



*Kombinierter Schul- und Wohnungsbau
Stand: 09.12.2019*



Inhaltsverzeichnis

<i>Titel</i>	<i>Seite</i>
<i>Einleitung</i>	2
<i>Clipping der relevanten Anträge und Vorlagen zur Kenntnisnahme</i>	3
<i>- Kriterien für die Entwicklung von Hochhausstandorten in Charlottenburg-Wilmersdorf</i>	4
<i>- Quartier Hertzallee Nord zu einem nachhaltig lebendigen Gebiet entwickeln</i>	5
<i>- Mehr Wohnungsbau im Planungsraum "Hertzallee Nord"</i>	7
<i>- Die Stadt für die Zukunft planen – Dragoner-Areal als Standort für ein Gymnasium</i>	8
<i>- Schulgebäude im Rahmen der "Berliner Schulbauoffensive" für Nutzungsvielfalt planen und bauen</i>	9
<i>- Flächensicherung für Schulen</i>	10
<i>- Flächensicherung Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße</i>	12
<i>Clipping der relevanten Presseartikel</i>	18
<i>- Neue Idee: Wohnen über der Schule</i>	19
<i>- Wohnen über der Schule "Das ist geradezu ein Glücksfall"</i>	21
<i>- Wohnen mit Schule</i>	23
<i>- Schulneubau in Mitte</i>	24
<i>- Startschuss für Schulbauvorhaben der Howoge gefallen</i>	26
<i>- Bezirk erteilt grünes Licht für neues Wohnviertel an der Dessauerstraße</i>	28



Einleitung

Bezahlbar in einer Großstadt zu wohnen, ist an sich schon ein schwieriges Unterfangen. Dazu können bei Familien mit Kindern auch noch die Notwendigkeit von Schul- und KiTa-Plätzen kommen. Familien und die dementsprechende soziale Infrastruktur machen viele beliebte Stadtviertel und Kieze erst lebenswert, weshalb auch ein entsprechender Nachfragedruck für solche Gebiete aufgekommen ist. Dadurch gestaltet sich die Suche nach einer Wohnung oder alternativ, die nach einem Betreuungsplatz, als ein schier unlösbareres Problem.

Beide Bereiche werden maßgeblich von der Politik reglementiert, überwacht und gesteuert. Es ist also im Interesse der gesetzgebenden Instanzen, beste Bedingungen zur Entwicklung bzw. zum Ausbau zu schaffen. Bei der Umsetzung treten jedoch regelmäßig Zielkonflikte auf, welche politisch genutzt werden. Hierbei entsteht häufig ein ungenügender Interessensausgleich.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung können Lösungen gefunden werden, welche insbesondere die Problematik der fehlenden Flächen aufgreifen. Aspekte der integrierten Stadtentwicklung und sozialen Infrastruktur können sowohl im gesamtstädtischen Kontext als auch in der Planung eines Wohnviertels oder sogar in einem einzigen Gebäude realisiert werden. Demnach müssen Brandschutz und Fluchtwegeplanung des jeweils höheren Standards, auf alle Bereiche ausgedehnt werden, um unterschiedliche Planungsebenen zu vermeiden. Ebenso sind Vorgaben für Schulbauten zu berücksichtigen, die Sport- und Erholungsmöglichkeiten umfassen. Allerdings können diese Flächen und Einrichtungen auch nach Schulschluss von weiteren Nutzergruppen in Anspruch genommen werden, was die Auslastung der Investitionen weiter verbessert. Auch die Hin- und Rückwege für Schüler können auf diesem Wege reduziert werden, was einen Ausbau von Verkehrsinfrastruktur, öffentlich wie privat-individuell, unnötig macht, vorausgesetzt die Verteilung der Schüler auf die naheliegenden Betreuungsplätze findet unter diesen Gesichtspunkten statt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass trotz der Mehrplanungen und -ausgaben für eine Schul-Wohn-Kombination ein Mehrwert durch bessere Flächennutzung realisiert werden kann. Sollte sich dieser Bautyp etablieren, können sich darüber hinaus die Planungsbüros darauf einstellen und weitere Potentiale in diesem Bereich heben.



*Clipping der relevanten Anträge und
Vorlagen zur Kenntnisnahme 2019*



Clipping Antrag

Parlament:	BVV Charlottenburg-Wilmersdorf	Antragssteller:	Linke
Ausschuss:	Stadtentwicklung	Datum:	15.05.19
Antragsnr.:	0956/5		

Kriterien für die Entwicklung von Hochhausstandorten in Charlottenburg-Wilmersdorf

Das Bezirksamt wird beauftragt:

in Ergänzung und Konkretisierung der vom Bezirksamt am 10. April beschlossenen Verfahrensgrundsätze für den Umgang mit Hochhausprojekten, folgende Bewertungskriterien, Verfahrensgrundsätze und Voraussetzungen, die Hochhausprojekte erfüllen müssen, anzuwenden und in der Bauberatung zu kommunizieren:

a) Die Genehmigung bedarf immer eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

b) Die Genehmigung bedarf der frühzeitigen Vorstellung, z.B. in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, unter Beteiligung der Anwohner*innen und der interessierten Stadtgesellschaft. Hierzu sind geeignete Modelle oder Anschauungsmittel anzufertigen.

c) Hochhausprojekte müssen einen ausreichend hohen Wohnanteil aufweisen. Auf der Grundlage des kooperativen Modells der Baulandentwicklung müssen mindestens 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nach den Wohnraumförderungsbestimmungen aufweisen. Sämtliche weiteren Regelungen der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommen zur Anwendung.

d) Die Belegung von 20 Prozent der Wohnungen ist besonderen Bedarfsgruppen, wie Wohnungslosen, Obdachlosen oder Geflüchteten vorbehalten. Es ist zu prüfen, inwieweit auch Auszubildende und Studierende berücksichtigt werden können.

e) Die Genehmigung bedarf des Nachweises, dass 5 Prozent der Gesamtfläche des Hochhauses dauerhaft einer gemeinwohlorientierten Nutzung vorbehalten bleiben, beispielsweise für eine öffentliche Schule, eine Wohnungslosenstätte, eine nicht-kommerzielle Kultureinrichtung etc.

f) Zur baukulturellen Qualitätssicherung bedarf es eines städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbsverfahrens, das durch den Vorhabenträger zu organisieren und finanzieren ist. Über den Ausschreibungstext ist mit der Abteilung Stadtplanung des Bezirks, unter Beteiligung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Einvernehmen herzustellen. Der Bezirk und die Stadtgesellschaft sind in der Jury des Wettbewerbs vertreten. Der BVV ist bis zum 31.01.2019 zu berichten.



Clipping Antrag

Parlament:	BVV Charlottenburg-Wilmersdorf	Antragssteller:	SPD
Ausschuss:	Bezirksverordnetenversammlung	Datum:	17.01.19
Antragsnr.:	1035/5		

Quartier Hertzallee Nord zu einem nachhaltig lebendigen Gebiet entwickeln

Das Bezirksamt wird aufgefordert:

sich unverzüglich gemeinsam mit dem Senat von Berlin um eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets Hertzallee Nord einzusetzen. Hierzu sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um das Gebiet Hertzallee Nord mit einer lebendigen Nutzungsmischung zu entwickeln. Die Fläche ist von hoher Bedeutung für die weitere Entwicklung der City West. Das Bezirksamt und der Senat werden deshalb aufgefordert, sofort im Dialog mit der TU-Berlin darauf hinzuwirken, dass diese - insbesondere vor dem Hintergrund der Realisierung des Ergebnisses des nichtoffenen Wettbewerbs zum Neubau Mathematik und Interdisziplinäres Zentrum für Modellierung und Simulation (IMoS) der Technischen Universität Berlin - die zu errichtenden Gebäude im Gebiet Hertzallee Nord als gemischt genutzte Gebäude realisiert. Der Dialog ist unverzüglich aufzunehmen, da die Baugenehmigungen für die Gebäude der TU Berlin voraussichtlich bereits vor Verabschiedung eines Bebauungsplans für das Gesamtgebiet erteilt werden. Für alle weiteren sich im Besitz der TU-Berlin befindlichen Flächen (z. B. entlang der Müller-Breslau-Straße) sind vor Abschluss der Bebauungsplanung keine Planungsaktivitäten zu entwickeln. Das interdisziplinäre Zentrum für Modellierung und Simulation (IMoS) ist so zu entwickeln und zu konstruieren, dass eine nachträgliche Aufstockung möglich ist. Die Grundzüge der Planung für das gesamte Gebiet, darunter auch die Leitlinien für die Entwicklung der City West, müssen auch auf die zu errichtenden Gebäude der TU Berlin angewendet werden, um eine möglichst begünstigende Gebietsentwicklung sicherzustellen und Fehlentwicklungen zu verhindern. **Es ist unbedingt sicherzustellen, dass u. a. studentisches Wohnen und kleinteilige Gewerbestrukturen in die Nutzungsmischung des Gebiets, integriert werden - auch auf dem Geländeteil, der durch die TU-Berlin genutzt wird! Inwieweit das Gebiet als weiterer Hochhausstandort in Charlottenburg-Wilmersdorf geeignet ist, ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.**

