

B616 | Block 616

Aufgabenbeschreibung
Konkretisierung 2. Stufe

Zweistufiges Werkstattverfahren
als parallele Mehrfachbeauftragung

19. Januar 2024

Auftraggeber:innen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

in Kooperation mit
AOK Nordost

Verfahrensbetreuung

C4C | competence for competitions
Achatzi Dahms Schriener Part mbB
B616@c4c-berlin.de

Kooperative Stadtentwicklung

LOKALBAU
lokalbau@berlin.de

Sanierungsgebiet

STADTKONTOR
Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
stadtkontor@stadtkontor.de

Informelle Beteiligung

BAUHÜTTE KREUZBERG E.V.
welcome@bauhütte-kreuzberg.de
PARKAKADEMIE
Labor für Stadtexperimente und urbane Rehabilitation |
Urbanitas BB e.V.
info@parkakademie.org

Inhaltsverzeichnis

1	KONKRETISIERUNG DER AUFGABENBESCHREIBUNG ZUR 2. STUFE	3
2	DIE AUFGABE	4
2.1	Präzisierung Plangebiet und Interventionsmöglichkeiten	4
2.2	Städtebau	5
2.3	Nutzungen	6
2.4	Freiraum und urbane Vernetzung	9
2.5	Niederschlagswassermanagement.....	11
2.6	Realteilbarkeit im engeren Plangebiet	12
3	DAS VERFAHREN	13
3.1	Ergänzende Verfahrensunterlagen	13
3.2	Geforderte Leistungen der 2. Stufe.....	13
4	TERMINÜBERSICHT	17

1 Konkretisierung der Aufgabenbeschreibung zur 2. Stufe

- 1 In einer ersten explorativen Phase des städtebaulichen Werkstattverfahrens B616 wurden grundstücksübergreifend, ohne vorgefasstes städtebauliches Bild und unabhängig von immobilienwirtschaftlichen Zielvorgaben, die baulichen Nachverdichtungspotenziale für Wohnen und Gewerbe im engeren Plangebiet untersucht.
- 2 Auf Basis der vielfältigen Lösungsansätze der 1. Bearbeitungsstufe sowie dem Engagement aller Teilnehmenden konnten in der Stadtwerkstatt II und in der Planungswerkstatt I am 12. und 14. Dezember 2023 konstruktive und erkenntnisreiche Dialoge um den künftigen Städtebau im Block 616 geführt werden. Deren Ergebnisse sind im Protokoll der Planungswerkstatt I sowie der Dokumentation der Stadtwerkstatt II zusammengefasst.
- 3 Darüber hinaus wurde anhand der zur Weiterbearbeitung ausgewählten Entwurfskonzepte eine Konkretisierung der Aufgabenbeschreibung für die 2. Stufe zur vertiefenden Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungspotenziale im Block 616 herausgearbeitet. Entwurfsübergreifende Anregungen aus der Stadt- und Planungswerkstatt sind in die themenbezogenen Präzisierungen der Aufgabenstellung eingeflossen.
- 4 Die Bearbeitungshinweise aus der Stadtwerkstatt II und der Planungswerkstatt I ergänzend, soll die Konkretisierung der Aufgabenstellung in die kritische Überprüfung und Weiterentwicklung der jeweiligen Konzepte einfließen und zur Qualifizierung der präferierten städtebaulichen Figuren in der 2. Bearbeitungsstufe beitragen.
- 5 In den folgenden Kapiteln werden die Anforderungen an den Nutzungsmix, die weitere Qualifizierung der Freianlagen und die Grundstücksaufteilung ergänzt. Sie komplementieren die Aufgabenbeschreibung der 1. Stufe und schärfen die Rahmenbedingungen für die Aufgabenstellung der 2. Stufe.
- 6 Die Aufgabenbeschreibung der 1. Stufe, die Dokumentation der Stadtwerkstatt II und das Protokoll der Planungswerkstatt I sind auf den Internetseiten der Baustelle Gemeinwohl (<https://www.baustelle-gemeinwohl.de/baustellen/block-616/>) und der Projektwebseite B616 (<https://c4c-berlin.de/projekt/b616-block-616/>) veröffentlicht.

2 Die Aufgabe

2.1 Präzisierung Plangebiet und Interventionsmöglichkeiten

2.1.1 Engeres Plangebiet - Neubaukonzeption

- 7 Die Konkretisierung der Nachverdichtungspotenziale und städtebaulichen Setzungen sowie die Ausdifferenzierung der Nutzungsmischung und Nutzungsverteilung ist für das 11.989 m² große **engere Plangebiet** weiterzuentwickeln.
- 8 Bebauungsoptionen im erweiterten Plangebiet entlang der Friedrichstraße können optional untersucht und als ergänzende Entwicklungspotenziale ausgewiesen werden.

