Wohnen an der Michelangelostraße
Berlin Pankow - Prenzlauer Berg
Auslobung
Offener, zweiphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb

**Wohnen an der Michelangelostraße**

Berlin - Pankow, Prenzlauer Berg

Berlin, 08. September 2014
**Wettbewerbskoordination**
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D
Patrick Weiss, II D 22
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte

**Auslobung und Durchführung**
Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung
Mahlower Straße 24
12049 Berlin

**Titelbild**
Panoramaaufnahme der Michelangelostraße (Quelle: Steffen Wörsdörfer)

**Druck**
Ahrensfeld & Wolf, Berlin
# Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel ...............................................................................................................7

**Teil 1 Verfahren** ........................................................................................................9

1.1 Auslober, Nutzer ........................................................................................................9
1.2 Art des Verfahrens .......................................................................................................10
1.3 Richtlinien für Wettbewerbe ......................................................................................10
1.4 Wettbewerbsteilnehmer ..............................................................................................11
1.5 Preisgericht und Vorprüfung ......................................................................................12
1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen .......................................................................15
1.7 Rückfragen und Antworten .........................................................................................15
1.8 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten ..............................................................................16
1.9 Preisgericht ................................................................................................................17
1.10 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen .................................................................17
1.11 Geforderte Leistungen ..............................................................................................17
1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung ...................................................................20
1.13 Preise und Bearbeitungshonorar ..............................................................................21
1.14 Weitere Bearbeitung ..................................................................................................21
1.15 Eigentum und Urheberrecht .....................................................................................21
1.16 Verfassererklärung .....................................................................................................22
1.17 Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten ........................................22
1.18 Haftung und Rückgabe .............................................................................................22
1.19 Zusammenfassung der Termine ................................................................................23

**Teil 2 Situation und Planungsvorgaben** ..................................................................23

2.1 Lage im Stadtgebiet ....................................................................................................23
2.2 Historische Entwicklung ............................................................................................26
2.3 Das Wettbewerbsgebiet ..............................................................................................29
2.4 Städtebauliche und naturräumliche Situation ............................................................29
2.5 Erschließung, Stellplätze ...........................................................................................35
2.6 Nutzungen, Versorgung, öffentliche Einrichtungen .....................................................36
2.7 Sozialstruktur und Eigentumsverhältnisse..................................................................36
2.8 Technische Infrastruktur ............................................................................................38
2.9 Planungsvorgaben ......................................................................................................40

**Teil 3 Wettbewerbsaufgabe** ......................................................................................43

3.1 Aufgabenstellung ........................................................................................................43
3.2 Städtebauliche Zielsetzung .........................................................................................43
3.3 Realisierung ................................................................................................................45
3.4 Gemeinbedarfsinrichtungen / Soziale Infrastruktur .......................................................46
3.5 Ergänzende Nutzungen ..............................................................................................47
3.6 Grün- und Freiraum / Wegebeziehungen ...................................................................47
3.7 Erschließung, Stellplätze ...........................................................................................48
3.8 Technische Infrastruktur ............................................................................................51
3.9 Ansprüche von Nutzergruppen ..................................................................................51

**Teil 4 Anhang** ...........................................................................................................53

4.1 Digitale Anlagen .........................................................................................................53
4.2 Quellenverzeichnis .....................................................................................................54
Anlass und Ziel

Berlin befindet sich in einer Phase starken Bevölkerungswachstums. Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum genüge zu tun, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit den Berliner Bezirksämtern die Aufgabe übernommen, die noch verfügbaren Wohnbaupotenziale in der Bundeshauptstadt ausfindig zu machen und entsprechende Planungsverfahren zu deren Erschließung einzuleiten.


Zudem richtet sich die Wettbewerbsaufgabe wegen der besonderen Bedeutung der wohnungsnahen Freiräume ausdrücklich auch an Landschaftsarchitekten. Neben der Notwendigkeit zur Qualifizierung der öffentlichen Räume stehen auch die Aufwertung grundstücksbezogener halböffentlicher und privater Freiräume im Mittelpunkt der Aufgabe, die die Freiraumplanung als integralen Bestandteil des Städtebaus fordert.

In der ersten Phase des Wettbewerbs sind für das ca. 31 ha große Wettbewerbsgebiet skizzenhafte Entwurfsideen und Konzepte von den Teilnehmern gefordert. Die weitere Konkretisierung und Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes anhand der Vorgaben aus dieser Auslobung erfolgt in der zweiten Wettbewerbsphase.
Teil 1 Verfahren

1.1 Auslober, Nutzer

Auslober
Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

in Zusammenarbeit mit dem
Bezirksamt Pankow von Berlin

und in Kooperation mit
dem Liegenschaftsfonds Berlin
der Wohnungsbau- und Wohnungsmarktgesellschaft Zentrum eG
der Wohnungsbau- und Wohnungsmarktgesellschaft MERKUR eG
der Wohnungsbau- und Wohnungsmarktgesellschaft DPF eG
der GEWOBAG Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
der Seniorenstiftung Prenzlauer Berg

Wettbewerbskoordination
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung Städtebau und Projekte
Referat II D
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte
Patrick Weiss, II D 2
Tel.: +49 (0)30 / 9025-2016
Fax: +49 (0)30 / 9025-2533
e-mail: patrick.weiss@senstadt.berlin.de

Beauftragt mit Auslobung und Durchführung des Verfahrens
Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung
J. Miller Stevens
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Fon: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de
1.2 Art des Verfahrens


Kommunikation

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Die Kommunikation mit den Teilnehmern erfolgt ausschließlich über den Teilnehmerbereich des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform: www.wettbewerbe-aktuell.de

Die Teilnehmer sind aufgefordert, sich im Wettbewerbsverlauf über den aktuellen Stand des Verfahrens eigenständig zu informieren. Im Teilnehmerbereich werden die Informationen zur Auslobung bereitgestellt und fortlaufend aktualisiert.

Anmeldung und Zugang zum Teilnehmerbereich


1.3 Richtlinien für Wettbewerbe

Dem Wettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie der Leitfaden zur Durchführung von Wettbewerben gemäß IV 150 der Allgemeinen Anweisung für Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau - AxBau) zugrunde, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt ist.


Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2013 einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließ-
lich der Veröffentlichung der Wettbewerbsresultate, dürfen nur über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II D, abgegeben werden.

**Datenschutz**


### 1.4 Wettbewerbsteilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind gemäß § 4 (1) RPW 2013:


- juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und einer der Gesellschafter oder einer der bevollmächtigten Vertreter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit, die an natürliche Personen gestellten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Arbeitsgemeinschaften die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt. Fachberater unterliegen nicht den genannten Teilnahmebedingungen.

Ausdrücklich ausgeschlossen von der Teilnahme sind jene Personen, die unter die Teilnahmehindernisse laut §4 (2) RPW 2013 fallen.

