

**Bauvorhaben p 104 / Archigon**  
**Prenzlauer Allee 104 / Erich-Weinert-Straße 95**

**Gemeinsame Ausschusssitzung am 13.02.2025**

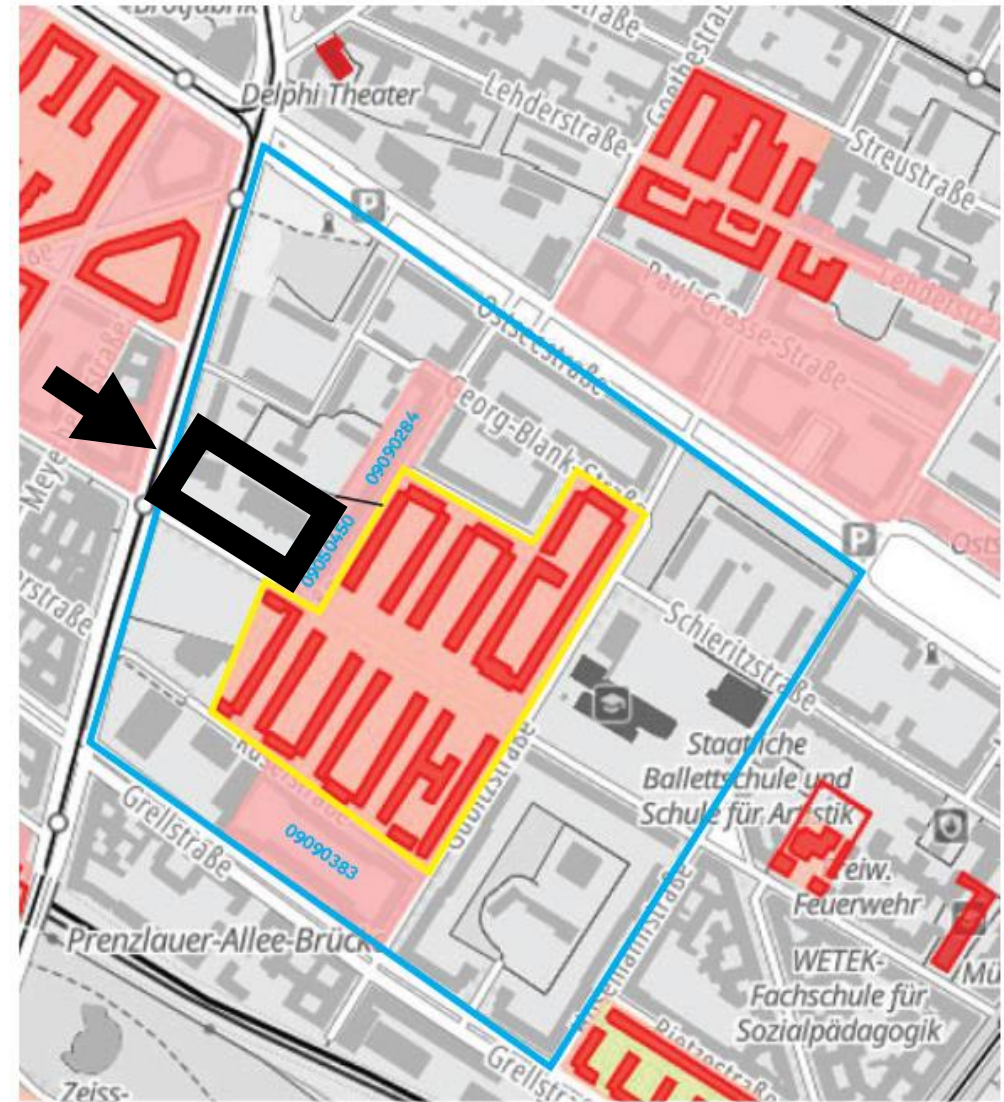
Ausschuss für Klimaschutz, Grünanlagen, Spielplätze, Umwelt und Natur

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen

# Bauvorhaben Archigon Prenzlauer Allee 104

ARCHIGON

Vogelperspektive Platzgestaltung



- Denkmalbereich Ensemble
- Wohnstadt Carl Legien
- UNESCO-Pufferzone



# Städtebauliches Konzept

## Prenzlauer Allee/ Erich-Weinert-Straße/ Grellstraße

unter Berücksichtigung des UNESCO-Welterbes  
Wohnstadt Carl-Legien - Bestandteil der Welterbestätte  
„Siedlungen der Berliner Moderne“

Ergebnisdokumentation  
20.08.2018

### AUFTRAGGEBER



Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt

### VERFAHRENSKOORDINATION

**S.T.E.R.N**  
Behutsame Stadterneuerung

### STÄDTEBAULICHES KONZEPT

**BRENNE ARCHITEKTEN**  
Gesellschaft von Architekten mbH



**TELEINTERNETCAFE**  
Architektur und Urbanismus

Am Verfahren waren beteiligt:

- das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Pankow, vertreten durch den Amtsleiter Herrn Risken sowie Mitarbeiter aus den Bereichen Vorbereitende Bauleitplanung und Stadtplanung Einzelvorhaben,
- das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, vertreten durch den Amtsleiter Herrn Johnke und weitere Mitarbeiter,
- das Landesdenkmalamt vertreten durch Frau Dr. Dornbusch,
- die Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks,
- das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt,
- die Wirtschaftsförderung des Bezirks,
- das bezirkliche Schulamt,
- das Jugendamt des Bezirks,
- Vertreter der Grundstückseigentümer sowie
- Vertreter des Wohnungsunternehmens Deutsche Wohnen als Grundstückseigentümerin der benachbarten Carl-Legien-Siedlung.

