

Machbarkeitsstudie Mehrfachnutzung Stadtbad Tempelhof

Auftraggeber:

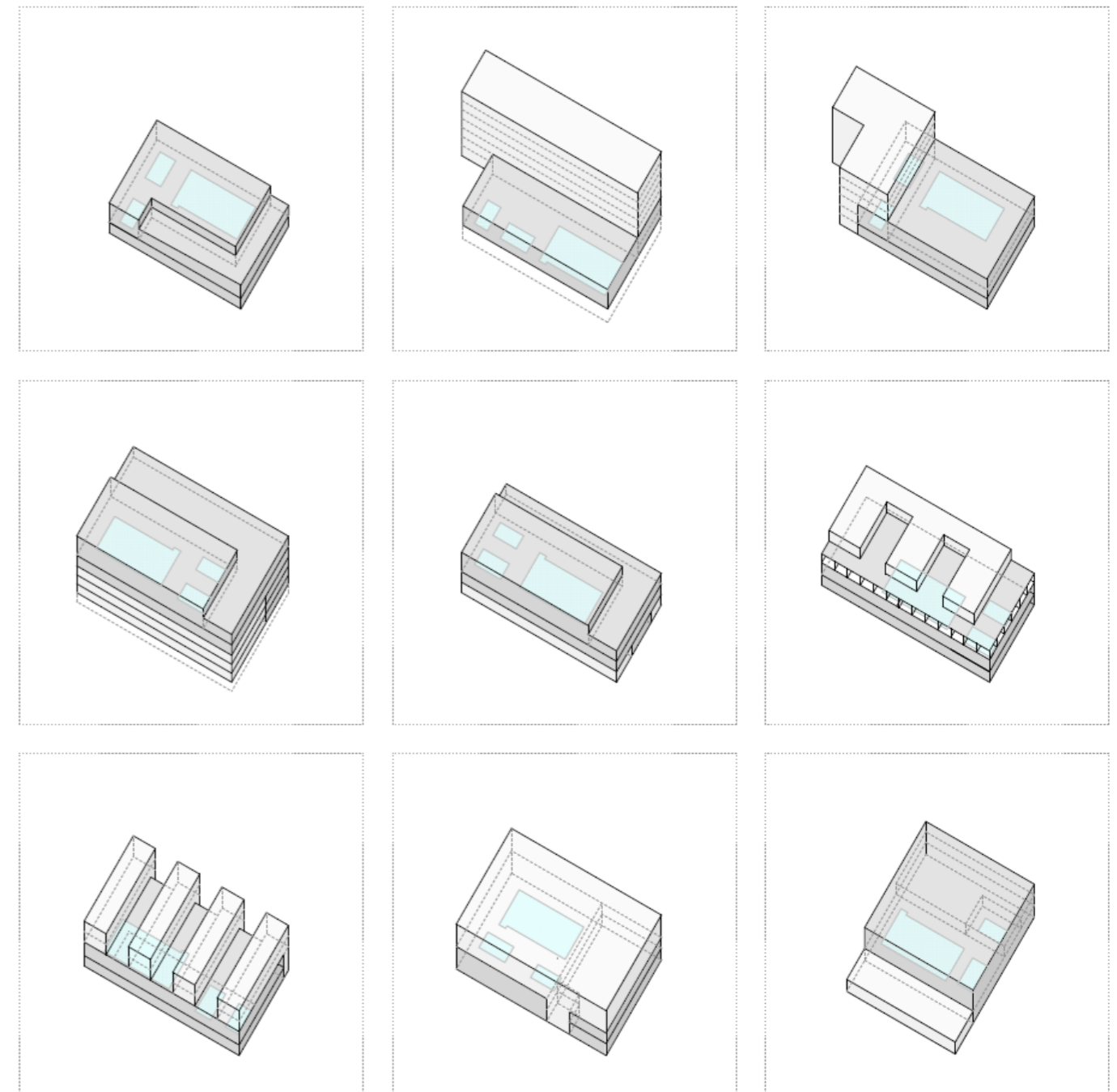
Land Berlin, vertreten durch
Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt
John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin

Auftragnehmer:

Arnke Häntsch Mattmüller Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
Gutenbergstraße 4, 10587 Berlin
Tel. 030/3 980 910 -0
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Rolf Mattmüller
Projektleitung Prof. Dipl.-Ing. Brigitte Häntsch / Dipl.-Ing. Rolf Mattmüller
Mitarbeit: M.A. Alice Garlaschelli

Für die fachspezifischen Leistungen:

Tragwerk
ifb frohloff staffa kühl ecker
Beratende Ingenieure PartG mbB
Rheinstraße 45, 12161 Berlin
Tel. 030/85 99 430
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Henning Ecker



1 INHALT

2 Vorbemerkung 4

2.1 Anlass und Ziel 4

2.2 Aufgabenstellung und inhalt der studie 4

2.3 Planungsprozess und Beteiligte 4

3 Grundlagenermittlung und Klärung der planerischen Rahmenbedingungen 4

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, standortvarianten 5

3.1.1 Standort Götzstraße 20 5

3.1.2 Standort Götzstraße 6 5

3.1.3 Planungsgebiet (Flurstücke) 6

3.2 Historische Entwicklung 6

3.3 Eigentum Nutzungsverhältnisse 6

3.4 Topografie, Vegetation, Baugrund und Grundwasser 7

3.4.1 Grunackpark 7

3.4.2 Kleingartenanlage KGA "Friede und Arbeit" 7

3.4.3 Baugrund und Grundwasser 8

3.5 Entwicklungsplanung und Planungsrecht 8

3.5.1 Zeitliche Verfügbarkeit der Grundstücke 8

3.5.2 Planungsrecht 8

3.6 Erschließung, Infrastruktur 9

3.6.1 Erschließung durch öffentlichen Nahverkehr 9

3.6.2 Götzstraße 9

3.6.3 Quartiersgarage 9

3.7 Stadtbad Tempelhof 10

3.8 Zusammenfassung Grundlagenermittlung und Klärung der planerischen Rahmenbedingungen für die Machbarkeitsstudie Stadtbad Tempelhof 10

4 Situationsfotos 11

5 Definition von Zielen / Mehrwerten für die Konzeptentwicklung 12

5.1 Aspekte Hybrider Nutzungen 12

5.1.1 Städtebau 12

5.1.2 Soziale Aspekte 12

5.1.3 Flächeneffizienz 12

5.1.4 Betriebswirtschaftliche Aspekte 12

5.1.5 Schnittstellen bzgl. Nutzung 12

5.1.6 Schnittstellen bzgl. Baukonstruktion 12

5.1.7 Nachhaltigkeit 12

5.2 Zusammenfassung der Ziele und Mehrwerte für die Konzeptentwicklung 12

5.2.1 Städtebau und Projektkonzeption 12

5.2.2 Gebäudekonzeption 13

6 Aufbereitung der Raum- und Nutzungsprofile, Stadtbad und Kombinationsnutzungen 13

6.1 Raumprogramm Stadtbad Tempelhof 13

6.2 Raumprogramm Seniorendomizil (Anbau) 14

6.3 Raumprogramm Kindertagesstätte 14

6.4 Raumprogramm Jugendfreizeiteinrichtung 15

6.5 Raumprogramm Hospiz (Diakonie) 15

6.6 Raumprogramm Quartiersgarage 15

6.7 Raumprogramm Wohnungsbau 15

6.8 Mögliche Eignung der Programmbausteine für eine Kombinationsnutzung mit dem Bad 16

6.8.1 Seniorendomizil (Anbau) 16

6.8.2 Kindertagesstätte 16

6.8.3 Jugendfreizeiteinrichtung (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin) 16

6.8.4 Hospiz (Diakoniestation Schöneberg) 16

6.8.5 Quartiersgarage 16

6.8.6 Wohnungsbau 16

7 Bebauungsstudien und städtebauliche Konzeptionen des Stadtbades (als gemischt genutzter Baustein) und Bewertung anhand von Einzelkriterien 17

7.1 Übersichtsplan Standorte 17

7.2 Standort Götzstraße 20 18

7.2.1 0_ ‚Bad pur‘ kompakt, weitgehend auf dem Grundstück Götzstraße 20 18

7.2.2 A1_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -b‘ (breit) 20

7.2.3 A2_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -s‘ (schmal) 22

7.2.4 A3_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -b‘ (breit) mit Parkgeschoss im EG 24

7.2.5 A4_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -l‘ (lang) 26

7.2.6 A5_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen Überbauung Bad (Kamm) 28

7.2.7 B1_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei ‚Bad pur‘ 30

7.2.8 C1_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit Zusatzangeboten unterbaut 32

7.2.9 C2_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit KFZ-Stellplätzen unterbaut 34

7.2.10 D1_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit Zusatzangeboten überbaut 36

7.2.11 D2_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit Wohnen / Arbeiten überbaut 38

7.3 Standort Götzstraße 6 40

7.3.1 E1_Bad mit KFZ-Stellplätzen unterbaut 40

7.3.2 E2_ Bad mit Überbauung (z.B. Sportzentrum) Solitär 42

7.3.3 E3_ Bad mit Anbau Kombinationsnutzung 44

8	Typologische Einordnung der Bebauungsstudien und vergleichende Bewertung in einer Bewertungsmatrix	46	11.2	Sportkomplex Drieburcht in Tilburg NL.....	67
8.1	Bebauungstypologien	46	11.3	Hallenbad, Spa und Sportzentrum Ovavera, CH	68
8.1.1	„Bad pur“	46	11.4	Tauna Bad Oberursel, Hallenbad und Sauna, D	69
8.1.2	Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Typ „Rucksack“	47	11.5	Black Diamond, Lille, F	70
8.1.3	Bad unterbaut mit Kombinationsnutzung	48	11.6	Multifunktionsgebäude, Kopenhagen, DK	71
8.1.4	Bad überbaut mit Kombinationsnutzung „Penthouse“	49	12	Anhang	72
8.1.5	Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Halle)	50	12.1	Anlagen	72
8.1.6	Bad mit Anbau Kombinationsnutzung	50	12.1.1	Steckbrief Stadtbad der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D 35 vom 15.06.2018	72
8.2	Bewertungsmatrix grundsätzliche Eignung für ein Hybrides Bad.....	51	12.1.2	Projektkonzeption Badneubau Bad 46 Götzstraße / Flächen und Raumprogramm BBB	73
8.3	Bewertung rechtliche und technische Abgrenzung (BBB)	52	12.1.3	Bewertungsmatrix der BBB v. 30.09.2019, ergänzt durch Angaben Domizil v. 13.09.2019 (Eintragung AHM)	76
9	Ausarbeitung Testentwürfe	52	12.1.4	Ersteinschätzung Tragwerksplanung ifb zu den Testentwürfen	78
9.1	Zeichnerische Darstellung M 1:500	52	12.2	Quellen- und Bildnachweis	81
9.1.1	0_„Bad pur“ kompakt.....	53	12.2.1	Quellennachweis	81
9.1.2	A2_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack „s“ (schmal).....	54	12.2.2	Bildnachweis	81
9.1.3	A4_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack „L“ (lang)	55	13	Rechtlicher Hinweis.....	82
9.1.4	D1_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Kita o.glw.).....	56			
9.1.5	E2_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Sporthalle o.glw.)	57			
9.1.6	E3_Bad mit angebaute Kombinationsnutzung (Kita o. glw.).....	58			
9.2	Überschlägliche Kosteneinschätzung für die Testentwürfe	59			
9.2.1	0_„Bad pur“ kompakt (zweigeschossig im Funktionsbereich)	59			
9.2.2	A2_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack „s“ (schmal).....	59			
9.2.3	A4_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack „L“ (lang)	60			
9.2.4	D1_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (eingeschossig, „Penthaus“, z.B. Kita)	60			
9.2.5	E2_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Halle, z.B. Sporthalle)	61			
9.2.6	E3_Bad mit angebaute Kombinationsnutzung (eingeschossig, z.B. Kita mit Freifläche).....	61			
9.3	Gegenüberstellung Kosteneinschätzung und Kennwerte	62			
10	Fazit und Handlungsempfehlungen für die weitere Umsetzung	63			
10.1	Städtebauliche Einbindung und Freiräume	63			
10.2	Äußere Erschließung und Infrastruktur	63			
10.3	Funktionalität und technische Realisierbarkeit	63			
10.3.1	Funktionalität, Raumorganisation und Erschließung Schwimmbad.....	63			
10.3.2	Funktionalität, Raumorganisation und Erschließung Kombinationsnutzungen	64			
10.3.3	Lastabtrag, Gebäudetechnik, Brandschutz	64			
10.4	Wirtschaftlichkeit.....	65			
10.5	Umsetzbarkeit des Bauvorhabens	65			
11	Referenzbeispiele Hybride Bauformen.....	65			
11.1	Sportzentrum „Olympiakwartier“, Almere NL.....	66			

2 VORBEMERKUNG

2.1 ANLASS UND ZIEL

Nach der Durchführung vorbereitender Untersuchungen wurde im September 2018 das insgesamt 62 ha große Gebiet „Neue Mitte Tempelhof“ als Stadtumbaugebiet festgelegt. Ziel ist es, den Bereich in den nächsten 10-12 Jahren als zentralen Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungsstandort für Tempelhof (weiter) zu entwickeln und durch die Verlagerung der öffentlichen Einrichtungen an der Götzstraße gleichzeitig ein relevantes Wohnbauflächenpotential in zentraler Lage zu aktivieren. Für den ca. 10 ha großen Kernbereich, der städtebaulich neugeordnet werden soll, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 7-82 beschlossen. Da das Gebiet ein relevantes Wohnbauflächenpotential in zentraler Lage darstellt, wurde es in die Reihe der „Neuen Stadtquartiere“ aufgenommen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit der „Rochade“ eine räumliche Strategie entwickelt. Hier werden die Standorte für die Verlagerung der öffentlichen Gebäude wie u.a. das Stadtbad Tempelhof in dem Planungsgebiet festgelegt und das Areal für ein neues Wohnquartier grob definiert. Mit dem Prinzip der Rochade liegt allerdings noch kein städtebaulicher Entwurf vor. Im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens wird von Herbst 2019 bis Herbst 2020 mit verschiedenen Planungsteams ein städtebauliches Konzept für den Kernbereich erarbeitet, das Grundlage für das folgende Bebauungsplanverfahren sowie weitere Stadtumbaumaßnahmen darstellen wird. Im Rahmen der Rochade soll das bestehende Stadtbad Tempelhof zugunsten eines kompakten, zeitgemäßen Ersatzneubaus abgebrochen und auf ein Ersatzgrundstück im Gebiet verlagert werden. Angesichts der hohen Flächenbedarfe der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Gebiet hat die Suche nach Synergien und Nutzungsmischungen einen hohen Stellenwert. Dies entspricht auch den Anforderungen und Zielen an eine ressourcenschonende, nachhaltige Stadtentwicklung in Berlin.¹

Mit der Machbarkeitsstudie zum Stadtbad Tempelhof sollen verschiedene Varianten zu einer Kombination des Stadtbads mit anderen Nutzungen in einem Gebäude entwickelt werden.

Grundlage für die Betrachtung von Kombinationsnutzungen ist neben dem Ansatz einer effizienteren Flächenausnutzung auch die Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven benachbarter Grundstückseigentümer.

2.2 AUFGABENSTELLUNG UND INHALT DER STUDIE

Der Machbarkeitsstudie liegt folgende Aufgabenstellung zugrunde:

1. Grundlagenermittlung und Klärung der planerischen Rahmenbedingungen
2. Definitionen von Zielen/ Mehrwerten für die Konzeptentwicklung
3. Aufbereitung der Raum- und Nutzungsprofile von Kombinationsnutzungen
4. Entwurf und städtebauliche Konzeption des Stadtbades (als ‚Bad pur‘ sowie gemischt genutzter Baustein) in drei Varianten und Aufbereitung für die Entscheidungsfindung
5. Handlungsempfehlungen für die weitere Umsetzung

Folgende drei Varianten sollten gemäß Leistungsbeschreibung der Machbarkeitsstudie entwickelt werden:

- Errichtung des Stadtbades als alleinige solitäre Schwimmbadnutzung (Referenzvariante) für den Standort Götzstraße 20 (KGA Friede und Arbeit).
- Errichtung des Stadtbades mit weiteren Nutzungen als Kombinationsbaustein für den Standort Götzstraße 20 (KGA Friede und Arbeit). Dabei soll geprüft werden:
 - a. die Kombination mit einer Erweiterung des Seniorenheim in der Götzstr. 20A
 - b. die Kombination des Stadtbades mit anderen in Frage kommenden Nutzungen.
- Errichtung des Stadtbades mit weiteren in Frage kommenden Nutzungen als Kombinationsbaustein an einem nahegelegenen Standort im Untersuchungsgebiet.²

¹ Beschluss Senat von Berlin "Flächensparendes Bauen", Drucksache 18/1060 <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/vorgang/d18-1060.pdf>

Um die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie ‚Stadtbad Tempelhof‘ möglichst standortneutral und allgemeingültig in das kooperative Werkstattverfahren einspeisen zu können, wurde die Aufgabenstellung der Studie dahingehend modifiziert und ergänzt, dass in einem Zwischenfazit eine Typologische Einordnung der Bebauungsstudien und vergleichende Bewertung in einer Bewertungsmatrix dargestellt werden (s. Pkt 8).

Bei der Kombination verschiedener Nutzungen ist entscheidend, dass das Bad funktional und wirtschaftlich betrieben und entsprechend den technischen Anforderungen umgesetzt werden kann. Der Aufbau und die Organisation des Bades erfolgte daher in enger Abstimmung mit den Berliner Bäder-Betrieben BBB.

Auf der Grundlage der zugearbeiteten Kriterien der BBB wurden zunächst zwei Varianten "Bad pur" entwickelt, die die Grundlage für die Entwicklung verschiedener Kombinationsvarianten bilden.

Auf der Grundlage der Bewertungskriterien und Mehrwerte werden verschiedene Varianten nach Vorauswahl hinsichtlich ihrer Eignung als Hybridbad (Pkt. 8.2) bewertet. Die Einschätzung der BBB wird bei der Bewertung der einzelnen Varianten umfassend berücksichtigt.

Auf Grundlage der typologischen Einordnung und Bewertung wurden „Bad pur“ kompakt, sowie 5 Varianten an Kombinationsbausteinen vertiefend als Testentwürfe (s. Pkt. 9) ausgearbeitet und im Hinblick auf Tragwerk und Brandschutz von ifb frohloff staffa kühl ecker überschlägig eingeschätzt. Die Testentwürfe wurden kostenmäßig überschlagen und in einer Vergleichstabelle hinsichtlich Kenndaten und Kosten gegenübergestellt.

Im Punkt Fazit und Handlungsempfehlung (s. Pkt. 10) werden die wesentlichen Punkte übergreifend zusammengefasst. Dabei werden auch Aspekte beleuchtet, die aufgrund der Einschätzung der BBB vorab nicht vertieft wurden.

Referenzbeispiele für „Hybride Hallen“ und Baunormen runden die Studie ab (s. Pkt. 11). Bei der Recherche zu den Referenzbeispielen hat sich herausgestellt, dass die meisten Projekte mit öffentlichen Angeboten eine Kombinationsnutzung mit affinen Nutzungen, z.B. Sportkomplex, beinhalten, wodurch entsprechende Synergien einer Nutzungsüberlagerung möglich sind. Hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung können die Referenzen daher nur in Einzelaspekten, z.B. der Tragwerkslösung, als Anhaltspunkt dienen.

2.3 PLANUNGSPROZESS UND BETEILIGTE

Die Studie wurde in einem iterativen Prozess in enger Zusammenarbeit mit folgenden Bereichen erarbeitet:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, Soziale Stadt
- Referat IV D- Wohnungsneubau, Projektmanagement und Bauleitplanung
- Referat IV B Soziale Stadt, Stadtumbau, Zukunftsinitiative Stadtteil
- Berliner Bäder-Betriebe AöR Bau und Facility Management, Recht- und Grundstückswesen

Die Zwischenergebnisse wurden im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens präsentiert und durch die Mitwirkung in den einzelnen Werkstätten mit den Zwischenergebnissen der Planungsteams rückgekoppelt.

3 GRUNDLAGENERMITTLUNG UND KLÄRUNG DER PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Für den Sachverhalt liegen verschiedene umfangreiche Studien vor, insbesondere die Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof von ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten (2016-18) und die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld der Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG (2016-18) aus denen hier zitiert wird (s. Quellennachweis).

² Auszug aus der Leistungsbeschreibung zur Angebotsaufforderung - Erarbeitung der „Machbarkeitsstudie Stadtbad Tempelhof“ im Rahmen des Stadtumbauprojektes „Neue Mitte Tempelhof“ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, 8.4.2019, S.6

3.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETES, STANDORTVARIANTEN

Die Aufgabenstellung der Variantenuntersuchung orientiert sich an den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie ‚Neue Mitte Tempelhof‘. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Standorte im Bereich der Götzstraße untersucht. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde das Grundstück Götzstraße 20 für den Bau des Stadtbades favorisiert, das zurzeit durch die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ genutzt wird³.

Gemäß der Aufgabenstellung zur Machbarkeitsstudie Stadtbad Tempelhof soll neben der Untersuchung des Standortes Götzstraße 20 ein weiterer geeigneter Standort im Quartier für den Neubau des Stadtbades im Zusammenhang mit weiteren Nutzungen als Kombinationsbaustein generiert werden.

Da diese ‚freie‘ Standortwahl in direktem Zusammenhang mit der zukünftigen städtebaulichen Neuordnung des Wohn-Quartiers steht, welche im parallel durchgeführten kooperativen Werkstattverfahren erst erarbeitet werden sollte, ist es nicht möglich und sinnvoll, im Vorfeld aus dem städtebaulichen Kontext Rahmenbedingungen zu definieren, aus denen sich ein alternativer Standort entlang der Götzstraße ableiten ließe.

Als dritte Option soll der Standort Grundstück Götzstraße 6 geprüft werden, auf dem sich heute die Polizeistation A44 befindet. Hier besteht, nach Umsetzung der Polizei an den geplanten neuen Standort⁴, durch die Anschlussbebauung Götzstraße 4A (Brandwand) im Übergang zur verdichteten Blockrandbebauung am Tempelhofer Damm, eine vorhandene städtebauliche Situation, auf die ein Badbaukörper als ‚Kombinationsbaustein‘ städtebaulich sehr gut reagieren kann.

Darüber hinaus besteht an diesem Standort eine attraktive Lage am Grünraum ‚Grunackpark‘, die dem Anspruch an attraktives Schwimm- und Baderlebnis gerecht werden kann (Schwimmen im Grünen).

Eine Wegeverbindung zum geplanten Kultur- und Bildungsbaustein am Tempelhofer Damm über den Grünraum ‚Feldblume‘ ist ebenfalls denkbar und ermöglicht eine attraktive Zugangssituation zum Bad aus beiden Richtungen. Die größere Nähe zu den Haltestellen des ÖPNV und dadurch verbesserte Sichtbarkeit und Präsenz im Straßenraum spricht ebenfalls für den Standort Götzstraße 6.

Für die weitere Umsetzung ist bei dieser Standortvariante die Restriktion zu beachten, dass zunächst die Polizei einen Neubau bezogen haben muss, bevor das Grundstück für einen Neubau des Stadtbades freigemacht werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht vor Ende 2025 zur Verfügung steht. (siehe auch Pkt. 3.5.1)

3.1.1 Standort Götzstraße 20

Das Grundstück Götzstraße 20 umfasst das Flst. 624 und 627, derzeit genutzt durch die Kleingartenanlage KGA „Friede und Arbeit“ und Teile der Zufahrt Domizil Götzstraße 20A Flst.623 und 625.⁵ Zugunsten sinnvollerer städtebaulicher Lösungen ist partiell auch ein Überschreiten der Grundstücksgrenze möglich. So kann eine Überbauung des Erschließungswegs zum Senioren-Domizil vorgeschlagen werden, wenn die Erschließung des Gebäudes von der Götzstraße aus an anderer Stelle gesichert ist. Auch ein partielles Überbauen des derzeitigen Stadtbad-Grundstückes, Götzstraße 18, Flst. 622, ist möglich. Hierbei sind die Bau- bzw. Betriebsabläufe während der Bauphase des Ersatzbades zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass der Bestandsbau erst nach Inbetriebnahme des Neubaus abgebrochen werden kann.

Damit stehen an diesem Standort für die Untersuchung der Bebauung ca. 3.300m² (ohne Überschreitung Grundstück Stadtbad) zur Verfügung.⁶

Das Grundstück schließt im Norden an die Götzstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Luise- Henriette- Oberschule mit I bis IV geschossigen Gebäuden. Die Nachbarbebauung im Osten ist eine offene Bebauung aus I bis II geschossigen Gebäuden der Diakonie. Im Süden steht der VI geschossige Wohnbau ‚Domizil‘

dessen Zufahrt westlich entlang des Grundstücks Götzstr. 20 führt. Im Anschluss daran befindet sich im Westen das derzeitige Grundstück des Stadtbades Tempelhof.

Für die Kombination mit einer Erweiterung des Senioren-domizils in der Götzstr. 20A erweitert sich das Untersuchungsgebiet um das Grundstück Götzstraße 20A, Flst. 626 Seniorenwohnanlage ‚Domizil‘ inkl. der Zufahrt zu dieser Liegenschaft.

3.1.2 Standort Götzstraße 6

Der Standort umfasst das Flst. 184 mit einer Größe von 4779m². Der Standort ist derzeit durch das I bis IV geschossige Gebäude der Polizei Abschnitt 44 bebaut. Das Grundstück schließt im Norden an die Götzstraße an. Östlich angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Götzstraße 8 das I-II geschossige Gebäude der Bezirkszentralbibliothek Eva-Maria-Buch-Haus. Da im Rahmen der Studie davon ausgegangen wird, dass dieses Gebäude ebenfalls im Zuge der städtebaulichen Neuordnung verlagert wird, stehen Teile des Grundstückes für die Untersuchung der Bebauung ebenfalls zur Verfügung.

Im Westen schließt das Grundstück Götzstraße 6 an eine VI geschossige Blockrandbebauung (Wohnungsbau) an, die städtebaulich den Übergang zur geschlossenen Bebauung am Tempelhofer Damm bildet und in Richtung der Polizei eine Brandwand mit Walmdach ausbildet. Die gegenüberliegende Wohnbebauung an der Götzstraße besteht aus einer VI-geschossigen Zeilenbebauung in Nord- Süd Ausrichtung.

Im Süden grenzt das Grundstück an den Grünraum ‚Grunackpark‘ an, der überleitet in den übergeordneten Grünzug entlang der KGA Feldblume.

³ Vgl. Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.40

⁴ Vgl. Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.79

⁵ Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.40 und 41

⁶ Hinweis: Die Senatsverwaltung geht als Flächenbedarf für den Neubau des Stadtbades von einer Grundstücksgröße von ca. 3.000-5000 m² für eine Kompakte Bauweise aus, vgl. Steckbrief Stadtbad vom 15.06.2018 (im Anhang dieser Machbarkeitsstudie Anlage 11.1)

3.1.3 Planungsgebiet (Flurstücke)

Die Flurstücke sind in der Flurstückkarte dargestellt⁷:



Abb. Auszug Flurstückkarte Geoinformation Berlin

● Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Mehrfachuntersuchte Standortvarianten

Gemarkung Tempelhof (0055), Flur 2

Götzstraße 18 / Flurstück 622 / 15.031m² / Gebäude und Freifläche (Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche) ‚Stadtbad Tempelhof‘

Götzstraße 20 / Flurstück 624 / 2.100m² / Erholungsfläche (Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Kleingarten), Kolonie

Kleingartenanlage ‚Friede und Arbeit‘

Götzstraße 20 / Flurstück 627 / 182m² / Erholungsfläche (Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Kleingarten), Kolonie

Kleingartenanlage ‚Friede und Arbeit‘

Götzstraße 20A / Flurstück 623 / 727m² / Verkehrsfläche (Weg) Zufahrt ‚Domizil‘

Götzstraße 20A / Flurstück 625 / 294m² / Verkehrsfläche (Weg) Zufahrt ‚Domizil‘

Götzstraße 20A / Flurstück 626 / 2.569m² / Gebäude und Freifläche (Wohnbaufläche) ‚Domizil‘

Götzstraße 22,22A,24,24A-E,26A,28 / Flurstück 799 / 219m² / Verkehrsfläche (Weg) Zufahrt ‚Diakonie‘

Angrenzende Grundstücke:

Götzstraße 22,22A / Flurstück 794 / 1036m² / Gebäude und Freifläche (Fläche besonderer funktionaler Prägung (Öffentliche

Zwecke)) ‚Diakonie‘

Götzstraße 24,24A-D, 28 / Flurstück 795 / 6422m² / Gebäude und Freifläche (Fläche besonderer funktionaler Prägung (Öffentliche

Zwecke)) ‚Diakonie‘

⁷ Flurstücknachweis Geoinformation Berlin, Aktualität 10/2019

⁸ Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten, S. 14, Auszug aus VU / Verfasser: Planergemeinschaft

⁹ Vgl. Steckbrief der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D 35 vom 15.06.2018, Anlage I

¹⁰ Vgl. Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten, S. 34-41 und 108

Götzstraße 26 / Flurstück 797 / 505m² / Gebäude und Freifläche (Wohnbaufläche) ‚Diakonie‘

Götzstraße 26A / Flurstück 798 / 492m² / Gebäude und Freifläche (Wohnbaufläche) ‚Diakonie‘

Götzstraße 6 / Flurstück 184/1 / 4779m² // Gebäude- und Freifläche (Fläche besonderer funktionaler Prägung (Öffentliche Zwecke) Polizei

Angrenzende Grundstücke:

Götzstraße 8,10,12 / Flurstück 183/44 / 6112m² / Gebäude- und Freifläche (Fläche besonderer funktionaler Prägung (Öffentliche Zwecke) Bezirkszentralbibliothek Eva-Maria-Buch-Haus

Tempelhofer Damm 161 / Flurstück 183/43 / 7289m² / Erholungsfläche (Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (Grünanlage)

Kleingartenanlage Kolonie ‚Feldblume‘

Kursiv= derzeitige Nutzung (Anmerkung AHM)

3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

In den 1960er Jahren folgt die Stadtplanung dem Leitbild der „Stadtlandschaft“. Es wird der Bebauungsplan XIII-80 als Grundlage für die Errichtung der öffentlichen Funktionen erarbeitet, der überwiegend unverändert bis heute gilt.

In der Folgezeit entstehen Bauten für die Polizei und die Bezirkszentralbibliothek durch den Architekten Bodo Fleischer sowie das Stadtbad Tempelhof. Diese in die Freifläche gesetzten Solitäre prägen das Stadtbild bis heute.⁸

Das Bestandsgebäude Stadtbad Tempelhof wurde 1964 eröffnet. Es ist ein Hallenschwimmbad für schulische und sportliche Zwecke ohne Freizeitaspekte, mit Gastronomie und Gewerbeeinheit (ehemaliges Sonnenstudio) und hat eine Nutzfläche von 5.020m². Das Bad wird schwerpunktmäßig für Schulen und Vereine genutzt mit einem eingeschränkten Öffentlichkeitsschwimmen.⁹

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde aufgrund der Disposition des Bestandsbades mit einem akuten Instandsetzungs- und umfassenden Modernisierungsbedarf und wirtschaftlicher Abwägung der Abbruch und Neubau des Stadtbades entschieden.¹⁰

3.3 EIGENTUM NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit"; Götzstr. 20, ist im Eigentum der Stadt und Land Wohnbauten GmbH. Das Polizeirevier befindet sich im Sonderfachvermögen des Landes Berlin und wird durch die Berliner Immobiliengesellschaft verwaltet. Das Stadtbad Tempelhof gehört den Berliner Bäder-Betrieben Infra GmbH & Co KG.¹¹

Das Grundstück Götzstr. 20 befindet sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und wird durch die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ genutzt. Die insgesamt 7 Parzellen werden über den Bezirksverband der Kleingärtner e. V. Tempelhof verpachtet. Als Kleingartenanlage in Privatbesitz ist die Anlage im Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP 2030) nicht mit einer Schutzfrist versehen. Im Rahmen der Umsetzung des Ersatzbaus sollen über den Bezirksverband Abstimmungen mit den Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern zum Umzug auf Ersatzparzellen stattfinden. Es werden die Regelungen zur Entschädigung und Kündigungen nach Bundeskleingartengesetz berücksichtigt.¹²

Das Grundstück Götzstraße 6 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, im Fachvermögen "Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin" (SILB). Im Falle einer Nutzung durch das Stadtbad ist für das Grundstück ein Clusterungsverfahren durchzuführen.

Auch die weiteren in Frage kommenden Grundstücke entlang der Götzstraße sind landeseigen; allerdings befinden sie sich in verschiedenen Fachvermögen. In dem Fall, dass das Stadtbad keine der vorangegangenen Optionen, sondern gemäß der "freien Standortwahl" in das Wohngebiet integriert wird, hat demnach auch ein Clusterverfahren zu folgen.

¹¹ Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das

Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, S. 30

¹² Vgl. Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.41

3.4 TOPOGRAFIE, VEGETATION, BAUGRUND UND GRUNDWASSER

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine unterschiedlichen miteinander in Verbindung stehenden Grünräume aus. „Die öffentlichen Bausteine Bibliothek, Polizei und Stadtbad sind als Solitäre in einem durchlaufenden, offenen Grünraum charakterisiert.“¹³

Für die für das Stadtbad Tempelhof in Betrachtung gezogenen Standorte sind zwei Grünräume von besonderer Relevanz:

3.4.1 Grunackpark

Der mögliche Standort Götzstraße 6 schließt an den Grunackpark an.

Der Park wurde in der Landschaftsökologischen Ersteinschätzung von bgmr Landschaftsarchitekten (aus 2017) unter Bezugnahme auf die Untersuchung von Halfmann 2007 in Biotoptypen kategorisiert:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-24 VE – Entwurf 2007 wurde das Wäldchen im Grunackpark im Jahr 2007 kartiert und in zwei Biotoptypen eingeteilt (Abb. 8). Der nördliche Bereich wurde dem Biotoptyp mehrschichtige junge, heimische Gehölzbestände und junge, nicht heimische Gehölzbestände und der südliche Teil dem Biotoptyp mehrschichtige alte heimische und nicht heimische Gehölzbestände zugeordnet. Diese Differenzierung in einen jüngeren Gehölzbestand im nördlichen und einen älteren Gehölzbestand im südlichen Bereich des Grunackparks kann anhand der eigenen Ortsbesichtigung im Juni 2017 von bgmr bestätigt werden. Darüber hinaus kann die Kartierung wie folgt weiter konkretisiert werden. Es ist auffallend, dass der alte Gehölzbestand im südlichen Bereich kreisförmig um eine kleine Senke gruppiert ist. Die Senke geht durch die zunehmende Verbuschung visuell verloren, sodass die Besonderheit des Wäldchens wenig auffällt und der ungepflegte Gesamteindruck vorherrscht. Die Senke mit altem Gehölzbestand ist für den Artenschutz, dem [sic] Naturhaushalt und für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Des Weiteren sind die im Grunackpark vorkommenden regional und überregional gefährdeten Feld-, Flatter- und Berg-Ulmenbestände wertvoll. Ein Schutzstatus der Ulmen liegt jedoch nicht vor (Halfmann 2007). Da diese Kartierungen der Bestände 10 Jahre zurückliegen, sind die Ergebnisse in einem weiteren Verfahrensschritt zu aktualisieren.“¹⁴

Für die Bäume im Planungsgebiet liegen bislang weder eine vollumfängliche Erfassung des Baumbestandes noch eine Bewertung des Schutzstatus vor. In der Landschaftsökologischen Ersteinschätzung von bgmr Landschaftsarchitekten wird für den Grunackpark hinsichtlich des Landschaftsbilds sowie im Hinblick auf Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz eine hohe Wertigkeit ausgewiesen.

Sollte die Überbauung der Götzstraße 6 mit dem Stadtbad favorisiert und hier Eingriffe in den Grunackpark zu erwarten sein, wäre hier eine detaillierte Betrachtung und Bewertung erforderlich.

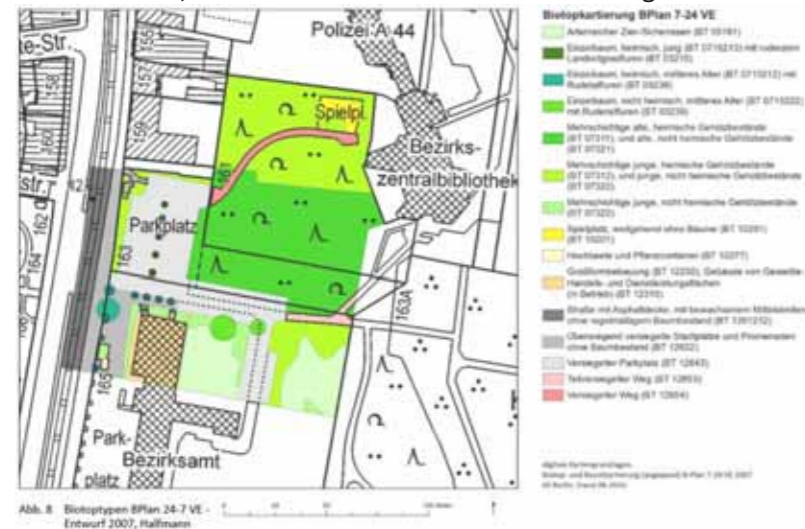


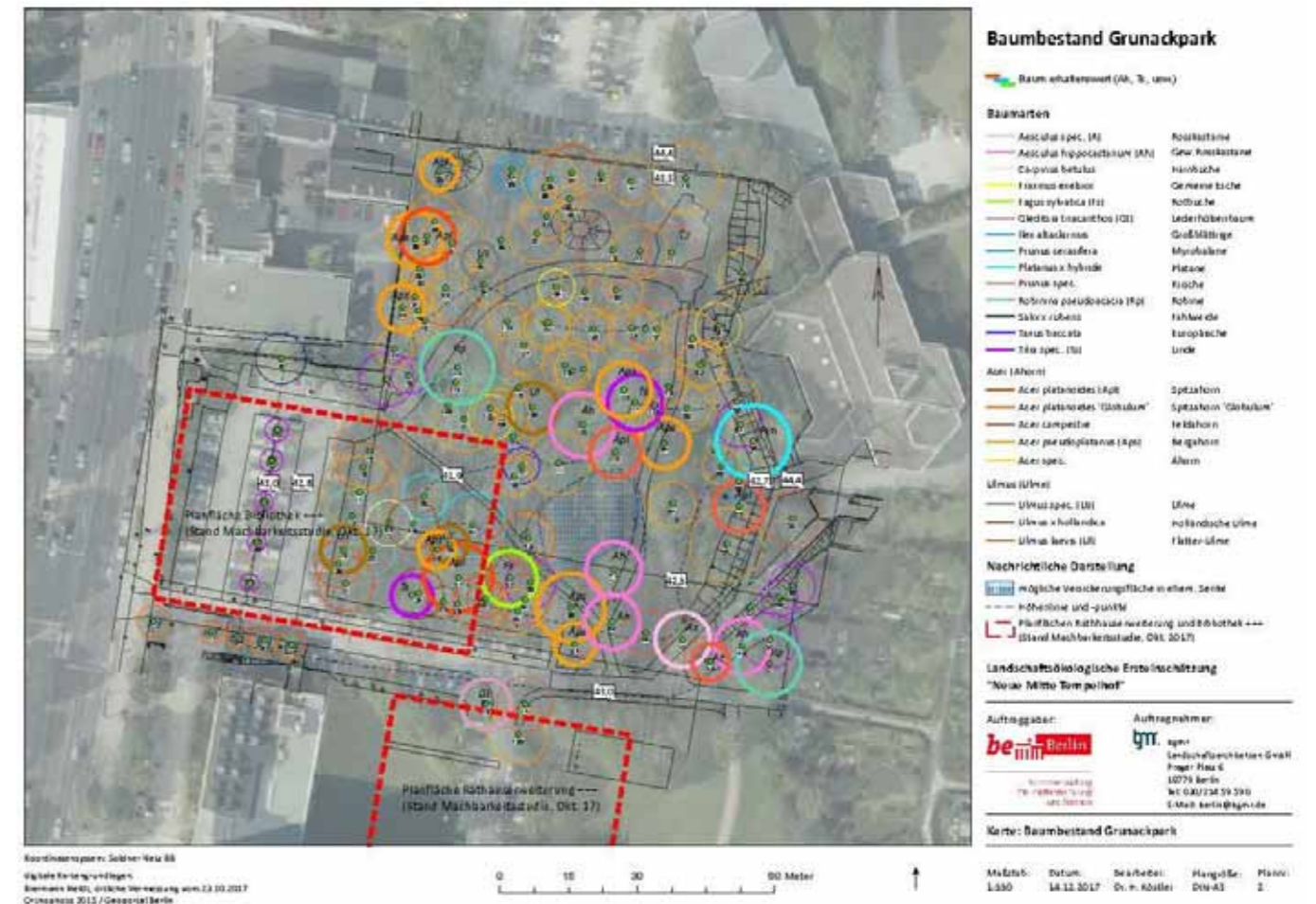
Abb. 8. Biotoptypen BPlan 24-7 VE- Entwurf 2007, Halfmann¹⁵

¹³ Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.12

¹⁴ „Neue Mitte Tempelhof“, Landschaftsökologische Ersteinschätzung, Nov. 2017, bgmr Landschaftsarchitekten, S. 12

In den Handlungsempfehlungen der Landschaftsökologischen Ersteinschätzung wird insbesondere auf die Einbindung der Topographie als naturgeschichtliche Besonderheit in die Planung hingewiesen:

„Die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch die naturgeschichtliche Entwicklung der eiszeitlichen Rinne ist für die „Neue Mitte Tempelhof“ von besonderer Bedeutung. Insofern sollte die weitere Planung für den Bereich um den Grunackpark unter Berücksichtigung der Geländetopographie entwickelt werden.“¹⁶



Karte: Baumbestand Grunackpark, 14.12.2017

Landschaftsökologische Ersteinschätzung "Neue Mitte Tempelhof", bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

3.4.2 Kleingartenanlage KGA "Friede und Arbeit"

Der mögliche Standort Götzstraße 20 befindet sich auf dem Gebiet der Kleingartenanlage KGA „Friede und Arbeit“. Die Kleingartenanlage wurde in der Landschaftsökologischen Ersteinschätzung von bgmr Landschaftsarchitekten hinsichtlich der Wertigkeit in einer vereinfachten Ampelkarte eingeschätzt:

„Die Fläche hat in der sektoralen Analyse ‚Landschaftsbild‘ einen geringen ökologischen Wert und ist ohne erhebliche Eingriffe für eine Bebauung geeignet.“

¹⁵ Ebd. S. 13

¹⁶ Ebd. S. 33

„Die Fläche hat in der sektoralen Analyse ‚Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz‘ einen hohen ökologischen Wert (Vegetation, Baumbestand, faunistische Ausstattung); Tabu für die bauliche Nutzung bzw. mit einem erheblichen Eingriff verbunden, sofern nicht bereits Baurecht besteht (z.B. Grunackpark).¹⁷“

Die Landschaftsökologische Ersteinschätzung bgmr fasst die Thematik Landschaftsbild wie folgt zusammen:

„Für das Landschaftsbild haben der Standort der Polizei und die Kleingartenanlagen Arbeit und Friede und Germania eine geringe Wertigkeit. Die zwei Kleingartenanlagen haben nur für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung, da sie keine naturgeschichtlich bedeutenden Elemente aufweisen und in keinem Verbund mit Denkmälern stehen.“¹⁸

Auch wenn ein Wert im biotischen/abiotischen Komplex festgestellt wurde gibt es für die Verlegung des Hallenbades auf den Standort KGA Friede und Arbeit in der Landschaftsökologischen Ersteinschätzung bgmr keine weitergehenden Einwände gegen die Standortwahl.

3.4.3 Baugrund und Grundwasser

Den vorbereitenden Untersuchungen der Planergemeinschaft für Stadt und Raum ist zu entnehmen, dass „Ende des 19.Jh. die bauliche Entwicklung im heutigen Untersuchungsgebiet eher verhalten war.“ Die Untersuchung führt hier schlechte Baugrundverhältnisse und die Topografie als Grund auf. „Mit der Anlage des 1906 eröffneten Teltowkanals werden in großem Umfang neue Industrieflächen erschlossen. Dies führt zur Entwässerung, also Baugrundverbesserung des Gebietes, wodurch die bestehenden Pfuhe verlanden bzw. zugeschüttet werden (so z.B. der heutige Reinhardtplatz).“¹⁹ „Der Planungsraum befindet sich in einem Gebiet mit Trennkanalesation. Die Vorflut für das Regenwassernetz ist der Teltowkanal. Das Planungsgebiet liegt auf der Teltowhochfläche und weist daher ein starkes Aufkommen von bindigen Bodenschichten auf. Ergebnisse der Bohrungen zeigen in der Regel bis zu mehrere Meter starke Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten in den oberen Bodenschichten auf.“

Auf Grundlage der aktuellen Kenntnisse wird vorläufig für die Bemessung ein kf-Wert von $k_f = 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ angesetzt. Das bedeutet, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens sehr stark eingeschränkt ist.²⁰

Im Bodenbelastungskataster des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sind auf den hier betroffenen Grundstücken keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen geführt.²¹

Das Büro, ifb, Frohloff Staffa Kühl Ecker, Herrn Ecker, weist darauf hin, dass auch auf den in der Machbarkeitsstudie untersuchten Grundstücken Götzstraße 6 und 20, wie in Berlin üblich, mit Aufschüttungen zu rechnen sein wird, i.d.R. mit einer Mächtigkeit von mindestens 3m. Die Planung eines Untergeschosses kann dem entsprechend sinnvoll sein kann, da es ohnehin einen Bodenaustausch geben müsste. Mit anstehendem Grundwasser im Kellerbereich ist laut ifb voraussichtlich nicht zu rechnen, ggf. aber mit Schichtenwasser.

3.5 ENTWICKLUNGSPLANUNG UND PLANUNGSRECHT

Die Entwicklungsplanung für das Stadtbad Tempelhof steht in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiers ‚Neue Mitte Tempelhof‘, für die im Rahmen des Kooperativen Werkstattverfahrens Konzepte erarbeitet werden in welche die in dieser Machbarkeitsstudie erarbeiteten Optionen eingespeist werden sollen.

Grundlage der städtebaulichen Neuordnung ‚Neue Mitte Tempelhof‘, die im Rahmen des Kooperativen Werkstattverfahrens konkretisiert werden soll, ist die vorgesehene sog. Rochade verschiedener öffentlicher Nutzungen im Quartier, wodurch die Flächen für das neue Quartier generiert werden können.

¹⁷ Ebd. S. 28

¹⁸ Ebd. S. 29

¹⁹ Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, S. 20

²⁰ Neue Mitte Tempelhof, Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen/büro lucherhandt S. 75/76

²¹ Ebd. S.161

²² Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, S. 99

Die Standortverlagerung des Stadtbads Tempelhof spielt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle.

„Das Stadtbad Tempelhof beansprucht [...] heute nur ca. 40% der vorhandenen Grundstücksfläche. Durch eine Standortverlagerung kann das Stadtbad Tempelhof auf einem optimierten Grundstück untergebracht und damit "überschüssige" Flächen anteilig zur (Re-) Finanzierung beitragen. Die Standortverlagerung ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung und macht ein zentrales Grundstück im Kernbereich des Areals für Wohnungsneubau frei.“²²

Gemäß der Aufgabenstellung zum städtebaulichen kooperativen Werkstattverfahren ‚Neue Mitte Tempelhof‘ soll die Umsetzung der Rochade in fünf Schritten erfolgen, damit der laufende/durchgehende Betrieb der einzelnen Einrichtungen jeweils aufrecht erhalten werden kann²³:

3.5.1 Zeitliche Verfügbarkeit der Grundstücke

Die Verfügbarkeit der für eine Standortverlagerung in Frage kommenden Grundstücke wird seitens der Planungsbeteiligten nach aktuellem Kenntnisstand wie folgt eingeschätzt:

- Grundstück Götzstraße 20 steht voraussichtlich ab 2021/22 zur Verfügung
- Polizeigrundstück Götzstr. 6 steht voraussichtlich ab Ende 2025 zur Verfügung

Für die Umsetzung der Planung muss ein B-Plan erstellt werden. Die Termine sind der Entwicklung aus dem Werkstattverfahren anzupassen und fortzuschreiben.

3.5.2 Planungsrecht

Der Kernbereich der Neuen Mitte Tempelhof liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-80 vom 30.09.1964. Der Geltungsbereich umfasst weite Bereiche des Blockes zwischen Tempelhofer Damm, Götzstraße, der südlich verlängerten Werbergstraße und der Kleingartenanlage (KGA) „Feldblume“.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-82 gefasst. Mit Festlegung des Bereichs als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im November 2018 liegt die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im August 2019 erfolgte die Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungsplanverfahren 7-82a und 7-82b (Polizeistandort).²⁴

Da der Standort für den Polizeineubau bereits feststeht und die Verlagerung des Standortes den ersten Schritt der gesamten Neuordnung des Gebiets darstellt, wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 7-82b bereits parallel zum kooperativen Werkstattverfahren durchgeführt. Hiermit soll zügig Planungsrecht für den neuen Standort an der Götzstraße geschaffen werden.

Mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 7-82a werden die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 überplant. Die Grundlage für die künftigen Festsetzungen bilden die Inhalte des aus diesem Werkstattverfahren ausgewählten städtebaulichen Konzepts.²⁵

²³ Werkstattverfahren Neue Mitte Tempelhof, Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit büro lucherhandt Berlin/Hamburg im Nov. 2019, S.29

²⁴ Neue Mitte Tempelhof, Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen/büro lucherhandt S. 21/22

²⁵ Neue Mitte Tempelhof Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit büro lucherhandt, stadtplaner architekten landschaftsarchitekten, Berlin/Hamburg Nov. 2019, S. 22



Abb. Geltungsbereiche Bebauungsplan 7-82a und 7-82b, SenStadtWohn

3.6 ERSCHLIEßUNG, INFRASTRUKTUR

3.6.1 Erschließung durch öffentlichen Nahverkehr

„Die Einkaufsstraße Tempelhofer Damm wird auf ganzer Länge von der U-Bahn-Linie U6 befahren. Im Untersuchungsgebiet liegen die Bahnhöfe Alt-Tempelhof und Kaiserin-Augusta-Straße. Die Süd-Nord-Linie U6 beginnt im südlichen Nachbarstadtteil Mariendorf und führt durch die Berliner Innenstadt (Friedrichstraße) und Wedding (Müllerstraße) bis nach Tegel. Die U6 verkehrt ganztägig in dichter Zugfolge, am Wochenende auch nachts, in den Wochentagnächten auf der gleichen Route ersetzt durch die Nachtbuslinie N6.“

Quer dazu verläuft die Buslinie M46 von der West-City (Zoo, Wittenbergplatz) über den Bahnhof Südkreuz nach Alt-Tempelhof und von dort weiter bis Britz. Den östlichen Teil des Untersuchungsgebiets erschließt ihre Haltestelle Felixstraße.

Ebenfalls an den Haltestellen Alt-Tempelhof und Felixstraße hält die Linie 246 von Friedrich-Wilhelm-Platz, Auguste-Viktoria-Klinikum und Priesterweg nach Hermannstraße.

Direkt vor dem Rathaus Tempelhof hält die Linie 184 von Teltow, Lichterfelde-Ost, Lankwitz und Attilastraße kommend und weiter Richtung Bahnhof Südkreuz. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut einzustufen.“²⁶

Ein Ein-/Ausgang der U-Bahn-Station Alt Tempelhof liegt direkt in der Götzstraße in ca. 60m Entfernung von der Götzstraße 6 und ca. 300m Entfernung von der Götzstraße 20.