In der zweiten Phase des Wettbewerbs ist eine Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekten zwingend erforderlich. Es wird den Teilnehmern empfohlen, in der zweiten Wettbewerbsphase Verkehrsplaner beratend hinzuzuziehen.
1.5 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter
Julia Tophof
Architektin
Berlin

Roland Kuhn
Architekt
Berlin

Stefan Forster
Architekt
Frankfurt am Main

Ingrid Spengler
Architektin
Hamburg

Christa Reicher
Stadtplanerin
Aachen

Regine Keller
Landschaftsarchitektin
München

Stellvertretende Fachpreisrichter
Andreas Garkisch
Architekt
München

Oliver Bormann
Stadtplaner
Berlin

Birgit Hammer
Landschaftsarchitektin
Berlin

Sachpreisrichter
Regula Lüscher
Senatsbaudirektorin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Dirk Böttcher
Wohnungsbauleitstelle Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung
Bezirksamt Pankow
Rainer Giedat  
Liegenschaftsfonds Berlin  
Projektgesellschaft

N.N.  
Vorstand  
Wohnungsbauenossenschaft Zentrum e.G.  
Berlin

**Stellvertretende Sachpreisrichter**

Manfred Kühne  
Abteilung II, Städtebau und Projekte  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Grit Schade  
Wohnungsbauleitstelle Berlin  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Ina Carrasco  
Abteilung Stadtentwicklung  
Bezirksamt Pankow

Jürgen Göthel  
Liegenschaftsfonds Berlin

Mario Palm  
Wohnungsbauenossenschaft Zentrum eG  
Berlin

Dr. Jörg Lehmann  
Wohnungsbauenossenschaft MERKUR eG  
Berlin

Roland Henke  
Wohnungsbauenossenschaft DPF eG  
Berlin

Sabine Vollus  
GEWOBAG Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH  
Berlin

**Sachverständige**

Gabriele Pfeil  
Fachbereich Stadtplanung  
Bezirksamt Pankow

Jürgen Terlindén  
Straßen- und Grünflächenamt  
Bezirksamt Pankow
Detlef Thormann  
Behindertenbeauftragter  
Bezirksamt Pankow

Ilka Wagnitz  
Schul- und Sportamt  
Bezirksamt Pankow

Ina Zabel  
Jugendamt  
Bezirksamt Pankow

Dirk Böttcher  
Wohnungsbauleitstelle Berlin  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Peter Ostendorff  
Leiter Referat Wettbewerbe und Auswahlverfahren  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Ursula Renker  
Leiterin Referat Freiraumplanung und Stadtgrün  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

N.N.  
Landschaftsplanung und Naturschutz  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Cagla Ilk  
Geschäftsstelle Frauenbeirat  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Doris Kleilein  
Geschäftsstelle Frauenbeirat  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Christine Würger  
Schulentwicklungsplanung  
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft

Jan Hofmann  
Berliner Verkehrsbetriebe
Gäste
Peter Kever / Gudrun Sack
Architektenkammer Berlin
je ein Vertreter der Fraktionen in der
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Mietervertreter der
Wohnungsgenossenschaften Zentrum
eG

Vorprüfer
J. Miller Stevens / Steffen Wörsdörfer
Stadt • Land • Fluss
Berlin

Die Vorprüfung behält sich vor, ggf. sachverständige Berater und weitere
Fachleute zur Vorprüfung hinzuzuziehen. Die Vorprüfung wird nach Bedarf
ergänzt.

1.6 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt mit der Bekanntmachung
des Wettbewerbs am 08.09.2014 ausschließlich über den Teilnehmerbereich
des Wettbewerbs der Internet-Plattform
www.wettbewerbe-aktuell.de
Wettbewerbsunterlagen können nur auf diesem Wege abgerufen werden;
eine Zusendung per Post erfolgt nicht. Zur Anmeldung zum Wettbewerb
siehe Kapitel 1.2

Die Nutzung sämtlicher Unterlagen und Planungsgrundlagen ist aus-
schließlich im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens erlaubt. Die
Weitergabe an Dritte sowie die Nutzung im Rahmen anderer Projekte wird
nicht gestattet.

1.7 Rückfragen und Antworten

Rückfragen
Rückfragen zur Auslobung können schriftlich über das Wettbewerbsportal
unter www.wettbewerbe-aktuell.de gestellt werden. Bei den Rückfragen ist
auf die entsprechenden Teilziffern der Auslobung, auf die sie sich bezie-
hen, Bezug zu nehmen.

Rückfragen sind in der ersten Phase des Wettbewerbs bis einschließlich
18.09.2014 zu stellen. In der zweiten Wettbewerbsphase sind Rückfragen
bis einschließlich 24.10.2014 zu stellen.

Ein Rückfragenkolloquium findet nicht statt. Die Zusammenstellung aller
eingereichten Fragen und deren Beantwortung werden im Anschluss un-
ter www.wettbewerbe-aktuell.de allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt
und sind Bestandteil der Auslobung.
1.8 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt in beiden Wettbewerbsphasen anonym.

Abgabe 1. Wettbewerbsphase
Die Wettbewerbsarbeiten der 1. Phase sind bis zum 07.10.2014 bis 14.00 Uhr ausschließlich per Internetformular im Teilnehmerbereich des Wettbewerbs bei www.wettbewerbe-aktuell.de hochzuladen.

Kennzeichnung der Arbeiten, 1. Wettbewerbsphase


Abgabe 2. Wettbewerbsphase
Die Wettbewerbsarbeiten in der 2. Phase sind am 21.11.2014 oder an einem davor liegenden Tag bis 17 Uhr bei der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat Wettbewerbe und Auswahlverfahren
Brückenstraße 6 (Jannowitzcenter)
10179 Berlin
Raum Nr. 4.026 (4. OG)

abzugeben oder am selben Tag oder an einem davor liegenden Tag per Post- oder Kurierdienst einzureichen. Die Wettbewerbspläne sind gerollt in einer eckigen Planverpackung abzuliefern. Die Planverpackung ist anonymisiert mit dem Vermerk „Wettbewerb Wohnen an der Michelangelostraße“ und der sechsstellige Kennzahl des Verfassers (s. unten) zu versehen.

Die Modelle zur 2. Wettbewerbsphase sind eine Woche später, bis zum 28.11.2014 in gleicher anonymisierter Form bei gleicher Adresse einzureichen.

Der Wettbewerbsverfasser hat die unterschriebene Verfassererklärung mit seiner Anschrift in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag mit der gleichen Kennzahl abzugeben, mit der er seine Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet hat. Der Umschlag mit der Verfassererklärung ist gleichzeitig mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben.

Kennzeichnung der Arbeiten, 2. Wettbewerbsphase
Jeder Teilnehmer hat alle Bestandteile des Wettbewerbsbeitrags in der oberen rechten Blattecke mit einer gleichlaufenden sechsstelligen Kennzahl zu versehen, welche auch in der Verfassererklärung anzugeben ist und keine Rückschlüsse auf die Verfasserschaft liefert. Die Kennzahl ist aus sechs arabischen Ziffern in einer Größe von 1 cm Höhe und 4 cm Breite zu bilden und auf jedem Blatt und Schriftstück in der rechten oberen Ecke anzubringen.
Wettbewerbsbeiträge, die mit den Namen der Verfasser gekennzeichnet sind, müssen formal von der Bewertung durch das Preisgericht ausgeschlossen werden.

1.9 Preisgericht

Die Preisgerichtssitzung zur 1. Phase des Wettbewerbs findet am 13.10.2014 ab 9.00 Uhr statt.


1.10 Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbs sind:

- die vorliegende Auslobung
- die Zusammenstellung der Rückfragen und Antworten
- digitalen Daten, u.a. die im Folgenden aufgeführten Planunterlagen und Dokumente:
  - Arbeits- und Informationspläne, u.a. als .dwg-/ .dxf-/ .jpg-Datei
  - Luftbild als .pdf-Datei
  - Fotos vom Wettbewerbsgebiet und Umgebung
  - Formblatt Berechnungsblatt als Excel-Datei (2. Phase)
  - Formblatt Verfassererklärung (1. Phase Internetformular; 2. Phase analoger Ausdruck)

Hinweis
Jeder Teilnehmer des Verfahrens verpflichtet sich, die vorliegenden digitalisierten Daten und Pläne nur für die Beteiligung am Verfahren zu nutzen. Daten, die im Rahmen der Bearbeitung als Zwischenprodukte anfallen und nicht an den Auslober abgegeben werden, sind nach Abschluss des Wettbewerbs zu löschen.

