



Verein für Lebensqualität an der Michelangelostraße e.V.  
c/o Karin Spieker, Hanns-Eisler-Str. 24, 10409 Berlin

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

c/o Karin Spieker  
Vorsitzende  
10409 Berlin, Hanns-Eisler-Str. 24

E-Mail: [vorstand@michelangelostrasse.org](mailto:vorstand@michelangelostrasse.org)  
Tel. 0152/55284104  
Fax 030/42803013  
<http://michelangelostrasse.org>

AZ beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg VR 35513 B  
Steuerliche IdNr 27 / 680 / 56027

18.02.2019

### Anlage

#### **Stellungnahme des Vereins für Lebensqualität an der Michelangelostraße e.V. zu den am 24.01.2019 vom Bezirksamt vorgestellten drei Prinzipientwürfen im Rahmen des Partizipationsprozesses "Bauen an der Michelangelostraße "**

Viele unserer Einwendungen zu den Prinzipientwürfen des BA vom 06.09.2018 bleiben auch bei den überarbeiteten Entwürfen weiterhin bestehen. Deshalb beziehen wir uns im nachfolgenden Text auch auf unsere Stellungnahme vom 20.09.2018, die dem Bezirksamt vorliegt.

Die Anzahl der Wohnungen wurde nunmehr von 1.500 über 1.400 auf 1.200 reduziert. Auch diese Anzahl ist nicht ohne dauerhafte gravierende Nachteile für die jetzigen Bewohner darstellbar und muss weiter gesenkt werden. Bei einem Wohnungsbestand im Beplanungsgebiet von 1.160 WE entspricht die neue vom BA genannte Anzahl von 1.200 WE einer Verdoppelung an Wohnungen. In diese neue Gesamtzahl sind auch die nach bisherigen Plänen 50 - 60 Wohnungen im neuen Wohn- und Geschäftshaus auf dem Gelände der WBG Zentrum einzurechnen.

Unser Verein ging und geht davon aus, dass maximal 650 Wohnungen im Bebauungsgebiet ohne erhebliche Nachteile in der Lebensqualität für jetzige und neue Bewohner verträglich sind. Einige der in den Standortwerkstätten entwickelten städtebaulichen Entwürfe haben uns bewogen, eine demgegenüber größere Anzahl von 800 bis maximal 850 Wohnungen ins Auge zu fassen.

Wir fordern definierte Flächen für soziale, kulturelle und gastronomische Einrichtungen neben der Schule und eine Fläche für eine Verkaufseinrichtung (adäquat zu Norma, Kniprodestraße).

#### Nun zu den Details:

Keiner der drei Prinzipientwürfe konnte voll überzeugen, obwohl teilweise gute Ansätze vorhanden sind. Die Variante 2 wird weiterhin abgelehnt (Begründung s. unsere Stellungnahme vom 20.09.2018). Auf der Basis der Varianten 1 und 3 könnte eine neue Variante entstehen, die bessere Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität der alten und neuen Anwohner schafft.

In der Erläuterung der Einzelheiten beziehen wir uns auf die im September 2018 vorgenommene Untergliederung in Teilbereiche:

#### **Teilbereich West:**

Die Lösung für die Randbebauung der Greifswalder Straße ist in den Varianten 1 und 3 gleich und kann so grundsätzlich akzeptiert werden. Eine maximale Höhe der Gebäude von 1 + 4 Geschossen könnte als Schallschutz für die Bestandsgebäude und der zwischen den Neu- und Altbauten liegenden Grünfläche dienen, was deren Aufenthaltsqualität verbessern würde. Die bisherige Aussicht der Bestandsgebäude auf die verkehrsreiche Greifswalder Straße ist ohnehin nicht attraktiv.

Der Bebauung des Vattenfall-Geländes stimmen wir zu.

#### **Teilbereich Nord:**

Die Variante 1 sieht entlang der neuen Michelangelostraße 5-geschossige Bauten vor. Dem stimmen wir zu.

Eine höhere Bebauung im Vergleich zum Bestand lehnen wir ab. Die Durchwegungen zu den Bestandsgebäuden sind viel zu gering dimensioniert und führen zu einem unerwünschten "Kamineffekt" (Begründung - siehe unsere Stellungnahme vom 20.09.2018).

