













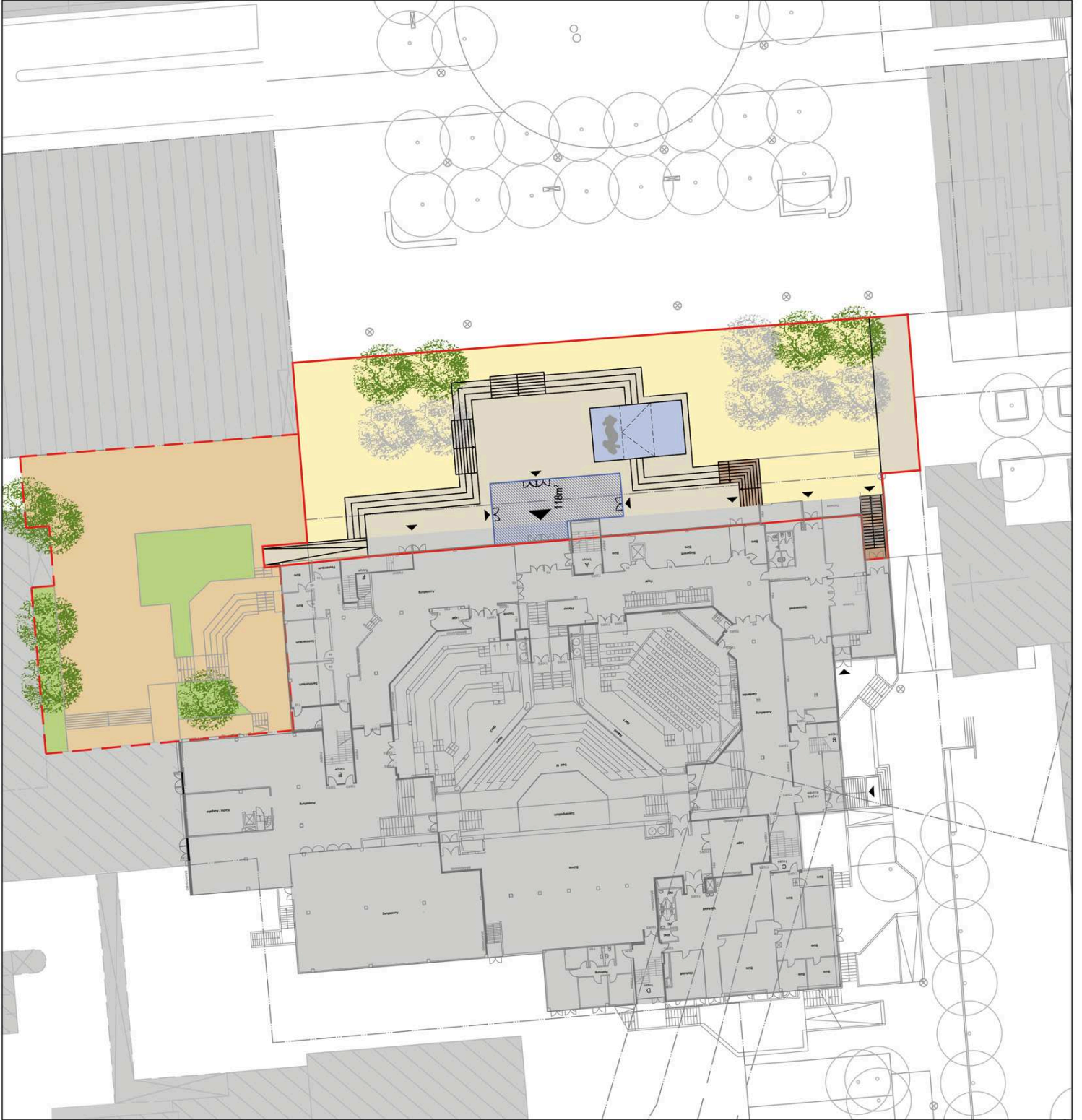


Vorplatz Fontane-Haus Variante 2.1

-  Baum, Bestand
-  Baum, Fällung
-  Plattenbelag
-  Wassergebundene Decke
-  Glasvordach, Planung
-  Brunnen mit Kunst, Bestand
-  Treppe, Umbau/Neubau
-  Haupteingang
-  Nebeneingang bzw. Notausgang
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet
-  Erweitertes Bearbeitungsgebiet
Thomas-Mann-Oberschule
-  Oberflächenerneuerung,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule
-  Vegetation,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule

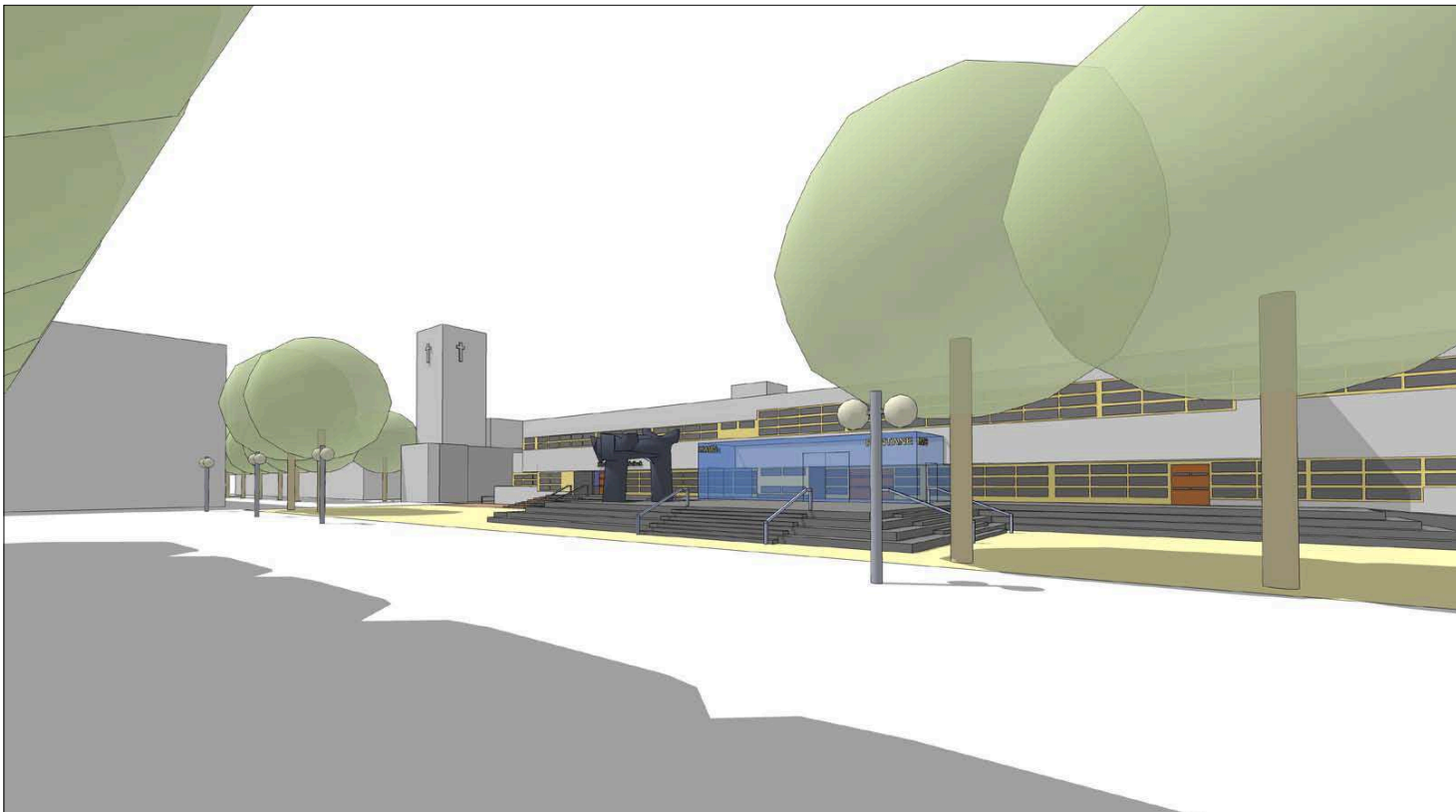
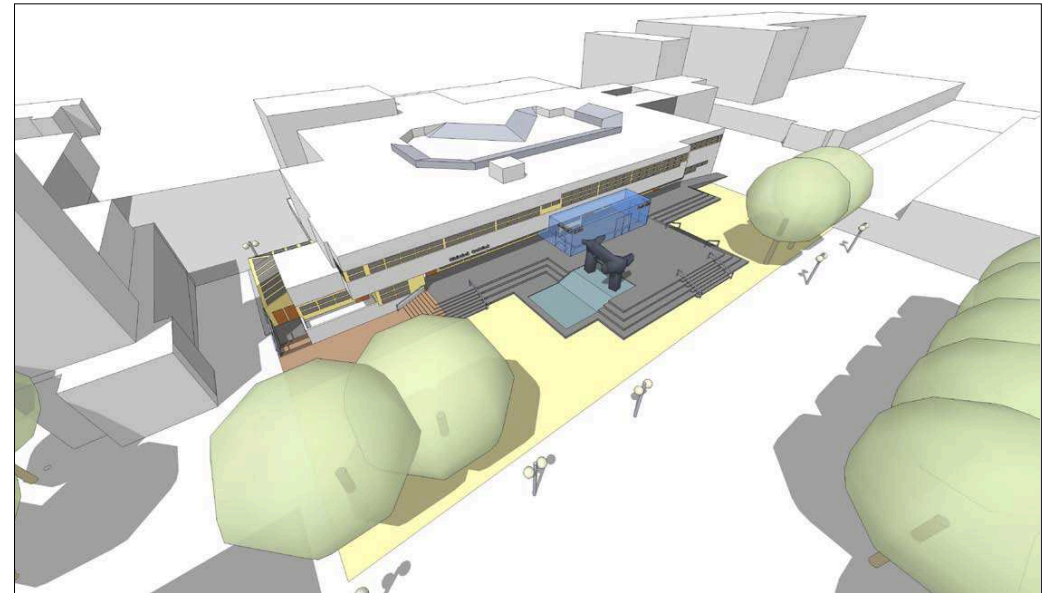


Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)





Vorplatz Fontane-Haus Perspektiven zu Variante 2.1

- Gläserner Anbau
- Umbau Platzflächen
- Erneuerung wassergebundene Wegedecke

Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010

Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

Variante 2.2, Vorplatz Fontane-Haus

"Bau eines Foyers, das die Wasserplastik umschließt"

Ziele



- Anbau eines Foyers mit Aufenthaltsfunktionen unter Erhalt der Terrassenanlage und der Wasserplastik als Bestandteil des neuen Foyers. Der Erhalt der Plastik am Standort kann die Identifikation der Bürger mit dem Ort stärken, wenn davon ausgegangen wird, dass die Kunst Akzeptanz in der Bevölkerung gefunden hat und die Plastik zur Belebung des neuen Foyers beiträgt.
- Markante bauliche Akzentuierung des Haupteingangs Fontane-Haus auf der existierenden Terrasse.
- Schaffung eines neuen Zuganges für die Bibliothek/Graphothek vom Haupteingang/dem Marktplatz,
- Verbesserung der Sichtbeziehungen auch auf Distanz.

