossig geplant, da eine Mehrgeschossigkeit für diese Zwecke nicht sinnvoll ist
- Die BSR benötigt nur die ersten beiden Geschosse des Riegels an der Michelangelostraße, die restlichen Flächen können nach Absprache vermietet werden
- Die Sen WEB wird dazu mit der BSR in Kontakt treten
- Eine Neuordnung/ Tausch der Grundstücke ist nicht gewünscht von der BSR, zum einen ist die BSR bereits Eigentümer des Grundstücks, zum anderen sollen zwei Bestandgebäude erhalten werden
- Die Grundstücksgröße des Kleingewerbe orientiert sich an der Tiefgarage mit 2 Fahrspuren
- Für das Kleingewerbe ist eine Tiefgarage mit ca. 160 PKW Stellplätzen geplant, zusätzlich entstehen im UG vermietbare Lagerflächen
- bei einer Erweiterung der Tiefgarage unterhalb des Kopfgebäudes des SGA können zusätzlich ca. 25 Stellplätze geschaffen werden
- IGP stellt den Vorabzug der Kostenschätzung für den Gewerbehof vor
- Herr Sillmann stellt die ermittelten Kostenkennwerte der WISTA der IGP zu Verfügung
- Bei der Kostenschätzung wurden die Beräumungskosten/ Altlasten mit 400.000EUR berücksichtigt
- Eine Förderung für Handwerksbetriebe nach GRW für die reinen Baukosten ist ausgeschlossen, die Mittel könnten über Subventionierung realisiert werden (Herr Schäperkötter)
- Weitere Möglichkeiten der Subventionierung müssen geprüft werden
- Eine 5-Geschossigkeit ist wirtschaftlich gesehen günstiger und zu verfolgen
- Grundsätzlich sollte auch mit Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit die größtmögliche Flächenausnutzung für den Gewerbehof angestrebt werden; die als Vergleich herangezogenen Gewerbehöfe in München Laim bzw. Hamburg Meistermeile sind größer (BGF von ca. 20.800m² bzw. 24.000 m²)
- Um Kosten zu senken, wäre eine Mischnutzung der Gewerbehöfe vorteilhafter, z.B. Handwerksbetriebe im EG, in den oberen Geschossen z.B. Büros als Dreispänner mit mittigen Konferenzräumen, anstelle von Lastenaufzügen können hydraulische Aufzüge eingesetzt werden

Fazit:

- 5 Geschossigkeit anstreben
- Flächenvergrößerung prüfen
- Mischnutzung ist von Kostenvorteil:
 - in den oberen Geschossen kann auf Decken mit hohen Traglasten verzichtet werden
 - die Geschosshöhen verringert sich (Geschosshöhe EG 4,50m, OG01 3,80m, >OG02 3,50m)
- Das Ziel ist eine vergleichbare Miete von bei 7-9 € pro m² zu erreichen
- Eine CO₂ neutrale Planung des Gebäudes sollte beachtet werden

weiteres Vorgehen:

- Herr Sillmann stellt die Kostenschätzung der IGP für zur Verfügung, für eine detailliertere Aufstellung
- IGP überarbeitet die vorhandene Kostenschätzung

- Herr Sillmann bietet die eine Einschätzung/Prüfung der überarbeiteten Kostenschätzung Kniprodestraße an

aufgestellt N. Schülke/ IGP

Berlin, 24.06.2020

Protokoll Nr. 05

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Fortschreibung Stufe 1 und 2
Datum / Uhrzeit	09.04.2019 / 09:30 -11:30 Uhr
Ort	BA Pankow, Storkower Straße 97
Verfasser	N. Schülke, IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow Stadt KIS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Heiko Jähmig	BA Pankow Stadt KIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow Stadt KIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow SGA AL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Kempe	BA Pankow SGA Fachbereich Pflege und Unterhaltung Grün/ Leiter Werkhof	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christopher Wilson	BSR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Anett Sohrmann	BSR, Immobilienmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Melanie Assenmacher	BSR, Immobilienmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Marian Facklam	BIM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Rainer Giedat	BIM	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Kristin Schmidt	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Wolf Sasse	BA Pankow SGA Fachbereich Pflege und Unterhaltung Grün	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadja Holbe	BA Pankow Fachbereich WiFö L	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Merten Klementz	BA Pankow Fachbereich WiFö	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Silke Schneider	BA Pankow Stadt KIS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Katharina Schulze	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Matthias Rogge	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Protokollierung

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF./ ~~43KW~~ = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
00	Organisatorisches		
05.00.01 09.04.2019	Zusammenfassung Einzelgespräche, Phasenweise Entwicklung des Grundstücks Vorstellung der bisherigen Erkenntnisse der Einzelgespräche sowie Vorstellung des Phasenplans als Vorschlag seitens der IGP.	Info	
01	Arbeitsthema 1, Stufe 1 Bestandsanalyse und Auswertung		
<i>01.01.02</i>	Standortanalyse		
05.01.02 09.04.2019	Die Schallschutzuntersuchung wird in Form einer beratenden Leistung erbracht, eine Schallschutzgutachten ist in dieser Phase, laut Gutachter, nicht sinnvoll. Ein überschlägliches Angebot auf Stundenbasis wird dem BA/ Stadt KIS zugesandt.	Info	
02	Arbeitsthema 2, Stufe 1 Entwurf/ städtebauliche Konzeption/ Neuordnung der Grundstücke		
<i>01.02.01</i>	Baurecht		
05.02.01 09.04.2019	Hinsichtlich des Bebauungsplans für den Standort sollte vom BA die Geschossigkeit der straßenbegleitenden Bebauung, sowie Baulinien / Baugrenzen festgelegt werden. Das BA prüft , ob ein überlappender Bebauungsplan zusammen mit dem Wohnungsbauvorhaben Michelangelostraße sinnvoll ist. Herr Rogge sendet die Vorzugsvariante des Wohnungsbauvorhabens an die IGP.	BA	16 KW
<i>04.02.02</i>	Abstandsflächen		
05.02.02 09.04.2019	Der Abstandsflächennachweis (siehe PDF „190409_Kniprodestrasse_Präsentation“) zeigt, dass die Abstandsflächen der Gebäude bei vier Geschossen + Staffelgeschoss entlang der Michelangelostraße auf den Grundstücken liegen und somit eingehalten werden.	Info	

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
04	Arbeitsthema 4, Stufe 2 Vertiefung und Kostenschätzung der Vorzugsvariante		
05.04.01 09.04.2019	<p>Phasenweisen Entwicklung des Standortes von 2019-3035</p> <p>IGP stellt die phasenweise Entwicklung anhand von Piktogrammen vor. (siehe PDF „190409_Kniprodestrasse_Präsentation“) Das Ergebnis setzt die Weiterführung der Michelangelostraße 2030 voraus. Der FB Stadtplanung schlägt vor, unbedingt die SenUVK einzubeziehen, auch hinsichtlich des Planfeststellungsersetzenden B-Plans der Michelangelostraße. Herr Jähmig setzt sich mit SenUVK in Verbindung, um den aktuellen Sachstand und eine Realisierungsperspektive der Michelangelostraße und der östlichen Trassenweiterführung erneut abzufragen.</p> <p>Der Ausgangspunkt der Entwicklung des Grundstücks ist die Errichtung des Gewerbehofs, wodurch im hinteren Teil des Grundstücks viel Platz für weitere Baufelder geschaffen wird. (Das sollten wir einfach nicht im Protokoll erwähnen!) Weiterhin ist die Genehmigungsfähigkeit des Gewerbehofs (ggf. auch ohne B-Plan) und der Phasen zu klären. In dem Zusammenhang muss auch eine Abstimmung zu anstehenden und nebeneinanderliegenden B-Planverfahren und möglicher Synergien erfolgen.</p> <p>Bei der Umlegung der mittleren Zu- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass der bestehende Waschplatz der BSR auf dem Baufeld des Kopfgebäudes des SGA liegt, dieser muss zeitnah in der Neuordnung des Grundstückes errichtet werden.</p> <p>IGP überarbeitet die vorgestellten Phasen und stellt ggf. Zwischenschritte dar. Des Weiteren soll der Phasenplan auch zeigen, wie weit die Neustrukturierung der Grundstücke möglich ist, ohne eine Weiterführung der Michelangelostraße. Ebenfalls sind die Zu-/ Ausfahrten inkl. Querung darzustellen.</p> <p>Die Werkhallen/ Garagen auf dem Grundstück der BSR/ SGA sind ein- bis zweigeschossig geplant, da die oberen Geschosse nicht sinnvoll genutzt werden können und die BGF der Bedarfe gedeckt ist.</p>	BA	19 KW
		BA	19 KW
		IGP	17 KW
		Info	
05.04.02 09.04.2019	<p>Umlegungsverfahren der Grundstücke</p> <p>Bei Einhaltung der Grundstücksgrenze (Grundstück BSR 33.271m²) liegt das Bestandsgebäude der BSR außerhalb des Flurstückes und somit auf der neu geplanten zentrale Zufahrt. Als Lösungsvorschlag zeigt die IGP zwei Varianten. Variante A sieht einen Teilabriss vor, Variante B sieht die Verschiebung der Grundstücksgrenze bis an das Bestandsgebäude vor, wodurch das Grundstück der BSR um 585m² größer wird.</p> <p>Dies ist von der BSR und dem SGA in den weiteren Planungsschritten zu klären.</p>	BSR/ SGA	17 KW
05	Arbeitsthema 5, Stufe 2 Handlungsempfehlung		
	Derzeit noch keine weiteren Rückfragen.		
05	Termine		
05.05.01 09.04.2019	Termin Projektrunde Der nächste Termin wird noch bekannt gegeben.	Info	
05.05.03 09.04.2019	Stufe 2 IGP arbeitet weiter in Stufe 2.	IGP	

Berlin, 10.04.2019
aufgestellt/ N. Schülke, IGP


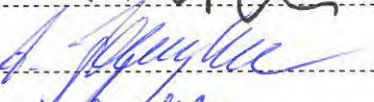

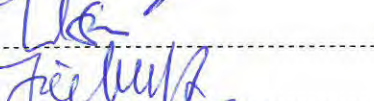


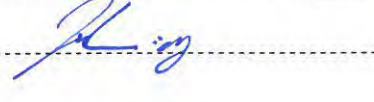
Anlagen:

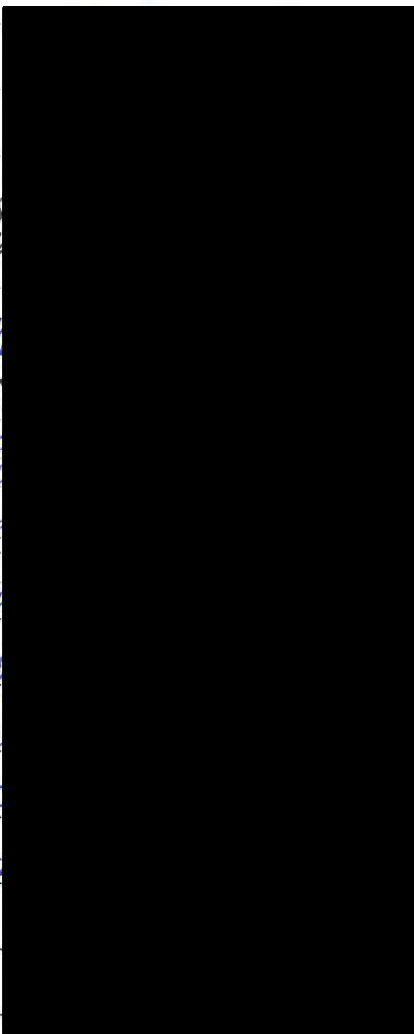
- Teilnehmerliste vom 09.04.2019
- Präsentation als PDF „190409_Kniprodestrasse_Präsentation“

Teilnehmerliste

zum Termin am: 09.04.19

Betreff:

Firma / Name	Unterschrift	E-Mail
1. Christian Demer IGP		
2. Nils Schülke		
3. Kristin Schmidt, IGP	Schmidt	
4. Stefani Gühler BA	Gühler	
5. Wilhel N. Holbe	Holbe	
6. Katharine Schulte BA	Katharine	
7. MATTHIAS ROGGE, BA	M. Rogge	
8. Andreas Jahnke ^{SGA} _{AL}		
9. Andreas Kneese ^{SGA} _{AL}		
10. Christoph Wilson, BSR		
11. Johanna Järschitz, BSR	Järschitz	
12. Mariam Facklam, BIM		
13. CH. WERBER, IGP AG		
14. Jahnke		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		



- Interner Aktenvermerk
 Gesprächsnotiz

Thema: Austausch zwischen Wirtschaftsförderung und SGA und KomRe AG		
Ort: Fröbelstraße 15, 10405 Berlin		
Datum: 03.06.2019	Beginn: 12:30Uhr	Ende: 14:00 Uhr
Teilnehmer:	Frau Holbe	BA Pankow FB WF
	Herr Klementz	BA Pankow FB WF
	Herr Johnke	BA Pankow FB SGA
	Herr Leitert	KomRe AG
	Herr Schülke	IGP Ingenieur AG
	Frau Schmidt	IGP Ingenieur AG

1. Besprechung SGA – WiFö - KomRe AG - IGP

- Beim Thema Katastrophenschutz gibt es laut dem SGA großen Nachholbedarf was die Energieversorgung und die Kommunikation im Falle einer Katastrophe betrifft (Beispiel Stromausfall Köpenick Feb. 2019)
- Um bei der Planung in Bezug auf den Katastrophenschutz zu vertiefen wurde Herr Leitert von der KomRe AG eingeladen
- Das Unternehmen beschäftigt sich mit Sicherheitslösungen bei Stromausfällen/ Katastrophenfällen und hat ein organisatorisches und technisches System entwickelt, das auch bei längerfristigem Stromausfall eine ausreichende Notstromversorgung von kritischen Infrastrukturen sicherstellt
- Im Falle einer Katastrophe (längerfristiger Stromausfall) stellen „verkettete Kaskadeneffekte“ ein Problem dar, das heißt, wenn eine Infrastruktur ausfällt, etwa Strom oder Telekommunikation, führt dies rasch zum Ausfall weiterer Infrastrukturen, z.B. von Internet, Verkehr, Heizung
- Die Berliner Wasserbetriebe können bereits dank der Notstromversorgung bei einem Stromausfall weiterhin Wasser liefern
- Um der Bevölkerung eine Anlaufstelle bei längerfristigem Stromausfall zu bieten, hat die KomRe AG an der Initiative „Katastrophenschutz- Leuchttürme“ mitgearbeitet
- Aus dem Gespräch geht hervor, dass Deutschland/ Berlin im Falle eines längerfristigen Stromausfalls nicht ausreichend vorbereitet ist und die Infrastruktur zusammenbrechen würde
- Inwieweit die KomRe AG das SGA bei der weiteren Planung unterstützen kann und soll, muss der Katastrophenschutzbeauftragte Herr Lange von der Bezirksverwaltung Pankow entscheiden
- Für eine Expertise werden noch Angaben über die jetzigen Ressourcen benötigt (Infrastruktur/ Anzahl Einsatzkräfte)
- Herr Johnke geht davon aus, dass die bisherige Bedarfsplanung des SGA den Katastrophenschutz abdeckt

Info:

- „Der Katastrophenschutz-Dienst ist ein nach Landesrecht organisiertes System der Gefahrenabwehr und Hilfeleistung bei außergewöhnlichen Schadensereignissen im Sinne von § 2 des Katastrophen-

schutzgesetzes – KatSG -. Er ist Bestandteil eines einheitlichen Hilfeleistungssystems, dessen Grundlage die bei den Ordnungsbehörden für die Gefahrenabwehr vorgehaltenen Kräfte und Mittel sowie die Organisationsstrukturen für einen ressortübergreifenden gemeinsamen Einsatz sind.“

(Quelle: <https://www.berlin.de/sen/inneres/sicherheit/katastrophenschutz/katastrophenschutzdienst/allgemeine-informationen/artikel.39047.php>; 2019)

weiteres Vorgehen/ Fazit:

- Die Besprechung hat konkret keine Auswirkung auf die Machbarkeitsstudie und dient als Vorbereitungsgespräch auf eine vertiefte Planung.
- Es wird empfohlen bei der weiteren Planung die KomRe AG o.ä. Fachplaner zur Vertiefung und Überarbeitung der bisherigen Bedarfsplanung und Gebäudeplanung hinzuzunehmen.
- Synergien zwischen SGA und WiFö bzw. der Kleingewerbehöfe sind in der weiteren Planung zu überprüfen.