Planungsgebiet



# Anlass für städtebauliches Konzept in 2018

- Aufgabe Robben & Wientjes
- Ziel von Politik und Verwaltung:  
Schaffung multifunktionaler Gebäude
- Sensible Bebauung in der Welterbe-Pufferzone
- Schaffung Gesamtkonzept mit Verbindlichkeit für Bauherren



Pankow: Neumannstraße 75  
Lebensmittelmarkt, Wohnen



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | **berlin** Berlin

Planen

**Multifunktionale Geschäftsgebäude**  
Einzelhandel  
in urbaner Mischung und Dichte

# Planfelder



### Planfeld 1

- Nutzung: Einzelhandel (ehem. Kaufhalle)
- 1.595 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Privater Eigentümer
- Schutzgut i. S. des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB



Abb. 3 Planfeld 1: Ehemalige Kaufhalle, Blick von der Prenzlauer Allee

### Planfeld 3

- Nutzung: Lebensmittel- und Getränkemarkt
- Grundstück: 8.881 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche: 703 m<sup>2</sup>
- Privater Eigentümer



Abb. 5 Planfeld 3: Supermarkt, Blick von der Erich-Weinert-Straße

### Planfeld 4

- Nutzung: Autovermietung (Nutzung wird aufgegeben)
- Grundstück: 8.797 m<sup>2</sup>
- Privater Eigentümer



Abb. 6 Planfeld 4: Autovermietung, Blick von der Prenzlauer Allee

### Planfeld 5

- Nutzung: Lebensmittelmarkt
- Grundstück: 4.664 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche: 700 m<sup>2</sup>
- Privater Eigentümer



Abb. 7 Planfeld 5: Supermarkt, Blick von Prenzlauer Allee (Foto: S.T.E.R.N. GmbH)

### Planfeld 2

- Öffentliche Grünfläche
- Grundstück: 1.443 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Land Berlin
- Brunnen: Schutzgut i. S. des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB



Abb. 4 Planfeld 2: Öffentliche Grünanlage, Blick von der Erich-Weinert-Straße

### Planfeld 6

- Nutzung: Parkplatzfläche (Nutzungsvertrag bis 2023)
- Grundstück: 1.935 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Land Berlin



Abb. 8 Planfeld 6: Küselstraße, für Durchgangsverkehr geschlossen, Nutzungsrecht als Parkplatz, Blick von Prenzlauer Allee

### Planfeld 7

- Nutzung: Gesundheitszentrum (bleibt bestehen)
- Grundstück: 5.944 m<sup>2</sup>
- Privater Eigentümer



Abb. 9 Planfeld 7: Gesundheitszentrum, Blick von der Kreuzung Prenzlauer Allee/ Grellstraße

### Planfeld 8

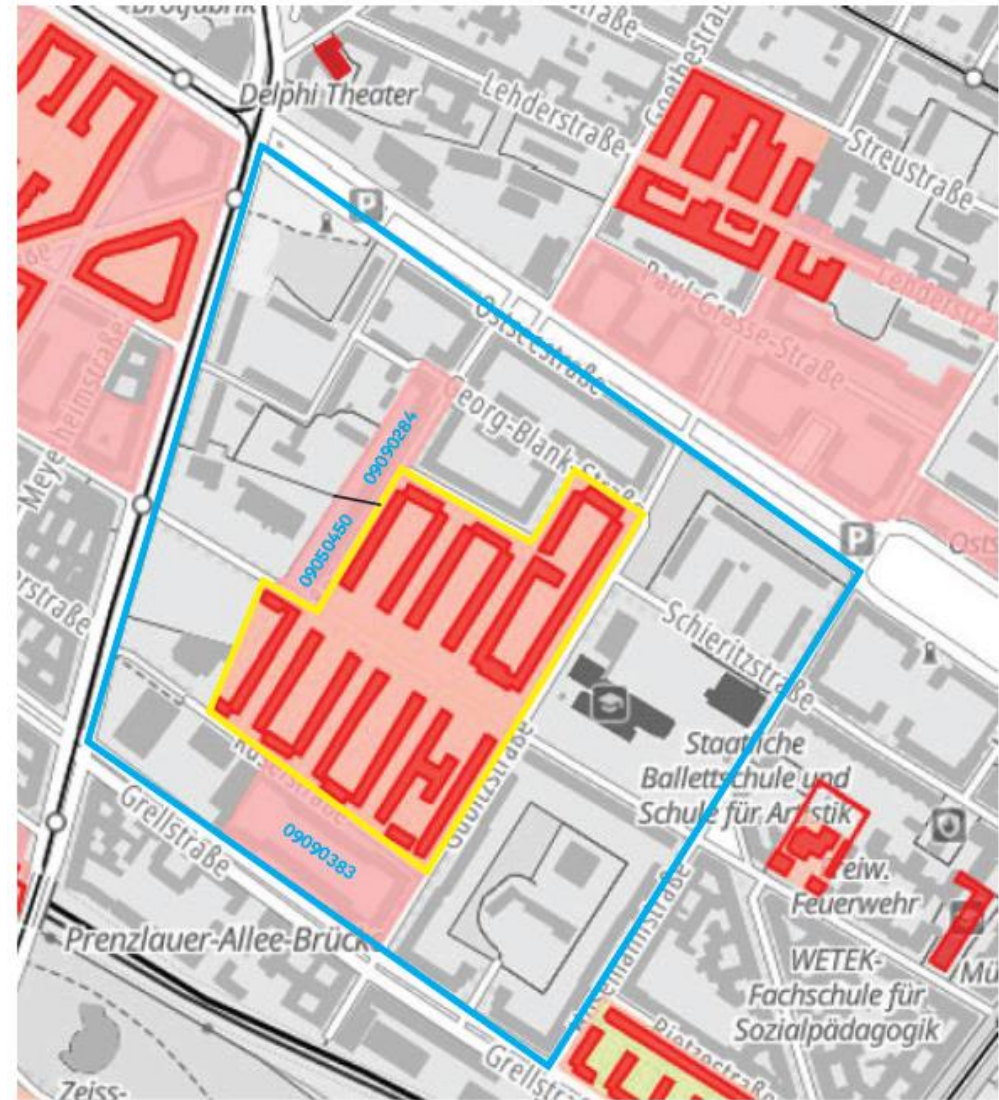
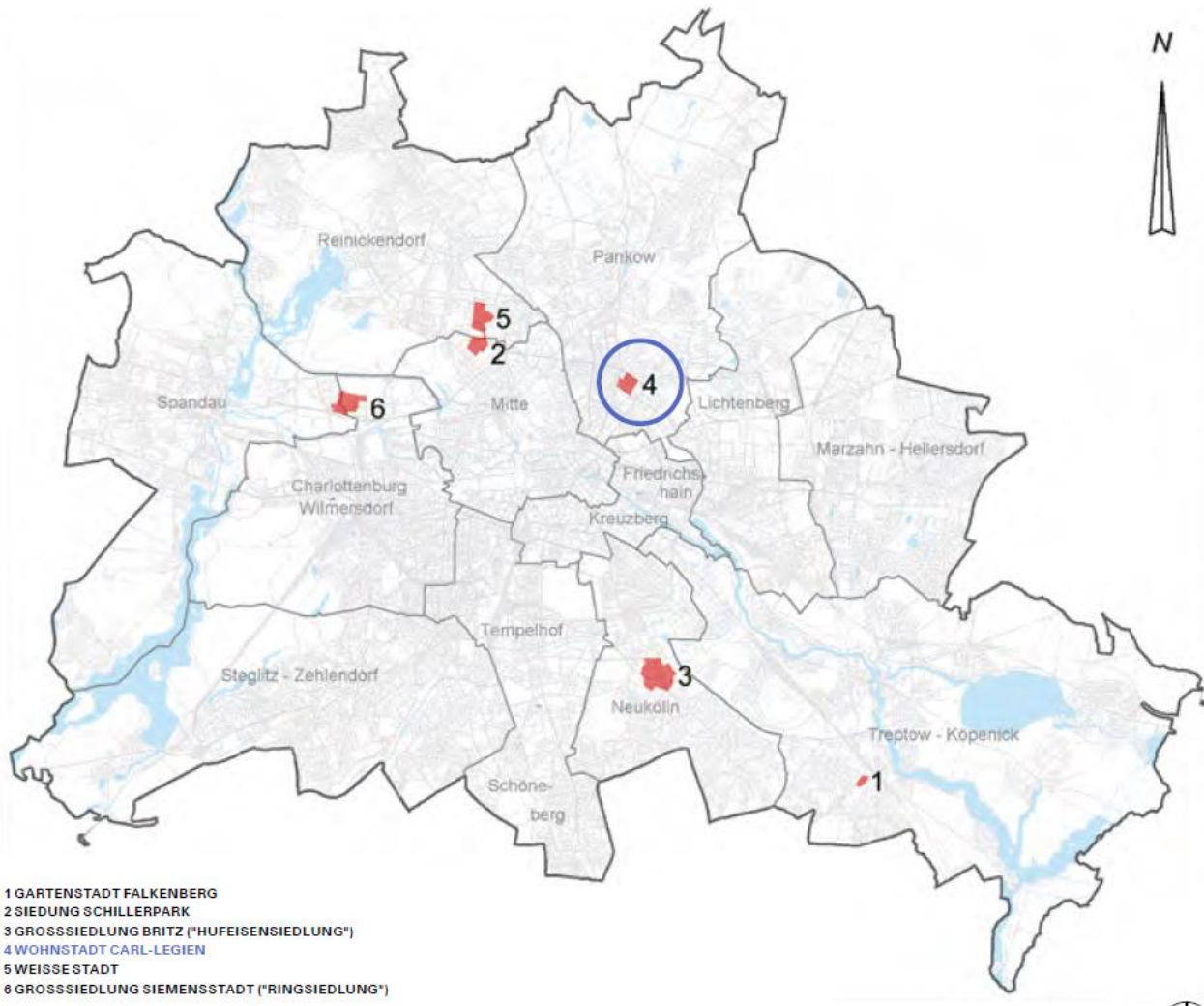
- Nutzung: 2 Lebensmittelmärkte
- Grundstück: 6.037 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche: 778 m<sup>2</sup>/913 m<sup>2</sup>
- Privater Eigentümer