Maßnahmen



Bestandsfoto Vorplatz mit Brunnenplastik und externe Beispiele für bauliche Eingangsbetonungen















- Neubau eines großzügigen gläsernen Eingangsbereiches mit ca. 285 m² Grundfläche und einer Höhe von ca. 7,5 m als weithin sichtbarer Haupteingang mit vielfältigen Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten unter Einbeziehung der Wasserplastik in den Innenraum. Das Foyer kann als neuer, großzügig angelegter und Licht durchfluteter Eingangsbereich repräsentative Funktion für unterschiedliche Veranstaltungen im Fontane-Haus erfüllen sowie multifunktional genutzt werden. Vorstellbar sind z.B. die Einrichtung eines Empfangstresens/Informationstisches, eine verstärkte Präsenz des Bürgeramtes oder Aufenthaltsfunktion in Pausen sowie vor und nach kulturellen Veranstaltungen. Dies setzt eine beheizte bauliche Anlage voraus und bedingt eine entsprechende technische Ausstattung.
- Die Integration der Wasserplastik macht einige technische Anpassungen am Wasserbecken und an der Treppenanlage erforderlich, dafür fallen im Gegenzug keine Kosten für die Demontage und Entsorgung an.
- Fällung von Bäumen (sechs Platanen) zur Verbesserung der Sichtbeziehung auf das Fontane-Haus.
- Neuplanung der Stufenanlagen an der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses und Anlage eines neuen Nebeneingangs.
- Beräumung der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses von Sekundärarchitektur (wie bereits bei Variante 1 ausgeführt).
- Verlegung des Eingangs Bibliothek/Graphothek zum Haupteingang. (wie bereits bei Variante 1 ausgeführt).
- Aufgrund des Zustandes des Belagsmaterials und der altersbedingt erneuerungsbedürftigen Entwässerung wird vorgeschlagen, den Vorplatz der TMO nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in seiner Oberfläche

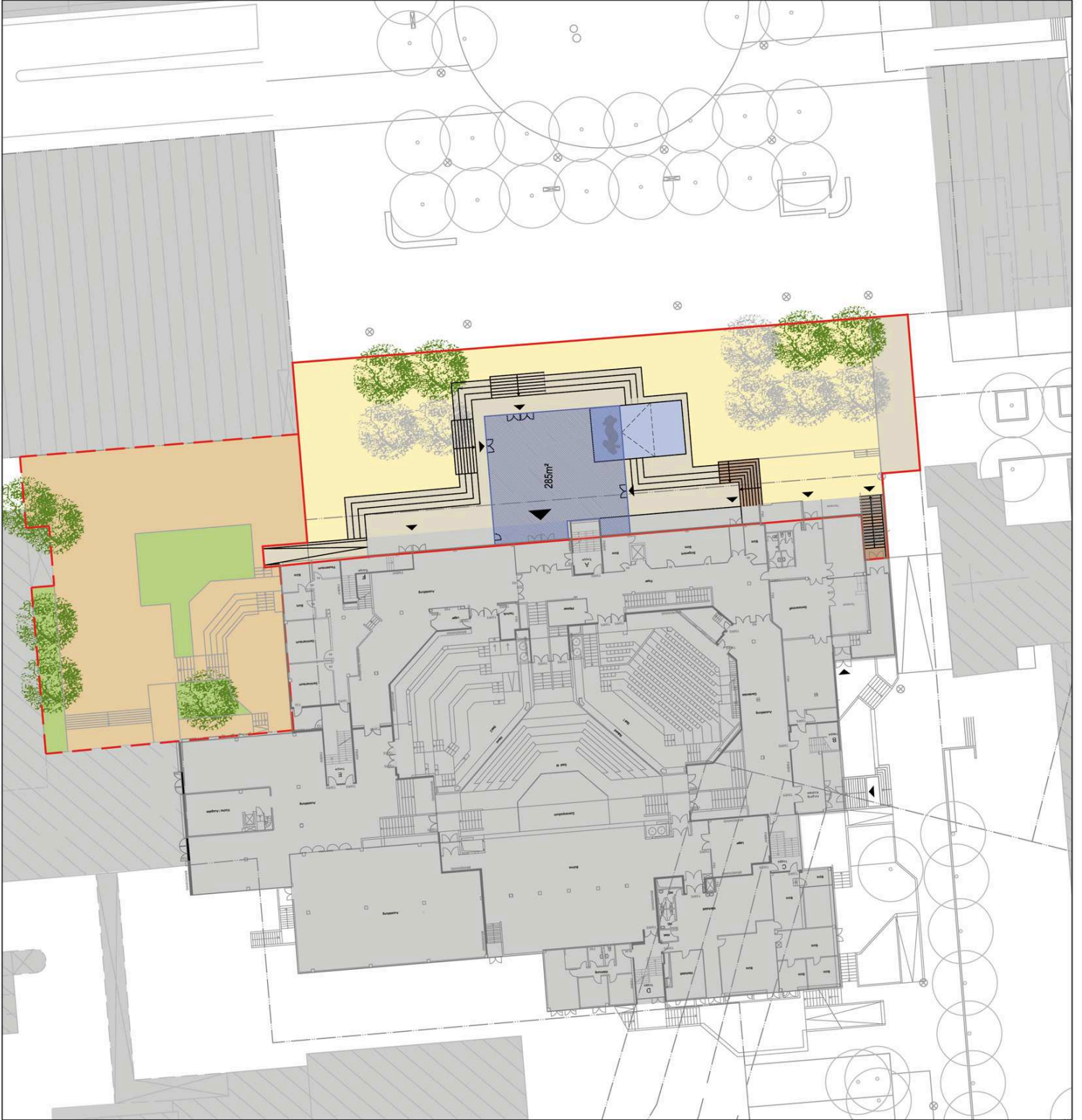
zu erneuern. Es sollte eine Ergänzung der Möblierung mit Sitzgelegenheiten für Schüler sowie Fahrradständer in Ansprache mit den Nutzern erfolgen.

Baukosten

Die geschätzten Baukosten für das ca. 285 m² große Foyer mit 7,5 m Höhe liegen bei ca. 750.000,- € brutto.

Vorplatz Fontane-Haus Variante 2.2

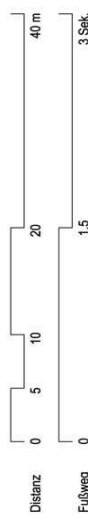
-  Baum, Erhaltung
-  Baum, Fällung
-  Plattenbelag
-  Wassergebundene Decke
-  Glasvordach, Planung
-  Brunnen mit Kunst, Bestand
-  Treppe, Umbau/Neubau
-  Haupteingang
-  Nebeneingang bzw. Notausgang
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet
-  Erweitertes Bearbeitungsgebiet
Thomas-Mann-Oberschule
-  Oberflächenerneuerung,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule
-  Vegetation,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule

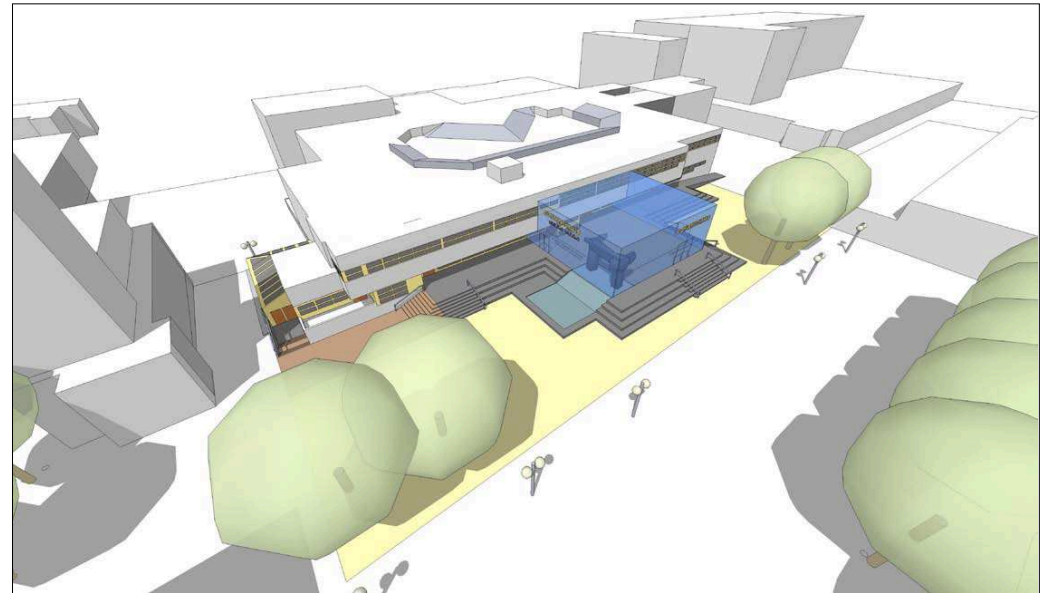


Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)





Vorplatz Fontane-Haus Perspektiven zu Variante 2.2

- Gläserner Anbau
- Umbau Platzflächen
- Erneuerung wassergebundene Wegedecke

Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010

Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

Variante 3, Vorplatz Fontane-Haus

"Neugestaltung der Vorderfassade des Fontane-Hauses durch Anbau eines großzügigen Foyers"

Ziele



- Verbesserung des Erscheinungsbildes der gesamten Vorderfassade Fontane-Haus und Betonung seiner Bedeutung als Platzkante.
- Neubau eines großzügigen Foyers mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten unter Rückbau der Terrassenanlage und der Wasserplastik.
- Schaffung von Zugangsmöglichkeiten in den Haupteingang von allen Seiten und Verbesserung der Erschließung für Ältere und Behinderte.
- Integration eines neuen Einganges für die Bibliothek/Graphothek in das neue Foyer.
- Verbesserung der Sichtbeziehungen auf das Fontane-Haus bzw. das neue Foyer.

Maßnahmen



Bestandsfoto Vorplatz mit Brunnenplastik und externe Beispiele für bauliche Eingangsbetonungen

- Neubau eines großzügigen gläsernen Eingangsbereiches mit ca. 650 m² Größe und ca. 8,5 m Höhe als Haupteingangsbereich mit vielfältigen Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die Mängel des bestehenden Gebäudes umfassend zu beheben und dem Fontane-Haus neben einem neuen Erscheinungsbild auch funktional die vom Betreiber gewünschten Verbesserungen zu ermöglichen. Die Etablierung der nachfolgend beschriebenen Aufenthaltsfunktionen setzt eine Beheizung des Anbaues mit entsprechenden technischen Einrichtungen voraus.
- Es können neue Nutzungsqualitäten entstehen wie Café, Gastronomie, Information, Ausstellungsflächen, Wartebereich Bürgeramt, Flächen für Seniorenangebote oder einen wettergeschützten Treffpunkt. Für ggf. einzurichtende gastronomische Angebote sind frühzeitig geeignete Betreiber zu suchen. Auch der Western-Saloon Betreiber kommt in Frage.
- Die vorhandene Terrasse wird inkl. der Wasserplastik rückgebaut.
- Bei der statischen Gründung des neuen Foyers ist auf die Vorkragung des Kellergeschosses zu achten. Die Anschlüsse des neuen Glasbaukörpers an die alte Fassade sind sowohl konstruktiv als auch energetisch und lüftungstechnisch durch Fachingenieure zu planen.
- Es kommt zu einer Neugestaltung der Platzkante durch die Glasarchitektur. Hierbei können im Idealfall auch Ziele einer thermischen Gebäudesanierung umgesetzt werden.
- Diese Variante setzt eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Hochbau, der Freiraumplanung und dem anschließenden Betrieb des Fontane-Hauses als Kultur- und Freizeitveranstaltungsort voraus.
- Die Zugänge in das Foyer werden auf drei Seiten (von Süden, von Osten und von Norden) ermöglicht. Von der Seite des Marktplatzes her ist der

Neubau einer behindertengerechten Rampe mit Eintritt von Süden (Hauptgehrichtung) möglich.