2. Besprechung WiFö – IGP

- Die IGP legt als Vergleichsobjekte die Flächen der Gewerbehöfe München Nord, München Laim und Hamburg Meistermeile vor.
- Der geplante Gewerbehof ist flächenmäßig vergleichbar mit dem Gewerbehof München Laim.
- Das Grundstück der Meistermeile in Hamburg ist im Vergleich sehr groß, was daher resultiert, dass ein größtmöglicher Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung erzielt werden musste.
- Die IGP stellt drei Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Vorabzug vor:
 1. Berechnung mit einem städtischen Betreiber
 2. Berechnung mit einem städtischen Betreiber plus Förderung durch die Stadt
 3. Berechnung mit einem externen Betreiber
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf der Kostenschätzung der IGP im Rahmen der Machbarkeitsstudie.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sieht im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss höhere Traglasten vor, bei einer Miete von 8-9 € pro qm. Die Obergeschosse 2-4 dienen für leichte produzierendes Gewerbe und Büronutzungen.
- Die oberen Geschosse dienen zu Querfinanzierung der festgelegten Miete und sind je nach Betreibermodell, Finanzierungs- und Fördermodell variabel.
- Wenn weitere Betrachtungen durch die WiFö gewünscht sind, kann die IGP weitere Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellen, z.B. mit einem Startup als festgelegter Mieter (Förderung durch die Stadt)

weiteres Vorgehen:

- IGP sendet die Wirtschaftlichkeitsberechnung an die WiFö als PDF
- WiFö prüft die Zahlen und gibt bis 17.06. Rückmeldung


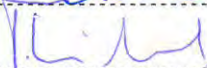



aufgestellt N. Schülke/ IGP

Berlin, 24.06.2020

Teilnehmerliste

zum Termin am: 03.06.19

Betreff: Austausch WiFo - SGA

Firma / Name	Unterschrift	E-Mail
1. IGP, Schmidt Kristin		
2. KomRe Th. Leibert		
3. SGT, Jahnke		
4. IGP, Schulte		
5. WiFo Klausenitz, U.		
6. D. Hölle WiFoL		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
------	--------	-----------	--------

Protokoll Nr. 06

Projekt	BA Pankow: Machbarkeitsstudie Kniprodestraße
Anlass	Abstimmungstermin zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie
Datum / Uhrzeit	27.01.2020 / 09:00 -10:30 Uhr
Ort	BA Pankow, Storkower Straße 97
Verfasser	K. Schmidt, IGP

Verteiler	Firma / Büro	Teilnehmer	Verteiler
Frau Gudrun Kobs	BA Pankow KIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Heiko Jähnig	BA Pankow KIS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Stefanie Giehler	BA Pankow KIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Johnke	BA Pankow SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Andreas Kempe	BA Pankow SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Holger Goldbach	BSR, Bereichsleiter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christopher Wilson	BSR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Anett Sohrmann	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Melanie Assenmacher	BSR, Immobilienmanagement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Johann Jöckertitz	BSR, Immobilienmanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Wolf Sasse	BA Pankow SGA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Joana Schirmer	BIM, Portfoliomanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Julia Fitzner	BIM, Portfoliomanagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Nadja Holbe	BA Pankow Wirtschaftsförderung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Merten Klementz	BA Pankow Wirtschaftsförderung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Matthias Rogge	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Klaus Risken	BA Pankow Stadt AL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Christiane Kluge	BA Pankow Fachbereich Stadt UD 4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Micheal Guthke	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Michael Bock	BA Pankow Fachbereich Stadtplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Christian Werner	IGP Ingenieur AG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Herr Nils Schülke	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Frau Kristin Schmidt	IGP Ingenieur AG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
------	--------	-----------	--------

Die Protokolle werden als fortlaufende Ergebnisprotokolle geführt. Die Besprechungspunkte bleiben bis zu ihrer Erledigung jeweils im Protokoll. Abgehandelte Themen erhalten einen Erledigungsvermerk und werden im Folgeprotokoll entfernt.

Jeder Protokollpunkt erhält eine eindeutige Überschrift und Nummerierung:

03.01.02 = Protokoll-Nummer, in dem der Punkt erstmals erfasst wurde

03.01.02 = Protokoll-Gliederungspunkt

03.01.02 = 2ter neuer Punkt in Protokoll 03 im Gliederungspunkt 01.

enF./ 43KW = Punkt entfällt nach Fortschreibung

Sofern ein vorhandener Protokollpunkt in einem Folgeprotokoll ergänzt wird, wird das Datum der Sitzung dem Ergänzungstext vorangestellt.

00	Organisatorisches		
06.00.01 27.01.2020	Ansprechpartner seitens AN Ansprechpartner und Projektleiter der IGP ist Herr Nils Schülke, n.schuelke@igp-ag.com, 030 210 15 141	Info	
06.00.02 27.01.2020	Projektadresse Alle Beteiligten werden gebeten, den Projektschriftverkehr über folgende Adresse abzuwickeln: krs.ba-pankow@igp-ag.com	Info	
06.00.03 27.01.2020	Zuständigkeiten seitens AG Inhaltliche Abwicklung: Frau Giehler, Frau Kobs	Info	
01	Zielsetzung		
^	Nach Beendigung der MBS und Fertigstellung des Endberichtes soll eine gemeinsam abgestimmte Umsetzung der integrierten Standortentwicklung erfolgen. Inwieweit die Planung der Machbarkeitsstudie nach § 34 BauGB umgesetzt werden kann, oder ob ein B-Plan Verfahren notwendig ist, soll hier erörtert werden. Die Hauptschwierigkeiten der MBS liegen einerseits in der auslaufenden Kooperationsvereinbarung zwischen BSR und SGA, sowie in der Voraussetzung der Weiterführung der Michelangelostraße. Es soll eine mögliche Zwischenlösung nach geltendem Planungsrecht in Bezug auf das Ergebnis der MBS erarbeitet werden.		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
02	Stadtplanung		
06.02.01 27.01.2020	<p>Gemäß Stadtentwicklungsamt dauert ein B-Plan Verfahren ca. 3-4 Jahre und erfordert neben einer klaren Zielsetzung auch Kapazitäten innerhalb des Bezirksamtes Pankow. Mit einer Weiterführung der Michelangelostraße würde man die umliegenden Kleingärten antasten und Konflikte erzeugen. Die Weiterführung der Michelangelostraße ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Die Gebietsentwicklung sollte vorerst entkoppelt von der Entwicklung der Michelangelostraße erfolgen, die innere Erschließung sollte so lange es geht erhalten bleiben..</p> <p>Laut Unterer Denkmalschutzbehörde (UD) kann das Bauvolumen an der Friedhofseite erweitert werden.</p> <p>Die Bauberatung/ Einzelvorhaben sieht die derzeitige Planung der MBS als ein abgeschlossenes Gewerbegebiet, welches sich maßstäblich nicht in das Gebiet der Kleingärten einfügt, sondern als Vorbereitung auf die Planung entlang der Michelangelostrasse. Die 5-geschossigen Riegel stehen derzeit nicht im Verhältnis zu der angrenzenden Bebauung. Des Weiteren führt die Nachverdichtung zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen, welche zu beachten sind.</p> <p>Nach § 34 BauGB sind die straßenbegleitenden 4-5 geschossigen Riegel (Gewerbehof und BSR) nicht genehmigungsfähig. Die kleinteilige Planung (I-III Geschosse/ SGA) im rückwärtigen Teil der Grundstücke ist allerdings denkbar.</p> <p>Ein Vorschlag wäre, die Riegel an der geplanten Weiterführung der Michelangelostraße in 2-3 Gebäude aufzulösen mit maximal drei bis vier Geschossen. (Orientierung an der Größe des Bestandsgebäudes der BSR).</p> <p>Für die weitere Abstimmung, ob ein B-Plan aufgestellt wird oder nach § 34 BauGB gebaut werden darf, erarbeitet die IGP zwei Varianten aus. Der AN wird mit folgender Aufgabe nachbeauftragt und übermittelt dafür ein Angebot an den AG/ Stadt KIS:</p> <p>In Variante 1 soll für das B-Plan Verfahren das Gebiet mit der Weiterführung der Michelangelostraße dargestellt werden. Die Neustrukturierung der Grundstücke aus der MBS bleiben erhalten.</p> <p>In Variante 2 sollen die minimalen Bedarfe gezeigt werden, mit maximal 3-4geschossigen Gebäuden und einer internen Erschließung des Gebietes ohne Weiterführung der Michelangelostraße.</p>		
03	BSR		
06.03.01 27.01.2020	<p>Um eine bestmögliche Organisation des Grundstückes zu erreichen, ist seitens der BSR eine Verschiebung der bestehenden Salzhalle inkl. der Silos in einer späteren Phase denkbar.</p> <p>Die BRS benötigt den straßenbegleitenden 4-/5-geschossigen Riegel flächenmäßig nicht. Zwei Geschosse erfüllen bereits den derzeitigen Bedarf.</p> <p>Die weitere Planung muss für das gesamte Grundstück gesichert werden. Eine Neustrukturierung der Grundstücke ist dringend notwendig, da die Kooperationsvereinbarung mit dem SGA 2022 ausläuft und der Standort für die BSR sehr bedeutend ist. Da ein B-Planverfahren ca. 3-4 Jahre in Anspruch nimmt, würde die BSR ein geltendes Planungsrecht nach §34 BauGB auch für die eigenen Baumaßnahmen begrüßen.</p>		
04	SGA		

Pkt.	Inhalt	zuständig	Termin
06.04.01 27.01.2020	<p>Das SGA wünscht sich ein eigenes Grundstück, die Pacht/ Miete eines Grundstückes ist nicht gewünscht.</p> <p>Da die Kooperationsvereinbarung mit der BSR 2022 ausläuft ist eine Neustrukturierung der Grundstücke für das SGA dringend notwendig.</p> <p>Das SGA sieht die Gefahr darin, falls die Weiterführung der Michelangelostraße nicht umgesetzt wird, die Grundstücke in einer Zwischenstufe verbleiben und logistisch nicht funktionieren. Eine Entkopplung der Umsetzung von der Weiterführung der Michelangelostraße ist gewünscht.</p>		
05	Wirtschaftsförderung		
06.05.01 27.01.2020	<p>Seitens der WiFö ist ebenfalls eine Entkopplung der Umsetzung von der Weiterführung der Michelangelostraße gewünscht, da keine derartigen Ausweichstandorte in Pankow vorhanden sind und eine Verdrängung der Kleingewerbe vermieden werden muss. Der geplante 4-5-geschossige Gewerbehof soll ein Pilotprojekt für den Bezirk und das Land Berlin sein. Eine 3-Geschossigkeit ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht rentabel, da die Vermietung der oberen Geschosse als Bürofläche der Subventionierung dient. Dies sollte mit einem Betreiber (ggf. die BIM selber) weiter untersucht und definiert werden. Ein Aufstellungsbeschluss wird zeitnah begrüßt.</p>		
06	BIM		
06.06.01 27.01.2020	<p>Eine 4-5-Geschossigkeit des Gewerbehofes sollte erreicht werden. Des weiteren soll eine Verdrängung der bestehenden Kleingewebe-Betriebe vermieden werden. Ob eine 3-4-Geschossigkeit wirtschaftlich ist, wird von der BIM geprüft.</p>		
07	Termine		
06.07.01 27.01.2020	<p>Nächster Termin Der nächste Termin findet Ende Februar/ Anfang März 2020 statt.</p>		
06.07.02 27.01.2020	<p>Weiteres Vorgehen IGP erarbeitet zwei Varianten zur Neustrukturierung der Grundstücke für die Abstimmung nach §34 BauGB/ bzw. B-Planverfahren, mit und ohne Weiterführung der Michelangelosstraße sowie mit minimal und maximal geplanten Bedarfen. Diese wären die Grundlagen zur weiteren internen und externen Abstimmungen zu dem Gebiet. Eine Nachbeauftragung der IGP durch das BA Pankow folgt. Die Vorabstimmung der Varianten läuft über Stadt KIS, Frau Kobs und Frau Giehler.</p>		