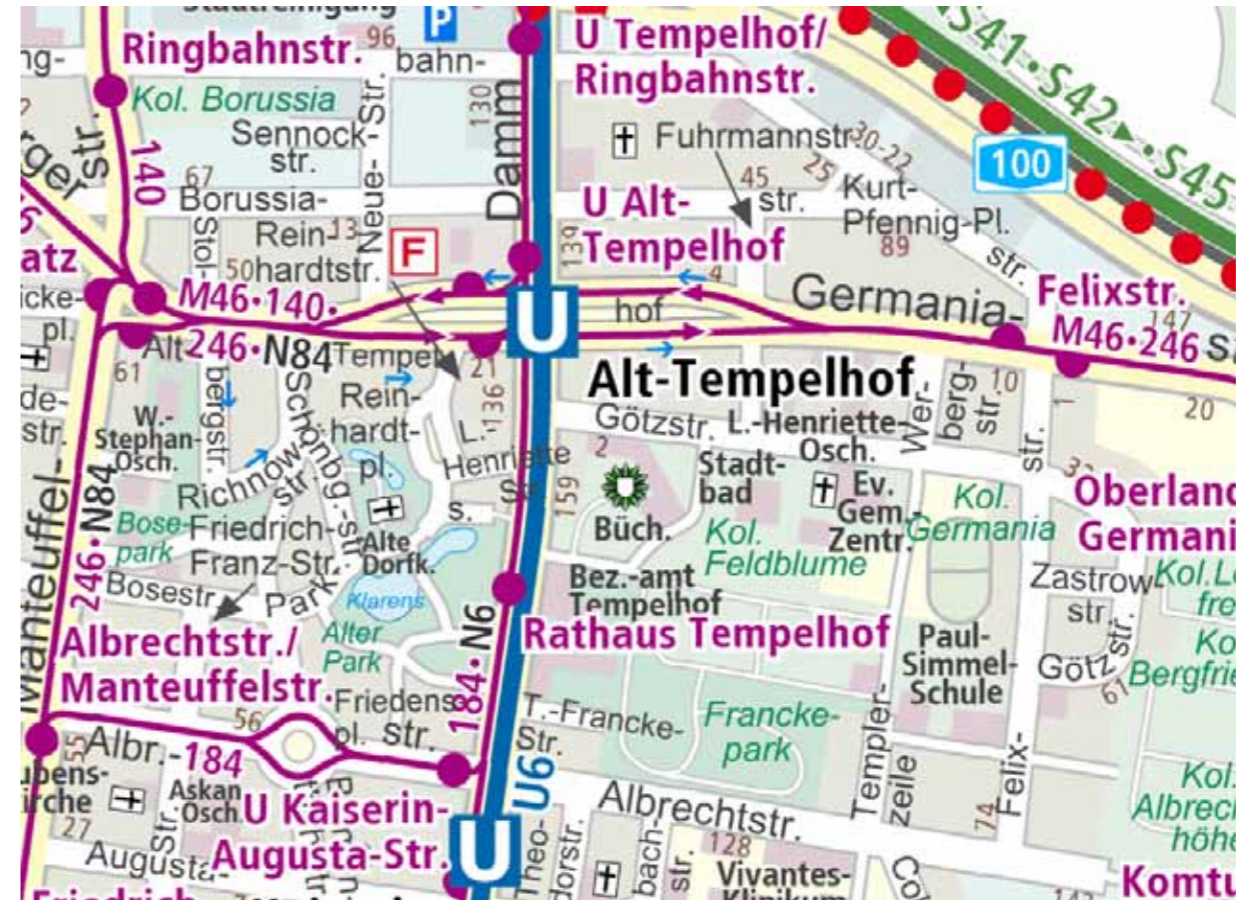


Abb. Auszug aus dem Online-Stadtplan Berlin-Mobil der BVG

3.6.2 Götzstraße

Bei der Götzstraße handelt es sich gemäß Verkehrszählung FGS v. 4.Mai 2017 um eine Fußgängerdominierte Straße, „sicherlich auch bedingt durch den anliegenden Schulstandort; Sportanlagen, Gemeindezentrum und U-Bahnstation Alt-Tempelhof. Die Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.“²⁷ Zur Prognose Verkehr und Auswirkung nimmt der Verkehrsplanerische Beitrag im Fazit Götzstraße Stellung: „An der Götzstraße ist die Einrichtung eines neuen Wohngebiets vorgesehen mit etwa 500 Wohnungen. Für diesen Bereich wird der erwartete Kfz-Verkehr prognostiziert. Das Stadtbad Tempelhof und der Polizeiabschnitt 44 werden durch ihren Umzug keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens erfahren.“²⁸

3.6.3 Quartiersgarage

Als eine Möglichkeit für den zu erwartenden Ruhenden Verkehr im Quartier wird in dem Verkehrsplanerischen die Möglichkeit einer Quartiersgarage aufgeführt.²⁹ „Die Unterbringung der Stellplätze wäre in einer gemeinsam mit dem Wohnungsneubau genutzten Quartiersgarage denkbar. Genaue Planungsüberlegungen sind erst im Rahmen der kommenden Planungsphasen möglich.“³⁰

²⁶ Vorbereitende Untersuchung Mitte Tempelhof, Verkehrsplanerischer Beitrag, FGS, S.9

²⁷ Vorbereitende Untersuchung Mitte Tempelhof, Verkehrsplanerischer Beitrag, FGS, S.11

²⁸ Vorbereitende Untersuchung Mitte Tempelhof, Verkehrsplanerischer Beitrag, FGS, S.31

²⁹ Vorbereitende Untersuchung Mitte Tempelhof, Verkehrsplanerischer Beitrag, FGS, S.29

³⁰ Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.41

Vorteil einer Lage auf dem Standort Götzstraße 6 (eine vorgeschlagene Variante aus dem Verkehrsgutachten FGS) ist, dass der Verkehr nahe am Tempelhofer Damm abgefangen wird und die Götzstraße nicht in die Tiefe des Quartiers hinein belastet.

3.7 STADTBAD TEMPELHOF

Das Bestandsgebäude Stadtbad Tempelhof in der Götzstraße 14-18 wurde 1964 eröffnet, befindet sich im Eigentum der Berliner Bäder-Betriebe Infrastruktur GmbH & Co. KG und wird von den BBB AöR bewirtschaftet. Der Bestandsbau ist ein Hallenschwimmbad für schulische und sportliche Zwecke ohne Freizeitaspekte, mit Gastronomie und Gewerbeeinheit (ehemaliges Sonnenstudio) und hat eine Nutzfläche von 5.020m² auf einer Grundstücksfläche von 15.031m². Das Bad wird schwerpunktmäßig für Schulen und Vereine genutzt mit einem eingeschränkten Öffentlichkeitsschwimmen.

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden aufgrund der Disposition des Bestandsbades, einem akuten Instandsetzungs- und umfassenden Modernisierungsbedarf und wirtschaftlicher Abwägung der Abbruch und Neubau des Stadtbades entschieden. Der geplante Neubau soll neben dem Beckenangebot für Vereins- und Schulschwimmen auch ein multifunktionales Fitnessbecken (mit Hubboden) für Kurse und therapeutische Nutzungen erhalten.

Der Bestandsbau ist zentral auf dem Grundstück Götzstr. 14-18 als Solitär im Grünen positioniert und weist daher eine wenig effiziente Flächenausnutzung auf (wenig nutzbare ‚Restflächen‘ von ca. 10.000m²)³¹.

Im Zuge der Standortverlagerung soll der Neubau Stadtbad Tempelhof als kompakter Ersatzbau auf einem flächenoptimierten Grundstück untergebracht werden. Es wird von einer erforderlichen Grundstücksgröße von 3.000-5.000m² für den Ersatzbau ausgegangen.

Für die Maßnahme ist besonders zu beachten, dass der Betrieb des Stadtbades dauerhaft aufrechtzuerhalten ist, d.h. bei der Standortwahl ist zu berücksichtigen, dass der Abbruch des Bestandsbades erst nach Inbetriebnahme des Neubaus erfolgen kann bzw. der Neubau des Bades bei laufendem Betrieb im Bestandsbad erfolgen muss.

Die folgenden Standortkriterien werden durch die Berliner Bäder-Betriebe formuliert:

- Gute Erreichbarkeit über ÖPNV, insb. Nähe zur U-Bahnstation (Alt-Tempelhof)
- Anfahrbarkeit durch Schulbusse, Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen³²

Am geplanten Schwimmbad sollten gemäß Raumplanung der BBB (tabellarische Übersicht Badneubau Bad 46 s. Anhang 11.1.2)

20 Pkw-Parkplätze für Besucher, 3 Behindertengerechte Parkplätze (direkt am Haupteingang), eine behindertengerechte Parkfläche für einen Kleinbus, 5 Pkw-Stellflächen für Personal und Servicefahrzeuge sowie 20 Fahrrad-Stellplätze eingerichtet werden.

Es sollte für eine Busvorfahrt und einen Bus-Stellplatz gesorgt werden.

- Eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sind für das Stadtbad von zentraler Bedeutung. Dazu gehört ein leicht auffindbarer Eingang

3.8 ZUSAMMENFASSUNG GRUNDLAGENERMITTLUNG UND KLÄRUNG DER PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE MACHBARKEITSSTUDIE STADTBAD TEMPELHOF

Die Umsetzung des Stadtbads Tempelhofes bei gleichzeitigem Freiwerden des zentral gelegenen Grundstückes Götzstraße 14-18 ist ein wichtiger Baustein für die geplante Wohnquartiersentwicklung.

Als neuer Standort werden aufgrund ihrer Lage und Disposition folgende Grundstücke an der Götzstraße in Betracht gezogen:

Götzstraße 20

Das Grundstück KGA „Friede und Arbeit“ kann bedarfsabhängig durch die Fläche der benachbarten Zufahrt des Senioren-Domizils und/oder der Parkplatzfläche des derzeitigen Stadtbades erweitert werden. Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Seniorendomizils (inkl. Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche) muss dabei weiterhin gewährleistet sein.

Damit stehen an diesem Standort für die Untersuchung der Bebauung ca. 3.300m² zur Verfügung.

Aufgrund der Eigentums- und Pachtverhältnisse kann das Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung stehen nachdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen des Bebauungsplans 7-82a geschaffen sind. Hindernisse oder Einschränkungen aus landschaftsökologischen Gründen sind derzeit nicht zu identifizieren. Das Grundstück ist über die Götzstraße (für KFZ, Rad- und Fußgängerverkehr) gut erschlossen und befindet sich in ca. 300-340m Entfernung zur nächsten U-Bahn-Station (Alt Tempelhof) sowie den am Tempelhofer Damm befindlichen Bushaltestellen bzw. in ca. 125m Entfernung zur Bushaltestelle Felixstraße.

Götzstraße 6

Der Standort umfasst eine Größe von 4779m² und kann bedarfsabhängig durch Flächen des Grundstückes der benachbarten Bibliothek erweitert werden, davon ausgehend, dass diese im Zuge der Verlegung öffentlicher Einrichtungen an anderer Stelle untergebracht wird. Das Grundstück ist derzeit mit dem Polizeigebäude bebaut. Daher steht es erst zur Verfügung, wenn die Polizei umgezogen ist. Das Grundstück steht nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich ab Ende 2025 zur Verfügung. (s. Pkt. 3.5.1)

Das Grundstück bietet einen städtebaulichen Anknüpfungspunkt an die westlich anschließende Blockrandbebauung und verfügt über eine attraktive Lage am Grünraum ‚Grunackpark‘. Eine Wegeverbindung zum Tempelhofer Damm über den Grünraum ‚Feldblume‘ ist denkbar und ermöglicht eine attraktive Zugangssituation zum Bad von der nördlich gelegenen Götzstraße, wie vom südlich anschließenden Grünzug. Das Grundstück ist über die Götzstraße (für KFZ, Rad- und Fußgängerverkehr) gut erschlossen und befindet sich in ca. 60-100m Entfernung zur nächsten U-Bahn-Station (Alt Tempelhof) sowie den am Tempelhofer Damm befindlichen Bushaltestellen.

Für das neue Stadtbad ist die Anbindung an einen Bus-Shuttle (Schulschwimmen) bzw. die Anfahrbarkeit mit Kleinbussen (Kitas, Behinderte) notwendig. Es sollen für das Stadtbad ca. 30 PKW-Stpl. nachgewiesen werden. Vorteil einer Lage auf dem Standort Götzstraße 6 ist, dass der Verkehr nahe am Tempelhofer Damm abgefangen wird und die Götzstraße nicht in die Tiefe des Quartiers hinein belastet.

Planungsrecht für den neuen Standort an der Götzstraße wird im Rahmen des Bebauungsplans 7-82a geschaffen.

³¹ Steckbrief Stadtbad der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D 35 vom 15.06.2018

³² Machbarkeitsstudie - Neue Mitte Tempelhof, ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB | Andreas Schwarz Architekt | Treibhaus Landschaftsarchitekten S.40

4 SITUATIONSFOTOS



Stadtbad Tempelhof Bestand, Blick von Süd-Westen



Stadtbad Grundstück zwischen Domizil (links) und Stadtbad (rechts)



Stadtbad, Blick von Norden, Zufahrt zum Domizil von der Götzstraße entlang KGA ‚Friede und Arbeit‘ (links)



KGA Kleingartenanlage ‚Friede und Arbeit‘



Domizil, Blick von Norden, Zufahrt von der Götzstraße entlang KGA ‚Friede und Arbeit‘ (links)



Domizil, Blick von Süden



Polizei, Blick von Süden (Grunackpark) mit Anschlussbebauung Götzstraße 4



Polizei, Blick von Osten entlang der Götzstraße



Diakonie, Blick von Norden, Zufahrt von der Götzstraße entlang KGA ‚Friede und Arbeit‘ (rechts)



Diakonie, Blick von Süden, Zufahrt von der Götzstraße entlang KGA ‚Friede und Arbeit‘ (links)



Kleingartenanlage ‚Friede und Arbeit‘, Blick von Norden Eingang an der Götzstraße



Götzstraße, auf der Höhe der KGA ‚Friede und Arbeit‘ Blick nach Westen

5 DEFINITION VON ZIELEN / MEHRWERTEN FÜR DIE KONZEPTENTWICKLUNG

Es soll untersucht werden, inwieweit im Rahmen des Neubaus Stadtbad Tempelhof die Kombination mit weiteren Nutzungen (Hybrid) von Vorteil ist bzw. welche Konsequenzen hiermit verbunden sind.

Um Ziele und Mehrwerte für die Konzeptentwicklung für die Aufgabenstellung definieren zu können, werden hier zunächst grundsätzliche Aspekte in diesem Zusammenhang aufgeführt.

5.1 ASPEKTE HYBRIDER NUTZUNGEN

Hybride Bauten kombinieren verschiedene Nutzungen in einer Immobilie. Hybride Nutzung kann auch bedeuten, dass eine Nutzungsüberlagerung in den gleichen Räumlichkeiten stattfindet. Bei der spezifischen Funktionalität des Nutzungsbausteins ‚Stadtbad‘ wird in der Studie davon ausgegangen, dass diese Form der Nutzungsüberlagerung hier grundsätzlich nicht in Frage kommt. Lediglich bei der Erschließung (Haupteingang / Foyer) könnte dieser Aspekt zum Tragen kommen (vgl. Pkt. 5.1.5).

5.1.1 Städtebau

Es kann ein städtebaulicher Mehrwert erreicht werden durch

- eine bessere städtebauliche Einbindung über Baukörper mit anpassbarer Höhenentwicklung (Geschossbau)
- Nutzungsintensivierung als öffentlicher Baustein z.B. geeignet für Quartiersplatzbildung
- städtebauliche Verdichtung und Qualifizierung des Stadtraums
- gute Anbindung (Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln) und Lage im Quartier

5.1.2 Soziale Aspekte

Es kann ein gesellschaftlicher Mehrwert erreicht werden durch eine positive Ergänzung einer Quartiersentwicklung

- ‚Lebendige Stadt‘ und Nutzungsdurchmischung
- sich gegenseitig positiv beeinflussende Anziehungspunkte
- Anziehungsmagnet zu jeder Tageszeit

5.1.3 Flächeneffizienz

Die intensivere Ausnutzung des Baugrundstückes durch einen Hybridbau kann folgende Vorteile erreichen:

- Ausnutzung Bodenwert, Hinweis: Wertsteigerung nach Erstellung B-Plan ist zu erwarten
- Implementieren weiterer öffentlicher Einrichtungen (z.B. Kita, Jugendfreizeitzentrum)
- Reduzierung Abstandsflächen bei Anbauten

5.1.4 Betriebswirtschaftliche Aspekte

Der wesentliche Vorteil liegt in der besseren Ausnutzung des Baugrundstückes und im besten Fall einer besseren Rendite.

Um den betriebswirtschaftlichen Mehrwert jedoch einschätzen zu können, gilt es jeweils zu prüfen, welche Trägermodelle sowie rechtliche und technische Abgrenzungen (z.B. WEG, Miete o.a.) für die jeweiligen Nutzungsmischungen tatsächlich in Frage kommen.

Für eine sinnvolle Kombination können ‚affine‘, sich ergänzende Nutzungen von Vorteil sein. Beim Bad bieten sich hier Angebote aus dem Gesundheits- oder Sportsektor an, oder Nutzungen, die sich zeitlich phasenverschoben ergänzen.

Ein geeignetes Nutzungsverhältnis ist dabei auszuloten.

Es kann ein betriebswirtschaftlicher Vorteil erreicht werden durch

- phasenverschobene Nutzung und dadurch bessere Auslastung. Dies wäre bei voraussichtlichen Bad-Öffnungszeiten 8:00-22:00 zu überprüfen.

- Ggf. Parkplatzbewirtschaftung phasenverschoben

5.1.5 Schnittstellen bzgl. Nutzung

Es gilt mögliche Nutzungskonflikte bei Kombinationsnutzungen auszuschließen.

Hier ist die Art der Erschließung der verschiedenen Einrichtungen von besonderer Bedeutung.

Dabei gibt es zwei grundsätzliche Ansätze, die verfolgt werden können:

- Konsequente Trennung der Eingänge, dadurch flexibles Neben- und Miteinander bei gleichzeitiger Vermeidung gegenseitiger Störungen.
- Gemeinsame Eingänge, dadurch Synergien bzgl. Angebot Kasse, Personaleinsatz, Ausstattung, Aufenthaltsqualität, aber Abstimmung / Schnittstellenplanung vonnöten

5.1.6 Schnittstellen bzgl. Baukonstruktion

Hier sind Aspekte des Brandschutzes (getrennte Nutzungseinheiten) und Schallschutz (beim Bad insbes.

Schallemissionen aus Anlagentechnik oder nutzungsbedingte Schallentwicklung in der Badehalle) zu beachten und geeignete Lösungen zu entwickeln, die gegenüber dem ‚Bad pur‘ zu Mehraufwendungen führen.

Auch hinsichtlich des Lastabtrags (Tragwerk, Gründung) sind Mehraufwendungen gegenüber dem ‚Bad pur‘ zu erwarten. Die jeweiligen Baukörper-Typologien führen hier zu unterschiedlichen baulichen Aufwendungen.

5.1.7 Nachhaltigkeit

Es kann Mehrwert in Bezug auf eine energieeffiziente und nachhaltige Lösung erreicht werden durch

- Kompaktheit, gutes O/V als Voraussetzung für Energieeffizienz
- Option gemeinsame Energieversorgung, z.B. BHKW

5.2 ZUSAMMENFASSUNG DER ZIELE UND MEHRWERTE FÜR DIE KONZEPTENTWICKLUNG

5.2.1 Städtebau und Projektkonzeption

Für den städtebaulichen Planungsmaßstab der Studie haben insbesondere folgende Aspekte für den Badneubau Relevanz, die auch als Bewertungskriterien für die baulichen Lösungsvorschläge herangezogen werden sollen:

- Städtebauliche Disposition. Eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit (Präsenz) wird seitens der BBB für das Bad gefordert. Dies kann durch eine zentrale und gut erschlossene Lage mit mehr Urbanität und Dichte in der Bebauung unterstützt werden. Eine besondere Rolle spielt dabei eine attraktive und belebte Eingangssituation im Erdgeschoss.
- Nutzungsmischung. Der Funktionsbaustein ‚Bad‘ ist ein wertvoller Stadtbaustein, da er alle Generationen anspricht und von hoher gesellschaftlicher Relevanz ist. Die Beteiligung des Bades an einer lebendigen Quartiersentwicklung ist dadurch gegeben und im Gegenzug kann das Bad auch einen größeren Bekanntheitsgrad erhalten (sich gegenseitig positiv beeinflussende Anziehungspunkte).
- Flächeneffizienz. Durch die Strategie, Synergien zu suchen, Flächen gemeinsam zu nutzen, ‚räumlich zusammenzurücken‘ und stärker in die Höhe zu bauen, wird die Möglichkeit verbessert, dass viele Flächenbedarfe im attraktiven Kernbereich des Quartiers in guter Lage untergebracht werden können³³ und der Bodenwert besser ausgenutzt werden kann (Wirtschaftlichkeit). Der Gebäudetypus Schwimmhalle als eingeschossige Halle mit ggf. zweigeschossiger Nebenraumspange weist grundsätzlich einen hohen Flächenbedarf im Verhältnis zur Nutzung auf. Hier kann eine hybride Nutzung für größere Nutzungsintensität und Effizienz sorgen.

Allgemeines Ziel ist die Unterstützung einer nachhaltigen ressourcenschonenden Stadtentwicklung.

³³ Vgl. Neue Mitte Tempelhof Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit büro lucherhandt, stadtplaner architekten landschaftsarchitekten, Berlin/Hamburg Nov. 2019, S. 50

5.2.1.1 Bewertungskriterien Städtebau und Projektkonzeption

Eine städtebauliche Bewertung ist in der allgemeinen, auf den Kombinationsbaustein als solches ausgelegten Bewertungsmatrix (Ampelmatrix) Pkt. 8.2 dieser Studie aufgrund der Standortneutralität nur eingeschränkt möglich und wird auf werden auf die Punkte:

- Präsenz im Stadtraum
- Städtebauliche Mehrwerte eingegrenzt.

Im Punkt 10. Fazit und Handlungsempfehlungen für die weitere Umsetzung wird darüber hinaus eine grundsätzliche qualitative Bewertung der Mehrwerte und Ziele in Bezug auf den Städtebau und die untersuchten möglichen Standorte vorgenommen.

5.2.2 Gebäudekonzeption

Der erste Betrachtungsgegenstand bezieht sich auf die funktionale und organisatorische Ebene und bezieht die Perspektive der Berliner Bäder-Betriebe als zukünftige Betreiberin als wesentliches Kriterium mit ein (s. auch Anhang 12.1.3.).

- Funktion / Organisation Bad. Die angemessene betriebliche Organisation ist für den Erfolg eines Bades von wesentlicher Bedeutung. Nach Aussage der BBB ist ein Betrieb über mehr als zwei Ebenen verteilt, nicht akzeptabel. Diese Einschätzung gilt auch für eine Entfernung des Haupteinganges von der Bad-Betriebseinheit über mehr als ein Geschoss. Damit ist die Lage des Bades in den Obergeschossen, unterbaut durch die Zusatznutzung, aus Sicht der BBB nicht praktikabel und ein Ausschlusskriterium.
- Erschließung. Die Haupteingangssituation zum Bad muss erdgeschossig, gut erschlossen und attraktiv sein. Die Erfüllung der Voraussetzung der Barrierefreiheit erfordert Aufzüge, sobald die Nutzungseinheit sich über mehrere Ebenen erstreckt. Ziel der Organisation der Erschließung für den Badegast ist eine übersichtliche und effiziente Wegführung. Je nach Lage im Stadtraum sind eine Betriebszufahrt / ein Betriebshof mit Anlieferungsmöglichkeit (Kran oder Rampe) in den Technikbereich anzuordnen. Die Zusatznutzungen erfordern weitere erdgeschossige Eingänge nach Bedarf.
Grundsätzlich wären im Sinne einer hybriden Nutzung Synergien von Eingangssituationen, insbesondere bei affinen Nutzungen, z.B. aus dem Sport- und Gesundheitsbereich, möglich. Hierzu wären entsprechende Betriebskonzepte erforderlich. Da die BBB aufgrund ihres Immobilienbestandes derzeit keinen Bedarf für die Unterbringung affiner kombinierbarer Nutzungen (z.B. Mietflächen) sieht, wurde dieser Aspekt im Rahmen der Studie nicht weiter in Betracht gezogen.
- Kombinationsnutzung
Die Kombination von Stadtbad mit weiteren Nutzungen stellt eine wesentliche Anforderung dar. Im Rahmen der Studie wird besonderes Augenmerk auf die Kombination des Stadtbads mit im Gebiet benötigten sozialen Infrastruktureinrichtungen bzw. im Gebiet ansässigen Akteuren gesucht. Bei einer Kombination mit weiteren Nutzungen, wie Wohnen oder Quartiersgarage, ist im weiteren Verlauf eine genauere Untersuchung der Trägerschaft bzw. rechtlichen Abgrenzung erforderlich.
Zu den aus den Bedarfen des Quartiers heraus in Frage kommenden Kombinationsnutzungen gehören: Seniorendomizil, Kindertagesstätte, Jugendfreizeiteinrichtung, Hospiz, Wohnen, Parken / Quartiersgarage
Die Raum- und Nutzungsprogramme sind in Kapitel 6 aufbereitet.
Da sich durch die Referenzrecherche ergeben hat, dass oftmals Synergien zwischen Stadtbad und sportaffinen Nutzungen zuträglich sind, wird zudem in Variante E2 die Kombination mit einer Sportnutzung untersucht. In der Studie sind grundsätzliche Vorschläge für die baulich-räumliche Disposition unterschiedlicher Kombinationsnutzungen schematisch dargestellt. Eine detaillierte Prüfung erfolgt in diesem Rahmen nicht.
- Rechtliche und technische Abgrenzung
Gemäß der Stellungnahme der Berliner Bäder-Betriebe ist eine weitgehende Unabhängigkeit in der Errichtung der

Nutzungsbausteine für die Berliner Bäder-Betriebe von besonderer Bedeutung. Die Möglichkeit einer bauabschnittsweisen Realisierung mit dem Ziel der Nutzungstrennung (zeitliche Unabhängigkeit der Umsetzung) kann dabei in die Betrachtung miteinbezogen werden. Hinsichtlich der Organisation der Gebäudetechnik setzen die BBB ebenfalls eine klare Abgrenzung und Trennung der Systeme voraus.

Für eine Kombination des Stadtbads mit anderen Nutzungen kommt für die BBB die Bildung einer Eigentümergemeinschaft im Sinne des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) mit einem öffentlichen Unternehmen bzw. Verwaltung in Frage. Die Bildung von Eigentümergemeinschaften mit Privaten, wie z.B. im Falle einer Kombination mit dem Seniorendomizil wären im Einzelfall zu prüfen.

Ein mögliches Vermieten von Flächen an private Einrichtungen schließen die Berliner Bäder-Betriebe aus (vgl. Anhang 12.1.3).

Ein weiterer Betrachtungsgegenstand bezieht sich auf die wesentlichen kostenrelevanten Aspekte des Lastabtrages und des Brandschutzes. Hierzu gibt es eine überschlägliche Ersteinschätzung aus Sicht der Tragwerksplanung von Büro ifb froloff staffa Kühl ecker Beratende Ingenieure PartG mbB, welche im Anhang Pkt. 12.1.4 nachzulesen ist und in die Ergebnisse der Studie eingeflossen ist.

Der weitere kostenrelevante Aspekt der Gebäudetechnik kann im Rahmen der Studie nicht tiefergehend betrachtet werden, da eine entsprechende Fachplanung nicht eingebunden war. Insofern wird lediglich ein grober Flächennachweis für die Technikflächen vorgenommen.

5.2.2.1 Bewertungskriterien Gebäudekonzeption

In der Bewertungsmatrix (Ampelmatrix) Pkt. 8.2 dieser Studie sind die Themen

- Organisation Bad
- Kombinationsnutzung
- Erschließung
- Lastabtrag
- Brandschutz

aus architektonischer Sicht unter Einbeziehung der Stellungnahme der Berliner Bäder-Betriebe im Vergleich der untersuchten Baukörperprototypologien aufgeführt. Die Ampelmatrix beinhaltet auch eine Gesamtbewertung und Benennung der wesentlichen Kriterien für die vorgenommene Einordnung.

Die Einschätzung der BBB zur rechtlichen und technischen Abgrenzung wird in Pkt.8.3 gesondert dargestellt.

Im Punkt 10. Fazit und Handlungsempfehlungen für die weitere Umsetzung wird darüber hinaus eine grundsätzliche qualitative Bewertung der Mehrwerte und Ziele in Bezug auf die möglichen Gebäudekonzepte vorgenommen.

6 AUFBEREITUNG DER RAUM- UND NUTZUNGSPROFILE, STADTBAD UND KOMBINATIONSNUTZUNGEN

Der Studie liegen folgende Raumprogramme zugrunde, die von der Senatsverwaltung SenStadtWohn zur Verfügung gestellt wurden. Zur überschläglichen Ermittlung der BGF wurde von AHM ein Faktor von NUFx1,2 angesetzt.

6.1 RAUMPROGRAMM STADTBAD TEMPELHOF

Das Raumprogramm entspricht der Projektkonzeption der Berliner Bäder-Betriebe, Standort Bad 46 Götzstraße / Cluster: Schul-, Verein- und Kursbad ³⁴

Der geplante Neubau soll neben dem Beckenangebot für Vereins- und Schulschwimmen auch ein multifunktionales Fitnessbecken (mit Hubboden) erhalten, welches neben der Durchführung von Kursen auch die Möglichkeit von therapeutischen Anwendungen bietet und auch als Eltern-Kind Bereich genutzt werden soll.

³⁴ Grundlage: Raumprogramm für den Badneubau ‚Stadtbad Tempelhof‘ der BBB Anlage 12.1.2 dieser Studie

	m² WF	m² Umgang	m² gesamt	x1,2= BGF
Badeplatte				
<i>Drehkreuze zwischen den verschiedenen Beckenbereichen (Tarifzonentrennung)</i>				
25m Becken / 5 Bahnen 25x12,5m mit seitl. Treppe 2,5m², WT 2,00 m	315,00	330,00	645,00	774,00
Lehrschwimmbekken WF 60 m² = 6x10, WT 0,6 -1,30 m	60,00	100,00	160,00	192,00
Multifunktionales Fitnessbecken mit Hubboden WF 45 m²= 9x5, WT 0,0 -1,80 m	45,00	80,00	125,00	150,00
	420,00	510,00	930,00	1.116,00
Servicezone Schwimmhalle				
SM			12,00	14,40
San			15,00	18,00
Geräte I-III			45,00	54,00
Trainer / Lehrer			36,00	43,20
Pumi+120m² Treppe/Erschließung groß!			140,00	168,00
			248,00	297,60
Eingangsbereich				
Kasse			15,00	18,00
Drehkreuz			6,00	7,20
Beh-Gruppentür			8,00	9,60
Wartezone			60,00	72,00
Kassenzahlraum, Büro Badleitung, Backoffice, Lager			50,00	60,00
Backoffice, Fundsachen, Rollstuhlraum, WCs etc.			35,00	42,00
			174,00	208,80
Umkleide				
Sammelumkleiden inkl. 6 Wechselkabinen inkl. Schuh- und Barfußgang			100,00	120,00
4 Gruppenumkleiden inkl. 2 Wechselkabinen inkl. Schuh- und Barfußgang + 2x6m² Lehrerkabinen			156,00	187,20
Beh-Umkl. inkl. Gangbereiche (auf Beckenebene)			12,00	14,40
Wickel- und Frisierplätze			15,00	18,00
			283,00	339,60
Sanitär				
Damen Duschen + WC			48,50	58,20
Herren Duschen + WC			54,50	65,40
Beh-San (auf Beckenebene)			22,00	26,40
			125,00	150,00
Personal/ Verwaltung				
Besprechungsraum			25,00	30,00
Umkl/San D			30,00	36,00
Umkl/San H			30,00	36,00
Teekü/ Pausenr			15,00	18,00
			100,00	120,00
Gesamtsumme NUF			1.860,00	2.232,00
Verkehrswege TRH geschätzt BBB			200,00	240,00
			2.060,00	2.472,00
Technik				
davon nach BBB angesetzt 130m² Lüftung			1.140,00	1.368,00
			3.200,00	3.840,00

Anmerkung AHM: Aus eigenem Erfahrungswert ist der Ansatz für Lüftungsflächen mit 130m² zu gering. Bei den Testentwürfen der Studie wurde daher von einer Technikfläche von 2.000m² statt 1.368m² ausgegangen. Damit erhöht sich die BGF gesamt auf ca. 4.500m².

6.2 RAUMPROGRAMM SENIORENDOMIZIL (ANBAU)

Das Raumprogramm entspricht der Berechnungsaufstellung „Alten- und Pflegeeinrichtung, Geplanter Anbau Götzstraße 20a“ vom 12.03.2019. Hierzu gibt es eine Funktionsbeschreibung aufgestellt vom Eigentümer Berthold Hecht mit gleichem Datum, die hier in Auszügen wiedergegeben wird:

„Die bestehende Pflegeeinrichtung ist ein siebengeschossiges Haus (KG, EG, 1. bis 5. OG) mit 53 Zimmern (46 Doppelzimmer (DZ) und 7 Einzelzimmer (EZ)). Zurzeit sind 98 mögliche Bewohnerplätze vorhanden. [...] Die neuen baulichen Anforderungen des WTG (Wohnteilhabegesetz) müssen bis spätestens zum Jahr 2033 umgesetzt worden sein. Diese schreiben vor, dass nur noch 40% der Plätze einer Einrichtung als DZ zulässig sind, EZ müssen mind. 14 m² und DZ mind. 22 m² groß sein. Der neue Betreiber der Einrichtung, Vivantes Hauptstadtpflege Forum für Senioren GmbH, muss zukünftig einen höheren Bedarf an Pflegeplätzen berücksichtigen und möchte den Betrieb, wenn möglich, bis auf 200 Pflegeplätze erweitern. Mit der Errichtung der neuen Anbauten werden einige vorhandene Doppelzimmer im Altbau entfallen, da eine direkte ebene Anbindung der Anbauten an den Altbau aus praktischen und wirtschaftlichen Gründen für die Pflege zwingend erforderlich ist. [...] Es bleiben im bestehenden Gebäude 35 DZ übrig,

die die erforderliche Größe von 22 m² haben. [...] Bei 35 DZ müssen mind. 105 EZ (60% der Plätze) erstellt werden. So dass wir auf eine Gesamtzahl von 175 Plätzen kommen. [...] Je Bewohner muss es 5 m² Gemeinschaftsfläche geben, dieses wird durch einen neuen Saal und neue Therapieräume, teilweise im Untergeschoss, erreicht. [...]

	m²	Anzahl	m² gesamt	x1,2=BGF
Einzelzimmer mit Bad				
<i>Zimmerfl. EZ = 22 m² / Badfl. = 4 m²</i>	26	96	2.496,00	2.995,20
			2.496,00	2.995,20
Gemeinschaftsflächen				
<i>5 m² je Bew. (Bewohner gesamt = 175)</i>				
Saal für alle		1	437,50	525,00
Therapieräume	33	6	198,00	237,60
WC-Anlagen zu Gem.	4	16	64,00	76,80
			699,50	839,40
Funktionsräume				
Pflegebad	11	6	66,00	79,20
Dienstzimmer	12	6	72,00	86,40
Arbeitsraum rein	8	6	48,00	57,60
Arbeitsraum unrein	4	6	24,00	28,80
Lageraum je Etage	15	6	90,00	108,00
Abstellraum je Etage	15	6	90,00	108,00
			390,00	468,00
Verkehrsfläche				
Flure	151	6	906,00	1.087,20
Aufzug neu	6	6	36,00	43,20
TRH	12	6	72,00	86,40
			1.014,00	1.216,80
Gesamtsumme			4.599,50	5.519,40

6.3 RAUMPROGRAMM KINDERTAGESSTÄTTE

Die Bedarfsplanung orientiert sich an den Angaben des Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt. Je nach Strategie werden neben den anderen beiden Maßnahmen zur Unterbringung von KITA-Plätzen in Rathaus und Diakonie im Entwicklungsbereich Neue Mitte Tempelhof 50 Plätze benötigt. Dabei handelt es sich, nach Abstimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Jugendamt des BA Tempelhof-Schöneberg, um einen Mindestwert. Eine Unterbringung von 80 Plätzen wäre erstrebenswert.

Die Information Bau- und Ausstattung der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie v. Dez. 2016 wurde bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

	m²	Kinder Plätze	m² gesamt	x1,2=BGF
Pädagogischer Nutzung				
<i>Mindestflächenstandard 3m² pro Kind; 4,5m² pro Kind sind aber anzustreben / BGF ca. 10m²/Platz</i>				
Gruppenräume	4,5	50		
			225	270
Funktionsräume				
<i>2 m² pro Platz</i>				
Küche, Abstellräume, Lagerräume, Personalräume, WC's	2	50		
			100	120
Verkehrsfläche				
Flure, Aufzug, TRH				
			90	108
Gesamtsumme			415	498
Freiraum				
<i>Mindestflächenstandard 6 m² pro Kind bis zu 10 m²</i>				
	6 bis 10	50	300 bis 500	

6.4 RAUMPROGRAMM JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG

Das Raumprogramm bezieht sich auf die Angaben des Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Jugendamt) vom 25.02.2019 für eine Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) im Bereich Neue Mitte Tempelhof (Diskussionsgrundlage). „Als Einrichtungen der Jugendarbeit bieten Jugendzentren, Jugendtreffs oder Jugendfreizeiteinrichtungen jungen Menschen viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Angebote reichen von kulturellen und musikalischen Aktivitäten über Sportangebote bis zu offenen Jugendcafés. Die Einrichtungen sind in die Strukturen im jeweiligen Quartier eingebunden und sind vor allem Anlaufstelle für Jugendliche aus der näheren Umgebung.“³⁵

	m²	Anzahl	m² gesamt	x1,2=BGF
Offener Bereich / Kinder- u. Jugendcafé				
Eingangsbereich				
Kinder- und Jugendcafé (mit flexibel einrichtbare Rückzugsräumen)				
Mädchen- und Jugendräume				
störungsfreie Räume für die flexible Gestaltung von hetero- sowie homogenen Gruppen				
Multifunktionaler Raum				
sportorientierter Raum und Jugendkultureller Raum				
angrenzende Lagerräume für Sportgeräte / Veranstaltungstechnik / Stühle usw.				
Medienarbeit Raum				
störungsfreier Raum mit entsprechenden Netzwerk- und Stromanschlüssen / Platz für Medienboard				
Kreativwerkstatt				
störungsfreier Raum mit der Möglichkeit für diverse Kreativprozesse (Ofen / Töpferbereich / Ausstellungsbereich)				
Besprechungsraum				
störungsfreier Raum für Beratungen und Besprechungen				
Verkehrs- und Infrastrukturflächen				
Küche, WC's, Duschen, Abstellmöglichkeiten, Lagerräume, Büro			250	300
			100	120
Gesamtsumme			350	420
Außengelände				
genügend große Außenfläche für Sportangebote (Tore und Basketballflächen)				
erlebnispädagogische und ökologische Projekte / Möglichkeiten zum Rückzug				

6.5 RAUMPROGRAMM HOSPIZ (DIAKONIE)

Die Angaben zum Raumprogramm (Tabelle) beziehen sich auf 8 Zimmer. Das Raumprogramm bezieht sich auf Angaben von Michael Nehls von der Diakoniestation Schöneberg, gesendet am 26.07.2020 an Frau Richter, SenStadtWohn und entspricht der Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V. Je nach Platzangebot sind nach Aussage der Diakonie auch Abstufungen in der Zimmeranzahl zwischen 8-16 denkbar. Die Unterbringung eines Hospizes im gesamten Gebiet ist anders als die Programme Jugendfreizeiteinrichtung, Kindertagesstätte und Erweiterung Seniorenheim optional.

	m²	Anzahl	m² gesamt	x1,2=BGF
Wohnbereich				
240 m² insgesamt - 30 m² pro Platz				
Einzelzimmer mit Bad (ggf. inkl. Balkon)	26	8	208	249,6
Gästezimmer mit Bad (in angemessener Anzahl)	32		32	38,4
			240	288
Gemeinschaftsbereich				
Essraum				
Gemeinschaftsraum				
Raum der Stille				
			80	96
Funktionsbereich				
Pflegebad				
Küche				
Dienstzimmer				
Lagerräume				
Besprechungsraum				
Arbeitsräume (Rein/Unrein)				
Büroräume				
Umkleidezimmer für Mitarbeiter				
Beh. WC/Besucher WC				
Technikräume				
			250	300
Verkehrsfläche				
Flure				
TRH				
Aufzüge				
			180	216
Gesamtsumme			750	900

6.6 RAUMPROGRAMM QUARTIERSGARAGE

Als eine Möglichkeit für den zu erwartenden ruhenden Verkehr im Quartier wird in dem Verkehrsplanerischen Beitrag die Möglichkeit einer Quartiersgarage aufgeführt.

„Für den vorliegenden Fall müssten durch den Entfall der Tiefgaragen etwa 170 Stellplätze in einer Quartiersgarage untergebracht werden. Mit rund 30 m² je Stellplatz sind etwa 5100 m² Parkhausfläche erforderlich, diese wären mit einer Grundfläche von 30 x 40m in einem viergeschossigen Gebäude in etwa unterzubringen.“³⁶

Das originäre Raumprogramm der Quartiersgarage könnte als Mobilitäts-HUB mit Fahrradwerkstatt, Café etc. aufgewertet und für das Leben im Quartier sinnvoll ergänzt werden. Auf diese Weise könnte auch eine erdgeschossige Lage für das städtische Leben angemessen und attraktiv umgesetzt werden.

Aussagen zu möglichen Eigentums- und Betriebskonzepten hierzu liegen derzeit nicht vor.

6.7 RAUMPROGRAMM WOHNUNGSBAU

Eine weitere potenzielle Nutzung betrifft das Wohnen. Hier sind vielfältige Wohnformen als Kombinationsbaustein möglich, die im Rahmen dieser Studie nicht als Raumprogramm erfasst sind. Die einschlägigen Wohnungsbau- Normen sind zu berücksichtigen.

³⁵ Quelle: <https://www.berlin.de/familie/de/informationen/jugendfreizeiteinrichtungen-in-berlin-289>, heruntergeladen am 17.5.2020

³⁶ Vorbereitende Untersuchung Mitte Tempelhof, Verkehrsplanerischer Beitrag, FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr 2017, S.29

6.8 MÖGLICHE EIGNUNG DER PROGRAMMBAUSTEINE FÜR EINE KOMBINATIONSNUTZUNG MIT DEM BAD

In Bezug auf die Eignung als Hybridbaustein und eventuelle Stellungnahmen der jeweiligen Eigentümer bzw. Eigentümerinnen / Betreiber bzw. Betreiberinnen werden im Rahmen der Studie folgende Rückschlüsse gezogen.

Gemäß der Stellungnahme der Berliner Bäder-Betriebe im Rahmen der Machbarkeitsstudie Mehrfachnutzung Stadtbad Tempelhof (vgl. Anhang 11.1.3) schließen die BBB ein mögliches Vermieten von Flächen an private Einrichtungen aus. Als Träger oder Nutzer kommen lediglich öffentliche Einrichtungen oder eine WEG (Wohnungsbau) aus Sicht der Berliner Bäder-Betriebe in Frage (vgl. Pkt.5.2.2). Damit grenzen sich die Möglichkeiten einer Kombinationsnutzung im Rahmen der Studie grundsätzlich ein.

6.8.1 Seniorendomizil (Anbau)

Zum Thema Schwimmbad äußert sich der Eigentümer wie folgt: „Zum neu geplanten Schwimmbad wäre eine einhüftige Ausführung hinsichtlich Lärmschutz sinnvoller, hier funktioniert der Anbau dann auch als Lärmabschottung für alle Zimmer der Pflegeeinrichtung. Nur die Gemeinschaftsräume orientieren sich zum Schwimmbad.“³⁷

Darüber hinaus nimmt der Eigentümer Götzstraße 20A, Berthold Hecht (Eigentümer Götzstr. 20 A) in einem Schreiben vom 13.9.19 zu den Bebauungskonzepten Stellung, vorbehaltlich der Abstimmung mit dem neuen Betreiber Vivantes. Die Kernaussagen sind in die Tabelle 12.1.3 im Anhang eingepflegt worden. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eigentümer Lösungen bevorzugt, bei denen das Eigentum baulich getrennt bleibt „rechtlich einfacher“. Eine wesentliche Rolle spielen: gute „Sonnen- und Grünausrichtung“ (keine Nordorientierung) für die Wohnungen, Lärmschutz zu den technischen Anlagen der Schwimmhalle (insbes. Lüftung). Sichtbezüge zu anderen Einrichtungen (z.B. Schwimmhalle, Kita) werden gerne gesehen („interessanter für die Senioren“) und die Nähe zu Wohnungsbau wird begrüßt.

Fazit: Das Seniorendomizil ist als Kombinationsbaustein bei entsprechender Disposition geeignet.

6.8.2 Kindertagesstätte

Über den eigentlichen Bedarf hinaus liegt keine weitere Stellungnahme des Bezirksamtes vor. Wesentlicher Programmbaustein der Kindertagesstätte ist gemäß Information Bau- und Ausstattung der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie eine geeignete Außenfläche bzw. Natur- und Grünfläche mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten. Schädliche Emissionen sowie Lärmbelastungen sind auszuschließen. Unter dem Punkt Freiflächen wird in der Information Bau- und Ausstattung von Dez. 2016 aufgeführt: „Dachterrassen als Ersatz für eine Freifläche sind nur im Einzelfall genehmigungsfähig und unterliegen einer gesonderten Prüfung“.³⁸

Fazit: Die Kindertagesstätte eignet sich grundsätzlich als öffentliche Einrichtung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg als Kombinationsbaustein. Bei Lage im Erdgeschoss (z.B. Anbau Bad) ist ein geeignet großer und geschützter Außenraum zuzuschalten. Bei Lage auf dem Dach (Überbauung Bad) wäre die für die Bedarfe der Kita geeignete Eingangslösung (Platzbedarf, auch für Kinderwagen, Integration in den Betrieb, Wegführung, Design for All) und die Kompensation der Außenfläche (s.o.) zu prüfen.

6.8.3 Jugendfreizeiteinrichtung (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin)

Über den eigentlichen Bedarf hinaus liegt keine weitere Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vor. Generell ist zu berücksichtigen, dass ein zentraler Bestandteil des Angebots von Jugendfreizeiteinrichtungen der sogenannte offene Bereich ist. „Kennzeichnend dafür sind ein hohes Maß an Freiwilligkeit, eine große Offenheit sowie ein leichter Zugang für die Jugendlichen“.³⁹

Fazit: Die Jugendfreizeiteinrichtung eignet sich grundsätzlich als öffentliche Einrichtung des Bezirksamtes als Kombinationsbaustein. Bei Lage im Erdgeschoss ist implizit von Vorteil, dass der Eingangsbereich bzw. der offene

Bereich mit Kinder- und Jugendcafé sich im sozialen Gefüge des Quartiers besser verankern kann sowie direkt zugeordnete Außenfläche möglich ist. Die Separierung der Einrichtung auf dem Dach wäre hinsichtlich Erschließung und Praktikabilität, auch in sozialpädagogischer Hinsicht, zu prüfen.

6.8.4 Hospiz (Diakoniestation Schöneberg)

Herr Michael Nehls von der Diakoniestation Schöneberg äußert sich in einer Mail an Frau Richter SenStadtWohn vom 29. Juli 2019 wie folgt: „grundsätzlich [...] ist ein stationäres Hospiz auch in einem Obergeschosse denkbar. Wenn auch für die meisten Nutzer der Weg in den Garten aus körperlichen Gründen nicht möglich sein wird und ein „Blick in den Garten“ als eigentliche Option verbleibt, müssen wir aus meiner Sicht mit einer höheren Konkurrenzsituation auch im Bereich stationäre Hospize rechnen. Daher ist für uns eine Erdgeschosslage, mit Zugang zu Grünfläche und ggf. mindestens Nutzungsrecht von Grünfläche, unerlässlich. Für die geplante Machbarkeitsstudie wäre es aus unserer Sicht sehr förderlich, wenn die Lage des stationären Hospizes als freistehendes Gebäude mit der Gäste- (Patienten-) zimmerseite, ggf. mit etwas Grünfläche vor dem querlaufenden Weg, an den Kleingärten angrenzend eingeplant wird.“⁴⁰

Die Unterbringung des Hospizes in Erdgeschosslage und der Wunsch nach Nähe zum Grünraum stehen in Konkurrenz mit einem flächeneffizienten Bau und erwünschten Lagequalitäten für das Stadtbad. Unabhängig davon erfordert das Nutzungsprofil eines Hospizes, aufgrund der Sensibilität der Einrichtung, ein Höchstmaß an Diskretion und eine spezifische Infrastruktur, die sich im dichten städtebaulichen Kontext nicht angemessen umsetzen lassen würde.

Fazit: Aus Gründen der Unvereinbarkeit der Nutzung wird das Hospiz als Kombinationsbaustein ausgeschlossen.

6.8.5 Quartiersgarage

Das Programm einer Quartiersgarage könnte, auch gekoppelt mit dem Eigenbedarf des Stadtbades an Stellplätzen, aufgrund der Statik und der Erschließung für KFZ insbesondere als Unterbauung des Bades umgesetzt werden. Wenn durch die Unterbauung das Bad in der Straßenfront nicht erlebbar wird, und die Betriebsabläufe des Bades sich über mehrere Geschosse organisieren müssten, stellt dies für die Berliner Bäder-Betriebe ein Ausschlusskriterium dar. Die BBB sehen zudem Klärungsbedarf in den technischen Anforderungen eines nutzungsunabhängigen Aufbaus sowie in der genauen Bedarfsmenge an Stellplätzen.

Fazit: Eine Quartiersgarage bzw. Unterbringung von Stellplätzen sind als Kombinationsbaustein grundsätzlich geeignet. Angesichts der o.g. Anforderungen bzw. Klärungsbedarfe wurde die Nutzung als Kombinationsbaustein nicht vertiefend betrachtet und erfordert einer eingehenderen Prüfung.

6.8.6 Wohnungsbau

Wohnnutzung als Kombinationsbaustein ist für die Entwicklung des Quartiers ‚Neue Mitte Tempelhof‘ von Interesse, da für das Quartier eine hohe Ausnutzung mit Wohnen angestrebt wird. Als Vorhabenträger kommen landeseigene Träger oder gemeinwohlorientierte Träger in Bezug auf die rechtliche Abgrenzung aus Sicht der BBB in Frage.

Fazit: Wohnungsbau ist als Kombinationsbaustein bei entsprechender Disposition zur Einhaltung der Wohnungsbau-Normen und den Zielen der BBB entsprechenden Vorhabenträgern geeignet.

³⁷ Berechnungsansatz und Konzept geplanter Anbau Alten- und Pflegeeinrichtung vom 12.03.2019, Berthold Hecht, Eigentümer

³⁸ Information Bau- und Ausstattung von Kitas der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie, Stand Dez. 2016

³⁹ ebd.

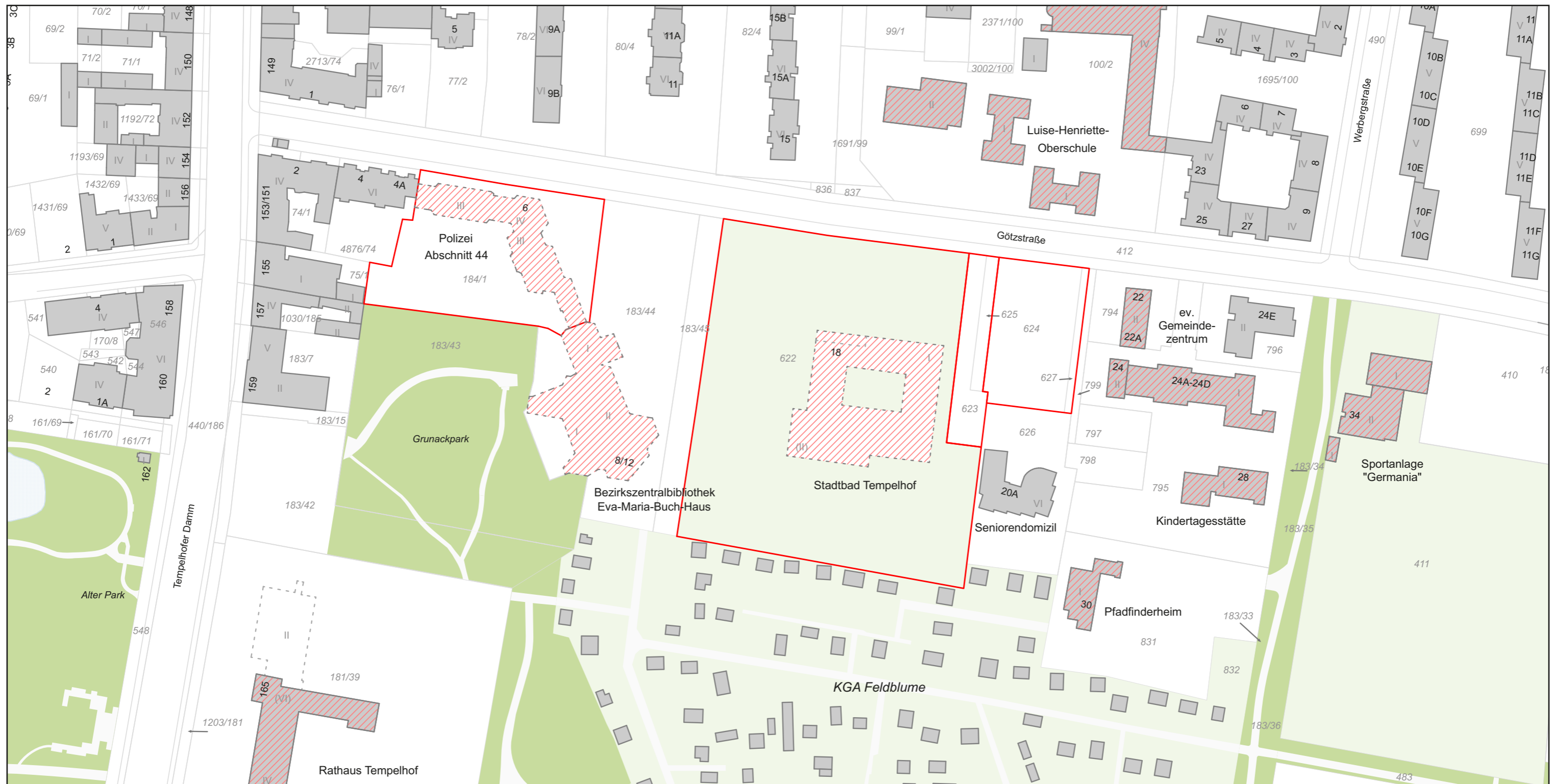
⁴⁰ Mail Herr Michael Nehls von der Diakonie Schöneberg an Frau Richter SenStadtWohn vom 29. Juli 2019

7 BEBAUUNGSSTUDIEN UND STÄDTEBAULICHE KONZEPTIONEN DES STADTBADES (ALS GEMISCHT GENUTZTER BAUSTEIN) UND BEWERTUNG ANHAND VON EINZELKRITERIEN

Darstellung: jeweils Schwarzplan, Lageplan, Prinzipgrundrisse und -schnitte, Modellstudien

Im Rahmen der Studie wurden zunächst eine Reihe von Bebauungsstudien und städtebaulichen Konzeptionen auf den Grundstücken Götzstraße 20 und Götzstraße 6 („Bad pur“ sowie verschiedene Kombinationsnutzungen) entwickelt. Diese dienen als Diskussionsgrundlage mit den Planungsbeteiligten und wurden im Hinblick auf die Baukörperförmung und Nutzung, den Städtebau, Erschließung/Freiflächen, Funktionalität, Flächenkennzahlen und Realisierbarkeit (Beitrag der BBB, s. Anhang 12.1.3) ausgewertet.