Begründung:

Der Senat hat das Gebiet Hertzallee Nord als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 AGBauGB erklärt und die entsprechende Zuständigkeit an sich gezogen. Dieses Gebiet ist für die weitere Entwicklung der City West tatsächlich von überragender Bedeutung. Die TU Berlin plant, in ihrem Bereich des Gebietes Gebäude für ihre eigenen Nutzungen zu errichten, bevor der Bebauungsplan Hertzallee Nord beschlossen wird. Dies ist auch dadurch begründet, dass die sehr zu begrüßenden Fördergelder für die Erweiterung und für den Neubau des Campusgeländes der Technischen Universität Berlin zeitlich befristet sind. Für das Gesamtgebiet ist jedoch wesentlich, dass in allen Bereichen eine gute Nutzungsmischung sichergestellt wird, die dazu führt, dass sich das Gebiet dauerhaft lebendig entwickelt. Wenn auf dem Gebiet der TU dagegen nur Verwaltungs-, Büro- und Technikgebäude



entstünden, würden die Zielsetzungen für das gesamte Gebiet Hertzallee Nord gefährdet. Eine Verödung mit allen negativen Nebeneffekten wie Verwahrlosung und Kriminalität wäre möglicherweise die Folge. Deshalb sind die planerischen Möglichkeiten, das Gebiet Hertzallee Nord zu einem lebendigen Gebiet zu entwickeln, vollumfänglich zu nutzen. Da davon auszugehen ist, dass auch die TU Berlin ein Interesse an einer möglichst positiven Entwicklung des Gebietes hat, bestehen gute Chancen, den Dialog mit der TU Berlin erfolgreich zu führen. Deshalb sind der Bezirk und der Senat aufgefordert, ihre umfangreichen Dialogmöglichkeiten mit der TU Berlin zu nutzen und dabei die Zielsetzung des Bezirks und des Landes Berlin für die Entwicklung des Gebietes zu verdeutlichen. Zu diesen Zielsetzungen gehört auch, die Leitlinien für die Entwicklung der City West und den Masterplan für den Campus der Universitäten anzuwenden. Für die zielgerichtete Entwicklung des Gebietes der Hertzallee Nord sind insbesondere die zweite Leitlinie „das Wissenszentrum in die City West integrieren“ sowie die sechste Leitlinie „die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der City West erhöhen“ unbedingt bei der Festsetzung und Realisierung der Planungen anzuwenden. Alle anwendbaren bauleitplanerischen Instrumente sind darüber hinaus daraufhin zu prüfen, wie sie genutzt werden können, um die großen Potenziale des Gebietes zu erschließen und dessen langfristige, nachhaltige Entwicklung zu sichern. Dies muss bereits vor Verabschiedung des Bebauungsplans geschehen, um noch rechtzeitig Fehlentwicklungen verhindern zu können.



Clipping Antrag

Parlament: BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
Ausschuss: Bezirksverordnetenversammlung
Antragsnr.: 0911/5

Antragssteller: SPD
Datum: 17.01.19

Mehr Wohnungsbau im Planungsraum "Hertzallee Nord"

Das Bezirksamt wird aufgefordert:

gegenüber dem Senat, dem Investor, der TU Berlin, dem Bezirk Mitte, aber auch gegenüber den Bürger*innen des Bezirks dafür zu werben, dass im Planungsraum „Hertzallee Nord“ deutlich mehr Wohnraum - insbesondere durch höhere Gebäude – geschaffen wird, als bisher geplant, auch wenn nur ein kleiner Bereich dieses Planungsraums zum Bezirk CW gehört. Mit dem Investor und der zuständigen Senatsverwaltung SenSW sind dazu zeitnah entsprechende Gespräche aufzunehmen.

Der BVV ist bis zum 31.01.2019 zu berichten.

Begründung:

Der Planungsraum Hertzallee Nord ist ein attraktiver innerstädtischer Raum, der über den Bahnhof Zoo mit U+S-Bahn sowie diversen Bussen ideal an den ÖPNV angebunden ist. Außerdem liegt er in direkter Nachbarschaft zur TU Berlin, die innerhalb des Planungsraumes eigene Gebäude errichtet. Angesichts der Wohnungsnot in Berlin, aber auch im Bezirk insbesondere aber nicht nur für Studenten drängt es sich auf, dort innerstädtisches Wohnen mit kurzen Wegen optimal und möglichst autofrei zu entwickeln. Auch der Bau weiterer (Wohn)Hochhäuser auf diesem Areal sollte dabei vorurteilsfrei geprüft werden.



Clipping Antrag

Parlament:	BVV Charlottenburg-Wilmersdorf	Antragssteller:	FDP
Ausschuss:	Bezirksverordnetenversammlung	Datum:	25.09.19
Antragsnr.:	1496/V		

Die Stadt für die Zukunft planen – Dragoner-Areal als Standort für ein Gymnasium

Das Bezirksamt wird aufgefordert:

für eine Teilfläche des Dragoner-Areals unverzüglich den Bedarf für den Neubau eines Gymnasiums anzumelden. Darüber hinaus muss mit Rückgriff auf moderne Architektur- und Stadtplanungsansätze ein geeignetes Konzept erarbeitet werden, wie die Schule möglichst platzsparend errichtet werden kann. Denkbar sind Sport- und Pausenflächen auf dem Dach sowie unterirdische Sportflächen, außerdem ein vor allem in die Höhe ausgerichtetes Gebäude (Hochhaus).

Der BVV ist bis Dezember 2019 zu berichten.

Begründung:

Abgesehen von der Schulplatzknappheit im Grundschulbereich im Ortsteil Friedrichshain ist der Mangel an Schulplätzen im Bezirk vor allem im gymnasialen Bereich extrem hoch. Bis zum Schuljahr 2025/26 wird laut Stadtrat Hehmke ein Fehlbedarf in Höhe von 1089 Schulplätzen (9,4 Züge) prognostiziert. Das ist nicht tragbar. Um die Beschulung der Jugendlichen in Kreuzberg sicherzustellen, sind also Schulneubauten dringend notwendig. Durch die geplante Errichtung von mehreren hundert Wohnungen auf dem Dragoner Areal wird der Druck nochmals erhöht. Das DragonerAreal als das größte beplanbare Grundstück innerhalb unseres Bezirks kann und muss einen Beitrag zur Verbesserung der Schulsituation leisten. Das Bezirksamt muss hier, auch im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive, eng mit der Landesebene zusammenarbeiten.



