



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

**Verein
für Lebensqualität an der Michelangelostraße**
(in Gründung)

c/o Horst Krüger
Vorstandsvorsitzender
10409 Berlin, Hanns-Eisler-Str. 44

E-Mail: vorstand@michelangelostrasse.org
Tel. 030/4231273
Fax 030/42803013
<http://michelangelostrasse.org>

Erläuterungsbericht zur Alternative des Vereins für Lebensqualität an der Michelangelostraße i.G. zur behutsamen Nachverdichtung an der Michelangelostraße

Laut eines Beschlusses der BVV Berlin-Pankow Nr. VII.1138/2015 ist in unserem Wohngebiet eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, die sozial, ökologisch, städtebaulich und wirtschaftlich gemeinsam mit den Eigentümern, den Bewohnern und den Vertretern der BVV zu realisieren ist.

Zur Untersetzung dieses Anspruches hat der Verein Prämissen aus den nach seiner Auffassung zu beachtenden Kriterien für die Erhaltung der bestehenden Lebensqualität entwickelt und diese in einen eigenen Vorschlag für eine Bebauung an der Michelangelostraße einbezogen. Grundlage für diesen Vorschlag ist eine südliche Verlegung der Michelangelostraße in Richtung Hanns-Eisler-Straße, wie sie vom Amt für Stadtentwicklung des Stadtbezirkes Pankow vorgesehen ist, und die Beibehaltung der Lage der Kniprodestraße als Teil des inneren Stadtringes gemäß der Senatsplanung für das übergeordnete Straßennetz sowie der Verkehrszuwachs insbesondere aus dem Weiterbau der BAB A 100.

Der Quantifizierung von Grunddaten für die Planungen liegen die vom Amt für Stadtentwicklung Pankow genannte Anzahl 1.500 zu errichtenden neuen Wohnungen und die vom Planungsbüro ARGUS als Arbeitsstand am 12.04.2016 bezifferten 1.100 Stellplätze für 1.300 neue Wohnungen zugrunde. Weiterhin nannte ARGUS als Arbeitsstand den Bedarf von 180 Kita-Plätzen und 430 Grundschulplätzen. Die neue Michelangelostraße soll einen Querschnitt von 37 m haben, die Breite der Wohngebäude ist einheitlich mit 13,50 m vorgesehen und der Abstand der Wohngebäude an der Michelangelostraße zu den ersten rechtwinklig zur Michelangelostraße (Haus-Nr. 11 bis 59) stehenden Bestandsgebäude soll nach Angaben des Amtes für Stadtentwicklung Pankow 16,50 m betragen. Diese Grunddaten liegen der Alternative des Vereins zugrunde.

Die Alternative ergibt eine Bruttofläche von 101.160 m², von denen nach Abzug von Verkehrsflächen und sowie Flächen für bauliche und technische Anlagen in den Gebäuden 70% = 70.812 m² als mögliche Wohnfläche zur Verfügung stehen. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² ergeben sich daraus 1.002

Wohnungen. Weiter weist die Alternative Stellplätze für alle 4.036 Kfz, die im LOR gemeldet sind oder sich aus dem Zuwachs an neuen Wohnungen ergeben, aus. Dafür sind keine Tiefgaragen vorgesehen, jedoch sind teilweise Parkpaletten auf Parkflächen einzurichten.