7.1 ÜBERSICHTSPLAN STANDORTE



7.2 STANDORT GÖTZSTRASSE 20

7.2.1 O_„Bad pur“ kompakt, weitgehend auf dem Grundstück Götzstraße 20

	<p>Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit</p> <p>Bad: Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (II), alt. EG (I) Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG und 1.OG Technik im EG, alt. UG</p>
	<p>Städtebau</p> <p>Höhenabstufung zur Götzstraße durch flacheren Badbaukörper, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; Foyer zur Götzstraße orientiert (Identität) Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 20A</p>
<p>Erschließung / Freiflächen</p>	<p>Haupteingang Bad an Götzstraße Stellplatzanlage oberirdisch auf dem Grundstück Gotzstr. 18</p>
<p>Funktionalität</p> <p>(+) positiv zu bewerten (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich</p>	<p>Bad: (+) Foyer und Umkl im EG (+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1.OG (Weg) alt. Becken im EG, Umkleiden im 1.OG (Wegeführung ‚hoch-runter‘) (+/-) Barrierefreiheit über Aufzug (+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad</p>
<p>Bauliche Aufwendungen</p> <p>Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘</p> <p>(+) normaler Aufwand (+/-) leicht erhöhter Aufwand (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand</p>	<p>(+) ‚Bad pur‘ (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig</p>
<p>Flächen</p> <p>Grundstücksfläche [GF] Bebaute Fläche [BF] Bruttogrundfläche [BGF] Freiflächen / Parken</p>	<p>GF Götzstraße 18: ca. 2.277m² BF: ca. 1.770m² BGF Bad: ca. 4.240m² Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750 m² soll</p>

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich;
Keine Gebäudeüberlagerung, damit kein Klärungsbedarf rechtliche und technische Abgrenzung vorhanden

Gesamtbewertung BBB: positiv

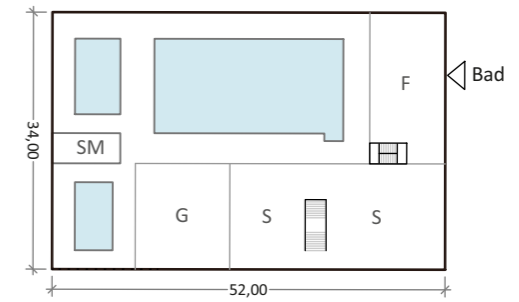
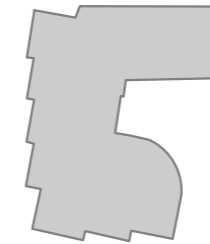
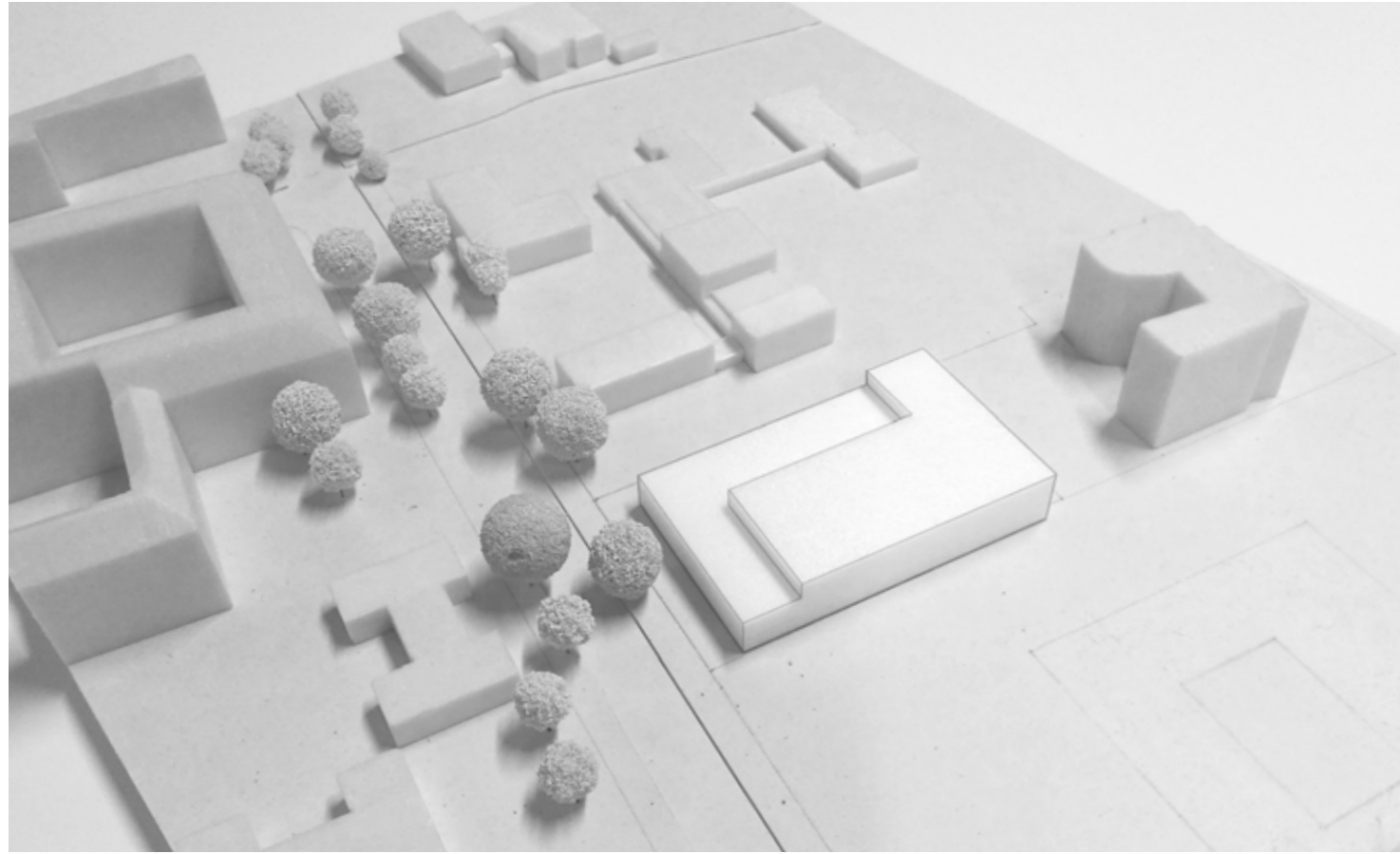


B = Bus-Stellplatz

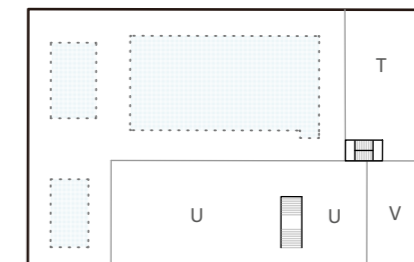
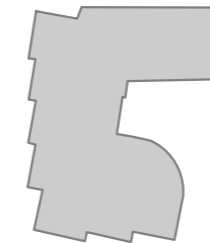
--- Grundstücksgrenze

P = Pkw-Parkplätze für Besucher

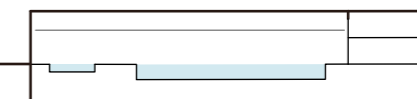
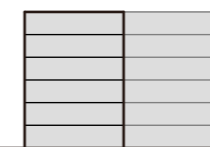
--- Abstandsflächen



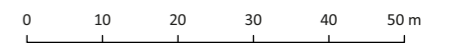
Grundriss EG Badehalle



Grundriss 1.OG



Längsschnitt



F = Foyer Bad

U / Umkl. = Umkleibereich

G = Geräte u. Nebenräume

BEH = Behindertengerechte Räume

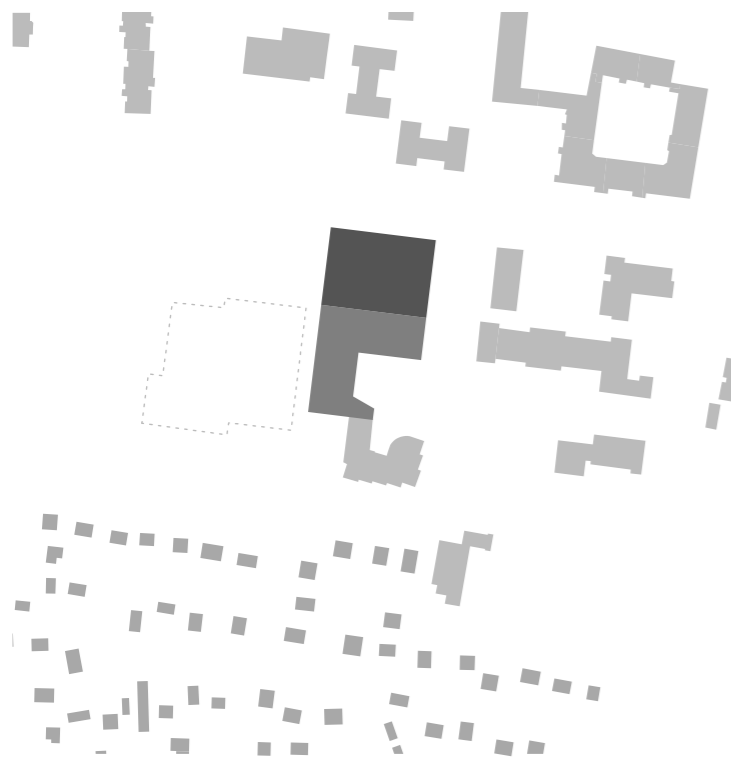
V = Verwaltung Bad

S / San. = Sanitärbereich

T = Technik Bad

SM = Schwimmmeister

7.2.2 A1_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -b‘ (breit)



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im EG (II)
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG und 1.OG
Technik im UG

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Winkelförmiger Erweiterungsbau,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Nutzungsüberlagerung im südlichen Teilbereich des Bad- Baukörpers
1.-2. Geschoss Bad und 3.-6. Geschoss Domizil

(Alternativ. Geschossigkeit wie A2 Rucksacklösung-s)

Städtebau

Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem ‚Domizil‘;
großzügige Hofbildung (Vorplatz) im Bereich ‚Domizil‘;
Höhenabstufung zur Götzstraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur westlich gelegenen Diakonie;
Schwimmhalle zur Götzstraße orientiert (Identität);
westliche Gebäudekante fluchtet mit der Grundstücksgrenze Götzstraße 20A; Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad an Götzstraße oder über Stellplatzanlage (Nord/West Ecke Bad);
Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades
Vorplatz und Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer im EG, San, BEH und Beckenebene im EG
(+/-) Umkleiden im 1.OG (Wegeführung ‚hoch-runter‘)
(+) Barrierefreiheit BEH im EG
(-) wenig Tageslicht im Umkleidebereich Bad

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
(+) klare funktionale Erschließungswege,
(-) größerer Anzahl nordorientierte Zimmer

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(+) Überbauung Servicespange Schwimmbad (Stützenstellung anpassen)
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten

(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau
(+/-) Nordzimmer durch ‚Sägezahn‘ Ausbildung der Zimmerfenster kompensieren

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 1.760m ² / BF ‚Domizil‘: 800m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.270m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.980m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ² Stellplatzanlage ‚Domizil‘ (20) ca. 500m ²

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich; Rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb (z.B. WEG Bildung) erforderlich, Technische Trennung insbesondere der Versorgung mit technischen Anlagen möglich

Gesamtbewertung BBB: positiv

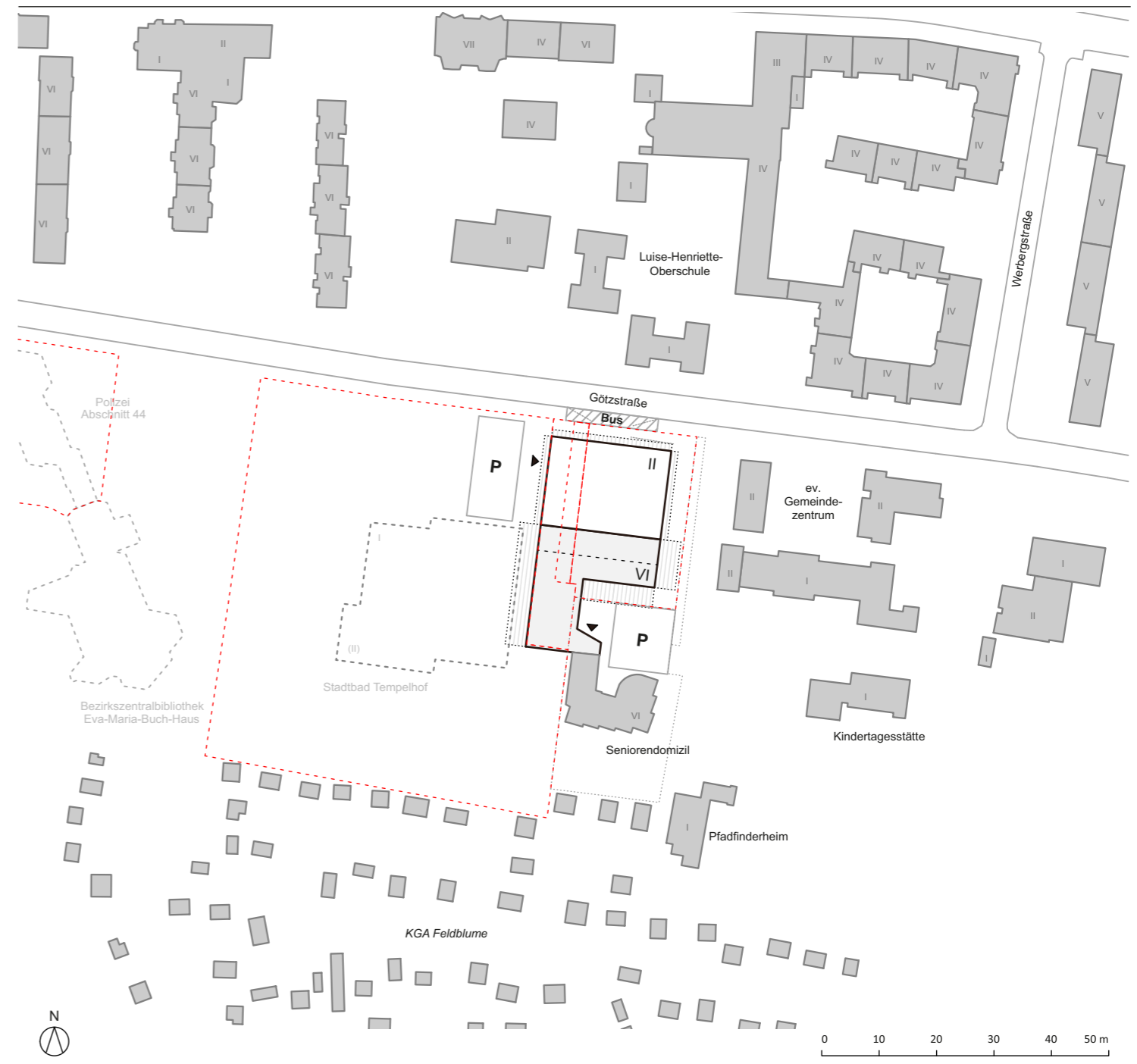
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

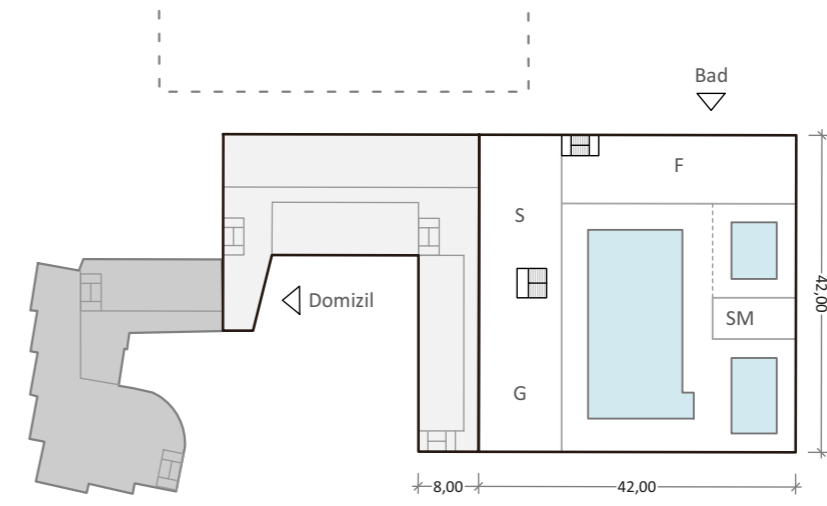
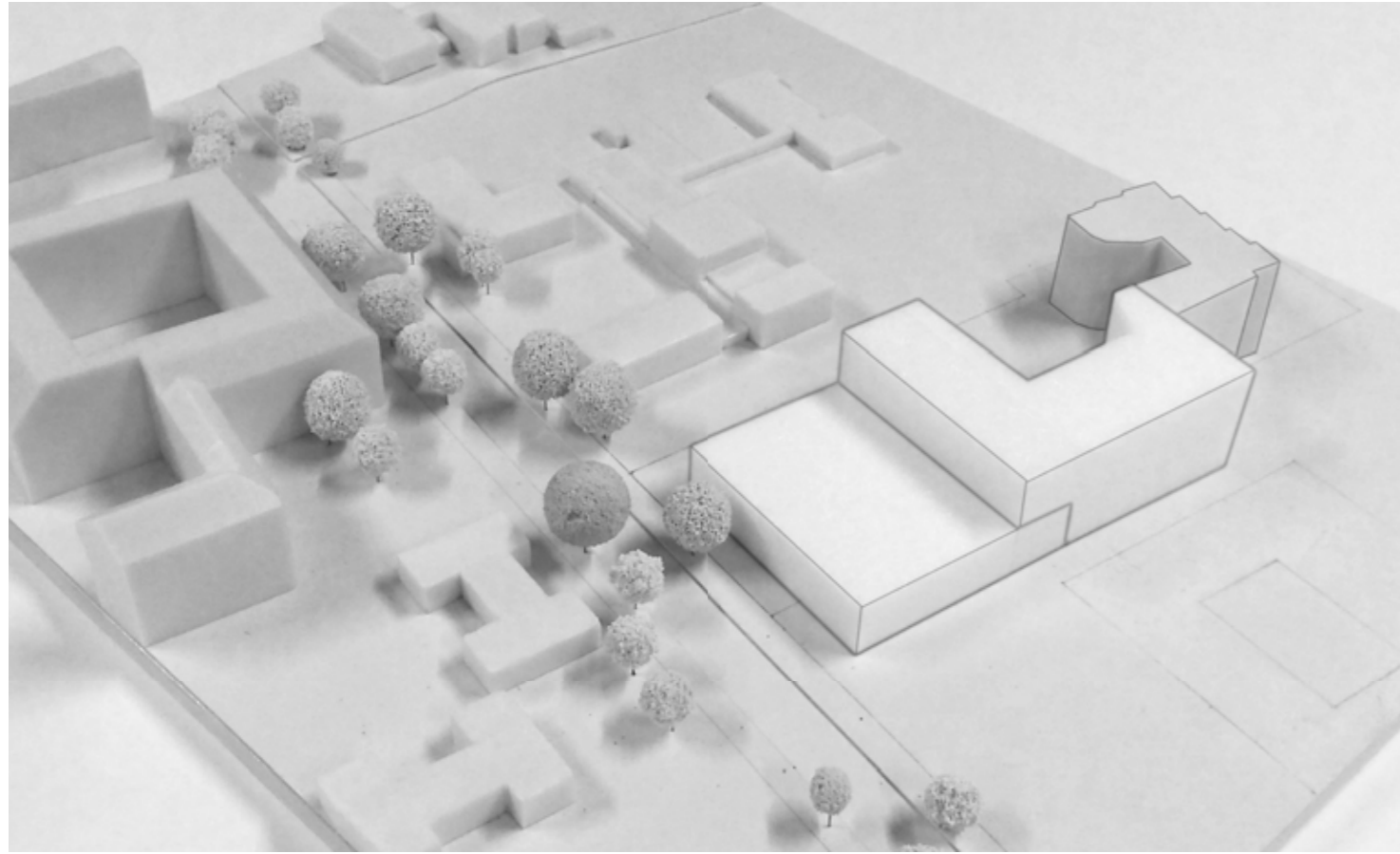
Nordzimmer und Lärmschutz Schwimmhalle werden kritisch gesehen
> keine Lüftungsgeräte auf dem Dach

Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen

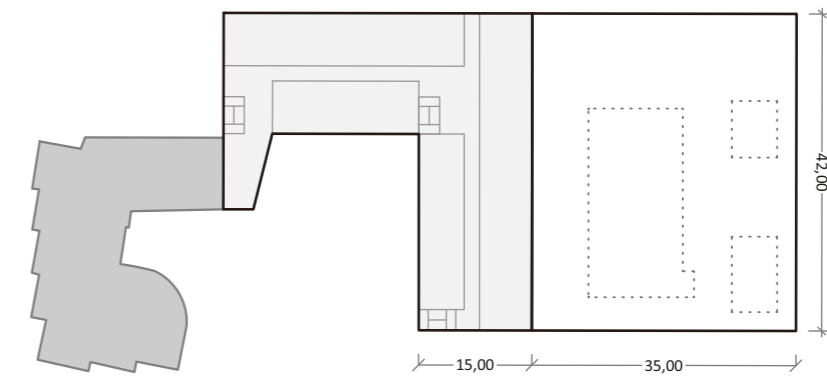
Bewertung ‚Domizil‘: mittel



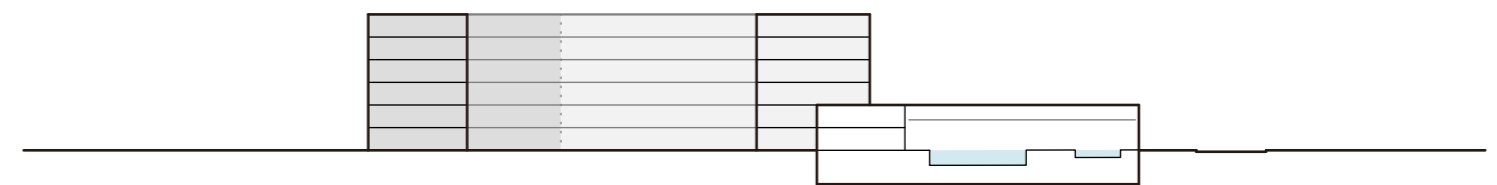
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



Grundriss EG Badehalle



Grundriss 2.-5. OG Seniorendomizil

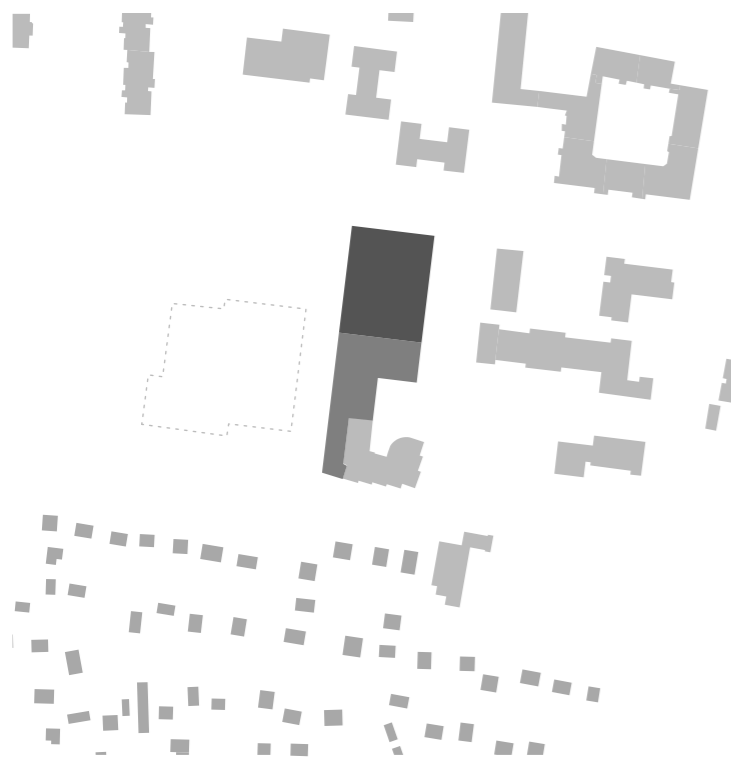


Längsschnitt



- | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| F = Foyer Bad | U / Umkl. = Umkleebereich | G = Geräte u. Nebenräume | BEH = Behindertengerechte Räume |
| V = Verwaltung Bad | S / San. = Sanitärbereich | T = Technik Bad | SM = Schwimmmeister |

7.2.3 A2_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -s‘ (schmal)



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (II)
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG und 1.OG
Technik im EG unterhalb der Schwimmhalle

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Winkelförmiger Erweiterungsbau,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Nutzungsüberlagerung im südlichen Teilbereich des Bad- Baukörpers
1.-2. Geschoss Bad und 3.-6.Geschoss Domizil
(Alternativ. Geschossigkeit wie A1 Rucksacklösung-b)

Städtebau

Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem ‚Domizil‘;
kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich ‚Domizil‘;
Höhenabstufung zur Götzstraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie;
Foyer zur Götzstraße orientiert (Identität);
westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzstraße 20A; Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 20A und teilw. 18 (Erweiterung Domizil)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad an Götzstraße oder über Stellplatzanlage (Nord/West Ecke Bad);
Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades
Vorplatz und Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer und Umkl im EG
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1.OG (Weg)
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(-) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen,
(+) klare funktionale Erschließungswege,
(+) wenig nordorientierte, mehr westorientierte Zimmer

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(+/-) Überbauung Badehalle im Bereich der kleineren Becken (Stützenstellung möglich / anpassen)
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten

(-) ‚Domizil‘ starker Eingriff in den Bestand durch westlichen Zimmeranbau (vorh. Zimmer werden Mittelspange)
(+/-) Anteil Nordzimmer durch ‚Sägezahn‘ Ausbildung der Zimmerfenster kompensieren

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 1.730m ² / BF ‚Domizil‘: 740m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.180m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.560m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ² Stellplatzanlage ‚Domizil‘ (20) ca. 500m ²

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich; Rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb (z.B. WEG Bildung) erforderlich, Technische Trennung insbesondere der Versorgung mit technischen Anlagen möglich

Gesamtbewertung BBB: positiv

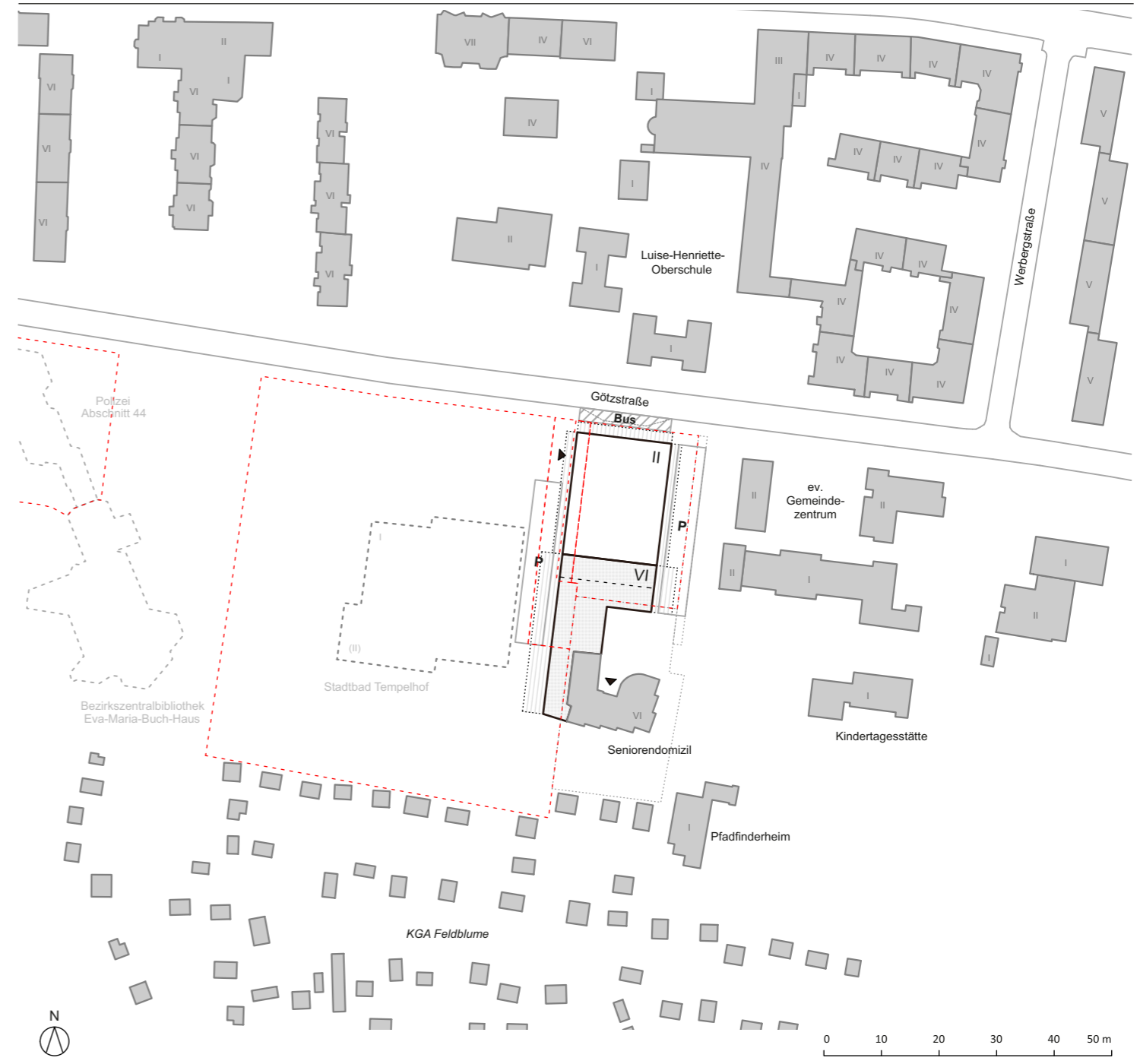
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

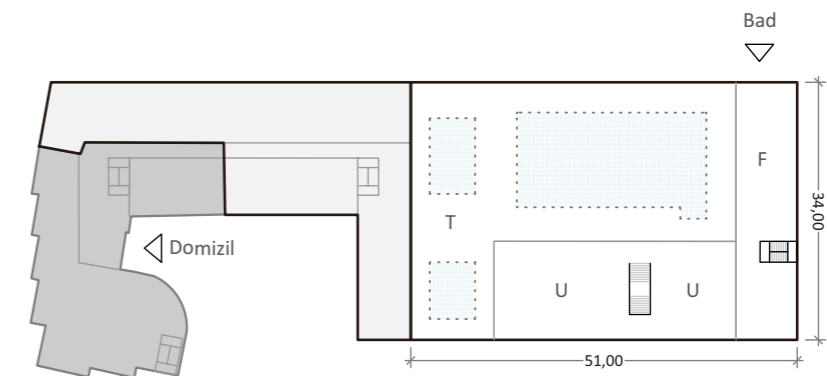
‚entfällt‘ wegen Maßnahmen im Bestand

Bewertung ‚Domizil‘: negativ

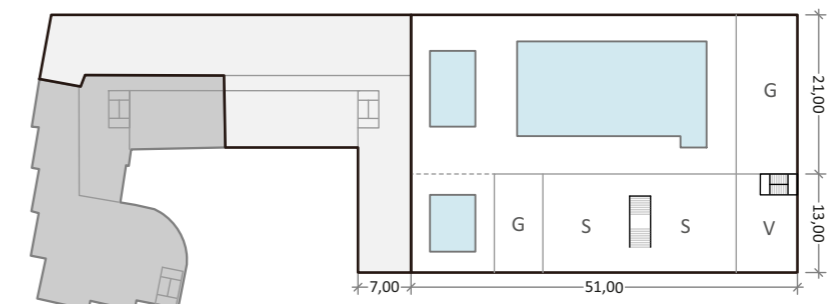
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen



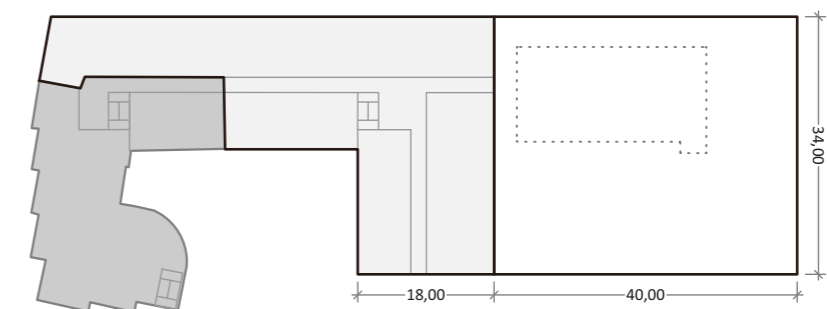
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



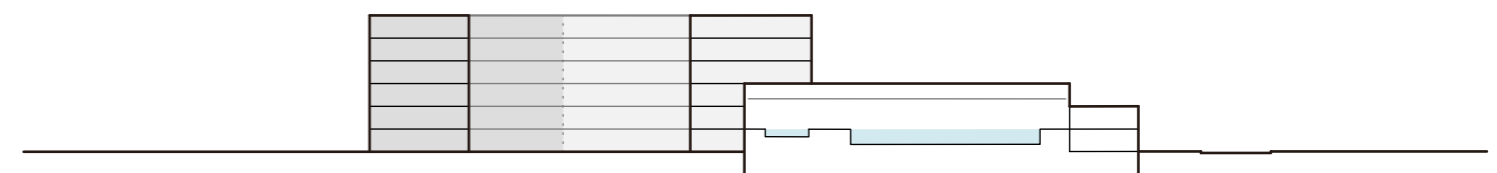
Grundriss EG Eingangsebene



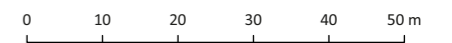
Grundriss 1.OG Badehalle



Grundriss 3.-5.OG Seniorendomizil

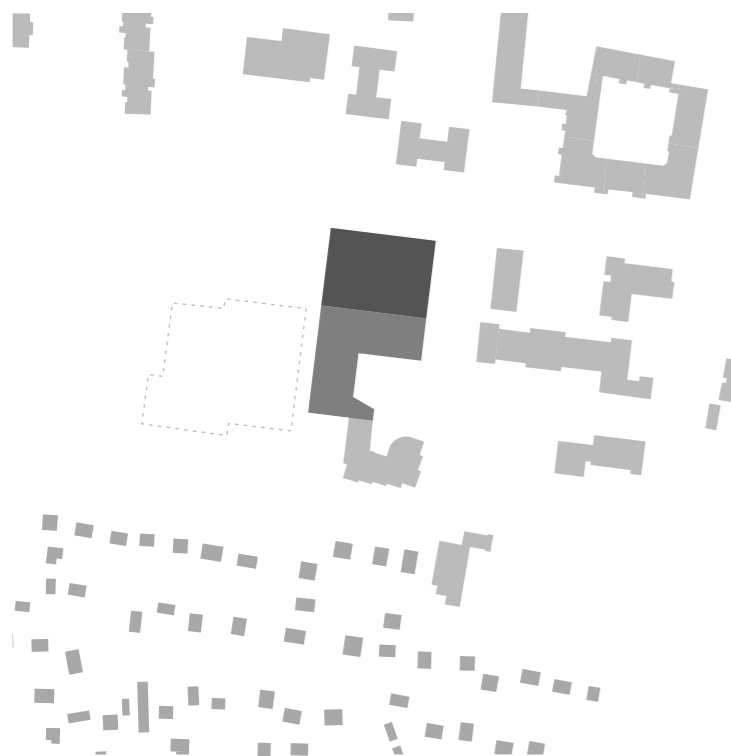


Längsschnitt



- F** = Foyer Bad
- U / Umkl.** = Umklebereich
- G** = Geräte u. Nebenräume
- BEH** = Behindertengerechte Räume
- V** = Verwaltung Bad
- S / San.** = Sanitärbereich
- T** = Technik Bad
- SM** = Schwimmmeister

7.2.4 A3_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -b‘ (breit) mit Parkgeschoss im EG



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 2.OG (IV)
Foyer, Umkleiden und Nebenr. im 2.-3.OG / alt. 1.-2.OG
Technik im 1.OG unterhalb der Schwimmhalle sowie nach Bedarf im EG

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Winkelförmiger Erweiterungsbau,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Nutzungsüberlagerung im südlichen Teilbereich des Bad- Baukörpers:
1. Geschoss Parken, 2.-4. Geschoss Bad und 5.-6.Geschoss Domizil

(Alternativ. zusätzliche Parkgeschosse= Quartiersgarage,
> Rucksack Zimmer entfällt, Effizienz / Rampen prüfen)

Städtebau

Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem ‚Domizil‘;
großzügige Hofbildung (Vorplatz) im Bereich ‚Domizil‘;
Höhenabstufung zur Götzstraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie;
Foyer zur Götzstraße orientiert (Identität) zzgl. Technik
westliche Gebäudekante fluchtet mit der Grundstücksgrenze Götzstraße 20A; Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad an Götzstraße
Stellplatzanlage im EG unterhalb des Bades
(Nebeneingang zum Foyer von hier aus möglich)
Vorplatz und Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

- (+/-) Eingang im EG, Foyer im 2.OG / alt. 1.OG
- (-) Barrierefreie Zugänglichkeit nur über Aufzug
- (+) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 2.OG
- (+/-) Umkleiden im 3.OG (Wegeführung ‚hoch-runter‘) / alt. Umkl. im 1.OG (hier Technikenebene) analog A2
- (-) wenig Tageslicht im Umkl.bereich Bad

- (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
- (+) klare funktionale Erschließungswege,
- (-) größere Anzahl nordorientierte Zimmer

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

- (-) Überbauung EG (Parken) mit Schwimmhalle sowie Überbauung Servicespange Schwimmbad mit Wohnen (Tragwerk und Stützenstellung anpassen)
- (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
- (+/-) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten (F90)

- (+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau
- (+/-) Nordzimmer durch ‚Sägezahn‘ Ausbildung der Zimmerfenster kompensieren

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 1.760m ² / BF ‚Domizil‘: 800m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.410m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.410m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad 50-60 Stpl. im EG (Mitnutzung durch ‚Domizil‘)

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel
Zutritt zu Bad im 1.OG kritisch;
Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich; Rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb (z.B. WEG Bildung) erforderlich, Nutzungstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch

Gesamtbewertung BBB: negativ

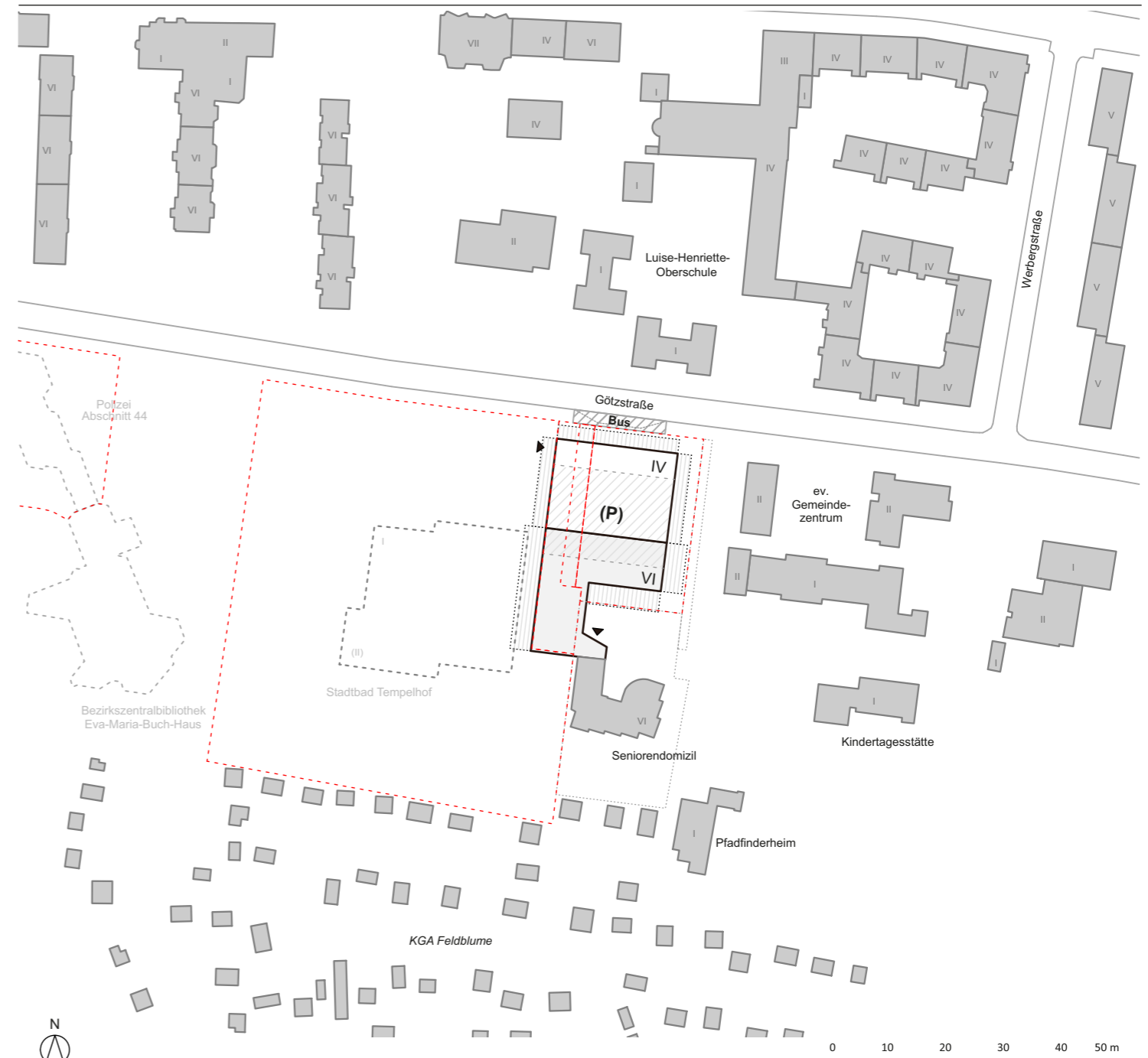
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

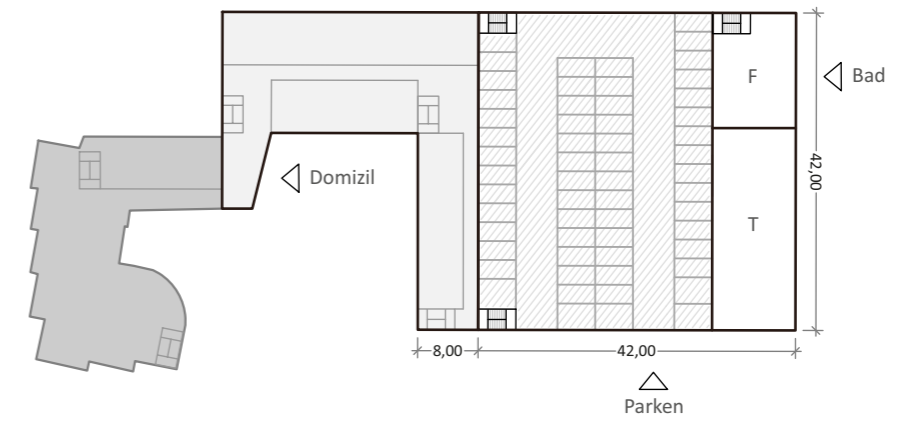
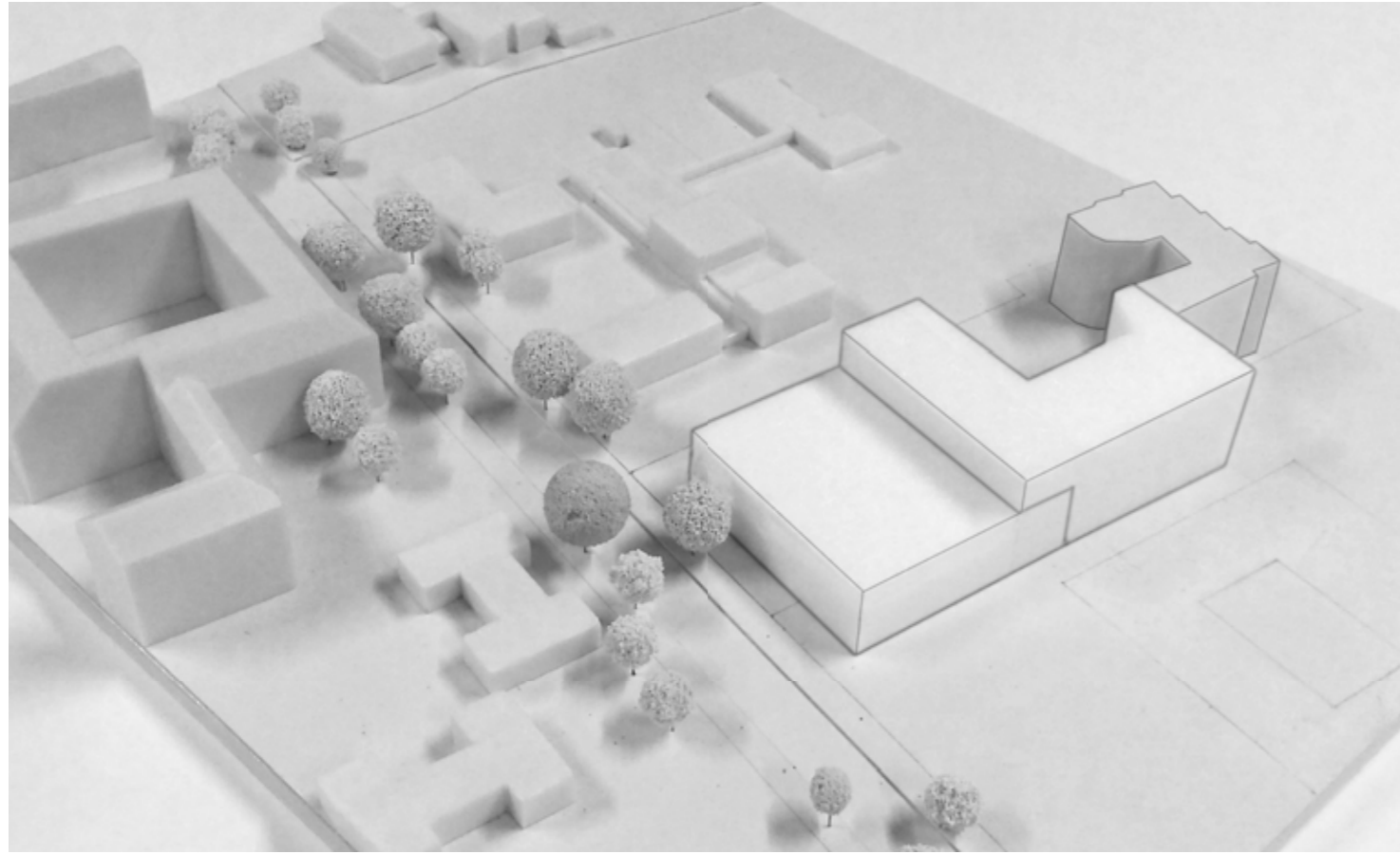
‚entfällt‘ da im Vergleich mit A1 ungeeigneter

Bewertung ‚Domizil‘: negativ

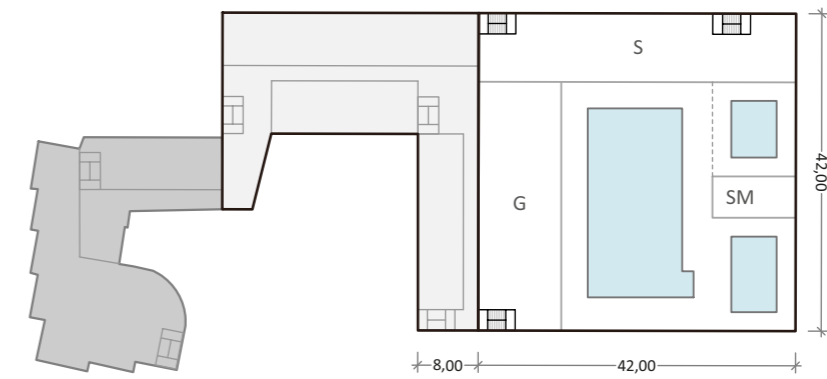
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen



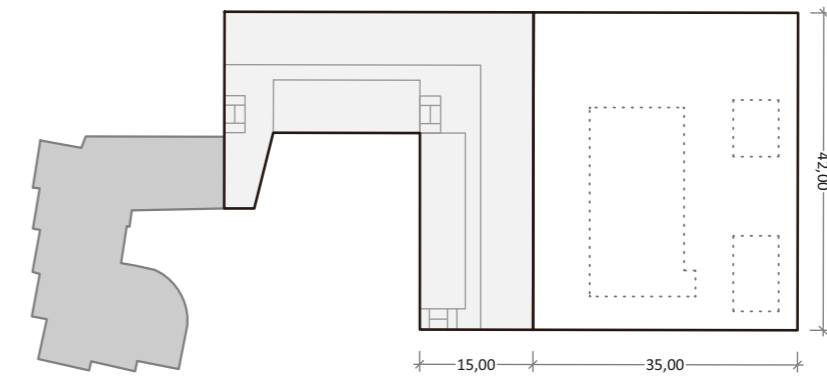
- B = Bus-Stellplatz
- P = Pkw-Parkplätze für Besucher
- - - Grundstücksgrenze
- - - Abstandsflächen



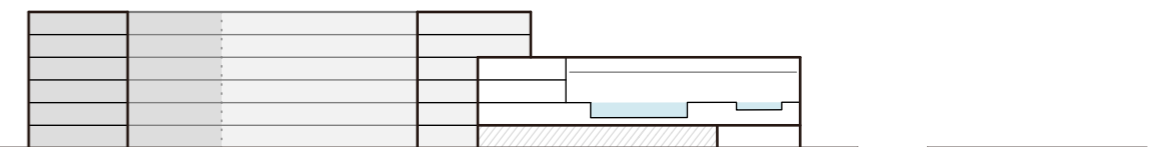
Grundriss EG Parkdeck



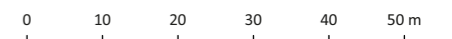
Grundriss 2.OG Badehalle



Grundriss 4.-5.OG Seniorendomizil

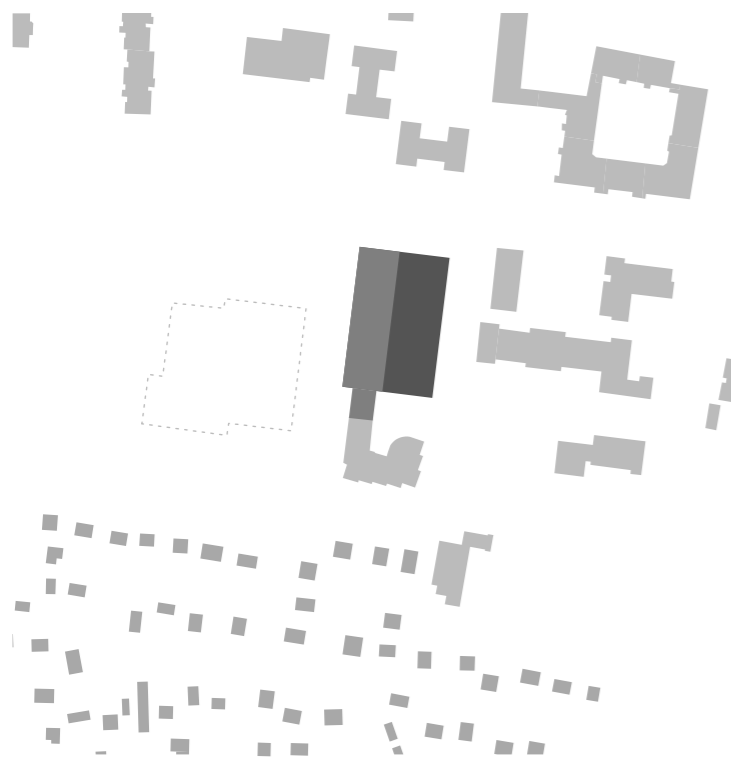


Längsschnitt



- F** = Foyer Bad
- U / Umkl.** = Umkleebereich
- G** = Geräte u. Nebenräume
- BEH** = Behindertengerechte Räume
- V** = Verwaltung Bad
- S / San.** = Sanitärbereich
- T** = Technik Bad
- SM** = Schwimmmeister

7.2.5 A4_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen, ‚Rucksacklösung -I‘ (lang)



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im EG (II)
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG und 1.OG
Technik im EG unterhalb der Schwimmhalle

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Riegelförmiger Erweiterungsbau mit Zwischenbau (TRH / Foyer) zum Bestand
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Nutzungsüberlagerung im westlichen Teilbereich des Bad- Baukörpers
1.-2. Geschoss Bad und 3.-6.Geschoss Domizil

Städtebau

Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem ‚Domizil‘;
kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich ‚Domizil‘;
Höhenabstufung zur Götzstraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie;
Foyer zur Götzstraße orientiert (Identität);
westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzstraße 20A; Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 20A

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad an Götzstraße
Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades
Vorplatz und Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 oder Parkplatz erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer im EG, San, BEH und Beckenebene im EG
(+/-) Umkleiden im 1.OG (Wegeführung ‚hoch-runter‘)
(+) Barrierefreiheit BEH im EG