- Zur optimalen Außenwahrnehmung wird die Fällung der Bäume (zehn Platanen) vorgeschlagen.
- Die bisherige Stufenanlage an der Süd-Ost-Ecke des Fontane-Hauses wird durch Anpassung an die künftige Eingangssituation unter Erhalt des separaten Eingangs in die Seniorentagesstätte umgebaut. Dabei erfolgt wie zuvor beschrieben eine Beräumung von störender Sekundärarchitektur.
- Verlegung des Eingangs Bibliothek/Graphothek zum Haupteingang. (wie bereits bei Variante 1 ausgeführt).
- Aufgrund des Zustandes des Belagsmaterials und der altersbedingt erneuerungsbedürftigen Entwässerung wird vorgeschlagen, den Vorplatz der TMO nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen in seiner Oberfläche zu erneuern. Es sollte eine Ergänzung der Möblierung mit Sitzgelegenheiten für Schüler sowie Fahrradständer in Ansprache mit den Nutzern erfolgen.

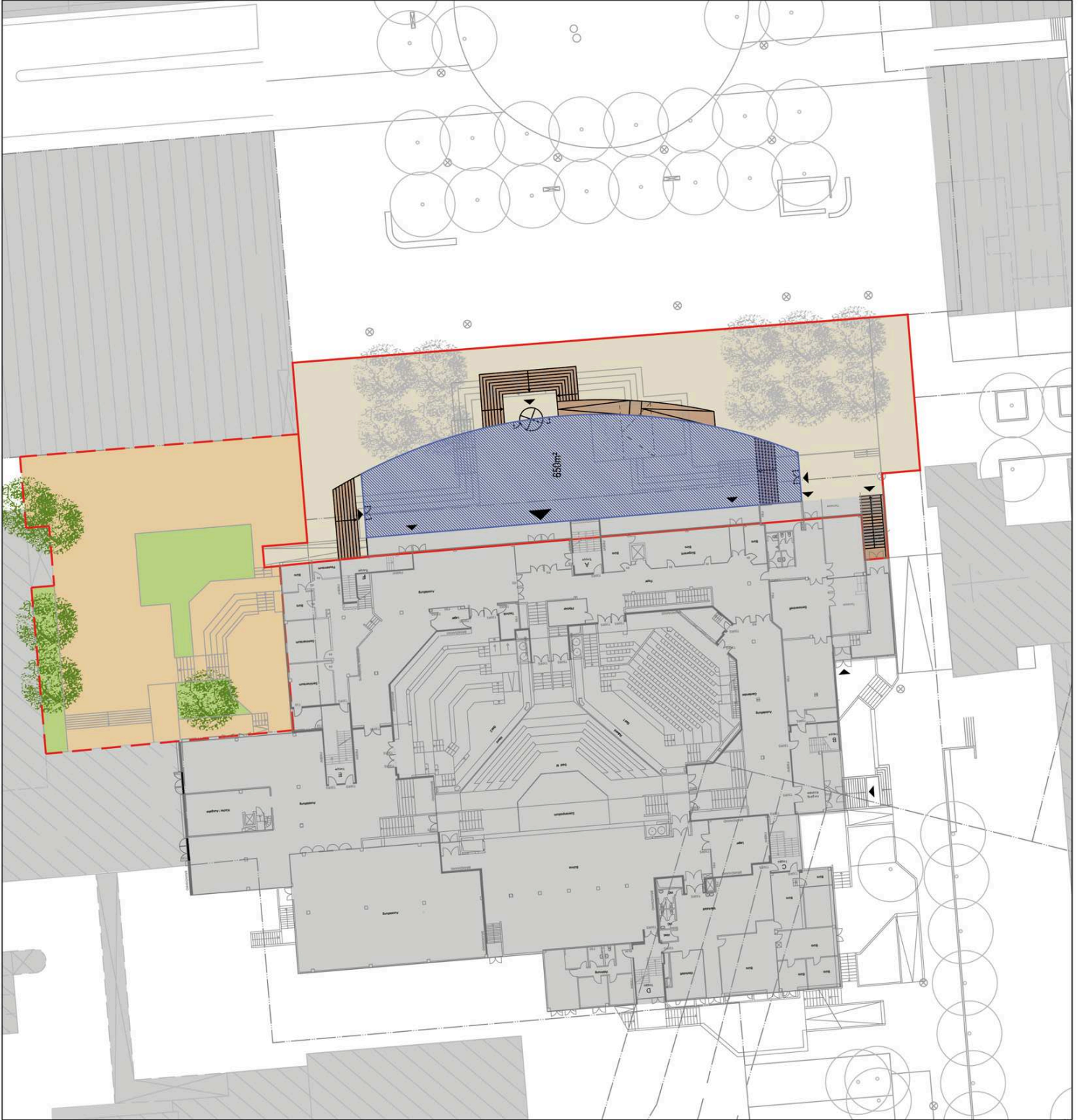
Baukosten

Die geschätzten Baukosten für das ca. 650 m² große Foyer mit 8,5 m Höhe liegen bei ca. 1,9 Mio. € brutto. Diese Maßnahme stellt eine umfangreiche planerische, technische und organisatorische Herausforderung dar.

In die Entscheidungsfindung sind Fragen der künftigen Unterhaltungskosten wie z.B. Glasreinigung etc. einzubeziehen.

Vorplatz Fontane-Haus Variante 3


-  Baum, Fällung
-  Plattenbelag
-  Glasvordach, Planung
-  Treppe, Umbau/Neubau
-  Haupteingang
-  Nebeneingang bzw. Notausgang
-  Flurstücksgrenze/Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet
-  Erweitertes Bearbeitungsgebiet
Thomas-Mann-Oberschule
-  Oberflächenerneuerung,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule
-  Vegetation,
Vorplatz Thomas-Mann-Oberschule




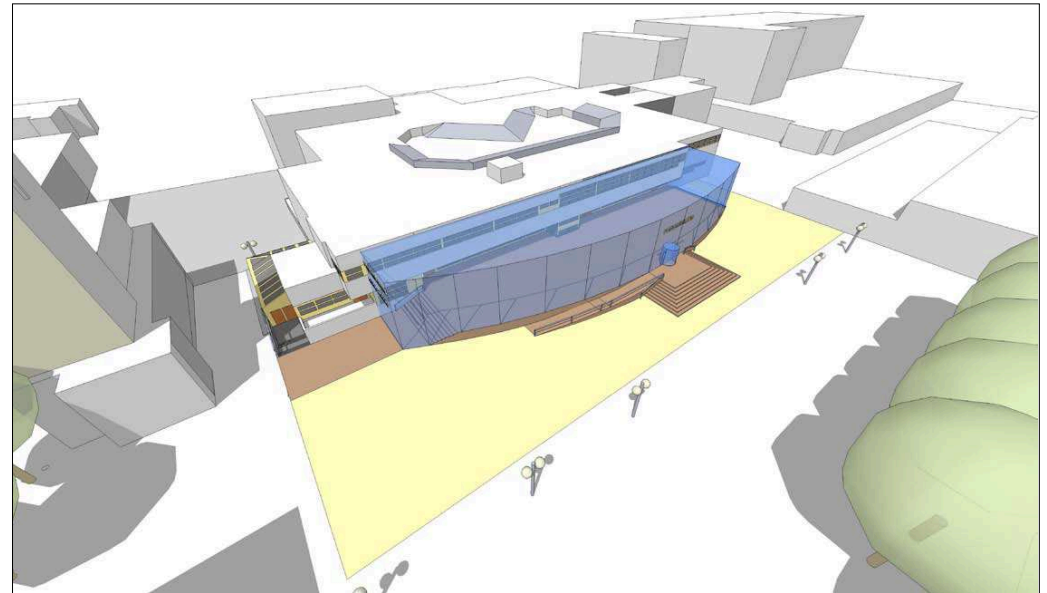
Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin Konzept

Stand 15.2.2010

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)


 Distanz 0 5 10 20 40 m
 Fußweg 0 1,5 3 Sek.





Vorplatz Fontane-Haus Perspektiven zu Variante 3

- Gläserner Anbau
- Umbau Platzflächen
- Erneuerung wassergebundene Wegedecke

Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel, Berlin

Stand 15.2.2010

Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

7 Kosten und Maßnahmen

7.1 Maßnahmenübersicht analog INSEK

Die im INSEK der S.T.E.R.N. GmbH von Oktober 2008 definierten Maßnahmen werden nachfolgend incl. der im vorliegenden städtebaulichen Rahmenkonzept ergänzend gemachten Projektvorschläge mit geschätzten Baukosten und den Baunebenkosten untersetzt. Als Nebenkosten werden die Planungshonorare mit 10% und Nebenkosten in Höhe von 5% der Nettobaukosten angesetzt.

Die detaillierten Kostenermittlungen folgen unter 7.2.

A.2	"Kleines Rathaus"	Fläche	ca. Projektkosten brutto	Eigentümer
	Siehe A.3, Hochbauliche Maßnahmen sind bei Freiraumplanungen enthalten			
A.3	"Rathausplatz" , Vorplatz Fontane-Haus)			
	Variante 1	Außenanlage 1.950 m ² Hochbau 160 m ² Anbau Baukosten gesamt brutto	615.000,- € <u>285.000,- €</u> 900.000,- €	Abt. Schule, Bildung, Kultur
	Variante 2.1	Außenanlage 1.950 m ² Hochbau 120 m ² Anbau Baukosten gesamt netto	607.500,- € <u>220.000,- €</u> 827.500,- €	Abt. Schule, Bildung, Kultur
	Variante 2.2	Außenanlage 1.950 m ² Hochbau 285 m ² Anbau Baukosten gesamt netto	607.500,- € <u>855.000,- €</u> 1,46 Mio. €	Abt. Schule, Bildung, Kultur
	Variante 3	Außenanlage 1.950 m ² Hochbau 660 m ² Anbau Baukosten gesamt netto	1.037.000,- € <u>2.200.000,- €</u> 3,2 Mio.€	Abt. Schule, Bildung, Kultur
	Anmerkung: Var. 1-3 beinhalten die Neugestaltung Vorplatz TMO mit 1.300 qm. Nur Kosten Vorplatz TMO			
		Abriss netto	65.000,- €	
		Neubau netto	<u>78.000,- €</u>	
		Gesamt	143.000,- €	
		Incl. 10% Unvorhergesehenes	157.300,- €	
		Incl. 15% Baunebenkosten	180.895,- €	
		Summe brutto incl. 19% Mwst	215.250,- €	
A.4	Blickache zum Marktplatz			
	Zugang 1 (von Süden)	1.850 m ²	385.000,- €	St. Martin Kirche GESOBAU, Straßenbauamt
A.5	Platanenpromenade Wilhelmsruher Damm			
	Entfällt			

A.7	Campus St. Martin Gemeinde			
	Zugang 2 (von Westen)	3.110 m ²	425.000,-€	Abt. Schule, Bildung, Kultur Straßenbauamt, St. Martin Kirche
A.9	Energetische Sanierung Fontane-Haus			
	Siehe auch A.3			
neu				
	Zugang 3	1.760 m ²	350.000,- €	Straßenbauamt, Dubai Investment
	Zugang 4	325 m ²	150.000,- €	Straßenbauamt, Dubai Investment

7.2 Kostenschätzungen

Die geschätzten Baukosten für Freianlagen basieren auf Erfahrungswerten der Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner und sind konservativ gerechnet. Sie beinhalten 10% Unvorhergesehenes, 15% Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer in Höhe von 19%.