Abb. 10 Planfeld 8: Blick von der Grellstraße



# UNESCO-Welterbe Standorte und Pufferzone Wohnstadt Carl-Legien




- Denkmalbereich Ensemble
- Wohnstadt Carl Legien
- UNESCO-Pufferzone

## Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | Erhaltungsverordnung

### § 172 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

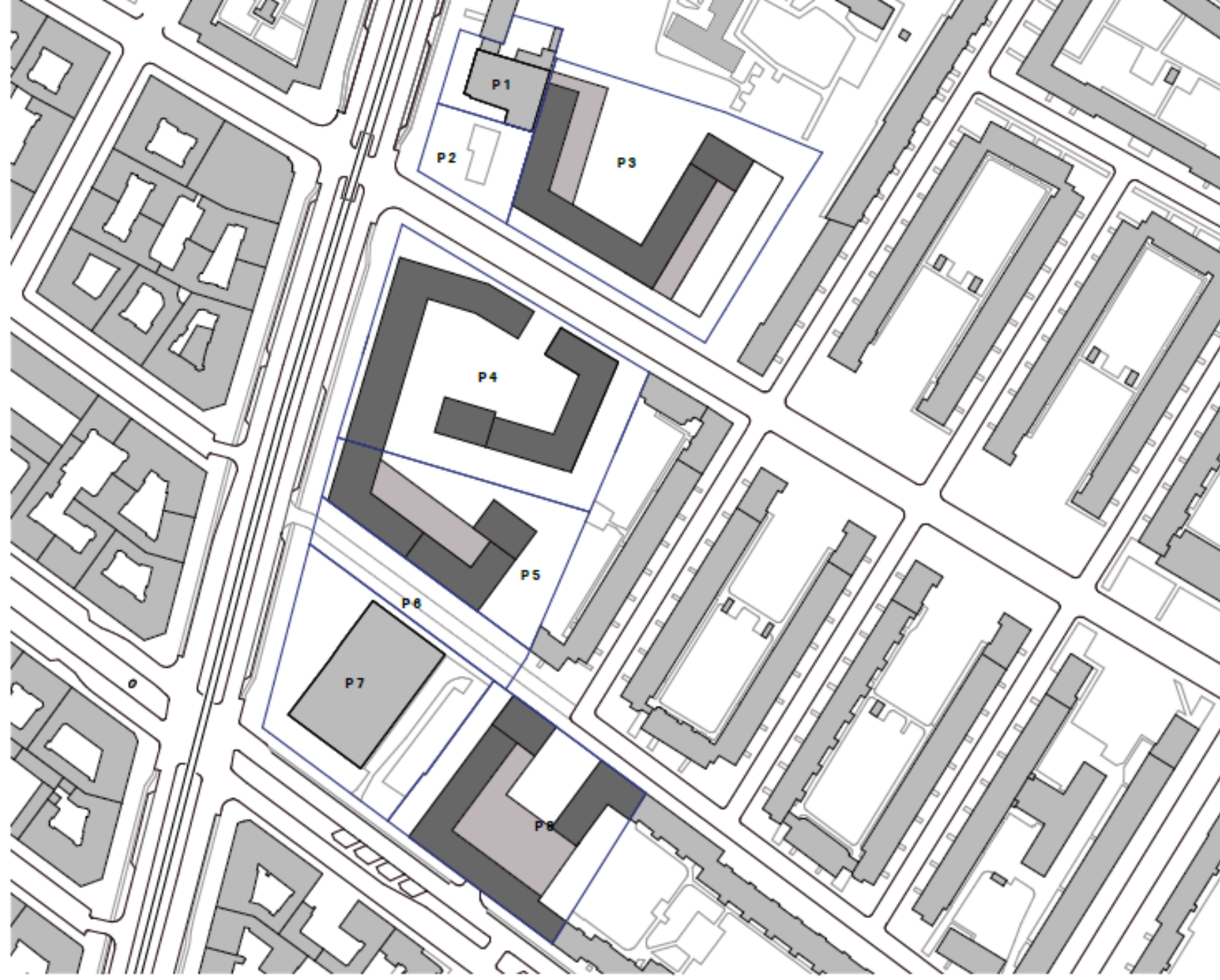
 **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**  
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)