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen,
(+/-) klare funktionale, aber lange Erschließungswege,
(+) west- und ostorientierte Zimmer

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(+) Überbauung Servicespange Schwimmbad (Stützenstellung anpassen)
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten (F90)

(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 2.015m ² / BF ‚Domizil‘: 155m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.560m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.750m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ² soll ca. 1.100m ² ist (Mitnutzung durch ‚Domizil‘)

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich; Rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb (z.B. WEG Bildung) erforderlich, Technische Trennung insbesondere der Versorgung mit technischen Anlagen möglich

Gesamtbewertung BBB: positiv

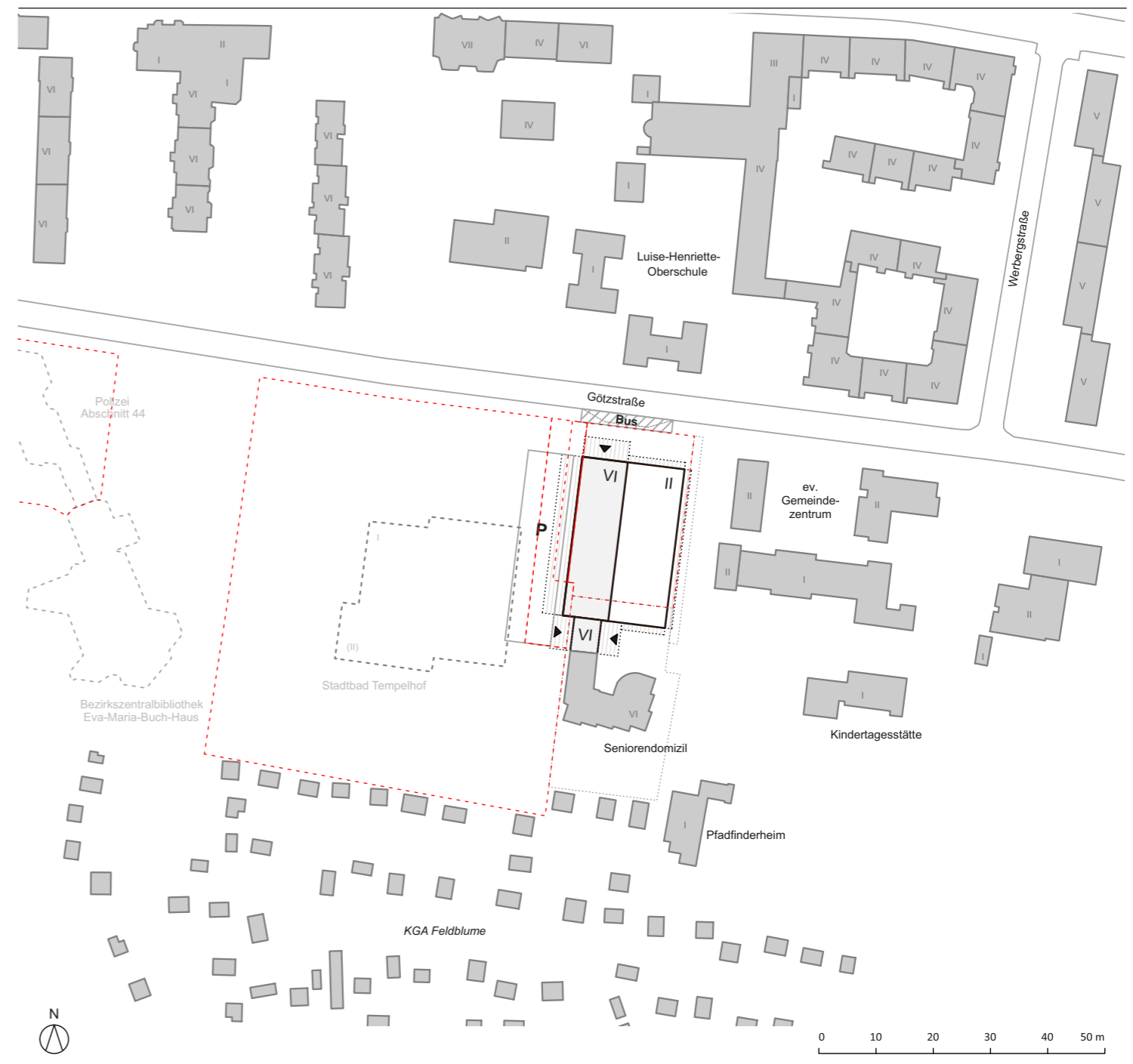
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

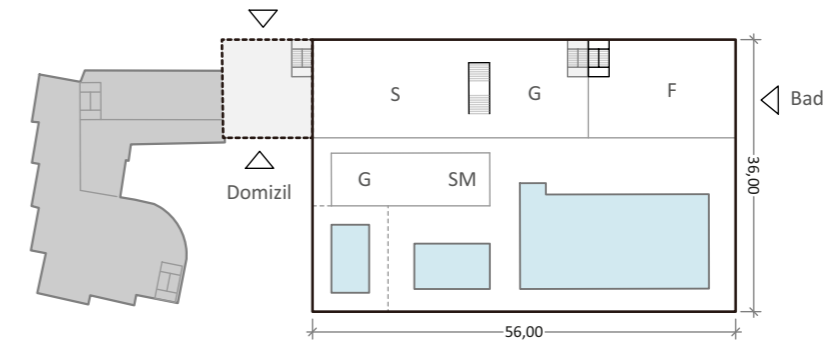
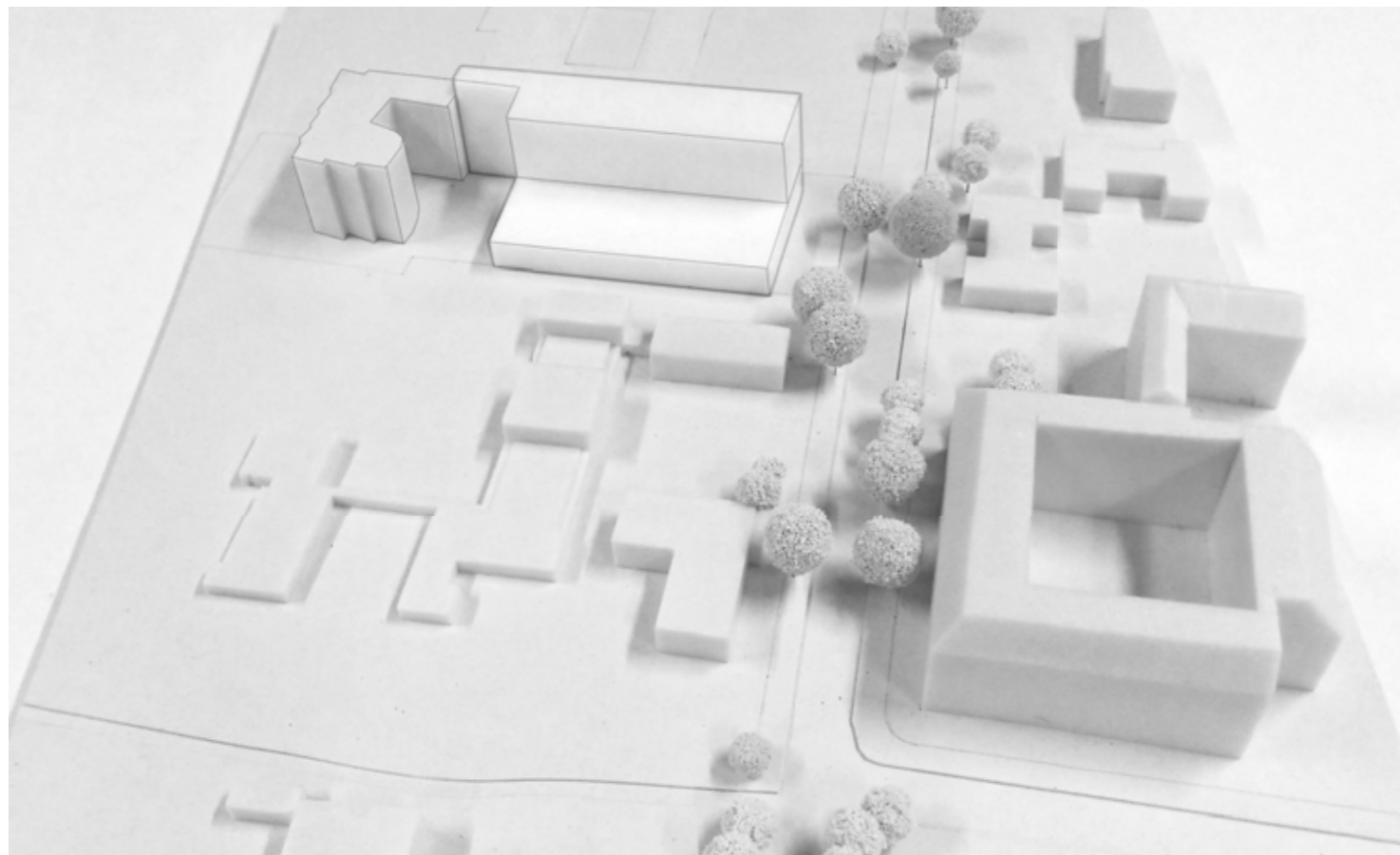
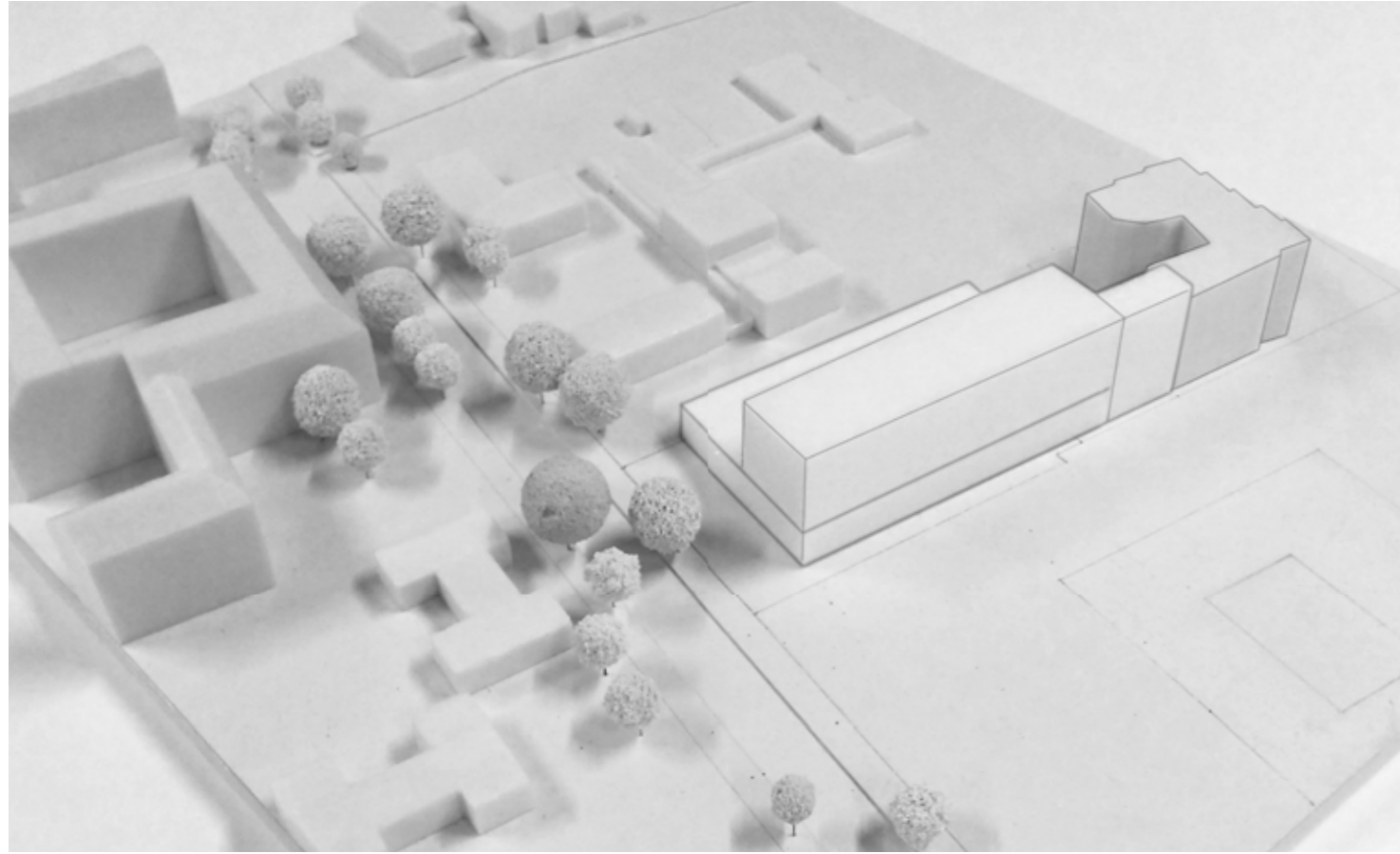
Orientierung und Anordnung Zimmer positiv, Klärung Lärmschutz Schwimmhalle > keine Lüftungsgeräte auf dem Dach

Bewertung ‚Domizil‘: positiv

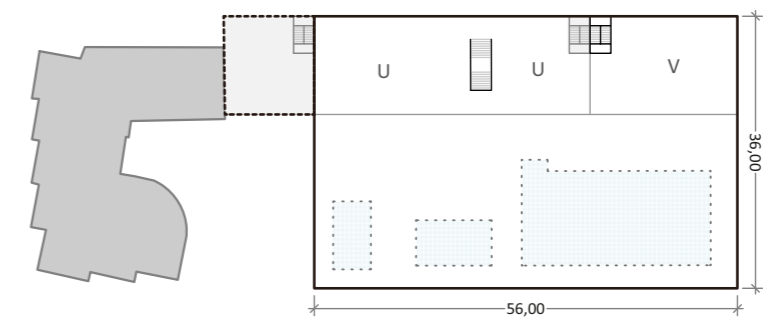
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen



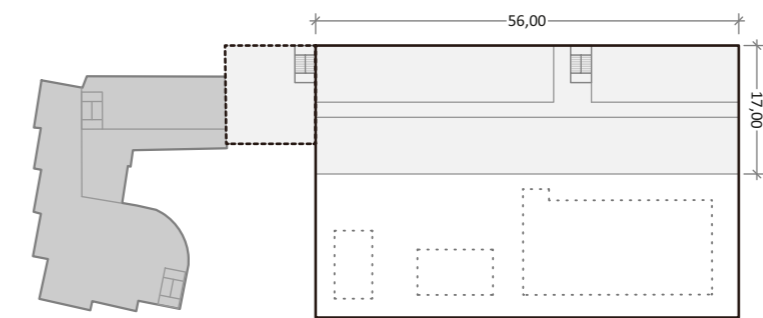
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



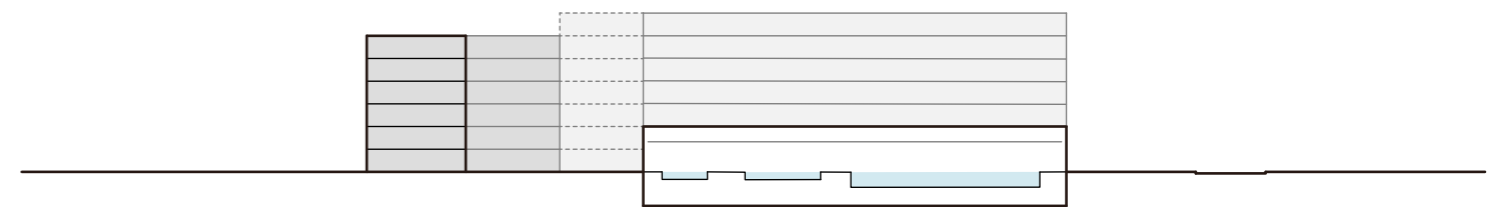
Grundriss EG Badehalle



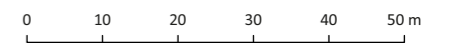
Grundriss Galeriegeschoss (Umkleide)



Grundriss 2.-5.OG Seniorendomizil

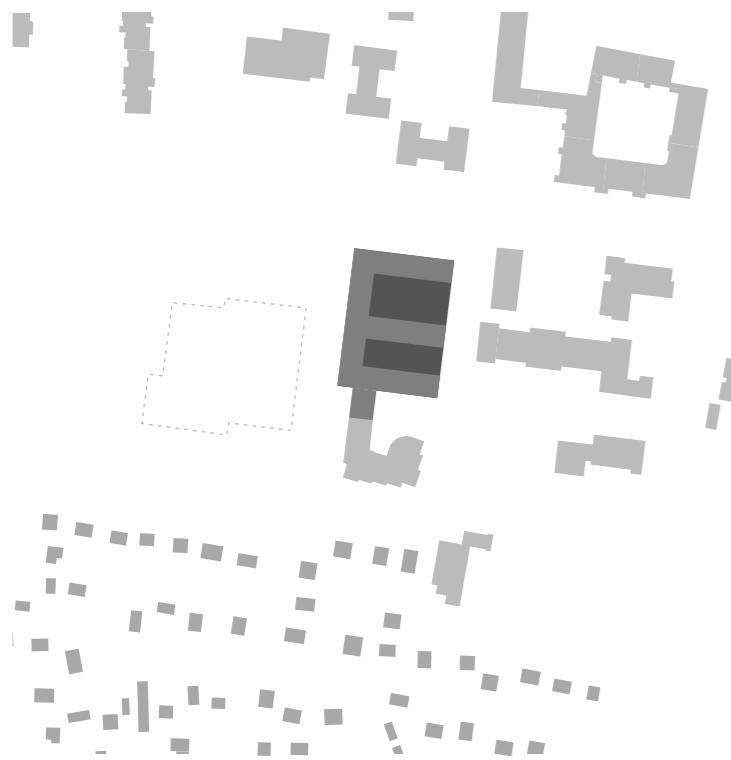


Längsschnitt



- F = Foyer Bad** **U / Umkl. = Umkleibereich** **G = Geräte u. Nebenräume** **BEH = Behindertengerechte Räume**
- V = Verwaltung Bad** **S / San. = Sanitärbereich** **T = Technik Bad** **SM = Schwimmmeister**

7.2.6 A5_ Anbau an das ‚Domizil‘ Seniorenwohnen Überbauung Bad (Kamm)



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (II)
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG und 1.OG
Technik im EG unterhalb der Schwimmhalle

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Kammförmiger Erweiterungsbau auf dem Dach des Bades mit Zwischenbau (TRH / Foyer) zum Bestand
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Nutzungsüberlagerung
1.-2. Geschoss Bad und 3.-6.Geschoss Domizil

Städtebau

Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem ‚Domizil‘;
kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich ‚Domizil‘;
VI-geschossigkeit an der Goltzstr., städtebaul. Einbindung durch neu geschaffenes Wohnquartier zu erwarten;

Westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzstraße 20A; Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 20A

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad an Götzstraße oder über Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades
Vorplatz und Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 oder Parkplatz erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer im EG, San, BEH und Beckenebene im EG
(+/-) Umkleiden im 1.OG (Wegeführung ‚hoch-runter‘)
(+/-) Organisation Bad mit drei Funktionsspangen (aus statischen Gründen) bedingt zwei Umkleide/Sanitärblöcke im Bad

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen,
(+/-) klare funktionale, aber lange Erschließungswege,
(+) west- und ostorientierte Zimmer

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(+) Überbauung Servicespange Schwimmbad (Innere Organisation und Stützenstellung anpassen)
(+) Dachkonstruktion über den Becken eingeschossig
(+/-) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten (F90)

(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]
Bebaute Fläche	[BF]
Bruttogrundfläche	[BGF]
Freiflächen / Parken	

GF Götzstraße 18: ca. 2.277m²
BF Bad: ca. 2.200m² / BF ‚Domizil‘: 115m²
BGF Bad: ca. 4.730m² / ‚Domizil‘: ca. 5.320m²
Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m² soll ca. 1.200m² ist (Mitnutzung durch ‚Domizil‘)

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel;
vollflächige Verzahnung, damit massive Schnittstellen

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich; Rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb (z.B. WEG Bildung) erforderlich

Gesamtbewertung BBB: mittel

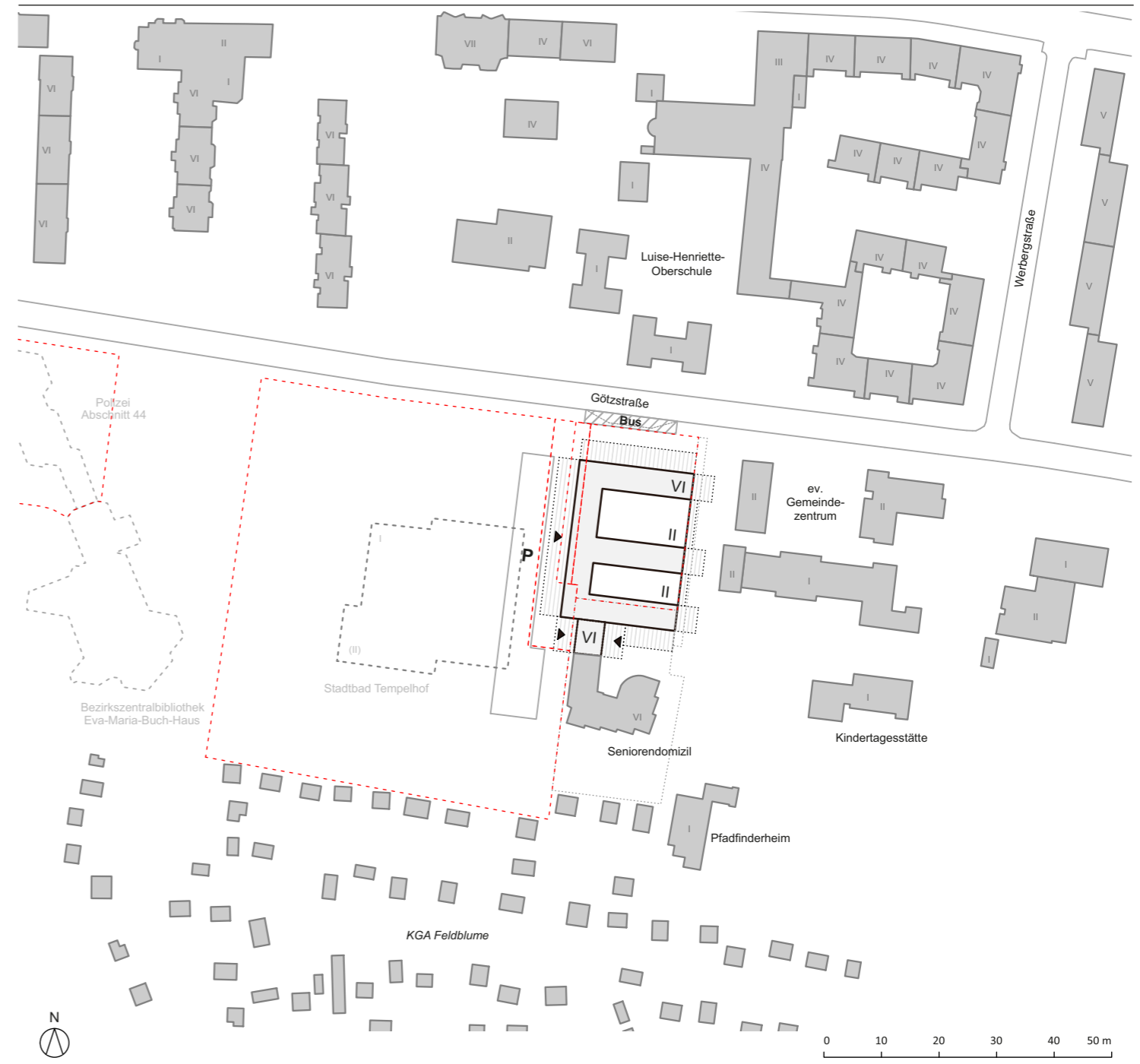
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

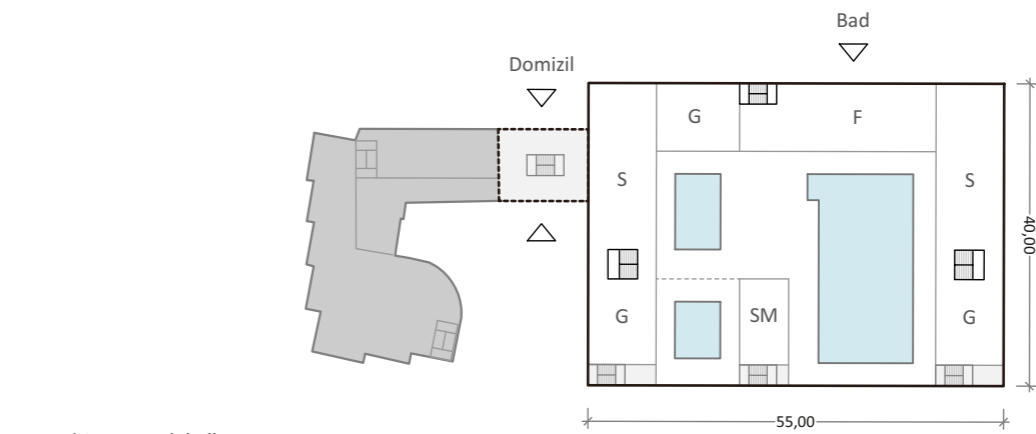
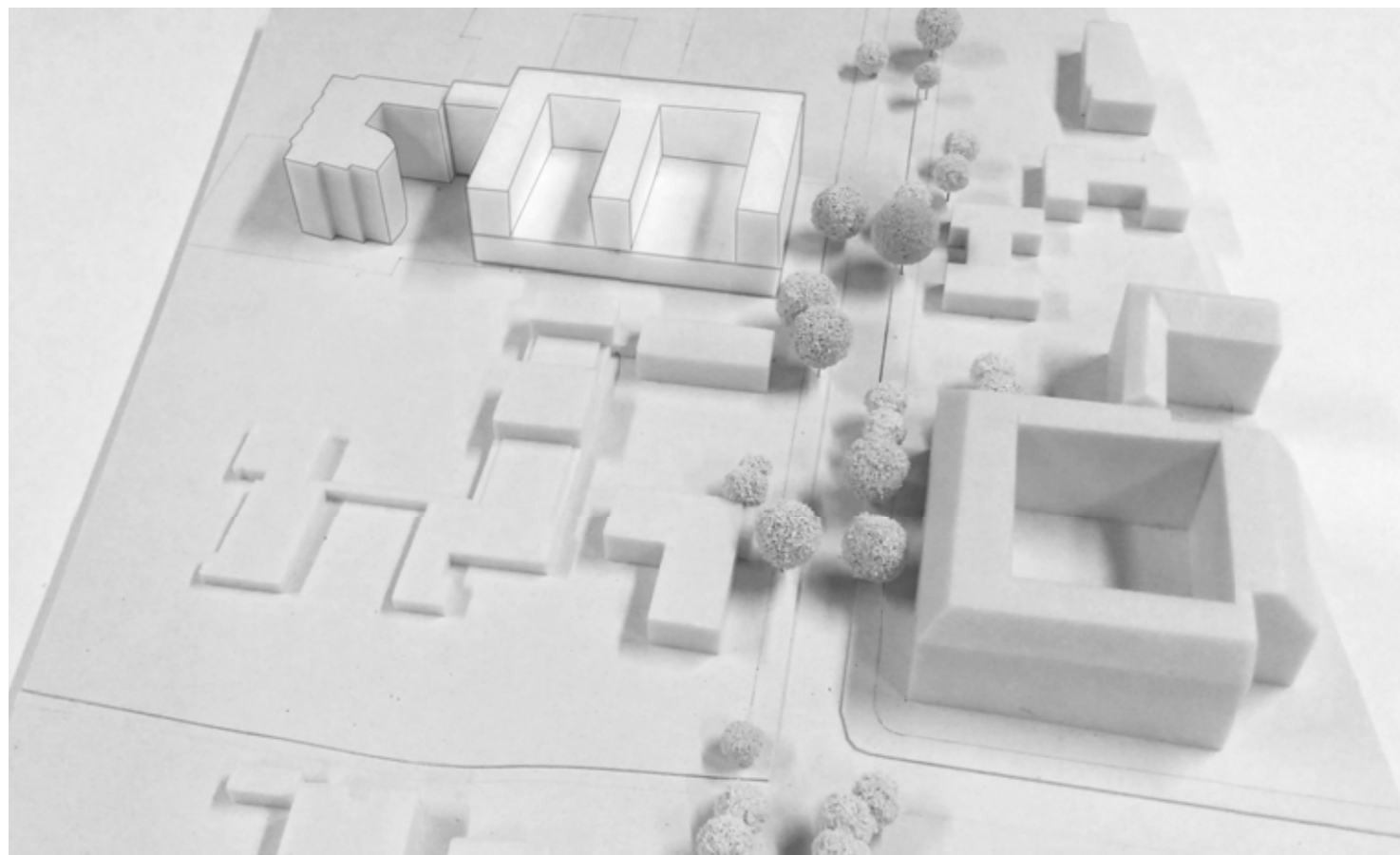
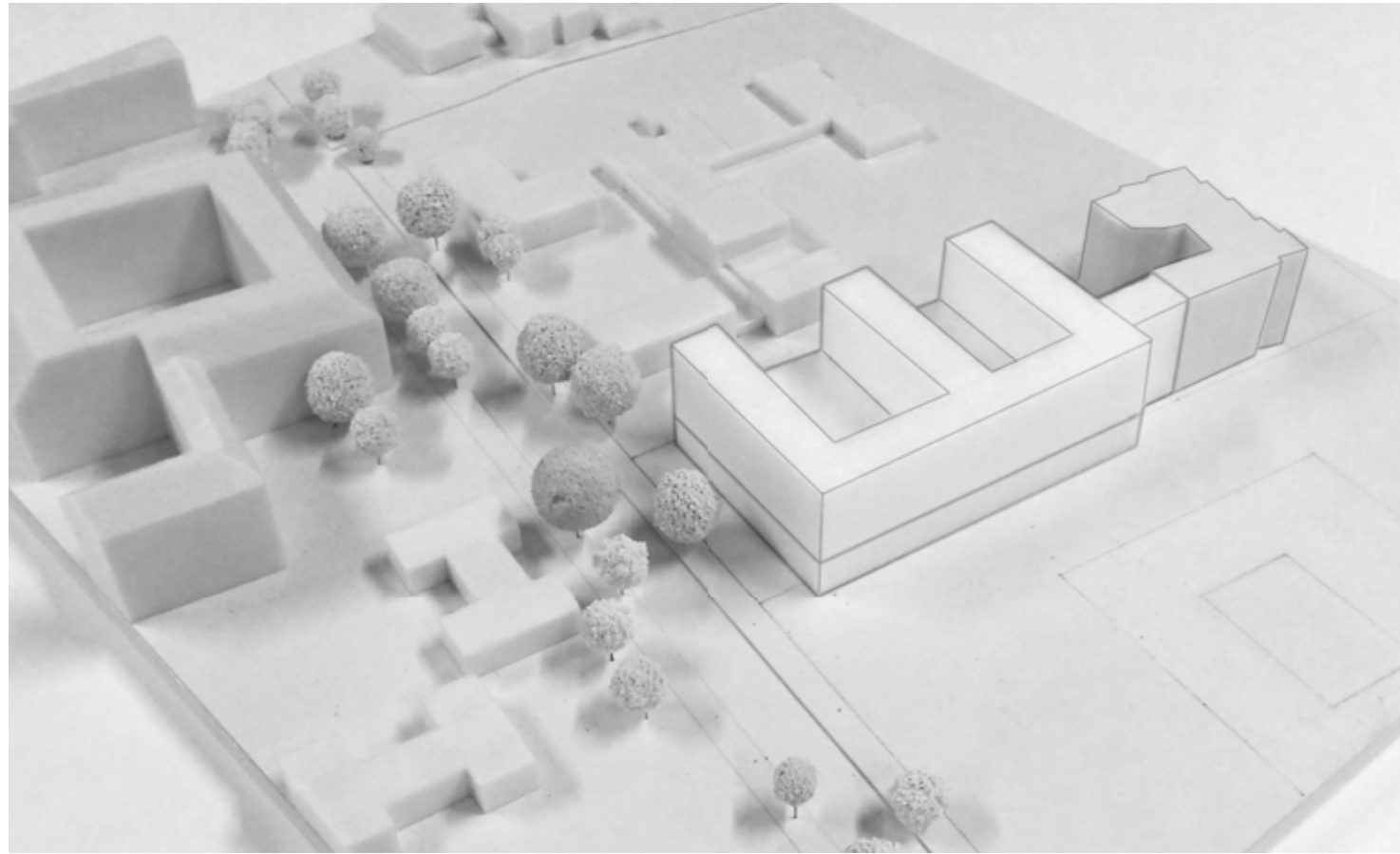
Lange Laufwege negativ, Klärung Lärmschutz Schwimmhalle

Bewertung ‚Domizil‘: mittel

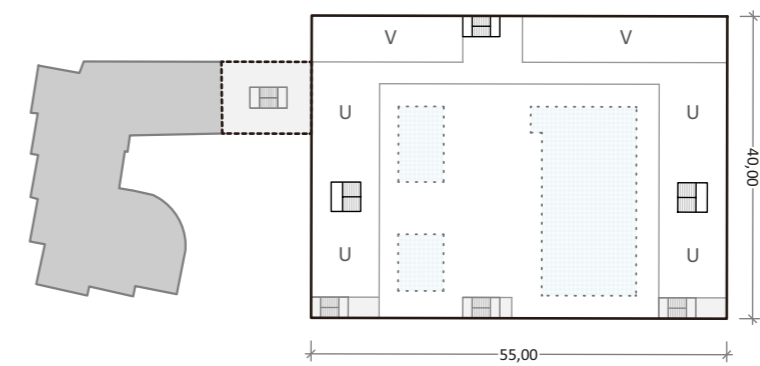
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen



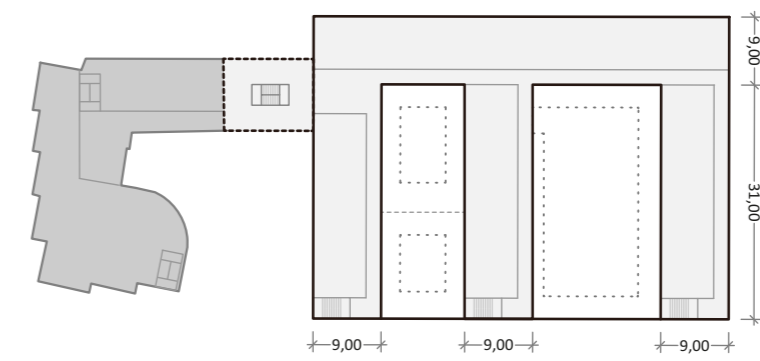
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



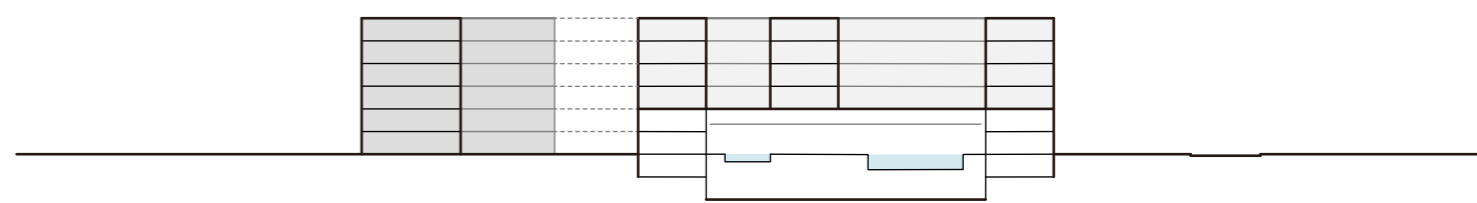
Grundriss EG Badehalle



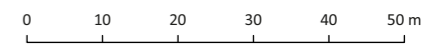
Grundriss 1.OG Umkleide



Grundriss 2.-5.OG Seniorendomizil

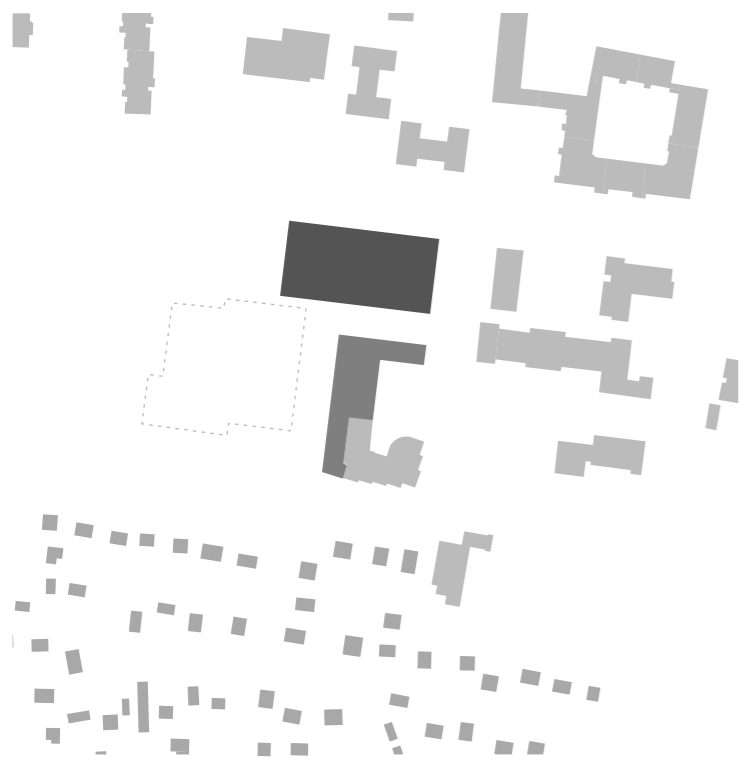


Längsschnitt



- F = Foyer Bad** **U / Umkl. = Umkleibereich** **G = Geräte u. Nebenräume** **BEH = Behindertengerechte Räume**
- V = Verwaltung Bad** **S / San. = Sanitärbereich** **T = Technik Bad** **SM = Schwimmmeister**

7.2.7 B1_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei ‚Bad pur‘



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (II), alt. EG (I)
Foyer, Umkleiden und Nebenr. im EG und 1.OG
Technik im EG, alt. UG

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Winkelförmiger Erweiterungsbau,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Städtebau

Baukörper bilden Solitäre; Städtebauliche Einbindung zum westlichen Quartier kann nicht beurteilt werden, da hier kein Bebauungskonzept vorliegt. Freibereich zw. Bad und ‚Domizil‘ rel undefiniert (Abstandsfläche).
Höhenabstufung zur Götzstraße durch flacheren Badbaukörper, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; Foyer zur Götzstraße orientiert (Identität)
Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad an Götzstraße
Stellplatzanlage oberirdisch auf dem Grundstück Golzstr. 18
Vorplatz und Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad:
(+) Foyer und Umkl im EG
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1.OG (Weg)
alt. Becken im EG, Umkleiden im 1.OG (Wegeführung ‚hoch-runter‘)
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
(+) klare funktionale Erschließungswege,
(-) keine nordorientierten Zimmer, aber Nordflügel einhüftig

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(+) ‚Bad pur‘
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Baukörper Bad rückt sehr nahe an den Bestand (Bestandssicherung beim Bau)

(-) ‚Domizil‘ starker Eingriff in den Bestand durch westlichen Zimmeranbau (vorh. Zimmer werden Mittelspange)

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 1.800m ² / BF ‚Domizil‘: 895m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.230m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.380m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ² Stellplatzanlage ‚Domizil‘ (20) ca. 500m ²

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich;
Keine Gebäudeüberlagerung, damit kein Klärungsbedarf vorhanden

Gesamtbewertung BBB: positiv

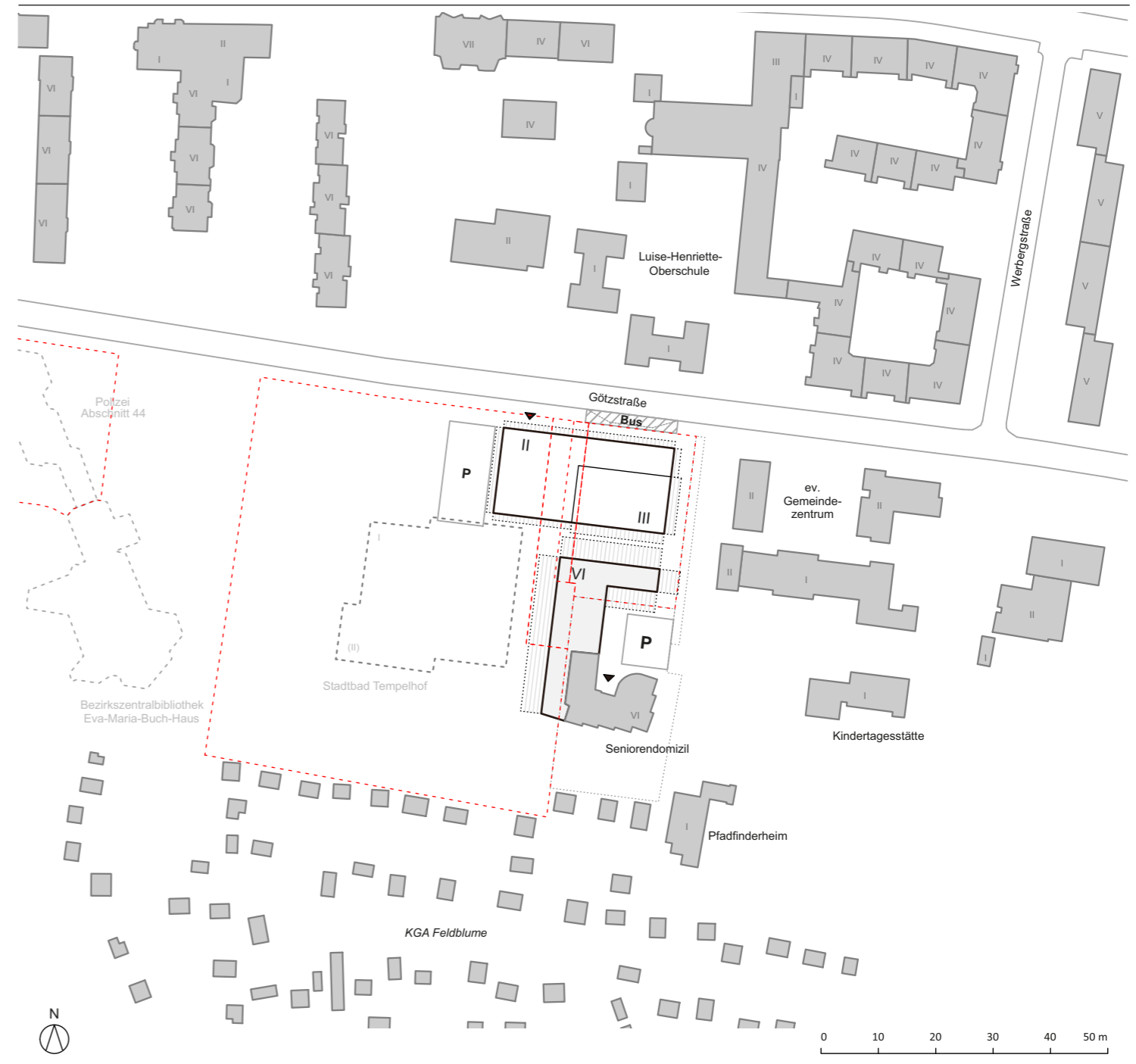
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

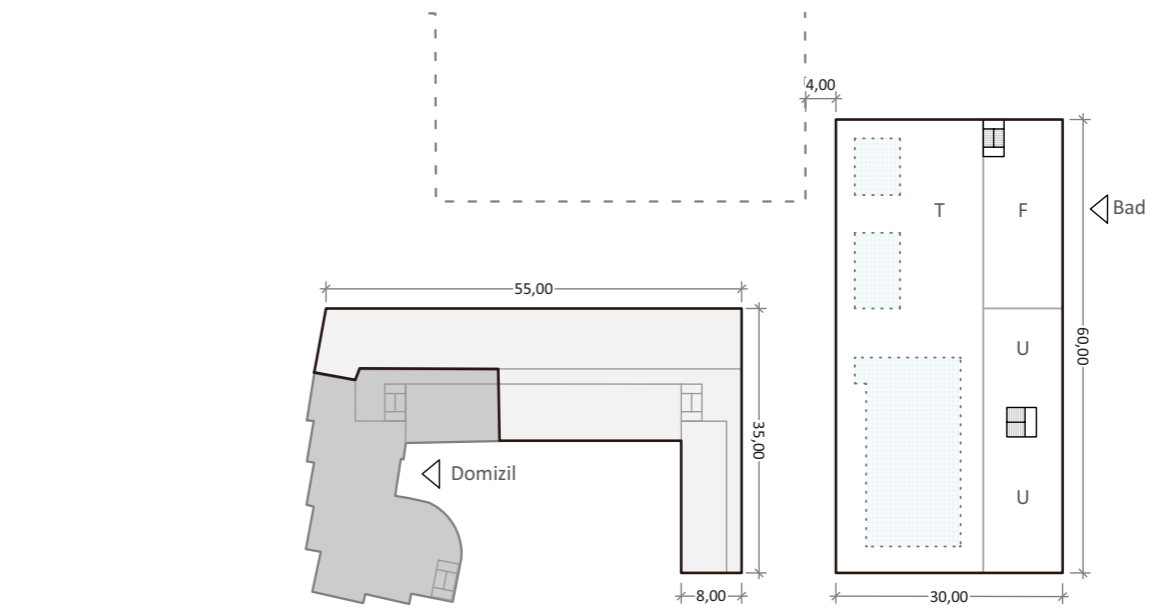
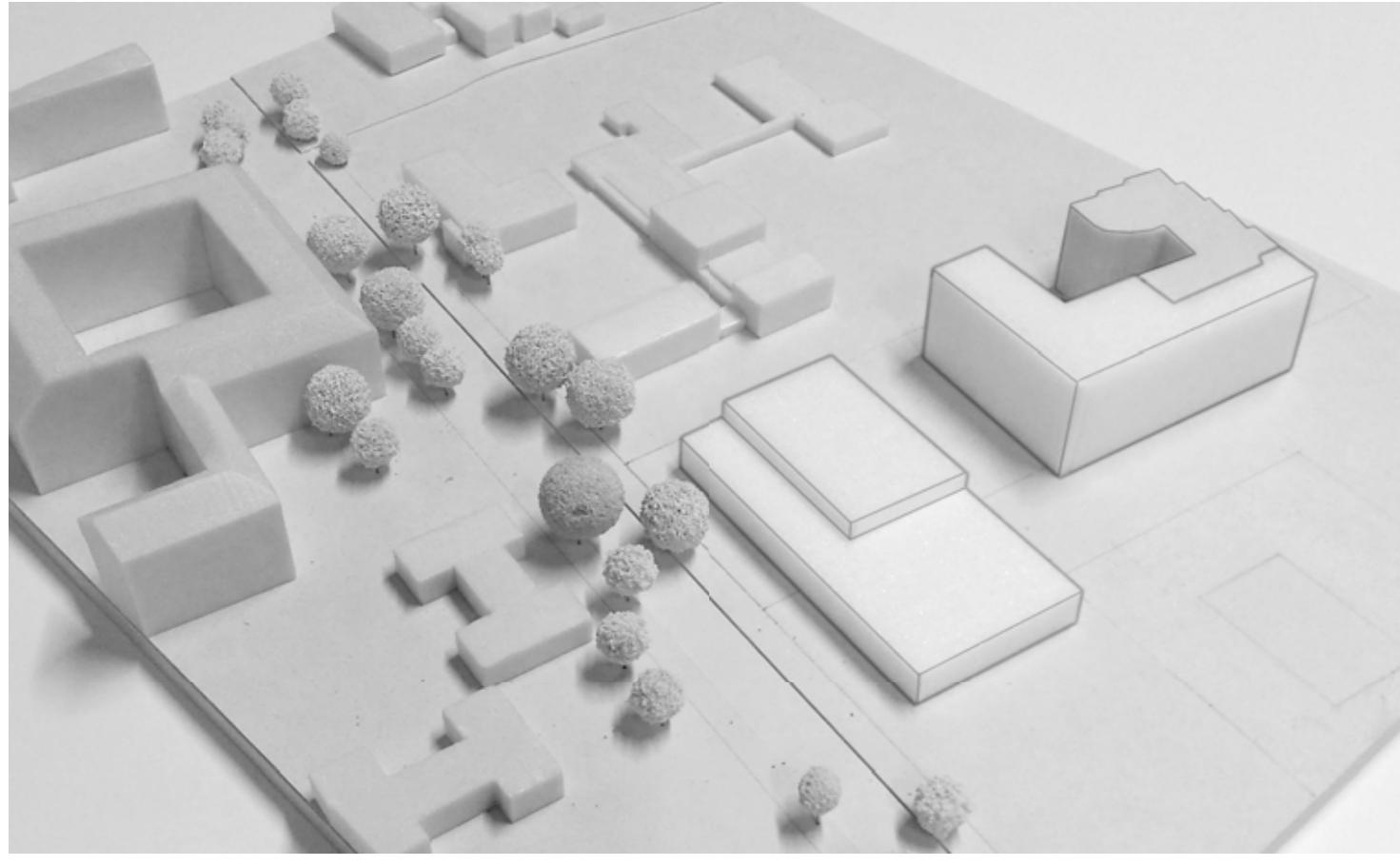
‚entfällt‘ wegen Maßnahme im Bestand

Bewertung ‚Domizil‘: negativ

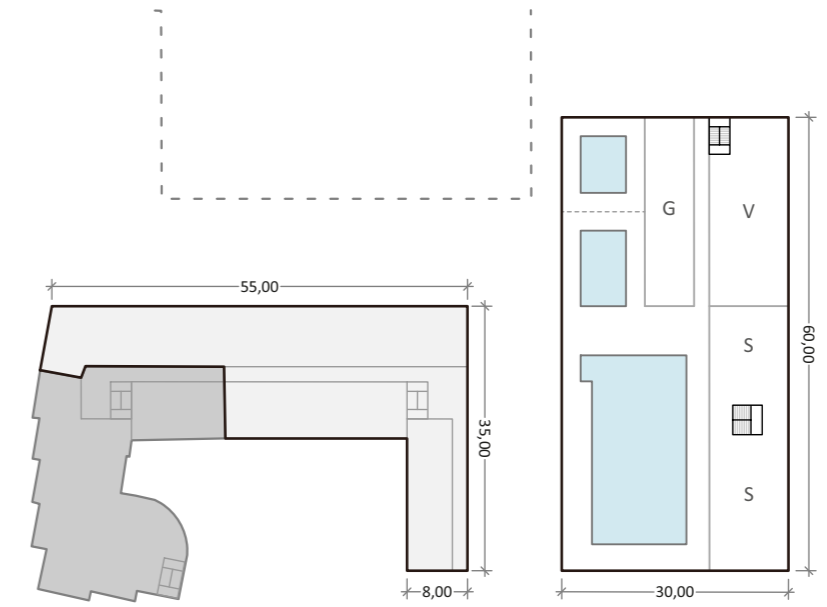
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen



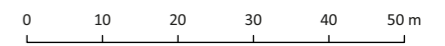
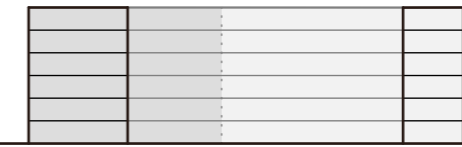
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



Grundriss EG Eingangsebene

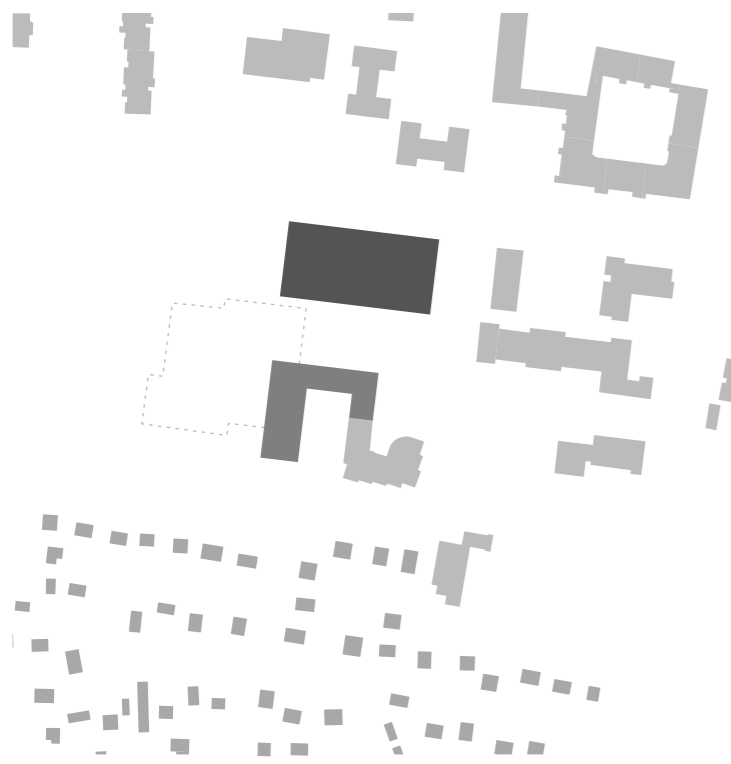


Grundriss 1.OG Badehalle



- F = Foyer Bad** **U / Umkl. = Umklebereich** **G = Geräte u. Nebenräume** **BEH = Behindertengerechte Räume**
- V = Verwaltung Bad** **S / San. = Sanitärbereich** **T = Technik Bad** **SM = Schwimmmeister**

7.2.8 C1_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit Zusatzangeboten unterbaut



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im DG (V)
Foyer, Umkleiden und Nebenr. im EG 2.-3.OG
Technik im 2.OG

Zusatznutzung im EG-1.OG:
Beispiel: Jugendfreizeiteinrichtung JFZ oder affine Nutzungen (Gesundheitsangebot) zur Straße orientiert, sonstige Nutzung (z.B. Hospiz) zur straßenabgewandten Seite orientiert

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Mäanderförmiger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Städtebau

Beide Baukörper bilden parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten und Höhenentwicklung aufeinander beziehen.
Eingang Bad zur Götzstraße, Bad im DG (Signetwirkung)
‚Domizil‘ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Freibereich zw. Badhybrid und ‚Domizil‘ für Parken oder zugeordnete Freiflächen für sonst. Nutzung im EG.
Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad + Zusatznutzung an Götzstraße
Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern
Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+/-) Eingang im EG, Foyer im 2.OG
(-) Barrierefreie Zugänglichkeit nur über Aufzug
(+) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 3.OG (DG)
(+/-) Umkleiden im 2.OG

Zusatznutzung
(+) Öffentliche (JFZ) oder private Einrichtung im EG-1.OG zum Stadtraum oder Hof orientiert, Freiraum zuschaltbar

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
(+) Orientierung zum Grün

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(-) Bad aufgeständert auf Stützen, mit Nutzung unterbaut
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Aufzug
(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 1.800m ² / BF ‚Domizil‘: 935m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.400m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.600m ² / Sonstiges : ca. 900m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ² soll ca. 1.000m ² ist (Mitnutzung durch ‚Domizil‘)

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel;
Zutritt zu Bad im 2. OG kritisch;
Nutzungsmix aufgrund o.g. Probleme kritisch;
durch Verlegung Eingang ins 1. OG Sichtbarkeit Bad eingeschränkt

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich;
Zusatznutzungen ungeklärt;
Vermietungsmodell für EG und 1.OG für BBB ausgeschlossen, bei Verkauf dieser Flächen ist Finanzierung zu klären.