Berlin, 27.01.2020
aufgestellt/ K. Schmidt, IGP

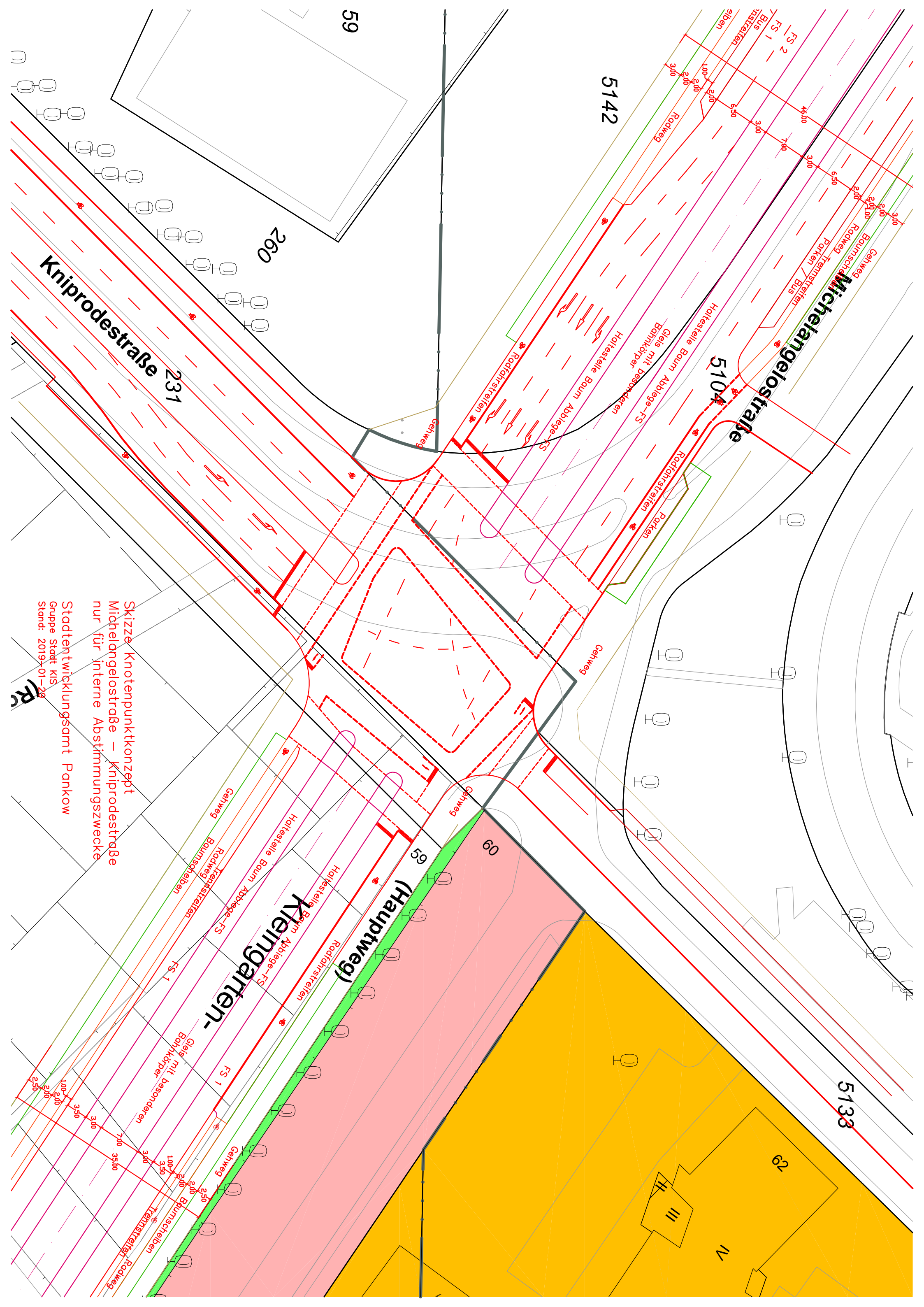
Anlagen:

- Teilnehmerliste vom 27.01.2020
- Präsentation als PDF „ 2019_Kniprodestrasse_Endpräsentation_IGP“

Anwesenheitsliste

Bezeichnung / Gegenstand der Sitzung MBS Kuiprodestr. 60+62	
Datum / Uhrzeit 27.01.2020, 9 ⁰⁰ Uhr	Einladende Behörde Stadt KIS

Lfd. Nr. / Name der Teilnehmerin/ des Teilnehmers	Vertretene Behörde / BearbZ. / Tel.-Nr. / Fax / E-Mail	Unterschrift
Giehler	Stadt KIS 2	
Klementz	WiFö	
Johuke	SGA AL	
Kobs	Stadt KIS 2	
Risken	Stadt AL	
Schälke	IGP	
Klümmer	BIM	
Fitzner	BIM	
ROGGE	GRUPPE VORBER. BLP	
WILSON	BSR	
A. Sohrmann	BSR	
Jäckertitz	BSR	
Lasse	SGA 2	
Keupe	SGA 231	
Klinge	Stadt UD 4	
Genthe	Stadt Stapl 212	
Bock	Stadt Stapl 2	
Schmidt	IGP	



5133

59

IV

III

Q

5142

5104

260

231

59

**Kleingarten-
(Hauptweg)**

Kleingarten-

Michelangelosstraße

Kniprodestraße

Skizze Knotenpunktkonzept
 Michelangelostraße – Kniprodestraße
 nur für interne Abstimmungszwecke
 Stadtentwicklungsamt Pankow
 Gruppe Stadt KIS
 Stand: 2019-01-29

RA



Kombiniertes Protokoll der Standortwerkstätten I und II am 2. und 16.06.2018 von 10:00 bis ca. 16:30 Uhr im Quartierspavillon Thomas-Mann-Str. 37 (Stand 02.08.2018)

Teilnehmende Standortwerkstatt I: 24 der „ersten Reihe“, 13 Fachexpert_innen, 7 Studierende, 2 Gäste (ohne Teilnahme an der Werkstatt)

Teilnehmende Standortwerkstatt II: 23 der „ersten Reihe“, 16 Fachexpert_innen, 2 Gäste (ohne Teilnahme an der Werkstatt)

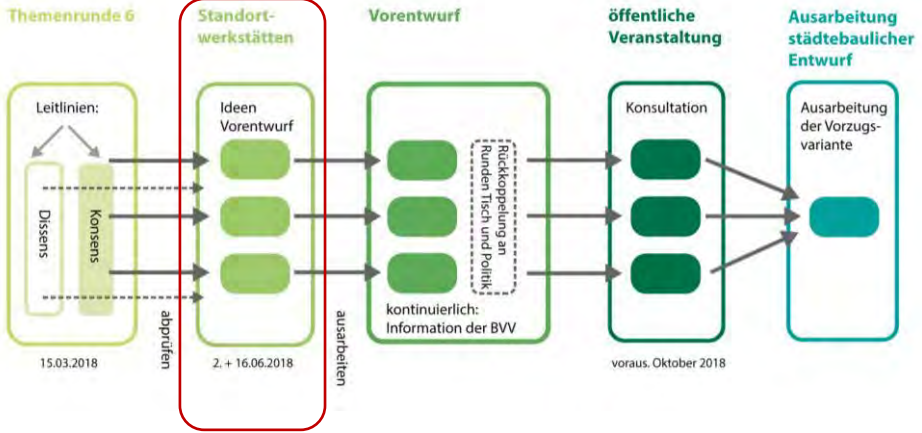
TEIL 1: ORGANISATORISCHES UND INPUTS

Tagesordnungspunkte Standortwerkstatt I am 2. Juni 2018	
Tagesziel: Erarbeitung von Ideen für den Vorentwurf an parallelen Arbeitstischen.	
Nr. 2 Protokoll- kontrolle Themenrunde 6	- Das Protokoll wurde mit den Anmerkungen des Vereins so angenommen. Alle zu den Treffen des Runden Tisches eingereichten Anträge werden als Anhang zum Protokoll verschickt.
Nr. 3 Aktuelles zur Öffentlichkeitsarbeit	- Beiträge zum letzten Newsletter „Themenrunde Leitlinien und Lebensqualität“ der Berliner Woche und des Gewobag Mietermagazins wurden vorgestellt und in der „Presseausstellung“ aufgehängt ¹ . Die Verteilung der Newsletter durch die Wohnungsbauakteur_innen funktioniert inzwischen gut.
Nr. 4 Vorstellung und Diskussion der	- Die Leitlinien wurden auf Grundlage der Diskussionen an den Arbeitstischen bei der Themenrunde 6 und unter Berücksichtigung der Hinweise des Vereins für Lebensqualität an der Michelangelostraße e.V. überarbeitet und gebün-

¹ https://www.berliner-woche.de/prenzlauer-berg/c-bauen/leitlinien-fuer-bebauung-an-der-michelangelostrasse-in-arbeit_a162185

https://www.gewobag.de/uploads/kundenmagazin/service_kundenmagazin_2018-01.pdf

<p>nach Themenrunde 6 angepassten Leitlinien</p>	<p>delt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Standortwerkstatt wird die C1-Liste verwendet – sie enthält die Leitlinien mit Relevanz für städtebauliche Aspekte und ergänzende Gebäude/ Nutzungen sowie weitere Leitlinien mit Bedeutung für die Ausarbeitung von Grundlagen für den städtebaulichen Vorentwurf. Die anderen in den Themenrunden erarbeiteten Leitlinien werden im weiteren Prozess in einem anderen Rahmen berücksichtigt, bspw. architektonische Details, die während der baulichen Umsetzung Beachtung finden werden, oder Aspekte, die auf der Grundlage des Förderprogramms Stadtumbau berücksichtigt werden (bspw. im Rahmen des Grün- und Freiraum- sowie Mobilitätskonzepts). - Der Verein für Lebensqualität an der Michelangelostraße e.V. schlägt vor, einige der Leitlinien aus der C in die C1-Liste zu überführen und somit in die Bearbeitung bei den Werkstätten zu integrieren. Das Bezirksamt unterstützt diesen Vorschlag mit zwei Ausnahmen – Herr Rogge erläutert, warum dies in zwei Fällen so nicht übernommen wurde: <ul style="list-style-type: none"> • Leitlinie 45 („Wir wollen eine angemessene Raumhöhe.“): keine Übernahme, da hier Baustandards greifen und dies auch keine unmittelbare städtebauliche Relevanz hat • Leitlinie 69 („Wir wollen mit Hilfe eines Mobilitätskonzeptes das Gebiet in seiner Gesamtheit betrachten und nicht nur auf den Bereich des Neubaus fokussieren.“): keine Übernahme, da dies im Rahmen des ISEKs abgedeckt ist. <p>Ferner schlug der Verein eine Veränderung der Leitlinie 74 (mit Hinweis auf 81a) bzgl. Querparken in der Hanns-Eisler-Straße vor – diese wird nicht übernommen, da dieser Detaillierungsgrad zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht greift und das Thema Parken im Rahmen des Mobilitätskonzepts bearbeitet wird. Alle relevanten Mobilitätsaspekte können aber von den Teilnehmenden an den Arbeitstischen in den Modellen thematisiert werden.</p> <p>Die o.g. Änderungen an der C1-Liste werden von den Anwesenden unterstützt. Ebenso wird bei den „Ampel-Farben“ der Leitlinien die Überführung der Zielgröße 1.500 Wohneinheiten von „Rahmenbedingungen“ zu „Ziele“ berücksichtigt.</p>
<p>Nr. 5 Input: Wo stehen wir im Beteiligungsprozess? Wie fließen die Ergebnisse in den Prozess ein? Welche guten Beispiele gibt es?</p>	

	 <p>- Das dem Runden Tisch bereits bekannte Ablaufschema wird erläutert. Ziel der beiden Standortwerkstätten ist es, an parallelen Arbeitstischen Ideen für den Vorentwurf zu entwickeln. Auf dieser Grundlage werden von den beteiligten Fachplaner_innen mögliche Varianten des Vorentwurfs als Prinzipdarstellung erarbeiten, die mit dem Runden Tisch, mit der Politik und mit der breiten Öffentlichkeit rückgekoppelt werden, bevor für den städtebaulichen Entwurf eine Vorzugsvariante ausgearbeitet wird.</p>
<p>Nr. 6 Einführung zur Arbeit an den Tischen und Losverfahren</p>	<p>- Zielstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Erarbeitung von Ideen für den Vorentwurf innerhalb von ca. 4 Stunden Arbeitszeit ○ Abgleich mit den Leitlinien (Ampelsystem): Wurden die Leitlinien erfüllt? Wenn nein, warum nicht? <p>- Aufgabe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Erarbeitung eines Modells pro Tisch ○ Berücksichtigung der Leitlinien und Abstimmung zum Umgang mit roten/gelben Feldern (Ausfüllen der Checkliste) ○ Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Ziele ○ Fachplaner_innen und Vertreter_innen des Bezirksamts stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung <p>- Losverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Tische werden per Losverfahren in gleichgroße und durchmischte Gruppen aufgeteilt. ○ Aufgrund der Teilnehmerzahl wurden die Gruppen in vier statt fünf Arbeitstische eingeteilt (Tische 1, 2, 3 und 5). ○ Vorschlag von Hr. Sedlacek für eine inhaltliche Fokussierung der einzelnen Tische zur Zuspitzung der Zielkonflikte. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Antwort Fr. Spieker: Die Standpunkte der einzelnen Teilnehmenden sind nicht bekannt; eine entsprechende Zuordnung wäre nicht möglich. ➤ Antwort Hr. Kuhn: An allen Tischen sollen wie geplant die gleichen Themen bearbeitet und durch eine entsprechende

	<p>Aushandlung Kompromisse und Lösungen entwickelt werden. Bei der vorgeschlagenen thematischen Fokussierung wäre das Zusammenführen der Ansätze in Varianten nicht im Rahmen des vorgesehenen Beteiligungsverfahrens möglich, sondern würde zusätzliche Schritte im Nachgang und außerhalb der Werkstattphase erfordern. Das sei so jedoch nicht zielführend.</p>
--	--

Nr. 7

Vorstellung der Arbeiten zur Michelangelostraße der Urban Design Studierenden der TU Berlin

- Studierende des Masterstudiengangs Urban Design der TU-Berlin präsentierten vier Entwürfe zur Michelangelostraße, die sie i.R. eines Projekts erarbeitet haben. Sie wiesen darauf hin, dass es sich dabei um Ideen handelt, die nicht unter Wettbewerbskriterien erarbeitet wurden, sondern unter Betrachtung verschiedener Themen wie Gemeinwohlorientierung.