1. Der große offene Raum der Ostseestraße und ihr Hauptstraßencharakter müssen sich auch auf der anderen Seite der Greifswalder Straße in Richtung Volkspark Prenzlauer Berg fortsetzen. Durch ausschließlich flache Bebauungen südlich der Michelangelostraße wird die ohnehin bereits geringe Wirkung des Kaltluftvolumenstromes nicht wesentlich eingeschränkt. Ein großer offener Raum behindert bei Bebauung mit nur geringen Höhen den Kaltluftvolumenstrom vom Volkspark Prenzlauer Berg her nur geringfügig und das Kaltluftproduktionsgebiet zwischen der Bebauung nördlich der Michelangelostraße und der Hanns-Eisler-Straße kann damit aufrecht erhalten werden.
2. Die neue Michelangelostraße soll in der Straßenmitte und an den Seiten eine Baumbepflanzung mit Laubbäumen erhalten, die gleich eine 3-fach positive Wirkung aufweisen, wenn sie eine entsprechende Größe/Laubmasse erreicht haben:
 - Verschattung der Straße
 - Verbesserung des Mikroklima
 - Filterung der Schadstoffe aus Autoabgasen
 - LärminderungDie Pflege dieser Bäume soll so erfolgen, dass keine übermäßige Verschattung der Wohnungen an der Michelangelostraße eintritt.
3. Zwischen den Bestandsgebäuden und den neuen Gebäuden an der Michelangelostraße entsteht ein Boulevard mit einer 6 m breiten Mischverkehrsfläche und zwei je 5 m breiten begrüntem und Aufenthalt bezogen gestalteten Grünstreifen. Darüber werden die Fußgänger und bei Bedarf auch Radfahrer geführt sowie der gesamten Ver- und Entsorgungsverkehr zu den Häusern abgewickelt. Dieser „Boulevard“ sollte mit Ruhepunkten (Sitzplätzen) versehen werden und über die Zuwegungen zu den Bestandsgebäuden sich zur parkähnlichen Wohnanlage des nördlichen Mühlenkiezes öffnen. Der Boulevard öffnet sich jeweils in großer Breite als Eingangsbereiche an den Kreuzungsbereichen Greifswalder Straße / Michelangelostraße und Kniprodestraße / Michelangelostraße und lenkt von der hoch Verkehr belasteten Fahrbahn der Michelangelostraße ab. Die neuen Gebäude sollten daher den Hauszugang vom Boulevard her haben. Der Übergang von der Verkehrsfläche zu den Grünanlagen soll ohne Borde und Absätze (stufenlos) gestaltet sein.
4. Auf der Michelangelostraße sollte es drei Kreuzungen geben, die durch Lichtzeichenanlagen (LZA) geregelt sind:
 - zwischen Hanns-Eisler-Straße 30/32 und Michelangelostraße 9/11 als L 1,
 - zwischen Hanns-Eisler-Straße 50/52 und Michelangelostraße 63 als L 2,
 - dazu kommt die bestehende Lichtzeichenanlage auf der Kniprodestraße zwischen Hanns-Eisler- Str. 90 und Stedinger Weg als L 3.

Eine weitere LZA-geregelte Kreuzung entstünde, wenn beim Bau der neuen Michelangelostraße deren Kreuzung mit der Kniprodestraße eine LZA eingerichtet würde; dazu gibt es bisher keine Angaben.

5. Drei Fußgängerübergänge sollen ohne Lichtzeichenanlage und ohne andere technische Sicherungen ausgeführt werden und
 - zwischen P 1 und P 2 als U 1,
 - zwischen P 3 und I 1 als U 2 sowie
 - zwischen P 4 und Sportplatz als U 3 angelegt werden.

6. Drei Ausfahrten aus dem Wohngebiet aus der Hanns-Eisler-Straße auf die Michelangelostraße sollen ausschließlich als Rechtsabbieger
 - zwischen P 1 und P 2,
 - zwischen P 3 und I 1 und
 - zwischen P 4 und Sportplatzeingerichtet werden. Damit soll der Verkehr im Wohngebiet zur Suche von Ausfahrten reduziert werden.

7. Bei Bebauung mit Wohngebäuden können der offene Raum der Michelangelostraße und damit die Funktion des Kaltluftvolumenstroms weitgehend erhalten bleiben, wenn nur eine Gebäudezeile nördlich der Michelangelostraße errichtet wird. Die Höhe dieser Gebäude sollte nicht mehr als 5 - 6 Etagen betragen und damit den bestehenden Gebäuden angepasst sein.

8. Keine Bebauung mit L- und U-förmigen Gebäuden im Bereich des Boulevards und der Michelangelostraße und dadurch geschlossenen Ecken, da die gesamte Durchlüftung im Gebäudebestand behindert wird und sich obendrein die Innenhöfe und die Gebäudewände erheblich erhitzen.