Clipping Antrag

Parlament: BVV Friedrichshain-Kreuzberg
Ausschuss: Schule und Sport
Antragsnr.: 1076/V

Antragssteller: Grüne
Datum: 20.02.19

Schulgebäude im Rahmen der "Berliner Schulbauoffensive" für Nutzungsvielfalt planen und bauen

Das Bezirksamt wird ersucht:

darauf hinzuarbeiten, dass bezirksseitig künftig alle Friedrichshain-Kreuzberger Schulneubauten und Schulsanierungen so ergänzt und begleitet werden, dass die Gebäude neben der schulischen Funktion auch andere Nutzungen aufnehmen können (sozialräumliche Öffnung). In Fällen, in denen die Senatsverwaltung oder die HOWOGE die hauptverantwortlich ausführende Stelle ist, möge sich das Bezirksamt dafür einsetzen, dass diese sozialräumliche Öffnung baulich mit geplant und realisiert wird. Dabei sind insbesondere die Empfehlungen der Facharbeitsgruppe Schulraumqualität zur sozialräumlichen Öffnung schon in die Planung miteinzubeziehen. Schulgebäude sollen lebendige Lern- und Lebensorte in unseren Stadtquartieren sein. Die Erkenntnisse aus dem bezirklichen SIKO DS/0475/V sollen dabei in die Nutzungskonzepte einfließen. Das bedeutet im Einzelnen:

1. Jedes neu zu bauende bzw. zu sanierende Schulgebäude soll auch über multifunktional nutzbare Räume verfügen, die neben den schulischen Funktionen von Anwohner*innen, Vereinen, Initiativen, Künstler*innen, der Volkshochschule (insbesondere für ihre Elternkurse) und der Musikschule etc. in den Abendstunden und an Wochenenden genutzt werden können. Dazu eignen sich insbesondere Mensen, Aulen und Atrien, aber auch Freiflächen im Außenbereich, sowie bestimm-te Fachräume wie etwa Musikräume.
2. Der Zugang in den Abendstunden und an den Wochenenden ist baulich mit einzuplanen und zu gewährleisten. Beispielsweise durch einen separaten Nebeneingang mit einem elektronischen Schließsystem oder einem Schlüsselsafe.
3. Es ist zu prüfen, wie durch Aufstockung zusätzliche Räume wie beispielsweise Ateliers für ortsansässige Künstler*innen, Bürgerinitiativen, soziale Projekte und Initiativen, Treffpunkte bzw. Räume für generationsübergreifende Angebote und sonstige ehrenamtlich Tätige geschaffen werden können. Das Bezirksamt wird aufgefordert, zusätzlich zum bezirklichen SIKO, Bedarfe bei den entsprechenden Trägern abzufragen, in die Planungen aufzunehmen und die Finanzierung mit dem Senat zu klären.
4. Es ist zu prüfen, wie durch Aufstockung und separate Treppenhäuser auch Wohnungsbau auf den Schulen zu realisieren ist. Diesbezüglich sind auch Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften und-Genossenschaften zu prüfen. Außerdem soll geprüft werden, ob bei der Planung und Sanierung von Schulen zusätzlich Grünflächen, grüne Klassenzimmer oder Schulhofbegrünung realisiert werden können.



5. Sportliche Aktivitäten auf vorhandenen schulischen Sportflächen im Außenbereich, ist den Anwohner*innen in den Abendstunden und an den Wochenenden zu ermöglichen.

6. Bei der Planung und Sanierung von Schulen soll bei der Erstellung von Machbarkeitsstudien geprüft werden, ob auf den Dächern ungedeckte Sportanlagen entstehen können.

Begründung:

*Friedrichshain-Kreuzberg ist einer der am stärksten wachsenden Bezirke Berlins. Gleichzeitig ist es eine der hochverdichtesten Agglomerationen Europas. Baugrund und Flächen für neue und dringend benötigte öffentliche Gebäude wie Schulen, Kitas, Gemeinderäume und andere soziale Infrastruktur im weiteren Sinne sind kaum mehr vorhanden. In einer sich verdichtenden Stadt können wir es uns nicht länger leisten große Gebäude zu planen und zu bauen, die in den Abendstunden und an den Wochenenden ungenutzt leer stehen. Gleichzeitig suchen, Künstler*innen, Vereine, Initiativen und Anwohner*innen händeringend nach Räumlichkeiten für ihre vielfältigen und für unsere Stadtgesellschaft wertvollen ehrenamtlichen Tätigkeiten. Zudem gibt es einen großen Bedarf an kostengünstigen Veranstaltungsräumen für Familienfeiern, Vorträge, Seminare, Ausstellungen etc. in unseren Kiezen. Andere Bundesländer wie Hamburg haben dieses Konzept bereits erfolgreich umgesetzt. Von einer Sozialräumlichen Öffnung unserer Schulen profitieren nicht nur die künftigen Nutzer*innen in den Kiezen. Auch den Schulen bieten sich dadurch neue Möglichkeiten der Kooperationen mit Nachbar*innen, mit Vereinen, mit Initiativen, mit Künstler*innen und vielen mehr. Durch moderate und den jeweiligen Nutzer*innen angemessene Mieteinnahmen (insbesondere bei Ateliers, dauerhaft genutzten Räumen, finanziell potenteren Nutzer*innen oder sogar Wohnraum), könnte beispielsweise auch eine Hausmeisterstelle finanziert werden, die für das Öffnen und Schließen der Räume vor und nach den Veranstaltungen verantwortlich wäre.*



Clipping Antrag

Parlament: BVV Steglitz-Zehlendorf
Ausschuss: Straßenverkehr und Tiefbau
Antragsnr.: 1615/V

Antragssteller: Grüne
Datum: 13.11.19

Flächensicherung für Schulen

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird gebeten, die für einen Schulneubau und Sportstätten geeigneten Flächen auch weiterhin zu sichern. Dazu sollen alle Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Schulen erfasst und ebenfalls vorgehalten werden. Dies gilt sowohl für bezirkseigene als auch in Senatshand befindliche Grundstücke, welche vom Bezirk dem Senat gegenüber zur Flächensicherung angezeigt werden sollen.

Begründung:

Der akute Schulplätzemangel macht auch vor unserem Bezirk nicht Halt. Schon jetzt gibt es an einigen Schulstandorten extreme Platzprobleme, die teilweise nicht durch Erweiterungen gelöst werden können. Die bisherigen Prognosezahlen waren nicht kongruent mit der Realität, da nicht alle Permutationen berücksichtigt wurden, wie z.B. Umwandlung von Einfamilienhäuser in Mehrfamilienhäuser.

Verstärkter Zuzug von Familien aus anderen Bezirken gepaart mit Schulplatzsuchenden aus anderen Bezirken, die gerade im Oberschulbereich nach Ausweichmöglichkeiten Ausschau halten, verschärfen die Gesamtsituation. Es ist stark davon auszugehen, dass diese Entwicklung sich fortführt. Selbst punktuelle Kapazitäten an vereinzelt Schulen helfen in einem Flächenbezirk wie Steglitz-Zehlendorf wenig.

Es gilt jetzt, sich von realitätsfernen Prognosezahlen, die erst zu dieser Situation berlinweit geführt haben, zu lösen und Vorsorge zu treffen, bevor potentielle Schul- und Sportstättenflächen für immer wegen Wohnbebauung verloren gehen.

Clipping Vorlage zur Kenntnisnahme

Parlament: BVV Friedrichshain Kreuzberg
 Ausschuss: Straßenverkehr und Tiefbau

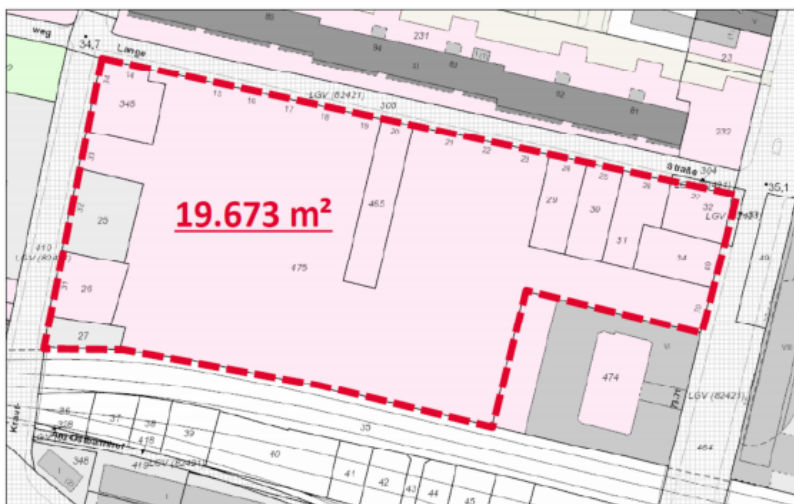
Antragssteller: Bezirksamt
 Datum: 23.03.19

Flächensicherung Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße

Das Bezirksamt beschließt:

1. Die private Fläche des Areals Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße soll für öffentliche Bedarfe im Bereich Infrastruktur gesichert werden. Zielstellung der Sicherung ist die Entwicklung eines integrierten Infrastrukturstandortes.
2. Die Sicherung soll über den Flächenkauf oder den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums (B-Plan) erfolgen.
3. Die Senatsverwaltung für Finanzen und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) werden hinsichtlich Finanzierung und Abwicklung des Projektes um Unterstützung gebeten, das BA wird den Prozess zur Realisierung des Projekts aber auch selbst mit allen notwendigen Ressourcen unterstützen.
4. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
5. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

BA-Vorlage Flächensicherung Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße Ausgangssituation





Ausgangssituation:

Lage

Das Areal liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Ortsteil Friedrichshain unmittelbar nördlich angrenzend an die Bahnanlage zwischen der Andreas-, Lange und Krautstraße. Es handelt sich um den Teil eines Blocks der historischen Blockstruktur. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ostbahnhofs und im Einfluss des Planungsbereiches Spreeraum und grenzt direkt an das Stadtumbaugebiet Friedrichshain West an. Im Norden wird das Areal entlang der Lange Straße durch eine elfgeschossige Wohnbebauung begrenzt. Im Westen bilden eine Schwimmhalle und zwei Wohnhochhäuser (17 und 20 Geschosse) den Abschluss zur Lichtenberger Straße, östlich befindet sich an der Andreasstraße ein Dienstleistungszentrum mit Hotel in Nachbarschaft zum Ostbahnhof. Im Süden begrenzt das S-Bahnviadukt das Areal. Südlich davon befindet sich zwischen der Bahn und der Holzmarktstraße eine Fläche, auf der sich eine Tankstelle und eine als Parkplatz genutzte Brachflächen befinden. Das Areal umfasst eine Fläche von ca. 19.673 m². Die Höhe des Geländes über Normal-Höhe-Null (NHN) liegt bei ca. 35,0 m, innerhalb des Geländes gibt es keine bedeutende Topografie.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Nutzung und Bebauung Bereits in der Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 15.03.2011 wurde festgestellt, dass das Areal seit über zehn Jahren brach liegt.

Nutzung und Bebauung

Bereits in der Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 15.03.2011 wurde festgestellt, dass das Areal seit über zehn Jahren brach liegt. Ein Zustand der in den letzten Jahren keine erkennbare Änderung erfahren hat. Die letzten Produktionsanlagen der Fahrzeugausrüstung Berlin GmbH wurden Ende der 1990er Jahre abgerissen, das Gelände ist weitgehend versiegelt. Für das Areal existierten Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlüsse (letzter Aufstellungsbeschluss 21.09.2010), wobei der letzte Bebauungsplanentwurf V-52 die Fläche des Areals als ein Mischgebiet definiert. In der Antwort aus dem Jahre 2016 auf die Schriftliche Anfrage BVV Friedrichshain-Kreuzberg (SA/352/IV) wird festgestellt, dass das Verfahren derzeit ruht. Sofern notwendig, ist die Sicherung der Fläche durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit Gemeinbedarfswidmung zu prüfen und sofern geeignet durchzuführen.

Begründung

Der Eigentümer des Grundstücks lässt derzeit kein Interesse an einer Entwicklung erkennen, vielmehr liegt das Areal brach. Zugleich erfordern die seit dem Jahre 2010 zu verzeichnenden dynamischen Einwohner*innenzuwächse nicht nur umfangreichen Wohnungsneubau, sondern auch verstärkte Anstrengungen um die (sozialen) Infrastrukturen weiterhin für die Bewohner*innen bereitzustellen zu können. In dem dicht bebauten Bezirk bietet die große, zusammenhängende Fläche (ca. 19.673 m²) die Möglichkeit einer umfassenden Entwicklung. Deshalb gilt es besonders in Hinblick auf die umfangreichen



Infrastrukturbedarfe das Areal für eine bezirkliche Nutzung zu sichern. Im Folgenden werden die Bedarfe näher erläutert:

Schul- und Sportamt, Fachbereich Schule

Der Schulplatzversorgung kommt eine große Bedeutung zu, denn der Bezirk steht gesetzlich in der Verantwortung, für jeden Schulpflichtigen des Bezirks einen Schulplatz vorzuhalten. Die dynamischen Einwohner*innenzuwächse im Bezirk bilden sich auch in der steigenden Zahl von Schüler*innen ab, eine Entwicklung, die die Erweiterung der Schulkapazitäten dringend erforderlich macht. Größere, zusammenhängende Flächen, die sich für Erweiterung-, Um- oder Neubau von Schulgebäuden (inklusive der dazugehörigen Sportanlagen) eignen, sind die Ausnahme in dem dicht bebauten Bezirk.

Das aktuelle Monitoring-Verfahren (Abstimmung Schulplatzbedarfe zwischen Bezirk und Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Stand Mai 2018) weist für den Bereich Grundschulen (Ortsteil Friedrichshain) im Schuljahr 2017/18 eine Kapazität von 41 Zügen und eine Belegung mit 39 Zügen auf, so dass ein Überhang von 2 Zügen besteht. Im Schuljahr 2026/27 wird in diesem Bereich – unter Berücksichtigung der zeitgerechten Umsetzung bestehender Entwicklungsplanungen – ein Defizit von 9 Zügen bestehen. Das Areal Kraut- /Lange- /Andreasstraße liegt in der Schulregion VII. Diese Schulregion weist aktuell 8,5 Züge Kapazität auf und ist mit 7,3 Zügen belegt. Zum Schuljahr 2026/27 wird – unter der Annahme, dass bis dahin alle Erweiterungsplanungen zeitgerecht umgesetzt werden - 1 Zug Defizit bestehen. Angrenzend zur Schulregion VII liegt die Schulregion VIII. Diese weist aktuell eine Kapazität von 17 Zügen auf und ist mit 15,1 Zügen belegt. Zum Schuljahr 26/27 werden - unter der Annahme, dass bis dahin alle Erweiterungsplanungen zeitgerecht umgesetzt werden - 4 Züge Defizit bestehen.

Im Bereich der Gymnasien weist der Bezirk im Schuljahr 2018/19 eine Kapazität für 24 Züge auf. Demgegenüber steht eine Belegung mit 25 Zügen. Es besteht ein Defizit von 1 Zug. Im Bereich der Sekundarschulen besteht hingegen aktuell noch eine hohe Unterauslastung in Höhe von 7 Zügen. Diese wird temporär für Ausweichplanungen belegt und sich mittelfristig in ein Defizit umkehren. Zum Schuljahr 2026/27 werden im Bereich der Sekundarschulen ca. 7 Züge fehlen. Auch wenn die Erweiterungsplanungen an dem Andreas- (+1,5 Züge), dem H.-Hertz- (+1,0 Züge) und dem Leibniz-Gymnasium (+1,0 Züge) berücksichtigt werden, besteht laut Prognose im Schuljahr 2025/26 ein Mangel von ca. 7 Gymnasialzügen.

Für jeden Schultyp wird prognostisch ein Bedarf ermittelt. Das Schul- und Sportamt benennt als Zielplanung den Schultypus einer 3-zügigen Gemeinschaftsschule. In einem Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan sollte die Bezeichnung „Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport“ gewählt werden. Folgender Flächenbedarf* (bebaute und unbebaute Fläche), abgeleitet aus der AV Schulentwicklungsplanung und den aktuell geltenden Musterraum- und Freiflächenprogrammen besteht:

Gemeinschaftsschule (3 zügig): ca. 25.000 m²



Schul- und Sportamt, Fachbereich Sportförderung

Aus Sicht des Schul- und Sportamts, Fachbereich Sportförderung ließen sich bei der Realisierung neuer Schulen und derer Sportfreiflächen Synergien bei der Gestaltung der Nebenflächen und Gebäuden erzielen. Unabhängig davon ist das Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße aber auch als Standort für eine ungedeckte Sportanlage für den gesamtbezirklichen Versorgungsanspruch von Bedeutung. Der Bezirk kann lediglich knapp über 30 % der aus sportfachlicher Sicht notwendigen Freiflächen nachweisen und liegt damit mit dem Bezirk Mitte an letzter Stelle der Bedarfsdeckung, gemessen an der Bevölkerung des Bezirkes. Gehen wir weiter von einem Anwachsen der Bevölkerung in unserem Bezirk und damit einer weiter sich verjüngenden Bevölkerung aus und betrachten wir die innerstädtische Nachfrage an Sportstätten nicht allein bezogen auf die Bewohner unseres Bezirkes, ist die defizitäre Ausstattung mit Sportanlagen noch gravierender. Daher wird aus sportfachlicher Sicht eine Flächensicherung für eine Sportfreianlage mit entsprechenden Funktionsflächen für Umkleide und Lagerräume etc. gefordert. Die Funktionsflächen sind auch nach unserer Vorstellung mit anderen Nutzergruppen funktional teilbar (z.B. Nutzung von separaten Trakten durch den Fachbereich Jugend und Familie, etc.). Denkbar wäre auch die Errichtung spezieller Spielfelder für andere Sportarten als Fußball (Hockey, Baseball, Bogensport). Hier verzeichnen wir bereits jetzt steigende Nachfragen, die wir derzeit auf den vorhandenen Sportanlagen nicht oder kaum berücksichtigen können.