Gesamtbewertung BBB: negativ

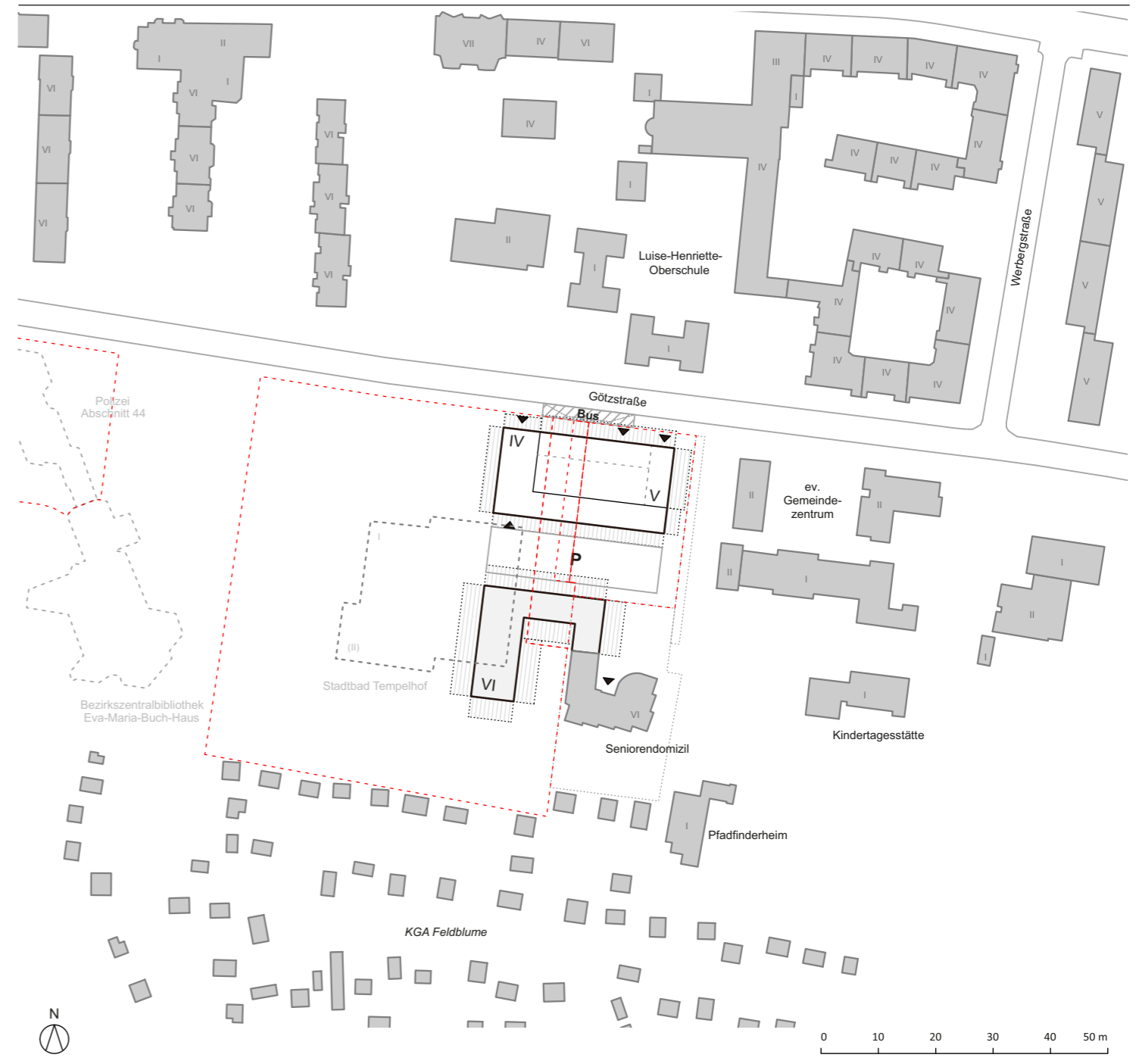
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

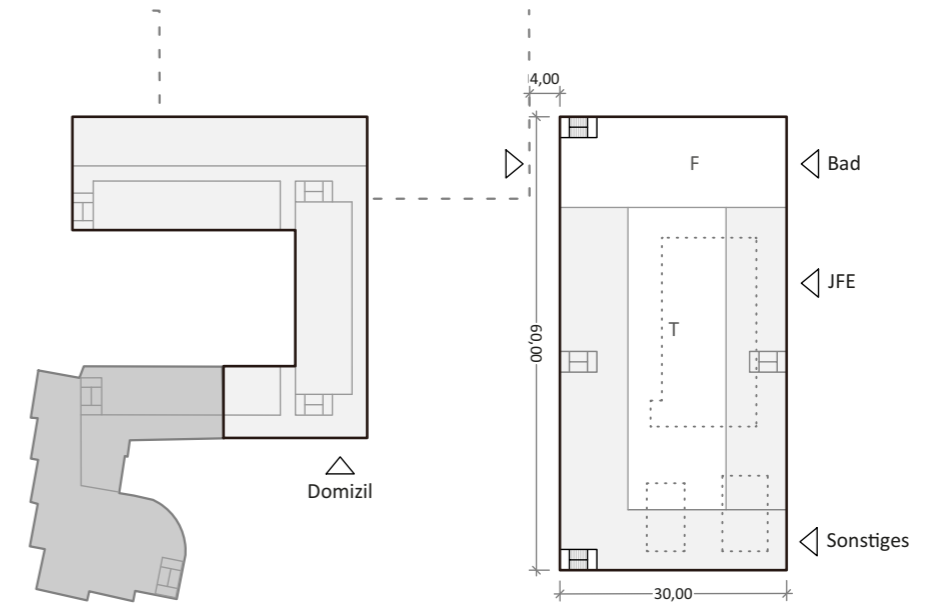
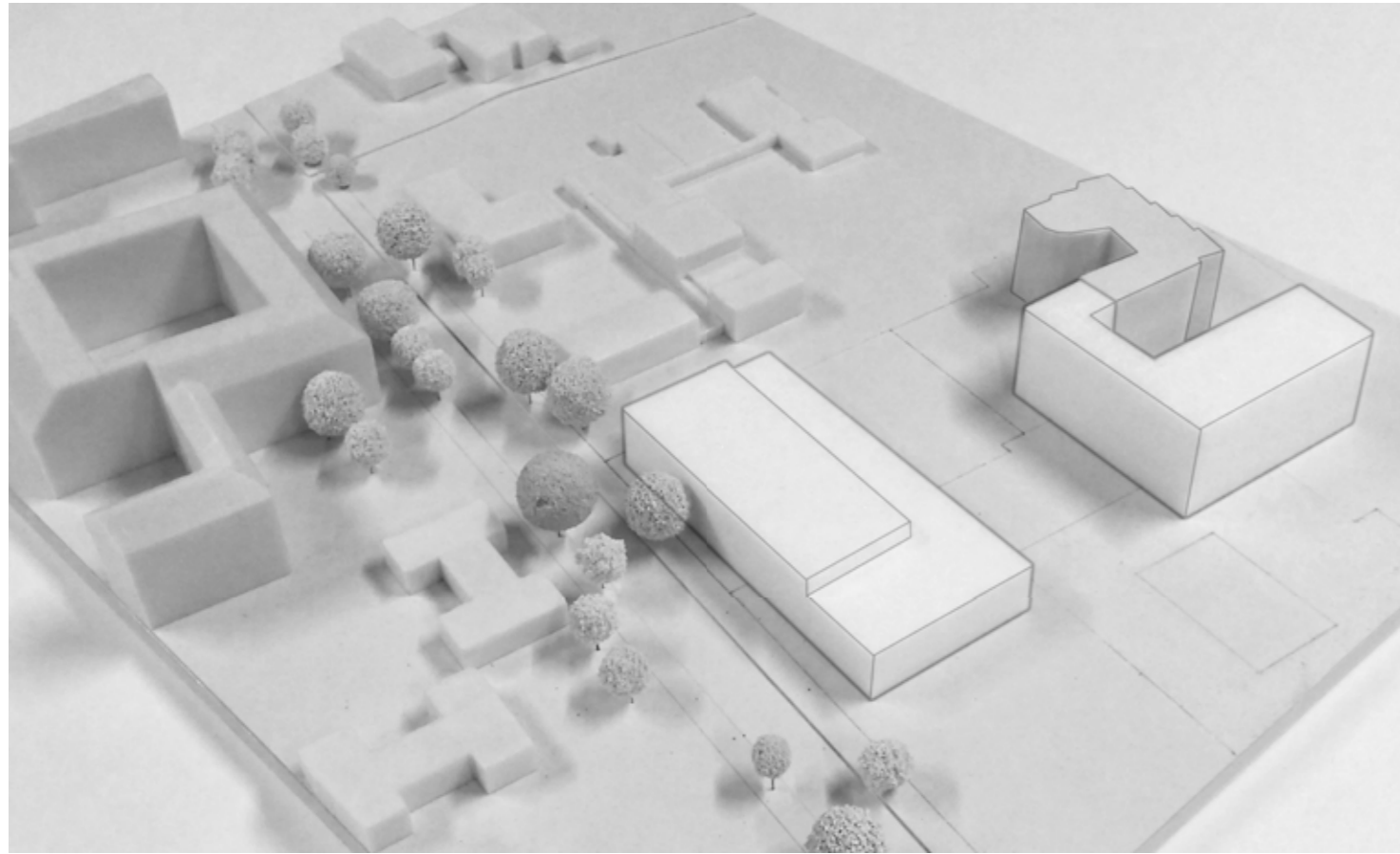
Viele Vorteile; offene Fragen: Flächenverbrauch, Städtebau

Bewertung ‚Domizil‘: positiv

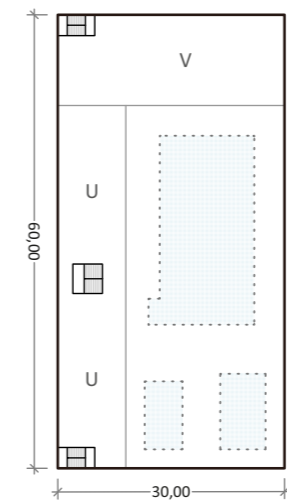
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen



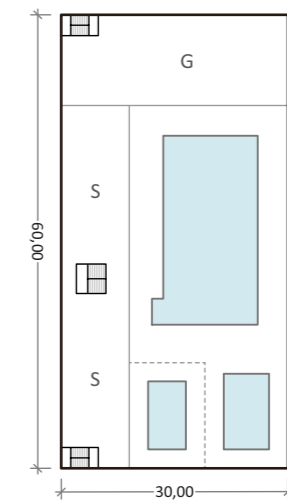
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



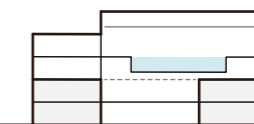
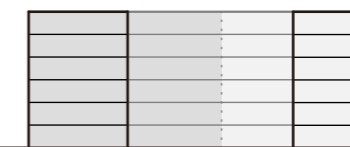
Grundriss EG Eingangsebene



Grundriss 2.OG Umkleide



Grundriss 3.OG Badehalle



Längsschnitt



F = Foyer Bad

U / Umkl. = Umkleidebereich

G = Geräte u. Nebenräume

BEH = Behindertengerechte Räume

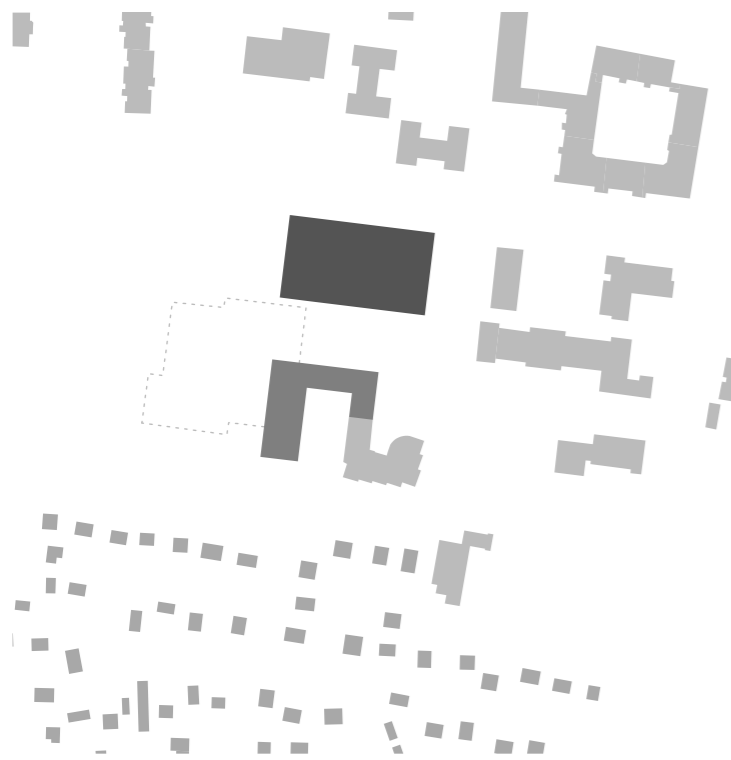
V = Verwaltung Bad

S / San. = Sanitärbereich

T = Technik Bad

SM = Schwimmmeister

7.2.9 C2_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit KFZ-Stellplätzen unterbaut



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 3.+4.OG (V),
Technik im Geschoss unterhalb der Schwimmhalle

Zusatznutzung im EG und 1.OG, nach Bedarf UG's
KFZ-Stellplätze, z.B. Parken für Bad und Domizil, ggf. weitere

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Mäanderförmiger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Städtebau

Beide Baukörper bilden zwei parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten aufeinander beziehen.

‚Domizil‘ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Freibereich zw. Badhybrid und ‚Domizil‘

Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad und Zufahrt Garage an Götzstraße
Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+/-) Eingang Bad im EG, Foyer /Umkl. im 2.OG
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 3.OG (Weg)
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad

Zusatznutzung
(+) Unterbauung für effiziente Stellplatzanordnung, Ersparnis Flächenverbrauch

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
(+) Orientierung zum Grün

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(-) Bad aufgeständert auf Stützen, mit Nutzung unterbaut, Stützenstellung Garagenraster angepasst
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Aufzug
(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götzstraße 18: ca. 2.277m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 1.910m ² / BF ‚Domizil‘: 935m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 5.000m ² / ‚Domizil‘: ca. 5.600m ²
Freiflächen / Parken		BGF Parken: ca. 4.700m ² inkl. Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ²

Einschätzung BBB

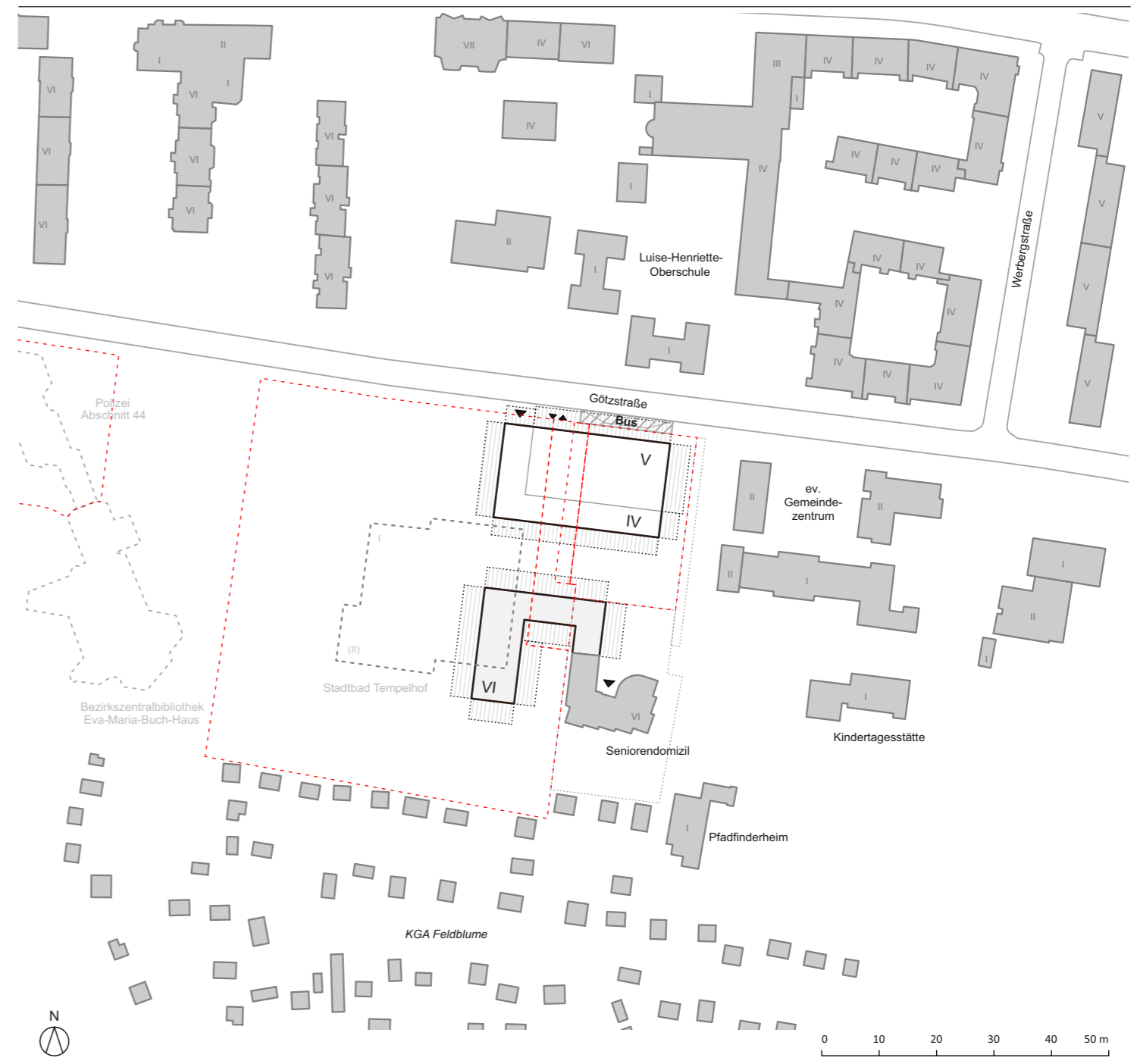
Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel;
Zutritt zu Bad im 2. OG kritisch;
Nutzungsmix aufgrund o.g. Probleme kritisch;
durch Verlegung Eingang ins 1. OG Sichtbarkeit Bad eingeschränkt

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich;
durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung) erforderlich;
Nutzungstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch
Gesamtbewertung BBB: negativ

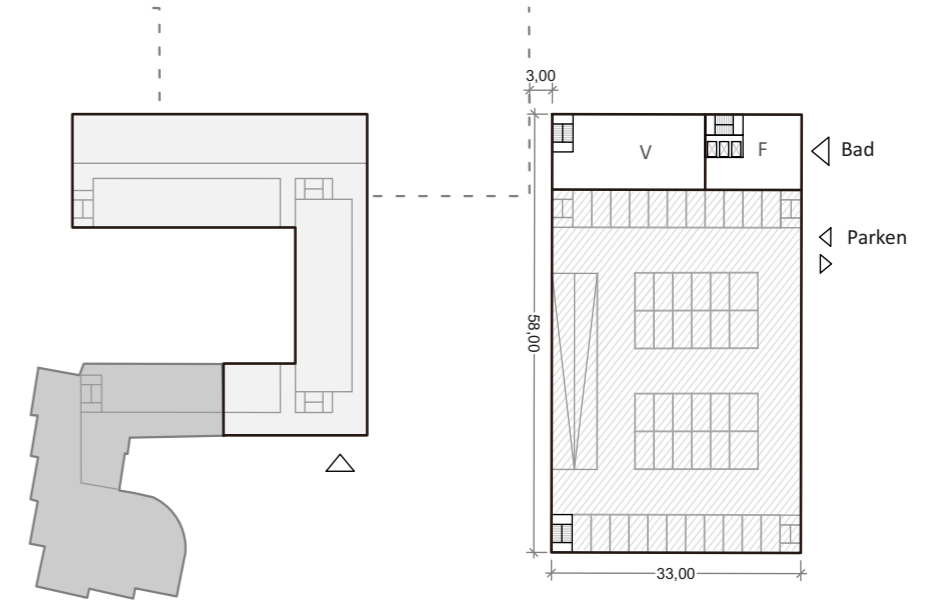
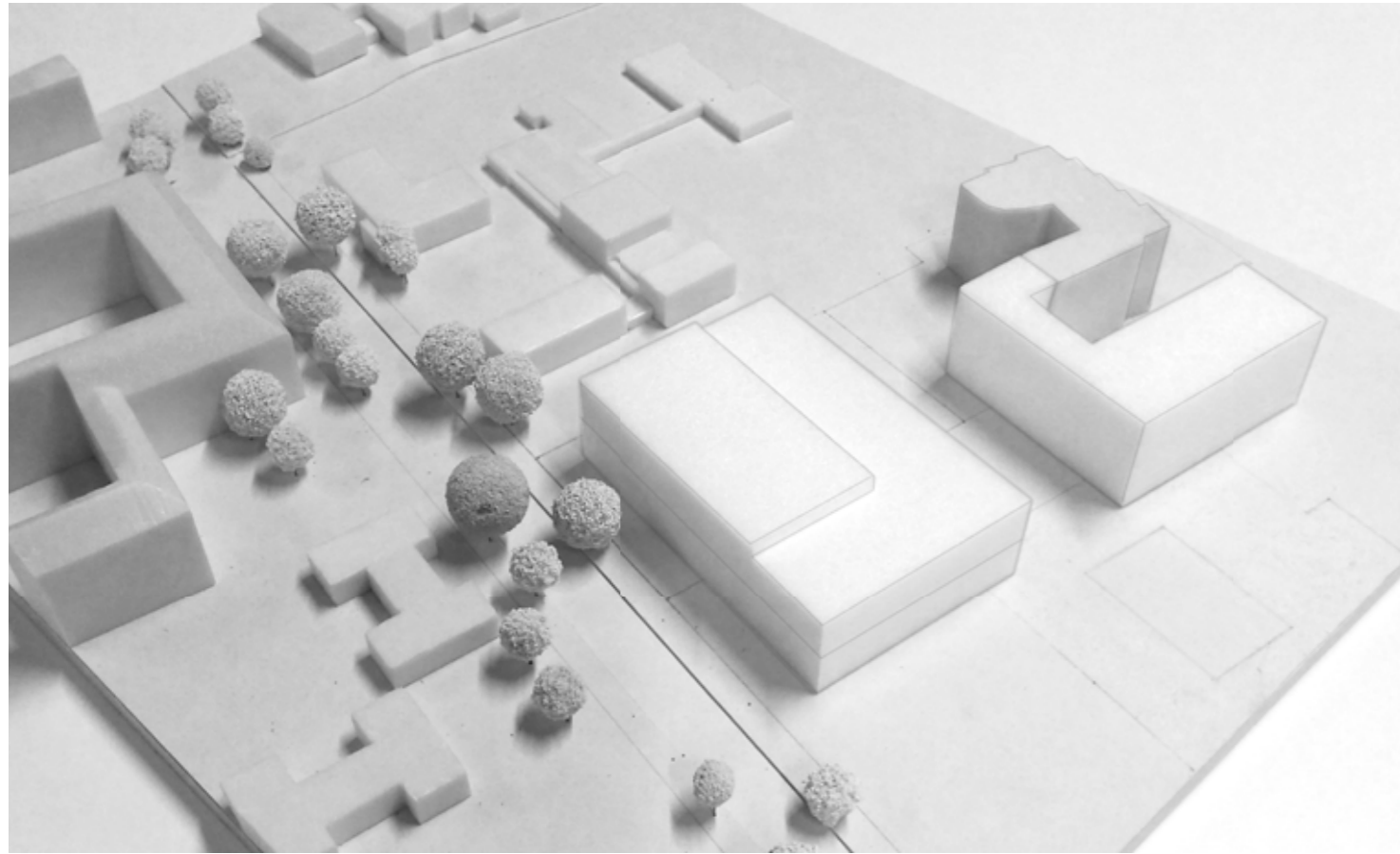
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

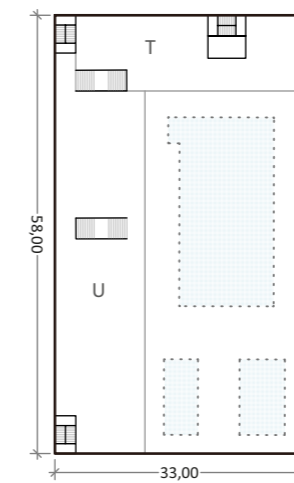
nicht in Einzelbewertung Domizil erfasst



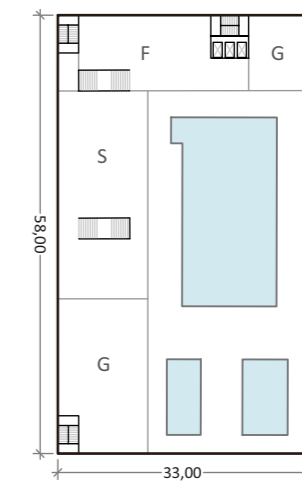
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



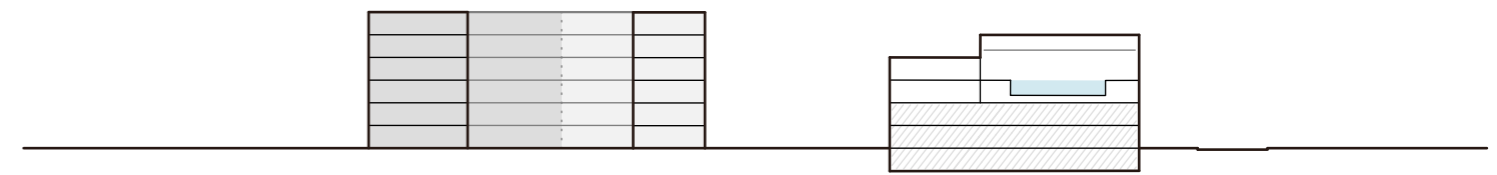
Grundriss EG-1.OG Parken



Grundriss 2.OG Umkleide



Grundriss 3. OG Badehalle



Längsschnitt



F = Foyer Bad

U / Umkl. = Umkleidebereich

G = Geräte u. Nebenräume

BEH = Behindertengerechte Räume

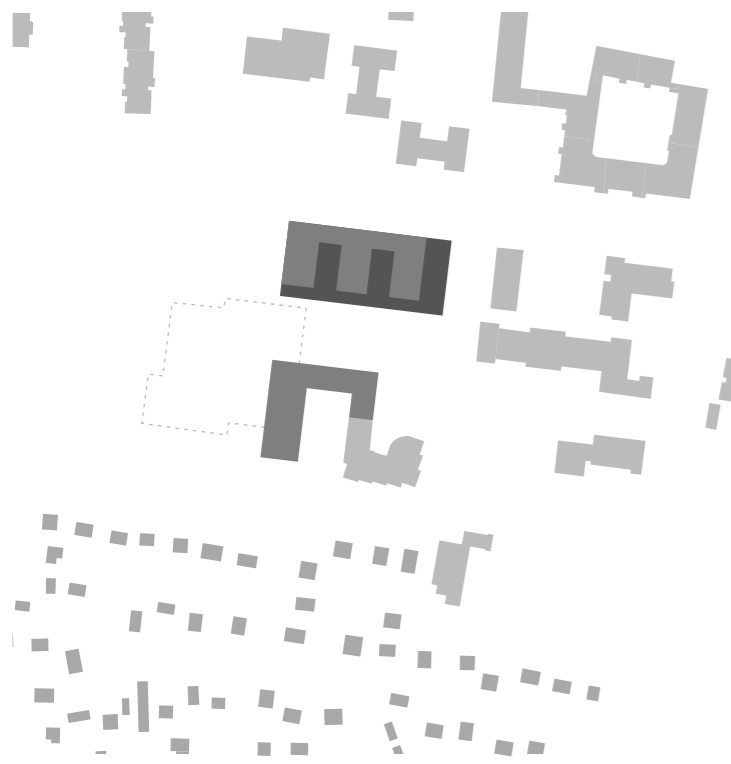
V = Verwaltung Bad

S / San. = Sanitärbereich

T = Technik Bad

SM = Schwimmmeister

7.2.10 D1_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit Zusatzangeboten überbaut



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (III), alt. EG
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG, 1.-2.OG
Technik im EG unterhalb der Schwimmhalle

Zusatznutzung im IV. OG:
Beispiel: Kita, ggf. Hospiz mit Dachterrasse
eingeschossig, alternativ zweigeschossig

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Mäanderförmiger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Städtebau

Beide Baukörper bilden zwei parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten aufeinander beziehen.
Kammförmiges Staffelgeschoss mit Dachgarten
‚Domizil‘ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Freibereich zw. Badhybrid und ‚Domizil‘
Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad + Eingang Zusatznutzung an Götzstraße
Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern
Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer und Umkl im EG
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1.OG (Weg)
alt. Becken im EG, Umkleiden im 1.OG
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad

Zusatznutzung
(+) Sondernutzung, z.B. Kita mit zugeordnetem Freiraum (Dachgarten)

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
(+) Orientierung zum Grün

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(-) Badehalle überbaut, daher lastverteilende Ebene, z.B. Trägerrost, über dem Bad und geeignete Stützenstellung erforderlich
(+/-) Leichte Bauweise Dachgeschoss, z.B. Holzbau für Kita

(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]
Bebaute Fläche	[BF]
Bruttogrundfläche	[BGF]
Freiflächen / Parken	

GF Götzstraße 18: ca. 2.277m²
BF Bad: ca. 1.890m² / BF ‚Domizil‘: 935m²
BGF Bad: ca. 4.510m² / ‚Domizil‘: ca. 5.600m² / KiTa: ca. 780m²
Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m²
Stellplatzanlage ‚Domizil‘ (20) ca. 500m²

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel;
vollflächige Verzahnung, damit massive Schnittstellen

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich;
durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung) erforderlich;
Nutzungstrennung (technisch) mit nutzungsunabhängigem Aufbau in den Obergeschossen fraglich
Gesamtbewertung BBB: mittel

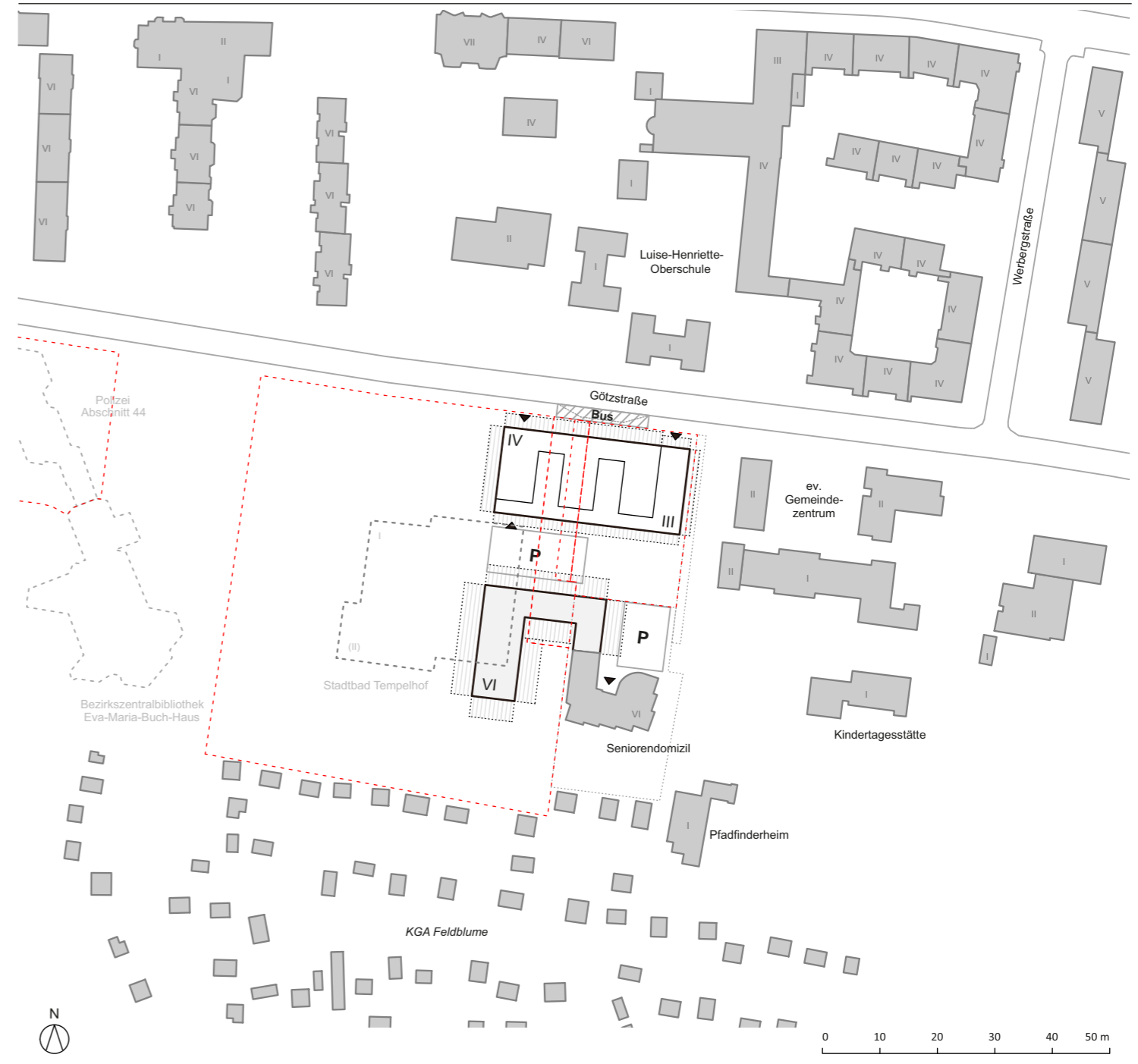
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

Viele Vorteile; offene Fragen: Flächenverbrauch, Städtebau, Kita-Nähe (Blickbezug) positiv

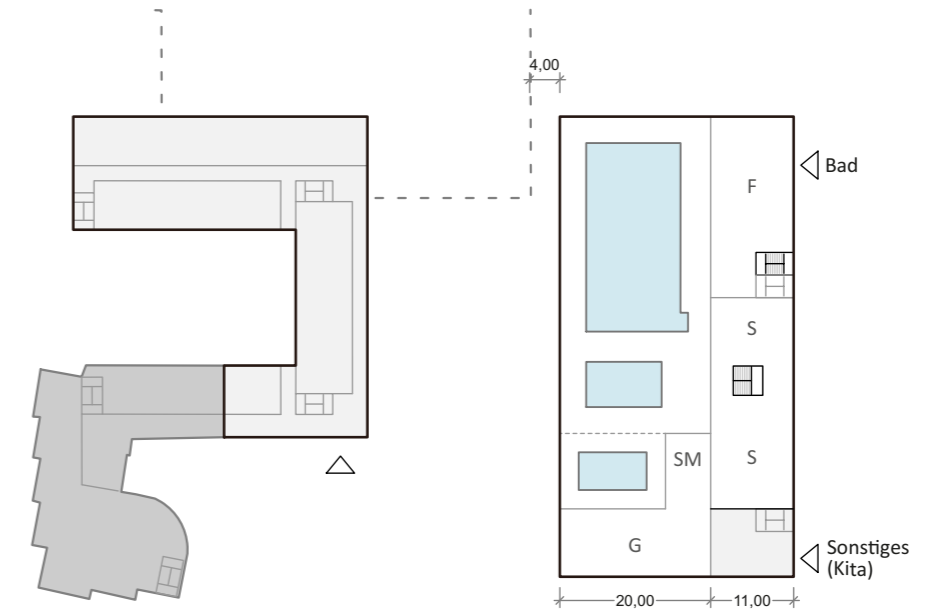
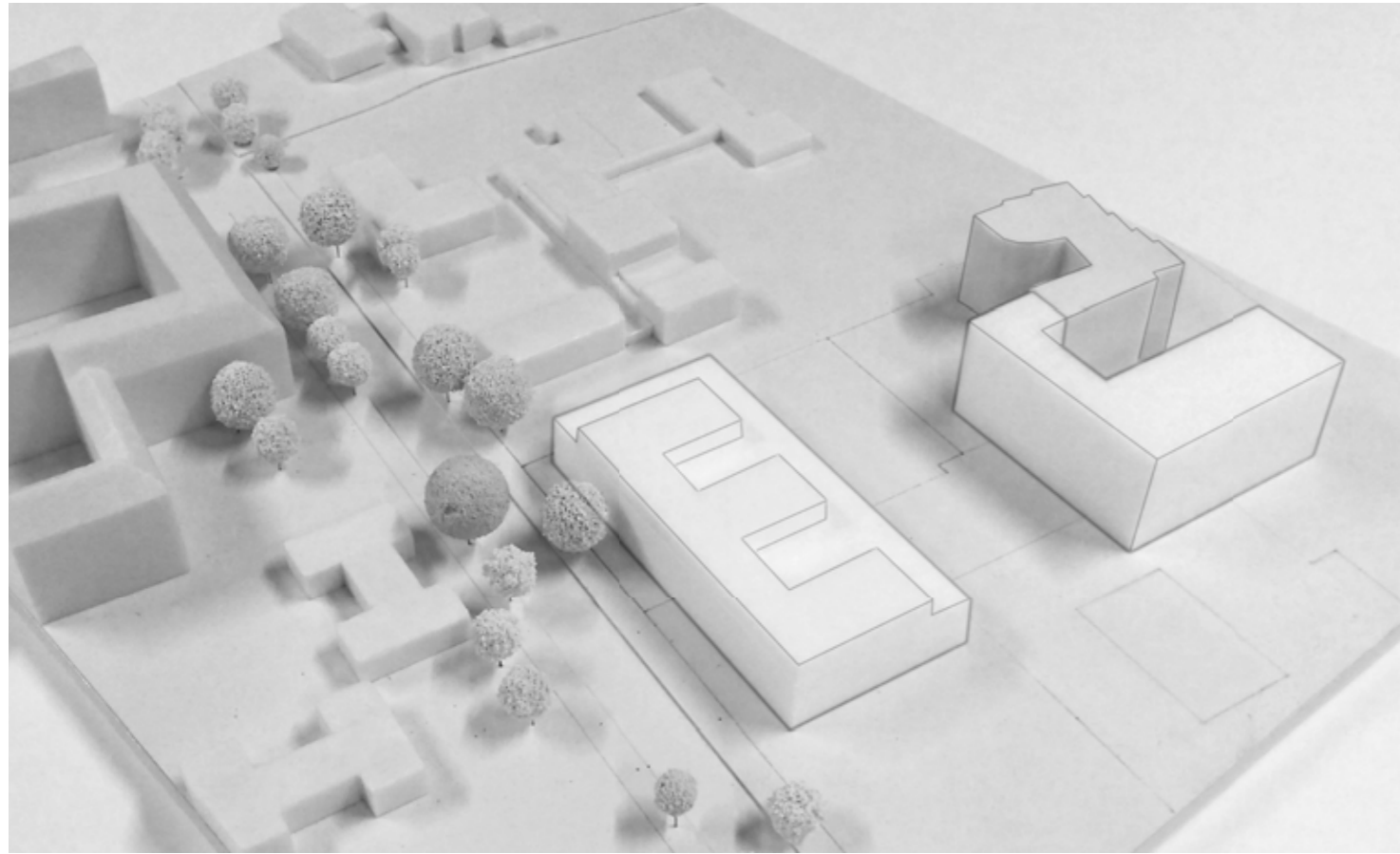
Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen

Bewertung ‚Domizil‘: positiv

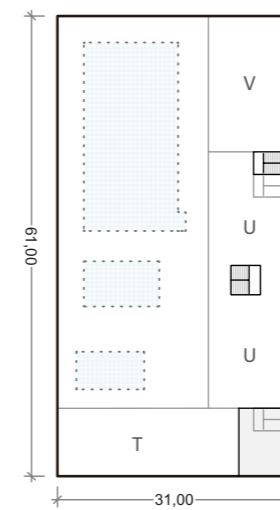


B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen

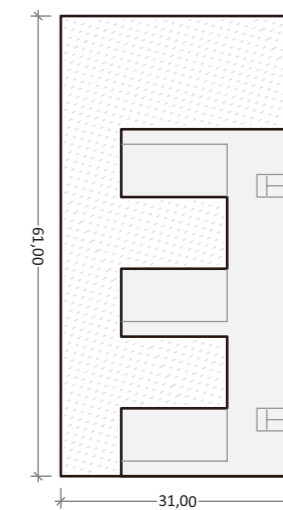




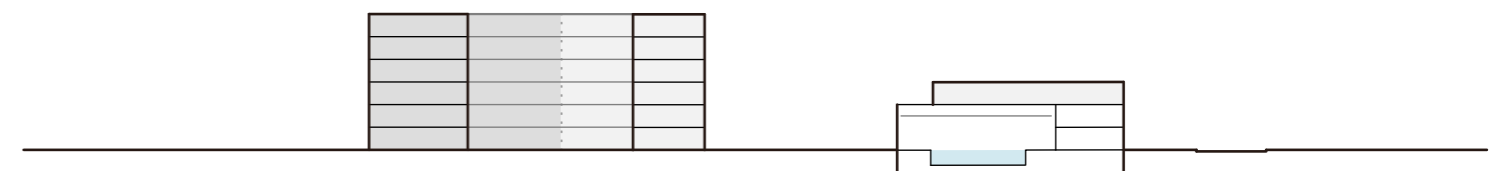
Grundriss EG Eingangs- und Badeebene



Grundriss 1.OG Galeriegeschoss (Umkleide)



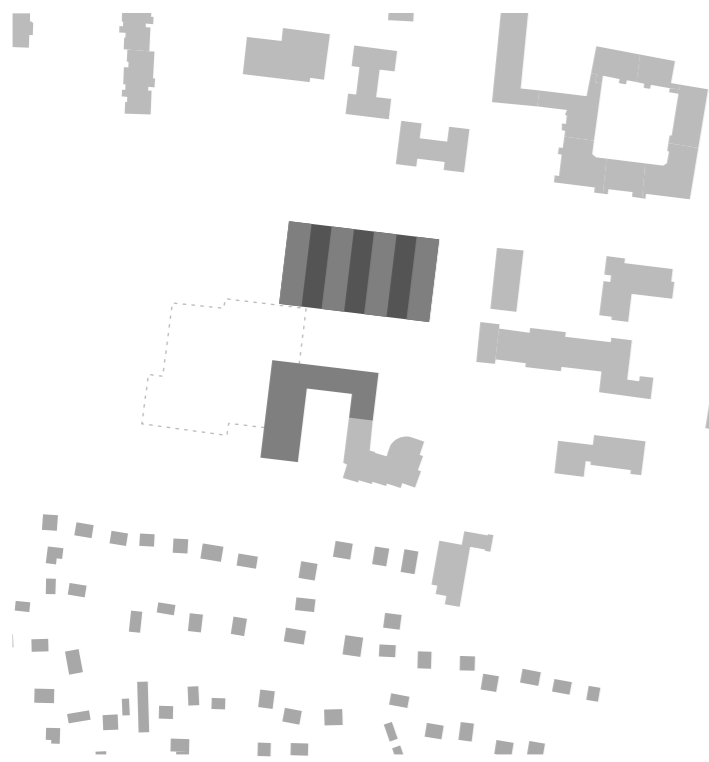
Grundriss 3.OG Kita



Längsschnitt

- F** = Foyer Bad
- V** = Verwaltung Bad
- U / Umkl.** = Umkleibereich
- S / San.** = Sanitärbereich
- G** = Geräte u. Nebenräume
- T** = Technik Bad
- BEH** = Behindertengerechte Räume
- SM** = Schwimmmeister

7.2.11 D2_Bad und ‚Domizil‘ Seniorenwohnen separate Baukörper, Bad mit Wohnen / Arbeiten überbaut



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (III), alt. EG
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG, 1.-2.OG
Technik im EG/KG unterhalb der Schwimmhalle

Zusatznutzung im DG
Beispiel: Wohnen und Arbeiten mit Dachgärten;
eingeschossig, alternativ zweigeschossig

‚Domizil‘ Seniorenwohnen:
Mäanderförmiger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Geschossigkeit (VI) analog Bestand

Städtebau

Beide Baukörper bilden zwei parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten aufeinander beziehen.
Zeilenartige Überbauung mit Dachgarten
‚Domizil‘ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün,
Freibereich zw. Badhybrid und ‚Domizil‘
Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzstraße 18 (BBB)

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad + Zusatznutzung an Götzstraße
Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern
Haupteingang ‚Domizil‘ über Zuweg zwischen Götzstraße 20 und 22 erschlossen

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer und Umkl im EG
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1.OG (Weg)
alt. Becken im EG, Umkleiden im 1.OG
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad

Zusatznutzung
(+) Wohnen und/oder Arbeiten im DG mit zugeordnetem Freiraum (Dachgarten)

‚Domizil‘
(+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen
(+) Orientierung zum Grün

Bauliche Aufwendungen

- Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘
- (+) normaler Aufwand
 - (+/-) leicht erhöhter Aufwand
 - (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(-) Die Wohnungstrennwände dienen zugleich als Stahlbeton-Überzüge für das Hallendach und ermöglichen es, die Schwimmhalle stützenfrei zu überspannen
(+) ‚Domizil‘ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]
Bebaute Fläche	[BF]
Bruttogrundfläche	[BGF]
Freiflächen / Parken	

GF Götzstraße 18: ca. 2.277m²
BF Bad: ca. 1.800m² / BF ‚Domizil‘: 935m²
BGF Bad: ca. 4.200m² / ‚Domizil‘: ca. 5.600m² / Wohnen: ca. 3.170m²
Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m²
Stellplatzanlage ‚Domizil‘ (20) ca. 500m²

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel;
vollflächige Verzahnung, damit massive Schnittstellen

Neubau Bad und ‚Domizil‘ vor Rückbau Bestand möglich;
durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung) erforderlich;
Nutzungstrennung (technisch) mit nutzungsunabhängigem Aufbau in den Obergeschossen fraglich
Gesamtbewertung BBB: mittel

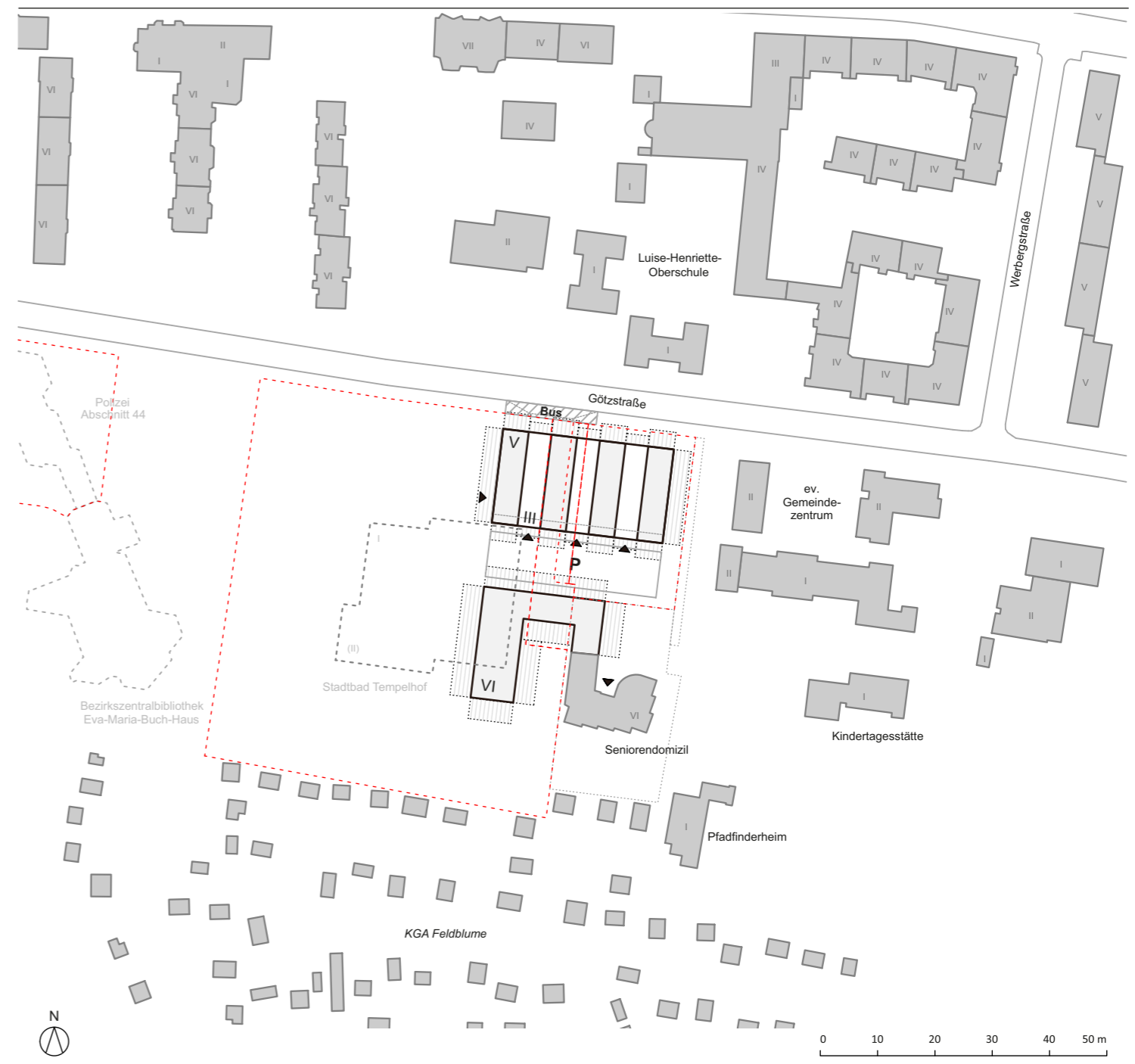
Ersteinschätzung ‚Domizil‘

Vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes)

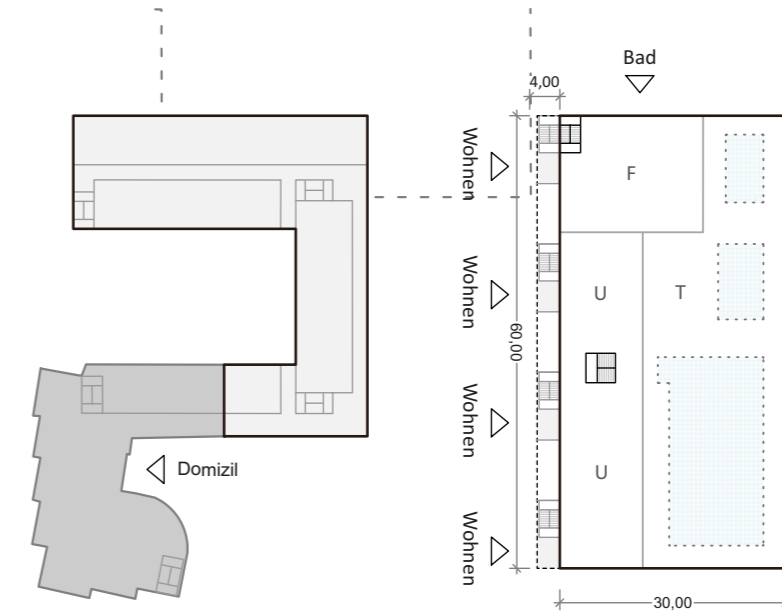
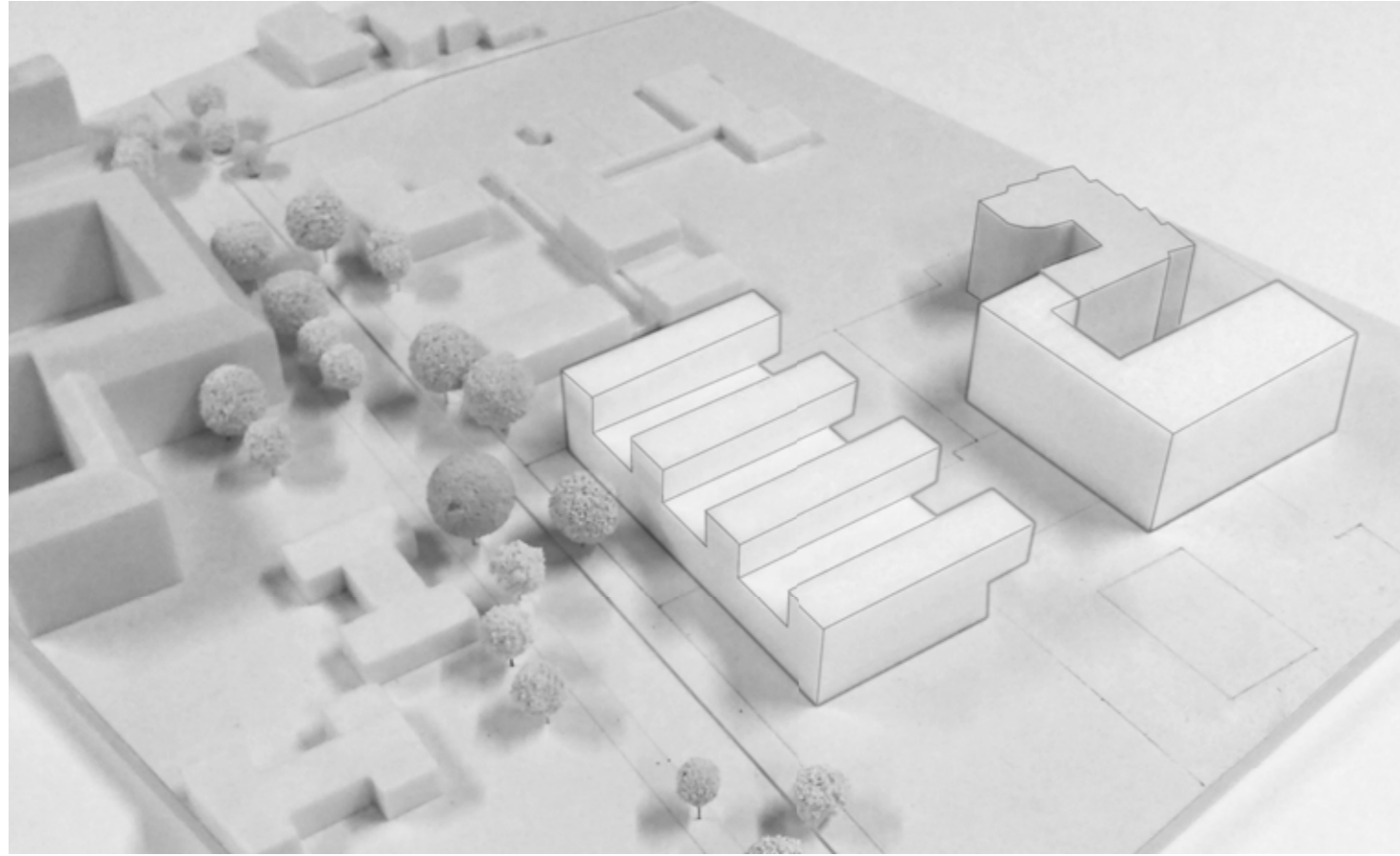
Viele Vorteile; offene Fragen: Flächenverbrauch, Städtebau, Wohn-Nähe positiv

Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, davon abhängig Bedarf 200 Betten-Haus, ggf. Neubau für betreutes Wohnen

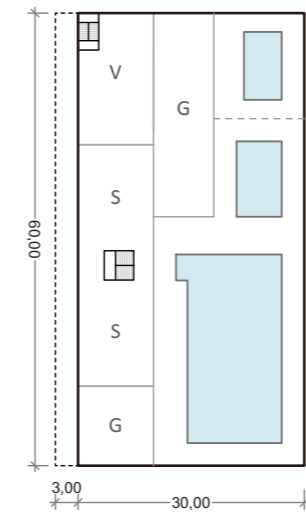
Bewertung ‚Domizil‘: positiv



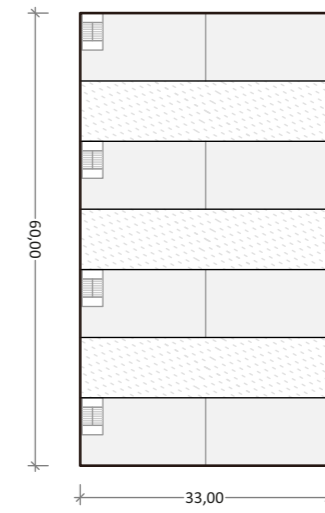
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



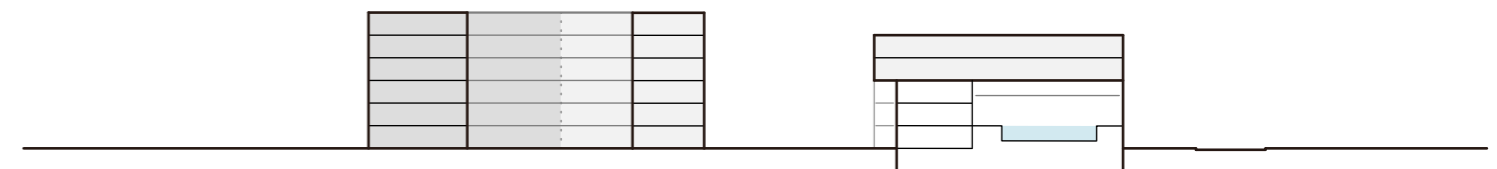
Grundriss EG Eingangsebene



Grundriss 1.OG Badehalle



Grundriss 3-4.OG Wohnen



Längsschnitt



- F** = Foyer Bad
- U / Umkl.** = Umkleebereich
- G** = Geräte u. Nebenräume
- BEH** = Behindertengerechte Räume
- V** = Verwaltung Bad
- S / San.** = Sanitärbereich
- T** = Technik Bad
- SM** = Schwimmmeister

7.3 STANDORT GÖTZSTRASSE 6

7.3.1 E1_Bad mit KFZ-Stellplätzen unterbaut



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 3.+4.OG (V),
Technik im Geschoss unterhalb der Schwimmhalle

Zusatznutzung im EG und 1.OG, nach Bedarf UG's
KFZ-Stellplätze, z.B. Quartiersgarage

Städtebau

Der Baukörper verlängert die Straßenrandbebauung und bildet einen Abschluss zum ‚Grün‘ und zur Zukünftigen Wohnbebauung.