1.11 Geforderte Leistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen erwartet:

Für die 1. Wettbewerbsphase des zweiphasigen Verfahrens

1. Abgabeblatt 1:
   Lageplan, M 1 : 2.000
   Veranschaulichung der städtebaulich-freiräumlichen Leitidee mit der geplanten Verteilung der Baumassen als Dachaufsicht mit Angabe zur Anzahl der Geschosse, der Gliederung der Freiräume sowie der Erschließungssystematik und Wegeführung

2. Abgabeblatt 2:
   eine perspektivische Darstellung des Gesamtkonzeptes aus der Vogelflugersicht
3. Textliche Erläuterung des Konzeptes:
einzureichen innerhalb des vorgegebenen Abgabeformulares im Teilnehmerbereich der Internetplattform (max. 750 Zeichen)

4. Verfassererklärung:
Die Verfassererklärung erfolgt ausschließlich im Teilnehmerbereich in einem Online-Formular.

Die einzureichenden Unterlagen sind in einfacher, schematischer Form auszuarbeiten. Es werden keine ausgearbeiteten Lösungen erwartet, sondern Lösungsansätze, die grundsätzliche Überlegungen als erste Annäherung an die Wettbewerbsaufgabe zeigen. Die Lösungsansätze sind prägnant und informativ unter Einhaltung des vorgegebenen Layout-Formats darzustellen.

Die Abgabe erfolgt ausschließlich per Internetformular. Die Unterlagen sind in zwei Bilddateien als jpg-Dateien im Teilnehmerbereich des Wettbewerbs hochzuladen. Folgende digitale Vorgaben sind einzuhalten: 1024 x 768 Pixel, max. 600 KB. Der Erläuterungsbericht ist im entsprechenden Online-Formular abzuspeichern. Die Verfassererklärung ist ebenfalls anhand eines Online-Formulars abzuspeichern.

Für die 2. Wettbewerbsphase
2. freiraumplanerische Vertiefung, exemplarisch im Nachverdichtungsbereich im M 1:200
3. Darstellungen zu Nutzungsverteilung, Freiflächenkonzept und Verkehrskonzept (o.M.)
4. Darstellung der stadtstrukturellen Einbindung im M 1:2.500
5. Schwarzplan (o.M.)
6. eine perspektivische Darstellung zur Visualisierung der stadträumlichen Atmosphäre
7. erläuternden Skizzen/Piktogramme (keine aufwendigen Abbildungen/Renderings), u.a. zu Entwicklungsetappen der Bebauung, Lärmschutz entlang der Michelangelostraße
8. je ein Schnitt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung im M 1:500, genaue Lage konzeptabhängig zu wählen
9. Prüfpläne, maßstäblich:
   - Städtebauliches Konzept im M 1:1000 mit Darstellung der Abstandsflächen der Bestands- und der Neubebauung nach BauOBln
10. Berechnung der städtebaulichen Kennwerte nachprüfbar und aufgestellt nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. DIN 277:
   - Grundflächen-(GR) und Bruttogeschossfläche (BGF) der Bestands- und der Neubebauung sowie insgesamt
   - überschlägige Ermittlung von neuen und ggf. entfallenden Wohneinheiten (WE)
   - überschlägige Ermittlung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen
   - überschlägige Ermittlung des Einwohneraldos differenziert nach bestehendem und neu geschaffenem Wohnraum
   - überschlägige Ermittlung der Stellplätze differenziert nach bestehenden und geplanten Stellplätzen
11. Textliche Erläuterung des Konzeptes inklusive u.a. Aussagen zum Lärmschutz entlang der Michelangelostraße
(maximal 4 Seiten DIN A4)
12. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
13. Verfassererklärung in verschlossenem, undurchsichtigem Umschlag
14. Modell des städtebaulichen Entwurfs M 1:1.000 auf der zur Verfügung gestellten Einsatzplatte

Zusätzlich geforderte Leistungen in digitaler Form
Zusätzlich sind folgende Leistungen in digitaler Form auf CD-Rom zu erbringen (für Vorprüfung, Ergebnisprotokoll und Veröffentlichung):
- die Präsentationspläne als Windows-kompatible .tif-Datei(en) in einer Auflösung von 300dpi
- die Präsentationspläne als pdf-Datei(en) mit eingebundenen Pixelendarstellungen in einer Auflösung von 300 dpi
- die geforderten Leistungen als Prüfpläne als CAD-Datei im Format .dwg oder .dxf (AutoCAD, Version 2000 oder tiefer)
- die ausgefüllten Formblätter (siehe digitale Anlagen/Formblätter) als .xls-Datei (Microsoft Excel)
- die Erläuterungstexte als .pdf-Datei

Hinweise zu den geforderten digitalen Leistungen
„Offene“ Dateien aus Layout-Programmen (z.B. InDesign, QuarkExpress, Illustrator etc.) können nicht berücksichtigt werden. Bildmaterial, das nicht im genannten Windows-kompatiblen .tif-Format vorliegt, kann nicht berücksichtigt werden.

Die CD-ROM selbst trägt als Titel nur die sechsstellige Kennzahl mit der auch die analogen Pläne gekennzeichnet sind. Die einzelnen Dateien auf der CD-ROM müssen wie folgt benannt werden:

Den ersten Teil des Dateinamens bildet die Kennzahl des Verfassers, danach folgt ein Unterstrich und anschließend der eigentliche Dateititel, gefolgt von der Formatangabe, z.B. „tif“.

Beispiele:
- Lageplan: 123456_lageplan.pdf
- Perspektive: 123456_perspektive.tif
- Prüfpläne: 123456_pruefplan.dwg


Als verbindliche Form der Arbeit der 2. Wettbewerbsphase gilt der Papierausdruck.

Allgemeine Hinweise (2. Wettbewerbsphase)
Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten stehen pro Wettbewerbs teilnehmer max. zwei 2 m hohe Rolltafeln mit einer Hängefläche von 1,96 m (Breite) x 1,46 m (Höhe) zur Verfügung.

Das geforderte Modell des städtebaulichen Entwurfs im M 1:2.000 ist entsprechend des vorgegebenen Ausschnitts in den digitalen Planunterlagen anzufertigen.

**Ausschlusskriterien/Verstoß gegen bindende Vorgaben**
Es werden keine bindenden Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 RPW 2013 formuliert. Wettbewerbsbeiträge, die während der Laufzeit des Wettbewerbs veröffentlicht werden, sind von der Beurteilung auszuschließen.

### 1.12 Beurteilungsverfahren und Vorprüfung

Das Beurteilungsverfahren ist unter § 6 Absatz 2 der RPW 2013 dargestellt.

**Beurteilungsverfahren, 1. Wettbewerbsphase**
Die Prüfung der Arbeiten in der 1. Wettbewerbsphase umfasst folgende Arbeitsschritte:
- Prüfung der fristgerechten Einlieferung
- Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen
- Prüfung der Einlieferung einer Verfassererklärung.


Auf der Grundlage der unten genannten Beurteilungskriterien wird das Preisgericht in Wertungsrundgängen ca. 25 Teilnehmer für die 2. Wettbewerbsphase auswählen.

**Beurteilungsverfahren, 2. Wettbewerbsphase**
Die eingereichten Arbeiten der 2. Wettbewerbsphase werden mit Hilfe der Beurteilungskriterien vorgeprüft.