Wie etwa im Sozialen Infrastruktur-Konzept (SIKo) aus dem Jahre 2016 deutlich wird, besteht hier aktuell und perspektivisch ein umfassender Bedarf. Für eine solch großflächige Nutzung ist es schwer ein passendes Grundstück zu finden, weshalb für das Areal folgender Bedarf anmeldet wird:

- Eine ungedeckte, wettkampfgerechte Sportanlage mit entsprechenden Funktionsflächen: 12.500 m²

Jugendamt, Jugendhilfeplanung

Vorbehaltlich der prognostischen Entwicklungen und aufgrund der bekannten Schwierigkeit für Träger geeignete Räumlichkeiten und Standorte zu finden bzw. zu halten, ergeben sich aus Sicht des Jugendamts, Bereich Jugendhilfeplanung für das Areal folgende Bedarfe:

- Ersatzstandorte für 1-2 Kindertagesstätten oder einen größeren Standort für die Kooperation mehrerer Träger: 650-750 m²
- Betreutes Wohnen, Hilfen zur Erziehung, Wohngruppen: 300 m² zzgl. Freiflächen.
- Wohnungen für Einzelwohnen im Anschluss an eine Hilfe zur Erziehung: 120-150 m²
- Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung: 300 m² zzgl. 300-500 m² Freiflächen

Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit, Psychiatriekoordination

Die Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit, Psychiatriekoordination hat bislang gute Erfahrung mit dem Baugruppenmodell gemacht, weshalb die Träger der Pflichtversorgung bereit wären als Bauherr Verantwortung zu übernehmen. Konkret handelt es sich bei den Bedarfen der Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit, Psychiatriekoordination, die auf diese Weise realisiert werden könnten um:

- Ein Ersatzraum für das Projekt Wrangelstraße 11: 330 m²



- Im Bereich der Eingliederungshilfe 40 – 70 Wohneinheiten: 2.500 m²
- Ein „Hostel“ für Wohnungslose Menschen: 855 m²
- Ein oder mehrere Tagesläden für Tagesangebote und Beschäftigung von betreute*n Klient*innen: je ca. 200 m²

Bei letzterem Punkt handelt es sich um Wohnraum für schwer einbindbare psychisch kranke Menschen, die in der Regel in keiner anderen Einrichtung im Bezirk aufgenommen werden können. Das Angebot ist quasi am Ende der Versorgungskette im Bezirk angesiedelt. Insofern ist das Angebot auch für schwer vermittelbaren Klient*innen und Patient*innen aus dem Urbankrankenhaus ein wichtiger Bestandteil der bezirklichen Versorgung. Die Menschen, die betreut werden sind in der Regel nicht in einem „normalen“ Mietshaus unterzubringen, sondern in einem einzelnen flachen Gebäude das nicht in einem Wohnhaus integriert ist. Rahmenbedingungen, die sich im übrigen Bezirk nur sehr begrenzt realisieren lassen. Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit. Suchthilfekoordination, Suchtprävention Die Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit. Suchthilfekoordination, Suchtprävention hat folgende Bedarfe:

- Eine Einrichtung zur medizinischen Versorgung von Suchtkranken mit weiteren, flankierenden Betreuungsangeboten: 400-450 m²
- Eine Einrichtung für tagesstrukturierende und ergotherapeutische Angebote: 200-250 m

Fachbereich Bürgerämter

Umfangreicher Bedarf an neuen Flächen, die ansonsten im Bezirk nur schwer umzusetzen sind, werden auch vom Fachbereich Bürgerämter formuliert. Der Fachbereich hat deshalb für das Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße folgende Bedarfe angemeldet:

- Ein Bürgeramtsstandort unter Einbindung des BackOffice Bereiches der Abteilung Bürgerdienste. (Eventuell Einbindung des Ausbildungsbürgeramtes, wenn der Standort Schlesische Str. 27a aufgegeben wird): 1.000-1.200 m²
- Ein Repräsentatives Standesamt für den Bezirk, Integration des gesamten Fachbereichs Standesamt/Staatsangehörigkeitsbehörde – damit Aufgabe des Standortes Schlesische Str.: 1.500 m²

Wirtschaftsförderung

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist zu betonen, dass das Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße Teil der Potenzialfläche „Areal Ostbahnhof“ des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist. Im Rahmen des Konzepts wird das Areal als „besonders guter Standort für unternehmensorientierte Dienstleistungen“ ausgewiesen. Weiter werden regelmäßig Bürger*innenanfragen mit der Bitte, die gewerbliche Infrastruktur und den Einzelhandelsbestand in dem Gebiet um den Ostbahnhof zu verbessern, gestellt. In Anbetracht von einem Bedarf an ca. 400.000-700.000 m² zusätzlichen Gewerbeflächen im Bezirk, macht die Wirtschaftsförderung für das Areal Krautstraße/ Lange Straße/ Andreasstraße folgende Bedarfe geltend:

- Möglichst umfangreiche gewerbliche Nutzung für Unternehmen
- Möglichst umfangreiche allgemeine gewerbliche Infrastrukturen und Einzelhandelsangebote Amt für Weiterbildung und Kultur In Hinblick darauf, dass das bezirksweite Angebot im Bereich Weiterbildung



und Kultur nicht annähernd dem Bedarf entspricht, besteht hier ebenfalls Interesse das Areal mit zu entwickeln. Bei zunehmender Raumknappheit und gleichzeitig steigender Bevölkerungszahl bestehen derzeit schon Fehlbedarfe in Höhe von ca. 19.000 m² für kulturelle Nutzungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Für die Volkshochschulen besteht laut SIKo 2016 ein Fehlbedarf von 27 Räumen. Für den Bereich Kultur und Geschichte liegt kein Richtwert vor, weshalb dieser Aspekt auch nicht im SIKo abgebildet wird. Jedoch wird der Fehlbedarf vom Fachbereich auf 1.600 m² (für Museumsarchiv/Lager, Museum, Projektraum) geschätzt. Daher ergeben sich folgende Bedarf für das Areal:

- Räume für Volkshochschulen: 1.200 m²
- Räume für Ateliers/freie Szene: 500 m²
- FHXB-Museum Standort Friedrichshain: 1.000 m²

Umwelt- und Naturschutzamt

*Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine wohnungsnahen oder siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltsqualität. Auf Grund der dichten Bebauung und dem Mangel an Grünflächen weist das Gebiet eine hohe thermische Belastung auf. Mit Blick auf die Umweltgerechtigkeit gehört der gesamte Bezirk zu den am stärksten benachteiligten. Aber insbesondere die Region Friedrichshain West südlich der Frankfurter Allee ist geprägt von einer vierfachen Belastung der Gesundheit (Lärm-, Luftbelastung, mangelnde Grünversorgung, soziale Indikatoren). Die Quartiersentwicklung muss diese ökologisch-sozialen Herausforderungen berücksichtigen. Dabei ist die herausragende Bedeutung des Stadtgrüns insbesondere für Bioklima und Gesundheit der Stadtbewohner*innen zu beachten.*