9. Mehr Wohnraum kann geschaffen werden, wenn die Gebäudebestände der Michelangelostraße um weitere Etagen erhöht werden, sofern es die Statik dieser Gebäude zulässt. Eine solche Erhöhung kommt Aufwand seitig einer weitreichenden Modernisierung gleich. Das Interesse der Eigentümer WBG Zentrum und WBG Merkur dafür scheint gering, eigentlich gleich Null zu sein. Zins seitig sind die Anreize für eine Gebäudeaufstockung ebenfalls nur als gering einzuschätzen, da gegenwärtig ein völliger Neubau mit Krediten anstelle bestehender Gebäude eine gute Alternative darstellt. Dafür reicht offensichtlich die Finanzkraft der WBGen nicht aus. Erst wenn weitere Etagen mit für die WBGen deutlich geringerem Aufwand gegenüber einem Neubau geschaffen werden können und die dann im Bestand noch vorzunehmenden Modernisierungen über moderate Wohnkostenerhöhungen für die derzeitigen Bewohner (ggf. über Förderungen der KfW und IBB) refinanziert werden können, könnte ein Interesse der WBGen bestehen. Dafür müssten der Senat oder der Stadtbezirk entsprechende verbindliche Förderentscheidungen treffen und einklagbar zusagen.

10. Die Bebauung zwischen der Michelangelostraße und der Hanns-Eisler-Straße darf nur in geringen Höhen bis höchstens zwei Etagen, maximal 5 m erfolgen. Eine Wohnbebauung dieses Raumes südlich der verlegten Michelangelostraße ist aus Platz-, Verschattungs- und Umweltgründen nicht vorgesehen. Der Bestand an Grünflächen und Bäumen soll weitgehend erhalten bleiben.
11. Noch vorhandene Freiflächen sind mit Buschwerk oder Bäumen zu begrünen, um möglichst viel Blattwerk zu organisieren (Geräuschkämpfung und Luftreinigung). Vorhandene Bäume sollen soweit wie möglich erhalten oder mit vollem Wurzelwerk umgepflanzt werden. Durch Baumaßnahmen wegfallende Bäume sind innerhalb des LOR zu ersetzen. Es sind für Nachpflanzungen solche Baumarten zu wählen, die sich nicht selbst versamen oder über Wurzeln und andere Austriebe schwer zu pflegen und im Wuchs mit den üblichen vorgeschriebenen Maßnahmen nicht zu beherrschen sind. Die neu zu errichtenden Gebäude sind mit Dachbegrünung auszustatten, um die Bodenversiegelung und die damit reduzierte Verdunstung abzufedern
12. In Höhe der Hanns-Eisler-Straße 42 - 50 ist eine zentrale Infrastruktureinrichtung I 1 im Sinne eines Marktplatzes „Mühlentreff“ als Ortsteilzentrum vorgesehen. Diese Einrichtung bildet den zentralen Mittelpunkt für das Wohngebiet und ist 2-geschoßig vorgesehen. Von seiner Lage her ist es von allen Seiten des Wohngebietes, auch für die zahlreichen älteren Bewohner, gut erreichbar und gewährleistet mit vertretbar kurzen Wegen die Erfüllung der wesentlichen Grundbedarfe. In diesem Gebäudekomplex sollen unter anderem Beratungsstellen, eine Außenstelle des Bürgeramtes, Café mit Außenbereich, Gaststätte, Supermarkt, Wochenmarkt, Jugendclub, Seniorentreff, Versammlungsraum für Vereine und Gremien im Wohngebiet sowie Räume für Dienstleister (Friseur, Kosmetik, Wäscherei usw.) etabliert werden. Soweit möglich sollten die Räume von mehreren Nutzern im Wechsel genutzt werden. Eine Windmühle als Räumlichkeit könnte auf diesen zentralen Ort im Wohngebiet aufmerksam machen.
Anmerkung: Bei allen bekannten Planungen entfallen die nahe der BSR gelegenen Einrichtungen (Gaststätte, Supermarkt, Friseur) ersatzlos.
13. An der Greifswalder Straße vor den beiden Gebäuden mit 10 Geschossen wird ein Gebäude G 2 mit 6 Etagen zwischen Greifswalder Straße und dem Gebäude Gürtelstraße 36 – 39 parallel versetzt eingepasst, so dass die vorhandenen Bäume stehen bleiben.
14. Das Büro-, Ärzte- und Seniorenhaus der WBG Zentrum e.G. G 4 sollte die Höhe der beiden großen Wohnblöcke haben (10 Etagen), an die es angrenzt. Ein Winkelbau mit 2 Abstufungen (10 Etagen → 8 Etagen → 6 Etagen) soll eine offene Hofgestaltung ermöglichen.
15. Das auf dem Betriebsgelände von Vattenfall vorgesehene Gebäude G 3 mit einem südwärts gerichteten Flügel liegt zwischen einem 10-Etagenhaus und der Seniorenstiftung. Seine Höhe soll mit 8 Etagen zwischen diesen beiden Bestandsgebäuden vermitteln.