2.1.2 Erweitertes Plangebiet - Freiraumplanung

- 9 Die konzeptionellen Planungsansätze zur freiräumlichen Qualifizierung sind unter den übergeordneten Aspekten der Erschließung, Vernetzung und Außenraumgestaltung für das **erweiterte Plangebiet** vertieft auszuarbeiten.
- 10 Dabei sollen auch für die **Franz-Klühs-Straße** Entsiegelungspotenziale und verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen zur Attraktivierung und blockübergreifenden Anbindung des Freiraums aufgezeigt werden.
- 11 Vorgesehene Freiraumbezüge der Vorhabenplanung an der **Friedrichstraße 245 (Mundial AG)** sollen aufgegriffen und eine starke Durchlässigkeit zum Theodor-Wolff-Park und zum engeren Plangebiet gefördert werden. Auf bauliche Änderungen des vorliegenden Planungsstands ist weiterhin aufgrund fehlender Realisierungsaussichten zu verzichten.
- 12 Für den südlichen **AOK Parkplatz** ist in erster Linie über Fragen der Freiraumgestaltung und ggf. auch weiterer Maßnahmen nachzudenken, die nicht notwendiger Bestandteil der Neubaukonzeption im engeren Plangebiet sind.
- 13 Die Freiflächen auf dem Grundstück **Friedrichstraße 245 (Mundial AG)** und dem südlichen **AOK Parkplatz** stehen für den Nachweis von erforderlichen Frei- und privaten Spielplatzflächen nicht zur Verfügung.

2.1.3 Arrondiertes Plangebiet

- 14 Um vorhandene Entsiegelungspotenziale und vernetzende Gestaltungsspielräume auszuschöpfen, sollen **alle Freiflächen auf dem Grundstück der HOWOGE**, auch diejenigen außerhalb des engeren Plangebietes nördlich und östlich der Wohnscheibe, in die Gestaltungskonzepte der Freiflächen eingebunden werden. Folgerichtig werden diese somit ebenso für den Nachweis der erforderlichen Frei- und privaten Spielplatzflächen für Bestands- und Neubebauung herangezogen.
- 15 Im Sinne einer dem Ort angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung und gebietsübergreifenden Freiraumbetrachtung sind den Berechnungen der städtebaulichen Kennwerte sowie zum Biotopflächenfaktor die Bestandsbebauung und die gesamten Freiflächen der HOWOGE in Arrondierung zum engeren Plangebiet zugrunde zu legen. Das arrondierte Plangebiet umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 20.000 m².

2.2 Städtebau

- 16 Der Stadtraum ist im Kreuzungsbereich Wilhelm-/Ecke Friedrich-Stampfer-Straße durch die Ausbildung klarer Raumkanten zu fassen. Grundlage jeglicher Überlegungen soll eine lärmrobuste städtebauliche Struktur mit abschirmender Wirkung sein. Insbesondere die Ecksituation ist einladend zu gestalten.
- 17 Gebäudehöhen leiten sich aus dem städtebaulichen Kontext ab. Sie schaffen bauliche Übergänge zu und zwischen den Bestandsbebauungen und interagieren mit diesen. Sichtbarkeiten der städtebaulichen Figur und Blickbeziehungen sind in der Fern- und Nahwirkung nicht nur hinsichtlich des denkmalgeschützten Mehringplatzes und des Baudenkmals von Fehling & Gogel sondern auch gegenüber der HOWOGE-Scheibe kritisch zu prüfen. Achtende Höhenentwicklungen und Abstände sind zu wahren.
- 18 Die Entwurfskonzepte berücksichtigen zudem die denkmalschutzfachlichen Anforderungen an der Friedrichstraße und orientieren sich in ihrer baulichen Höhenentwicklung an der Oberkante der äußeren Ringbebauung.
- 19 Abstandsflächenunterschreitungen/-überschneidungen sind sowohl zur Bestands- als auch unter der Neubebauung zu vermeiden. Gebäudekubaturen und- tiefen sind im Verhältnis zur angestrebten Nutzung bedarfsgerecht und qualitätsbezogen zu planen.
- 20 Anbauoptionen an die mittlere Brandwand der HOWOGE-Wohnscheibe sollen die ggf. daraus folgende räumliche Trennung im Spannungsfeld zur gleichzeitig gewünschten Durchlässigkeit vertieft evaluieren.
- 21 Die Anbindung des Freiraums an die Friedrichstraße ist mittels Ausarbeitung der Durchwegung in Ost-West-Richtung zu entwickeln. Die Herausforderungen einer beidseitigen Öffnung und akzentuierten Zugänglichkeit zum Plangebiet (Wilhelmstraße und Friedrichstraße) sind in Bezug auf die Adressbildung und Freiraumqualität im engeren Plangebiet zu untersuchen.
- 22 Bauliche und freiraumplanerische Bezüge zur historischen Achse der alten Wilhelmstraße im Stadtbild werden begrüßt. Bei Bezugnahme auf die historische Achse im eigenen Entwurf ist insbesondere der Abschluss derselben räumlich und baulich überzeugend zu gestalten.
- 23 Für die einzelnen Baukörper und Nutzungen ist eine eindeutige Adressbildung bis in die Tiefe des engeren Plangebietes anzustreben. Sie erlaubt eine konfliktfreie und funktionale Erschließung, dient der Identifikation mit den Gebäuden und trägt zur Auflösung der Anonymität bei.
- 24 Zur Stärkung des Sicherheitsempfindens sollen Sichtachsen und gute Einsehbarkeiten durch die Anordnung der Baukörper begünstigt werden. Die Ausbildung unbelebter und uneinsichtiger Gebäuderückseiten ist zu vermeiden.
- 25 Die Erdgeschosszonen sind nutzungsspezifisch zu gliedern. Eine attraktive Gestaltung und eindeutige Zugänglichkeit fördern die Belebung und stärken den Bezug zum Außenraum.