 **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**  
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)





Vorzugsvariante



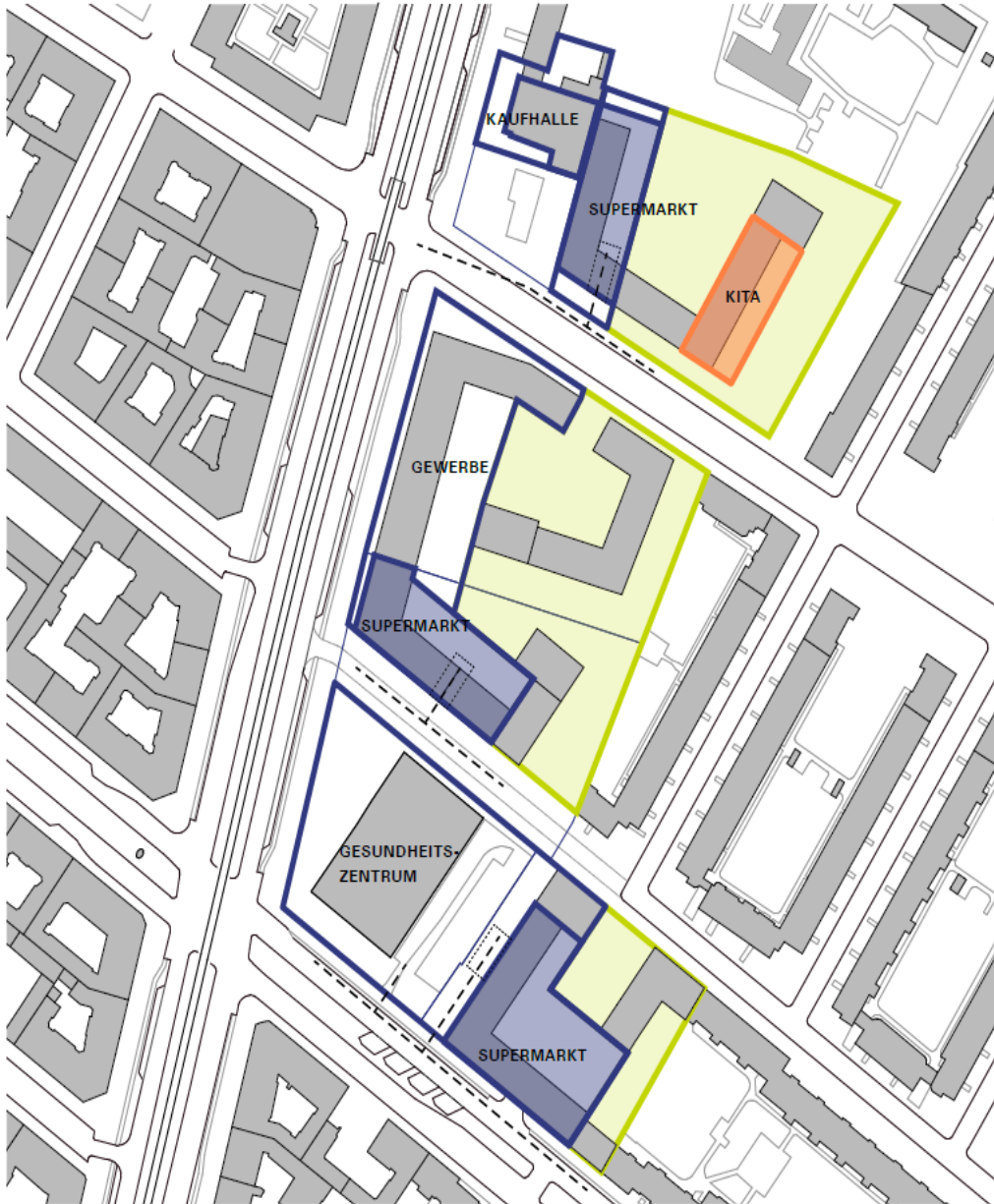


Abb. 101 Nutzungskonzept, o. M.