16. Die Gebäude K 1 und K 2 stehen in Flucht zur Kniprodestraße gegenüber der BSR. Das Gebäude K 3 wird ein Gebäude mit 10 Etagen in Maßen wie die Gebäude Michelangelostraße 125/ 127 gegenüber (angenommen 16 m x 25 m).
17. Vor dem Verwaltungsgebäude mit der WBG Zentrum e.G. und dem Polizeirevier Storkower Straße 101 wird ein Gebäude K 4 mit 75 x 13,5 m und 10 Etagen errichtet.
18. Das Gebäude H 2 soll in drei Höhen 10 → 7 → 4 Etagen abgestuft in Richtung Kniprodestraße mit einer Gesamtlänge von 75 m errichtet werden.
19. Das Gebäude M 6 orientiert sich an den Abstufungen des Gebäudes H 2.
20. Die Wohngebäude M 2 – M 5 sollen mit 5 Geschossen ausgebildet werden.
21. In den Wohngebieten werden als Höchstgeschwindigkeiten für die Mischverkehrsfläche 10 km/h und für den Mühlenkiez durchgängig 30 km/h festgelegt.
22. Haltestellen für die Buslinien sollen an folgenden Kreuzungen eingerichtet werden:
 - zwischen Greifswalder Straße und Michelangelostraße,
 - zwischen Hanns-Eisler-Straße 40/42 und Michelangelostraße 31,
 - zwischen Ausfahrt Hanns-Eisler-Straße/Sportplatz und Michelangelostraße 83 sowie
 - Kniprodestraße/ Hanns-Eisler-Straße/ Stedinger Weg
23. Ab Ende der Kniprodestraße an der Friedhofsmauer (nach der Kreuzung Michelangelostr./ Kniprodestraße) soll die Gürtelstraße in Richtung Berliner Allee bis zur Kreuzung mit der Puccinistraße als Einbahnstraße für Pkw befahrbar eingerichtet werden und damit Kreuzungen des Wohngebietes mit der Michelangelostraße verkehrssicher entlasten. Die geschützte Grünanlage an der Gürtelstraße bis zum Friedhofsmauer bleibt dabei erhalten.
24. Von der Kreuzung Greifswalder Straße/ Michelangelostraße wird ein breiter Zugang zur Hanns-Eisler-Straße von den Haltestellen der Straßenbahn und der Buslinien gemeinsam schräg zum Kurvenbereich und somit zu den beiden Straßenästen der Hanns-Eisler-Straße geführt (X - förmig durch zwei Wege von den LZA-Übergängen von der Michelangelostraße und der Greifswalder Straße und dann ausgehend vom gemeinsamen breiten Wegeteil zwei Zugänge zur Hanns-Eisler-Straße nach rechts und links führend). Hier sollten als Zeichen für den Mühlenkiez im Zugangsbereich Mühlsteine platziert werden und möglichst als Springbrunnen gestaltet werden. In der Modelldarstellung (Zeichnung) wird auf diesen Bereich gesondert hingewiesen. Der Zugangsbereich wird beiderseits mit größerem Abstand von je einem flachen Gebäude I 2 und I 3 begrenzt. Straßen seitig können darin Handel und Gewerbe Platz finden. Diese beiden Gebäude sollten mit der gleichen Höhe enden (gleiche Höhenflucht). (Hinweis Herr Kirchner für Modebranche) Es könnten auch Parkflächen angeordnet werden.