2.3 Nutzungen

2.3.1 Nutzungsmix und Nutzungsanordnung

- 26 Die Ausdifferenzierung der Nutzungsmischung und Nutzungsverteilung soll in Abhängigkeit von den städtebaulichen Konzepten auch in der 2. Stufe ohne konkrete Flächenvorgaben durch die Auftraggeber:innen erfolgen.
- 27 Ausgehend von den spezifischen funktionalen Anforderungen ist ein angemessener Nutzungsmix zu entwickeln, der die Nutzungsanteile für Wohnen, gewerbliche Büroflächen, innenstadtaffines Gewerbe und soziale Nutzungen entwurfsabhängig definiert. Die wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen den Wohn- und Gewerbeanteilen in Bezug zu den geltenden, grundstücks- und vorhabenbezogenen sozialen Sanierungszielen („70-30-Regelung“) sind unter Ausnutzung der Bebauungspotenziale auf der Friedrich-Stampfer-Straße in den jeweiligen Entwurfskonzepten zu beachten.
- 28 Schnittstellen und mögliche Synergien zwischen den Nutzungen sind zu identifizieren und (bauteilbezogen) zielgruppenspezifische Nutzungskombinationen und Nutzungscluster zu entwickeln. Es besteht dabei der Anspruch, die Nutzungen nicht nur nebeneinander zu ordnen, sondern ein Miteinander der Nutzungen zu etablieren, um den Austausch zwischen verschiedenen Nutzungsgruppen zu fördern und Orte der Identifikation zu schaffen.
- 29 Die Anordnung der Nutzungen leitet sich vorrangig aus der städtebaulichen Figur des Entwurfskonzeptes ab, reagiert aber auch auf die ortsspezifischen Gegebenheiten, erkennt die Chancen des blockübergreifenden Personenflusses und interagiert mit den angrenzenden Außenräumen.
- 30 Nutzungsflexibilität bzw. Adaptierbarkeit ist im Sinne eines zukunftsweisenden Konzeptes und eines resilienten Gebäudes für alle Nutzungen von besonderer Relevanz. Um langfristig eine Realisierung von verschiedenen Nutzungen bzw. zukünftige Nutzungswechsel auf diesen Flächen zu ermöglichen, sind flexible Räume und Grundrisse zu planen.
- 31 Für alle Nutzungen sind die notwendigen, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Fragen der Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie des Lärmschutzes und Sozialabstände zur Nachbarbebauung sind dabei sowohl für die neuen Gebäude als auch gegenüber den Nachbargebäuden in den Blick zu nehmen.
Nutzungsanforderung für Wohnen
- 32 In Anbetracht der Belastungen durch Verkehrslärm im Kreuzungsbereich Wilhelm-/Ecke Friedrich-Stampfer-Straße sind insbesondere Flächen im rückwärtigen Plangebiet bzw. mit Orientierung zu den lärmabgewandten Seiten zum Wohnen geeignet.
- 33 Auf die Verortung von Wohneinheiten im Erdgeschoss sollte hinsichtlich einer angestrebten Belebung der Erdgeschosszonen grundsätzlich verzichtet werden. Die Wohnnutzung erweiternde Angebote, wie Gemeinschaftsräume, und dem Wohnen nachgelagerte Nutzungen, wie Abstellbereiche für Fahrräder und Kinderwagen können den Wohnbereichen zugeordnet und in den Erdgeschosszonen an geeigneten Stellen verortet werden.
- 34 Ein hoher Anteil der Neubauwohnungen ist entsprechend der sozialen Sanierungsziele mit 3 und mehr Zimmern zu planen. Durchgesteckte Wohnungen sollen gegenüber einseitig orientierten Wohnungen vorrangig Verwendung finden, um Aufenthaltsräume und Balkone an den lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen. Eckwohnungen sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Die Gebäudetiefen sind entsprechend zu planen. Der empfohlene Wohnungsschlüssel ist in der Planung zu berücksichtigen.

- 35 Besondere Wohnformen und Grundrisstypologien, die gemeinschaftliches Wohnen für alle Altersgruppen, zum Beispiel in Wohngruppen erlauben, sind ausdrücklich erwünscht. Auch Wohnraum für besondere Zielgruppen, wie betreutes Wohnen, Notübernachtung und therapeutische Wohngemeinschaften sind vorstellbar und können nutzungsspezifisch in das Konzept integriert werden.
- 36 Dem Wohnen nachgelagerte notwendige Nutzungen, wie private Kinderspielplätze und Fahrradabstellplätze, sind in die städtebauliche Konzeption einzubeziehen und gem. BauO Berlin in erforderlichem Umfang nachzuweisen. Die detaillierten Anforderungen sind unter „2.4 Freiraum und urbane Vernetzung“ zu finden.