**Beurteilungskriterien**
- Qualität des städtebaulichen Konzeptes
  Städtebauliche und freiräumliche Verflechtung
- Qualität des Freiflächenkonzeptes
- Qualität des Nutzungskonzeptes
- Qualität des Erschließungskonzeptes
- Berücksichtigung der nachbarlichen Bezüge
- Flexibilität und Realisierbarkeit
1.13 Preise und Bearbeitungshonorar

Die Wettbewerbssumme (§ 7 Absatz 2 RPW 2013) wurde auf der Basis des Merkblatts Arbeitshilfe Städtebaulicher Entwurf der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stand 01.10.2013 ermittelt. Für Preise und Anerkennungen stehen insgesamt 108.000,00 Euro zur Verfügung.

Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Preis</th>
<th>Betrag</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Preis</td>
<td>36.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Preis</td>
<td>24.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Preis</td>
<td>16.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Preis</td>
<td>11.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Anerkennung 1</td>
<td>7.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Anerkennung 2</td>
<td>7.000 €</td>
</tr>
<tr>
<td>Anerkennung 3</td>
<td>7.000 €</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Summe Preise und Anerkennungen: 108.000 €


1.14 Weitere Bearbeitung

Unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes beabsichtigt der Auslober, den Preisträger oder die Preisträger bei der Beauftragung nachfolgender Planungen oder bei der Teilnahme an weiteren Wettbewerben zu berücksichtigen.

1.15 Eigentum und Urheberrecht


Der Auslober ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

1.16 Verfassererklärung

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmer, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt sind.

1.17 **Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung der Arbeiten**


1.18 **Haftung und Rückgabe**

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet der Auslober nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

1.19 **Zusammenfassung der Termine**

| Veröffentlichung der Wettbewerbsauslobung | 08.09.2014 |
| Rückfragen 1. Phase bis | 18.09.2014 |
| Abgabe Wettbewerbsarbeiten 1. Phase | 07.10.2014 |
| Sitzung des Preisgerichts 1. Phase | 13.10.2014 |
| Rückfragen 2. Phase bis | 24.10.2014 |
| Abgabe Modell 2. Phase | 28.11.2014 |
| Ausstellung (voraussichtlich) | Januar 2015 |
Teil 2  Situation und Planungsvorgaben

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Osten Berlins im Bezirk Pankow, Stadtteil Prenzlauer Berg, nordöstlich des S-Bahnrings. Es wird begrenzt durch die Greifswalder Straße (Bundesstraße 2) im Nordwesten, die Gürtelstraße im Nordosten, die Kniprodestraße im Südosten und die Hanns-Eisler-Straße im Südwesten.


Abb. 2: Luftbild M 1:7.000
Abb. 3: Lageplan M 1:7.000
2.2 Historische Entwicklung


Abb. 4: Ausschnitt Stadtplan von 1862


Zwischen dem Bahnhof Weißensee (heutiger S-Bahnhof Greifswalder Straße) und dem Bahnhof Prenzlauer Allee entstanden städtische Einrichtungen wie die Gasanstalt, Gasbehälter, Güterbahnhof, Siechenhaus und Obdachlosenheim, die man aus dem Stadtgebiet auslagern wollte.


2.3 Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet wird durch mehrere Straßenräume begrenzt
- im Nordosten durch die Gürtelstraße
- im Süden durch die Kniprodestraße
- im Südwesten durch die Hanns-Eisler-Straße und
- im Nordwesten durch die Greifswalder Straße.

Mit Ausnahme der Greifswalder Straße werden die jeweiligen Straßenräume selbst mit zum Wettbewerbsgebiet gezählt. Somit umfasst das Wettbewerbsgebiet insgesamt 30,54 ha.

2.4 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Bestehende Bebauung


Seit den 1980er Jahren sind zudem weitere Einrichtungen im Gebiet entstanden. Die bedeutendste ist hier das Seniorenheim an der Gürtelstraße (Nr. 32-33), welches sich bis in die vergangenen Jahre immer wieder erweitert hat und baulich wie freiräumlich in gutem Zustand ist. Zu diesen Nutzungen kommt auch eine Kindertagesstätte hinzu, die sich am östlichen Abschluss der Gürtelstraße (Nr. 25) befindet.


Einen schlechten baulichen Zustand weisen die Versorgungsbauten auf. Die ehemalige Kaufhalle an der Gürtelstraße / Ecke Puccinistraße wird derzeit durch einen Trödelmarkt genutzt und fällt besonders durch ihr desolates Erscheinungsbild auf. Das Ärztehaus (Greifswalder Str. 122) befindet sich ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand, ist aber weiterhin in Benutzung und steht wegen der teils überalterten Bewohnerstruktur des Gebietes unter großer Nachfrage.
Dagegen weisen die Bauten mit Einzelhandleinrichtungen auf der Westseite der Greifswalder Straße (Ecke Storkower Straße bzw. Thomas-Mann-Straße) am Rande des Mühlenkiezes einen vergleichsweise guten baulichen Zustand auf. Die Schwimmhalle Thomas-Mann-Straße (Nr. 3) ist jedoch sanierungsbedürftig und seit Jahren außer Betrieb.


Abb. 8: Geschossigkeiten der Bebauung

Maximale Anzahl der Vollgeschosse eines Gebäudes

1 - 2
3 - 4
5 - 6
7 -10
> 10

Tiefgarage / Gebäude unterirdisch
Ruine
Stadtgrün und Freiraum

Die nach Errichtung der Zeilenbauten gepflanzen Bäume sind inzwischen ausgewachsen und prägen zusammen mit den umfangreichen Rasenflächen das Erscheinungsbildes der Siedlung.

Abb.9: Grün- und Freiflächen Michelangelostraße
Der Straßenbereich der Michelangelostraße wird von einer Reihe von Pyramidenpappeln begleitet, die in den 1990er Jahren gepflanzt wurden und inzwischen Höhen von mehr als 20 Metern erreichen.

In der Ostseestraße ist die mittig liegende Freiläche zum Ostseeplatz hin alleearlig mit Bäumen und Stauden bepflanzt. Entlang der Greifswalder Straße finden sich vorwiegend Linden vor. Außerdem ist die mittig geführte Trasse der Straßenbahn begrünt und beiderseits von Bäumen gesäumt. Vor den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Greifswalder Straße (Nr. 87/88 bis 91) befinden sich baumbestandene Rasenflächen.

Auf der Südseite der Michelangelostraße befinden sich breite Wiesenstreifen, die zunächst als Vorhalteflächen für den geplanten Ausbau der Michelangelostraße im Ringstraßenverbund vorgesehen waren. Inzwischen sind Teile dieser Flächen als extensive Wiesenflächen angelegt oder verpachtet. Die verpachteten und zum Teil umzäunten Flächen im Übergang zur Kniprodestraße sind heute aber real weitgehend ungenutzt. Weiter südlich an diese Wiesen direkt angrenzend befinden sich weitläufige Stellplatzflächen, die vor allem den Bewohnern der umgebenden Gebäude dienen. Sie sind großflächig versiegelt und nur mit wenigen Baumplandzungen durchgrünt.


Im gesamten Wettbewerbsgebiet wie auch im Umfeld verteilt, findet sich ein hoher Anteil an älteren und großkronigen Laubbäumen vor. Diese stammen aus verschiedenen Pflanzjahren und sind zum Teil ebenso alt wie die umgebende Bebauung. Besonders in den hofartigen Freiräumen des Mühlenkiezes konnten diese Bäume besonders große Höhen und Durchmesser erreichen und verhelfen dem Gebiet hier zu einem stark begrünten Gesamteindruck.