*Im Andreasviertel leben 12.260 Einwohner*innen und es gibt 162.269 m² öffentliche Grünflächen (Angaben aus dem Bezirksregionenprofil). Laut Bezirksregionenprofil liegt im Andreasviertel der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen mit 6,8 m² je Einwohner*in unter dem Wert im Ortsteil Friedrichshain mit 7,5 m² und deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 17 m² pro Einwohner*in. Um genauere Angaben zur Freiflächenversorgung machen zu können, sind in die Berechnung nur die erholungswirksamen Flächen heranzuziehen. Auf Grund der Unterversorgung des Planungsgebietes ist eine Grünfläche von mind. 8.500 m² einzuplanen um wenigstens den durchschnittlichen Versorgungswert vom Ortsteil Friedrichshain, der ebenfalls unterversorgt ist, einzuplanen. Nicht berücksichtigt in diesem Wert sind die prognostizierten Einwohner*innenzuwächse. Daher ergeben sich folgende Bedarf für das Areal: • Zusammenhängende Grünfläche: mind. 8.500 m²*



*Clipping der relevanten Presseartikel
zum Thema „Kombinierter Schul- und Wohnungsbau“*



Clipping Presse überregional

Publikation: Frankfurter Neue Presse
Treffergrund: Projekt

Autor: Günter Murr
Datum: 12.10.17

Neue Idee: Wohnen über der Schule

Bisher war es für Projektentwickler schwer vorstellbar, in einem Wohngebäude auch andere Nutzungen wie Büros oder eine Kindertagesstätte unterzubringen. Doch die Zeiten ändern sich: Investoren haben der Stadt vorgeschlagen, Gebäude mit Schulen im Erdgeschoss und Wohnungen darüber zu bauen. Beispiele aus anderen Städten gibt es bereits.

Der Druck ist groß: In den kommenden fünf Jahren wird die Zahl der Schüler in Frankfurt um 9000 steigen. Doch mit der Eröffnung neuer Schulen kommt die Stadt nicht hinterher – es fehlen geeignete Grundstücke. In der vergangenen Woche hat der Magistrat deshalb bereits neue Wege eingeschlagen und ein bisheriges Bürogebäude in Bockenheim angemietet, um es für Bildungszwecke zu nutzen.

Doch nach Einschätzung von Baudezernent Jan Schneider (CDU) kann das nur ein erster Schritt sein. Er hat von der Immobilienmesse Expo Real in München vor wenigen Tagen eine andere Idee mitgebracht: Dort hat er mit Projektentwicklern gesprochen, die angeboten haben, Kombi-Gebäude zu errichten: Im Erdgeschoss die Schule, in den darüber liegenden Stockwerken Wohnungen. Schneider zeigt sich derartigen „Hybridbauten“ gegenüber aufgeschlossen: „Ich kann mir das gut vorstellen“, sagte er im Gespräch mit dieser Zeitung. „Bei Kindertagesstätten haben wir das bereits gemacht. Warum sollte es nicht auch bei Schulen funktionieren?“

Für die Stadt hätte dieses Vorgehen den Vorteil, dass sie im Wettbewerb um rare Baugrundstücke nicht mit privaten Entwicklern, die viel höhere Preise bieten können, konkurrieren muss. Außerdem müsste sie die Schule nicht selbst bauen, was angesichts des in den kommenden Jahren anstehenden Pensums kein unwesentliches Argument ist. „Das entlastet die Verwaltung“, sagt Schneider. Aber auch die Investoren würden profitieren. Wenn sie Schulräume an die Stadt vermieten, hätten sie für große Flächen sichere Einnahmen. Zudem könnten die meist vorgeschriebenen Freiflächen sinnvoll für den Schulhof genutzt werden.

Der Baudezernent führt noch ein weiteres Argument ins Feld: Wenn die Stadt die Räume für eine Schule nur miete und nicht selbst baue, sei sie viel flexibler. „Vielleicht brauchen wir in 25 oder 30 Jahren gar nicht mehr so viele Plätze in den Schulen.“ Dann könnten die Räume umgebaut werden, etwa für Einzelhandel, Gastronomie oder Wohnungen.

Schon in der Vergangenheit hat die Stadt beim Schulbau mit privaten Investoren zusammengearbeitet. Vier Bildungseinrichtungen wurden in öffentlich-privater Partnerschaft errichtet. „Das hat sich bewährt“,



meint Schneider. Entscheidend sei, vernünftige Verträge abzuschließen. Räume in einem „Hybrid-Gebäude“ zu mieten, sei noch etwas anderes. „Aber wir wären da noch flexibler.“

Frank Alexander, Geschäftsführer des Maklerunternehmens Hermann Immobilien, sieht jedoch Hindernisse bei der Vermarktung von Wohnungen in solchen Kombi-Gebäuden. „Schulen haben immer einen gewissen Lärmpegel“, sagt er. In ihrer Nähe zu wohnen sei deshalb gerade bei älteren Menschen nicht sehr beliebt. „Die wollen morgens kein Gekreische hören.“ Denkbar sei aber, sich bei der Zielgruppe auf Familien zu konzentrieren. Schneider teilt diese Bedenken nicht. „Es ist viel lauter in Wohnungen, die neben einer Schule liegen.“ Außerdem seien die meisten Menschen tagsüber nicht zu Hause.

Bereits die frühere Bildungsdezernentin Sarah Sorge (Grüne) hatte vor einigen Jahren prophezeit, dass man künftig Schulen in Hochhäusern haben werde. Ein derartiges Projekt gibt es in Deutschland bisher nicht, wohl aber in Österreich. In Linz soll auf dem Gelände der ehemaligen Bruckner-Universität bis 2020 der 80 Meter hohe „Bruckner Tower“ entstehen. Die Architekten der Büros „AllesWirdGut“ und Hertl haben in den unteren beiden Geschossen Räume für eine Privatschule und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Dieser Sockelbau formiert sich ringförmig um den Schulhof. Der Eingang zu den Wohnungen in den Obergeschossen befindet sich auf der anderen Seite.

Peter Cachola Schmal, Direktor des Deutschen Architekturmuseums in Frankfurt, kennt solche Hybrid-Hochhäuser vor allem aus Asien und den USA. Er ist aber überzeugt, dass sie sich auch in Deutschland durchsetzen werden. „Wir müssen sorgfältig mit unseren Flächen umgehen.“ Bisher aber hätten sich Bauherrn kaum darauf eingelassen, da sich Gebäude mit nur einer Nutzung besser verkaufen ließen.

Doch dieser Widerstand bröckelt: In der Großen Gallusstraße entsteht der „Omniurm“, das erste Hochhaus in Deutschland, in dem sich sowohl Büros, als auch Wohnungen befinden. Im benachbarten Projekt „Four“ auf dem früheren Deutsche-Bank-Areal werden ebenfalls Büros, Wohnungen, Hotels und eine Kita gemischt – für Schmal ist das vorbildlich. Der Architektur-Fachmann kann sich prinzipiell auch eine Schule im Hochhaus vorstellen. „Warum sollte das nicht funktionieren?“ In Hongkong sei es seit Jahrzehnten selbstverständlich, die verschiedenen Nutzungen einfach übereinanderzustapeln. „Das ist überall dort angesagt, wo der Boden knapp ist.“ Auch die Stadt Frankfurt müsse sich deshalb überlegen, was sie mit ihren begrenzten Flächen macht.



Clipping Presse überregional

Publikation: Spiegel Online
Treffergrund: Projekt

Autor: Marianne Wellershof
Datum: 08.03.19

Wohnen über der Schule "Das ist geradezu ein Glücksfall"

In Großstädten fehlen Wohnungen - und Schulen. Die österreichischen Architekten Gernot Hertl und Andreas Marth haben eine platzsparende und innovative Lösung gefunden: ein Hochhaus über einer Schule.