Nutzungsanforderung für Büro und innenstadtaffines Gewerbe

- 37 Der gewerbliche Anteil ist zugunsten einer nutzungsstrukturellen Stärkung des Quartiers und der Wirtschaftlichkeit der Neubauvorhaben in seinen Entwicklungspotenzialen auszuschöpfen. Entwurfsabhängig ist eine Ansiedlung auf den - ggf. überbauten - Flächen der Friedrich-Stampfer-Straße zu präferieren.
- 38 Funktionale und nutzungsgebundene Kopplungseffekte sollen durch eine konzentrierte Verortung im engeren Plangebiet umfänglich genutzt werden. Konkurrenznutzungen zu schon vorhandenen Gewerbenutzungen am Mehringplatz und in der Friedrichstraße sind zu vermeiden. Quartiersbezogene Nutzungen ergänzen vielmehr die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs.
- 39 Publikumsorientierte Nutzungen befinden sich vorrangig im EG. Sie wirken als Frequenzbringer, tragen zur Belebung bei und sind entwurfsabhängig unter Berücksichtigung der Planungen im Umfeld zum zukünftigen blockübergreifenden Personenfluss hin orientiert.
- 40 Zudem sollen Möglichkeiten zur Anordnung eines Nahversorgers (Supermarktes und/oder eines Drogeriemarktes) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² im Block 616 untersucht werden. Als mögliche Standorte sind der Kreuzungsbereich Wilhelm-/Ecke Friedrich-Stampfer-Straße oder der zweigeschossige Bestandsbau an der Friedrichstraße zu betrachten. Dabei ist kritisch zu prüfen, ob ein Nahversorger mit dem städtebaulichen Konzept in Einklang gebracht werden kann und der angestrebten Belebung der Erdgeschosszone und Freiraumqualität nicht entgegenwirkt.

Nutzungsanforderung für Soziale Infrastruktur

- 41 In Anbetracht der frühen Projektphase sind hier im Wesentlichen flexibel nutzbare Flächeneinheiten vorzusehen, die grundsätzlich barrierefrei und von außen möglichst direkt erreichbar sind. Deren Nutzung soll unabhängig von anderen Nutzungen möglich sein, um Abhängigkeiten zu vermeiden. Beispielhaft sind Vorschläge für konkrete Nutzungen gewünscht. Bedarfe für die soziale, kulturelle und gesundheitliche Infrastruktur bestehen unter anderem für Beratungs- und Gruppenräume, Tagesläden, gemeinwohlorientierte Büroräume, Praxen und Ateliers.
- 42 Konzepte für die Nutzung und den Betrieb der Flächen müssen zu gegebener Zeit auf Grundlage noch auszuhandelnder Flächenanteile und Konditionen gefunden und die konkreten räumlichen Anforderungen formuliert werden. Vielfach lassen sich die Bedarfe jedoch auf regulären Flächen (Ausbau- und Ausstattungsstandard für klassische Büronutzungen) umsetzen. Um flexibel und entsprechend dem tatsächlichen Bedarf zum Zeitpunkt der Realisierung reagieren zu können, sind die einzelnen Nutzungseinheiten horizontal und vertikal möglichst flexibel zu planen. Die Anordnung der jeweiligen Nutzungseinheiten soll möglichst ebenengleich erfolgen. Im Bedarfsfall kann eine geschossübergreifende Anordnung vorgesehen werden.

- 43 Konkrete Bedarfe für das Quartier und den Block B616 an Gewerberäumen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Infrastruktur und funktionalen Einheiten können den weiteren Unterlagen „Raumbedarfe der sozialen Infrastruktur“ entnommen werden.

Kita

- 44 Die in Abhängigkeit von der Anzahl der neu geschaffenen Wohnflächen nachzuweisende bedarfsorientierte Kita ist mit ihren Außenflächen erdgeschossig in die umgebende Bebauung und den Freiraum zu integrieren.
- 45 Als Berechnungsgrundlage dient der Ansatz nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung: Anzahl der Kitakinder (0- bis unter 7-Jährige) = 7 % der Einwohnenden / Versorgungsgrad 70 %. Dabei werden im Geschosswohnungsbau je WE modellhaft zwei Einwohnende angenommen (1 WE = 2 EW). Im Schnitt soll mindestens eine Kleinstkita mit 20 Plätzen und der zugehörigen Kitaaußenfläche entstehen.
- 46 Als Mindestflächenstandard der pädagogischen Nutzfläche ist von 3 m² je Kind auszugehen, anzustreben sind 4,5 m². Die Kitaaußenflächen sollen mind. 7 m² je Kind betragen.