Quartiersgarage greift den Standort der Quartiersgarage aus der Vorbereitenden Untersuchung ‚Neue Mitte Tempelhof‘ auf.

Erschließung / Freiflächen

Bad an der Schnittstelle zwischen Götzstraße und Grunackpark, Erschließung beidseitig möglich

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+/-) Eingang Bad im EG, Foyer /Umkl. im 2.OG
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 3.OG (Weg)
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(+) gutes Tageslicht im Umkleibereich Bad

Zusatznutzung
(+) Unterbauung für effiziente Stellplatzanordnung, Ersparnis Flächenverbrauch

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(-) Bad aufgeständert auf Stützen, mit Nutzung unterbaut, Stützenstellung Garagenraster angepasst
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Aufzug

Flächen

Grundstücksfläche [GF]
Bebaute Fläche [BF]
Bruttogrundfläche [BGF]
Freiflächen / Parken

GF Götzstraße 6: ca. 4.787m²
BF Bad: ca. 2.200m²
BGF Bad: ca. 5.500m² / Quartiersgarage: ca. 7.340m²
Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m²
(Mitnutzung durch Quartiersgarage)

Einschätzung BBB

Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel
Zutritt zu Bad im 3. OG kritisch;
Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich
Zusatznutzung ungeklärt, daher Nutzungsmix kritisch;
Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert

Neubau Bad vor Rückbau Bestand möglich aber Grundstück für den Neubau ist zeitlich an den Neubau und Abriss der Polizeistation gekoppelt;
durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich)
Nutzungstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch

Gesamtbewertung BBB: negativ

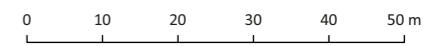
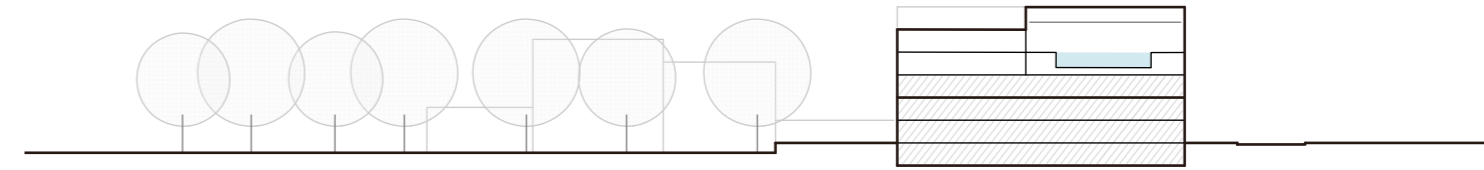
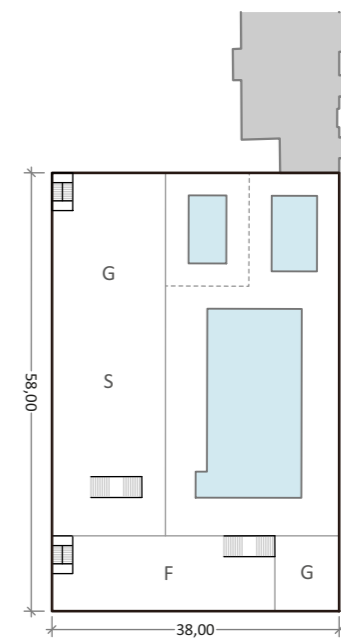
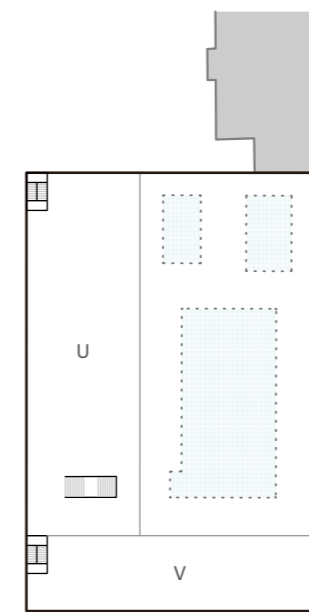
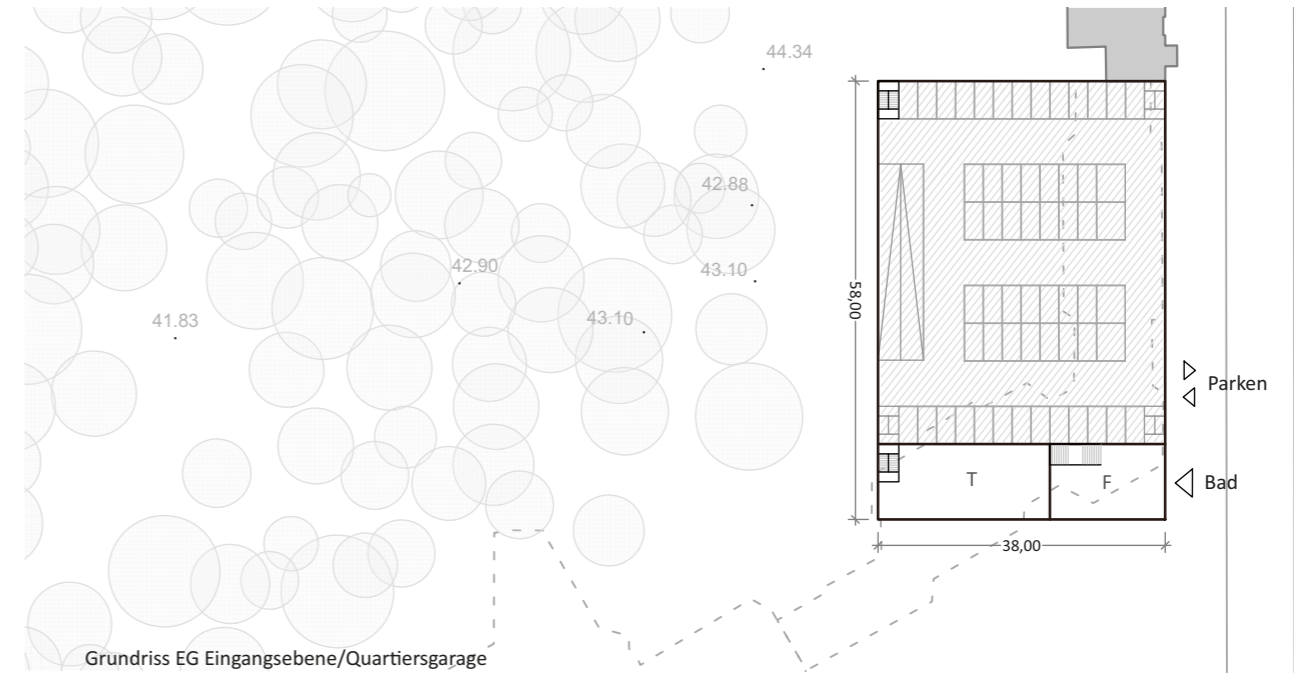
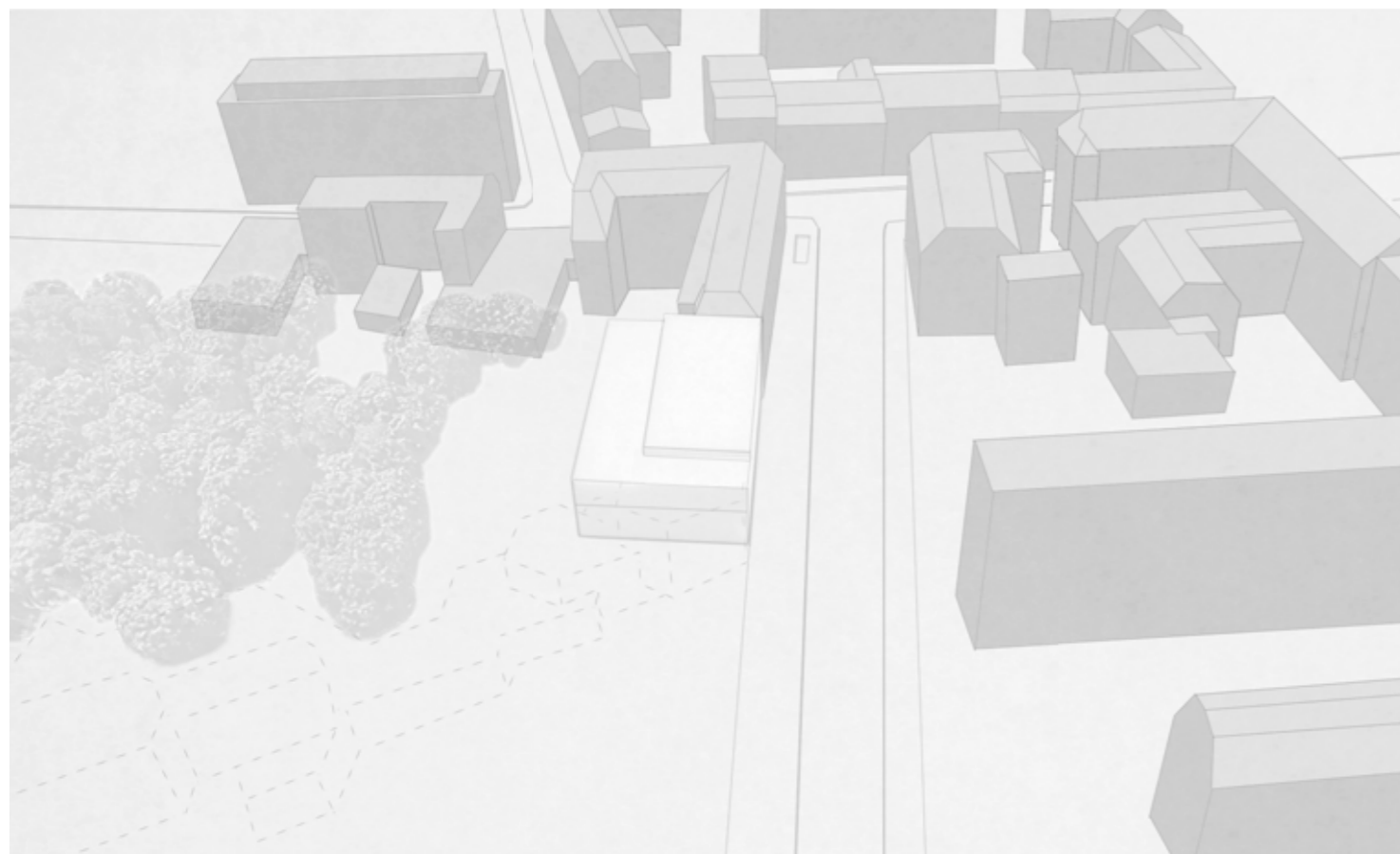
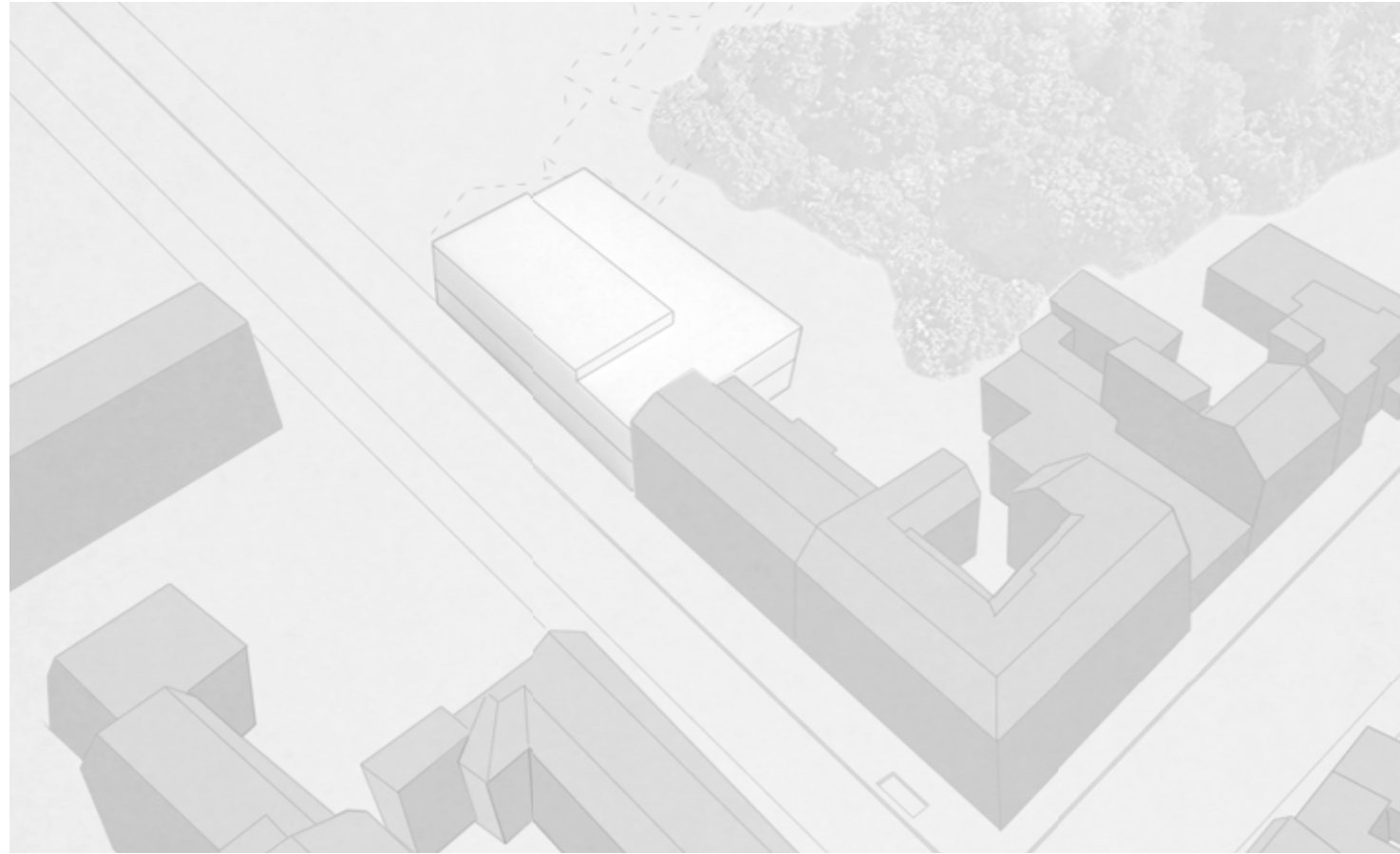


B = Bus-Stellplatz

--- Grundstücksgrenze

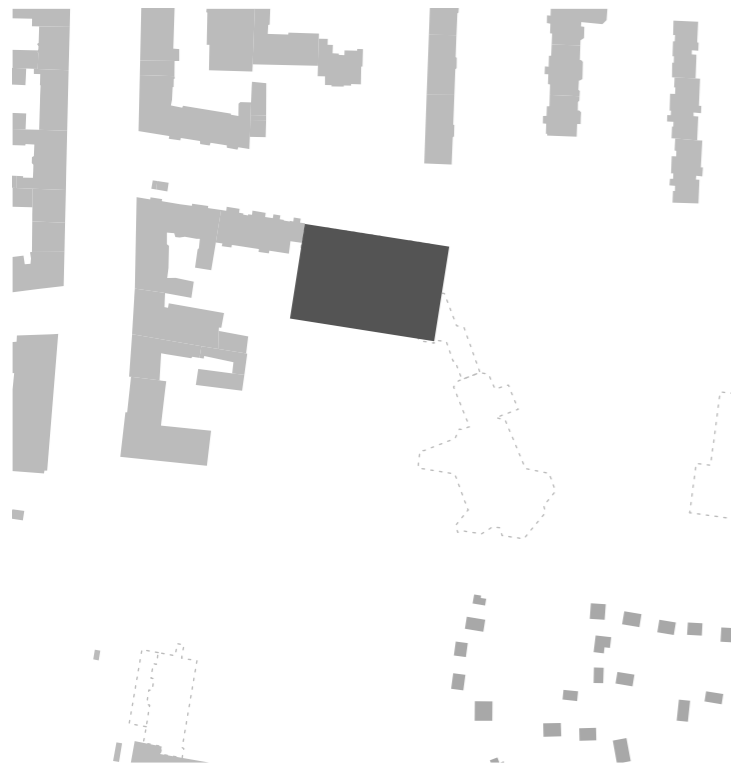
P = Pkw-Parkplätze für Besucher

--- Abstandsflächen



- F = Foyer Bad** **U / Umkl. = Umkleebereich** **G = Geräte u. Nebenräume** **BEH = Behindertengerechte Räume**
- V = Veraltung Bad** **S / San. = Sanitärbereich** **T = Technik Bad** **SM = Schwimmmeister**

7.3.2 E2_Bad mit Überbauung (z.B. Sportzentrum) Solitär



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Foyer, Umkleiden, Schwimmhalle (Badeebene) und Nebenräume im EG (I)
Technik im KG unterhalb der Schwimmhalle

Diese Lösung ermöglicht eine eingeschossige Organisation der Nutzflächen des Bades.

Zusatznutzung oberhalb Schwimmhalle, z.B. Sporthalle

Städtebau

Der Baukörper ist als Solitär an der Schnittstelle zwischen Gunackpark und Götze Straße platziert. In Zusammenhang mit einer Brandwandbebauung Götze Straße 4A ergibt sich städtebaulich eine Zuwegung (Eingangssituation mit ‚Stauraum‘) zum Bad mit Anschluss an die Wegebeziehung Gunackpark / zukünftiges Kultur- und Bildungshaus am Rathaus

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad über Vorplatz an der Götze Straße, Eingang Zusatznutzung über gemeinsames Foyer (Sportzentrum) oder separat über Götze Str. 8/12 erschlossen
Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. östlich auf dem Grundstück Götze Straße 8/12

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer und Umkl im EG zum Stadtraum orientiert
(+) Alle Publikumsbereiche des Bades auf einer Ebene erdgeschossig und barrierefrei organisiert
(+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad
(+) Bad Orientierung nach Süd-West mit „Waldchenblick“

(+/-) Barrierefreiheit für Zusatznutzung über Aufzug
(+) Hybride Nutzung als Sportzentrum mit affinem Nutzungsangebot

Bauliche Aufwendungen

- Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘
- (+) normaler Aufwand
 - (+/-) leicht erhöhter Aufwand
 - (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(-) Badehalle überbaut, daher entsprechende Tragkonstruktion für Zusatznutzung erforderlich, z.B. geschosshohe Fachwerkträger

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]	GF Götze Straße 6: ca. 4.787m ²
Bebaute Fläche	[BF]	BF Bad: ca. 2.150m ²
Bruttogrundfläche	[BGF]	BGF Bad: ca. 4.470m ² / Sporthalle: ca. 2.195m ²
Freiflächen / Parken		Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m ²

Einschätzung BBB (Annahme AHM)

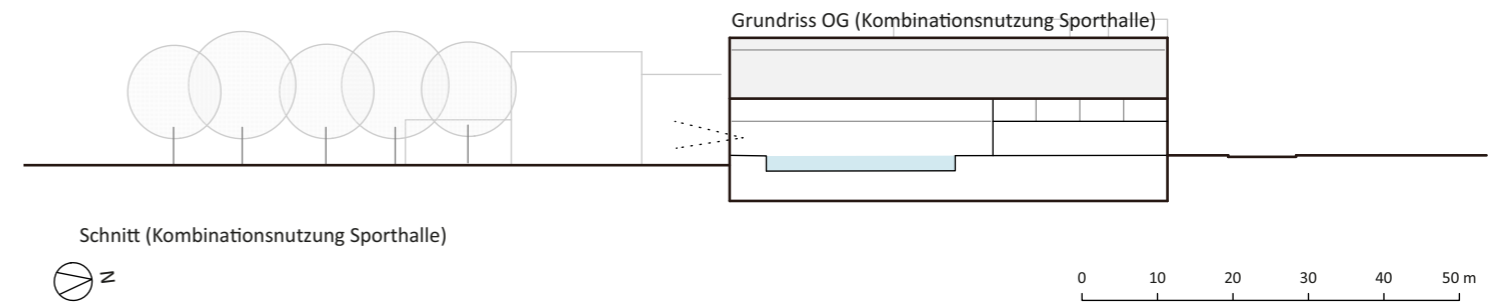
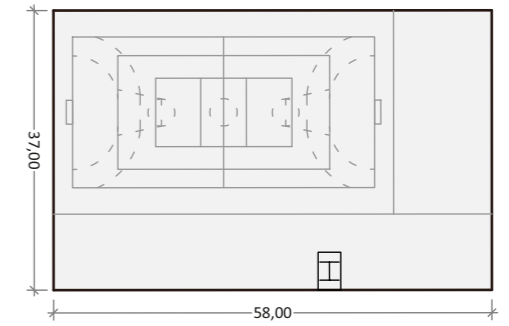
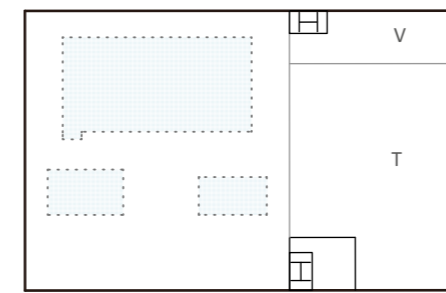
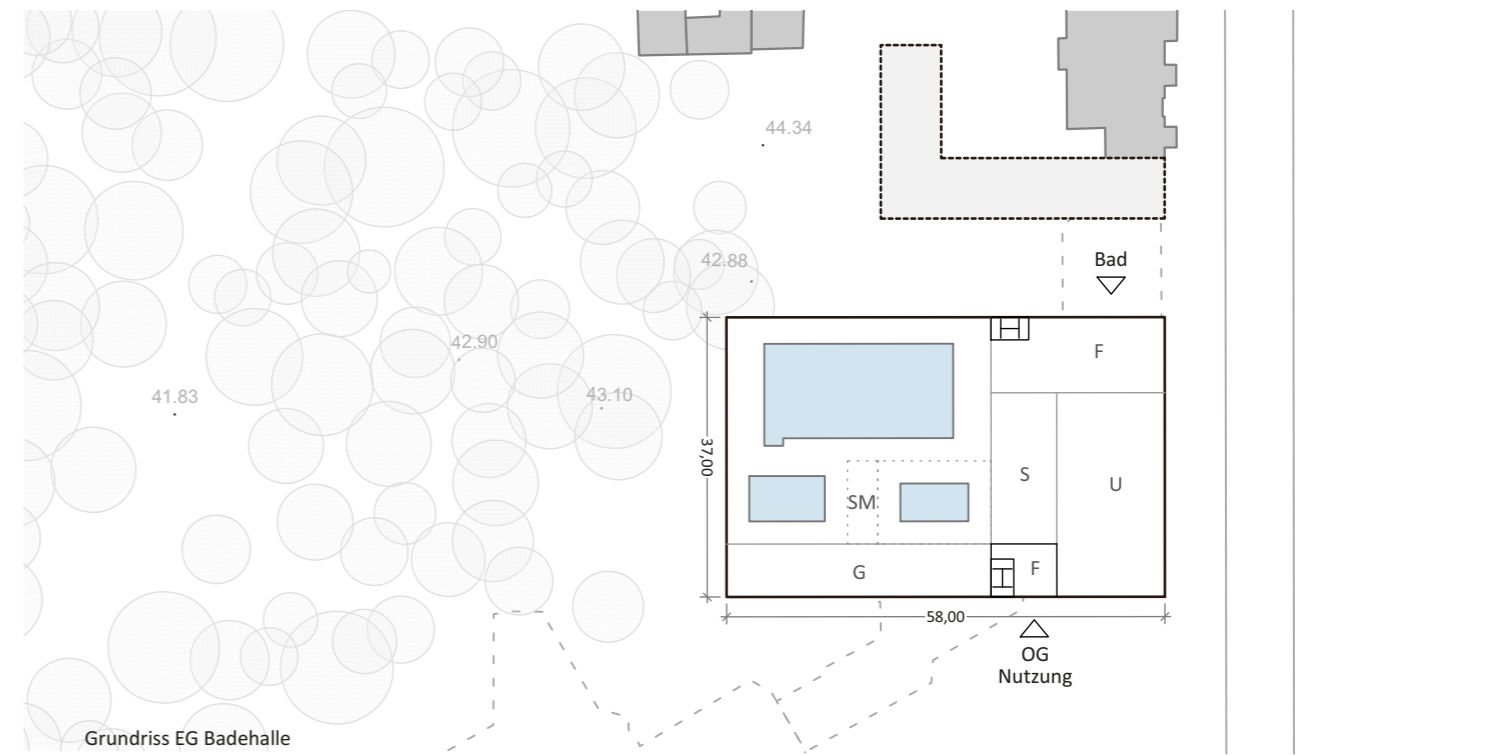
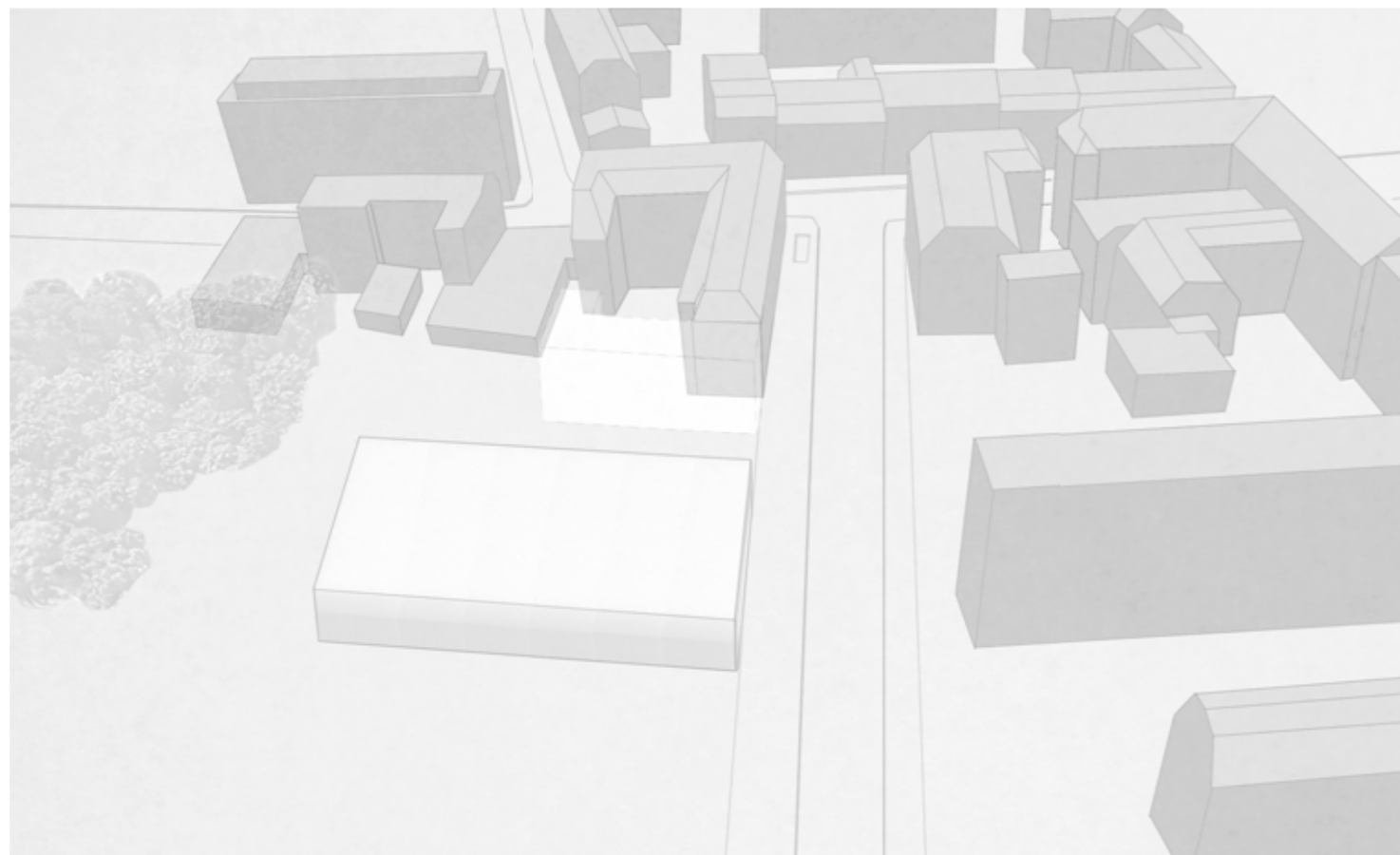
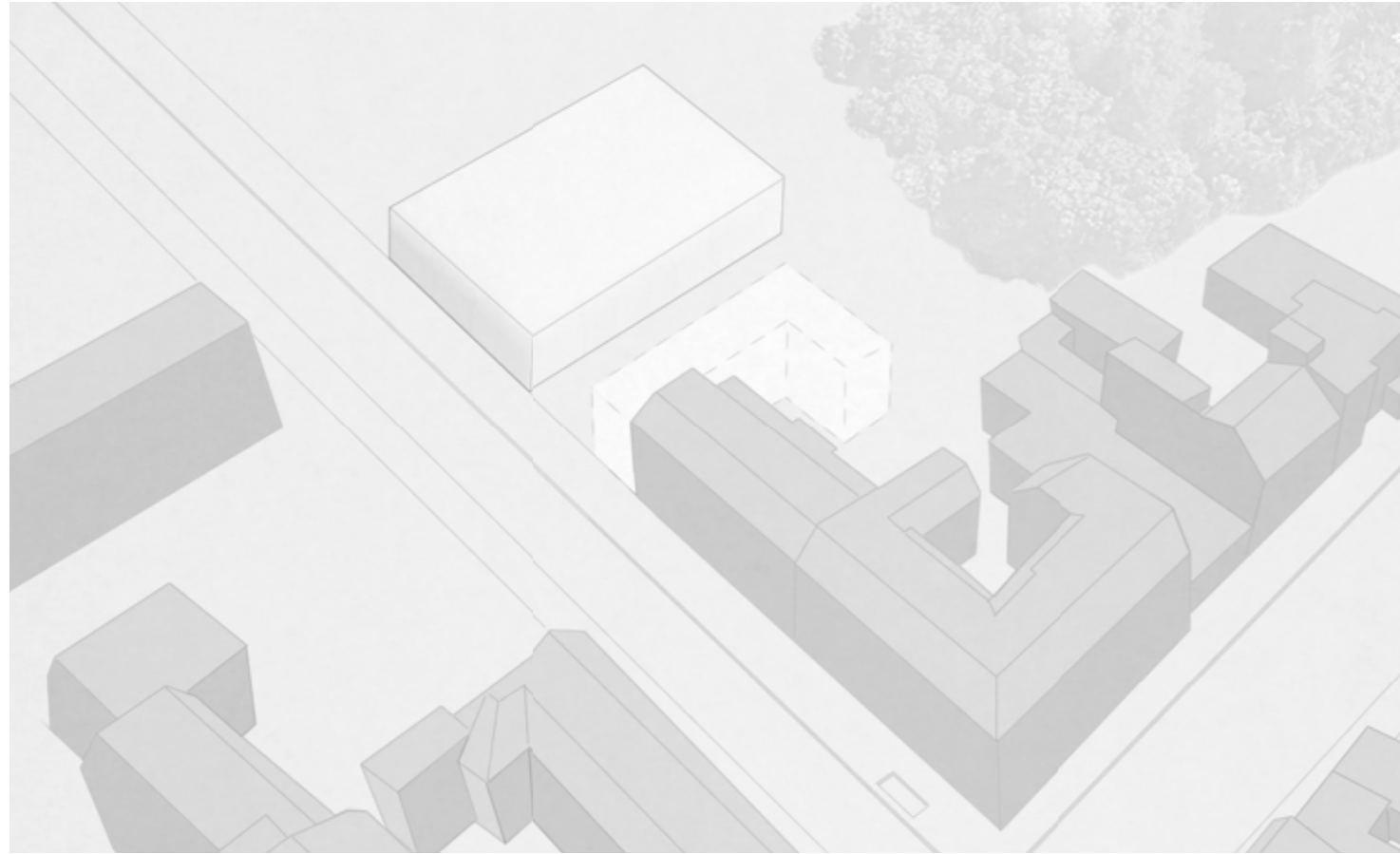
Betrieb auf einer Ebene betriebsorganisatorisch positiv;
Zusatznutzung ungeklärt, daher Nutzungsmix kritisch;

Neubau Bad vor Rückbau Bestand möglich aber Grundstück für den Neubau ist zeitlich an den Neubau und Abriss der Polizeistation gekoppelt;

Gesamtbewertung BBB: liegt nicht vor

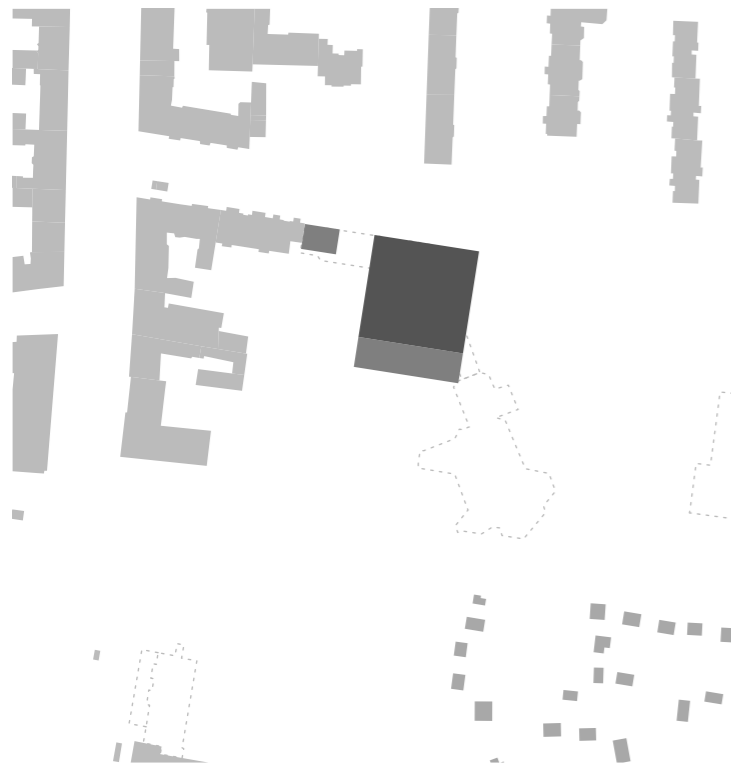


B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



- F** = Foyer Bad
- U / Umkl.** = Umklebereich
- G** = Geräte u. Nebenräume
- BEH** = Behindertengerechte Räume
- V** = Verwaltung Bad
- S / San.** = Sanitärbereich
- T** = Technik Bad
- SM** = Schwimmmeister

7.3.3 E3_Bad mit Anbau Kombinationsnutzung



Baukörper, Nutzung und Geschossigkeit

Bad:
Schwimmhalle (Badeebene) im 1.OG (II),
Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG-1.OG
Technik im 1.OG/KG unterhalb der Schwimmhalle

Zusatznutzung im UG (Tiefparterre)
Beispiel: KiTa eingeschossig zum Grunackpark orientiert

Städtebau

Der Baukörper ist als Solitär an der Schnittstelle zwischen Grunackpark und Götzstraße platziert. In Zusammenhang mit einer Brandwandbebauung Götzstraße 4A ergibt sich städtebaulich das Potential einer Vorplatzbildung mit Anschluss an die Wegebeziehung Grunackpark / zukünftiges Kultur- und Bildungshaus am Rathaus
Der tiefer gelegene Baukörper der Kindertagesstätte nutzt die Topographie des Grundstücks und schafft einen geschützten Freibereich für die Kinder.

Erschließung / Freiflächen

Haupteingang Bad über Vorplatz an der Götzstraße,
Eingang Kita über Zuweg zur Grunackpark erschlossen,
Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. westlich auf dem Grundstück Götzstraße 6 oder östlich auf dem Grundstück 8/12.

Funktionalität

- (+) positiv zu bewerten
- (+/-) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten
- (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich

Bad
(+) Foyer und Umkl im EG zum Stadtraum orientiert
(+/-) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1.OG (Weg)
alt. Becken im EG, Umkleiden im 1.OG
(Wegeföhrung ‚hoch-runter‘)
(+/-) Barrierefreiheit über Aufzug
(+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad
(+) Bad Orientierung nach Süd-West mit „Waldchenblick“

(+) KiTa im Tiefparterre mit zugeordnetem Freiraum
(in Bezug auf die bestehende Grünanlage)
(+) Zusatznutzung autark vom Bad platzierbar als Anbau

Bauliche Aufwendungen

Vergleich Hybrid gegenüber ‚Bad pur‘

- (+) normaler Aufwand
- (+/-) leicht erhöhter Aufwand
- (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand

(+) ‚Bad pur‘
(+) Dachkonstruktion SH eingeschossig
(+/-) Aufzug
(+) Kita als selbstständiger Anbau

Flächen

Grundstücksfläche	[GF]
Bebaute Fläche	[BF]
Bruttogrundfläche	[BGF]
Freiflächen / Parken	

GF Götzstraße 6: ca. 4.787m²
BF Bad: ca. 1.720m² / KiTa: ca. 510m²
BGF Bad: ca. 4.500m² / KiTa: ca. 510m²
Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750m²
Freiraum KiTa: ca. 300-500m²

Einschätzung BBB (Annahme AHM)

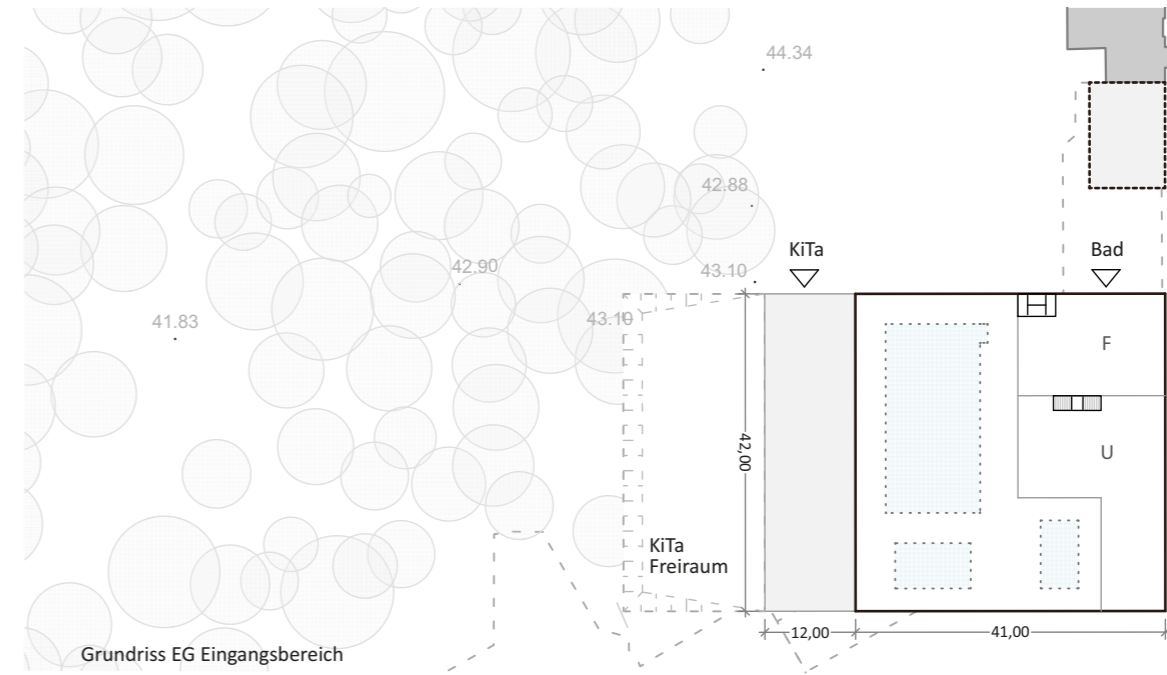
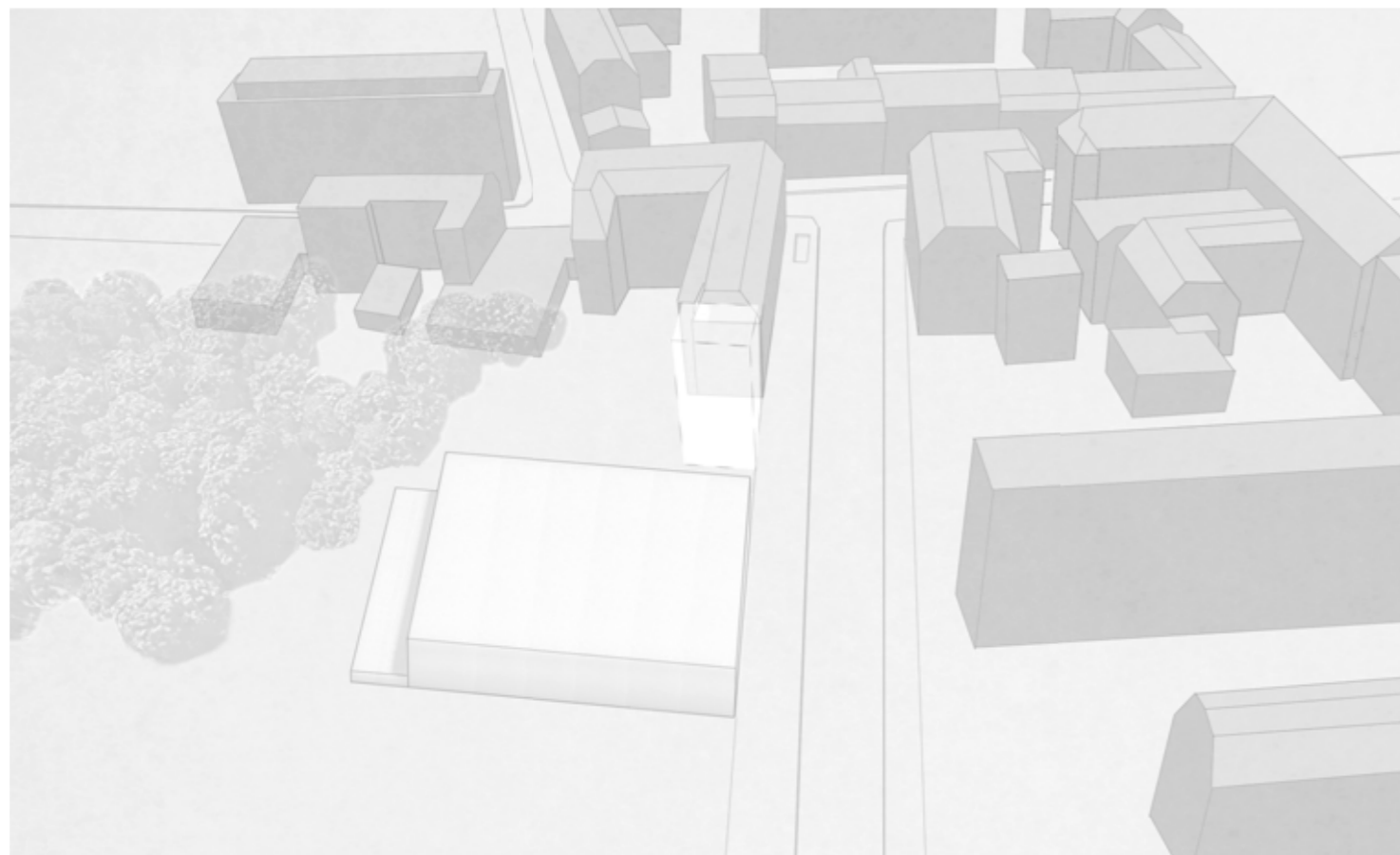
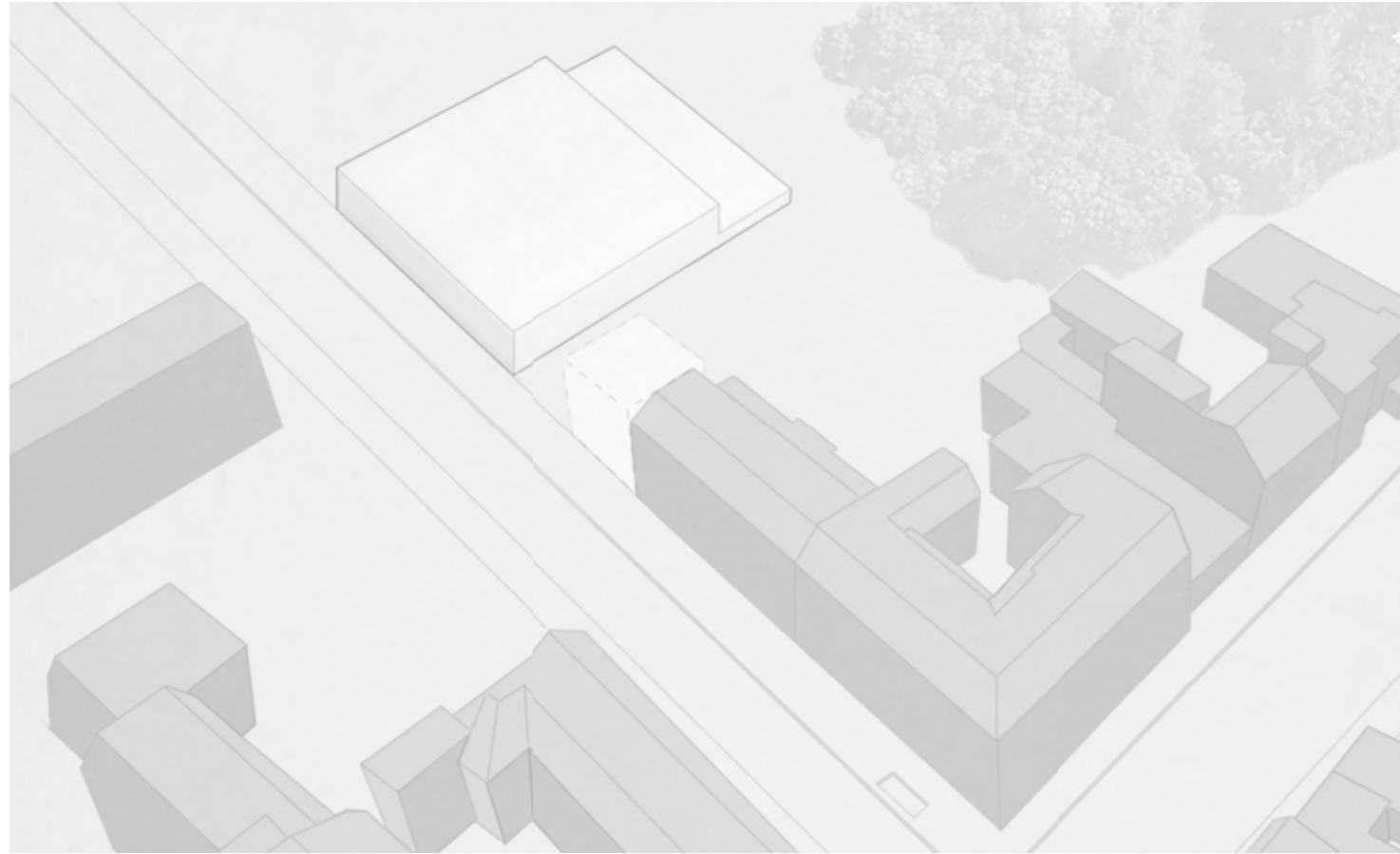
Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel;
Keine Gebäudeüberlagerung mit Kombinationsnutzung, damit wenig Klärungsbedarf.