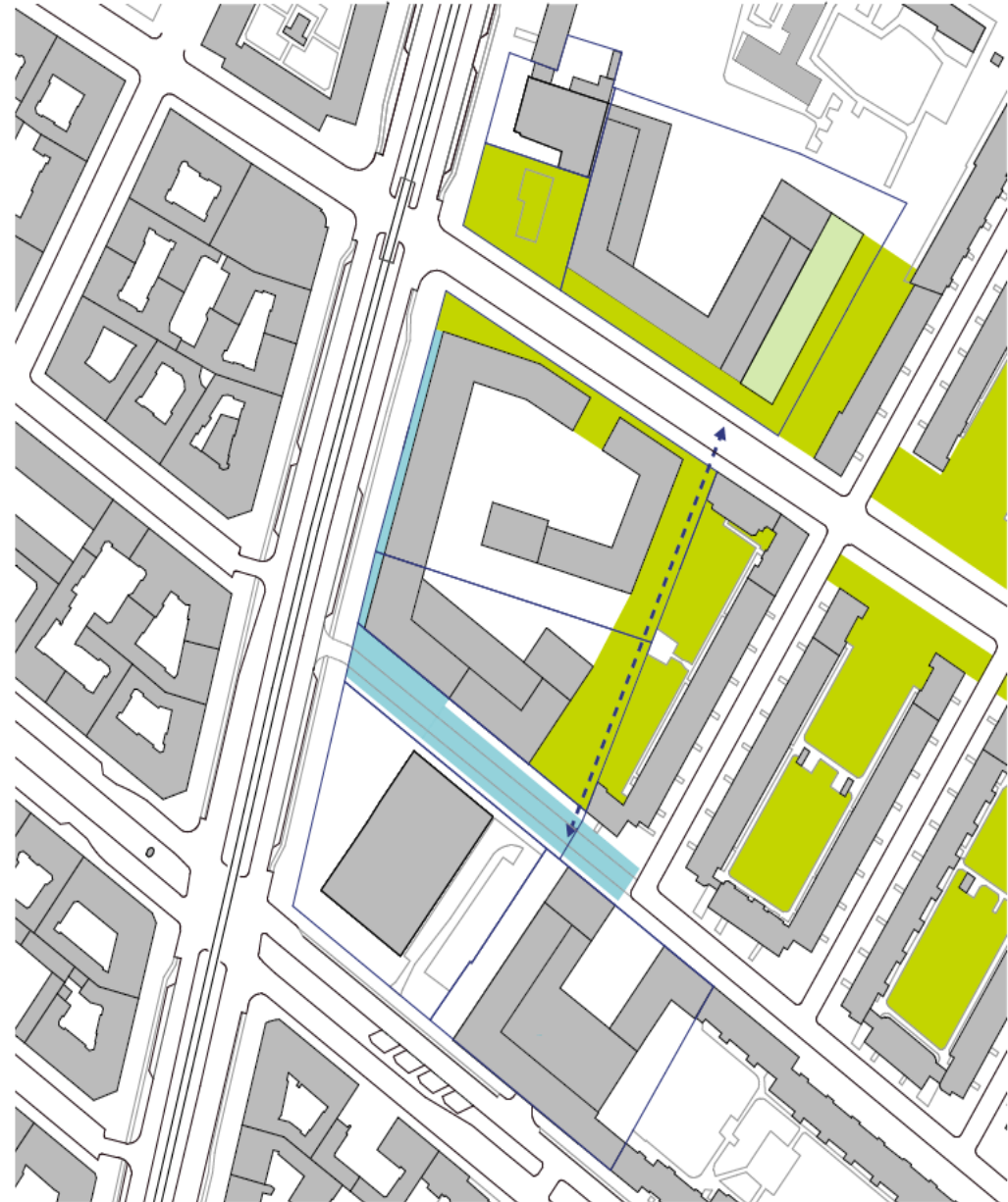


Abb. 102 Freiraumkonzept, o. M.



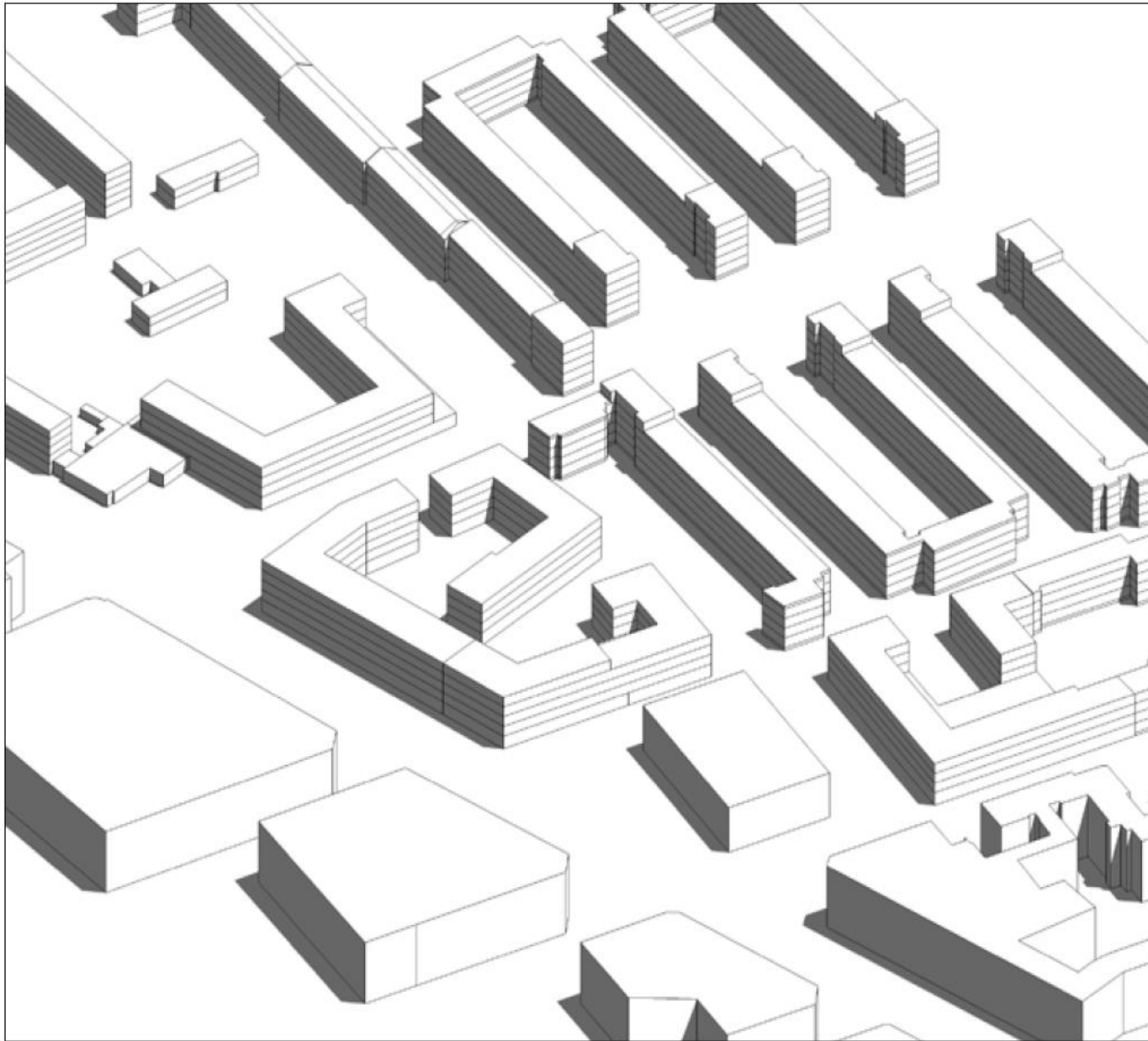


Abb. 103 Variante 3, Perspektive Vogelschau, Blick nach Nordosten

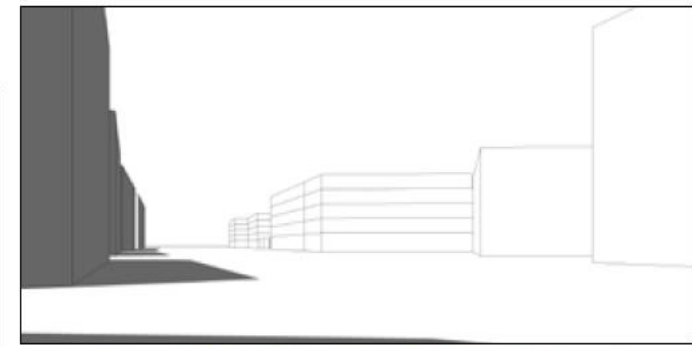


Abb. 104 Variante 3, Perspektive Straßenraum, Blick nach Norden (1)