SPIEGEL ONLINE: *Bauboom in den Großstädten, steigende Geburtenraten und sinkende Attraktivität der Vororte führen zu einem starken Anstieg der Schülerzahlen. In [Frankfurt](#) müssen deshalb in den nächsten zehn Jahren zwanzig [Schulen](#) gebaut werden, in [Hamburg](#) sind es dreißig bis vierzig. Aber wie sollen die in den verdichteten Städten noch Platz finden?*

Hertl: *Wenn man nur nach geeigneten freien Grundstücken für Schulen sucht, wird das schwierig. Zur Urbanität gehört für mich, dass Wohnungen, Büros, Läden, Gastronomie in einem Komplex gemischt werden können. Und gerade für Gebäude mit öffentlichen Funktionen, wie eine Schule, halte ich einen Nutzungsmix für gut.*

SPIEGEL ONLINE: *So wie beim Bruckner-Tower in Linz, den Ihr Büro derzeit gemeinsam mit dem Büro AllesWirdGut von Andreas Marth bauen: unten sind die International School und ein Kindergarten geplant, im Hochhaus darüber Eigentumswohnungen. Wie kamen Sie auf diese Kombination?*

Marth: *Das war nicht unsere Idee, sondern eine Vorgabe der Stadt Linz für diesen Wettbewerb.*

SPIEGEL ONLINE: *Und was ist die Idee des Entwurfs, mit dem Sie die Preisrichter überzeugt haben?*

Hertl: *Die Schule ist das Gesicht nach außen. Sie hat eine ringförmige, zweigeschossige Struktur, die teilweise direkt unter dem Hochhaus liegt. Der Ring umschließt einen geschützten, intimen Pausenhof. Das Hochhaus hat nur einen Fuß am Boden, nämlich eine verglaste, freundliche Eingangshalle im Erdgeschoss.*

SPIEGEL ONLINE: *Schule und Wohnhochhaus sind also miteinander verzahnt und doch getrennt. Das bedeutet, jeder Teil muss eigene Treppenhäuser und Aufzüge haben, eigene Eingänge. Das klingt kompliziert.*

Marth: *Ja, es ist komplizierter, als nur eine Schule oder nur ein Wohngebäude zu planen, aber es ist lösbar. Die Struktur des Hochhauses muss sich durch die Schule ziehen, ohne dass die Funktionalität der Schule beeinträchtigt wird. Der Brandschutz ist eine Herausforderung. Die reinen Baukosten sind bei so*



einem hybriden Entwurf höher, aber dafür wird das Grundstück viel besser ausgenutzt. Das ist ein Mehrwert.

SPIEGEL ONLINE: *Wäre es nicht ebenso effizient gewesen, auf kleinerer Grundfläche eine viergeschossige Schule neben dem Hochhaus zu planen?*

Marth: *Das bezweifle ich. Zwei Etagen sind meines Erachtens optimal für eine Schule. Unten bringt man Räume unter, die stark frequentiert werden, wie zum Beispiel die Aula oder die Cafeteria. In der Etage darüber gibt es ruhige Bereiche für Klassenräume oder Lernlandschaften.*

Hertl: *Die Herausforderung war, Schule und Wohnen wirklich intelligent übereinander zu stapeln. Ein Irrweg wäre gewesen, den Turnsaal unter den Turm zu setzen, weil das nicht funktioniert. Bei Hochhäusern ist es grundsätzlich schwierig, für den Sockel eine gute Lösung zu finden. Die wenigsten Menschen leben gerne in Erdgeschosswohnungen eines Hochhauses, weil die zum Beispiel keine blickgeschützten Bereiche mit Tageslicht haben. Es ist deshalb geradezu ein Glücksfall, dass der Bruckner-Tower sich nicht bis ins Erdgeschoss durchzieht, sondern dass unten eine öffentliche Nutzung platziert wird, also Schule und Kita. Und diese verweben sich mit dem Stadtgefüge.*

SPIEGEL ONLINE: *Aber von unten schallt der Schulhoflärm nach oben zu den Eigentumswohnungen.*

Hertl: *Wie Lärm wahrgenommen wird, hängt auch davon ab, ob man die Lärmquelle sieht. Deshalb haben wir für den Bruckner-Tower umlaufende Balkone vorgeschlagen, die den Blick in die Horizontale lenken und nicht nach unten. Außerdem sind die Unterseiten der Balkone mit Schallschutzmaterialien ausgestattet, der Bodenbelag des Pausenhofs ist schallabsorbierend. Und vielleicht tragen die Bewohner selbst auch zum Lärm bei, denn sie dürfen das Dach der Schule nutzen. Ich glaube deshalb, dass die Sorgen hier größer sind als das Problem.*

Marth: *In Deutschland muss beim Bauen die "Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm" eingehalten werden. Das hat manchmal absurde Folgen. Ich kenne einen Fall, da konnten keine Wohnräume zum Park hin orientiert werden, weil es in dem Park Sportflächen gab - da war der Schallschutz wichtiger als sämtliche Qualitäten, die eine Ausrichtung des Gebäudes zum Park mit sich gebracht hätten. In Österreich habe ich so etwas noch nie gehört.*



Clipping Presse überregional

Publikation: Baunetz
Treffergrund: Projekt

Autor: Redaktion
Datum: 15.11.18

Wohnen mit Schule

Hybrid-Projekt in Amsterdam von Orange

*Ungewöhnliche Situationen erfordern besondere Maßnahmen, so kann man ein Hybrid-Projekt auf den Punkt bringen, das **Orange Architects** (Rotterdam) derzeit für den Entwickler Synchroon erarbeiten. Im Amsterdamer Stadtteil Sloterdijk gelegen, möchte es die dortigen räumlichen Widersprüche auflösen. Sloterdijk ist nämlich einerseits für seine monofunktionalen Bürostrukturen bekannt, andererseits gibt es dort aber auch ein Netzwerk an Grünräumen und niedriger Wohnbebauung. Synchroon analysiert in dieser Gemengelage nun ein Potential, für dessen Erschließung das Projekt von Orange entscheidend sein soll.*

Das zeigt sich auf den ersten Blick als ein Volumen, das neben den benachbarten Büroblöcken nicht weiter auffällt. Drei gestapelte Kisten bilden einen verspringenden Sockel, über dem sich ein kleines Hochhaus erhebt. Die Besonderheit des Gebäudes zeigt sich dann auch eher im Schnitt: Die beiden unteren Geschosse beherbergen eine Schule für bis zu 400 Kinder, darüber befinden sich Mietwohnungen und schließlich in den oberen Stockwerken private Apartments. Kollektive Angebote und öffentlich zugängliche, begrünte Dachterrassen runden das Angebot ab. Daher auch der Name des Projekts: Floating Gardens.

Geplant ist eine Geschossfläche von insgesamt über 22.000 Quadratmeter, von denen 3.000 auf die Schule und 2.000 aufs unterirdische Parken entfallen. Die 190 Miet- und Eigentumswohnungen blicken dabei auf eine eher infrastrukturelle Landschaft, durch die Autobahnen, Zugtrassen und Kanäle schneiden. In die Innenstadt ist es von hier aus nicht weit, und doch atmet die Gegend einen vollkommen anderen Geist.

Das ist es vielleicht auch, was die Investoren interessiert: Es gebe zunehmend junge Entrepreneur und Start-Ups, die in die alten Büroetagen ziehen, auch ein internationales Publikum lässt sich hier längst nieder. Mit Floating Gardens will man dieser Gruppe eine Heimat bieten, dem Viertel zugleich ein Gesicht geben, mit dem sich die Nachbarn identifizieren können. Da hilft nur ein Hybrid. (sb)



Clipping Presse Berlin

Publikation: Tagesspiegel Leute
Treffergrund: Projekt

Autor: Laura Hofmann
Datum: 14.08.19

Schulneubau in Mitte

Zuerst die gute Nachricht: alle Kinder aus Mitte haben einen Schulplatz erhalten. Das ist angesichts der vor einigen Tagen veröffentlichten Prognosen, die von tausenden fehlenden Schulplätzen in zwei Jahren ausgehen, durchaus eine Meldung wert. Rund 2900 Jungen und Mädchen aus dem Bezirk wurden am Samstag eingeschult. Und auch in den weiterführenden Schulen konnte allen Kindern ein Platz zugewiesen werden, in den Gymnasien im Bezirk gibt es 25 neue siebte Klassen, in den ISS 38. Doch nicht alle Schüler haben einen Platz an ihrer Wunschschule bekommen, deswegen laufen immer noch einige Verfahren vor dem Verwaltungsgericht.

Der erste Schulneubau nach der Wende im Bezirk wurde eröffnet, seit dem 5. August werden in der 48. Grundschule an der Boyenstraße, Ecke Chausseestraße, Schülerinnen und Schüler unterrichtet, am Samstag wurden hier erstmals rund 35 Kinder in zwei Klassen eingeschult. Der Modulbau sollte eigentlich schon im vergangenen Sommer an den Start gehen. Doch dann musste das Gebäude ganz kurzfristig gesperrt werden, weil das Erdgeschoss mit Wasser vollgelaufen war – ein Baufehler. Die Schüler mussten daraufhin in Container auf dem Grundstück der benachbarten Humdolthain-Grundschule umziehen. Einen richtigen Namen bekommt die 48. Grundschule auch noch, inoffiziell wird sie bisher Europaschule genannt, weil sie ganz in der Nähe der Europacity steht, wo in den kommenden Jahren 5500 Wohnungen entstehen. Noch eine gute Nachricht: Die von Anwohnern und Eltern lange geforderte neue Ampel ist ebenfalls installiert worden.