Neubau Bad vor Rückbau Bestand möglich aber Grundstück für den Neubau ist zeitlich an den Neubau und Abriss der Polizeistation gekoppelt;

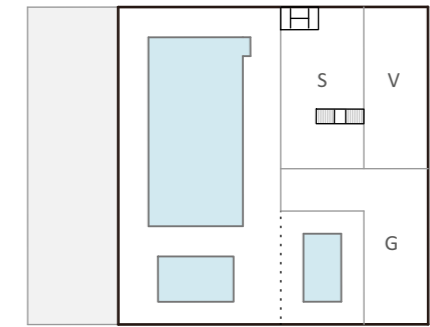
Gesamtbewertung BBB: liegt nicht vor



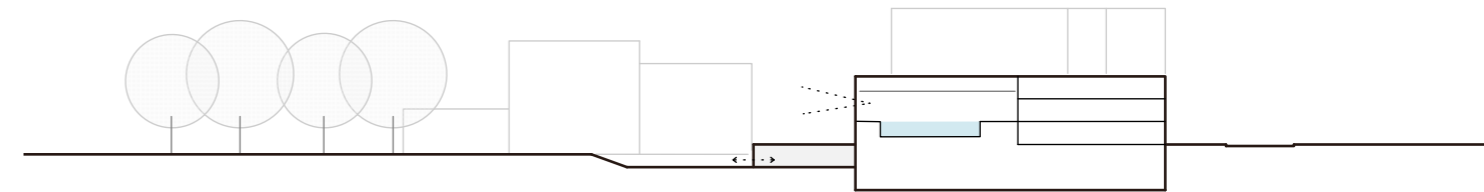
B = Bus-Stellplatz
P = Pkw-Parkplätze für Besucher
--- Grundstücksgrenze
--- Abstandsflächen



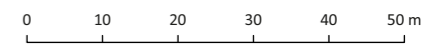
Grundriss EG Eingangsbereich



Grundriss 1.OG Badehalle



Schnitt



- F = Foyer Bad**
- U / Umkl. = Umkleebereich**
- G = Geräte u. Nebenräume**
- BEH = Behindertengerechte Räume**
- V = Verwaltung Bad**
- S / San. = Sanitärbereich**
- T = Technik Bad**
- SM = Schwimmmeister**

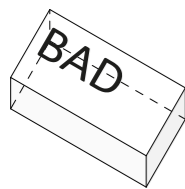
8 TYPOLOGISCHE EINORDNUNG DER BEBAUUNGSSTUDIEN UND VERGLEICHENDE BEWERTUNG IN EINER BEWERTUNGSMATRIX

8.1 BEBAUUNGSTYOLOGIEN

Auf Grundlage der Bebauungsstudien wurden die Lösungsvarianten zu Typologien zusammengefasst, die relativ standort- und nutzungsneutral in Bezug auf die Kombinationsnutzung für das im Oktober 2019 gestartete Werkstattverfahren in den Planungsprozess eingespeist wurden.
 „Aus dem Stand der Machbarkeitsstudie Stadtbad lassen sich drei Prinzipien für einen „Kombibaustein“ ableiten, die im Rahmen des Verfahrens als Grundlage verwendet werden können. [...]“⁴¹

Aus den vorhandenen Varianten wurden vier Typologien abgeleitet. In Abstimmung mit den BBB wurden den Teilnehmenden folgende drei Typologien zur Verfügung gestellt: ‚Bad pur‘, ‚Rucksack‘ und ‚Überbauung‘.
 Die Typologie "unterbaut" wird insbesondere wegen der Organisation des Badbetriebs und der rechtlichen bzw. technischen Abgrenzung von den BBB als kritisch eingestuft und würde einer detaillierteren Betrachtung bedürfen.

8.1.1 ‚Bad pur‘



Typ 0 ‚Bad pur‘ kompakt

Nutzungsverteilung

Zur effizienten Flächenausnutzung sollen Funktionsbereiche soweit möglich gestapelt werden.
 In Abstimmung mit den Berliner Bäder-Betrieben sind zwei Varianten für die Publikumsbereiche möglich:

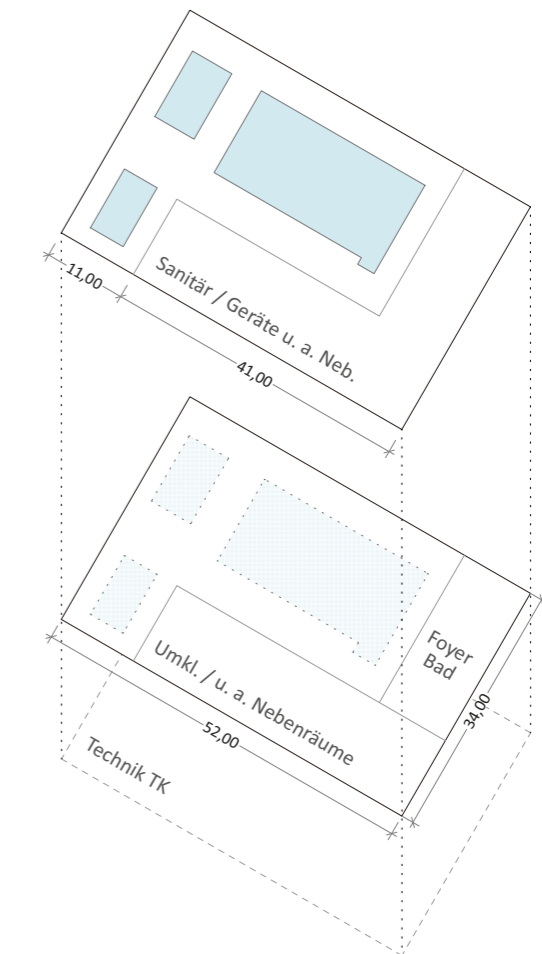
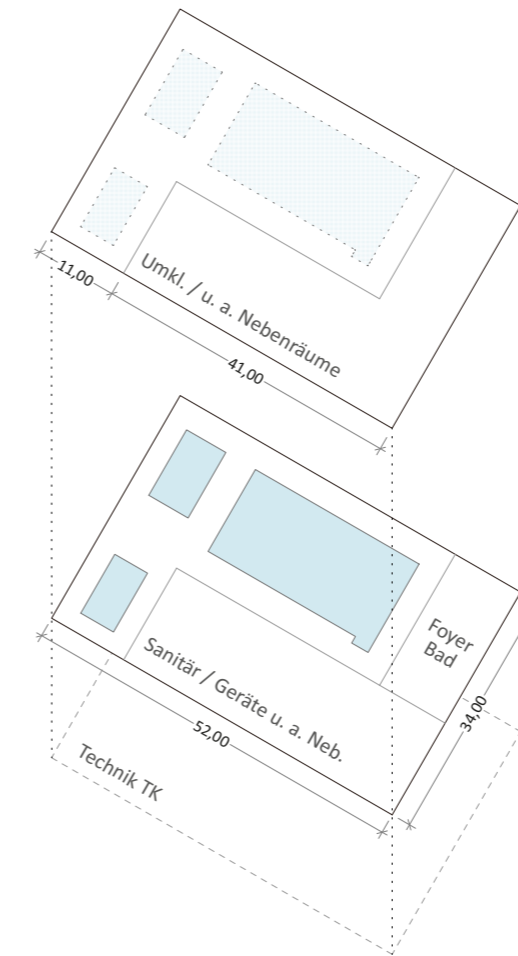
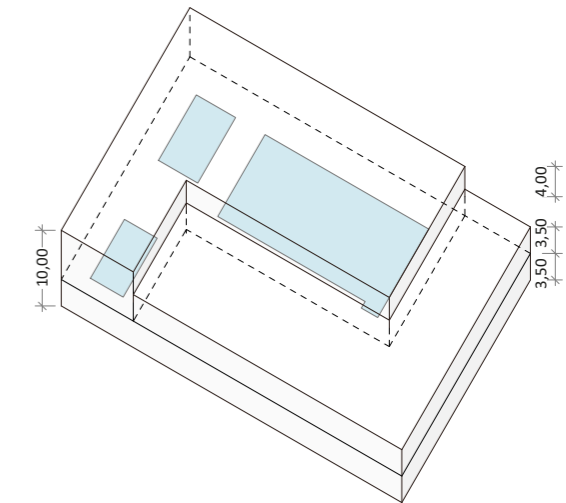
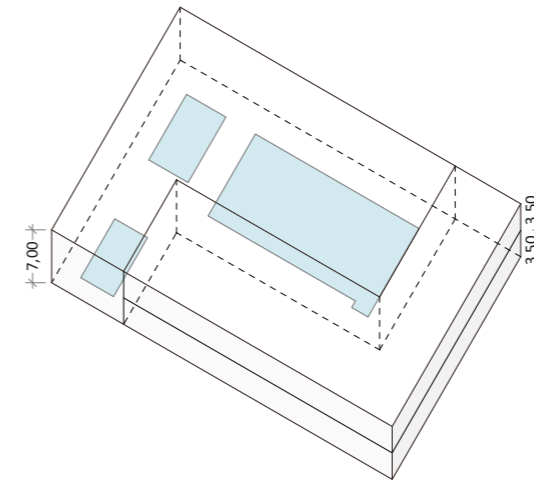
- Foyer und Umkleiden im EG; Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im 1.OG; Technik im EG > Kein Bad-Blickbezug im EG
- Foyer im EG; Umkleiden im 1.OG, Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im EG; Technik im KG > Rückläufiger Weg für die Badegäste zu den Umkl.

Lastabtrag

Hallenkonstruktion Stahl oder Holztragwerk, Nebenraumtrakt Massivbau, Geschossdecken und Becken Stahlbeton

Brandschutz

Dachkonstruktion Schwimmhalle i.d.R. ohne Anforderungen, Stützen F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90

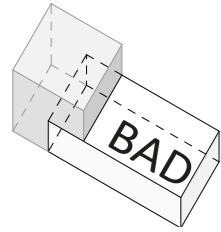


Typ „Bad Pur“
0

Typ „Bad Pur“
0

⁴¹ Neue Mitte Tempelhof Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit büro lucherhandt, stadtplaner architekten landschaftsarchitekten, Berlin/Hamburg Nov. 2019, S. 50

8.1.2 Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Typ ‚Rucksack‘



Typ ‚Rucksack‘

Über dem Bad gibt es eine partielle Überbauung für eine Kombinationsnutzung; die Erschließung und Teile der Kombinationsnutzung führen bis in das EG. Die Ausrichtung und Proportion der Überbauung entspricht dem Lastabtrag und ist abhängig von Anordnung der Becken und möglichen Stützenstellungen im Bad.

Nutzungsverteilung

Der Rucksacktyp baut auf den Typ 0 ‚Bad pur‘ auf. Entsprechend ist die Nutzungsverteilung des Bades bei einer Nutzungsstapelung in zwei Varianten möglich.

A2 Foyer und Umkleiden im EG; Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im 1.OG; Technik im EG

Die Becken sind auf der Badeplatte winkelförmig angeordnet.

A4 Foyer im EG; Umkleiden im 1.OG, Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im EG; Technik im KG

Die Becken sind auf der Badeplatte linear angeordnet.

Die Kombinationsnutzung ist in A2 und A4 als Erweiterung Seniorenresidenz konzipiert, ist aber auch für andere Nutzungen möglich, z.B. Jugendfreizeitheim.

A2 Überbauung auf der Schmalseite der Halle

A4 Überbauung auf der Längsseite der Halle

Lastabtrag

Die Kombinationsnutzung führt den Lastabtrag über Stützenstellung im Badbereich

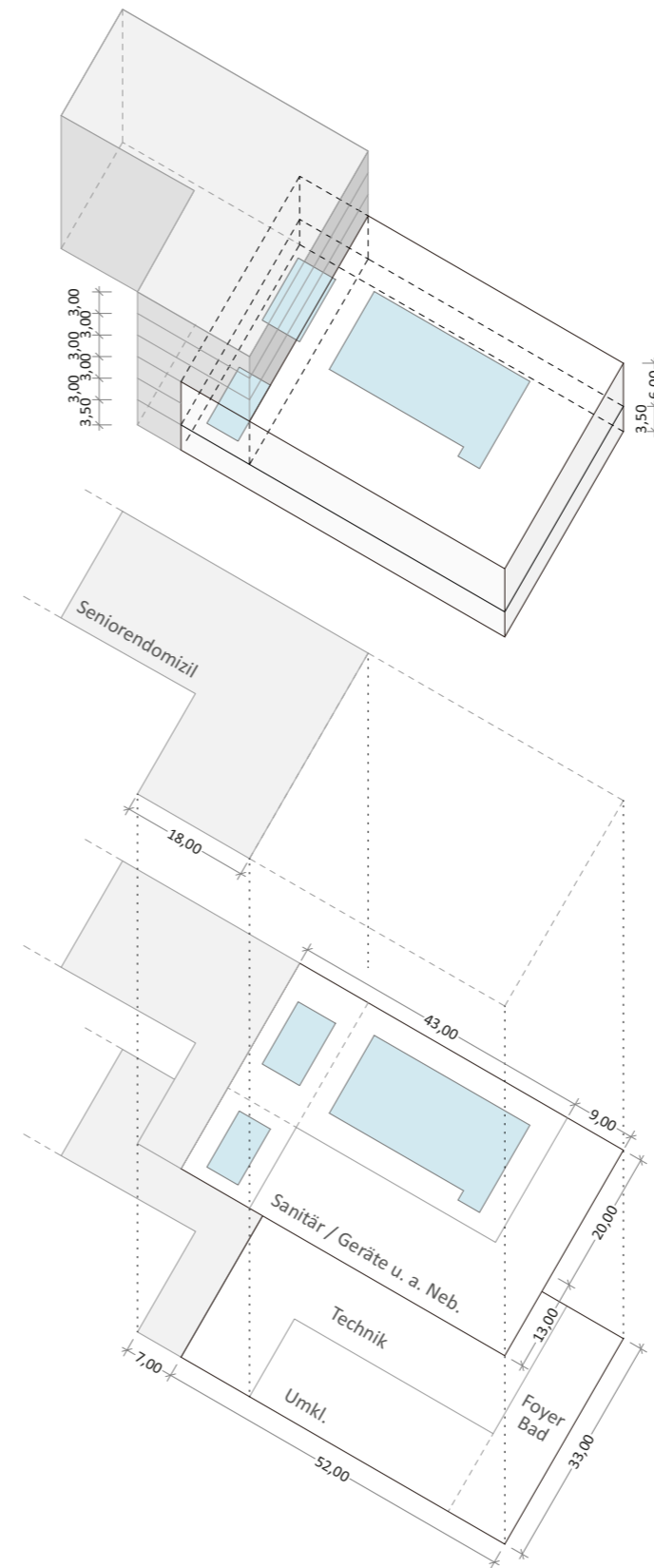
A2 Stützen können zwischen den Becken im Umgangsbereich zwischen NSB / Fitnessbecken und SB störungsfrei angeordnet werden

A4 Stützen können in der Nebenraumzone bzw. außerhalb der Becken im Beckenumgang störungsfrei angeordnet werden.

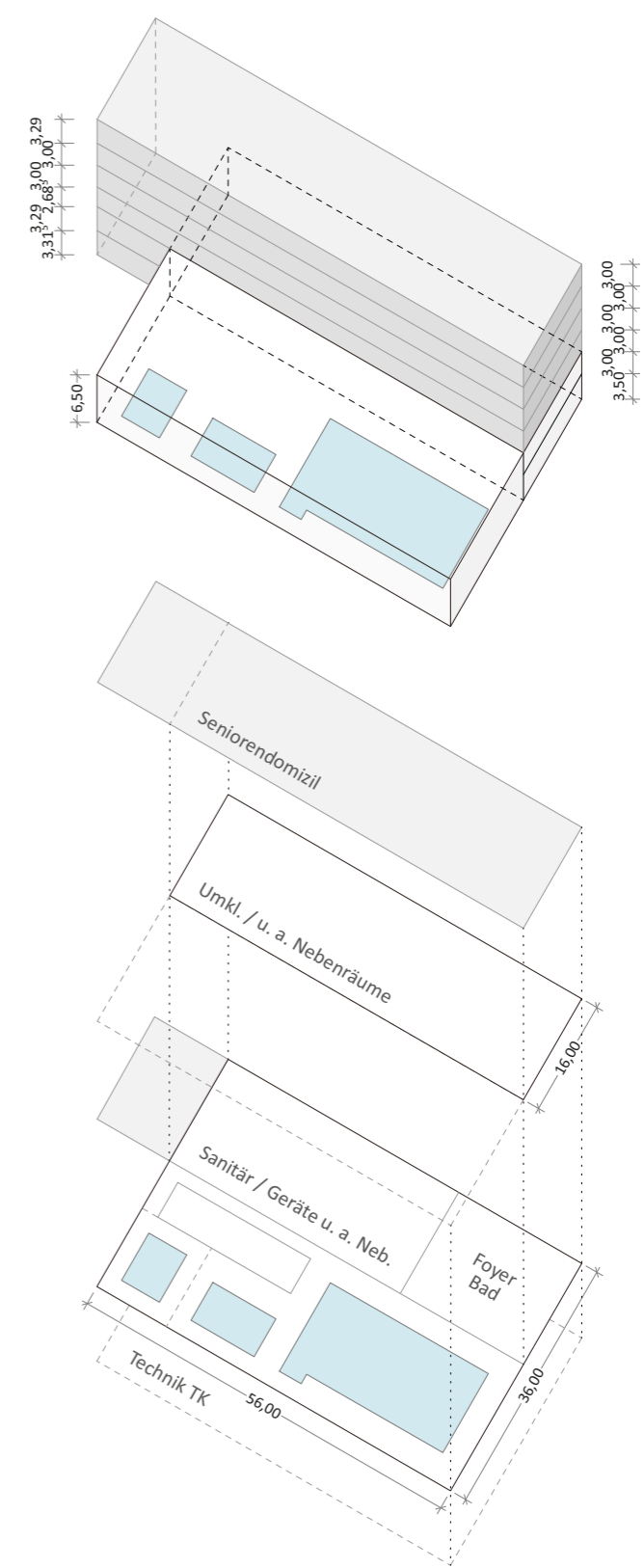
Hallenkonstruktion Stahl oder Holztragwerk, Nebenraumtrakt Massivbau, Geschossdecken und Becken Stahlbeton

Brandschutz

Brandüberschlag Hallendach (5m F90) ab ‚Rucksack‘ ist zu beachten, ansonsten wie Typ 0.

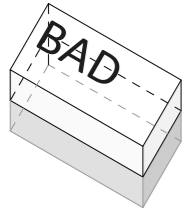


Typ ‚Rucksack‘
A2



Typ ‚Rucksack‘
A4

8.1.3 Bad unterbaut mit Kombinationsnutzung



Typ ‚unterbaut‘

Das Bad wird unterbaut und hat im Obergeschoss eine Disposition analog ‚Bad pur‘. Dies geht einher mit entsprechenden Vereinfachungen in Bezug auf das eingeschossige Tragwerk und den Brandschutz im Vergleich zur Typologie der Überbauung.

Im Gegenzug ist der Erschließungsaufwand für das Bad höher und das Sockelgeschoss muss für die entsprechende Lastaufnahme konditioniert sein.

Nutzungsverteilung

Die Organisation des Bades entspricht dem Typ 0 ‚Bad pur‘.

Die Varianten E1 und E2 gehen von folgender Anordnung aus:

- Eingang / Aufgang im EG; Foyer und Umkleiden sowie Technik im Geschoss unter der Badeebene; Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene.

Die Kombinationsnutzung muss den Lastabtrag des darüberliegenden Bades durch geeignete Stützen- und Wandstellungen ermöglichen. Sie weist entsprechend der Lage Außenbezüge auf.

- E1 Unterbauung mit einem Mobilitätszentrum (Quartiersgarage), auch Weiterführung ins UG
- E2 Unterbauung in den belichteten Randbereichen mit öffentlichen Nutzungen, wie Kindergarten und Jugendfreizeitheim

Lastabtrag

Das Bad erhält den Lastabtrag über Stützenstellung im Sockelgeschoss.

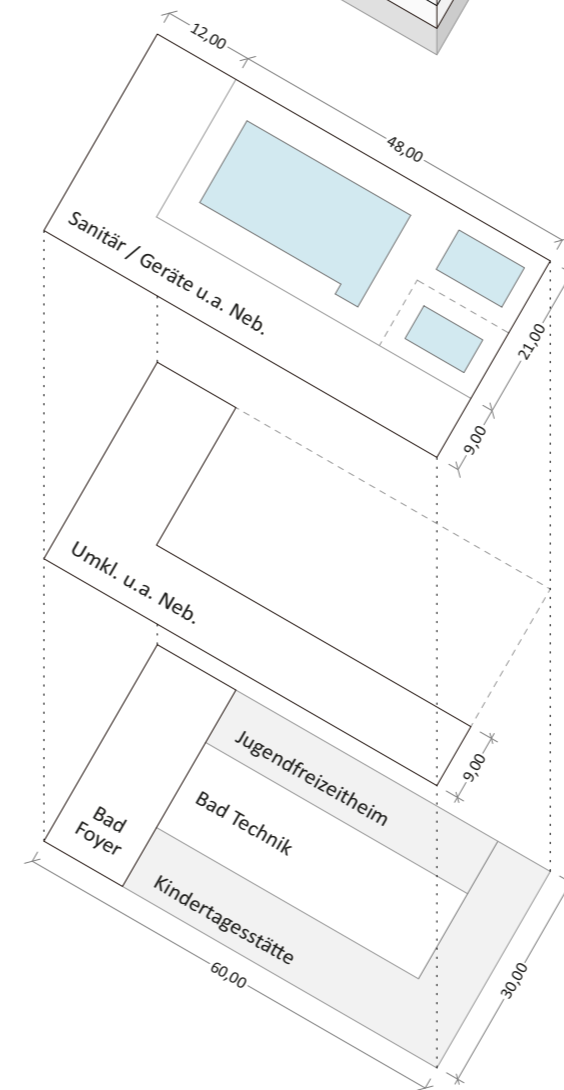
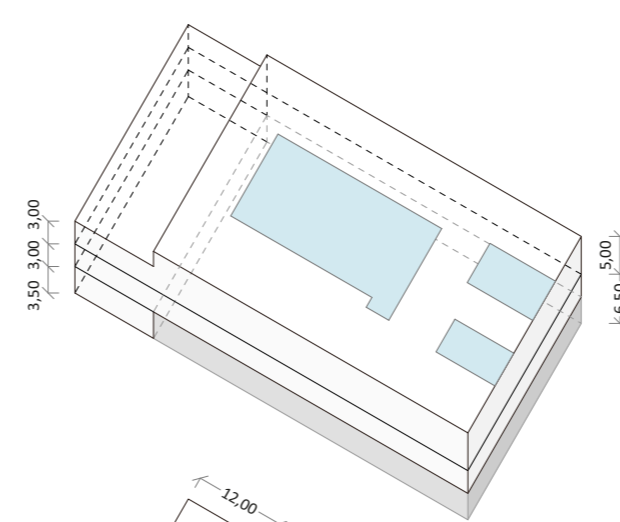
- E1 Stützen auf das Garagenraster abgestimmt
- E2 Stützenstellung auf Nutzung abgestimmt.

Hallenkonstruktion Stahl oder Holztragwerk, Nebenraumtrakt Massivbau, Geschossdecken und Becken Stahlbeton

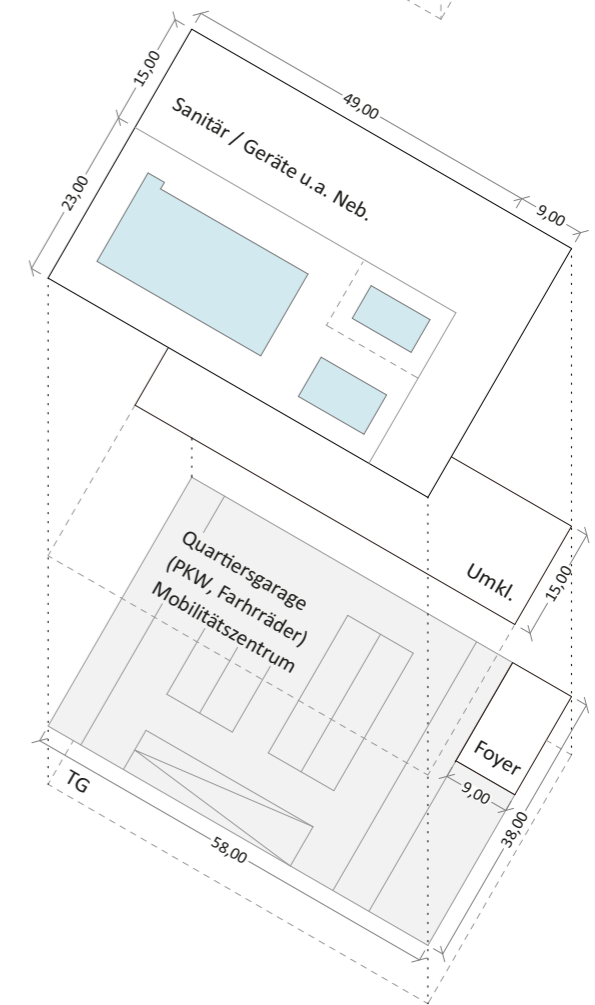
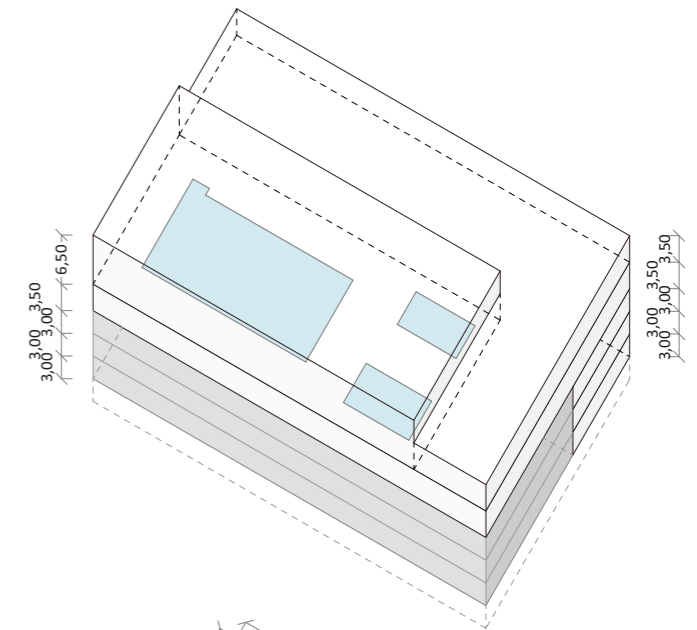
Brandschutz

Schwimmhalle wie Typ 0; Dachkonstruktion Schwimmhalle i.d.R. ohne Anforderungen, Stützen F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90

Sockelgeschoss tragende Bauteile F90

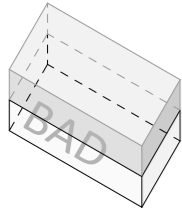


Typ „Unterbaut“
C1



Typ „Unterbaut“
E1

8.1.4 Bad überbaut mit Kombinationsnutzung ‚Penthouse‘



Typ ‚überbaut‘

Die großflächige Überbauung erhält Höfe und Dachterrassen zur Belichtung und zur Schaffung von zugeordneten Freiflächen für die jeweilige Nutzung.

Die Überbauung geht einher mit erhöhten Anforderungen an Tragwerk und Brandschutz für die Schwimmhalle.

Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung baut auf den Typ 0 ‚Bad pur‘ auf. Entsprechend ist die Nutzungstapelung grundsätzlich in den zwei benannten Varianten möglich.

Die Varianten D1 und D2 gehen von folgender Anordnung aus:

- Foyer und Umkleiden im EG; Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im 1.OG; Technik im EG

Die Kombinationsnutzung entspricht der gewählten Tragstruktur.

- D1 Überbauung mit einer selbstständigen Einrichtung wie Kindergarten mit Dachterrasse, auch Jugendfreizeitheim möglich
- D2 Überbauung mit einer Organisation in langgestreckten Riegeln (z.B. Wohnen)

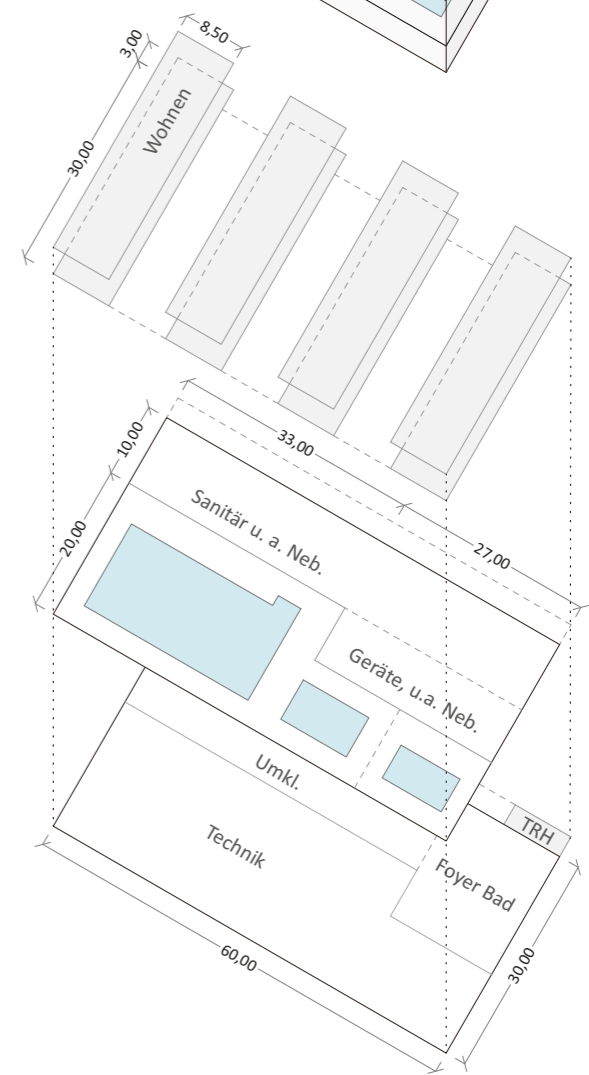
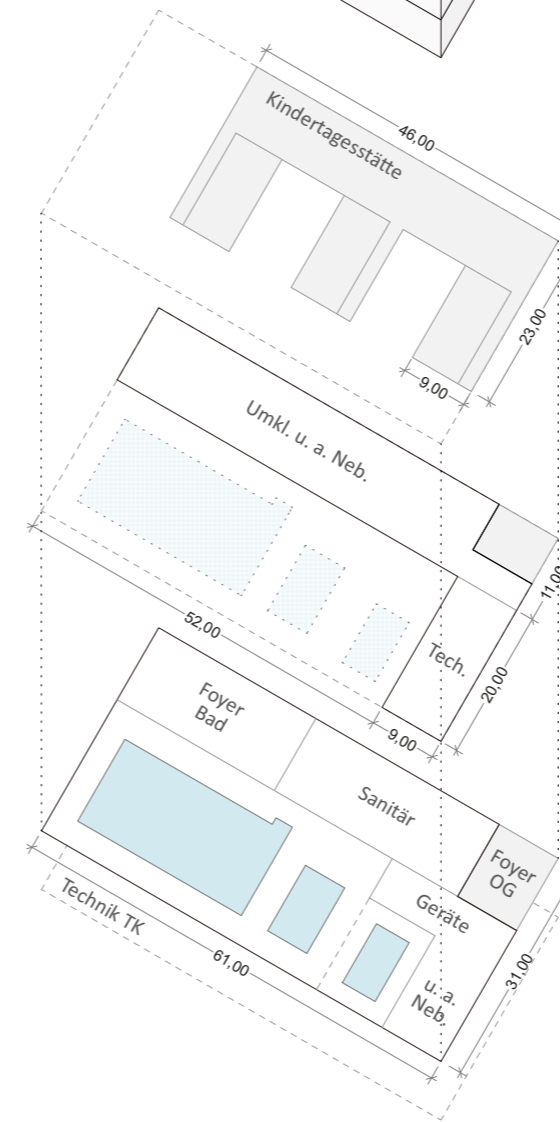
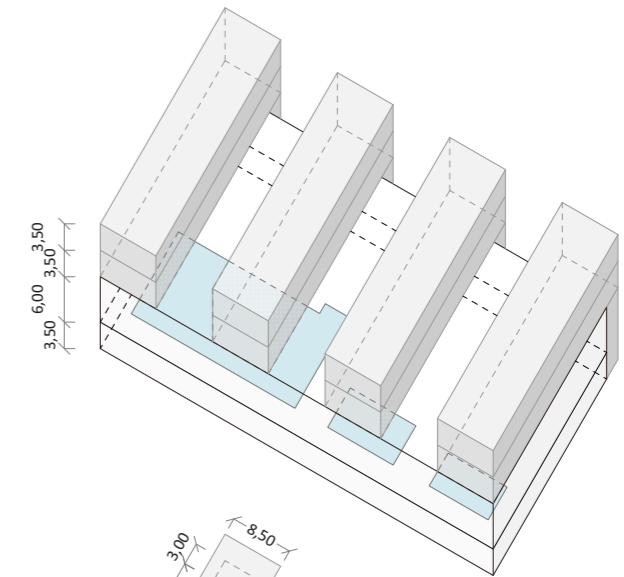
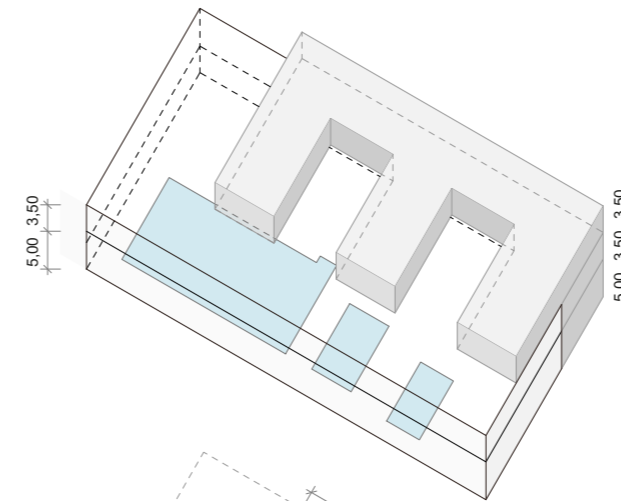
Lastabtrag

Je nachdem, wie stark sich der Dachaufbau auf die darunter liegende Geometrie des Schwimmbades bezieht und Stützenstellungen im Bad ermöglicht werden, ist für die Überbauung eine geeignete Tragkonstruktion zu entwickeln, die die Schwimmhalle mit den Becken überspannen kann und gleichzeitig die Lasten der Überbauung aufnehmen kann.

- D1 geht von einem mehr oder weniger vollflächigen Trägerrost zur Lastverteilung aus. Damit kann die Überbauung auch über der Schwimmhalle eine relativ freie Geometrie erhalten. Das Trägerrost ist als grober Richtwert geschosshoch anzusetzen.
- D2 geht davon aus, dass die Überbauung wie Überzüge wirken kann, welche die Schwimmhalle stützenfrei überspannen.

Brandschutz

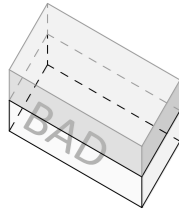
Komplettes Hallendach ist inkl. der tragenden Bauteile in F90 auszuführen.



Typ „Überbaut“
D1

Typ „Überbaut“
D2

8.1.5 Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Halle)



Typ ‚überbaut‘

Die Kombinationsnutzung ergänzt als ‚Sportkomplex‘ mit Sporthallen und zugehörigen Einrichtungen die Einrichtung des Bades und steht beispielhaft für die Überbauung des Bades mit einer Halle.

Nutzungsverteilung

- E2 Foyer, Umkleiden, Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im EG; Technik im KG. Die Becken sind auf der Badeplatte winkelförmig angeordnet.
Die Kombinationsnutzung bedarf eines entsprechenden Lastabtrags über die großen Spannweiten der Halle.
- E2 Weitere Sporteinrichtungen und Nebenräume im OG

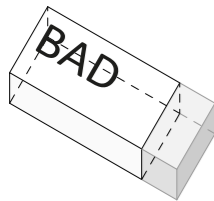
Lastabtrag

Hallendach Schwimmhalle z.B. Stahl-Trägerrost, Sporthalle Stahl oder Holztragwerk, Nebenraumtrakt Massivbau, Geschossdecken und Becken Stahlbeton

Brandschutz

Dachkonstruktion Sporthalle i.d.R. ohne Anforderungen, Stützen F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken (auch Dach Schwimmhalle Brandschutzanstrich) und tragende Wände und Stützen F90 Brandabschnitte klären.

8.1.6 Bad mit Anbau Kombinationsnutzung



Typ ‚angebaut‘

Die Kombinationsnutzung wird angebaut und nur in Teilbereichen in das Technikgeschoss des Hallenbades eingeschoben. Die Organisation des Bades ist ein- oder zweigeschossig je nach Lage.

Bad E3 ist auf den Standort Götzstraße 6 mit der vorhandenen Topografie zweigeschossig abgestimmt.

Nutzungsverteilung

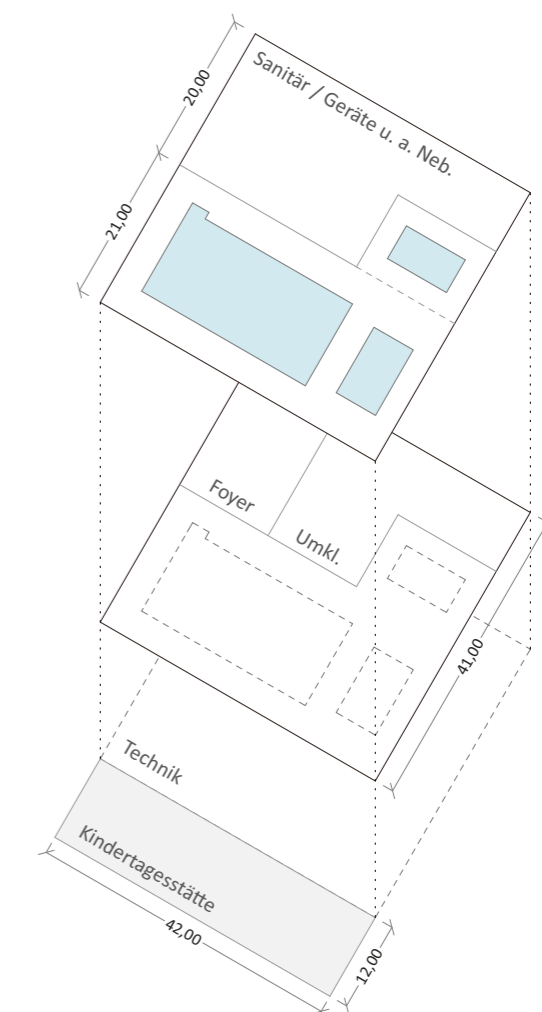
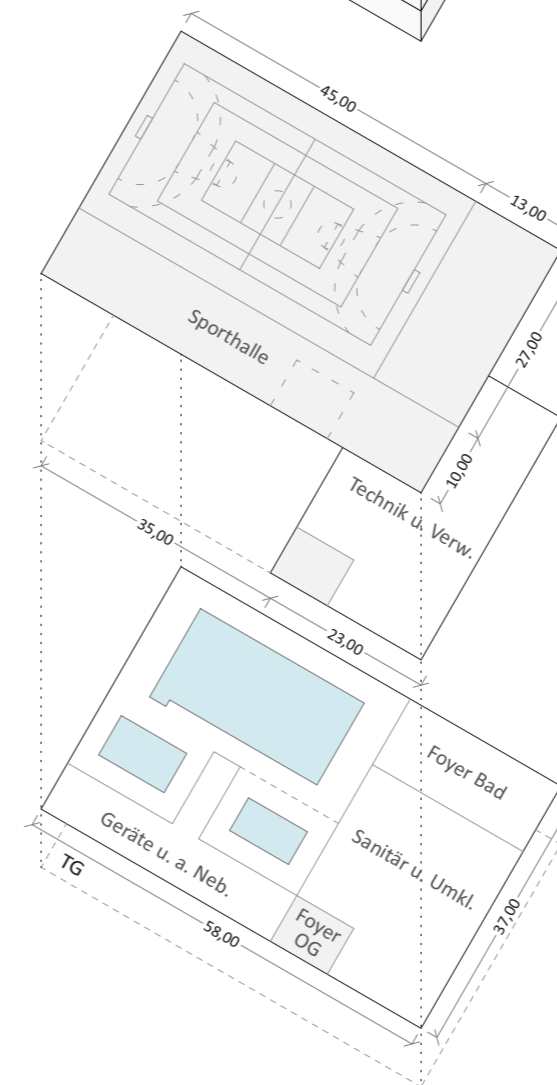
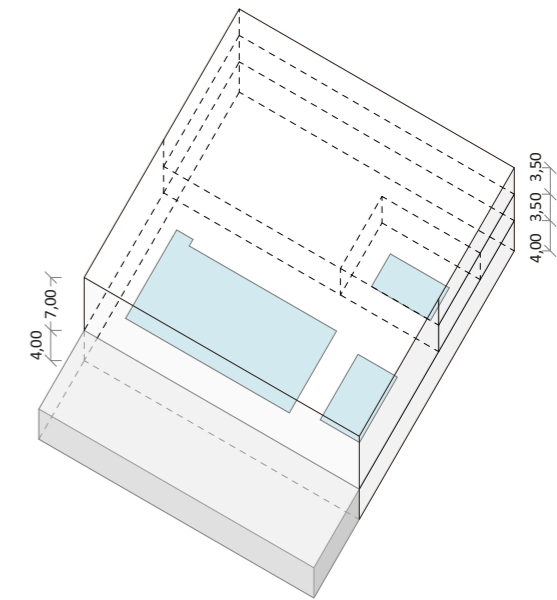
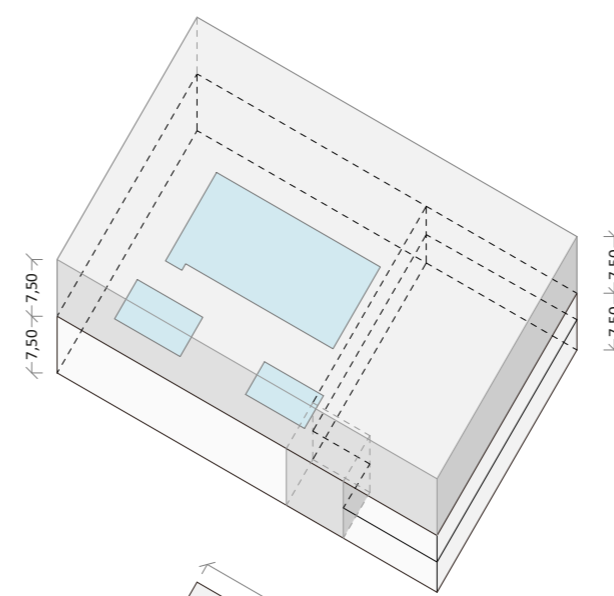
- E3 Foyer, Umkleiden im EG, Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im OG; Technik im KG. Die Becken sind auf der Badeplatte nebeneinander angeordnet.
- E3 Anbau einer selbstständigen Einrichtung, wie Kindergarten mit Freibereich, auch JFZ möglich, im EG

Lastabtrag

Die Kombinationsnutzung ist als Anbau weitgehend unabhängig von der Tragstruktur des Bades. Hallenkonstruktion Stahl oder Holztragwerk, Nebenraumtrakt Massivbau, Decken und Becken Stahlbeton

Brandschutz

Dachkonstruktion Schwimmhalle i.d.R. ohne Anforderungen, Stützen F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90
Brandüberschlag zu Kombinationsnutzung beachten, F90 Dach (Anbau)



Typ „Überbaut“
E2

Typ „Angebaut“
E3

8.2 BEWERTUNGSMATRIX GRUNDSÄTZLICHE EIGNUNG FÜR EIN HYBRIDES BAD

Piktogramm	Typ	Organisation Bad	Kombinationsnutzung	Erschließung	Lastabtrag (vorbehaltlich Statik)	Brandschutz (vorbehaltlich Brandschutzkonzept)	Städtebau / Präsenz	Gesamtbewertung und Benennung der wesentlichen Kriterien für die vorgenommene Einordnung
	Bad pur kompakt	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Keine, daher keine Flächeneffizienz, keine Synergie, kein Mehrwert	Zugang (Foyer) im EG, Barrierefreiheit über Aufzug	Badspezifisch, Hallenkonstruktion Skelettbau; Nebenraumtrakt Massivbau	Dach Halle i.d.R. 'F0' F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90	Präsenz im Stadtraum, je nach Lage; rel. flacher Hallenbau im Stadtraum (Solitär); Integration in verdichteten Stadtraum durch Höhenentwicklung eher problematisch	'Bad pur kompakt' wurde für den Standort Götzestraße 20 als Referenz entwickelt, um den Mehraufwand für Kombinationsnutzungen im Vergleich einschätzen zu können. Der Typ entspricht im engeren Sinne nicht der Aufgabenstellung der Mehrfachnutzung und ist in der Gesamtbewertung 'außer Konkurrenz'.
	Rucksack ,s' schmal	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Als Erweiterung 'Domizil' / für Wohnen geeignet	Beide Nutzungseinheiten mit Zugang (Foyer) im EG	Hallenkonstruktion Skelettbau; Kombinationsnutzung Stützenstellung im Bad zwischen den Becken möglich	Dach Halle F30 / teilw. F90 wg. Brandüberschlag bzgl. Kombinationsnutzung Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90	Beide Nutzungseinheiten mit Präsenz im Stadtraum, je nach Lage, Stadträumlich Vermittlung zu Mehrgeschossigkeit möglich	Gegenüber einer Lösung 'Bad pur' erhöhter Aufwand durch Brandschutzanforderungen. Lastabtrag bei abgestimmter Grundrissorganisation (Berücksichtigung Überbauung Becken) unkritisch.
	Rucksack ,l' lang	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Als Erweiterung 'Domizil' / für Wohnen geeignet	Beide Nutzungseinheiten mit Zugang (Foyer) im EG	Hallenkonstruktion Skelettbau; Kombinationsnutzung Stützenstellung im Bad zwischen Nebenraum-trakt und Becken möglich	Dach Halle F30 / teilw. F90 wg. Brandüberschlag bzgl. Kombinationsnutzung Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90	Beide Nutzungseinheiten mit Präsenz im Stadtraum, je nach Lage, Stadträumlich Vermittlung zu Mehrgeschossigkeit möglich	Gegenüber einer Lösung 'Bad pur' erhöhter Aufwand durch Brandschutzanforderungen. Lastabtrag bei abgestimmter Grundrissorganisation (Berücksichtigung Überbauung Becken) unkritisch.
	Typ ,unterbaut'	Betrieb über mehr als zwei Ebenen verteilt für BBB nicht akzeptabel Haupteingang im EG, Foyer/Umkl. 1.OG, Becken/San 2.OG	Unterbauung in den belichteten Randbereichen mit öffentlichen Nutzungen, wie Kita und JFZ	Bad: Eingang im EG, Foyer im 1.OG über Aufzug /Treppe Kombinationsnutzung im EG gut erschlossen, Freiraumbezug	Lastabtrag Bad über Stützenstellung in der Unterbauung, hier: Stützenstellung auf die Nutzung abgestimmt; TGA Bad erhöhter Aufwand Medienführung	Dach Halle i.d.R. 'F0' ggf. F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90	Bad Lage attraktiv (Ausblick) aber wenig städtebaul. Präsenz Kombinationsnutzung gute Präsenz + Außenraumbezug, Mehrgeschossiger Stadtbau	Der Hybrid ist betrieblich aus Sicht der BBB nicht akzeptabel, da Eingangsebene und die Nutzungseinheit Bad zu weit voneinander entfernt sind und das Bad wenig Präsenz (Sichtbarkeit) im Stadtraum zeigt.
	Typ ,unterbaut'	Betrieb über mehr als zwei Ebenen verteilt für BBB nicht akzeptabel, Hauptfoyer im EG, Foyer/Umkl. 3.OG, Becken/San 4.OG	Unterbauung mit einem Mobilitätszentrum (Quartiersgarage), auch Weiterführung ins UG	Bad: Eingang im EG, Foyer im 3.OG über Aufzug /Treppe Kombinationsnutzung im EG gut erschlossen, Freiraumbezug	Lastabtrag Bad über Stützenstellung in der Unterbauung, hier: Stützenstellung auf das Garagenraster abgestimmt; TGA Bad erhöhter Aufwand Medienführung	Dach Halle i.d.R. 'F0' ggf. F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90	Bad Lage attraktiv (Ausblick) aber wenig städtebaul. Präsenz Kombinationsnutzung gute Präsenz + Außenraumbezug, Mehrgeschossiger Stadtbau	Der Hybrid ist betrieblich aus Sicht der BBB nicht akzeptabel, da Eingangsebene und die Nutzungseinheit Bad zu weit voneinander entfernt sind und das Bad wenig Präsenz (Sichtbarkeit) im Stadtraum zeigt.
	Typ ,überbaut'	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Überbauung selbstständige Einrichtung, z.B. Kita mit Dachterrasse, auch JFZ möglich	Zugang (Foyer) im EG, Barrierefreiheit über Aufzug Kombinationsnutzung längere Wege über Aufzug / Treppe	Lastverteilende Ebene über der Schwimmhalle, z.B. Trägerrost > rel. freie Geometrie für Dachaufbau Vorteil: Dachaufbau als leichte Konstruktion (z.B. Holzbau)	Dach Halle und tragende Bauteile komplett F90	Präsenz im Stadtraum, je nach Lage Kombinationsnutzung 'eigene Welt' auf dem Dach (Penthaus); individuelle, ergänzende Wohnformen möglich	Erheblicher Mehraufwand bei Lastabtrag und Brandschutz; Lösung zum Lastabtrag schränkt die Bauweise ein (Leichtbauweise).
	Typ ,überbaut'	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Überbauung mit einer Organisation in langgestreckten Riegeln (z.B. Wohnen)	Zugang (Foyer) im EG, Barrierefreiheit über Aufzug Kombinationsnutzung längere Wege über Aufzug / Treppe, erhöhte Anzahl	Überbauung wirkt wie Überzüge für die stützenfreie Überspannung der Schwimmhalle > eingeschränkte Geometrie für Dachaufbau	Dach Halle und tragende Bauteile komplett F90	Präsenz im Stadtraum, je nach Lage, Wirkung als mehr-geschossiger Stadtbau möglich Kombinationsn. 'eigene Welt' auf dem Dach (Penthaus); individuelle, ergänzende Wohnformen möglich	Erheblicher Mehraufwand beim Brandschutz; Lösung zum Lastabtrag schränkt die Geometrie und Art der Kombinationsnutzung ein.
	Typ ,überbaut'	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Überbauung selbstständige Einrichtung, z.B. weitere Sporteinrichtung (Sporthalle)	Zugang (Foyer) im EG, Barrierefreiheit über Aufzug Kombinationsnutzung längere Wege über Aufzug / Treppe	Lasteinleitung über die Schwimmhalle, z.B. Trägerrost (Stahl-Betonverbund) Vorteil: Spannweiten vergleichbar analog Doppelsporthalle	Dach Halle und tragende Bauteile komplett F90	Präsenz im Stadtraum, je nach Lage, Wirkung als mehrgeschossiger Stadtbau möglich Nutzungssynergie denkbar	Erheblicher Mehraufwand beim Brandschutz, Hallen mit vergleichbaren Spannweiten hinsichtlich Lastabtrag mit mittlerem Aufwand lösbar.
	Typ ,angebaut'	Betrieb über zwei Ebenen verteilt für BBB akzeptabel V1 Foyer/Umkl. EG, Becken/San 1.OG_V2 Foyer/Becken/San im EG, Umkl. im 1.OG	Anbau selbstständige Einrichtung, z.B. Kita mit angrenzender Freifläche; Keine Mehrfachnutzung im eigentlichen Sinne; im Wesentlichen Einsparung Abstandsflächen	Zugang (Foyer) im EG, Barrierefreiheit über Aufzug Kombinationsnutzung im EG gut erschlossen, Freiraumbezug	Badspezifisch, Hallenkonstruktion Skelettbau; Nebenraumtrakt Massivbau, Anbau konventionelle Bauweise, unabhängiger Baukörper	Dach Halle i.d.R. 'F0' F30 nach Brandschutzkonzept, Geschossdecken und tragende Wände und Stützen F90	Präsenz im Stadtraum, je nach Lage; rel. flacher Hallenbau im Stadtraum (Solitär); Integration in verdichteten Stadtraum durch Höhenentwicklung eher problematisch	Wenig Schnittstellen / keine Gebäudeüberlagerung, daher Aufwand analog 'Bad pur'. Keine Mehrfachnutzung bzw. Synergie im eigentlichen Sinne; im Wesentlichen Einsparung Abstandsflächen.

Referenzprojekt, entspricht nicht der eigentlichen Aufgabenstellung der Mehrfachnutzung
Mit erheblichem Aufwand geeignet / negativ
Mit vergleichsweise mittlerem Aufwand geeignet / mittel
Mit vergleichsweise wenig Aufwand geeignet / positiv

Bewertung der Typologien anhand einer Bewertungsmatrix (Ampelmatrix) und Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen gem. der in Pkt. 5.2 aufgeführten Definition von Zielen und Mehrwerten.
Weiterführende Angaben zur Einschätzung der BBB / Seniorenheim s. Anhang 11.1.3 (Bewertungsmatrix)
Ausführliche Gesamtbewertung s. Pkt. 10 der Machbarkeitsstudie.