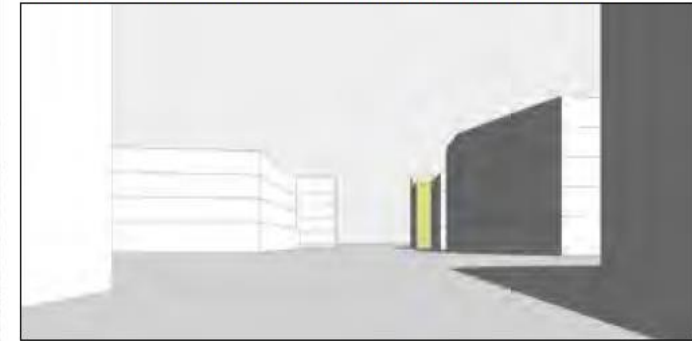


Abb. 105 Variante 3, Perspektive Straßenraum, Blick nach Osten (2)

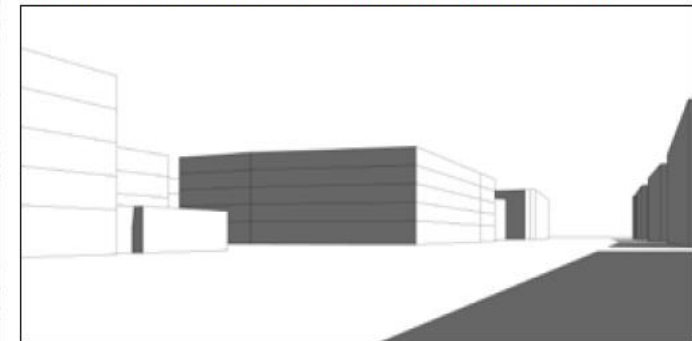


Abb. 106 Variante 3, Perspektive Straßenraum, Blick nach Süden (3)

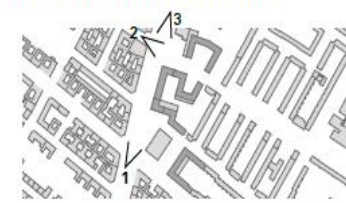




Abb. 107 Variante 3, Modellfoto, Blick Richtung Norden



Abb. 108 Variante 3, Modellfoto, Blick Richtung Süden

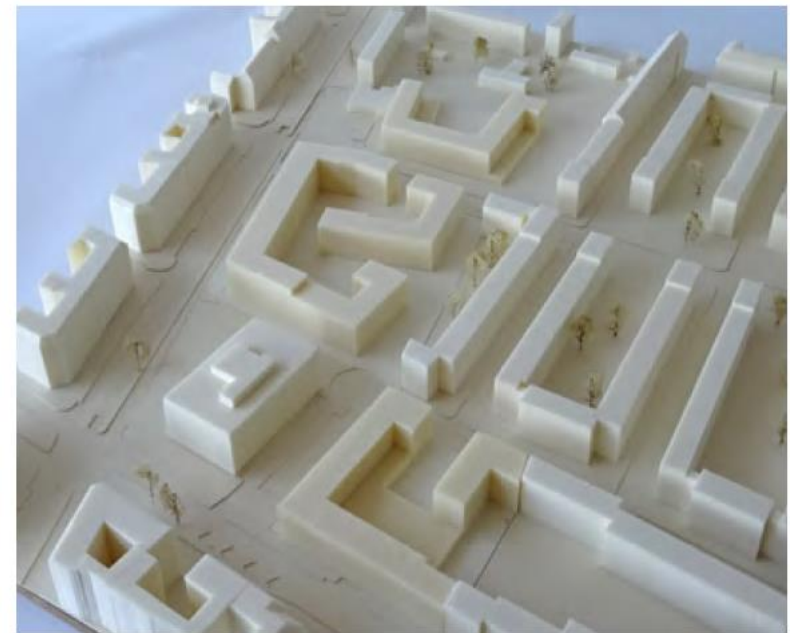
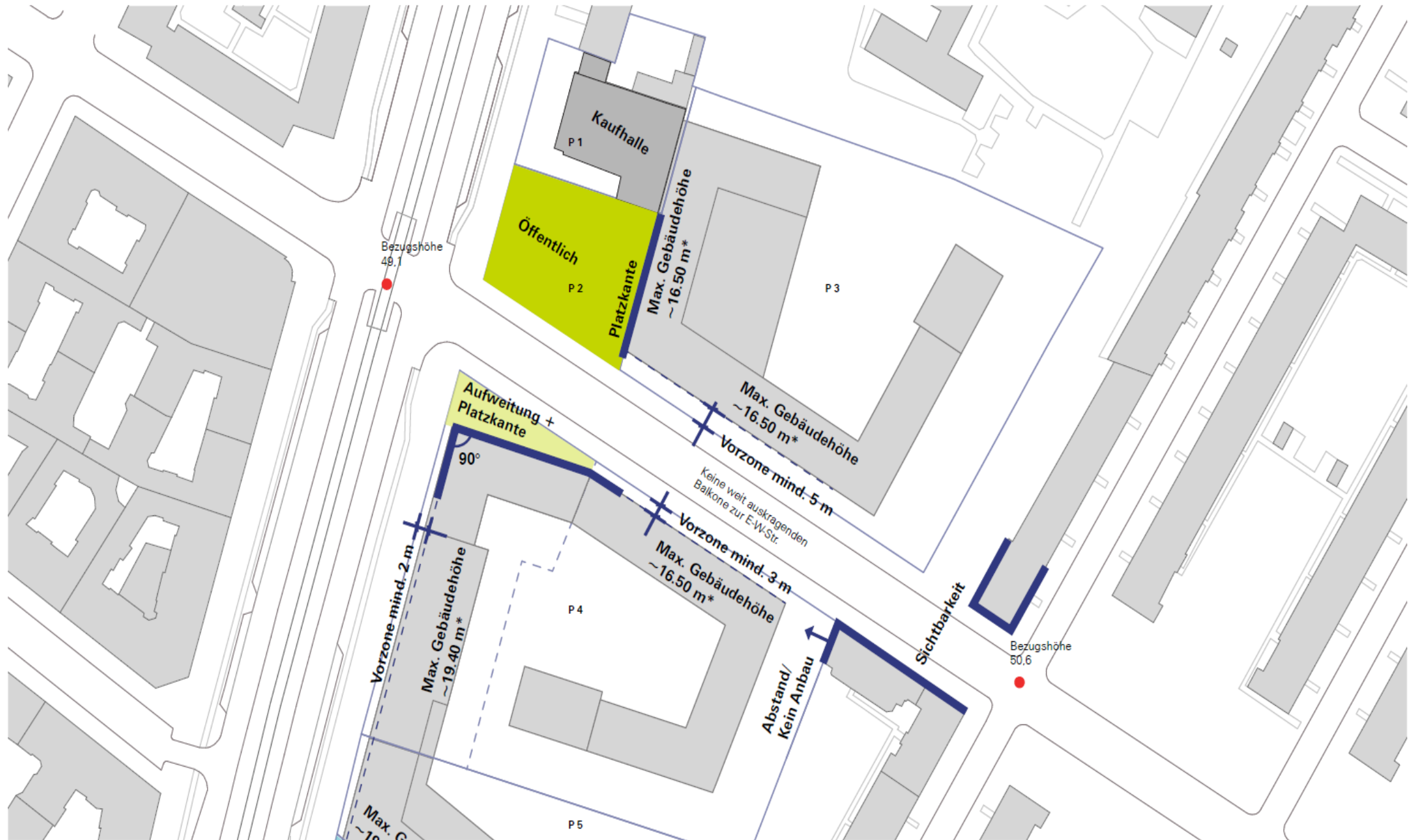