2.4 Freiraum und urbane Vernetzung

2.4.1 Berechnung des Biotopflächenfaktors (BFF)

- 47 Der Umsetzung des Biotopflächenfaktors als Planungskenngröße wird eine hohe Bedeutung zugemessen, um grüne und umweltbezogene Qualitäten in der Quartiersentwicklung zu sichern.
- 48 Grundsätzlich benennt der BFF den Anteil der naturhaushaltswirksamen Fläche an der gesamten Grundstücksfläche eines Baugrundstücks. Dabei werden den einzelnen Teilflächen des Grundstücks je nach ihrer „ökologischen Wertigkeit“ Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Die einzelnen Flächentypen werden addiert, um den angestrebten BFF-Zielwert auf der Grundstücksfläche zu erreichen.

$$\text{BFF} = \frac{\text{Naturhaushaltswirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

- 49 Angesichts des städtebaulichen Maßstabs ist eine detaillierte Berechnung der naturhaushaltswirksamen Flächen nicht möglich. Dennoch sollen in dieser frühen Projektphase die ökologischen Tendenzen zur gebietsübergreifenden Einhaltung des BFF von 0,6 (bezogen auf das arrundierte Plangebiet) ermittelt werden.
- 50 Grundlage bilden die vier verschiedenen Kategorien an Flächentypen, die im BFF unterschieden und wiederum differenziert werden:
- Wege- und Verkehrsflächen (Flächen unterschiedlicher Versiegelungsarten und -grade)
 - Vegetationsflächen (mit und ohne Anschluss an bestehenden Boden)
 - Blaue Flächen (Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung)
 - Gebäudebegrünungen (Dach- und Vertikalbegrünungen).
- 51 Für das vorliegende Verfahren bildet das arrundierte Plangebiet das „Bezugsgrundstück“ für die Berechnung des BFF.
- 52 Für die naturhaushaltswirksamen Flächen im arronierten Plangebiet soll eine überschlägige Klassifizierung in die nachfolgenden Flächentypen vorgenommen werden und eine Berechnung der ökologischen Wertigkeit der Teilflächen erfolgen:
- Teilversiegelte Belagsflächen: Anrechnungsfaktor 0,1
 - Vegetationsfläche mit Bodenanschluss: Anrechnungsfaktor 1,0.
- 53 Sofern Flächen für blaue Maßnahmen (insbesondere Flächen des Niederschlagswassermanagements) und Gebäudebegrünungen bereits Teil der vertieften Entwurfskonzeption sind, sind diese entsprechend im Lagenplan auszuweisen und können in die Berechnung des BFF nach den jeweiligen Anrechnungsfaktoren aufgenommen werden.
- 54 Die Flächen der Bestandsbebauung der HOWOGE-Scheibe und der äußeren Ringbebauung einschließlich der zweigeschossigen Bebauung an der Friedrichstraße sowie die Flächen der Neubaukörper im engeren Plangebiet sind als vollständig versiegelte Flächen zu verstehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Freiraumplanung keine weiteren vollversiegelten Flächen vorsieht.

- 55 Vertiefende Informationen zum BFF sowie Beispiele der Flächentypen sind in der Broschüre "BFF als Ökologisches Planungsinstrument" (siehe weitere Unterlagen) enthalten.

2.4.2 Freiflächenqualifizierung

- 56 Die derzeitige Quantität der Freiräume ist in Mehrwehre bestehend aus Nutzungsgliederungen, Aufenthaltsqualitäten und attraktiven Freiraumangeboten zu überführen. Ein möglichst hoher Anteil an Grün- und Freiflächen ist auch im Sinne des Biotopflächenfaktors zu erhalten, bzw. neu zu entwickeln. Der Grad der Neuversiegelung ist gering zu halten und möglichst auf bereits versiegelte Flächen zu konzentrieren.
- 57 Die unterschiedlichen Freiräume stehen in Verbindung zueinander und fördern den übergeordneten Zusammenhang der Grünverbindungen. Sie enden nicht an der Plangebietsgrenze, sondern schließen vielmehr die Freiräume und Bebauung der Umgebung mit ein. Dazu soll entwurfsabhängig insbesondere die Anbindung des AOK-Verwaltungsbaus in die Freiraumgestaltung untersucht werden.
- 58 Durch die Neugestaltung soll eine gestalterische, funktionale und ökologische Aufwertung der Freiflächen erreicht werden, die angemessen auf die Nutzungsansprüche der unterschiedlichen Zielgruppen reagiert. Die neuen Freiräume stehen dabei nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Grün- und Platzflächen der Umgebung. Sie ergänzen diese hinsichtlich ihrer Gestaltung und Angebote.
- 59 Entwurfsabhängig sind die Freiräume entsprechend ihrer Funktion als private, halböffentliche und öffentliche Freiflächen zu differenzieren und qualifizieren.
- 60 Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist die städtebaulich sinnvolle Anordnung und Einbindung der unterschiedlichen Nutzungsangebote zu beachten. Um Lärmkonflikte zu minimieren, sollen Orte des Aufenthalts und der Erholung in den ruhigen Bereichen und intensive Nutzungen, die mit einem hohen Geräuschpegel verbunden sind, auf den straßenzugewandten Flächen verortet werden.
- 61 Die Freianlagen sind als qualitätsvolle Aufenthaltsräume für verschiedene Nutzergruppen (bspw. Kinder, Senioren) zu planen. Identitätsstiftende Angebote und Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten stärken Verantwortlichkeiten und fördern die soziale Kontrolle. Bedarfe für eine ebenerdige Freiflächengestaltung sowie geschützte und überdachte Freiraumangebote sind mitzudenken.