Für die Annahmen zum Hochbau wurde der Baukostenindex (BKI 2004, Statistische Kennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums deutscher Architektenkammern) herangezogen und eine Ermittlung nach Brutto-rauminhalt gemacht, da diese Ermittlung den vorgeschlagenen Foyers bzw. Windfängen am ehesten gerecht wird.

Als Benchmarks wurden unterschiedliche Beispiele herangezogen:

Bei diversen Autoverkaufshäusern mit Glas dominierten Fassaden liegen Baukosten von 130- 275,- €/m³ BRI vor.

Als Vergleich wurden zweigeschossige Bürogebäude mit überwiegender Glasfassade herangezogen, deren Baukosten bei ca. 225,- €/m³ BRI liegen.

Für die Kostenermittlung des gläsernen Foyers am Fontane-Haus wurde mit einem brutto Baupreis von 250,- €/m³ BRI gerechnet. Bei dieser Annahme sind Kostensteigerungen gegenüber dem BKI von 2004 sowie Kostenmeh-rungen für energische Auslegung der Glasfassaden enthalten.

Märkisches Viertel Rahmenkonzept Teilbereich Zentrum, Stadtbau West
 Baukostenschätzung der Zugänge 1-4 zum Marktplat
 Stand 1.3.2010

Abriss Freianlage		Zugänge 1-4 gesamt				Zugang 1 von Süden (Wilhelmsruher Damm)				Zugang 2 von Westen (Königsruher Straße)				Zugang 3 von Norden (Straupitzer Steig)				Zugang 4 von Osten (Senftenberger Ring)				
Pos.	Titel	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	
1	Straßenbelagsfläche, Asphalt 0,40m tief aufnehmen, Material entsorgen	1.600	qm	25	40.000													250	qm	25	6.250	
2	Fußwege, Platten, Pflaster oder Mosaik 0,40m tief aufnehmen, Material entsorgen	3.375	qm	25	84.375	1.425	qm	25	35.625	1.450	qm	25	36.250	500	qm	25	12.500					
3	Abriss Hochbeete aus Betonmauern (Fertigteile oder Ortbeton), Höhe 0,5 m, Breite 0,2m incl. Fundament, Material entsorgen	150	m	100	15.000	150	m	100	15.000		m	100	0		m	100	0			m	100	0
4	Abriss Stufen Ortbeton inkl. Fundamente bis minus 80 cm Tiefe incl. fachberechtigter Entsorgung	80	m	75	6.000		m	75	0	50	m	75	3.750		m	75	0	30	m	75	2.250	
5	Abriss Entwässerungsanlage (Dränrinne etc.) incl. Materialentsorgung	365	m	20	7.300	120	m	20	2.400	25	m	20	500	220	m	20	4.400			m	20	0
6	Straucher und Vegetation roden	230	qm	10	2.300	150	qm	10	1.500	100	qm	10	1.000		qm	10	0			qm	10	0
7	Großbäume fällen, STU bis 90cm, Wurzelbereich roden, Material entsorgen	11	St	500	5.500	11	St	500	5.500		St	500	0		St	500	0			St	500	0
8	Sicherung von Schächten und Deckeln	44	St	50	2.200	20	St	50	1.000	10	St	50	500	12	St	50	600	2	St	50	100	
9	Leitungssicherung	730	m	10	7.300	200	m	10	2.000	250	m	10	2.500	220	m	10	2.200	60	m	10	600	
10	Schilder und Masten ausbauen und abfahren	17	St	50	850	5	St	50	250	5	St	50	250	5	St	50	250	2	St	50	100	
11	Baustelleneinrichtung für 12 Monate incl. Technik, Bauschild, anschließende	4	pausch	10.000	40.000	1	pausch	10.000	10.000	1	pausch	10.000	10.000	1	pausch	10.000	10.000	1	pausch	10.000	10.000	
	Summe				211.025				73.275				54.750				63.700					19.900
	Unvorhergesehenes 10%				21.103				7.328				5.475				6.370					1.990
	Zwischensumme Abriss netto				232.128				80.603				60.225				70.070					21.230
	15% Baunebenkosten (10% Arch.honorar, 5% Nebenkosten)			0,15	34.819				12.090				9.034				10.511					3.185
	Summe gesamt				266.947				92.693				69.259				80.581					24.415
	19% Mwst			0,19	50.720				17.612				13.159				15.310					4.639
	Bausumme Abriss brutto				317.666				110.305				82.418				95.891					29.053
	Gesamtsumme Abriss ca. gerundet				317.500				110.000				82.500				95.000					30.000

Neubau Freianlage		Zugänge 1-4 gesamt				Zugang 1 von Süden (Wilhelmsruher Damm)				Zugang 2 von Westen (Königsruher Straße)				Zugang 3 von Norden (Straupitzer Steig)				Zugang 4 von Osten (Senftenberger Ring)				
Pos.	Titel	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	
1	Gesamtaufbau	1.210	qm	70	84.700	460	qm	70	32.200	750	qm	70	52.500		qm	70	0			qm	70	0
2	Herstellen hochwertiger Plattenbelag mit Farbgestaltung incl. Unterbau (40cm Gesamtaufbau)	2.015	qm	120	241.800	330	qm	120	39.600	675	qm	120	81.000	780	qm	120	93.600	230	qm	120	27.600	
3	Neubau von PE-Leitung für Oberflächenentwässerung, Tiefe 0,8-1,8m	340	m	85	28.900	100	m	85	8.500	100	m	85	8.500	110	m	85	9.350	30	m	85	2.550	
4	Neubau von Hofanläufen zur Oberflächenentwässerung incl. Gussrost und Anschlussarbeiten	20	St	350	7.000	5	St	350	1.750	5	St	350	1.750	8	St	350	2.800	2	St	350	700	
5	Neubau Entwässerungsschächte / Revisionschächte incl. Anschlüsse, Paßarbeiten, Deckel aus Stahlgussmaterial (alt. Einlassdeckel für Pflesterflanschen)	6	St	1.200	7.200	1	St	1.200	1.200	1	St	1.200	1.200	4	St	1.200	4.800			St	1.200	0
6	Sanierung vorhandener Revisionschächte durch Aufgrabung, Austausch von Betonsteinen, Rissreparatur, Deckelneuerung etc	6	ST	500	3.000	1	ST	500	500	1	ST	500	500	4	ST	500	2.000			ST	500	0
7	Neubau Hochbeet für Vegetation z.B. mit Klinkermauer 1,5-Stein breit, Höhe +0,6 m incl. Fundament	30	m	300	9.000	30	m	300	9.000		m	300	0		m	300	0			m	300	0
8	Neubau Stufen- Treppenanlage incl. Fundamente incl seitlicher Stützmauern	66	m	250	16.500	6	m	250	1.500	60	m	250	15.000		m	301	0			m	250	0
9	Wassergebundene Wegedecke bzw. andere RW- und Luftdurchlässige Wegbefestigung wie TerraWay etc. für Baubereiche usw. herstellen	100	qm	75	7.500		qm	75	0		qm	75	0	100	qm	75	7.500			qm	75	0
10	Neubau Lennechiene als Materialtrennung	170	m	40	6.800	60	m	40	2.400	60	m	40	2.400	50	m	40	2.000			m	40	0
11	Aufwertung Betonmauern und Gebäudesockel durch künstlerische Farbgestaltung	340	qm	100	34.000		qm	100	0	120	qm	100	12.000	120	qm	100	12.000	100	qm	100	10.000	
12	Einbau von linearer Beleuchtung für Betonmauern und Gebäudesockel (Bodenleuchtstrahler)	240	m	150	36.000		m	150	0	90	m	150	13.500	120	m	150	18.000	30	m	150	4.500	
13	Erneuerung vorhandener Mastleuchten (Mast, Aufsatz, Fundament) incl. teilweise neue Verkabelung	22	St	1.500	33.000	8	St	1.500	12.000	6	St	1.500	9.000	8	St	1.500	12.000			St	1.500	0
14	incl Ballenverankerung	1	St	750	750	1	St	750	750		St	750	0		St	750	0			St	750	0
15	Einbau von Metallbaumscheibe für Belastung bis 7,5t (Gussrost) incl. Fundament	1	St	2.500	2.500	1	St	2.500	2.500		St	2.500	0		St	2.500	0			St	2.500	0
16	Anpassung Schächte und Deckel, teilweise Einbau neuer Elemente	40	St	200	8.000	20	St	200	4.000	20	St	200	4.000		St	200	0			St	200	0
17	Möblierung; Fahrradständer, Papierkörbe	26	St	250	6.500	10	St	250	2.500	10	St	250	2.500	6	St	250	1.500			St	250	0
18	Künstlerische Gestaltung der Unteransicht von Decken bei Durchfahrten mit Farbe	160	qm	200	32.000		qm	200	0		qm	120	0		qm	120	0	160	qm	200	32.000	
19	Kinderspiel, Einbau eines punktuellen Spielgeräts für Motoriktraining etc.	2	St	5.000	10.000	2	St	5.000	10.000		St	5.000	0		St	5.000	0			St	5.000	0
20	Vegetation liefern und herstellen als geschlittene Hecke (incl. Oberbodenlieferung und Oberflächenbearbeitung)	300	qm	30	9.000	150	qm	30	4.500	150	qm	30	4.500		qm	30	0			qm	30	0
21	Bodendecker wie Efeu liefern und pflanzen (incl. Oberbodenlieferung und Oberflächenbearbeitung)	300	qm	20	6.000	150	qm	20	3.000	150	qm	20	3.000		qm	20	0			qm	20	0
22	Künstlerisch gestaltete Bänke liefern und einbauen	10	St	3.000	30.000	10	St	3.000	30.000		St	3.000	0		St	3.000	0			St	3.000	0
23	Hinweisschilder, Infosystem installieren	4	St	2.500	10.000	1	pausch	2.500	2.500	1	pausch	2.500	2.500	1	pausch	2.500	2.500			1	pausch	2.500
24	Erstellen einer Bauvermessung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nach den Vorgaben des Grundflächenamtes für spätere Pflege- und Unterhaltungsleistungen (Yade System)	4	St	1.000	4.000	1	St	1.000	1.000	1	St	1.000	1.000	1	St	1.000	1.000			1	St	1.000
25	Fertigstellungspflege	2	pausch	3.000	6.000	1	pausch	3.000	3.000	1	pausch	3.000	3.000		pausch	3.000	0			pausch	3.000	0
26	Entwicklungspflege 1. Jahr	2	pausch	5.000	10.000	1	pausch	5.000	5.000	1	pausch	5.000	5.000		pausch	5.000	0			pausch	5.000	0
27	Entwicklungspflege 2. Jahr	2	pausch	5.000	10.000	1	pausch	5.000	5.000	1	pausch	5.000	5.000		pausch	5.000	0			pausch	5.000	0
	Summe				660.150				182.400				227.850				169.050					80.850
	Unvorhergesehenes 10%				66.015				18.240				22.785				16.905					8.085
	Zwischensumme Neubau netto				726.165				200.640				250.635				185.955					88.935
	15% Baunebenkosten (10% Arch.honorar, 5% Nebenkosten)			0,15	108.925				30.096				37.595				27.893					13.340
	Summe Neubau gesamt				835.090				230.736				288.230				213.848					102.275
	19% Mwst			0,19	158.667				43.840				54.764				40.631					19.432
	Gesamtsumme Neubau brutto				993.757				274.576				342.994				254.479					121.708
	Gesamtsumme Neubau ca. gerundet				995.000				275.000				345.000				255.000					120.000