25. Die in der Vorplanung vorgesehene Schule am Sportplatz Michelangelostraße ist nicht erforderlich. Die Paul-Lincke-Schule kann durch 1 bis 2 modulare Ergänzungsbauten erweitert werden.

Der modulare Ergänzungsbau auf dem Gelände der Paul-Lincke-Schule ist im Modell als S 2 und S 3 eingebracht. Damit kann die für lt. ARGUS 430 Grundschüler erforderliche Kapazität in einer bestehenden Grundschule geschaffen werden.

26. Ein weiterer modularer Schulbau (auch mit 24 Zügen) für eine Grundschule ist möglich auf dem dem Land Berlin gehörenden Grundstück 5149 zwischen Waldorfschule und dem Jüdischen Friedhof (S 5) Die älteren Schüler werden dann in den beiden bestehenden Schulgebäuden der Gustave-Eiffel-Schule im Mühlenkiez unterrichtet. U. U. müssen die beiden kleinen Grundstücke 94 und 96 von der BVG erworben werden. Die Sporthalle soll ersetzt werden durch eine Sporthalle, die in zwei oder drei Etagen Sportunterrichtsflächen bietet. Solche übereinander liegende Hallenflächen gibt es u. a. in Ulm und in Berlin. Der Standort sollte die ehemalige Kaufhalle Gürtelstraße sein. Die Sporthalle liegt in unmittelbarer Nähe zu beiden Schulen und kann auch von beiden Schulen genutzt werden. Da dieses Grundstück an den Verein Waldorfschule verkauft worden ist, sollte zwingend geprüft werden, ob mittels Kooperationsvereinbarung eine gemeinsame Nutzung der Sporthalle durch Waldorfschule und neuer Grundschule S 5 erreicht werden kann. Die Verlagerung der in der Vorplanung an der Michelangelostraße vorgesehenen Schule an die Gürtelstraße bzw. in einen Modularen Ergänzungsbau auf dem Gelände der Paul-Lincke-Schule ermöglicht deutlich verbesserte Umweltverhältnisse und trägt wesentlich zum Erhalt der bestehenden Lebensqualität im Beplanungsgebiet bei.

Anmerkung: Völlig unverständlich und destruktiv ist, dass die alte Kaufhalle Gürtelstraße 32 verkauft wurde, obwohl dieses Grundstück zum Bebauungsgebiet gehört und somit Gegenstand der Planungen sein sollte.

27. Die Gustave-Eiffel-Schule ist gegenwärtig eine vierzügige Sekundarschule mit ca. 400 Schülern der Klassenstufen 7 bis 11 und soll im neuen Schuljahr bis zur 12. Klasse erweitert werden. Zudem werden Schulräume für den 2. Bildungsweg genutzt. Die Schule besteht aus zwei Gebäuden und ist mit relativ geringem Aufwand auf eine 6-zügige Schule erweiterbar. Damit sind perspektivisch ausreichende Schulkapazitäten vorhanden. Zudem ist eine Vergrößerung durch einen modularen Ergänzungsbau möglich (in der Alternative als S 6 vorgesehen).

28. Für eine neue Kita S 1 ist eine unbebaute Fläche an der Michelangelostraße 51 vorhanden. Außerdem können die bestehenden Kitas besser ausgelastet werden. Soweit damit der Bedarf für 180 Kitaplätzen lt. ARGUS nicht gedeckt werden sollte, kann auf dem Grundstück Storkower Straße 56 wieder eine Kita S 4 errichtet werden. Alternativ ist an dieser Stelle ein Wohnhaus mit 3 Eingängen, 4 Etagen und 24 WE möglich.

29. Die Fläche S 7 zwischen Michelangelostraße und Sportplatz vor der Kreuzung Kniprodestr. (15 m x 100 m) kann als Sportfläche für Freizeitsport, z. B. als Skateranlage u.ä., genutzt werden.