Tagesordnungspunkte Standortwerkstatt II am 16. Juni 2018

Tagesziel: Weiterbearbeitung der bei der Standortwerkstatt I entwickelten Ideen für den Vorentwurf an parallelen Arbeitstischen

<p>Nr. 1</p> <p>Protokollkontrolle sowie Hinweise der Teilnehmenden</p>	<p>Protokoll Themenrunde 6: Mit vorgenommenen Änderungen verabschiedet.</p> <p>Protokollkontrolle Standortwerkstatt I</p> <p>Leitlinien „Ampel“: Einfärbungen gemäß Überführung 1.500 WE von „Rahmenbedingungen“ zu „Zielen“ geändert</p> <ul style="list-style-type: none"> → Bei Zielen keine roten Felder mehr (zu verhandelnde Konflikte) → Zwei inhaltliche Änderungen nach Werkstatt 1 (sind im Leitliniencheck auf den Tischen markiert) <p>Hinweise der Teilnehmenden nach Werkstatt I</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veröffentlichung Fotos: Alle Teilnehmenden sind einverstanden, dass die bei der Veranstaltung gemachten Fotos im Rahmen des Projekts verwendet werden. - Übermittlung aktueller Ablaufplan – ist in der Präsentation im Anhang enthalten - Teilnehmende der 1. Reihe an Werkstätten: Alle Teilnehmenden der Werkstatt I waren in die Liste des Runden Tisches eingetragen, teilweise nahmen sie aber nicht an den Treffen des Runden Tisches teil. - Querschnittsmaße, Baukosten Tiefgarage/Parkdeck/ebenerdige Parkplätze: Querschnittsmaße sind auf den Tischen verfügbar, die Kosten der Parkplätze sind unter TOP 2 zu finden.
<p>Nr. 2</p> <p>Allgemeine Rückkoppelung zu Werkstatt 1 – Inputs</p>	<p>Herr Reimann (LK Argus) – Input zu Parkplätzen und Buswendeschleife</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kosten verschiedener Parkräume variieren, was sich in einer Gesamtbetrachtung der Kosten und der Zielstellung von 1.500 WE rechnen muss: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ebenerdig ca. 2.500-5.000 EUR/ Stellplatz (kostengünstiger aber hoher Flächenverbrauch) ○ Quartiersgaragen/Parkpalette ca. 5.000-10.000 EUR/ Stellplatz (Bündelung von Stellplätzen) ○ Tiefgaragen ca. 25.000 EUR/ Stellplatz (wenig Flexibilität für spätere Änderungen bei der Nutzung, höherer Unterhalt wegen Be- und Entlüftungsanlagen etc.) - Der Stellplatzschlüssel für die Neubebauung wurde durch den städtebaulichen Wettbewerb mit 0,4 Stellplätzen pro Neubau-WE vorgegeben. Der Wert entspricht gängigen Vorgaben für Neubauprojekte in verdichteten Lagen in Berlin. Für die Bestandsbebauung sollten die genutzten Stellplätze weitestgehend kompensiert werden. - Eine Verlagerung des 200er-Buses nach Westen könnte den Bus noch unzu-

	<p>verlässiger machen. Eine Busspur könnte sinnvoll sein, allerdings ist der Kreuzungsbereich der Greifswalder Straße sehr komplex.</p> <ul style="list-style-type: none">- Muss ein Bus auf der / einer vorgesehenen Endhaltestelle wenden, so ist ein Wenderadius von 30 Metern erforderlich. Hierfür ist die Fläche am Sportplatz nicht ausreichend, eine Baufelderweiterung wäre erforderlich.- Frau Stab gibt zu bedenken, dass Busverbindung- und spur unnötig sind, sobald eine Straßenbahntrasse entwickelt wird.- Auf der Straßenbahntrasse könnten bei Bedarf auch Busse fahren (ähnlich wie in Pankow auf der Berliner Straße).- Es wird der Vorschlag eines Kiezbusses formuliert.- Auf die Frage der zukünftigen Entwicklung des Modal Split gibt es allgemeinen Konsens darüber, den Verkehr in einem Stufenkonzept zu planen. So sollen z.B. aufgrund des zu erwartenden sinkenden Bedarfs an Parkplätzen und des wachsenden Bedarfs für den ÖPNV Verkehrsflächen und -bauwerke, die absehbar nicht mehr gebraucht werden, rückbaubar und einfach einer anderen verkehrlichen Nutzung zuführbar sein.- Herr Sedlacek, WGB Zentrum, gibt zu bedenken, dass die WBG kein Interesse hat, ihre Grundstücke zu verkaufen oder zu beplanen. Dies sei bei Verkehrsplanungen zu beachten. <p>Herr Löbig (GEO-NET) – Input zu Mikroklima und Kaltluftschneise</p> <ul style="list-style-type: none">- Antwort auf die Frage nach der Höhe der Messungen der Kaltluft: Der Kaltluftvolumenstrom ist ein Maß für den Zustrom von Kaltluft und bezieht sich auf die komplette Kaltluftschicht, deren Höhe von wenigen Metern bis zu mehreren Dekametern (hier nicht der Fall) reichen kann. Die anderen Parameter wie Lufttemperatur, Windgeschwindigkeit und PET als Index für die Wärmebelastung am Tagewerden in zwei Meter Höhe modelliert.- Antwort auf die Frage nach dem Kaltluftproduktionspotential verschiedener Oberflächen: Kaltluft entsteht über Grün- und insb. Freiflächen. Versiegelte und dicht bebaute Flächen bilden dagegen potentielle Wärmeinseln. Gewässer kühlen tagsüber, können nachts aber Wärme abgeben. Fließende Gewässer sind wirkungsvoller für das Klima als stehende.- Antwort auf die Frage, ob Flächen hinter den Neubauten von der Kaltluftschneise abgeschirmt sind: Sie sind abgeschirmt, aber durch Durchbrüche in der Bebauung kann Kaltluft auch nach Norden und Süden einströmen.- Antwort auf die Frage nach der Wirkungseffektivität von Dach- und Fassadenbegrünung: Der Effekt von begrünten Dächern auf 2 Meter Bodenhöhe ist begrenzt, Fassadenbegrünungen haben einen deutlich größeren Effekt. Dennoch sind begrünte Dächer aus stadtklimatischer Sicht und aufgrund der vielen Synergien sinnvoll.- Wichtig ist, den Eingangspunkt des Kaltluftstroms am Sportplatz bzw. den Ausgang an der Greifswalder Straße nicht zu blockieren und parallel zum
--	---

	<p>Luftstrom zu bauen, sodass die Gründerzeitquartiere westlich der Greifswalder Straße auch nach Nachverdichtung noch von der Kaltluftschneise erreicht werden, da dort schon heute eine deutliche Wärmeinselbildung zu erkennen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Kaltluftstrom gilt in der Regel: „Nachverdichtung lieber in die Höhe als in die Breite“ <p>Herr Brunken (Dreiseitl) – Input zu Freiraumqualität und Dichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herr Brunken stellt 11 verschiedene Freiraumtypologien (siehe Präsentation im Anhang) vor. Durch diese können in verschiedenen urbanen Dichten unterschiedliche Freiraumqualitäten mit entsprechenden Potenzialen erzeugt werden. Diese können für die Modelle der Standortwerkstätten benutzt werden: <ul style="list-style-type: none"> o Parktypologien (Park, Parkband, Pocketgarten) o Straßenraumtypologien (Platz, Boulevard, Hauptstraße, Nachbarschaftsstraße) o Wohnumgebungstypologien (Siedlungsfreiraum, Innenhof) o Dachgartentypologie (Dachpark, Dachgarten)
<p>Nr. 3</p> <p>Beispiele zu Dichte, Schallausbreitung und Freiraumqualitäten</p>	<p>Herr Görge – Input zu verschiedenen städtebaulichen Dichten sowie Hinweise zur Schallausbreitung und Einfluss auf Freiraumqualität</p> <p>Dichte</p> <p><small>Wohnen an der Michelangelostraße Berlin Prenzlauer Berg</small></p>  <p><small>Untersuchung zu Bebauungsdichten (Geschossflächen / markierte Grundfläche)</small></p> <p><small>Frank Görge Architekt</small></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vergleich der baulichen Dichte unmittelbarer Nachbarquartiere mit den baulichen Dichten der einzelnen Entwürfe der Standortwerkstatt I zeigt deutlich niedrigere Werte in den Entwürfen. Die Teilnehmer_innen der Werkstatt wurden gebeten zu überprüfen, ob in der Standortwerkstatt II die bauliche Dichte erhöht werden kann (Zielvorstellung des Bezirks: 1.500 Wohneinheiten)

	<p>ten).</p> <ul style="list-style-type: none">- Um für die bauliche Dichte eine Quantifizierung zu ermöglichen, wird die vorhandene und konzipierte Bruttogeschossfläche jeweils mit der Grundfläche eines Teilquartiers in ein Verhältnis gesetzt. Dies entspricht jedoch nicht der Berechnung von Geschossflächenzahlen nach §19 BauNVO, nach der die Geschossflächenzahlen mit Bezug auf einzelne Grundstücke zu ermitteln sind.- Herr Görge wirft die Frage auf, ob an der Michelangelostraße eher eine Siedlung oder ein Innenstadtquartier verwirklicht werden soll, was im weiteren Verlauf der Bearbeitung mitgedacht werden soll: Welchen Charakter soll das Quartier haben?- Diskussion:<ul style="list-style-type: none">o Anmerkungen einiger Bürger_innen, dass nicht-Wohnnutzungen wie der Sportplatz, die Schule und die Buswendeschleife mit in die Betrachtung der baulichen Dichte einfließen und dadurch die bauliche Dichte der Wohnbebauung niedriger erscheint als sie im Vergleich zu den anderen Beispielen ist. <i>Hinweis: Die Flächenausnutzung wurde nach der Werkstatt II erneut berechnet. Die korrigierten Zahlen hängen dem Protokoll an.</i>o Herr Böhm erinnert an die Finanzierung der Neubauten: Nur mit einer höheren baulichen Dichte als die der Vorentwürfe können günstige Mieten verwirklicht werden. Er verweist auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen beim sozialen Wohnungsbau bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften.o Ebenso ist eine soziale Durchmischung im Sinne des Solidaritätsgedankens wichtig.o Frau Schade verweist auf die Wohnraumförderung und merkt an, dass das Gebiet sich im innerstädtischen Raum befindet mit 1.500 angepeilten Neubauwohnungen, weswegen eine bauliche Dichte von 0,7 bis 0,8 nicht angemessen sei. <p>Schallausbreitung</p> <ul style="list-style-type: none">- Es gibt ein Spannungsfeld zwischen Schallausbreitung und einer wirkungsvollen Kaltluftschneise (geschlossene Bebauung für ruhige Quartiere sinnvoll, nicht für Kaltluftausbreitung).- Frage nach Gestaltung der Michelangelostraße (offene vs. geschlossene Bebauung): Die Stellung der Gebäude parallel zur Michelangelostraße statt orthogonal ermöglicht der Kaltluft ungehindert hindurch zu strömen. Auch die Höhe der Gebäude ist für den Kaltluftstrom relevant: Diese kann i.d.R. Gebäude bis zu einer Höhe von 5-10 m überströmen. Herr Görge weist darauf hin, dass im Rahmen der Werkstätten nur prinzipielle Überlegungen angestellt werden können. Aufgrund der Komplexität der Thematik sind die klima-
--	--

tischen Auswirkungen der Planung im weiteren Projektverlauf detailliert zu untersuchen (z. B. durch die Simulation der Kaltluftströme am Modell). Anmerkungen verschiedener Bürger_innen, dass gute Schallschutzfenster vor Lärm schützen können.



Nr. 4
Reflektion der Modelle aus Werkstatt 1

Herr Brunken interpretiert die Modelle aus der Standortwerkstatt I hinsichtlich der Siedlungsstruktur, der Freiraumgestaltung und der Straßenräume.

Tisch 1



- Die bestehende Siedlungsstruktur wird ergänzt, im Norden durch die Verlängerung der Zeilen und im Süden durch den Neubau von Scheiben.
- Durch die Setzung der Gebäude entsteht eine hohe Durchlässigkeit quer zur Michelangelostraße und es entstehen Freiräume, die jedoch größtenteils nicht zusammenhängend sind.
- Die Freiräume scheinen nicht den Gebäuden zugeordnet, sondern öffentlich zugänglich zu sein.
- Die Michelangelostraße ist baulich kaum gefasst und stellt keinen eigenen Raum dar, sondern sie scheint hauptsächlich als Erschließungs- und Durchgangsstraße zu dienen.

Tisch 2




- Entlang der Michelangelostraße wird eine neue Struktur aus vorwiegend punktförmigen Gebäuden eingeführt.
- Landmarks in Form von Hochhäusern markieren Anfang und Ende dieser neuen Struktur.
- Durch die Setzung der Gebäude ergeben sich durchgängige Freiräume parallel zur Michelangelostraße.
- Die Freiräume scheinen teilweise öffentliche Verbindungen darzustellen und teilweise den Gebäuden halböffentlich zugeordnet zu sein.
- Durch die Ausrichtung der Gebäude wird die Michelangelostraße räumlich locker gefasst und so zu einem eigenen Raum.
- Die Michelangelostraße scheint eher der Siedlungerschließung und dem Durchgangsverkehr zu dienen als der Entwicklung eines städtischen Boulevards.

Tisch 3

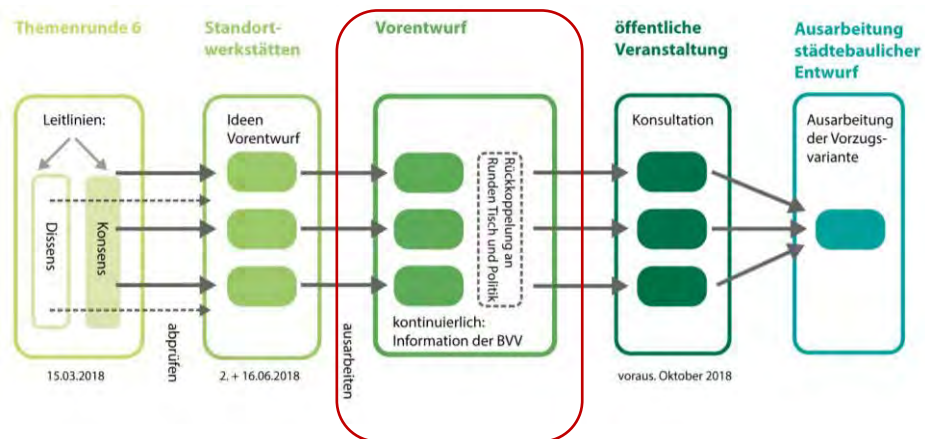


- Es werden situativ verschiedene neue Siedlungs- und Gebäudestrukturen geschaffen.
- Die Schule mit dem erhöhten Pausenplatz und integrierter Buswendeschleife wie der Eingangsturm (West) erscheinen als identitätsstiftendes Landmark.
- Die Freiräume entstehen als vielfältige Resträume zwischen den Gebäuden. Sie sind nicht zusammenhängend und scheinen als halböffentliche Freiräume den Gebäuden zugeordnet zu sein.
- Die Michelangelostraße ist baulich nicht gefasst und wird von verschiedenartigen Gebäudefassaden begleitet.

	<ul style="list-style-type: none"> - So scheint die Michelangelostraße vorwiegend als Erschließungs- und Durchgangsstraße zu dienen. <p>Tisch 5</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Über eine Zeilenbebauung entlang der Michelangelostraße wird eine neue einheitliche Struktur geschaffen. - Große Infrastrukturgebäude sind an beiden Eingängen des Entwicklungsgebietes platziert. - Zwischen den Gebäudezeilen entstehen längliche, parallel zur Michelangelostraße zusammenhängende Freiräume. Diese scheinen einen halböffentlichen bis öffentlichen Charakter zu haben. - Der Straßenraum der Michelangelostraße ist deutlich und einheitlich gefasst. - Es kann ein städtischer Boulevard entstehen, der über punktuelle Durchgänge mit der bestehenden Siedlung verbunden ist.
<p>Nr. 5 Erläuterung der Aufgabe für die Weiterbearbeitung der Modelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zielstellung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Weiterbearbeitung der bei der Standortwerkstatt 1 entwickelten Ideen für den Vorentwurf an parallelen Arbeitstischen ○ Erneuter Abgleich mit den Leitlinien (Ampelsystem): Wurden die Leitlinien erfüllt? Wenn nein, warum nicht? - Aufgabe: <ul style="list-style-type: none"> ○ Weiterbearbeitung der Modelle auf Grundlage der Inputs und allgemeinen sowie individuellen Hinweise: ○ Arbeitsphase ca. 4 Stunden ○ Jeder Tisch legt eine oder mehrere Person(en) fest, die die Ergebnisse später präsentiert/präsentieren. ○ Fachplaner_innen und Vertreter_innen Bezirksamt stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung! - Hinweise zu Bearbeitung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Überprüfung von Zielen und Rahmenbedingungen ○ Platzierung der Baukörper in den dafür dargestellten Baufeldern ○ Beachtung der Zielgröße 1.500 WE und von weiteren möglichen Nutzungen auf dem Grundstück ○ Konkretisierung der Freiraumqualitäten – welche Freiflächen gibt es mit welchen Qualitäten? Kennzeichnung mittels Icons!