Baukosten Freianlage, brutto incl. Baunebenkosten		Zugänge 1-4 gesamt				Zugang 1 von Süden (Wilhelmsruher Damm)				Zugang 2 von Westen (Königsruher Straße)				Zugang 3 von Norden (Straupitzer Steig)				Zugang 4 von Osten (Senftenberger Ring)				
		Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	
	Abriss ca. gerundet				317.500				110.000				82.500				95.000					30.000
	Neubau ca. gerundet				995.000				275.000				345.000				255.000					120.000
	Baukosten ca. gesamt brutto incl. MwSt				1.312.500				385.000				427.500				350.000					150.000

Märkisches Viertel Rahmenkonzept Teilbereich Zentrum, Stadtturm West
 Baukostenschätzung Vorplatz Fontanehaus und Hochbauvarianten
 Stand 1.3.2010

Pos.	Titel	Var. 1 EG-Verglasung + kleiner Windfang				Var. 2.1 Großer Windfang				Var. 2.2 Glasfoyer mit Kunst				Var. 3 Großzügiges gläsernes Foyer			
		Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP
1	Rampe aufbrechen, 0,80m tief aufnehmen, Material entsorgen		qm	150	0		qm	150	0		qm	150	0	35	qm	150	5.250
2	Vorplatz Fontanehaus, Terrasse incl. Treppenanlage aus Natursteinplatten incl. Fundament 0,60m tief aufnehmen, Material entsorgen	125	qm	80	10.000	125	qm	80	10.000	125	qm	80	10.000	1.025	qm	80	82.000
3	Abriss Stufen Orbelton inkl. Fundamente bis minus 80 cm Tiefe incl. fachberechtigter Entsorgung		m	75	0		m	75	0		m	75	0	10	m	75	750
4	Abriss Entwässerungsanlage (Dränrinne etc.) incl. Materialentsorgung		m	20	0		m	20	0		m	20	0	80	m	20	1.800
6	Wassergebundene Wegfläche teilweise mit Wurzeln aufnehmen 0,40m Tiefe, Material abfahren	1.400	qm	15	21.000	1.300	qm	15	19.500	1.300	qm	15	19.500	1.400	qm	15	21.000
7	Großbäume fällen, STU bis 90cm, Wurzelbereich roden, Material entsorgen	8	St	500	4.000	6	St	500	3.000	6	St	500	3.000	10	St	500	5.000
8	Sicherung von Schächten und Deckeln	5	St	50	250	5	St	50	250	5	St	50	250	20	St	50	1.000
9	schützen	1	pausch	2.500	2.500	1	pausch	2.500	2.500	1	pausch	2.500	2.500		pausch	2.500	0
	Kunst- und Wasserkulptur fachgerecht demonieren incl. Wasser- und Elektrotechnischer Anlagen, Material sichern und zum Bauhof des Bezirksamtes zur Zwischenlagerung fahren incl. Sicherung mittels Pläne gegen Beschädigungen.		pausch	8.000	0		pausch	8.000	0		pausch	8.000	0	1	pausch	10.000	10.000
10	Leitungssicherung	80	m	10	800	80	m	10	800	80	m	10	800	250	m	10	2.500
11	Schilder und Masse ausbauen und abfahren	2	St	50	100	2	St	50	100	2	St	50	100	2	St	50	100
12	Baustelleneinrichtung für 12 Monate incl. Technik, Bauschild, anschließende Beräumung	1	pausch	10.000	10.000	1	pausch	10.000	10.000	1	pausch	10.000	10.000	1	pausch	10.000	10.000
13	Abtrag der Oberflächenbefestigungen Eingangsbereich TMO-Schule (Pflaster, Treppen, Vegetationsflächen)	1.300	qm	50	65.000	1.300	qm	50	65.000	1.300	qm	50	65.000	1.300	qm	50	65.000
	Zwischensumme				113.650				111.150				111.150				204.200
	Unvorhergesehenes 10%				11.365				11.115				11.115				20.420
	Summe Abriss netto				125.015				122.265				122.265				224.620
	15% Baunebenkosten (10% Arch.honorar, 5% Nebenkosten)			0,15	18.752				18.340				18.340				33.863
	Summe gesamt				143.767				140.605				140.605				258.483
	19% MWSt			0,19	27.318				26.715				26.715				49.079
	Bausumme Abriss brutto				171.083				167.320				167.320				307.562
	Summe Abriss brutto gerundet				170.000				167.500				167.500				307.000

Pos.	Titel	Var. 5.1 EG-Verglasung+kleiner Windfang				Var. 5.2.1 Großer Windfang				Var. 5.2.2 Glasfoyer mit Kunst				Var. 5.3 Großzügiges gläsernes Foyer			
		Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP
1	Herstellen hochwertiger Plattenbelag mit Farbgestaltung incl. Unterbau (40cm Gesamtaufbau)	1.400	qm	120	168.000	1.300	qm	120	156.000	1.300	qm	120	156.000	1.050	qm	120	128.000
2	Neubau Terrassenfläche auf dem Eingansniveau (innerhalb Glasanbau)		qm	150	0		qm	150	0		qm	150	0	1.025	qm	150	153.750
3	Neubau von PE-Leitung für Oberflächenentwässerung, Tiefe 0,8-1,6m	80	m	85	6.800	80	m	85	6.800	80	m	85	6.800	120	m	85	10.200
4	Neubau von Hofentläufen zur Oberflächenentwässerung incl. Gussrost und Anschlussbetonen	5	St	350	1.750	5	St	350	1.750	5	St	350	1.750	10	St	350	3.500
5	Neubau Stufen, Treppenanlage incl. Fundamente incl. seitlicher Stützmauer	80	m	250	20.000	80	m	250	20.000	80	m	250	20.000	260	m	250	65.000
6	Neubau Behindertenrampe incl. Fundamente, Wangen, Geländer, Beleuchtung, Ausschilderung		qm	550	0		qm	550	0		qm	550	0	60	qm	550	33.000
7	Wassergebundene Wegedecke bzw. andere RW- und Luftdurchlässige Wegbefestigung wie TerraWay etc. für Baumbereiche usw.	100	qm	75	7.500	200	qm	75	15.000	200	qm	75	15.000		qm	75	0
8	Neubau Lenntschiene als Materialtrennung	60	m	40	2.400	90	m	40	3.600	90	m	40	3.600		m	40	0
9	Lichtinstallation an Glasanbau, Schriftzug als Werbehinweis	1	St	5.000	5.000	1	St	5.000	5.000	1	St	5.000	5.000	2	St	5.000	10.000
10	Anpassung Schächte und Deckel, teilweise Einbau neuer Elemente	5	St	200	1.000	5	St	200	1.000	5	St	200	1.000	10	St	200	2.000
11	Möblierung: Fahrradständer, Papierkörbe	12	St	250	3.000	12	St	250	3.000	12	St	250	3.000	12	St	250	3.000
12	Hinweisschilder, Infosystem installieren	2	St	650	1.300	2	St	650	1.300	2	St	650	1.300	2	St	650	1.300
	Neubau Oberflächenbefestigung Vorplatz TMO	1.300	qm	60	78.000	1.300	qm	60	78.000	1.300	qm	60	78.000	1.300	qm	60	78.000
13	Erstellen einer Bauvermessung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nach den Vorgaben des Grundsicherungsamtes für spätere Pflege- und Unterhaltungsleistungen	1	St	1.000	1.000	1	St	1.000	1.000	1	St	1.000	1.000	1	St	1.000	1.000
	Zwischensumme				295.750				292.450				292.450				486.750
	Unvorhergesehenes 10%				29.575				29.245				29.245				48.675
	Summe Neubau netto				325.325				321.695				321.695				535.425
	15% Baunebenkosten (10% Arch.honorar, 5% Nebenkosten)			0,15	48.799				48.254				48.254				80.314
	Summe gesamt				374.124				369.949				369.949				615.739
	19% MWSt			0,19	71.084				70.290				70.290				116.990
	Bausumme Neubau brutto				445.207				440.240				440.240				732.729
	Summe Neubau brutto gerundet				445.000				440.000				440.000				730.000

Pos.	Titel	Var. 5.1 EG-Verglasung+kleiner Windfang				Var. 5.2.1 Großer Windfang				Var. 5.2.2 Glasfoyer mit Kunst				Var. 5.3 Großzügiges gläsernes Foyer			
		Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP	Menge	Einheit	EP	GP
1	Neubau gläserner Windfang bzw. Foyer incl. Gründung, Statik, Lüftungstechnik, Haustechnik (pauschale Kostenanahme nach Bruttoverhältnis, BR)	460	cbm	250	115.000	580	cbm	250	145.000	2.150	cbm	250	537.500	5.600	cbm	250	1.400.000
2	Kunst- und Wasserkulptur fachgerecht incl. Wasser- und Elektrotechnik demonstrieren und auf dem Bauhof des BA einlagern	0	pausch	0	0	0	pausch	0	0	0	pausch	0	0	pausch		25.000	
3	Umbau / Anpassung Wasserbecken	0	pausch	0	0	0	pausch	0	0	0	pausch	30.000	30.000	0	pausch		30.000
4	Neubau Licht- und Informationsstele 1,5 x 1,5 x 10m	1	pausch		75.000	0	pausch		0	0	pausch		0	0	pausch		0
	Zwischensumme				190.000				145.000				567.500				1.455.000
	Unvorhergesehenes 10%				19.000				14.500				56.750				145.500
	Zwischensumme Hochbau netto				209.000				159.500				624.250				1.600.500
	15% Baunebenkosten (10% Arch.honorar, 5% Nebenkosten)			0,15	31.350				23.925				93.638				240.075
	Summe Hochbau gesamt				240.350				183.425				717.888				1.840.575
	19% MWSt			0,19	45.667				34.851				136.399				349.709
	Summe Hochbau incl. Baunebenkosten brutto				286.017				218.276				854.286				2.190.284
	Summe Hochbau incl. Baunebenkosten brutto gerundet				285.000,-€				220.000,-€				855.000,-€				2.2 Mio. €
	Flächengroße Glasanbau	160	qm			120	qm			285	qm			650	qm		

Baukosten incl. Baunebenkosten Freianlagen und Hochbau, brutto																	
	Abriss Freianlage				170.000				167.500				167.500				307.000
	Neubau Freianlage				445.000				440.000				440.000				730.000
	Hochbau, Glasanbau				285.000				220.000				855.000				2.200.000
	Summe gerundet				900.000,-€				825.000,-€				1.46 Mio. €				3,2 Mio. €

8 Nächste Schritte

8.1 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen



Für das weitere planerische Vorgehen ist es wichtig, die Abhängigkeiten bei der Umsetzung der beschriebenen Planungsziele genau zu definieren.