Kinderspielplätze

- 62 Die vorhandenen Flächen der beiden privaten Spielplätze und des Bolzplatzes sind in mindestens ihrer Bestandsgröße von 996 m² zu berücksichtigen und neben den durch die Neubebauung erforderlichen Frei- und Spielplatzflächen zu integrieren.
- 63 Für die Neubebauung sind private Kinderspielflächen von mindestens 4 m² je Wohneinheit entsprechend den Forderungen des § 8 BauO Bln und der AV Notwendige Kinderspielplätze vorzusehen. Die nachzuweisende Spielplatzfläche ist entwurfsabhängig zu ermitteln und nachzuweisen.
- 64 Erforderliche Kinderspielplätze und Kitaaußenflächen sind ebenerdig in die Freiraumplanung zu integrieren. Ein Nachweis von entsprechenden Freiflächen auf Dachflächen ist ausgeschlossen.
- 65 Hierbei gelten die folgenden Richtwerte:
- 100 m² GF Wohnen = 1 WE; je 1 WE sind 4 m² Spielplatz vorzusehen,
 - je Kind sind mind. 7 m² Kitaaußenfläche einzuplanen.

2.4.3 Durchwegungen

- 66 Um die Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen zu stärken, sind plangebietsübergreifende und Publikumsverkehr berücksichtigende Anschlüsse (U-Bahnhof, Mehringplatz, Landwehrkanal, Die Macherei, etc.) mitzudenken. Innerhalb des Plangebiets sind Anfangs- und Endpunkte der Durchwegungen zu qualifizieren und Zuwegungen einladend und anregend zu gestalten. Auch kleine und eher unscheinbare Durchgänge sollen in die urbane Vernetzung eingebunden und angeschlossen werden.

2.4.4 Äußere Erschließung

- 67 Durch die Inanspruchnahme und Umgestaltung der Franz-Kühls- und Friedrich-Stampfer-Straße stehen diese nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Die jeweilige Erschließungsfunktion ist für die Ver- und Entsorgung sowie für den Rettungsverkehr nachzuweisen. Für Feuerwehrezufahrten ist dabei eine lichte Mindestbreite von 3 - 3,5 m anzusetzen. Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge müssen mindestens 7,00 x 12,00 m groß sein und sind in der Freiraumplanung auszuweisen.
- 68 Wirtschaftsverkehre und notwendige Flächen für die Anlieferung sind sowohl für einen Nahversorger als auch für die weiteren Nutzungen mitzudenken. Beeinträchtigungen der Qualitäten öffentlicher Räume sind durch planerische Lösungsansätze zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.

Fahrradabstellplätze

- 69 Gemäß AV Stellplätze zur BauO Bln berechnet sich der Bedarf erforderlicher Abstellplätze nach den unterschiedlichen Nutzungen. Je Wohnung sollen nach dem Ansatz $100 \text{ m}^2 \text{ GF Wohnen} = 1 \text{ WE}$ mindestens zwei Fahrradstellplätze angeboten werden. Für alle weiteren Nutzungen ist von einem Abstellplatz je 100 m^2 Geschossfläche auszugehen.
- 70 Die Ermittlung der erforderlichen Gesamtanzahl erfolgt entwurfsabhängig. Konzeptionelle Planungsansätze, die die Unterbringung der Fahrradabstellplätze inner- und außerhalb der Gebäude nachweisen, sind aufzuzeigen.

2.5 Niederschlagswassermanagement

- 71 Das Niederschlagswasser ist im Sinne des Schwammstadtprinzips innerhalb des Projektgebiets zu bewirtschaften. Aufgrund der vorliegenden Mischwasserkanalisation ist die Notwendigkeit für die Abkopplung der bisher an die Kanalisation angeschlossenen Gebäude- und sonstigen versiegelten Flächen vordringlich, um die Kanalisation zu entlasten und somit auch die Gewässer vor Mischwasserüberläufen zu schützen. Die Verwendung des anfallenden Regenwassers als Ressource mithilfe blau-grüner Maßnahmen statt der ungenutzten, gebührenpflichtigen Ableitung in die Kanalisation kann zudem die Verdunstungskühlung, die Biodiversität und die Umweltbildung vor Ort steigern.
- 72 Maßnahmen zur Entsiegelung, Gebäudebegrünung, zur Speicherung und Nutzung des Regenwassers als Betriebswasser und/oder zur Verdunstung und Versickerung sollten bei der Erarbeitung der Entwurfskonzepte mitgedacht und grob räumlich verortet sowie grob dimensioniert werden, um die erforderlichen Flächen rechtzeitig einzuplanen. Auch der Umgang mit bzw. schadhafte Rückhalt von Starkregen sollte bspw. mithilfe von Geländemodellierungen bzw. Retentionsflächen berücksichtigt werden.

2.6 Realteilbarkeit im engeren Plangebiet

- 73 Zugunsten einer nachgelagerten Neuordnung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse im engeren Plangebiet muss eine nachweisbare Realteilbarkeit aus der städtebaulichen Konzeption ableitbar sein.
- 74 In die Überprüfung und Weiterentwicklung der Entwurfskonzepte sollten daher auch grundstücksbezogene Aspekte der Baumassen- und Nutzungsverteilung einbezogen werden, die sowohl immobilienwirtschaftliche als auch genehmigungsrelevante Anforderungen berücksichtigen.
- 75 Für die Eigentümerinnen AOK und HOWOGE ist eine funktional und zeitlich voneinander unabhängige Entwicklung von Relevanz. Entsprechende Baukörper und -teile müssen in sich abgeschlossen sein und eigenständig funktionieren. Eine horizontale Realteilbarkeit wird ausgeschlossen.