- Beachtung der Aussagen aus dem Zentrenkonzept: Handel und Dienstleistungen als Schwerpunkt entlang der Greifswalder Straße
 - Keine Berücksichtigung von zusätzlichen Kitastandorten und dem Hubschrauberlandeplatz
 - Berücksichtigung der Grundstücke „Kultur Markt Halle“ und „Station Vattenfall“ (nordöstlich der Kreuzung Greifswalder Str./ Michelangelostr.)
 - Ggf. Möglichkeit der Kopplung von Nutzungen (z.B. Schule/ Jugendfreizeiteinrichtung)
 - Beachtung des Kaltluftvolumenstroms und Lärmemissionen bei Positionierung der Baukörper
 - Parkplätze: mögliche Nutzung der Tramtrasse als Zwischenlösung
 - Auseinandersetzung mit der Buswendeschleife
 - Findung einer Überschrift und Entwicklung von fünf Schlagworten, die den Entwurf kennzeichnen
 - Ggf. Ergänzung von einzelnen Geschossen auf Gebäuden (aufkleben oder entsprechend beschriften)
- Losverfahren:
- Die in der Standortwerkstatt 1 gelosten Gruppen finden sich wieder an denselben Tischen ein (Tisch 1,2, 3 und 5). Zwei Teilnehmer_innen, die nicht an der Standortwerkstatt 1 teilnehmen konnten, werden per Losverfahren nachträglich Tischen zugeordnet.

Nr. 7
Ausblick



- Auf Grundlage der in den beiden Standortwerkstätten erarbeiteten Modelle werden von Fachplaner_innen Varianten des Vorentwurfs als Prinzipdarstellung erarbeitet, die mit dem Runden Tisch, mit der Politik und mit der breiten Öffentlichkeit rückgekoppelt werden, bevor für den städtebaulichen Entwurf eine Vorzugsvariante ausgearbeitet wird. Der Runde Tisch wird sich voraus.

	<p>am 6. September treffen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Vorentwurfsvarianten werden bei einer öffentlichen Veranstaltung voraus. im Oktober präsentiert und diskutiert.- Frau Rusteberg lädt die Teilnehmer_innen ein, an vier Kiezzrundgängen zum Frei- und Grünflächenkonzept am 26. Juni und beim Verkehrskonzept, bei dem die Beteiligungsphase voraus. im Herbst begonnen wird, mitzuwirken.
--	--

TEIL 2: ARBEIT AN DEN TISCHEN – VORSTELLUNG DER ÜBERARBEITETEN MODELLE DURCH TISCHSPRECHER_INNEN

Hinweis: Im Folgenden werden zunächst die Aussagen der Tischsprecher_innen aus der Werkstatt II aufgelistet. Zur Nachvollziehbarkeit der Weiterentwicklung der Modelle werden unmittelbar im Anschluss auch die Aussagen aus der Werkstatt I aufgeführt (in grauer Schrift).

Tisch 1 (Aussagen bei der Standortwerkstatt II am 16. Juni 2018)	
Titel: „Grünes Wohnen in Berlin mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV“	
5 Schlagworte:	
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des grünen Fußweges an den Bestandsgebäuden der nördlichen Michelangelostraße und weitestgehend der Grünflächen an der Greifswalder Straße - Deutliche Erhöhung der Qualität des ÖPNVs - Bauhöhe beiderseits der Michelangelostraße max. 5 Geschosse - Weitestgehende Berücksichtigung des Kaltluftstroms - Optimale Verkehrsverknüpfung der Kniprodestraße und der Michelangelostraße 	
Zahl der Wohneinheiten:	Aussagen zu Parkplätzen:
<ul style="list-style-type: none"> - 725 WE 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkdeck über Buswendeschleife (ca. 80 Stellplätze) - Weitere 230 Parkplätze entlang der Michelangelostraße - 520 Parkplätze auf WBG-Flächen - Der bereits bestehende Parkplatz hinter der Sparkasse sollen um zwei Etagen aufgestockt werden - Es entstehen 1.200 neue Parkplätze, wodurch die 1.100 wegfallenden Parkplätze kompensiert werden - Es wurden folgende Tiefgaragen geplant: Punkthochhaus vor dem Sportplatz; Punkthochhaus nördlich der Michelangelostr. gegenüber dem BSR-Gelände; Komplex unter den 3 Neubauten nördlich der Michelangelostr., die vor den parallel zur Straße liegenden Bestandsbauten errichtet werden sollen. Die Anzahl der möglichen Parkplätze wurde nicht berechnet. Zusätzlich zu den 1.200 Parkplätzen kommen demnach weitere Stellplätze hinzu.
Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:	Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:

<ul style="list-style-type: none"> - Der Neubau entlang der Michelangelostraße soll so platziert werden, dass die Giebel der 1960er–Jahre-Bestandsbauten freigestellt bleiben - Hinweis aus Publikum: Eine kleinteilige Bauweise mit vielen einzelnen Giebelwänden würde teurer sein als längere Gebäudeblöcke. - Die bestehende Zuwegung soll erhalten bleiben, damit ein Zugang für Feuerwehr, Krankenwagen, Müllabfuhr etc. von der Michelangelostraße aus gewährleistet ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Punkthochhaus jeweils nördlich und südlich des Sportplatzes, Tiefgarage unter Kreisverkehr (insgesamt 5 Hochhäuser) - Eingang ins Gebiet Greifswalder Straße /Michelangelostraße soll ansprechend gestaltet sein, um Trampelpfade zu vermeiden.
<p>Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude an der Greifswalder Straße sollen als Eingangstor fungieren (2 Punkthochhäuser). - Max. 5 Geschosse an der Michelangelostraße, dafür 6 Punkthochhäuser mit 15 Geschossen im südlichen und nordwestlichen Bereich 	<p>Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sozialer Mittelpunkt im mittleren Abschnitt der Michelangelostraße mit zweigeschossiger Sockelzone und Wohnungen darüber. - Bauliche Ergänzungen für das Seniorenstift auf der Abstands-Freifläche Vattenfall perspektivisch möglich. - Fläche am Sportplatz ist größtenteils für Freizeit vorgesehen.
<p>Hinweise zu Verkehr und Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Buswendeschleife soll südlich der Michelangelostraße (in den Bereich der Kreuzung Greifswalder Straße) verlegt werden. - Verkehr soll über die Michelangelostraße in die nördlichen Wohngebiete geleitet werden und nicht von der Rückseite. - Der Neubau muss die Rettungswege zum 1950er Jahre-Bestand freilassen, darf aber keinen Verkehr ins Gebiet (nördlich) lenken. - Die Busverbindung soll sukzessive zurückgenommen werden, sobald die Straßenbahnbindung kommt. - Die Tramtrasse könnte langfristig für Busse genutzt werden. - Kreisverkehr für eine optimale Verkehrsverknüpfung am östlichen Ende der Michelangelostraße, integriert mit einer der beiden Tiefgaragen 	<p>Lärm:</p> <ul style="list-style-type: none"> -

<p>Ökologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schützenswerter Baumbestand soll erhalten bleiben. - Ökowie/Hundenauslauf an Kniprodestraße - Berücksichtigung des Kaltluftstroms durch Lücken in der Bebauungsstruktur an der Michelangelostraße und Begrenzung der Bauhöhen auf max. 5 Geschosse 	<p>Weiteres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung, Elemente aus anderen Entwürfen aufzunehmen - Hinweis der Teilnehmenden: Stellplatzfrage sollte im Bereich Michelangelostraße gelöst werden und nicht in das weitere Gebiet verlagert werden - Hinweis der Teilnehmenden: Höhe sowie eine gleichzeitig aufgelockerte Gruppierung der Gebäude entlang der Michelangelostraße wird als unwirtschaftlich empfunden und könnte dichter ausgebildet werden.
<p>Ergänzungen gemäß Kurzbeschreibung der Teilnehmenden im Nachgang der Werkstatt (siehe Anhang)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Hinter der Michelangelostraße bleibt grüner Fußgängerbereich erhalten. - Buswendeschleife ist mit Verkleidung und Begrünung als Sicht- und Schallschutz sowie Schutz vor Abgase. - In Zukunft: Verlängerung der Buslinie 200 bis Prenzlauer Allee, wodurch Buswendeschleife im Wohngebiet entfällt. - Weitere Neubauten mit 7 Etagen und die Punkthochhäuser mit 15 Etagen weisen kombinierte Funktionen aus Wohnen und Einzelhandel/ Gastronomie oder z.T. sozialer Nutzung auf. 	
<p>Tisch 1 (Aussagen bei der Standortwerkstatt I am 2. Juni 2018)</p>	
<p>Zahl der Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 461 WE - 641 WE (inkl. 180 WE auf Flächen der WBG Zentrum, die aber erst in den nächsten 10 bis 15 Jahren kommen sollen) 	<p>Aussagen zu Parkplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 950 Parkplätze im Gebiet - Parkdeck mit 80 Parkplätzen an Kreuzung Greifswalder Straße /Michelangelostraße (inkl. Buswendeschleife) mit ansprechender Gestaltung (z.B. begrünter Fassade, Holzverkleidung), um Anblick für die Anwohner_innen zu verschönern und Lärmschutz zu gewährleisten - Parkplatzflächen der WBG Zentrum südlich der Michelangelostraße sollen kurz- bis mittelfristig erhalten bleiben (10-15 Jahre), und als Zwischenlösung mit 2 Parkdecks überbaut werden

	<p>(520 Parkplätze)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Längsparken entlang der Michelangelostraße (nördlich und südlich) - Längsparken als Zwischenlösung auf zukünftiger Straßenbahntrasse (350 Parkplätze) - Keine Tiefgaragen vorgesehen, um teure Wohnbebauung zu vermeiden.
<p>Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche direkt an der Kreuzung r Greifswalder Straße/Michelangelostraße soll unbebaut bleiben. - Zwei Turmhochhäuser auf der sich nördlich anschließenden Grünfläche. - Neubau schließt direkt am Bestand der 1950er Jahre an und reicht bis an den neuen Korridor der Michelangelostraße heran. - 5-geschossiger Neubau orientiert sich am Bestand der 1960er Jahre in unterschiedlichen abständen , resultierend aus unterschiedlichen Abständen der Bestandsbauten zur Michelangelostraße. - 3 Zeilen gegenüber des Sportplatzes Hanns-Eisler-Straße - Fläche bei KGA bleibt frei, damit Kaltluftschneise erhalten bleibt. 	<p>Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingang ins Gebiet Greifswalder Straße /Michelangelostraße soll ansprechend gestaltet sein, um Trampelpfade zu vermeiden. - Kombiniertes Standort im mittleren Abschnitt der Michelangelostraße: Wohnen, Einzelhandel und soziale Nutzungen - 9-geschossige Wohnbebauung entlang der Michelangelostraße, 2-geschossig rückseitig zur Bestandsbebauung im mittleren Abschnitt(mit Dachbegrünung und verschiedenen Nutzungen im EG, z.B. Gastronomie, Einzelhandel) - Parkplatzflächen der WBG Zentrum südlich der Michelangelostraße sollen langfristig für Wohnungsbau bereitstehen (ab 15 Jahren) und mit kleinen Anpflanzungen begrünt werden.
<p>Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lockere, abwechslungsreiche Bebauung 	<p>Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Parkdeck und Buswendeschleife Kreuzung Greifswalder Straße /Michelangelostraße 5-geschossige Zeile für Einzelhandel und Gewerbe (kein Wohngebäude) - Grünfläche nordöstlich der Kreuzung Greifswalder Straße/Michelangelostraße soll erhalten bleiben. - Freiflächen neben Sportplatz Hanns-Eisler für Jugendsport, als Ökowieze und als Hundeausläuffläche - Kombiniertes Infrastrukturstandort im mittleren Abschnitt der Michelangelostraße: Wohnen, Einzelhandel/Gastronomie und soziale Nutzungen

	gen (z.B. Beratungsräume, Gruppenräume, Mutter-Kind-Gruppen, Gymnastikräume, Grünflächen, Sporträume, ...)
<p>Hinweise zu Verkehr und Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buswendeschleife soll im Gebiet bleiben, aber vom Sportplatz verlegt werden in Höhe der Greifswalder Straße, um eine Verbindung zur Tram M4 zu ermöglichen. Neuer Standort der Buswendeschleife an der Kreuzung Greifswalder Straße /Michelangelostraße mit einer Parkdeckebene (300 PP) darüber (4,5 m Höhe, um Busdurchfahrt zuzulassen) - Ecke Kniprodestraße Kreisverkehr (Durchmesser 80,0 m), der bereits Platz für zukünftige Straßenbahnführung enthält, damit dort keine Bebauung (auch wegen Erhalt der Kaltluftschneise) - Generell keine Tiefgaragen, weil preiswerter Wohnraum entstehen soll. 	<p>Weiteres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitliniencheck: <ul style="list-style-type: none"> - LL 37 teilweise erfüllt: Südlich der Michelangelostraße ist die Bebauung höher - LL 38 teilweise erfüllt: Staffelung der Gebäude nur bei kombiniertem Standort für Wohnen, Einzelhandel und Soziales
<p>Ergänzungen gemäß Kurzbeschreibung der Teilnehmenden im Nachgang der Werkstatt (siehe Anhang)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle für Bus 156 wird aufgehoben und in die Buswendeschleife geführt. - Erhalt des Baumbestandes in Hanns-Eisler-Straße. - Kein Querparken in Hanns-Eisler-Straße, um Lärm und Luftverschmutzung zu vermeiden. 	