Als Fazit der geführten Gespräche über die Entwicklung des Marktplatzes und seiner Zugänge, aus der Vorstellung in den Gremien der Interessensvertretungen sowie der Information der Bürger werden festgehalten:

1. Eine **Belebung des Marktplatzes** ist das zentrale Planungsziel und wird von allen Beteiligten gewünscht. Dabei sind zu unterscheiden:

Öffentliche Maßnahmen zur Belebung des Marktplatzes wie:

- Stärkung der öffentlichen Angebote und der Gestaltung der Außenanlagen entlang der Zugänge in Richtung Marktplatz.
- Verbesserung der funktionalen Zugangsmöglichkeiten und der gestalterischen Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger und Radfahrer
- Neue öffentlich-private Nutzung im Eingangsbereich des Fontane-Hauses (Café, Ausstellungen, Gastronomie, Veranstaltungen), die nach außen strahlt und den Platz belebt.

Für die öffentlich nutzbaren Zugänge, die sich in Privateigentum befinden, besteht die Möglichkeit der Förderung der Baumaßnahmen. Hier bedarf es der Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Private Maßnahmen zur Belebung des Marktplatzes wie:

- Öffnung der Läden zum Platz, soweit möglich.
- Neue Nutzung des ehemaligen Arbeiterwohnhauses.
- Maßnahmen an Hochbauten im Bereich der Zuwegung 4 (Senftenberger Ring).

Für Maßnahmen an und innerhalb von privaten Hochbauten, wie z.B. Erweiterungen von gastronomischen Flächen, Anbauten wie Wintergärten usw. ist die Möglichkeit der Förderung stark eingeschränkt. Fördermittel aus dem Stadtumbau können hier keine oder nur sehr begrenzte Anwendung finden, da der Fördergeber davon ausgeht, dass die Maßnahmen von privat genutzten Gebäuden privat finanziert werden (Zugang 4 von Osten, Senftenberger Ring).

2. Gestalterische Maßnahmen sind erforderlich durch die **Verbesserung der Zuwegungen zum Marktplatz** mit dem Ziel der verbesserten Auffindbarkeit des Fontane-Hauses durch:

- Aufwertung des **Zugangs 1** vom Wilhelmsruher Damm entlang der Kirchengemeinde St. Martin mit dem Ziel, die Blickachse zum Marktplatz zu

öffnen, die Zuwegung zum Fontane-Haus erfahrbar zu machen und die Aufenthaltsmöglichkeiten zu verbessern. Geklärt werden muss, ob eine Eigentumsübertragung erfolgen kann.

- Aufwertung des **Zugangs 2** von der Königshorster Straße inkl. der Verlegung des Einganges von Stadtteilbibliothek/Graphothek vom Nebeneingang zum Haupteingang des Fontane-Hauses und der Verbesserung der Orientierung des Western-Saloons zum Marktplatz.

Die Vorhaben einer Aufstockung der Salvator-Grundschule mit einer damit verbundenen Gestaltung des Campus St. Martin sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret absehbar (siehe hierzu Pkt. 4 des Fazits).

- Aufwertung des **Zugangs 3** vom Straupitzer Steig mit dem Ziel der Schaffung einer Mischverkehrsfläche mit höheren Nutzungsqualitäten für Fußgänger. Geklärt werden muss hierbei, ob der Umbau von privaten Flächen in ganzer Höhe förderfähig ist (Kofinanzierung Dubai Investment Group).
- Die Aufwertung des **Zugangs 4** vom Senftenberger Ring über private Flächen und an den privaten Gebäuden des Einkaufszentrums stellen eine Maßnahme dar, dessen Förderung geklärt werden muss.

3. Eingang und Vorplatz Fontane-Hause

Der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Fontane-Hauses als Veranstaltungsort vom Marktplatz und dem Umfeld aus kommt eine hohe Bedeutung zu. Hierbei spielen freiraumplanerische und hochbaulichen Aspekte ineinander. Eine Umgestaltung des Fontane-Hauses zum Marktplatz z.B. mittels eines Anbaus als Foyers/Entrees oder Windfang wird von den Gutachtern als städtebaulich, architektonisch sowie auch freiraumplanerisch befürwortet.

Durch ein bauliches "Vorrücken" in die Sichtachse des Zugangs 1 vom Wilhelmsruher Damm kann das Fontane-Haus "in die vordere Reihe" gerückt werden. Hierfür sind verschiedene Handlungsmöglichkeiten in Form von Varianten dargelegt und kostenmäßig überschläglich ermittelt worden.

Wichtig ist für die Auswahl einer der vorgeschlagenen Varianten die Abstimmung mit dem Betreiber bzw. den Nutzern des Fontane-Hauses. Geprüft werden muss im Rahmen einer weiterführenden fachübergreifenden Studie mit dem Hochbauamt und dem Betreiber, welche Auswirkungen eine Umgestaltung bzw. ein Anbau auf die gesamte innere Struktur des Hauses hat. Dabei sind der Architekt des Fontane-Hauses, der TMO sowie der Künstler der Brunnenanlage aufgrund des bestehenden Urheberrechts sowie die Folgekosten für die Unterhaltung zu berücksichtigen.

Folgende Verbesserungen ließen sich durch einen Umbau bzw. Anbau des Fontane-Hauses erzielen:

- Eingänge bündeln! Zur besseren Auffindbarkeit sollten die Zugänge für alle Nutzungen des Hauses von der Seite des Marktplatzes aus erfolgen.
- Der Zugang in den Western Saloon sollte funktional und gestalterisch in die Konzeption integriert werden.

- Nach Möglichkeit sollten die Aufenthaltsmöglichkeiten im Eingangsbereich für größere Veranstaltungen verbessert oder neu geschaffen werden. (Foyer)
- Es bedarf eines gestalterischen "Facelifting" der Fassade des Fontane-Hauses, um die Bedeutung des Gebäudes herauszustellen, ggf. in Kombination mit einer energetischen Sanierung. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln sollte geprüft werden.
- Sichtbare Marke bauen und bessere Vermarktung des Angebotes durch Sichtwerbung (leuchtender Schriftzug FONTANE-HAUS).

4. Weitere Maßnahmen des Stadtumbaus

Die Entwicklung der **Außenflächen der Kirchengemeinde St. Martin** als generationsübergreifender Aufenthaltsbereich ist von folgenden Bedingungen abhängig:

- Erweiterung der Salvator Grundschule.
Hierzu gibt es noch keine endgültige Entscheidung, ob und zu welchem Zeitpunkt die Erweiterung passieren soll. Vorgesehen ist, dass der nördliche Bereich der Flächen (Freifläche, die an den Zugang 2 angrenzt und derzeit als Stellplatzanlage genutzt wird) bei einer Erweiterung der Schullnutzung als Schulhof genutzt werden soll. Bei der Gestaltung des Zugangs 2 sollte eine Teilfläche davon bereits Beachtung finden (z.B. Erweiterung der Treppe gegenüber dem Bibliothekszugangs, Gestaltung der südlichen Mauerseite, Übergangsbereich von Königshorster Straße/Zugänge 2/ Zugang Grundstück Kirchengemeinde St. Martin).
- Denkmalschutz.
Hier ist zu prüfen, welche Maßnahmen aufgrund der Unterschutzstellung überhaupt noch möglich sind (Grundschulerweiterung, Umgestaltung der Außenflächen). Es kann davon ausgegangen werden, dass ein finanzieller Mehraufwand aufgrund denkmalpflegerischer Anforderungen entsteht.

Für die **Gebäudeerweiterung Naturfreunde Jugend** liegen als weiteres Projekt des Stadtumbaus bereits Hochbauplanungen vor, anhand derer eine Kostenermittlung erfolgen kann, und die weiteren Planungsschritte umgesetzt werden können.

Die **Apostel-Petrus-Gemeinde** plant eine Erweiterung um ein Foyer mit Aufenthaltsflächen und Café zwischen den bestehenden Gebäuden. Geplant ist somit die Reduzierung der Vorflächen vor dem Kirchengebäude. Genaue Planungen liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

Wichtig für die Anbindung der Einrichtungen der Apostel-Petrus-Gemeinde an das nördlich angrenzende Zentrum wäre eine zusätzliche Querungshilfe über den Wilhelmsruher Damm. Diese ist jedoch aufgrund verkehrlicher Belange nicht realisierbar.