Abb. 109 Variante 3, Modellfoto, Blick Richtung Nordwesten

# Eckpunkte (Ausschnitt)





## Variante A | Freiraum

### 1. Öffentliche Grünflächen

#### Öffentliche Grünfläche Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee Qualifizierung als Eingangsplatz

Die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Erich-Weinert-Straße/ Prenzlauer Allee wird als Eingangsplatz zur Wohnstadt Carl-Legien gelesen. Die Anlage ist derzeit in einem schlechten Zustand. Dies betrifft u.a. die Bodenbeläge, die Brunnenanlage und die Pflanzungen. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Vorhabensgebiets bietet sich die Chance, die öffentliche Grünfläche zu qualifizieren.

Ziel ist es, einen öffentlichen Begegnungsort mit Aufenthaltsqualitäten anzubieten und eine ansprechende Eingangssituation im Kontext der Wohnstadt Carl-Legien zu erzeugen. **Es wird eine urbane Platzgestaltung vorgeschlagen, die eine hohe Sichtbarkeit an der Prenzlauer Allee erreicht und in die Umgebung ausstrahlt.** Dies kann z.B. durch eine starke Setzung eines Baum-Clusters erreicht werden. Hochstämmige Bäume eröffnen Blickbeziehungen zu den umliegenden Gebäuden und können somit eine starke Beziehung der Erdgeschossbereiche zur Platzfläche fördern.

#### "Shared Space" in Verlängerung der Küselstraße Qualifizierung als öffentlicher Raum mit Spielflächen

Für das landeseigene Planfeld 6 (Verlängerung der Küselstraße) besteht derzeit ein befristeter Nutzungsvertrag mit einem privaten Eigentümer. Nach dem Ablauf des Nutzungsvertrags und dem damit verbundenen Rückbau der vorhandenen Stellplätze wird eine Qualifizierung der Fläche als öffentlicher Raum vorgeschlagen. Eine Nutzung für den öffentlichen Verkehr ist nicht erforderlich. Eine Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge kann bei Bedarf gewährleistet werden. Es wird eine Gestaltung und Nutzung im Sinne eines "shared space" vorgeschlagen. Ein Zusammenspiel von befestigten und durchlässigen Flächen