Tisch 2 (Aussagen bei der Standortwerkstatt II am 16. Juni 2018)	
Titel: „Wir und unsere Michelangelostraße“	
5 Schlagworte:	
<ul style="list-style-type: none"> - Aufgelockerte Bebauung, die niedrig- geschossig im Zentrum ist - Hauptsächlich Tiefgaragen - Verlegung der Buswendeschleife zum Ostseeplatz - Stadtpark - Eingänge mit Punkthochhäusern - Grün- und Parkbänder - Dachbegrünung und Retentionsflächen - Fahrstühle und Barrierefreiheit 	
Zahl der Wohneinheiten:	Aussagen zu Parkplätzen:
<ul style="list-style-type: none"> - Knapp 1.000 WE (Anzahl langfristig erreicht durch Wohnbebauung auf Flächen der Kultur Markt Halle und Vattenfall-Fläche, die aber auf ca. 800 WE sinkt, wenn Tiefgaragen entfallen und Bauflächen für ebenerdige Stellplätze anstatt Wohnen genutzt werden müssen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefgaragen oder bis in 1. OG Parken (darüber Wohnen) -> bei kleinen Gebäuden südlich Michelangelostraße (Richtung Greifswalder Straße) - Keine Parkdecks
Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:	Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:
<ul style="list-style-type: none"> - Barrierefreie Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> -
Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:	Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:
<ul style="list-style-type: none"> - 4 Hochhäuser (11 Geschosse) als Torfunktion (insgesamt 7 Hochhäuser) - Alle Gebäude sind barrierefrei (mit Fahrstühlen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Multifunktionsgebäude (mittig) - Kein Bedarf für Einzelhandel an der Michelangelostraße.
Hinweise zu Verkehr und Mobilität:	Lärm:
<ul style="list-style-type: none"> - Buswendeschleife wurde (noch) nicht beachtet -> geht auf Kosten von WE; Nutzung der Tramtrasse - Kreisverkehr bei Norma (Flächenfreihaltung für zukünftigen Verkehr und eventuellen Anschluss an Stadtautobahn) -> wenn überflüssig, dann neue Möglichkeiten - Busse fahren auf der zu entwickelnden Straßenbahntrasse 	<ul style="list-style-type: none"> -
Ökologie:	Weiteres
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Grünfläche gegenüber Multifunk- 	<ul style="list-style-type: none"> - WE-Anzahl ist über Bedarfe und bedeutende

<p>tionsgebäude (im mittleren Abschnitt der Michelangelostraße), die sich zur Michelangelostraße öffnet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand schützen (soweit möglich) - Retentionsflächen soweit möglich - Zwei Parkbänder sollen sich nördlich jeweils parallel zur Michelangelostraße durch die Bebauung ziehen - Dachbegrünung der Neubauten sowie des Bestands 	<p>Punkte (z.B. Wegebeziehungen und ökologische Gesichtspunkte) erreicht worden, nicht als Vorgabe am Anfang der Diskussion</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise der Teilnehmenden: Bundeswendeschleife unklar; hohe Kosten der zahlreichen Tiefgaragen; Wohnriegel im Weg des Kaltluftstroms
<p>Ergänzungen gemäß Kurzbeschreibung der Teilnehmenden im Nachgang der Werkstatt (siehe Anhang)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Buswendeschleife im Planungsgebiet, sondern Verlängerung der Buslinie 200 bis Weißensee/Spitze. - Auf nördlicher Seite bleibt der grüne Fußgängerbereich nördlich der Bestandsbauten erhalten und ist zur Naherholung und evtl. als Parkband auszugestalten. - An Michelangelostraße wurde generell eine 5-geschossige Bauhöhe, in Ausnahmen 6-geschossige Bauhöhe gewählt mit Ergänzung durch insgesamt vier 11-geschossige Punkthochhäuser - Zahl der Wohneinheiten kann sich ggf. verringern durch mögliche Nutzungen (Handel und Gewerbe, Tiefgarage etc.) abseits des Wohnens in den Erdgeschosszonen 	
<p>Tisch 2 (Aussagen bei der Standortwerkstatt 1 am 2. Juni 2018)</p>	
<p>Zahl der Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 725 WE - 845 WE (inkl. 120 WE auf Fläche der WBG Zentrum) 	<p>Aussagen zu Parkplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parken soll ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen. - keine Parkdecks oder großflächige Parkflächen - keine Aussagen zur Anzahl der Stellplätze
<p>Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzungen auf Freiflächen zwischen Michelangelostraße und Gürtelstraße, Bebauung in Höhe wegen Verschattung gestaffelt, am Bestand orientiert (5 Geschosse) (ein 	<p>Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingang Greifswalder Straße mit in Höhe gestaffelten Turmhochhäusern, um Verschattung zu vermeiden - Entlang der Michelangelostraße hauptsächlich

<p>Turmhochhaus, sonst Zeilen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansonsten aufgelockerte Bebauung entlang des neuen Verlaufs der Michelangelostraße - Grünverbindung mit Baumbestand an Giebelseiten der Bestandsbauten bleibt erhalten 	<p>5-geschossige Bebauung, vereinzelt 6-geschossig (Orientierung an der Bebauung der 1950er Jahre)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 Hochhäuser im mittleren Bereich - 3 Turmhochhäuser (2 x 30 WE, 1 x 60 WE) in Höhe des Sportplatzes Hanns-Eisler und Norma
<p>Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eher einfache Bauungsformen, aber qualitativ hochwertige Architektur - Stellung der Baukörper rechtwinklig zueinander und zum Bestand auf der Nordseite, Orientierung am Bestand - Turmhochhäuser sollen Highlight sein, anspruchsvolle Architektursprache 	<p>Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigenes Versorgungszentrum neben neuem Schulstandort - Sozial-kulturelles Zentrum im mittleren Bereich der Michelangelostraße (Südseite), verschiedene Nutzung möglich (z.B. Jugendclub) - Prüfung ob Einkaufshalle an Standort des sozial-kulturellen Zentrums möglich und v.a. notwendig ist
<p>Hinweise zu Verkehr und Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buswendeschleife soll außerhalb des Gebiets zum Ostseeplatz verlegt werden. - Zur Rushhour soll Busspur eingerichtet werden. 	<p>Weiteres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Architektur wird gewünscht - Gute Mischung der Gruppe Tisch 2 (Vertreter_innen der Wohnungsbaugesellschaften, Bewohner_innen, ...) - Leitliniencheck: LL 107 nicht erfüllt – kein Standort für Ökowiese





Tisch 3 (Aussagen bei der Standortwerkstatt II am 16. Juni 2018)

Titel: „Michelangelostraße 2.0“

5 Schlagworte:

- Auffangen des Grauwassers (Dusch- und Handwaschbecken) in Regenwasser-Zisternen als Gießwasser auf den nicht-begrüntem Dächern
- Begrünung der Flachdächer
- Bebaubare Fläche der Genossenschaft
- Stadt- bzw. Kiezbus mit 10-15 Sitzplätzen
- Konzept für Stellplätze von Leihrädern und E-Autoladestationen

Zahl der Wohneinheiten:

- 1.150 WE

Aussagen zu Parkplätzen:

- Parkraumschaffung ausschließlich durch Tiefgaragen

Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:

- Punktbauten abgerückt von den Bauten der 1960er-Jahre
- 1 Gebäude auf Vattenfall-Fläche
- Regenwasser des 1960er Jahre-Bestands wird mit Zisternen aufgefangen und für Dachbegrünung verwendet
- Dachpark auf Neubau an der Kniprodestraße (Sportplatz Hanns-Eisler)

Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:

- Wohnzeile in der Kniprodestraße wird abgestuft
- Ein Wohngebäude auf der Fläche von Vattenfall
- Dachgärten auf niedrigen Neubau an der Kniprodestraße (Norma)
- In Richtung Greifswalder eher Siedlungsfreiraum

Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zü Wohnformen:

- Abwechslungsreiche, spannende Architektur wünschenswert (V-Form dient lediglich als Beispiel)
- Wohnanlage mit Parken auf den Dachflächen an der Greifswalder Straße

Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:

- Evtl. Freizeiteinrichtung und Café auf einem der Dachgärten
- Park mit Hundenauslauffläche neben Neubau an der Kniprodestraße (Sportplatz Hanns-Eisler-Straße)

Hinweise zu Verkehr und Mobilität:

- Ausschließlich Tiefgaragen
- Straßenbahntrasse soll zunächst als Grünstreifen entwickelt werden („grüner Boulevard“)
- Kiezbus (10-15 Plätze) Verbindung zum 200er Bus/ S-Bahnhof Greifswalder Straße
- Stellplätze für Leihräder und Elektrofahrzeuge

Lärm:

- Stellung im V-Form wirkt wie Trichter, Straßenlärm wird in die Siedlung gelenkt
- Bäume auf Grünstreifen hemmen Lärm (allerdings erst in ca. 20 Jahren)

<p>Ökologie (Kaltluftstrom, Klima):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung („ökologische Dachgärten“) - Grünanlage mit Teich/ Wasserauffangbecken für Regenwasser - Rechts und links der Michelangelostraße entsteht ein grüner Boulevard - Grauwasser der Neubauten wird gesammelt und für Bewässerung der Dachgärten verwendet - Bienenvölker auf Dächern an beiden Enden der Michelangelostraße 	<p>Weiteres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze für Leihräder und Stationen für E-Fahrzeuge
<p>Tisch 3 (Aussagen bei der Standortwerkstatt 1 am 2. Juni 2018)</p>	
<p>Zahl der Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 900 WE - keine Aussagen zur Anzahl der WE auf Flächen der WBG Zentrum 	<p>Aussagen zu Parkplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - großer Parkplatz unter neuem Schulstandort - Tiefgaragen unter Neubauten - Anzahl der Parkplätze wurde noch nicht berechnet
<p>Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Punkthochhaus Greifswalder Straße/Michelangelostr. - 10-geschossige Turmhochhäuser südlich an die 1950er-Jahre Zeilen angebaut - 3-geschossige Zeilen gegenüber des Sportplatzes Hanns-Eisler-Straße 	<p>Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hubschrauberlandeplatz auf Freifläche neben dem Sportplatz - Turmhochhäuser südlich des Sportplatzes unterschiedlich geschossig (Verschattung beachten) - Aufgelockerte Bebauung entlang der Michelangelostraße, keine rechtwinkligen Zeilen, 6-geschossig mit Läden im Erdgeschossbereich - An der Kreuzung Greifswalder Straße/ Michelangelostraße Turmhochhaus möglich (60 WE), da keine Verschattung für Bestandsgebäude entsteht
<p>Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgelockerte Bebauung - Turmhochhäuser und Zeilen 	<p>Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuer Schulstandort soll angehoben werden bzw. Raum für Buswendeschleife und Parken unterhalb entstehen. - Altersheim, Begegnungsstätte, behindertengerechtes Wohnen und Kita gebündelt an einem Standort nördlich der Michelangelostraße - Verlegung des Norma neben Hubschrauber-

Beteiligungsverfahren Michelangelostr. – Standortwerkstätten I und II (2. und 16.06.2018)

	<p>landeplatz mit geringerer Verkaufsfläche und Parkplätzen</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandel und soziale Einrichtungen möglich in EG der 6-geschossigen Neubauten entlang der südlichen Michelangelostraße- In Höhe Greifswalder Straße/ Gürtelstraße größerer und höherwertiger Einzelhandel möglich
<p>Hinweise zu Verkehr und Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none">- Buswendeschleife unterhalb des neuen Schulstandorts	<p>Weiteres</p> <ul style="list-style-type: none">- Alle Dächer sollen begrünt werden.- Gruppe Tisch 3 wird einige offene Punkte in die Standortwerkstatt 2 mitnehmen.





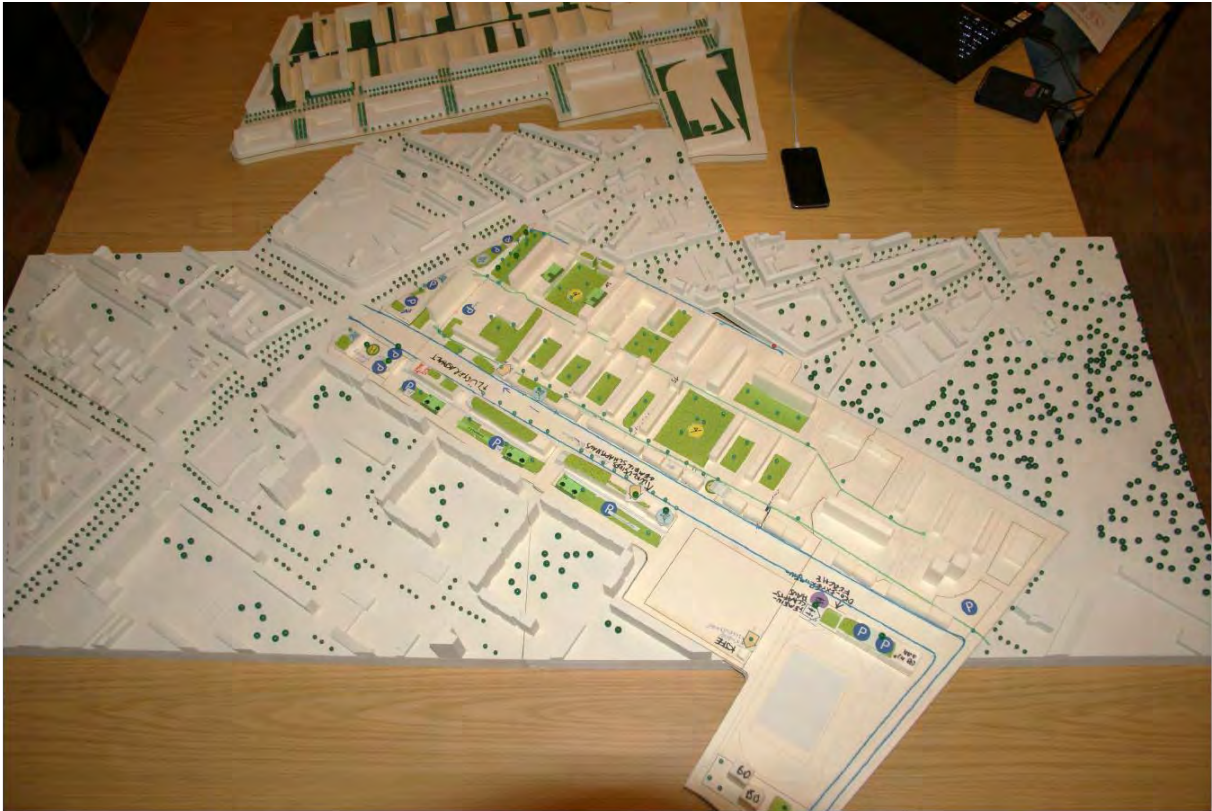
Tisch 5 (Aussagen bei der Standortwerkstatt II am 16. Juni 2018)	
Titel: „Boulevard-Kiez Michelangelostraße“	
5 Schlagworte:	
<ul style="list-style-type: none"> - Sozial - Integrativ - Multidimensional - Kiezcharakter erhalten - Trennung von Verkehr und Wohnen 	
Zahl der Wohneinheiten:	Aussagen zu Parkplätzen:
<ul style="list-style-type: none"> - 850 WE 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefgaragen unter Parkband und Neubau - 1.220 Parkplätze (960 Bestand, 250 neu durch Tiefgaragen)
Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:	Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:
<ul style="list-style-type: none"> - Vattenfall-Standort: Gestaltung u-förmig mit Entrée – 2 Hochhäuser mit Dachgärten und Tiefgaragen sowie ansprechenden gestaltetem Freiraum (zwischen Parkanlage und Siedlungsfreiraum) 	<ul style="list-style-type: none"> -
Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:	Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> - Eckhäuser - Balkone sind von der Michelangelostraße abgewandt angebracht - Keine WE nördlich des Sportplatzes. Stattdessen zwei Hochhäuser am Standort Kultur Markt Halle mit Fahrstühlen und Dachgärten und je 60 WE 	<ul style="list-style-type: none"> - Sozialer Mittelpunkt mit Schwerpunkt „Bewegung und Spiel“ am Schulgelände - Jugendfreizeiteinrichtung Atelier 89 und Schule sollen baulich getrennt werden (können aber auf dem selben Gelände sein) - Bebauung an der Greifswalder Straße soll 3-geschossig sein mit Einzelhandel, Werkstätten und Versorgungseinrichtungen als klare städtebauliche Kante (mit Tiefgaragen) - Nutzung des Dreieck-Zuschnitts des Grundstücks für Bowling, Fitness o.ä. - Auf Fläche Kultur Markt Halle bei Sportplatz: 2 Hochhäuser und Grünfläche (angrenzend an Kniprodestraße)
Hinweise zu Verkehr und Mobilität:	Weiteres
<ul style="list-style-type: none"> - Anlieferungen sollen nur über die Michelangelostraße erfolgen und nicht über die Hanns-Eisler- oder Thomas-Mann-Straße geleitet werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Funktionen sollen an Ort und Stellen bleiben, neue sollen an selbiger Stelle entstehen