Die einzelnen Kubaturen sind noch zu lang dimensioniert und führen zur Schaffung einer Hinterhofatmosphäre. Wir schlagen deshalb kürzer dimensionierte Kubaturen vor in Anlehnung an die städtebaulichen Entwürfe der Tische 1 und 2 in den Standortwerkstätten.

#### **Teilbereich Ost:**

Die bauliche Lösung südlich des Sportplatzes ist für die Varianten 1 und 3 gleich. Der stimmen wir zu wie auch der Bebauung gegenüber dem BSR-Gelände.

#### **Teilbereich Süd:**

Entsprechend den vorgestellten klimaökologischen Untersuchungen von GeoNet lehnen wir ein Hochhaus parallel zur Greifswalder Straße (Variante 1) ab. Es würde als Riegel für den Kaltluftstrom wirken und die klimatische Situation für die Bewohner der Häuser an der Greifswalder Straße Richtung Ostseestraße noch weiter verschlechtern. Gleichzeitig ist der Abstand zur Giebelseite des 11-geschossigen Bestandsbaus ohne Not viel zu gering.

Ein Hochhaus parallel zur Michelangelostraße an dieser Stelle (Variante 3) lehnen wir aufgrund des geringen Abstands zu dem 11-Geschosser ab.

Eine Bebauung der gesamten Restfläche an der Greifswalder Straße (abzüglich der Randbebauung) mit 2-geschossigen Bauten (Handel und Gewerbe) lehnen wir ab, weil bereits in den Randbauten jeweils 2 Geschosse für Handel und Gewerbe geplant sind. Es wäre sowohl für die Anwohner als auch für die Gewerbetreibenden günstiger, auf dieser Fläche einige Stellplätze zu belassen.

Generell präferieren wir eine Höhe von durchgängig fünf Geschossen beiderseits der Michelangelostraße. Damit würde eine einheitliche Fassung der Michelangelostraße von beiden Seiten entstehen.

Eine Ergänzung durch max. 3-geschossige Querbauten (siehe Variante 1) wäre vorstellbar. Allerdings sollten diese Querbauten nicht bis an die Hanns-Eisler-Straße herangeführt werden, sondern nur etwa die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche einnehmen. Auf dem 3. und 4. Baufeld von der Greifswalder Straße her gesehen, sollten die jeweils in der Mitte geplanten Querbauten ganz entfallen. Dadurch würden die dazwischen liegenden Grünflächen größer und könnten attraktiver gestaltet werden. Der Eindruck von Enge und Hinterhöfen wird vermieden.

Prinzipiell wäre auch die Variante 3 ohne Querbauten denkbar.

#### **Stellplätze:**

Die in allen drei Varianten genannte Gesamtzahl von 1.300 Stellplätzen enthält bei näherer Betrachtung einige Defizite. Wir gehen davon aus, dass die Betrachtung des ruhenden Verkehrs im Mobilitätskonzept detaillierter erfolgen wird und wir bereits bei der Erstellung dieses Konzeptes Gelegenheit haben werden, unsere Sicht einzubringen. Wir möchten daher hier nur auf folgende Probleme aufmerksam machen:

Mit Beginn des Neubaus der Michelangelostraße fallen 125 der z.Z. vorhandenen Stellplätze entlang des nördlichen Bereichs der jetzigen Michelangelostraße bis zur Kreuzung mit der Kniprodestraße weg. Wo soll ein Ersatz geschaffen werden?

Entlang der Hanns-Eisler-Straße sind 200 Stellplätze vorgesehen. Die Straßenlänge beträgt 625 m - das sind bei 5 m Fahrzeuglänge jedoch nur 125 Stellplätze (die Kreuzungsbereiche sind dabei nicht berücksichtigt).

Auf der derzeitigen Fläche des geplanten Schulneubaus befinden sich neben der Buswendeschleife 320 Stellplätze. Diese müssen **vor Beginn des Bauvorhabens** ortsnah ersetzt werden. Das heißt u. a., dass die Quartiersgarage hinter dem Sportplatz bereits zu diesem Zeitpunkt fertig gestellt sein muss. Für die Quartiersgarage entfallen weitere Stellplätze. Somit sind die dort geplanten 200 Stellplätze bereits von vornherein nicht ausreichend.

Die Straßenbahntrasse in der Michelangelostraße steht nur zeitlich begrenzt für Parken zur Verfügung. Die Planungen müssen auch für diese Fahrzeuge eine endgültige Lösung enthalten.

*K. Spieker*  
Karin Spieker  
Vorsitzende