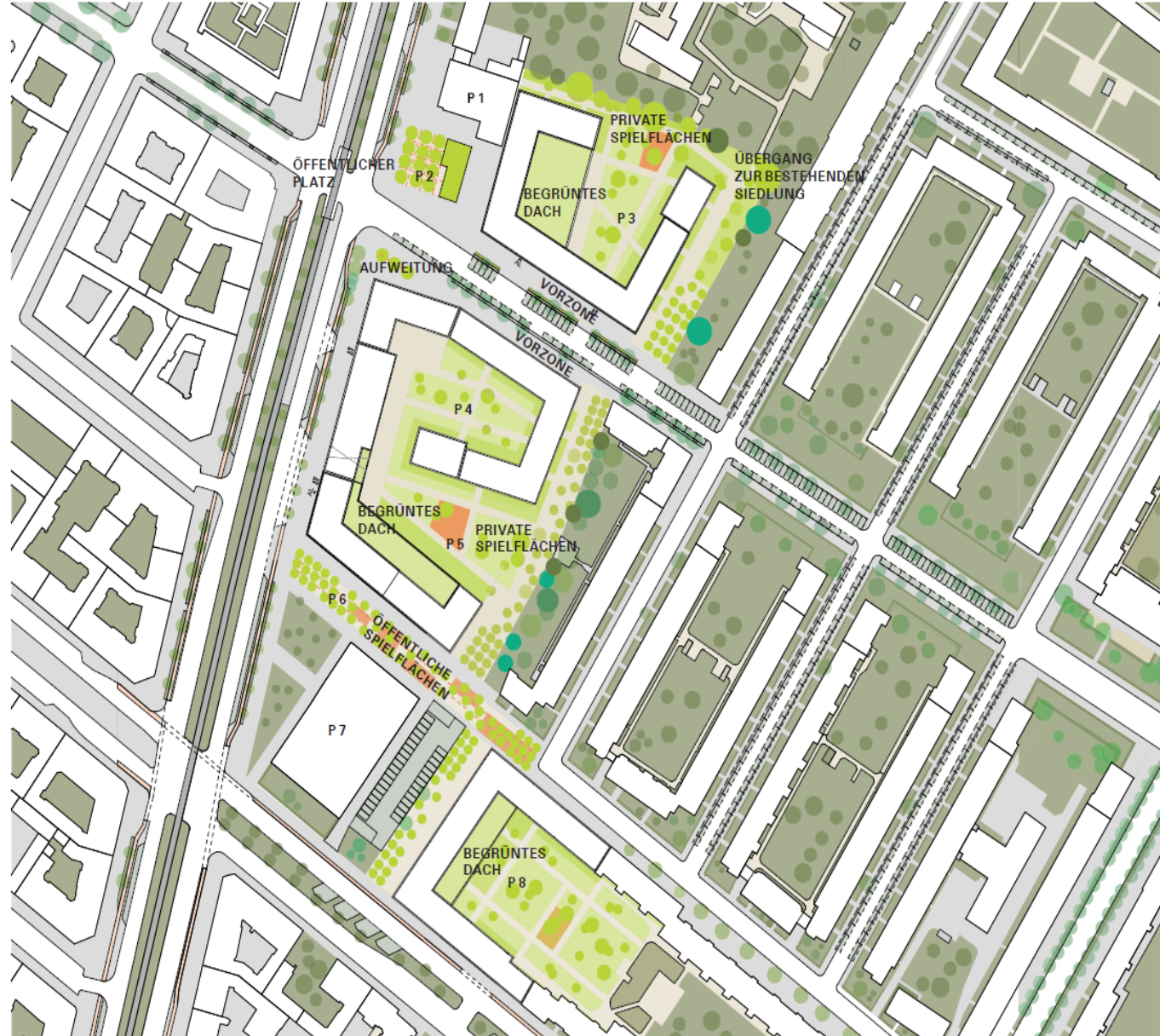


Abb. 126 Variante A, Lageplan, Endfassung, o. M.



## Fazit und Ausblick

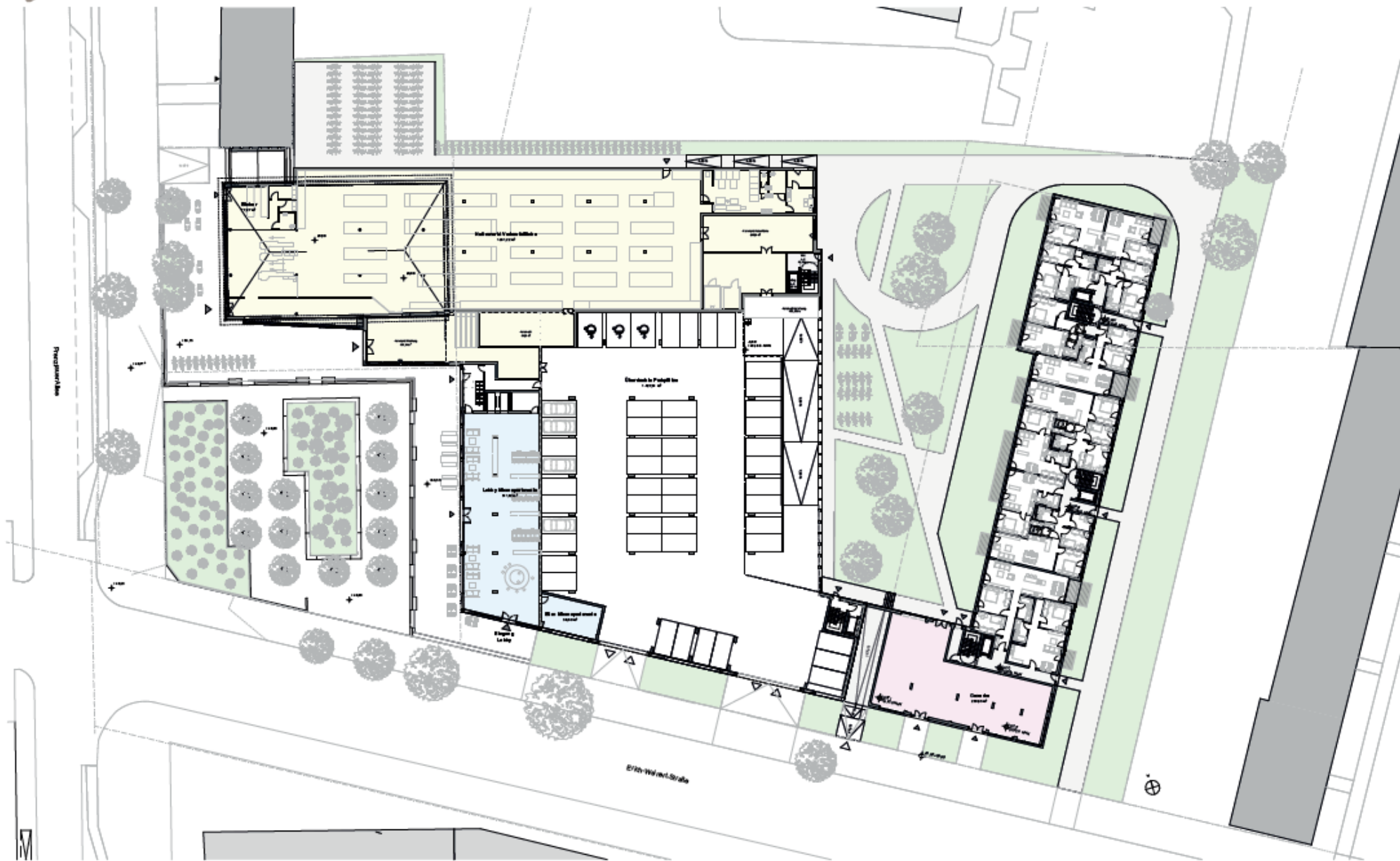
Das durchgeführte Verfahren für ein städtebauliches Konzept stellt ein stadtplanerisches Novum im Bezirk Pankow dar. Auf diesem Weg gelang es, verschiedenste Belange unterschiedlichster Akteure in Leitlinien zusammenzufassen und die Grundlagen für einen anspruchsvollen Städtebau zu entwickeln. Im Ergebnis dieses besonderen Verfahrens liegt so ein zwischen bezirklichen Fachämtern, Landesdenkmalamt und verschiedenen Grundstückseigentümern abgestimmtes städtebauliches Konzept vor. Es wurde in einer öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen des Bezirksamts Pankow am 3. Juli 2018 vorgestellt.

# Bereits realisierter Neubau auf ehem. Robben & Wientjes -Gelände



## Situation Grünfläche heute













Prenzlauer Allee

Eingang  
Nettomarkt

+0,00 Eingang  
Nettomarkt  
mgl. 2.  
Rettungsweg

Eingang  
Lobby  
BT 1

Erich-Weinert-Straße



# Teilumwidmung des Brunnenplatzes, Erich-Weinert-Straße 91

## Liegenschaftskarte mit Verkehrsflächen