<p>Ökologie (Kaltluftstrom, Klima):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkband von der Gürtelstraße bis zur Michelangelostraße für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen - Regensammelbecken unter Sportplatz an der Hanns-Eisler-Straße (für Nutzung im Gebiet) - „Blaugrüne“ Dächer², Dachgärten (ggf. auch für Bienenvölker) sollen realisiert werden wo (mit und ohne Zugang und Aufenthalt) im Neubau und Bestand möglich - Wenn möglich alten Baumbestand auf den Freiflächen an der Greifswalder Straße belassen und neue Grünverbindung parallel zur Gürtelstraße schaffen - Hochhäuser am Standort Kultur Markt Halle um Kaltluftstrom hindurch zulassen 	<p>Lärm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installation von Plexiglas (bzw. Lärmschutzwand) um Sportplatz Hanns-Eisler-Straße herum (ca. 1,50 m hoch), um Lärm der Kinder aufzufangen - Neue Häuser auf den Freiflächen an der Greifswalder Straße dienen als Schallschutz. Sie selbst beherbergen Einzelhandel.
<p>Tisch 5 (Aussagen bei der Standortwerkstatt I am 2. Juni 2018)</p>	
<p>Zahl der Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 650 WE - keine Aussagen zur Anzahl der WE auf Flächen der WBG Zentrum 	<p>Aussagen zu Parkplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 700 Parkplätze und 200 in Tiefgarage - Parkplätze unter und neben Sportplatz Hanns-Eisler-Straße (dort: 480 Stellplätze) - Tiefgaragen unter Neubauten - Tiefgarage unter Sportplatz - Erhalt Parkplätze bei Norma - Parkdecks auf Freiflächen in Höhe Greifswalder Straße/ Gürtelstraße - Parkdecks südlich der Michelangelostraße mit 100 Stellplätzen (in den Innenhöfen) - Planungshorizont 30 - 40 Jahre: Heute mehr

² „Begrünung und Retention lassen sich auf Dächern unabhängig voneinander oder als Kombilösung realisieren. Besonders geeignet im Sinne der Anpassung an den Klimawandel sind sogenannte blaugrüne Dächer, also die Kombination von Begrünung und Wasserspeicherung. Wenn das Wasser längere Zeit gespeichert wird, kann es in Trockenperioden die Evapotranspiration der Dachbepflanzung verstärken und so zur Kühlung der Stadt beitragen“. (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt [online] https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf 2.23)

	Bedarf, dieser wird zukünftig abnehmen.
<p>Hinweise zur Gestaltung nördlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5-geschossige Zeilenbebauung parallel zur Michelangelostraße (Orientierung an Bestand) - Durchgänge zur rückwärtigen Bebauung ermöglichen (z.B. Müllabfuhr) - Turmhochhäuser (8 Geschosse) als (altengerechte) Wohnraumergänzung nördlich des 1950er-Jahre Bestands mit Dachnutzung > Senior_innen können im Quartier bleiben - Eher dicht bebaut, dafür hier mehr Freiraum 	<p>Hinweise zur Gestaltung südlich der Michelangelostr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neben Sportplatz Hans-Eisler-Straße Zeilenbebauung, Lücke schließen (30 WE) - 6-geschossige Zeilenbebauung parallel zur Michelangelostraße, unmittelbar an der Straßenkante, getrennt vom Bestand durch einen Grünstreifen
<p>Weitere Hinweise zur Wohnbebauung/zu Wohnformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Greifswalder Straße aufgrund Lärmemissionen kein Wohnen, sondern gemischte Fläche (Gewerbe, Parken) - Größere Zeilen setzen - Bei Norma soll kein Wohnen entstehen 	<p>Hinweise zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trennung städtischer Funktionen: Wohnen, Soziales, Versorgung jeweils an eigenem Standort konzentriert - Einzelhandel funktioniert nur im Kreuzungsbereich, ebenso Einzelhandelsstandort bzw. Gastronomie bei Schule denkbar (sozialer Treffpunkt) - Neben neuem Schulstandort: Jugendfreizeitanrichtung (als gesondertes Einzelgebäude wegen Lärmaspekten zum Sportplatz ausgerichtet – mit Dachnutzung), Gemeinschaftshaus und Ökowiedese - Im mittleren Bereich der Michelangelostraße Versorgungseinrichtungen und Gemeinschaftshaus (Inklusionsgedanke), die das Gebiet beleben - Quartierspavillon Thomas-Mann-Straße: Ersatz durch zweigeschossigen Neubau
<p>Hinweise zu Verkehr und Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterirdische Buswendeschleife auf südlicher Freifläche an der Kreuzung Greifswalder Straße/Michelangelostraße 	<p>Weiteres</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bebauung auf Grünflächen - Bestandsflachdächer mit nutzen als Dachterrassen. - bei den Parkplätzen soll in Stufen vorgegangen werden, um auch die Mobilität der Zukunft zu

	berücksichtigen - Leitliniencheck: Leitlinien wurden soweit erfüllt
--	--





(alle Fotos: die raumplaner)

Anlagen:

- Teilnehmer_innenliste der Werkstätten I und II
- Präsentationen Werkstätten I und II
- Nachtrag nach Werkstatt I: Korrigierte Leitlinien-Checkliste
- Nachtrag nach Werkstatt II: Darstellung der korrigierten Flächenausnutzung
- Titel und Stichworte der einzelnen Gruppen aus Werkstatt II
- Alle Schnittvorlagen, die während den Werkstätten von den Teilnehmern verwendet werden konnten.
- Hinweise des Vereins für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V. zu Tisch 1 für Werkstatt I und II
- Zu den Treffen des Runden Tisches bislang eingereichte Anträge

Verantwortlich für das Protokoll:

- Werkstatt I: Elisabeth Müller, Jan Schultheiß, Sabine Slapa – die raumplaner
- Werkstatt II: Kilian Evers, Elisabeth Müller, Jan Schultheiß, Sabine Slapa – die raumplaner

06. Juli 2018

ANLAGEN

Teilnehmer_innenliste der Standortwerkstatt I:

Tisch 1:

- Hr. Freund, Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V.
- Fr. Hollstein, Bürgerin
- Fr. Lenzig, Gewobag
- Hr. Repka, Bürger
- Fr. Spieker, Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V.
- Fr. Zürn-Kasztantowicz, Seniorenstiftung

Tisch 2:

- Fr. Dr. Ahnis, Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V.
- Hr. Böhm, WBG DPF
- Hr. Gampe, Bürger
- Hr. Dr. Lange, Bürger
- Hr. Müller, Bürger
- Hr. Sedlacek, WBG Zentrum
- Hr. Seibel, Gewobag

Tisch 3:

- Hr. Baumgarten, BI! Leben an der Michelangelostraße
- Fr. Geier, Bürgerin
- Fr. Lisker, BI! Leben an der Michelangelostraße
- Hr. Hoffmann, BI! Leben an der Michelangelostraße
- Hr. Schlag, WBG Zentrum

Tisch 5:

- Hr. Asadolakaleh, Atelier 89
- Hr. Dr. Bell, Leben Lernen
- Hr. Janz, Bürger
- Hr. Siemon, Bürger
- Fr. Stab, Bürgerin

Zeitweise anwesend: Hr. Kamm, Gangway

Vertreter_innen Bezirksamt, Senatsverwaltung und Begleitagentur

- Hr. Kuhn, Bezirksstadtrat
- Herr Benn, Bezirksbürgermeister (zeitweise)
- Hr. Kuhn, Bezirksstadtrat
- Fr. Pfeil, Stadtentwicklungsamt
- Hr. Risken, Amtsleiter

- Hr. Rogge, Stadtentwicklungsamt
- Fr. Wöhl, Stadtentwicklungsamt
- Fr. Hirschmüller, Umwelt- und Naturschutzamt
- Frau Zabel, Jugendamt (zeitweise)
- Hr. Klementz, FB Wirtschaftsförderung (zeitweise)
- Fr. Hoffmann, SenSW – Wohnungsbauleitstelle
- Fr. Reichmann, SenSW
- Fr. Schade, SenSW – Wohnungsbauleitstelle
- Hr. Knabe, die raumplaner
- Fr. Müller, die raumplaner
- Hr. Schultheiß, die raumplaner
- Fr. Slapa, die raumplaner

Externe Expert_innen:

- Hr. Trapp, Difu (zw.)
- Hr. Brunken (Studio Dreiseitl)
- Hr. Anterola (Studio Dreiseitl)
- Hr. Göрге (Büro Göрге)
- Hr. Reimann (LK Argus)
- Fr. Schwemmer (gruppe F)

- Fr. Ryan und Student_innen, TU Berlin (zeitweise)

Teilnehmer_innenliste der Standortwerkstatt II:

Tisch 1:

- Hr. Freund, Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V.
- Fr. Hollstein, Bürgerin
- Fr. Lenzig, Gewobag
- Hr. Repka, Bürger
- Fr. Spieker, Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V.
- Fr. Zürn-Kasztantowicz, Seniorenstiftung

Tisch 2:

- Fr. Dr. Ahnis, Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße e.V.
- Hr. Böhm, WBG DPF
- Hr. Dr. Lange, Bürger
-
- Hr. Sedlacek, WBG Zentrum
- Hr. Seibel, Gewobag
- Fr. Model, BI! Leben an der Michelangelostraße (neu zugelost, teilweise anwesend)

Tisch 3:

- Hr. George, BI! Leben an der Michelangelostraße (statt Hr. Baumgarten)
- Fr. Hempel, Bürgerin (statt Fr. Geier)
- Fr. Lisker, BI! Leben an der Michelangelostraße
- Hr. Schlag, WBG Zentrum

Tisch 5:

- Hr. Asadolakaleh, Atelier 89
- Hr. Dr. Bell, Leben Lernen
- Hr. Janz, Bürger
- Hr. Siemon, Bürger
- Fr. Stab, Bürgerin
- Hr. Völker, BI! Leben an der Michelangelostraße (neu zugelost)

Teilweise anwesend:

- Hr. Müller, Bürger

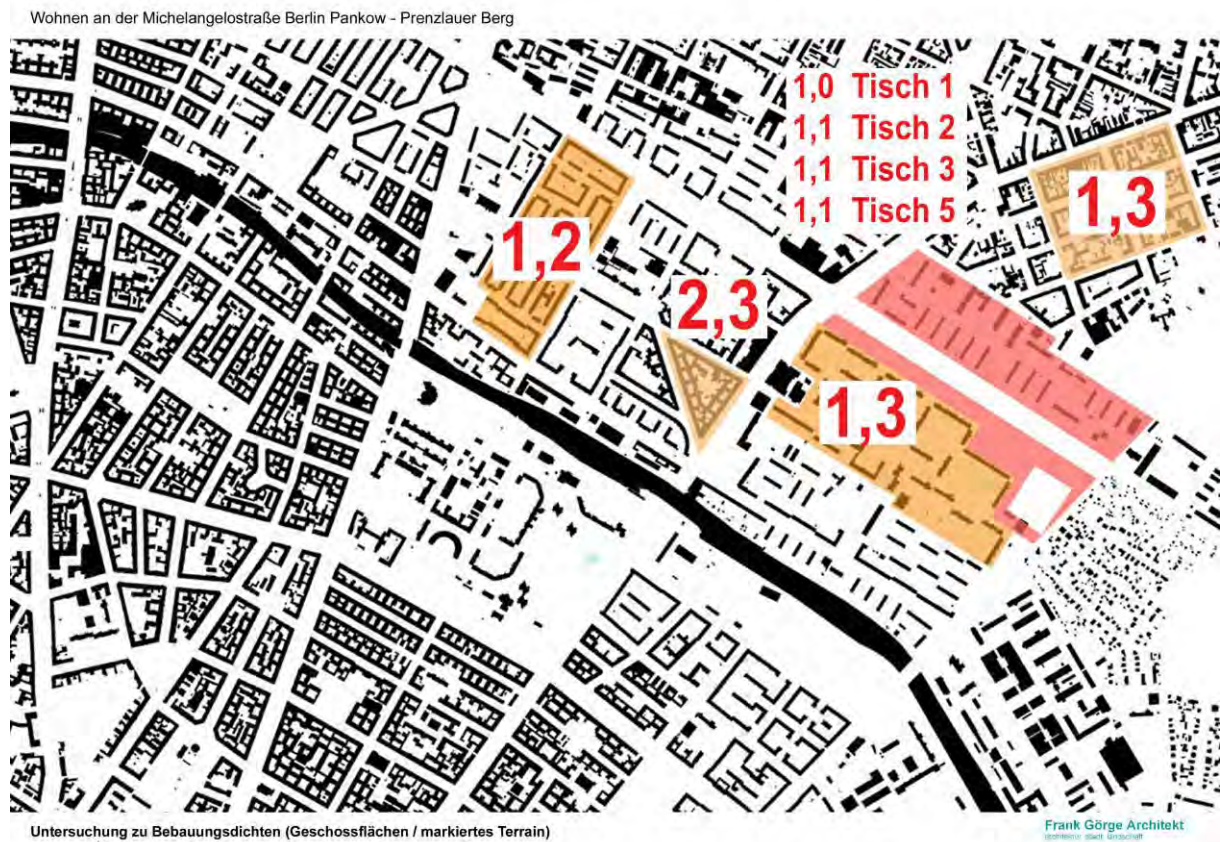
Vertreter_innen Bezirksamt, Senatsverwaltung und Begleitagentur:

- Fr. Hirschmüller, Umwelt- und Naturschutzamt
- Hr. Klementz, FB Wirtschaftsförderung (zeitweise)
- Hr. Kuhn, Bezirksstadtrat
- Hr. Rogge, Stadtentwicklungsamt
- Fr. Reichmann, SenSW
- Fr. Rusteberg, FB Stadterneuerung
- Fr. Schade, SenSW – Wohnungsbauleitstelle
- Hr. Evers, die raumplaner
- Fr. Müller, die raumplaner
- Hr. Schultheiß, die raumplaner
- Fr. Slapa, die raumplaner
- Hr. Beuge (SGA)

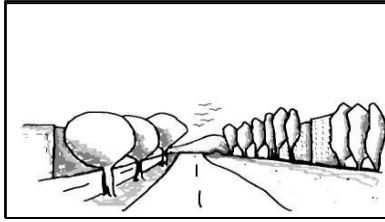
Externe Expert_innen:

- Hr. Trapp (Difu)
- Fr. Nenz (Difu) (Gast)
- Hr. Brunken (Studio Dreiseitl)
- Hr. Anterola (Studio Dreiseitl)
- Hr. Görge (Büro Görge)
- Hr. Reimann (LK Argus)
- Fr. Schwemmer (gruppe F)
- Hr. Löbig (GEO-NET)
- Hr. Matzinger (networks 4) (Gast)

Darstellung der nach Werkstatt II korrigierten Flächenausnutzung:



Erläuterung: Die Abbildung zeigt die konzipierte bauliche Dichte nach der Arbeit in der Standortwerkstatt II. Die Forderung der Bürger_innen nach Ermittlung der Dichte ohne Berücksichtigung der Flächen der Michelangelostraße und des Sportplatzes wurde berücksichtigt.