**Topographie und Boden**

Der gesamte Bezirk Pankow ist der Grundmoränenplatte der Barnimer Hochfläche zuzuordnen, welche sich durch Geschiebelehm, bzw. -mergel und Schmelzwassersand ausgebildet hat. Daher kann im Gebiet oberflächennahes Grundwasser (Schichtenwasser) auftreten.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes besteht ein leichtes Gefälle in Ost-West-Richtung. Der höchste Punkt liegt mit 50,7m ü. NN im Einmündungsbereich Hanns-Eisler-Straße/ Michelangelostraße. Ab diesem Punkt fällt das Gelände nach Westen und Südosten hin leicht ab. Der niedrigste Anschlusspunkt liegt mit 45,6m ü. NN im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße/ Michelangelostraße.

2.5 Erschließung, Stellplätze

MIV

Die Michelangelostraße besteht aus zwei Spuren je Fahrtrichtung, die jeweils neun und sieben Meter breit sind und im nordwestlichen Abschnitt um eine 5,50 Meter breite Mittelpromenade ergänzt werden. Der südliche Fußweg grenzt mit einer Breite von 4,60 Meter unmittelbar an die Fahrbahn an. Radwege sind fahrbahnbegleitend angelegt und wurden neuerlich durch eine Markierung vom Gehweg abgesetzt.


Mit dem geplanten Ausbau der A 100 soll die Stadtautobahn an die Frankfurter Allee angeschlossen werden. Der Weiterausbau bis zur Landsberger Allee ist im Anschluss langfristig vorgesehen. Die Verbindung zwischen Michelangelostraße und Landsberger Allee soll dann mittels einer neuen innerstädtischen Straße parallel zum dortigen Verlauf der Ringbahn bis zur Storkower Straße hergestellt werden.

ÖPNV

Im Osten des Gebietes, an der Kniprodestraße, verkehrt die Buslinie 200, die ihre Endhaltestelle auf dem Parkplatz vor der Wohnbebauung an der Hanns-Eisler-Straße hat. Sie verläuft quer durch die City bis hin zum Bahnhof Zoologischer Garten. Zudem ist die gesamte Michelangelostraße durch die Buslinie 156 erschlossen, die vom S-Bahnhof Storkower Straße bis zum Stadion Buschallee verläuft und tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehrt. Insgesamt erschließen täglich ca. 266 Busse am Tag und 36 Busse in der Nacht das Wettbewerbsgebiet. (Quelle: BVG.de)
Fuß- und Radverkehr
Neben der beidseitigen Fußwege entlang der Michelangelostraße besteht ein orthogonales Wegenetz im Bereich der Zeilenbebauung zwischen der Michelangelo- und Gürtelstraße, das vor allem der Erschließung der einzelnen Gebäude dient. Der dort mittig, Nordwest-Südost verlaufende Weg ist nicht befahrbar.

Insbesondere für ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen gestaltet sich die fußläufige Erschließung des Gebietes teils schwierig, da die Barrierefreiheit an vielen Übergängen und Fußwegen nicht gesichert ist. Auch die Breite vieler Fußwege in den Anschlussbereichen des Wettbewerbsgebietes hinein in die umliegenden Wohngebiete entspricht nicht durchgängig den heutigen Anforderungen.


Stellplätze
Im gesamten Wettbewerbsgebiet sind verschieden große Stellplatzanlagen verteilt. Besonders auffällig sind die großflächigen Bereiche südlich der Michelangelostraße, die zum Teil (Flurstücke 272) auch privat durch die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG bewirtschaftet werden. Die übrigen Stellplatzanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland der Michelangelostraße, d.h. auf landeseigenen Flächen. Die rd. 1.100 Stellplätzen südlich der Michelangelostraße werden vorwiegend durch die Bewohner der Wohngebäude der Zentrum eG insbesondere im Mühlenkiez in Anspruch genommen.

Aufgrund der geringen Querschnitte der Wohnstraßen im Gebiet sind hier nur vereinzelt Parkplätze vorzufinden. Im nördlichen Wettbewerbsgebiet befinden sich darüber hinaus zusätzliche Stellplätze nahe der Fernwärmewandelstation von Vattenfall, des Seniorenheimes und an den Kindertagesstätten sowie in Richtung der Kniprodestraße. Das landeseigene Grundstück an der Gürtelstraße (Flurstück 5113) wird derzeit als Stellplatzanlage insbesondere für das benachbarte Seniorenheim genutzt. Insgesamt sind im Wettbewerbsgebiet nördlich der Michelangelostraße rund 800 Stellplätze zu finden.

Lärmbelastung
2.6 Nutzungen, Versorgung, öffentliche Einrichtungen


2.7 Sozialstruktur und Eigentumsverhältnisse

Sozialstruktur

Im Jahre 2010 wurde für das Gebiet ein Wanderungsgewinn verzeichnet, der auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Prenzlauer Berg zurückzuführen ist. Die Differenz der Zu- und Fortzüge beträgt 1 bis unter 2 %. Damit wird der Durchschnittswert Berlins übertroffen.

Die ansässige Bevölkerung wird mit über 30% von Senioren bestimmt. Das Durchschnittsalter liegt bei 60 Jahren. Kinder und Jugendliche sind mit unter 13% eher weniger vertreten. Nur eine geringe Anzahl an Bewohnern mit Migrationshintergrund ist im Gebiet ansässig (unter 10%). Der Mittelwert Berlins liegt zum Vergleich bei 25,7 %. Der Ausländeranteil ist mit unter 5% ebenfalls sehr gering (Durchschnittswert Berlin 13,5%).

Im Bereich Michelangelostraße ist die Anzahl an Langzeitarbeitslosen als hoch einzustufen. 4 bis unter 5% von den 15- bis 65-jährigen sind hier im Jahr 2010 mit einer Bezugszeit von über einem Jahr erfasst worden. Der Arbeitslosenanteil liegt mit 10 bis unter 14 % über dem Durchschnitt Berlins.

**Eigentumsverhältnisse**

Der Hauptheimer der Wohnbaulächen im Wettbewerbsgebiet ist die Wohnungsgenossenschaft Zentrum eG. Zwei Wohnbauleilen an der Michelangelostraße (Nr. 63-81) beinden sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG. Die Wohnungsgenossenschaft DPF eG besitzt eine Zeile im Nordwesten an der Greifswalder Straße (Nr. 118-121) sowie südlich des jüdischen Friedhofs (Michelangelostraße 101-107). Die versetzten Wohnhochhäuser an der Kniprodestraße (125-127) sind Eigentum der GEWOBAG VB.


An der Gürtelstraße (Nr. 34) befindet sich ein Gebäude mit Versorgungsinfrastruktur (Fernwärmenwendungstation) im Besitz der Vattenfall GmbH. Der Liegenschaftsfonds Berlin hält zwei Grundstücke im nördöstlichen Teil des Wettbewerbsgebiets: die Kaufhalle, Gürtelstraße 31 und eine soziale Einrichtung, Gürtelstraße 26.