8.2 Vorschlag zum Ablaufplan der Planungen ab 2010

1. Bezirkliche Beratung über die Inhalte des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Zentrum, ggf. Fassung politischer Beschlüsse / Willensbekundungen.
2. Abstimmung mit den Fachbehörden, Eigentümern sowie weiterer wichtiger Akteure (u.a. Klärung zum Urheberrecht Architektur Fontane-Haus und zur Kunst)
Abstimmung über Finanzierungsmöglichkeiten (Einsatz der Fördermittel Stadtumbau West, Finanzierung seitens privater Eigentümer, ggf. andere ergänzende Quellen wie Förderung Energetische Sanierung, Investitionsmittel des Bezirkes Reinickendorf)
3. Vertiefende Untersuchung Fontane-Haus (Hochbauplanung Leistungsphasen 1-3) mit dem Ziel der baulichen Umgestaltung des Eingangsbereiches. Hierbei ist das enge Zusammenwirken mit der Freiraumplanung zu beachten.
4. Freiraumplanung der Leistungsphasen 2-6, z. B. unter Einbeziehung eines Künstlers für den gestalterischen Umgang mit den vorhandenen Betonmauern und Deckenunteransichten sowie der Platzbeleuchtung
5. Bürgerinformation bzw. Bürgerbeteiligung

Mögliche Realisierungsetappen 2011-2013

1. Bau der Außenanlagen für die Zugänge 1, 3 und 4
2. Bauliche Umgestaltung des Eingangsbereiches Fontane-Haus und seines Vorplatzes
3. Bau der Außenanlage für Zugang 2 (nach Fertigstellung der Arbeiten am Fontane-Haus wegen Baustellenzufahrt)

Anhang







- Matrix (2 Tabellen A4 quer)
- Dokumentation Zwischenpräsentation
- Abschlusspräsentation

Märkisches Viertel, Rahmenkonzept Teilbereich Zentrum

Matrix: Nutzergruppen und ihrer Anforderungen

Stand 15.2.2010

Befragung GESOBAU AG			
Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm nach Süden	Campus St.-Martin-Kirche/ Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Sonstige Maßnahmen
<p>östlicher Zugang (zw. Einkaufszentrum und Verwaltungsgebäude GESOBAU Wurde 2003/2004 neu gestaltet, GESOBAU AG sieht keine Notwendigkeit zur Neuordnung, - Rückbau des nordöstlichen Gebäudekomplexes (verengt den Zugang zum Marktplatz) ist nicht vorgesehen - Stellplätze und Anlieferflächen müssen in der Planung Beachtung finden</p> <p>westlicher Zugang (zw. Verwaltungsgebäude GESOBAU und Kirchengemeinde St. Martin) Die Teilfläche der GESOBAU AG Neugestaltung 2002/ 2003, Belag erneuert 2008/2009. GESOBAU AG sieht keine Notwendigkeit zur Neuordnung. - Bei Veränderung der Zugangssituation müssen Eingänge zu den oberen Wohngeschossen im GESOBAU-Gebäude erhalten bleiben.</p> <p>Allgemein: - Zugänge Wilhelmsruher Damm sind kaum wahrnehmbar, - Anlegen von "Meilensteinen" zur besseren Auffindbarkeit des Fontane-Hauses. - Zugang St.-Martin ist Wartefläche für Bedürftige der Essensausgabe, würdevolle Wartebereiche sind erforderlich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung der nach innen orientierten Grundstücksflächen des Seniorenwohnhauses in den Campus St. Martin sieht die GESOBAU AG als eine positive Entwicklung für den gesamten Innenbereich. - Kein Problem ist die Verlagerung der Wertstoffbehälter. - Vorgeschlagen wurden z.B. Flächen an der nördlichen Giebelseite des Seniorenwohnhauses Bei einer gestalterisch hochwertigen Einhausung der Wertstoffbehälter, kann auch der Eckbereich Wilhelmsruher-Damm/ Königshorster Straße genutzt werden. - Wichtig ist die gestalterische Trennung der Spiel- und Pausenflächen der Kita/ Grundschule und den Flächen des Seniorenwohnhauses (Lärmbelastung). - Fehlender Kontakt zwischen dem Seniorenwohnheim (Caritas) und der Einrichtung der St.-Martin-Kirche (Kita, Grundschule), eine Zusammenarbeit wäre wichtig für die anstehende Planung Campus. - Zugang Königshorster Straße wirkt schmutzig/lieblos gestaltet. - Querungshilfe in Richtung Naturfreunde/ Jugend fehlt, 	<ul style="list-style-type: none"> - zum Marktplatz orientiert, unattraktive Nutzungen im Erdgeschoss des ehemaligen Arbeiterwohnheimes. - Nutzungskonflikte zwischen Schule/ Schwimmhalle und vorhandenen Einzelhandel, hier das Waffengeschäft. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstiges Umgestaltung der Stellplatzanlage nördlich des Hallenbades wurde angeregt. Hier werden noch Potenzialflächen für Aufenthaltsbereiche gesehen. - Zuwegungen zum Marktplatz scheinen undefiniert, v.a. der Zulieferweg Staupitzer Steig wirkt unbefriedigend. - Marktplatz könnte belebter sein. Stärkung der zum Marktplatz orientierten Nutzungen. - Durchgang südlich des ehemaligen Arbeiterwohnhauses ist zugig und wenig frequentiert. - Schwimmhalle ist geschlossen, - Konflikte zwischen Zulieferstraße/Tiefgarage/ Fußgänger.




Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm nach Süden	Campus St.-Martin-Kirche/ Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Sonstige Maßnahmen
Gutachterliche Bewertung der Gespräche (Position Planergemeinschaft)			
<p> - Aufgrund der neugestalteten Flächen muss geklärt werden, ob die GESOBAU sich finanziell an der erneuten Umgestaltung beteiligt.</p>	<p> - Hier ist die finanzielle Eigenbeteiligung der GESEBAU AG nicht geklärt</p> <p>- Querungshilfe über Königshorster Straße muss in der Fachverwaltung geklärt werden</p> <p> - GESOBAU steht einer Umgestaltung des Innenbereiches offen gegenüber</p>	<p> - Wenig Einfluss auf Nutzungen innerhalb der Ladenzonen da Privateigentum.</p> <p>- Wenig Einfluss auf Grundrissänderung, privater Einrichtungen. Diese Änderungen fallen nicht in den Rahmen der Stadtumbauförderung.</p>	<p> - Wenig Einfluss auf Grundrissänderung im Privateigentum. Potenzial an Aufwertung vorhanden, Finanzierung unklar</p> <p> - Zugänge zum Marktplatz können deutlich differenziert werden. Erforderlich ist jedoch die Mitwirkung aller Eigentümer</p> <p>- Öffnung der Schwimmhalle erfolgte Januar 2010 und kann zur Belebung des Marktplatzes beitragen.</p>



 = Umsetzungsproblem
 = leichte Umsetzbarkeit

Befragung Erzbischöfliches Ordinariat und Kirchengemeinde St. Martin

Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm	Campus St.-Martin-Kirche, Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken bezüglich der Umgestaltung der Zuwegung. - Eigenbeteiligung nur in Form von Eigenleistung in Form von Arbeit möglich. Eine finanzielle Beteiligung ist nicht möglich. - Es besteht Interesse, die Teilflächen an den Bezirk veräußern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Ausbau der Salvator-Grundschule ist Ziel, Zeitpunkt muss geklärt werden. - Entwicklung eines Campus St. Martin entscheidet sich mit dem Ausbau der Schule. - Gesamtgestaltung abhängig der Zusage der GESOBAU AG (Eigentümerin des Grundstücks Seniorenwohnhauses). GESOBAU hat Interesse gezeigt. - Die topografischen Gegebenheiten erschweren eine gänzlich barrierefreie Gestaltung. 	Keine Aussagen	Keine Aussagen

Gutachterliche Bewertung der Gespräche (Position Planergemeinschaft)




<p> - Klärung, ob bei einer Gesamtförderung ein Umbau möglich ist.</p> <p>- Klärung; ob Bezirk die Flächen übernehmen kann.</p>	<p> - Derzeit sind keine Aussagen zur Zeitschiene der Erweiterung der Grundschule möglich</p> <p>- Maßnahmen zum Ausbau des Campus in Abhängigkeit der Entwicklung der Grundschule.</p> <p>- Ausbau muss evtl. auf einen späteren Zeitpunkt verlegen werden</p> <p>- Aufnahme der Anlage in die Denkmalliste</p> <p> - Eigenmittel seitens der Schule werden in Aussicht gestellt</p> <p>- GESOBAU steht einer Umgestaltung des Innenbereiches offen gegenüber, Finanzierung jedoch unklar</p>		
--	--	--	--

-  = Umsetzungsproblem
-  = leichte Umsetzbarkeit

Befragung "Märkisches Zentrum", Centermanagement

Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm	Campus St.-Martin-Kirche, Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
- Auch mit der Verbesserung der Blickachse zum Markt muss die Anlieferung einiger Mieter sichergestellt bleiben.	Keine Aussagen	- Beleuchtung im Bereich des Fontane-Hauses bedarf einer Verbesserung, hohe Unfallgefahr.	- Umnutzung des ehem. Arbeiterwohnhauses ist seitens des Eigentümers denkbar, derzeit jedoch nicht umsetzbar, da noch Wohnungen belegt sind. - Unterstützung seitens des Bezirks bei einer Konzeptfindung wäre für den Eigentümer gewünscht. - Idee einer Umnutzung als Seniorenwohnhaus wird seitens der Wirtschaftsförderung negativ bewertet. - Erdgeschosszonen sind gänzlich mit Einzelhandel und Gastronomie belegt. Änderung/Verlagerung der Zugänge in Richtung Marktplatz sind vom Eigentümer nicht geplant. - Der Eigentümer will das Kino nicht revitalisieren. Sollte sich ein Investor finden, wird er zustimmen. Das Kulturangebot für die Bewohner des Viertels könnte so erhöht werden.








Gutachterliche Bewertung der Gespräche (Position Planergemeinschaft)

 <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Umgestaltung der Zugänge wird die Forderung des Erhalts der Anlieferflächen beachtet werden. - Beschränkung auf gestalterische Maßnahmen im Bodenbelag möglich. 		 <ul style="list-style-type: none"> - In den erarbeiteten Konzepten werden Beleuchtungselemente mit vorgesehen. 	 <ul style="list-style-type: none"> - Schnelle Entscheidung der Sanierung ist zwar angestrebt, kurzfristig aber nicht möglich. - Umgestaltung der Grundrisse in den Ladengeschossen wäre zur Aufwertung des Marktplatzes förderlich, eine Förderung aus Stadtumbaumitteln nicht möglich. Die Kosten müssten die Nutzer tragen. - Die Revitalisierung des Kinos im Rahmen des Stadtumbaus ist nicht möglich. - Umnutzung des ehem. Arbeiterwohnheimes stärkt die Außenwirkung, bedarf einer weiteren Prüfung.
--	--	---	---

Befragung der Nutzer des Fontanehauses/Schule,
 Stadtteilbibliothek, Graphothek, Abt. Bürgerdienste und Ordnungsangelegenheiten BÜD 2000, Abt. Bürgerdienste und Ordnungsangelegenheiten, Abt. BÜDOrd
 OGA AL, Abteilung Schule, Bildung, Kultur, Schulleitung Thomas-Mann-Oberschule

Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm	Campus St.-Martin-Kirche, Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
<ul style="list-style-type: none"> - Zur besseren Auffindbarkeit von Bibliothek und Graphothek muss Beschilderung im Außenraum verbessert werden. - Zusätzliche Querungshilfen und Abbau Absperrgitter werden aus verkehrsbehördlicher Sicht als problematisch eingeschätzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangssituation der Bibliothek und Graphothek ist unbefriedigend, v.a. gehbehinderte Besucher müssen weite Umwege in Kauf nehmen. - Eingang wirkt nicht einladend - Bautechnische Mängel, Balkone sind teilweise sanierungsbedürftig. - Bestehende Stellplätze für Graphothek müssen erhalten bleiben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserungen der Technik durch Umbaumaßnahmen - Neudefinition des Eingangsbereichs Fontane-Haus, Verbesserung der Erkennbarkeit der vorhandenen Angebote (hier v.a. die Bibliothek und Graphothek). - Herausstellung der Bedeutung des Fontane-Hauses für das Märkische Viertel. - Einbeziehung der vorhandenen Seniorenfreizeitstätten wie "Club der Lebensfrohen", "Märkischer Seniorentreff." - Konflikt zwischen Nutzern des Fontane-Hauses, Skater und badende Kinder (Brunnen). Der Konflikt sollte durch die Schaffung von Flächenangeboten auf zentrumsnahen Flächen entschärft werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Eingangs der Thomas-Mann-Oberschule im Rahmen der energetischen Sanierung. - Gestaltung des Vorplatzbereiches im Rahmen der Umgestaltung