Verein für Lebensqualität an der Michelangelostrasse e.V.
c/o Horst Krüger, Hanns-Eisler-Str. 44, 10409 Berlin

**Verein für
Lebensqualität an der Michelangelostraße e.V.**

c/o Horst Krüger

Vorsitzender

10409 Berlin, Hanns-Eisler-Str. 44

E-Mail: vorstand@michelangelostrasse.org

Tel. 030/4231273

Fax 030/42803013

<http://michelangelostrasse.org>

2. Standortwerkstatt vom 16.06.2018

Arbeitstisch 1 - Teilnehmer:

Herr Freund,	Mitglied des Vorstands
Herr Repka,	Bürger
Frau Spieker,	Mitglied des Vorstands
Frau Hollstein,	Bürgerin
Frau Zürn-Kasztantowicz	Vertreterin der Seniorenstiftung
Frau Lenzig	Vertreterin der Gewobag

Kurzbeschreibung unseres städtebaulichen Entwurfs:

Führung der Michelangelostraße und Busverkehr:

- Die Michelangelostraße 42 m breit direkt in der Fortführung der Ostseestraße mit geringem Abstand parallel zu den bestehenden Parkflächen.
Zwischen Michelangelostraße neu und den bestehenden Parkflächen ein Streifen mit 1 m Breite für abgrenzendes Buswerk.
- Die Zufahrten zu den neuen und Bestandsgebäuden der nördlichen Michelangelostraße wie bisher von und zur Michelangelostraße. Keine gesonderte Erschließung aus Richtung Gürtelstraße. Der Bereich hinter der Michelangelostraße bleibt grüner Fußgängerbereich und sollte zur Naherholung ausgestaltet werden.
- Die Kreuzung Kniprodestraße, MASTr., Gürtelstr., Zufahrt BSR sollte bereits beim Neubau der MASTr. als vollständige Kreuzung ausgebaut werden, über die die BSR in das Straßennetz einfahren und ggf. eine Verlängerung der MASTr. erfolgen kann. Wegen der zur MASTr. unter 90 ° liegenden Kniprodestraße, des nicht in direkter Fortführung der MASTr. liegenden neuen Astes in Richtung BSR und wegen des künftig zu erwartenden DTV von mehr als 25.000 Kfz sollte ein zweistreifiger Kreisverkehr ausgebildet werden. Dafür wird nach Auskunft von Herr Beuge eine Kreisfläche von 80 m Ø benötigt. Über einen Kreisverkehrsplatz dieser Größe kann die Straßenbahn auch abbiegend geführt werden. Dafür ist lediglich eine Vorrangschaltung vorzusehen, eine durchgängige LZA-Schaltung für alle Straßenäste ist nicht erforderlich.
- Wir favorisieren eine Verwendung der Straßenbahntrasse auch für BVG-Busse (200er und 156er) im Linienbetrieb. Im Kreisverkehr können die Busse über jeweils gesonderte Ein- und Ausfahrten mit der Trasse verbunden werden.

Bankverbindung: GLS Gemeinschaftsbank eG - BIC: GENODEM1GLS - IBAN: DE1443 0609 6711 8284 0100

- Wir stellen uns für die Zukunft eine Verlängerung der Buslinie 200 über die Greifswalder Str. bis zur Prenzlauer Alle vor. Dadurch wäre eine Anbindung des 200er Busses an die M12 , M13 und M2 sowie Bus 158 und nochmals Bus 156 gegeben. Außerdem würde die Buswendeschleife im Wohngebiet entfallen und der dafür notwendige Platz könnte anderweitig genutzt werden.
Zur Umsetzung könnte die befestigte Straßenbahntrasse über die Kreuzung MASTr. und Greifswalder Str. bis zur Straßenkreuzung beider Fahrbahnen der Greifswalder Str. mit jeweils der Mandelstr. (vor dem Ostseeplatz mittig) geführt werden. In diesem Kreuzungsbereich können die Busse auf die Trasse fahren bzw. diese verlassen. Im Ergebnis entstünde eine gesonderte, von den Fahrbahnen der MASTr. und der Ostseestr. getrennte "Busspur" im Gegenverkehr, durch die Zeitverluste im ÖPNV durch Stau beiderseits der Greifswalder Str. vermieden und die Pünktlichkeit wesentlich erhöht werden könnte.
- An der Straßenbahntrasse können zugleich die Haltestellen für die Linienbusse eingerichtet werden. Im Kreuzungsbereich Greifswalder Str. / MASTr. sollten die Haltestellen für die Buslinie 156 und für die künftige Straßenbahn in der MASTr. eingeordnet werden. Damit würden die Verkehrsbehinderungen durch derzeitige Bushaltestellen im Fahrbahnbereich entfallen.
- Für die Übergangslösung - Buswendeschleife im Wohngebiet, Nähe Greifswalder Str., südlich der MASTr. - soll die Buslinie 200 über die Straßenbahntrasse bis zur Greifswalder Str. verlängert werden und dort enden.
Die Buslinie 200 verlässt vor der Kreuzung Michelangelostraße/ Greifswalder Str. die Trasse, ordnet sich in Linksabbiegespur der Michelangelostraße ein und wendet bei deren Freischaltung über die Gegenfahrbahn in die neue Buswendeschleife ein.
- Die bestehende Haltestelle Bus 156 Höhe HES 56 sollte auf Höhe HES 40 (Infrastrukturgebäude) und Kreuzung mit dem 2. Ast der Thomas-Mann-Str. (LZA-geregelt) verlegt werden. Eine weitere Haltestelle für Busse sollte an der Kreuzung MASTr. mit der Hanns-Eisler-Str./Ecke Sportplatzgelände (LZA-geregelt) eingerichtet werden, weil sie am Baufeld der Schule liegt. Beide Haltestellen führen zu sozialen Einrichtungen und begünstigen kurze Wege für die wesentlichsten Nutzergruppen (Schüler, Bürger im höheren Lebensalter, Eltern mit Kleinkindern).

Eventuell geplanter Umbau der Hanns-Eisler-Straße

- Die Hanns-Eisler-Straße wird in den bisherigen Maßen erneuert. Es wird kein Querparken eingerichtet wegen der erheblichen Nachteile für die Anwohner (Lärm, Luftverschmutzung, keine gesunde Lüftung der Wohnungen, Reduzierung der Vorgartenflächen und Neugestaltungsmöglichkeiten der Hauszugänge).
- Bei allen baulichen Maßnahmen bleibt der Baumbestand in der Hanns-Eisler-Straße gegenüber den Bestandsgebäuden in vollem Umfang erhalten.

Südliche Seite der Michelangelostraße:

- 2 Neubauten in Front zur Greifswalder Str., mit 7 bzw. 5 Etagen, davon je 1 Etage für Handel und Gewerbe (34 WE).
- Architektonische Gestaltung des Eingangsbereiches in das Wohngebiet Mühlenkiez bei Erhalt der z. Z. kurzen "wilden Wege" und ein sinnvoller Übergang vom Bus (neue Buswendeschleife) zur Straßenbahn M 4 und umgekehrt. Ein oder auch mehrere Wege könnten durch die neuen Gebäude geführt werden.

- Dahinter die Buswendeschleife, ca. 60 m x 40 m; notwendige Höhe 4,5 m, darüber 1 Parkdeck, Höhe 3,0 m. Die Buswendeschleife ist zu dem gegenüberliegenden 11-Geschosser hin zu verkleiden und zu begrünen als Sicht- und Schallschutz sowie zum Schutz gegen die Abgase.

Damit wird eine optimale Verbindung zwischen Bus 200 und Straßenbahn M 4 geschaffen.

Die Buswendeschleife benötigt eine Länge von mindestens 58 m. Die Fahrstreifen müssen 3,50 m breit sein. Der Parkplatz mit **77 m x 37 m** kann die Buswendeschleife aufnehmen;

3 Fahrstreifen sind platzmäßig möglich in Abhängigkeit vom Bedarf der BVG für den Bus 200.

Dessen Endstelle wird dadurch um eine Haltestelle verlängert und diese Linie optimal mit der M 4 verbunden.

Der Bus 200 wird von der Straßenbahntrasse über die Linksabbiegespur in die neue Buswendeschleife geführt, ggf. wird in diesem Kreuzungsbereich eine gesonderte Abbiegerspur für den Bus eingerichtet.

Mit der Aufnahme der Haltestelle Bus 156 wird zugleich die Verkehrsbehinderung durch den Halt nach der Kreuzung vermieden.

- Auf den WBG-eigenen Parkplätzen parallel zur MASTr. 4 Wohngebäude mit je 5 Etagen und je 25 WE. In Summe 100 WE. Zusatz: Realisierung etwa in 15 Jahren, bis dahin Interimslösungen Parkdecks zur Abdeckung von Parkplätzen für die Nutzer der WBG "Zentrum".
- Infrastrukturgebäude als 3 Gebäudekomplexe. Zur Hanns-Eisler-Str. hin 2 Neubauten mit je 2 Geschossen eventuell mit Dachgarten o.ä.. Zur MASTr. hin 3 Neubauten mit je 15 WE und 5 Etagen (Summe 45 WE).
Die niedrige Summe der WE ergibt sich daraus, dass entweder von allen 3 Neubauten die ersten 2 Geschosse für Infrastruktur benutzt werden bzw. 1 gesamter Gebäudekomplex.
Zwischen den Gebäuden könnten die Flächen zur MASTr. hin mit einem Atrium verbunden werden.
Aufgrund von zu erwartenden verschiedenen Bauträgern sind die soziale Nutzung (barrierefrei, generationsübergreifend, z.B. Beratungsräume, Gruppen-, Versammlungs- und Sporträume, Spielzimmer u.ä.) und eine kommerzielle Nutzung voneinander zu trennen. Zur kommerziellen Nutzung sollten Verkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf (ggf. im Kellerbereich) und Gastronomie sowie kleine Dienstleistungen (z. B. Annahmestelle Wäschereinigung, die gegenwärtig wegfallen soll) gehören.
- Daran angrenzend befindet sich die Fläche für die Grundschule.
- Die Fläche vor dem Sportplatz wird mit einem Punkthochhaus mit 15 Etagen, davon 1 Etage für Handel und Gewerbe (42 WE). Die restliche Fläche kann als eine kombinierte Grün- und Freizeitfläche gestaltet werden.
Das Punkthochhaus ist mit Tiefgaragen zu planen. Diese können mit der Zu- und Ausfahrt mit dem Kreisverkehr verbunden werden. Die Stellplätze in der Tiefgarage sollten den Bedarf der Bewohner des Neubaus decken.
- Am Sportplatz entlang der Kniprodestraße sind Freiflächen vorhanden, für die folgende Nutzungen vorgeschlagen werden: Hundenauslauffläche, kleiner Parkplatz, Ökowiede.
- Auf dem Gelände der Kulturmarkthalle soll 1 Punkthochhaus mit 15 Etagen entstehen, davon 1 Etage für Handel und Gewerbe (42 WE).

Nördliche Seite der Michelangelostraße:

- Auf der Fläche des jetzigen Norma-Discounters 2 Neubauten mit 1x 15 Etagen und 1x 7 Etagen, davon je 1 Etage für Handel und Gewerbe (42 + 18 = 60 WE).

- Kniprodestr. / Ecke MASTr. gegenüber dem BSR-Gelände - 1 Punkthochhaus mit 15 Etagen, davon 1 Etage für Handel und Gewerbe (42 WE).
Das Punkthochhaus ist mit Tiefgaragen zu planen. Diese können mit der Zu- und Ausfahrt mit dem Kreisverkehr verbunden werden. Die Stellplätze in der Tiefgarage sollten den Bedarf der Bewohner des Neubaus decken.
- In der MASTr. vor dem parallel zur Straße stehendem Bestandsgebäude 3 Neubauten ebenfalls parallel zur MASTr. Jedes Gebäude mit 5 Etagen und je 25 WE (75 WE). Unter diesen Neubauten könnte ein größerer zusammenhängender Tiefgaragenkomplex errichtet werden. Die Stellplätze in diesem Tiefgaragenkomplex sollten sowohl den Bedarf der Bewohner der Neubauten als auch der angrenzenden Bestandsgebäude decken.
- Vor den quer zur MASTr. stehenden Bestandsgebäuden 8 Neubauten mit je 5 Etagen und 15 WE (120 WE).
- Durch die Anordnung der Neubauten parallel zur MASTr. kann der bestehende Grünstreifen vor den Bestandsgebäuden erhalten und ausgebaut werden. Ebenso sollen die 2,50 m breiten Zuwegungen für Feuerwehr, Krankenwagen usw. erhalten werden und die Müllflächen an den Bestandsgebäuden. Die Neubauten können aufgrund ihrer geplanten Größe so angeordnet werden, dass sie keine Sicht auf die Giebelwände haben.
- Die Flächen zwischen den Neubauten können für Regenwasser durchlässig gestaltet und begrünt werden.
- An der Greifswalder Str. Richtung Gürtelstr. Auf der ersten Freifläche 1 Punkthaus mit 7 Etagen, davon 1 Etage für Handel und Gewerbe (18 WE). Standort an der Greifswalder Str. mit dem größten Abstand zum Bestandsgebäude.
Ziel ist es, möglichst viel Grünfläche mit vielen alten Bäumen zu erhalten.
- Auf der zweiten Freifläche wurde mit 1 Punkthochhaus an der Gürtelstr. errichtet mit 15 Etagen, davon 1 Etage für Handel und Gewerbe (42 WE). Auch hier gilt, möglichst viele der alten Bäume zu erhalten.
- Auf dem Vattenfall-Gelände an der Gürtelstr. wurden 3 Neubauten mit je 7 Etagen und je 35 WE so angeordnet, dass sowohl eine große Grünfläche als auch Parkfläche entstehen kann. Die Gebäude könnten sinnvollerweise durch die Seniorenstiftung (auf Anregung von Frau Zürn- Kastantowicz) errichtet werden. Für Tagespflegeeinrichtungen o. ä. wird eine großzügige Grünanlage benötigt (105 WE).

Summe WE: 725 WE

Anmerkung: Wohnungen im künftigen Ärztehaus wurden nicht mitgerechnet!

Summe Parkplätze (berechnet mit 5 m Länge und 2,50 m Breite):

1. Zu beiden Seiten der neuen Michelangelostraße bei großzügigem Abstand von den Kreuzungen Greifswalder Str. und Kniprodestr.:

230 Parkplätze

2. Parkdeck über der Buswendeschleife: 80 Parkplätze

3. WBG-eigene Parkflächen mit 2 zusätzlichen Parkdecks über dem Bestand. Pro Parkdeck ca.