Und jetzt die schlechte Nachricht: Schulsenatorin Sandra Scheeres (SPD) hatte am Dienstag im Senat zwar vorgerechnet, dass statt der vergangene Woche kolportierten 26.000 Schulplätze „nur“ 9500 fehlen würden. Warum? Es lag laut Scheeres eine andere Statistik zu Grunde. Doch allein Mitte und Pankow rechnen mit insgesamt 9620 fehlenden Schulplätzen zum Schuljahr 2021/22. In genauen Zahlen: In Mitte fehlen an den Grundschulen 2100 Plätze, an den weiterführenden Schulen 1600. Pankow: 2635 Plätze an Grundschulen, 1160 an Sekundarschulen und 2125 an Gymnasien (im schlimmsten Fall).

Schulstadtrat Carsten Spallek (CDU) weist darauf hin, dass „der benötigte Vorlauf bis zur Fertigstellung der kapazitätserweiternden Maßnahmen“ sehr lang sei. „Zudem gibt es im Bezirk Mitte wenig ausreichend große Grundstücke, auf denen Schulneubauten möglich sind.“ Er fordert deswegen, dass für die vorhandenen Grundstücke „schnell Entscheidungen zum Schulneubau getroffen werden“ müssten – auch „zulasten anderer Nutzungen“. Alle möglichen Optionen müssten geprüft, alle potenziellen Standorte genutzt werden: „Der Schulstandort in der Putbusser Straße macht in diesem Zusammenhang den dringenden Handlungsbedarf deutlich und auch, warum dieser für schulische Zwecke reaktiviert werden muss.“ Aus der Schulruine will die Initiative PS Wedding – wie bereits mehrfach berichtet – ein soziokulturelles Projekt mit Wohnen, Kultur und Schule machen. Spallek betont jedoch: „Bei dem bereits



jetzt bekannten Defizit ist jede Verzögerungen kontraproduktiv und verstärkt das Problem fehlender Schulplätze.“



Clipping Presse Berlin

Publikation: Berliner Woche
Treffergrund: Projekt

Autor: Berit Müller
Datum: 22.11.19

CAMPUS STATT WOHNUNGEN

Startschuss für Schulbauvorhaben der Howoge gefallen

Die Wohnungsbaugesellschaft Howoge errichtet mal kein Neubauquartier, sondern einen Campus für rund 1500 junge Menschen: Am Landschaftspark Herzberge entstehen in den nächsten Jahren eine Integrierte Sekundarschule (ISS), ein Gymnasium, eine Doppelsporthalle und großzügige Außenanlagen. Erste Vorbereitungen haben begonnen.

Um die Berliner Schulbauoffensive (BSO) mit einem Investitionsvolumen von rund 5,5 Milliarden Euro zu bewältigen, hat sich der Senat die Howoge ins Boot geholt. Das städtische Unternehmen übernimmt für das Land Berlin sowohl einen Teil der Schulneubauten, als auch größere Sanierungen mit einem Volumen ab zehn Millionen Euro.

In Lichtenberg, an der Allee der Kosmonauten 22, setzt das Unternehmen seinen ersten Neubau um. „Mit der Erteilung des positiven Bauvorbescheides ist nun auch das Planungsrecht gesichert“, sagt Geschäftsführer Ulrich Schiller. „Wir können mit den Arbeiten beginnen.“ So steht inzwischen das Bauschild, Bagger rollen auch schon über das knapp 38 000 Quadratmeter große Grundstück. Die Howoge baut den Campus schräg gegenüber dem Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge nach Plänen eines Wiener Architekturbüros und setzt damit das neue Prinzip der „Compartmentschule“ um. Mit Lern- und Teamhäusern, Ruheräumen, Multifunktionsbereichen und Foren folgt es der Idee, von der typischen Flurschule wegzukommen. Der Entwurf wurde im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs prämiert, das Vorhaben gilt als Pilotprojekt.

Die Schule besteht aus mehreren Abteilungen – den Compartments. Sie sollen eine intensive Zusammenarbeit von Schülern und Pädagogen, aber auch individuelles Lernen ermöglichen. Die Compartments bestehen aus mehreren Räumen, die sich wiederum um das Herzstück, das sogenannte Forum, gruppieren.

„Jedes Compartment funktioniert wie eine kleine Schule innerhalb der Schule“, erklärt Jens Wadle, Leiter der Abteilung Schulbau der Howoge. „Jedes besteht aus Unterrichtsräumen, einem Teambereich und dem Forum, das individuell und bedarfsorientiert genutzt werden kann.“

Ort für Veranstaltungen integriert

Das fünfgeschossige Schulgebäude und die Außenanlagen bilden zudem eine Einheit, es gibt beispielsweise ein Forum innen und außen; hinzu kommen den Werkstätten zugeordnete Werkterrassen. Gemeinschaftlich nutzbar sind Mensa, Aula, Bibliotheken, Allzweckräume und Sporthallen. Im Zentrum



des Campus wird es eine rund 900 Quadratmeter große Piazza geben, die sowohl den beiden Schulen, als auch externen Nutzern als Veranstaltungszentrum – etwa für Theater- oder Musikaufführungen – dienen soll. Das gleiche trifft auf die Doppelsporthalle mit sechs Hallenteilen nebenan zu.

Mit den Neubauten wird allerdings erst im Sommer 2021 begonnen, zuvor sind an der Allee der Kosmonauten noch diverse Arbeiten zu erledigen. So müssen auf dem Areal insgesamt acht, teils mehrstöckige Gebäude abgerissen und Versorgungsleitungen von mehr als vier Kilometern demontiert oder umgelegt werden. Aktuell geht die Howoge davon aus, dass der Campus zum Schuljahr 2024/25 fertig wird.

Die Howoge soll im Rahmen der BSO insgesamt 28 überwiegend weiterführende Schulen neu bauen und elf Schulen sanieren. Aktuell erarbeitet das Unternehmen für elf Gebäude Sanierungskonzepte oder befindet sich in den Partizipationsverfahren.



Clipping Presse Berlin

Publikation: Berliner Woche
Treffergrund: Projekt

Autor: Karla Rabe
Datum: 01.11.2019

Baugenehmigung erteilt

Bezirk erteilt grünes Licht für neues Wohnviertel an der Dessauerstraße

Die Bauarbeiten für das neue Wohnquartier der Degewo an der Dessauerstraße können endlich starten. Die Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirks hat die Baugenehmigung erteilt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Bröndby-Schule in der Dessauerstraße 37/39 entsteht eine neue Wohnanlage mit neun Gebäuden und 259 Ein- bis Fünfstück-Wohnungen. Die Hälfte der neu gebauten Wohnungen werden als sozialer Wohnraum zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden eine Pflegeeinrichtung, eine Kindertagesstätte, ein Kinderspielplatz sowie 40 Pkw-Abstellplätze und 521 Fahrradabstellplätze realisiert. Baubeginn soll noch vor Jahresende sein. Bis Ende 2021 soll das neue Viertel fertig werden, sodass die ersten Mieter Anfang 2022 einziehen können.

Auf das neue Wohnviertel warten die Anwohner rund um die Dessauerstraße schon seit Jahren. Vor über fünf Jahren hat die Degewo das rund 15 000 Quadratmeter große Gelände samt asbestbelasteter Bröndby-Oberschule im Zuge eines Pilotprojektes vom Liegenschaftsfonds übertragen bekommen. Damit hatte die städtische Wohnungsbaugesellschaft die Verpflichtung übernommen, die Asbestsanierung der Schule zu übernehmen und auf dem ehemaligen Schulgelände bezahlbare Wohnungen zu errichten. Mitte 2015 wurde dann mit dem Abriss des Schulgebäudes begonnen, das seit Jahrzehnten leer stand und zu einem Schandfleck im Kiez geworden war.