Lediglich eine kleine Parzelle im Bereich zwischen der Michelangelostraße und der Gürtelstraße liegt in Privateigentum. Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen sowie die öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen liegen ebenfalls im Besitz des Landes Berlin.
2.8 Technische Infrastruktur


- Elektrizitätsversorgung (Versorgungsträger Vattenfall)
- Fernwärme
- Gasleitungen (Versorgungsträger NBB)
- Trinkwasserleitungen (Versorgung BWB)
- Abwasserentsorgung (Versorgung BWB)
- Telekommunikationsleitungen
  - Kabeldeutschland, Primacom, TeleColumbus
- Stadtlicht

Insbesondere die Leitungen der Fernwärme sind im Rahmen der Konzeptentwicklung möglichst zu berücksichtigen, da ihre Verlegung aufgrund der hohen Kosten unrealistisch ist. Dies betrifft vor allem die Nord-Süd verlaufende Leitung auf Höhe der Thomas-Mann-Straße und des Wohngebäudes Michelangelostraße 41-49 ungerade sowie die südlich und östlich des Sportplatzes verlaufende Leitung, welche die Michelangelostraße auf Höhe des Wohngebäudes Micheangelostraße 125 unterquert.
Abb. 13: Leitungen der technischen Infrastruktur (eigene Darstellung nach Angaben der Leitungsträger)
2.9 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)
Im gültigen Flächennutzungsplan für Berlin ist der Bereich nördlich der Michelangelostraße als Wohnbauläche (W2) mit vorwiegender Wohnnutzung und einer GFZ bis 1,5 dargestellt. Die Michelangelostraße selbst ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Auf der Südseite der Michelangelostraße schließt vor den Wohnscheiben an der Hanns-Eisler-Straße ein Bereich als gemischte Bauleibung (M2) an, die auch die Stellplatzanlagen auf der Südseite der Michelangelostraße einschließt.

Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin
Das Landschaftsprogramm Berlin weist die Flächen südlich der Michelangelostraße als Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für Bodenschutz, Grundwasserneubildung und Klimawirksamkeit aus.

StEP Wohnen
StEP Klima

Im Stadtentwicklungsplan Klima werden mehrere Handlungsfelder bestimmt, die Berlin für den Klimaschutz in seiner vielfältigen Kulisse räumlich definieren und die Anpassung an den Klimawandel forcieren. Das Wettbewerbsgebiet wird in seinem Bestand in Analyse- und Maßnahmen-Karten dargestellt, welche die Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz reflektieren.


StEP Zentren 2020

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 wird im Bereich der Greifswalder Straße südwestlich des Wettbewerbsgebietes ein besonderes Stadtteilzentrum mit mittlerem Handlungsbedarf ausgewiesen. Im Planungsgebiet selbst sind keine Vorgaben aus dem StEP Zentren zu verzeichnen.

Planungsrecht

Für das Planungsgebiet bestehen keine festgesetzten Bebauungspläne. Nördlich im Bezirk Weißensee sind für einzelne Bereiche Bebauungspläne festgesetzt (XVIII-45a Antonplatz; 3-23 Antonplatz; XVIII-63 Goundodstraße; XVIII - 65 Mahlerstraße). Südöstlich im Bereich der Storkower Straße befindet sich ein großflächiger Bebauungsplan in Aufstellung.

Es ist davon auszugehen, dass Bebauungspläne zur Sicherung der künftigen baulichen Entwicklung aufgestellt werden.
Vorangegangene Planungswettbewerbe

Denkmalschutz
Im Wettbewerbsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Der an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Jüdische Friedhof wird in der Denkmalkarte Berlin als Gartendenkmal ausgewiesen und die dort integrierten Gebäude als Baudenkmäler klassifiziert.
Teil 3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Aufgabenstellung

Der Wettbewerb zielt auf die Überprüfung möglicher Wohnungsbau- potenziale im Bereich beiderseits der Michelangelostraße ab. Hier soll ein städtebaulich-funktionales Gesamtkonzept entwickelt werden, das sowohl die Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers auf der Straßenrandseite als auch ein neues Stück Stadt auf der Straßensüdseite ermöglicht. Dabei ist die Lagegunst des Standortes am Rande der durch den S-Bahn-Ring definierten inneren Stadt zu nutzen.


Eine besondere Aufgabe stellt die Weiterentwicklung der Freiräume im Gebiet dar, die für höhere Nutzbarkeit und gestalterische Qualität aktiviert werden sollen. Dies mit den Flächenbedarfen der bestehenden Nutzungen wie Stellplätzen oder Spielplatzanlagen und den zu ermittelnden Bereichen für Wohnungsneubau zu vereinen, stellt eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Konzeptentwicklung dar.

In der ersten Phase des Wettbewerbs sind skizzenhafte Entwurfsideen und Konzepte zu entwickeln (siehe oben, 1.12 Geforderte Leistungen). In der zweiten Wettbewerbsphase soll anhand der hier genannten planerischen Vorgaben sowie weiteren Erkenntnissen aus der ersten Phase, die Konkretisierung und Vertiefung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepte erfolgen.

3.2 Städtebauliche Zielsetzung

Das Wettbewerbsgebiet weist eine städtebauliche Struktur auf, die auf seine Entstehungszeit nach 1945 zurückgeht. Im Teilbereich nördlich der Michelangelostraße handelt es sich hierbei zum einen um die viergeschossigen Zeilenbauten sowie um die in den 1970er Jahren errichteten Punktbauten mit bis zu 11 Geschossen. Hier gilt es, konzeptionelle Vorschläge für eine behutsame Nachverdichtung, insbesondere der Wohnzeilen, unter Berücksichtigung der Lärmimmisison von der Michelangelostraße sowie der Erschließungserfordernisse der Bestandsbauten, zu erarbeiten. Ebenso sollen heute vorhandene Qualitäten im Freiraum weiterentwickelt werden, ohne die Eigenarten der Nachkriegsplanung zu negieren.

Südlich der Michelangelostraße prägen die weitläufigen Stellplatzanlagen und weitere Freiflächen vor den angrenzenden, jedoch außerhalb des Bearbeitungsgebietes liegenden, 11-geschossigen Wohngebäuden das heutige Erscheinungsbild.
Hier kann bei Inanspruchnahme dieser Flächen ein neues Stadtquartier mit eigener Identität und Adresse an der Michelangelostraße entstehen. Gleichzeitig ist im Rahmen der Konzepterstellung zu prüfen, inwieweit die Michelangelostraße als neue Adresse auch für die bestehenden und weiterzuentwicklenden Wohnbereiche etabliert werden kann.

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung sollen, abhängig von der jeweils spezifischen Lage, differenzierte Wohnangebote entwickelt werden. Generell sollen bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung entstehen, die vorwiegend als Geschoßwohnungsbau zu konzipieren sind.

Neben der bereits im Gebiet wohnenden älteren Bevölkerung sollen auch für kleinere Familien und Paare Angebote geschaffen werden, um zeitgemäßen Bedarfen in diesem Bereich entgegenzukommen. Nach Aussagen der WBG Zentrum eG fehlen derzeit vor allem kleinere, preiswerte altersgerechte Wohnungen mit 1,5 Zimmern und Wohnungen für Familien mit bis zu vier Zimmern (100 bis 120 m²).


Im Bereich der bestehenden Wohnzeilen auf der Nordseite der Michelangelostraße schlägt die Wohnungsbaurgenossenschaft Zentrum eG für mögliche Nachverdichtungen folgenden Wohnungsschlüssel vor:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Räume je Wohnung</th>
<th>Anteil</th>
<th>Größe</th>
<th>Richtgröße sozialer Wohnungsbau</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1-Raum-WE</td>
<td>ca. 10 %</td>
<td>bis 50 m²</td>
<td>45 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2-Raum-WE</td>
<td>ca. 30 %</td>
<td>bis 70 m²</td>
<td>60 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>3-Raum-WE</td>
<td>ca. 25 %</td>
<td>bis 80 m²</td>
<td>75 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>4-Raum-WE</td>
<td>ca. 30 %</td>
<td>bis 110 m²</td>
<td>90 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>5-Raum-WE und größer</td>
<td>ca. 5 %</td>
<td>bis 130 m²</td>
<td>105 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>


3.3 Realisierung

Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Vorschläge gemacht werden, wie sich die großen, ungenutzten Freiflächen an der Michelangelostraße zu nachhaltigen Wohnlagen weiterentwickeln lassen und welche städtebaulichen Vorgaben zur Sicherung dieses Prozesses gemacht werden müssen.