3 Das Verfahren

- 76 Die nachfolgenden Angaben ergänzen die Ausführungen zum Verfahren in der Aufgabenbeschreibung der 1. Stufe.

3.1 Ergänzende Verfahrensunterlagen

- 77 Auf der Projektwebseite B616 (<https://c4c-berlin.de/projekt/b616-block-616/>) werden nachfolgende ergänzende Verfahrensunterlagen zum Download bereitgestellt:

A | Aufgabenbeschreibung

- Konkretisierende Aufgabenbeschreibungsbroschüre, 2. Stufe
- Dokumentation der Stadtwerkstatt II vom 12. Dezember 2023
- Protokoll der Planungswerkstatt vom 14. Dezember 2023
- Protokoll des Teilnehmendenkolloquiums vom 25. Januar 2024 (wird elektronisch im Nachgang übermittelt)

B | Weitere Unterlagen

- Broschüre „Der Biotopflächenfaktor als ökologisches Planungsinstrument“
- Auflistung der Raumbedarfe der sozialen Infrastruktur

C | Formblätter

- Formblatt „Städtebauliche Kennwerte und Flächen, 2. Stufe“
- Formblatt „Verfassendenerklärung“

3.2 Geforderte Leistungen der 2. Stufe

- 78 Für das zu vertiefende Entwurfskonzept sind die Nachverdichtungspotenziale und städtebaulichen Setzungen zu konkretisieren sowie die Nutzungsmischung und -verteilung auszudifferenzieren.

1. Präsentationspläne

- 79 Das weiterentwickelte Entwurfskonzept soll auf max. zwei DIN A0 Blättern im Hochformat dargestellt werden. Folgende Inhalte sollen auf den Plänen abgebildet werden:

A | Konzeption

- 80 Herleitung und Darstellung der städtebaulichen und funktionalen Konzeption in freier Form (Piktogramme, Diagramme, Axonometrien/Isometrien, Grafiken/perspektivische Skizzen) mit Aussagen zu:
- Leitidee
 - Herleitung der Gebäudekubaturen und -höhen
 - Nutzungsverteilung
 - Nachhaltigkeitskonzepte im Städtebau, u.a. Niederschlagswassermanagement
 - Mehrwerte für die Nachbarschaft
 - Erschließungskonzept
- 81 Hinweis: Es sind keine fotorealistischen Darstellungen (Renderings) zugelassen. Perspektivische Skizzen und /oder Isometrien sind möglich.

B | Lageplan erweitertes Plangebiet M 1:1.000

- 82 Der Lageplan dient der Darstellung folgender Informationen:
- Übergeordnetes Gesamtkonzept mit Darstellung der Baukörper
 - Aufsicht der Baukörper mit Angabe der Geschoszzahlen, der Gebäudehöhen
 - Stadtgestalt und Freiraum
 - Neuordnung der Verkehrsflächen
 - Freiräume mit Eintragung der Bäume und begrünten Flächen

C | Erdgeschossgrundriss engeres Plangebiet M 1:500

- 83 Der Erdgeschossgrundriss soll zusammenhängend die Gliederung des Erdgeschosses aller Baukörper im engeren Plangebiet in ihrem städtebaulichen Kontext zeigen und enthält die folgenden Informationen:
- schematische Nutzungsverteilung
 - Verkehrsflächen/Erschließung (Eingänge, Anlieferung, Ein-/ Ausfahrten, Vorfahrten)
 - Außenanlagenflächen mit Kennzeichnung der:
 - Straßen und Wege
 - Kinderspielplatzflächen
 - Flächen des Niederschlagswassermanagements
 - horizontale Begrünung baulicher Anlagen
 - sonstige Grünflächen und Eintragung der Bäume

- 84 Der Lageplan und der Erdgeschossgrundriss sind genordet und mit einem grafischen Maßstab in Metern zu versehen.

D | Schematische Grundrisse (RG) M 1:500

- 85 Die Grundrisse sollen die Gliederung beispielhaft in den unterschiedlichen Regelgeschossen für alle Baukörper im engeren Plangebiet abbilden. Sie sollen die Darstellung der Nutzungsbereiche und Verkehrsflächen und Erschließung (Eingänge, Aufzüge, Treppen, Anlieferung, Ein-/Ausfahrten) für die folgenden Ebenen beinhalten:
- mind. die unterschiedlichen Regelgeschosse mit schematischer Darstellung der Hauptnutzungen und Differenzierung der Wohnungstypen entsprechend dem empfohlenen Wohnungsschlüssel (siehe Aufgabenstellung 1. Stufe)

E | Schematische Ansicht(en)/Schnitt(e) M 1:500

- 86 Anhand von aussagekräftigen Schnittansichten und Schnitten sollen die Gliederung und Nutzung der Neu- und Bestandsbauten sowie die Integration der geplanten Bebauung und Freiräume in die bestehende Situation gezeigt werden.
- 87 In den Schnitten und Schnittansichten sind Höhenangaben zu den Gebäuden und mind. zu EG, 1. OG, RG und DG einzutragen. Die Erdgeschossfußbodenebene ist dabei auf $\pm 0,00$ m zu definieren und ggü. NHN in Relation zu setzen.