Gutachterliche Bewertung der Gespräche (Position Planergemeinschaft)

<p> - Umsetzung einer Querungshilfe wird nicht in Aussicht gestellt (siehe hier Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin).</p> <p> Durch die Einführung des elektronischen Buchungssystems sollen die Eingänge der Bibliothek und Graphothek an den Haupteingang des Fontane-Hauses ausgerichtet werden. Dies führt nur bedingt zur Aufwertung der Orientierung (verwinkelte Treppenführung, kleiner Foyerbereich).</p>	<p> - Bei einer Umgestaltung werden die vorhandenen Stellplätze erhalten bleiben, eine Stellplatzverlagerung in den Bereich des Marktplatzes wird nicht möglich sein, da zusätzlicher Verkehr auf dem Marktplatz vermieden werden soll.</p> <p> - Bautechnische Mängel müssen in einem Gesamtkonzept Fontane-Haus/TMO aufgenommen werden</p>	<p> - Es sollte überlegt werden, wie sich im Grundriss des Fontane-Hauses durch architektonische Lösungen die existierenden Mängel beheben lassen. Eine Lösung des Lärmproblems wird nicht in der Verlagerung der Skater gesehen, da dies dem Ziel eines belebten Marktplatzes zuwider läuft.</p> <p> - Untersuchung der Herausstellungsmerkmale zur Verbesserung des Freiraums (Sichtachse frei stellen, gestalterische Maßnahmen an der Vorderfront des Fontane-Hauses.</p>	<p> - Veränderungen im Eingangsbereich der Thomas-Mann-Oberschule sollten abgestimmt mit den Maßnahmen des Vorplatzes Fontane-Hauses erfolgen.</p>
---	--	---	---



Befragung Garten- und Straßenbauamt, Verkehrslenkung Berlin



Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm	Campus St.-Martin-Kirche, Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
<p>- Lehnt Querungshilfe über W.D. ab (innerörtliche Verkehrsverbindung der Stufe II, fällt somit in die Zuständigkeit der VLB), 2 vorhandene Lichtsignalanlagen sind ausreichend</p> <p>- Eine zusätzliche Querungshilfe zwischen den Lichtsignalanlagen (LZA) ist in der Verkehrsunfallkommission mit dem Bezirksamt (Tiefbauamt) und der Polizei mehrfach geprüft und für nicht realisierbar erachtet worden.</p> <p>Aus Sicht der ÖPNV-Belange würde eine zusätzliche Anlage auf dem kurzen Abschnitt der Beschleunigung entgegenstehen. Die Lage der Haltestellen an den LZA's ermöglicht zu dem ein sicheres Überqueren der Fahrbahn.</p> <p>Die gesamte Straße fällt in den Zuständigkeitsbereich der VLB. Die vorhandenen Gitter müssen wegen der Sicherheit erhalten bleiben. Wünschenswert wäre sogar eine Verlängerung der Gitter, um die Fußgänger auf die vorhandenen Lichtsignalanlagen zu kanalisieren, was aber wegen der Zufahrtsbereiche zum Fontane-Haus und zum Einkaufszentrum nicht realisierbar ist.</p> <p>Insofern sind weitere Querungshilfen weder vorgesehen noch gewünscht, Fahrbahnverengungen durch Gehwegvorstreckungen sind nicht vertretbar. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dieser Hauptnetzstraße kommt für diesen Bereich ebenfalls nicht in Betracht.</p> <p>Im Ergebnis der Unfallkommission wird der Bezirk in Kürze nicht amtliche Hinweisschilder aufstellen, um die Fußgänger auf die Lichtsignalanlage hinzuweisen.</p>	Keine Aussagen	Keine Aussagen	Keine Aussagen
<h3>Gutachterliche Bewertung der Gespräche (Position Planergemeinschaft)</h3>			
<p> - Ein Querungshilfe kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, sollte aber immer wieder gefordert werden.</p>			

Befragung Apostel-Petrus-Gemeinde

Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm	Campus St.-Martin-Kirche, Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
<ul style="list-style-type: none"> -Erweiterung des Gebäudes und des Sozial-, Betreuungsangebots ist seitens der Kirchengemeinde geplant. -Erste Gespräche mit einem Architekten wurden geführt. -Ein Bauausschuss ist in Gründung, Kontakt wird seitens des Pfarrers hergestellt -Im Rahmen der Erweiterung wünscht sich die Kirchengemeinde eine verbesserte Anbindung an das Zentrum. 	Keine Aussagen	Keine Aussagen	Keine Aussagen


Gutachterliche Bewertung der Gespräche (Position Planergemeinschaft)

<p> - Verbesserung der Querungen zur besseren Anbindung des Zentrums und der Flächen der APG sind nicht möglich (siehe oben).</p> <p> - Es liegen noch keine genauen Planungen zur Erweiterungen der Gebäude vor. Städtebauliche Probleme sind nicht zu erwarten</p>			
--	--	--	--

-  = Umsetzungsproblem
 = leichte Umsetzbarkeit

Befragung Naturfreund/Jugend

Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung Wilhelmsruher Damm	Campus St.-Martin-Kirche, Zugang Königshorster Weg	Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
-Erweiterungsbau ist beantragt, Planung mit dem Architekten läuft. - Finanzierung ist geklärt.	Keine Aussagen	Keine Aussagen	Keine Aussagen
 - Keine Umsetzungshemmnisse zu erwarten			

-  = Umsetzungsproblem
 = leichte Umsetzbarkeit


Märkisches Viertel, Rahmenkonzept Teilbereich Zentrum


Matrix: Aufnahme und fachliche Reflexion bisheriger Projektidee im Außenraum

Stand 15.2.2010

Teilfläche 1, Zugang Wilhelmsruher Damm und Querung W.D.	Teilfläche 2, Zugang Königshorster Weg	Teilfläche 3, Campus St.-Martin-Kirche	Teilfläche 4, Zentraler Marktplatz mit Vorplatz Fontane-Haus	Gesamtfläche
<p>A.4 Blickachse zum Marktplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freilegen der Sichtachse zum Marktplatz mit Betonung des Zugangs zum Fontane-Haus - attraktive Eingangssituation ins Zentrum - Betonung Kirchturm (sichtbar machen und Beleuchtung) 		<p>A.7 Campus St. Martin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generations- u. kulturübergreifenden Erlebnishof von Kirchengemeinde, Schule, Kita u. Seniorenwohnhaus - Entsiegelung der Hofflächen - Abbau Barrieren - grundstücksübergreifende Gestaltung Hofflächen 	<p>A.2 Kleines Rathaus im Märkischen Viertel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betonung des Eingangsbereiches - Verbesserung barrierefreier Zugang - optimale Auslastung des Flächenangebotes - Verbesserung des Leitsystems und Information im inneren des Hauses - besserer Bezug des Hauses zum Vorplatz <p>A.3 Rathausplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umbau des Platzes vor dem Fontane-Haus unter Berücksichtigung des Niveauunterschiedes - Beleuchtungskonzept f. d. Platzfläche <p>A.9 Energetische Sanierung von Fontane-Haus u- TMO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung beider Gebäude hinsichtlich Hülle, Technik, bauphysikalischen Defiziten, Substanzerhaltung - vorbeugender Brandschutz - energetischer Sanierung - Regenwasserversickerung - Umsetzung ökologischer Bausteine bei der Schulhoferneuerung - Integration pädagogischer Bausteine zur ökologischen Bewusstseinsentwicklung der Jugend 	<p>A.1 Rahmenkonzept Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> - vertiefende Untersuchung zu den Zielen /Projektinhalten des Schwerpunktes Zentrum - Überprüfung der Bedarfe - Abstimmung der Einzelprojekte nach Projektbeginn, Angebot und Zielgruppen <p>A.5 Platanen-Promenade Wilhelmsruher Damm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung von Maßnahmen zur Verbesserung der Querung und Aufenthaltsqualität im zentralen Abschnitt - Verlangsamung des Verkehrs, Abbau von Barrieren zur besseren Anbindung beidseitiger Nutzungen


Gutachterliche Bewertung/Reflexion (Position Planergemeinschaft)

 - Geklärt werden muss, inwieweit eine finanzielle Beteiligung der Eigentümer bei einer Umgestaltung der Flächen erforderlich sind. Bei einer 100%igen öffentlichen Nutzung von privaten Außenflächen kann lt. S.T.E.R.N. kein Eigenanteil eingefordert werden.

 - Die Kirchengemeinde St.Martin würde ihre Flächen Veräußern, der Bezirk sollte prüfen, welche Vorteile/Nachteil eine Übernahme der Fläche hätte


- Maßnahmen erfolgten dadurch zu mehr als 50% auf öffentlichen Flächen. Klare Regelung der Unterhaltungs- und Pflegekosten


- Der Freiflächenanteil der GESOBAU ist 2003/2004 neu gestaltet worden. Bei der Veränderung des Zugangs sollte Rücksicht auf diese Umbaumaßnahmen genommen werden.

 - Entscheidung der Schulentwicklung steht aus, eine schnelle Entscheidung ist nicht zu erwarten


- Maßnahmen betreffen nur private Flächen

- der Kirchengemeinde St.Martin stehen keine finanziellen Mittel zur Beteiligung an der Umgestaltung zur Verfügung.


 - Möglich ist eine Entwicklung des Campus in Phasen. So könnten in der ersten Phase die Flächen des Seniorenwohnhauses umgestaltet werden. Wenn der Zeitpunkt der Erweiterung des Schulgebäudes getroffen wurde, könnten nach der Erweiterung die restlichen Flächen ebenfalls umgestaltet werden. Erforderlich ist ein, mit allen Eigentümern abgestimmtes Gesamtkonzept.

 - Fehlendes Gesamtkonzept der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Fontane-Hauses


- Fehlende Entscheidung des Umgangs mit dem Entree. Ein Vorrücken in die "Blickachse" würde das Fontane-Haus deutlich hervorheben.

 - Gründung eines Gremium "Umbau und Sanierung des Fontane-Hauses und der TMO


- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Fontane-Haus und die TMO mit einem zeitlich definierten Maßnahmenpaket.

 A1:

- Start der ersten Maßnahmen. Dies könnte u. a. der Zugang Wilhelmsruher Damm sowie der Zugang Staupitzer Steig sein

 A5:

- Querungshilfen über den Wilhelmsruher Damm im Bereich der Zugänge zum Zentrum sind nach wie vor erforderlich. Der Wilhelmsruher Damm liegt jedoch in der Zuständigkeit der Verkehrslenkung, die eine weitere Querungshilfe nicht vorsieht, um die Leistungsfähigkeit der Straße nicht einzuschränken. Daher muss von Fußgängern in Richtung Norden ein Umweg über die bestehenden Übergänge in Kauf genommen werden.

 = Umsetzungsproblem

 = leichte Umsetzbarkeit