Das vorzuschlagende städtebauliche Konzept soll Flexibilität hinsichtlich möglicher Bauherren, Entwicklungsetappen sowie der konkreten Ausgestaltung der Wohngebäude im Einzelnen aufweisen. Dennoch muss die notwendige Robustheit im Städtebau nachgewiesen werden, die es ermöglicht, auch unter zukünftigen Entwicklungsstandards die städtebaulichen Setzungen einhalten zu können und somit eine nachhaltige Planung zu sichern.

Durch die langen Zeitspannen, die zur Entwicklung des Wettbewerbsgebietes von Nöten sein werden, sind mögliche Phasierungen innerhalb dieses Prozesses vorzuschlagen, deren Zwischenschritte jeweils einen ablesbaren und qualitätvollen Stadtraum erzeugen, der ab der ersten Bauphase einen Gewinn für die benachbarten Quartiere darstellt. Es ist anzunehmen, dass die künftige bauliche Entwicklung des Gebietes bzw. von Teilflächen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert werden muss.
3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen / Soziale Infrastruktur

Neben dem Schwerpunkt des Wohnungsneubaus umfasst die Wettbewerbsaufgabe die Planung für Gemeinbedarfseinrichtungen. Innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist die schulische Versorgung durch einen Standort für eine dreizügige Grundschule, prioritär auf landeseigenen Flächen zu sichern. Eine offene Ganztagsschule mit drei Zügen und bis zu 432 SchülerInnen benötigt eine Grundstücksfläche von 1,3 bis 1,4 ha. Die hier genannte Flächengröße umfasst die für einen Schulneubau inklusive Sporthalle und der entsprechenden Freiflächen (Pausenhof, Spielfeld) erforderlichen Flächen. Im Folgenden sind die erforderlichen Teilflächen im Einzelnen dargestellt (siehe Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP)):

Grundfläche, Schulgebäude + Sporthalle
- zweigeschossig: 4.511 m²
- drei- bis viergeschossig: 3.618 m²
BGF Schulgebäude: 5.355 m²
BGF Sporthalle: 1.833 m²

Sportfreiflächen: 2.601 m²
sonstige Feilächen (Pausenhof, Schulgarten usw.): 6.770 m²

Der Bedarf für eine neue Grundschule ist in der aktuell prognostizierten Entwicklung der Schülerzahlen in diesem Bereich des Bezirks Pankow sowie im künftig zu erwartenden Wohnungsneubau im Wettbewerbsgebiet aber auch im Bereich des weiter südlich liegenden Anton-Saefkow-Parks (ehem. Güterbahnhof Greifswalder Straße) begründet.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung ist die mögliche Anordnung der Grundschule im Übergang zwischen der künftigen Wohnbebauung und dem zu erhaltenden ungedeckten Sportplatz an der Ecke Kniprodestraße zu prüfen. Hier könnte die Grundschule eine bauliche Abschirmung des Sportplatzes im Sinne des Immissionsschutzes bewirken. Aufgrund der derzeit hohen Belegung des Sportplatzes ist davon auszugehen, dass eine Doppelnutzung durch die künftige Grundschule nicht möglich wird.

Aufgrund der anvisierten neuen Wohnbebauung besteht der Bedarf an einer neuen Kindertagesstätte, die gemäß dem Raumprogramm der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft ein Grundstück von 2.000 m² als eigenständiger Standort mit 100 Plätzen benötigt. Gegebenenfalls kann die Kindertagesstätte in die neue Wohnbebauung, z.B. einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, baulich integriert werden.

Bei einer baulichen Kombination der dreiteiligen Sporthalle für das OSZ mit dem erforderlichen Hallenteil der zu planenden Grundschule kann bei entsprechender Begründung auch eine Teilung in zwei zweiteilige Hallen in direkter räumlicher Nachbarschaft erfolgen.

3.5 Ergänzende Nutzungen


Auch für mögliche temporäre Nutzungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftstreffs und Tagesmuttermütterräume ist die Flexibilität in sich über Zeit wandelnde Nutzungen durch variable Erdgeschossgrundsrisse konzeptionell zu berücksichtigen.

Für die bauliche Integration kleinteiliger gewerblicher Nutzungen sind flexible Erdgeschossgrundrisse anzudenken.

3.6 Grün- und Freiraum / Wegebeziehungen


3.7 Erschließung, Stellplätze

Es ist davon auszugehen, dass die äußere verkehrliche Erschließung des Wettbewerbsgebietes auch in Zukunft über die angrenzenden Straßen – Greifswalder Straße, Gürtelstraße, Kniprodestraße und Hans-Eisler-Straße – sowie über die zentral liegende Michelangelostraße erfolgen wird.

Im westlichen Abschnitt der Michelangelostraße und im Kreuzungsbereich der Greifswalder Straße ist der vorhandene Straßenquerschnitt mit der baumbestandenen Mittelinsel zumindest bis zur ersten Querstraße beizubehalten, um die Kreuzung mit der Greifswalder Straße und die Einmündung der Ostseestraße in ihrer heutigen Form zu sichern. Im weiteren Verlauf Richtung Osten ist das vorhandene Gesamtprofil der Michelangelostraße zu erhalten, es können jedoch gestalterische Optimierungen in den Randbereichen (Parkstreifen, Gehwege) vorgenommen werden. Ähnliches gilt für die anschließende Kniprodestraße, wobei der Aufwand für die Neugestaltung des Straßenquerschnitts gegenüber der heutigen Situation grundsätzlich abzuwägen ist.

Die den nördlichen Teilbereich erschließende Gürtelstraße ist in ihrer der-
zeitigen Lage und ihrem vorhandenen Querschnitt beizubehalten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Hanns-Eisler-Straße in ihrer heutigen
Lage annährend beibehalten werden kann, da sie für die Erschließung der
Bereiche südlich der Michelangelostraße erforderlich ist. Im Rahmen der
Konzeptentwicklung werden jedoch Vorschläge zum Straßenquerschnitt
erwartet, der sowohl die heute nicht erfüllten Anforderungen der angren-
zenden Bestandsgebäude (Parkflächen Kfz, Abstellflächen Fahrräder,
Flächen für Mülleneinhausungen, Platz für barrierefreie Zugänge zu den
Gebäuden) als auch die der Neubauplanung berücksichtigt.

Es ist weiter davon auszugehen, dass die Süd-Nord verlaufenden Straßen –
die zwei Abschnitte der Thomas-Mann-Straße sowie der östliche Abschnitt
der Hanns-Eisler-Straße – auch in Zukunft an die Michelangelostraße an-
binden werden.

Für die weiteren, zur internen Erschließung der künftigen Baufelder erfor-
derlichen Straßen, werden Gestaltungsvorschläge von den Teilnehmern
erwartet.

Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden ver-
trägliche Lösungen erwartet, die sowohl den künftigen, durch den
Wohnungsneubau entstehenden Bedarf als auch einen Anteil des durch
die Bestandsquartiere bestehenden Bedarfs, abdecken können. Da sich
ein Großteil der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum
südlich der Michelangelostraße (Flurstücke 270, 5136 und 5140) befind-
det, der künftig durch die neuen Wohnbauflächen in Anspruch genommen
wird, stellt die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs eine wesentliche
Aufgabe des Wettbewerbs dar.

Im Vorfeld des Wettbewerbs hat die Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG eine Untersuchung der bestehenden Stellplätze sowie der
Potenzialflächen für künftige Stellplatzanlagen erstellen lassen. Von den
rund 755 bestehenden Stellplätzen auf landeseigenen Flächen süd-
lch der Michelangelostraße werden ca. 670 (89 %) durch Bewohner der
Genossenschaftsbestände genutzt. Außerdem wird die Stellplatzanlage
im Eigentum der WBG Zentrum eG mit ihren 343 Stellplätzen (Flurstück
272) gänzlich durch die Bewohner der Wohngebäude der Genossenschaft
belegt.

Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe ist jedoch davon auszugehen, dass
alle Flächen südlich der Michelangelostraße zur Disposition stehen und
anteilig bei der künftigen Neuordnung berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund geht die WBG Zentrum eG als Haupteigentümer
der Wohngebäude südlich der Michelangelostraße von folgendem
Szenario aus:

- Die derzeit als Kfz-Abstellflächen genutzten Bereiche auf Flächen
  des Landes Berlin fallen ersatzlos weg.
Das derzeit als Kfz-Abstellfläche genutzte Grundstück der WBG-Zentrum eG zwischen Hanns-Eisler-Straße und Michelangelostraße (Flurstück 272) wird 1 zu 1 gegen für eine Parkplatznutzung geeignete Grundstücke weiter südlich im Bereich des Mühlenkiezes und damit außerhalb des Wettbewerbsgebietes mit dem Land Berlin getauscht.

Die Wettbewerbsteilnehmer sollen unter Berücksichtigung des oben genannten Bedarfs der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG auf dem eigenen Grundstück sowie des durch den Wohnungsneubau entstehenden Bedarfs den rechnerischen Nachweis einer ausreichenden Stellplatzversorgung für Bewohner und Besucher innerhalb des Wettbewerbsgebietes erbringen (siehe Formblatt). Es ist von insgesamt 0,4 Stellplatz pro Wohneinheit (Bestand und Neubebauung innerhalb des Wettbewerbsgebietes) auszugehen.

Zur Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs ist die Anordnung von Sammelstellplatzanlagen in Form von Parkpaletten und Tiefgaragen im Rahmen der Konzeptearbeitung zu prüfen. Dabei ist die Erreichbarkeit sowie die städtebauliche Verträglichkeit solcher Anlagen zu berücksichtigen. Bei einer Konzipierung von Tiefgaragen sind insbesondere die unterirdischen Leitungen des Fernwärmenetzes zu berücksichtigen (siehe auch Kap. 2.8).

Es ist außerdem davon auszugehen, dass das derzeit als Stellplatzanlage genutzte Grundstück an der Gürtelstraße (Flurstück 5113) weiterhin seine Funktion insbesondere für das benachbarte Seniorenheim behalten wird.


**ÖPNV**

Grundsätzlich ist eine Mobilität zugunsten des Umweltverbundes – Fußgänger- und Radverkehr sowie ÖPNV – anzustreben. Die bestehenden Angebote des ÖPNV inklusive der Verbindungsrelationen sind in heutiger Form zu erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Buslinien 156 und 200 weiterhin in der Michelangelostraße verkehren werden, eine kleinräumliche Verlagerung der Endhaltestellen der Busse der Linie 200 ist als Variante denkbar. So könnten z.B. die Busendhaltestellen in Längsaufstellung (min. drei Busse hintereinander) entlang der Michelangelostraße angeordnet werden. Dabei sind neben der maximalen Länge (je 18m), Breite (2,5m) und Höhe (4,1m) der Busse auch die Wenderadien für Gelenkbusse und Doppeldecker sowie notwendige Rangierflächen zu berücksichtigen. Hinzu kommt an der Endhaltestelle der Linie 200 eine Sanitäreinrichtung für die Busfahrer.
3.8 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Konzeptentwicklung sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen soweit wie möglich zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Fernwärmeleitungen, die auf Höhe der Wohngebäude Michelangelostraße Nr. 41-49 ungerade und 125 quer zur Michelangelostraße verlaufen und somit eine Bindung für die Neuplanung darstellen.

Bei den übrigen Leitungen der Ver- und Entsorgung wird davon ausgegangen, dass sie konzeptabhängig ggf. verlegt werden können. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung der künftigen Wohngebäude ist der Anschluss an das zu erweiternde Leitungsnetz anzunehmen.

3.9 Ansprüche von Nutzergruppen

Gender Mainstreaming


Als allgemeine Anforderungen an eine gendergerechte städtebaulicher Projektplanung sind die Gleichstellung der Geschlechter, Chancengleichheit und eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensbedingungen und Zwänge, unter denen die Geschlechter leben, anzusehen.

Planungsziele sind:


Die Überprüfung der Berücksichtigung dieser Ziele kann anhand des im Anhang enthaltenen Kriterienkataloges durchgeführt werden.

**Barrierefreies Bauen – Design for all**

Teil 4 Anhang

4.1 Digitale Anlagen

4.1.0 Auslobung
Vorliegende Auslobung als .pdf-Datei
00_Auslobung_Michelangelostr.pdf

4.1.1 Arbeits- und Informationspläne als .pdf-, .jpg- und CAD-Dateien

01_Grundlage_Michelangelostr.dwg / .dxf
02_Luftbild_1_2000.pdf
03_K5.jpg
04_Kartierung_Stellplätze.pdf (WBG Zentrum, ohne Auswertung)
05_Kartierung_Freiflächen.pdf (Bezirksamt Pankow)
06_Eigentümerplan.pdf
07_Baumkartierung.pdf (Bezirksamt Pankow, Karte und Liste)
08_Leitungsplan.pdf

Fotosammlung SLF und WBG Zentrum

4.1.2 Formblätter
09_Verfassererklärung.pdf
10_Berechnungsblatt_Michelangelostr.xls / .pdf

4.1.3 Ökologische Kriterien für Bauwettbewerbe
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)
11_Oekologische_Kriterien_fuer_Bauwettbewerbe.pdf

4.1.4 Forderungskatalog für die Erarbeitung von Vorplanungen für Kindertagesstätten
12_Anforderungen_Kitas.pdf

4.1.5 Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP)
13_Schulentwicklungsplanung_2012.pdf

4.1.6 Kriterienkatalog Gender-Mainstreaming
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Geschäftstelle Frauenbeirat)
14_Kriterienkatalog_GenderMainstreaming.pdf
4.2 Quellenverzeichnis

Literatur


Rechtsvorschriften


Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft: Ausfüh rungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP) vom 25.06.2012

Internet

Internetseite des Landes Berlin
http://www.berlin.de/ba-pankow/verwaltung/aun/vpprenzlauerberg.html

Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/ [Zugriff am 23.01.2014]

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/la-pro/ [Zugriff am 20.01.14]
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/a100/de/erweiterung.shtml [Zugriff am 06.02.2014].

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/de/p3.shtml [Zugriff am 06.02.2014].

Abbildungsnachweis

- Titelbild: Steffen Wörsdörfer
- Abbildung 1: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 2: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Abbildung 3: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Abbildung 4: Zentral- und Landesbibliothek Berlin
- Abbildung 5: Peter Heinz Junge
- Abbildung 6: Das Bundesarchiv Foto Joachim Spremberg
- Abbildung 7: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin
- Abbildung 8: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 9: Bezirksamt Pankow von Berlin
- Abbildung 10: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 11: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: FIS-Broker
- Abbildung 12: Bezirksamt Pankow von Berlin
- Abbildung 13: eigene Darstellung nach Angaben der Leitungsträger
- Abbildung 14: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin
- Abbildung 15: eigene Darstellung

- Fotodokumentation: F1-F6; F8-F11; F16; F18-F19 F7; F12-F15; F17; F20- F27 Steffen Wörsdörfer Wohnungsbauengenossenschaft Zentrum eG
Abb. 15: Verortung Standorte Fotodokumentation (gedrehte Darstellung, o.M.)