F | Nutzungsverteilung/Nutzungsisometrie

- 88 In einer frei zu wählenden Darstellungsform ist die Nutzungsverteilung auf den jeweiligen Grundrissebenen für alle Baukörper im engeren Plangebiet darzustellen.

2. Erläuterungstext und Leitidee

- 89 Dem Erläuterungstext soll eine prägnante Beschreibung der Entwurfsidee (max. 200 Zeichen) vorangestellt werden. Der Erläuterungstext umfasst eine kurze schriftliche Erläuterung (ggf. in Stichpunkten) zum städtebaulichen Entwurfskonzept auf möglichst nicht mehr als einer DIN A4-Seite, getrennt von den Plänen.
- 90 Im Erläuterungsbericht werden Aussagen zu den folgenden Themen begrüßt:
- Leitidee mit Konkretisierung der Nachverdichtungspotenziale und städtebaulichen Setzungen
 - Erschließungskonzept
 - Umgang mit dem Denkmalschutz in der Umgebung
 - Adress- und Identitätsbildung, Erdgeschossgliederung
 - Nutzungsmischung und Nutzungsverteilung
 - Realteilbarkeit/Grundstücksneuordnung
 - Qualität der ökologischen Aspekte und Nachhaltigkeit

3. Arbeitsmodell M 1:500

- 91 Für das zu vertiefende Entwurfskonzept ist ein einfaches Arbeitsmodell der Baukörper im Maßstab 1:500 auf einer Einsatzplatte einzureichen.
- 92 Das Arbeitsmodell ist als reines Massenmodell anzufertigen, das der Veranschaulichung der städtebaulichen Einfügung der Baumassen und zur gemeinsamen Beratung dient. Der Detaillierungsgrad des Arbeitsmodelles M 1:500 soll dem Maßstab 1:1.000 entsprechen und u.a. keine Fassadendarstellungen enthalten.
- 93 Das verwendete Material kann frei gewählt werden. Das Modell soll eine weiße opake Erscheinung haben.

4. Digitales 3D Modell

- 94 Für den Einsatz in ein digitales 3D-Modell ist ein 3D-Modell der Gebäude als einfaches Volumenmodell inkl. Dachformen und ggf. der Vor- und Rücksprünge zu erstellen. Die Einreichung des digitalen 3D-Modells ist in einem der folgenden Austauschformate möglich: dwg, dxf, obj, fbx, skp oder 3dm.

5. Berechnungen von Flächen

- 95 Im Formblatt „Städtebauliche Kennwerte“ sind u.a. die Angaben zu den folgenden Flächen einzutragen und einzureichen:
- Grundfläche (GR / GRZ)
 - Geschossfläche (GF / GFZ) je Bauteil und Nutzung
 - Wohnungsmix
 - Biotopflächenfaktor (BFF)
 - Kinderspielplätze
 - Stellplätze

6. Dateien/Prüfunterlagen

- 96 CAD-Pläne zu den Zeichnungen mit Klassifizierung der unterschiedlichen Flächen je Grundrissebene:
- Grundflächen der bebauten Flächen
 - Geschossflächen je Nutzung
 - Außenraumflächen
 - Abstandsflächen

7. Verfassendendaten

- 97 Ausgefüllte Verfassendenerklärung. Die Namen sind so zu verzeichnen, wie sie in Protokollen, Publikationen, etc. erscheinen sollen.

8. Bildschirmpräsentation

- 98 Die Konzepte sollen anhand einer Bildschirmpräsentation vorgestellt werden. Die Inhalte der Präsentationen fokussieren auf die Herleitung der städtebaulichen Konzeption und Beschreibung der Leitideen, ggf. mit Darstellung der Weiterentwicklung des Entwurfskonzepts gegenüber der 1. Stufe. Zudem werden Aussagen zur Gestaltung der Freianlagen, der Vernetzung und der Nutzungsverteilung erwartet. Gewünscht sind außerdem Angaben darüber, wie die Ergebnisse und Eindrücke aus der Stadtwerkstatt II in die Überarbeitung der Entwürfe eingeflossen sind.
- 99 Die Präsentationen sollen als pdf-Datei und im Ursprungsformat eingereicht werden.

4 Terminübersicht

2. Stufe

Ausgabe der Aufgabenstellung, 2. Stufe	3. KW 2024
Teilnehmendenkolloquium (digital)	25. Januar 2024 13 -16 Uhr
Abgabe Arbeiten & Modelle	11. März 2024
Sachverständigentermine	12. KW 2024
Stadtwerkstatt III (vor Ort)	10. April 2024 17 -21 Uhr
Planungswerkstatt II (vor Ort)	12. April 2024 ganztägig
Ausstellung der Ergebnisse	ab 16. KW 2024