30. Die seitlich an der Hanns-Eisler-Straße parallel zu den Parkflächen bestehenden Grünflächen mit sehr großem Baumbestand bleiben erhalten. Eine Erweiterung der Hanns-Eisler-Straße zur Vergrößerung der Parkmöglichkeiten darf nicht zulasten dieser Grünflächen gehen.
31. Die derzeit befestigten Parkflächen in der Hanns-Eisler-Straße P 1, P 2, P 3 und P 4 bleiben bestehen. Die Fläche von P 1 kann durch I 3 geringer werden. P 2 und P 3 können durch Parkpaletten kapazitiv erweitert werden. Diese werden durch Bäume und Büsche eingerahmt und in der Weise gepflegt, dass Beschmutzungen durch Vögel auf die nicht zum Parken genutzten Flächen beschränkt werden. Die Außenseiten der Parkpaletten werden begrünt (Kletterpflanzen).
32. Die Parkfläche P 4 soll um eine Ebene mittels Parkpaletten erhöht werden. Damit wird eine Kapazität von 294 Stellflächen erreicht.
33. An der dem Sportplatz zugewandten Seite der Kniprodestraße wird eine Parkfläche gestaltet. Der Zugang erfolgt über einen schmalen Weg hinter der Parkfläche P 14.
34. In Verlängerung der Michelangelostraße verlaufen der Hauptweg und links davon parallel eine Zufahrtsstraße zu BSR und Optimaro sowie dazwischen ein Weg mit ca. 7 m Breite, der nach 215 m in die Zufahrtstraße mündet; dieser Weg P 15 kann für das Längsparken von ca. 30 Pkw in Einbahnrichtung genutzt werden. Zu prüfen ist Querparken, da auch die Anlieger (Kleingärtner) diese Fläche zum Abstellen ihrer Fahrzeuge nutzen.
35. Auf dem ehemaligen verwilderten Spielplatz zwischen Quartierpavillon und Thomas-Mann-Straße 35 mit 56 m x 43 m soll ein Parkpalettenbau mit 2 Ebenen P 13 angelegt werden.
36. Der Parkplatz P 10 soll um 2 Ebenen mit Parkpaletten ergänzt werden. Dies entspricht etwa 230 Stellflächen. Alternativ kann ein höheres Parkhaus erwogen werden. Gegenwärtig hat der Parkplatz P 10 155 Stellflächen.
37. Die bestehende Parkfläche P 12 wird in Richtung Storkower Straße verschoben und durch Parkpaletten kapazitiv erweitert.
38. Die Parkflächen P 6, P 7, P 8, P 9 und P 17 bestehen bereits, sollten aber auf Möglichkeiten zur Erweiterung der Kapazität geprüft werden.
39. Die Parkfläche P 16 ist im Bereich des neuen Gebäudes G 3 vorzusehen und liegt neben P 6 (Parkfläche neben der Seniorenstiftung).
40. Die Parkfläche P 5 ist neu anzulegen auf der Fläche des Waschhauses und ist eine Vergrößerung der daneben bestehenden Parkfläche P 7.

41. Beim Anlegen von Parkpalettenbauten sollte geprüft werden, ob durch Tieferlegen der unteren Ebene unter Null - bei kostengünstiger Entwässerung - die Fahrbahnen zur oberen Ebene kürzer und damit platzsparend angelegt werden können. Zu prüfen ist, mit welcher kostengünstigen Bauweise die oberen Ebenen bei den Parkpaletten begrünbar abgedeckt und somit auch gegen Verschmutzungen geschützt werden können.

42. Die Fläche im Bereich südlich der Kreuzung Michelangelostraße/ Kniprodestraße zwischen dem P 14 und der Sportanlage S 7 sollte für eine Hundewiese I 4 mit 40 x 15 m vorgesehen werden.

Soweit die Ausführungen zu den zeichnerischen Darstellungen und den Prämissen, die dem Gegenentwurf zugrunde liegen

Horst Krüger

Vorstandsvorsitzender