8.3 BEWERTUNG RECHTLICHE UND TECHNISCHE ABGRENZUNG (BBB)

Im Rahmen ihrer Ersteinschätzung haben die Berliner Bäder-Betriebe am 30.9.2019 eine Bewertung zur rechtlichen und technischen Abgrenzung in Bezug auf die möglichen Kombinationsnutzungen abgegeben (vgl. Bewertungsmatrix BBB Pkt. 12.1.3), die hier nochmals aufgeführt und zusätzlich sinngemäß auf zu einem späteren Zeitpunkt in der Studie entwickelte Varianten übertragen wird.

0 ,Bad pur' kompakt (zweigeschossig im Funktionsbereich)

Einschätzung BBB: positiv

Begründung: keine Gebäudeüberlagerung, damit kein Klärungsbedarf vorhanden

A2 Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,s' (schmal)

Einschätzung BBB: mittel

Begründung: durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich), technische Trennung insbesondere der Versorgung und technischen Anlagen möglich

A4 Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,L' (lang)

Einschätzung BBB: mittel

Begründung: s. A2

C1 Bad ein- bis zwei geschossig unterbaut mit Kombinationsnutzung öffentliche Nutzung wie Kita und/oder JFZ

Einschätzung BBB: negativ

Begründung: Zusatznutzungen ungeklärt; Vermietungsmodell für EG und 1. OG für BBB ausgeschlossen, bei Verkauf dieser Flächen ist vor Baubeginn Finanzierung zu klären; Statik durch zahlreiche verschiedene Nutzungen unklar

C2 / E1 Bad mehrgeschossig unterbaut mit Kombinationsnutzung KFZ- Stellplätze / Garage / Mobilitätszentrum

Einschätzung BBB: negativ

Begründung: durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich); Nutzungstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch; statische Bedürfnisse mit Badeebene 1. OG und Stellplätzen EG kritisch

D1 Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (eingeschossig, ,Penthaus', z.B. Kita)

Einschätzung BBB: negativ

Begründung: durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich); Nutzungstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch; statische Bedürfnisse mit Nutzungsunabhängigem Aufbau in den Obergeschossen fraglich, zusätzliche Tragebene erforderlich - hierfür Kostenklärung zwingend

D2 Bad überbaut mit Wohnungsbau in langgestreckten Riegeln

Einschätzung BBB: negativ

Begründung: s. D1

E2 Bad überbaut mit weiterer Sporteinrichtung, z.B. Sporthallen

Einschätzung BBB: negativ

Begründung: s. D1

E3 Bad mit angebaute Kombinationsnutzung (eingeschossig, z.B. Kita mit angeschlossener Freifläche)

Einschätzung BBB: positiv

Begründung: keine Gebäudeüberlagerung, damit wenig Klärungsbedarf vorhanden

9 AUSARBEITUNG TESTENTWÜRFE

9.1 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG M 1:500

Darstellung: jeweils Schemagrundrisse und -schnitte

Aus den in Pkt. 7.2. dargestellten Varianten wurden sechs Bebauungsstudien für eine vertiefte Betrachtung ausgewählt. Da die Gesamtbewertung gemäß 8.2 und 8.3 alle Varianten mit unterbauten Badlösungen als negativ einstuft, wurden im Rahmen der Studie neben dem Referenzbad "Bad pur" nur Varianten der drei Typen „Rucksack“, „überbaut“ und „angebaut“ für eine vertiefte Betrachtung ausgewählt. Für die negative Bewertung des Typus „unterbaut“ sind gemäß der Stellungnahme der BBB betriebliche Gesichtspunkte und die mangelnde Sichtbarkeit des Bads im Stadtraum (Präsenz) ausschlaggebend. Die Studie lässt offen, ob und wie sich diese Probleme bei entsprechender Organisation des Hybrids ausräumen ließen (s. hierzu auch Pkt. 10 Fazit).

Folgende Varianten werden vertiefend betrachtet:

0 ,Bad pur' kompakt (zweigeschossig im Funktionsbereich)

A2 Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,s' (schmal)

A4 Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,L' (lang)

D1 Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (eingeschossig, ,Penthaus', z.B. Kita)

E2 Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Halle, z.B. Sporthalle)

E3 Bad mit angebaute Kombinationsnutzung (eingeschossig, z.B. Kita mit angeschlossener Freifläche)

Die Testentwürfe sind grundsätzlich als Baustein standortneutral ausgelegt und können je nach Lage und Zusatznutzung modifiziert und angepasst werden.

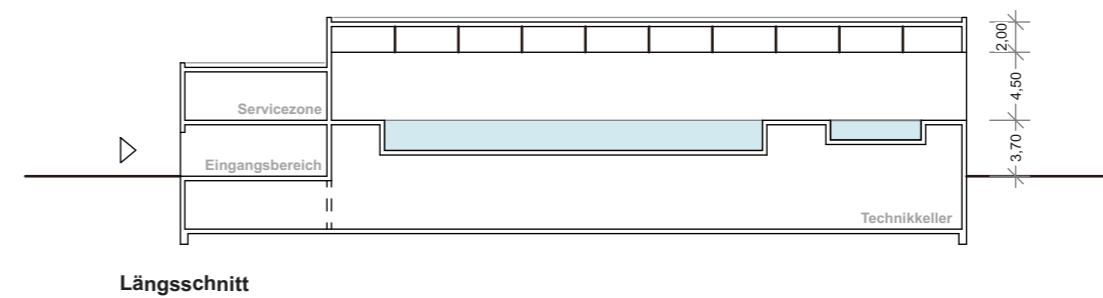
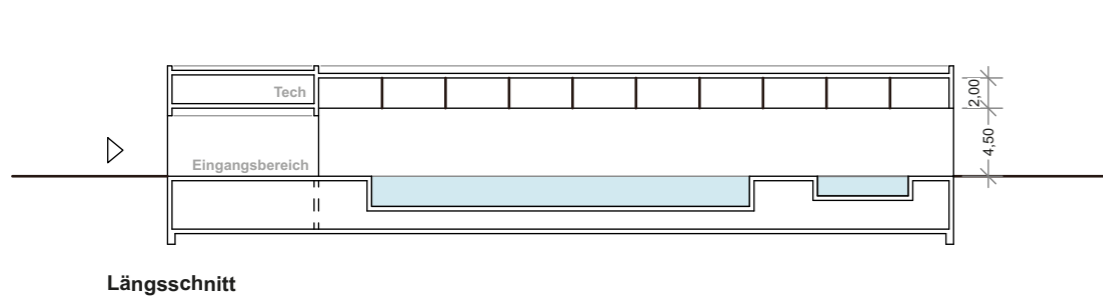
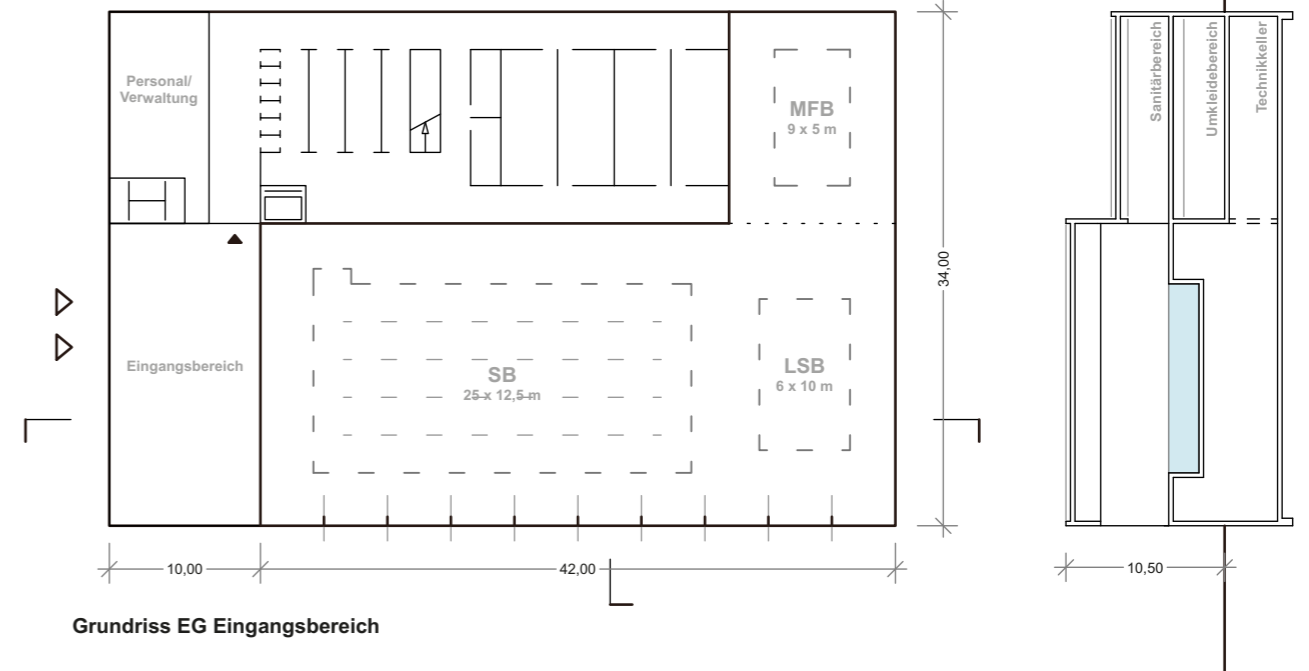
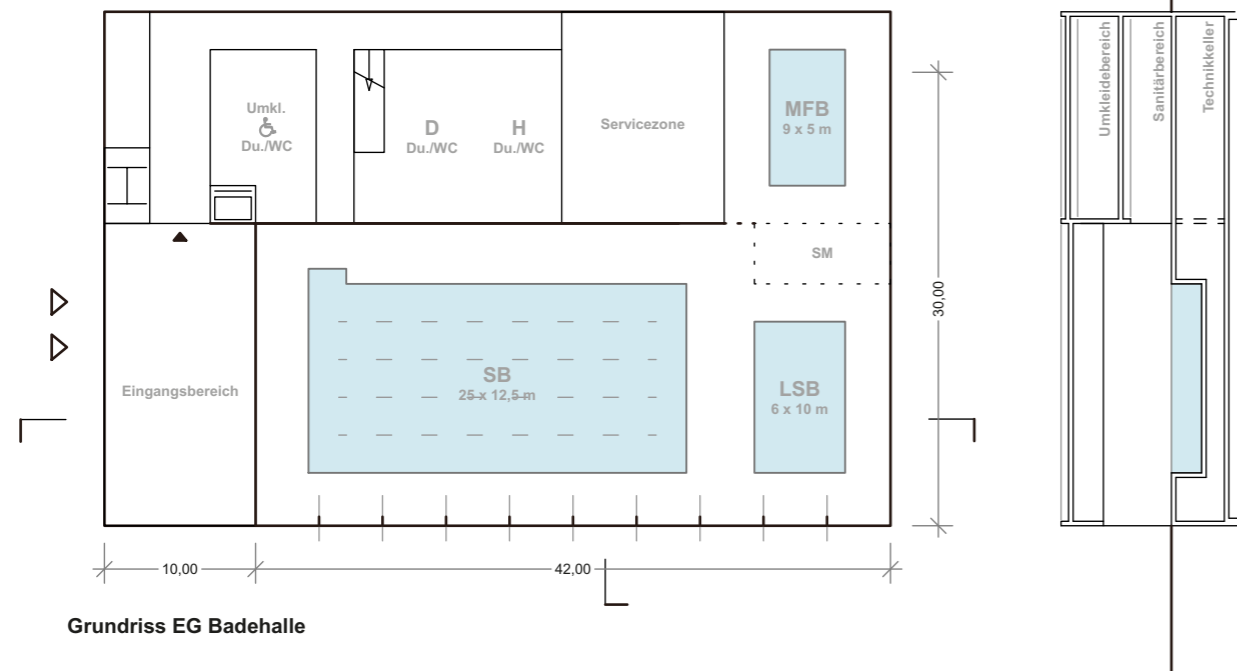
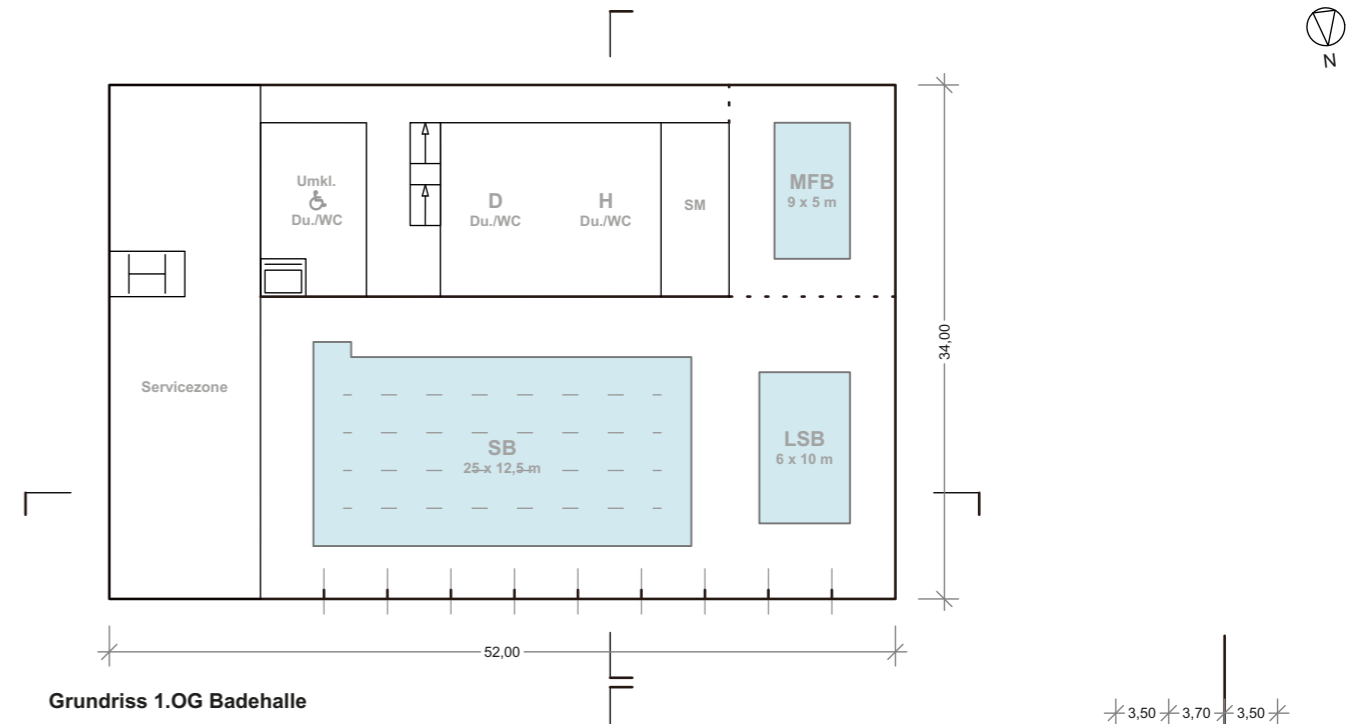
Eine mögliche Verortung der Konzepte auf den beiden Grundtücken Götzstraße 20 und Götzstraße 6 kann unter Pkt. 7, Bebauungsstudien und städtebauliche Konzeptionen des Stadtbad (als gemischt genutzter Baustein) und Bewertung anhand von Einzelkriterien, nachvollzogen werden.

Ziel der Testentwürfe ist es, die Plausibilität in der Nutzung und grundsätzliche Disposition der Lösung in Grundriss und Schnitt aufzuzeigen, der Tragwerkskonzept einzuschätzen (S. Anlage 12.1.4). und dadurch eine Grundlage für eine übersichtliche Kosteneinschätzung zu erreichen.

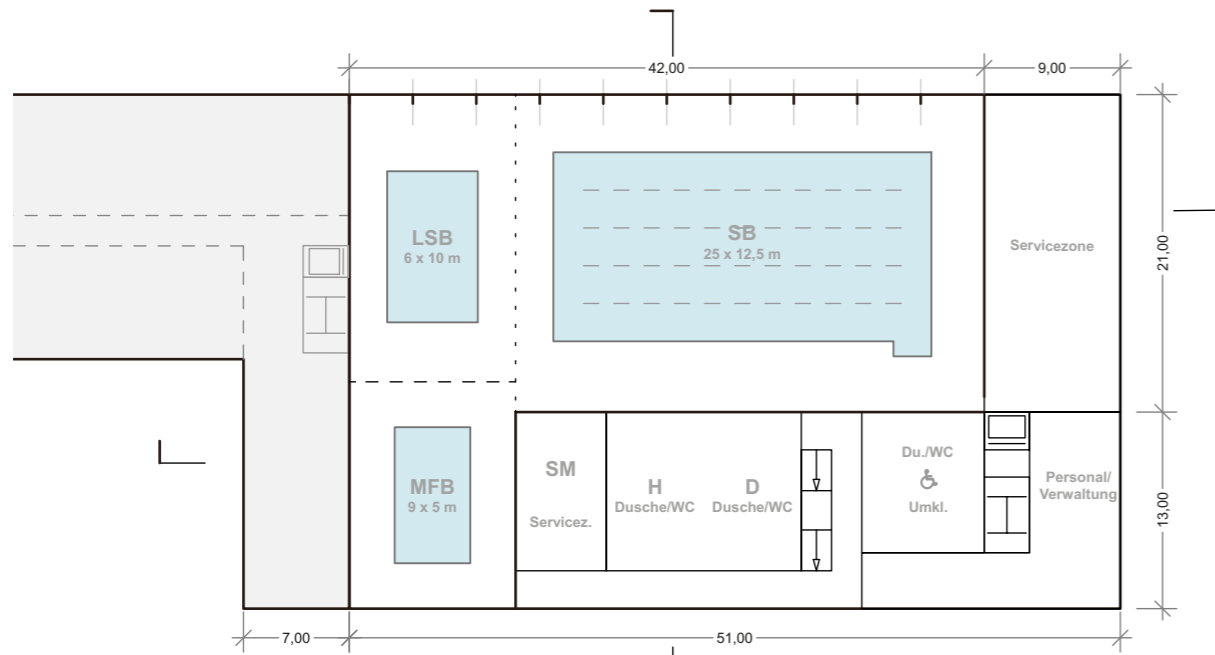
In der Kosteneinschätzung in Pkt. 9.2 werden die Bauteile Neubau Stadtbad und Neubau Zusatznutzung jeweils getrennt kalkuliert. Ein zusätzlicher Punkt ,Zusätzlicher Aufwand hybride Nutzung' berücksichtigt die Mehraufwendungen, die aufgrund der Kombinationsnutzung hinsichtlich der Baukonstruktion (Tragwerk und Brandschutz) an den jeweiligen Schnittstellen der Nutzungseinheiten jeweils im Vergleich zu einem ,Bad pur' zu berücksichtigen sind.

In den Schnitten sind diese Bauelemente mit einem dickeren schwarzen Strich markiert. Betroffen sind Gründungselemente (durch erhöhte Lasten), Wände durch erhöhte Lasten und/oder Brandschutzmaßnahmen sowie Decken und Dächer durch erhöhte Lasten und/oder Brandschutzmaßnahmen.

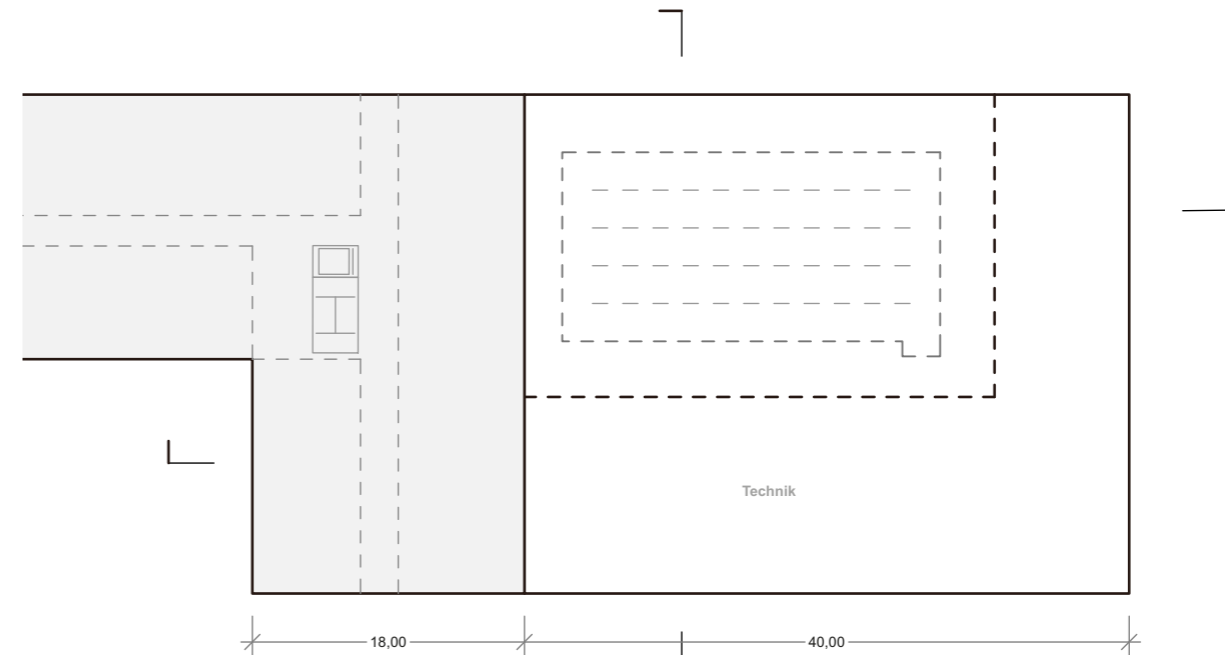
9.1.1 0_Bad pur' kompakt



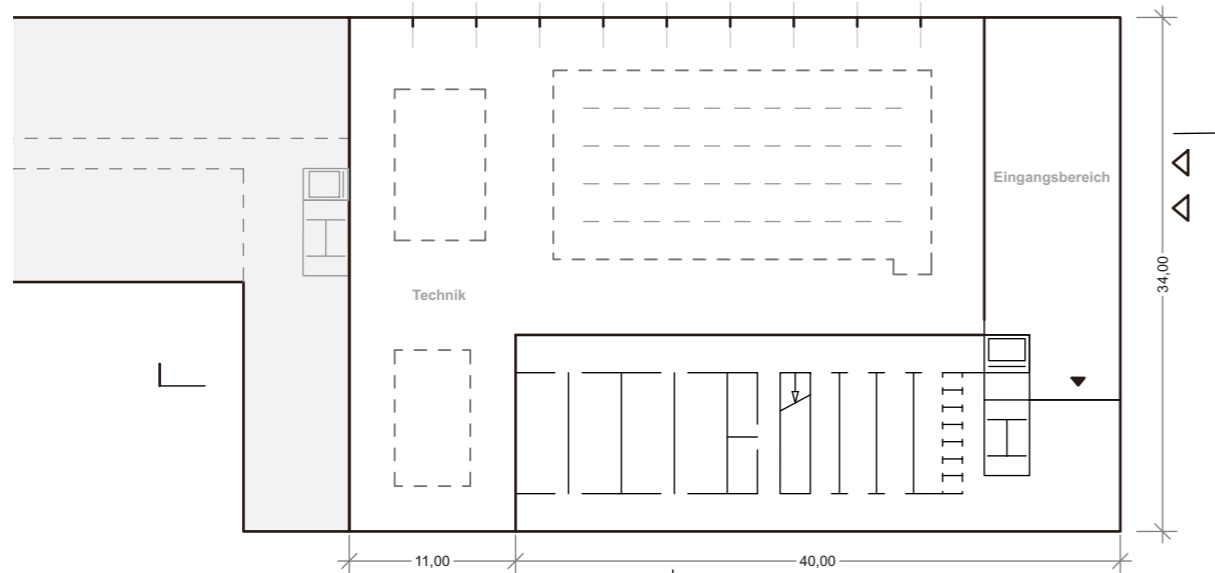
9.1.2 A2_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,s' (schmal)



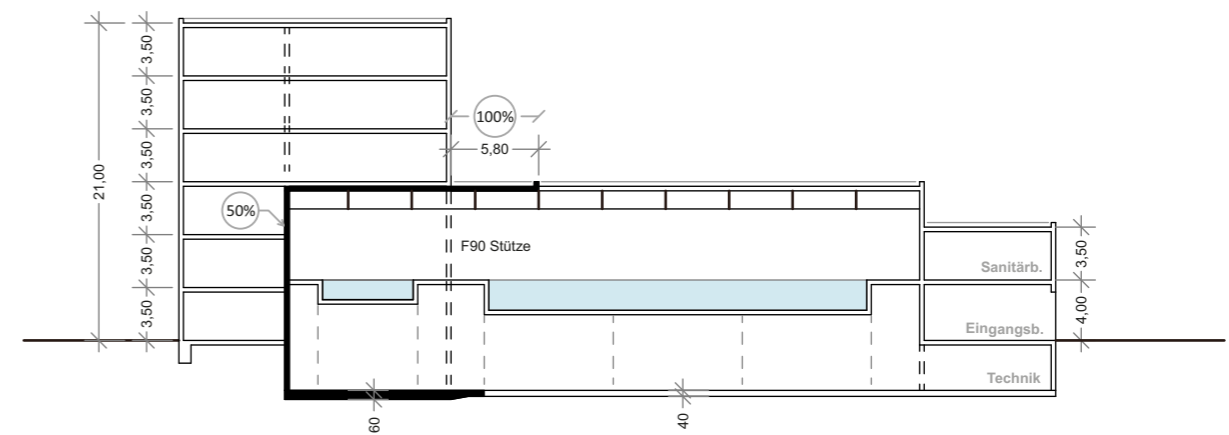
Grundriss 1.OG
Badehalle



Grundriss 3-5.OG
Seniorenzuhause

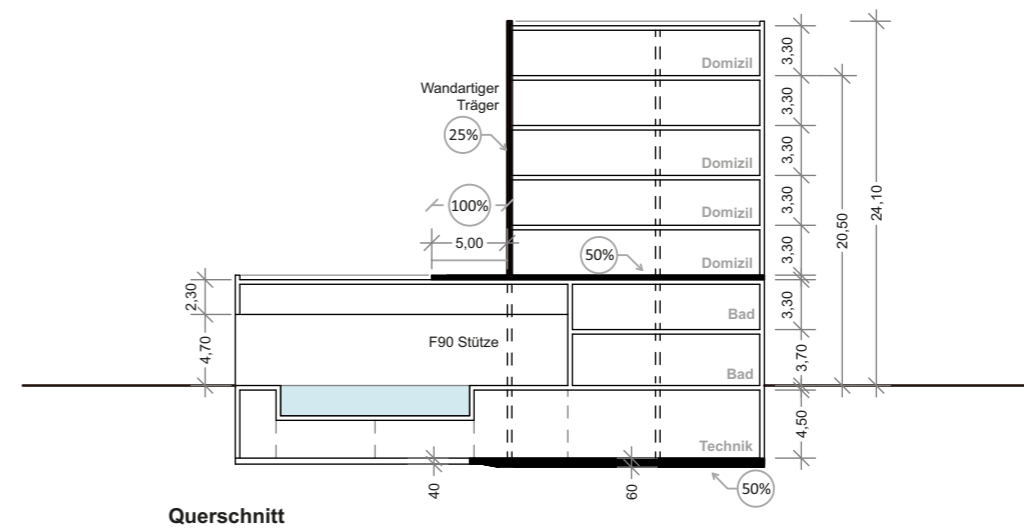
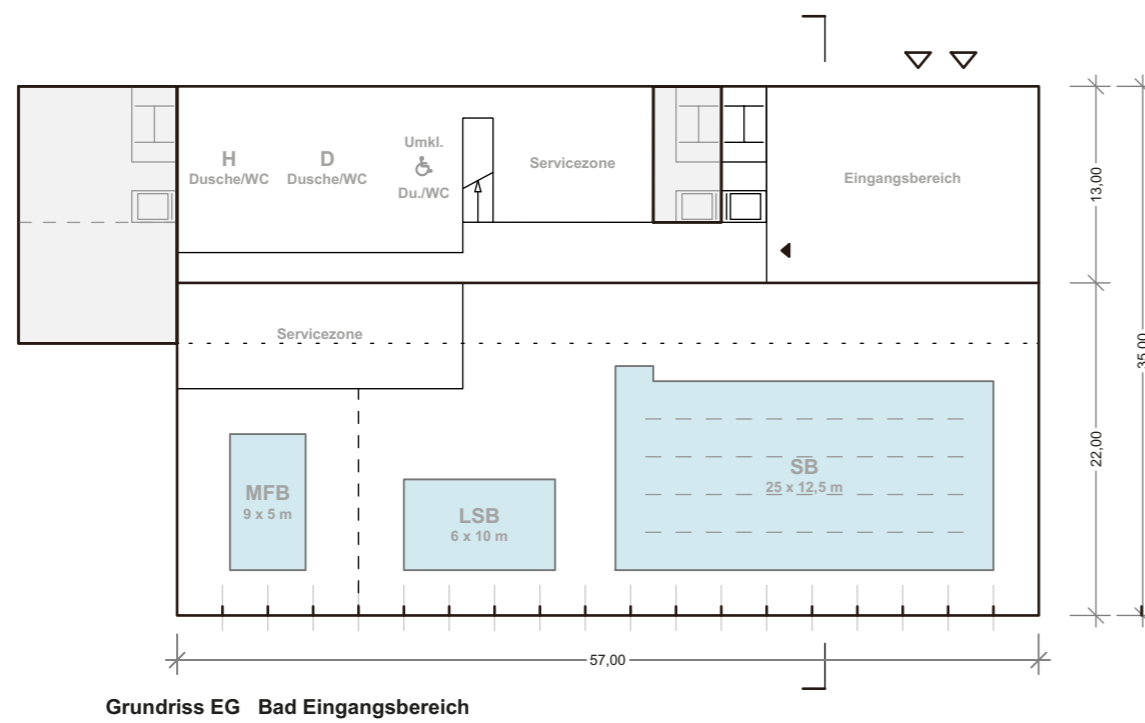
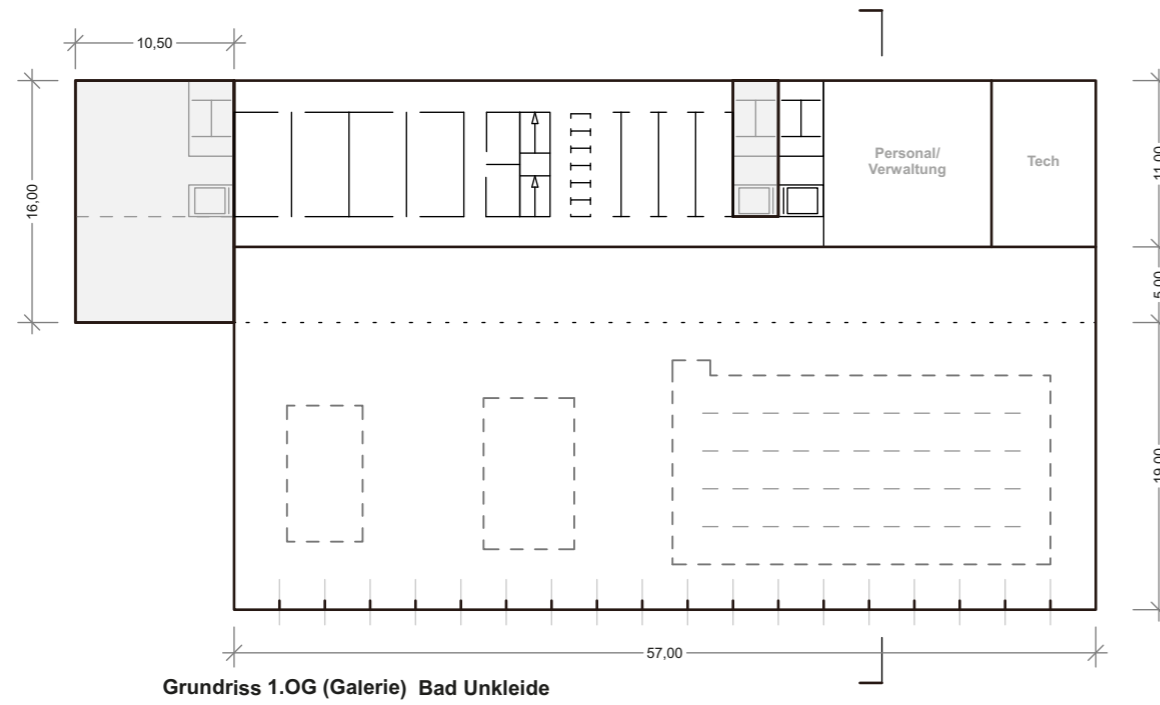


Grundriss EG
Bad Eingangsbereich



Längsschnitt

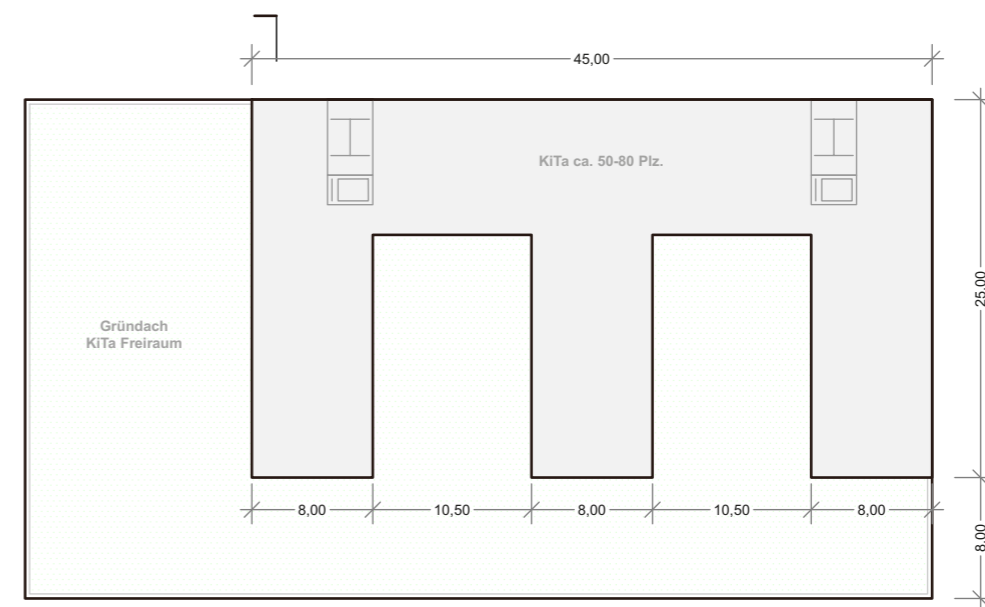
9.1.3 A4_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,L' (lang)



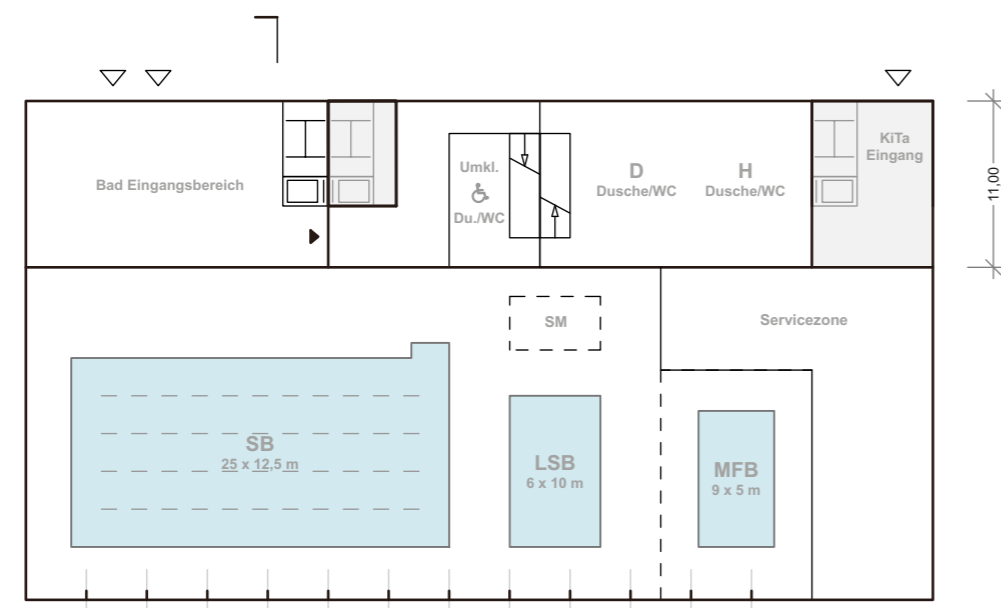
9.1.4 D1_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Kita o.glw.)



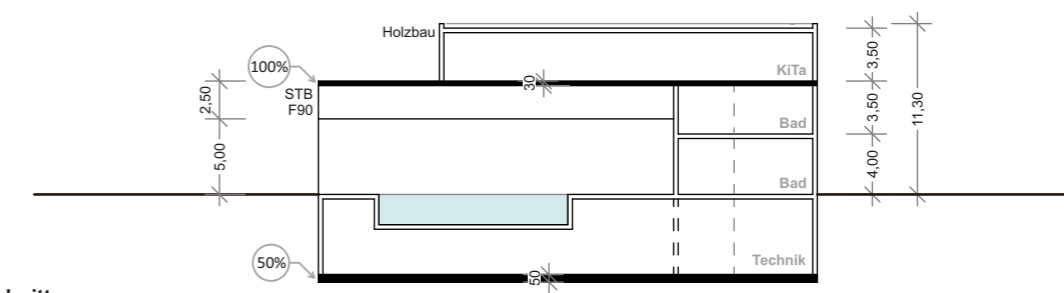
Grundriss 1.OG (Galerie)
Bad Umkleide



Grundriss 2.OG Kita



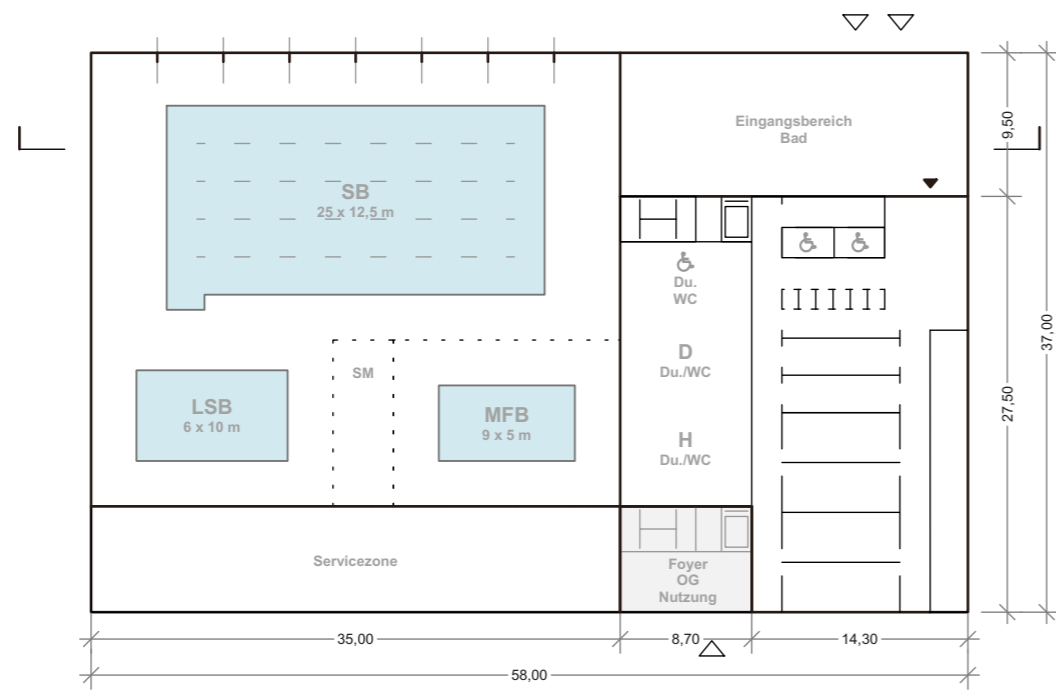
Grundriss EG Badhalle



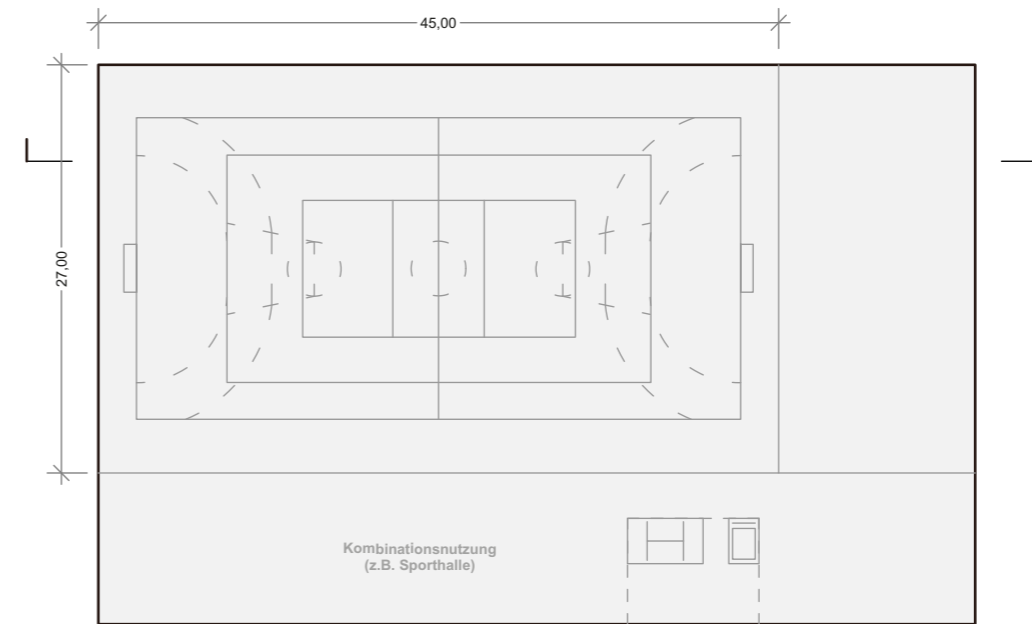
Schnitt



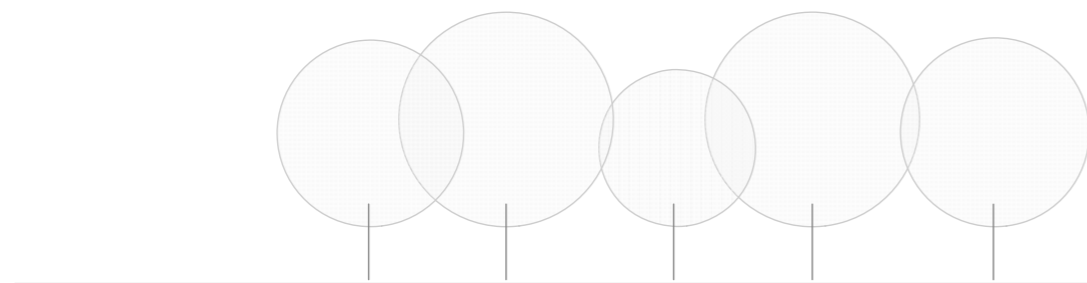
9.1.5 E2_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Sporthalle o.glw.)



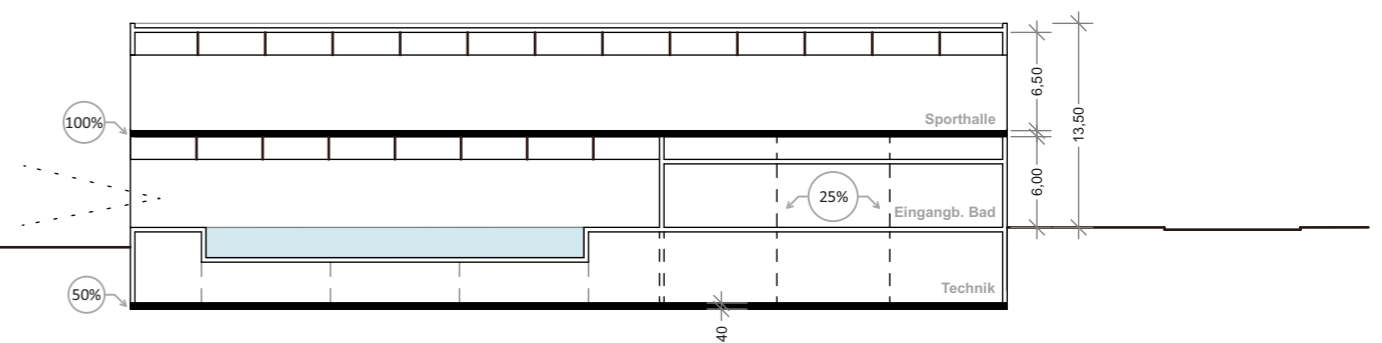
Grundriss EG Badehalle



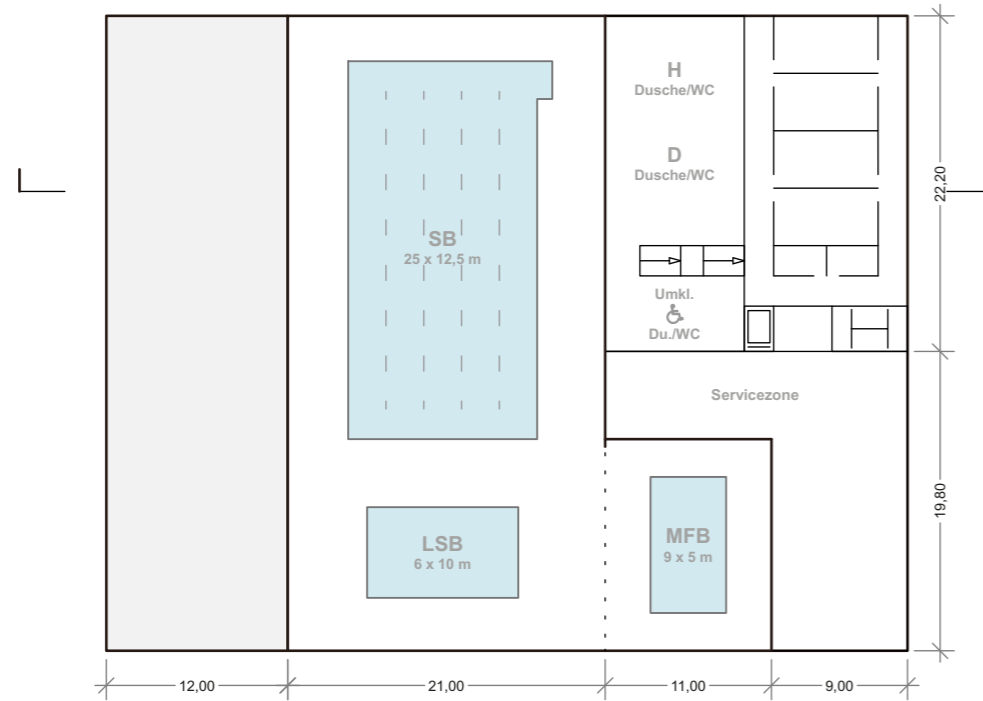
Grundriss 2. OG Dreifeldhalle



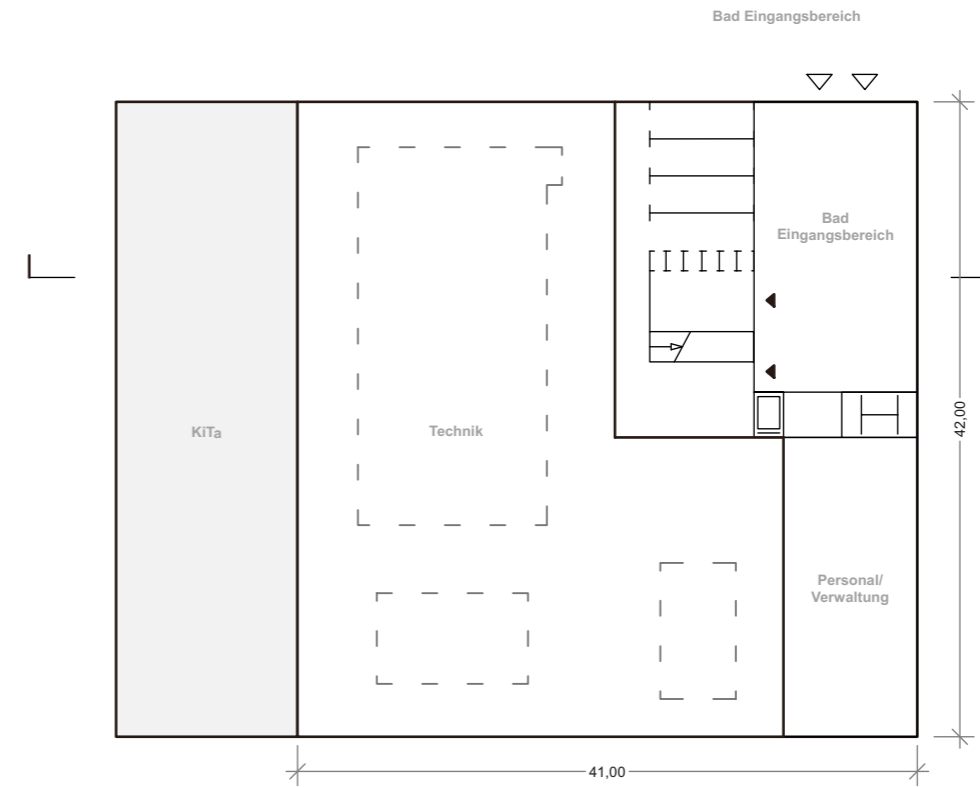
Längsschnitt



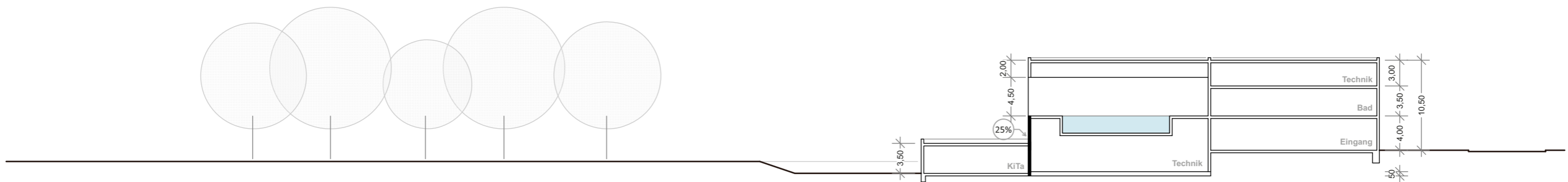
9.1.6 E3_Bad mit angebauter Kombinationsnutzung (Kita o. glw.)



Grundriss OG Badehalle



Grundriss EG Bad Eingangsbereich



Schnitt



9.2 ÜBERSCHLÄGLICHE KOSTENEINSCHÄTZUNG FÜR DIE TESTENTWÜRFE

In der zeichnerischen Darstellung (Pkt. 9.1) sind die wesentlichen Bauteile, die zur Ertüchtigung benötigt werden, um die Kombinationsnutzung im Hinblick auf Lastabtrag und Brandschutz zu ermöglichen, schwarz markiert und mit einem eingeschätzten Kostenaufschlag in % versehen. Die konstruktiven Mehraufwendungen gegenüber einem ‚Bad pur‘ sind in der folgenden überschlägliche Kosteneinschätzung als ‚zusätzlicher Aufwand hybride Nutzung‘ bauteilbezogen eingepreist.

9.2.1 O_ ‚Bad pur‘ kompakt (zweigeschossig im Funktionsbereich)

	Baukostengruppen DIN 276	Bezugsgröße	Menge	KKW €/brutto	Summe €/brutto
A	NEUBAU STADTBAD				
	Baukosten	ach BKI 2019 Schwimmhallen; Pauschaler Ansätze nach BBB Konzept			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m ²	4238,00	2.380,00 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m ²	4238,00	1.564,00 €	
	KG 300 und 400	BGF/m ²	4238,00	3.400,00 €	14.409.200,00 €
	KG 600 Ausstattung	Pauschal			595.000,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				4.322.760,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				19.326.960,00 €
	UV				1.932.696,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				21.259.656,00 €

9.2.2 A2_ Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ‚s‘ (schmal)

	Baukostengruppen DIN 276	Bezugsgröße	Menge	KKW €/brutto	Summe €/brutto
A	NEUBAU STADTBAD				
	Baukosten	werte nach BKI 2019 Schwimmhallen; Pauschaler Ansätze nach BBB Konzept			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m ²	4177,00	2.380,00 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m ²	4177,00	1.564,00 €	
	KG 300 und 400	BGF/m ²	4177,00	3.400,00 €	14.201.800,00 €
	KG 600 Ausstattung	Pauschal			595.000,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				4.260.540,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				19.057.340,00 €
	UV				1.905.734,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				20.963.074,00 €
B	NEUBAU DOMIZIL	nnwerte nach BKI 2019 Seniorenwohnungen, hoher Standard; max. KW + 5%			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m ²	5560,00	1.351,50 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m ²	5560,00	540,60 €	
	KG 300 und 400	BGF/m ²	5560,00	1.802,00 €	10.019.120,00 €
	KG 600 Ausstattung	BGF/m ²	5560,00	129,00 €	717.240,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				3.005.736,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				13.742.096,00 €
	UV				1.374.209,60 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				15.116.305,60 €
C	ZUSÄTZLICHER AUFWAND HYBRIDE NUTZUNG	Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; max. KW + 5%			
	KG 320 Gründung	GRF/m ²	440,00	355,00 €	50% 78.100,00 €
	KG 340 Innenwände	IWF/m ²	476,00	452,00 €	50% 107.576,00 €
	KG 350 Decken	DEF/m ²	374,00	1.038,00 €	50% 194.106,00 €
	KG 360 Dächer	DAF/m ²	197,00	496,00 €	100% 97.712,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				143.248,20 €
	Summe Mehraufwand / brutto				620.742,20 €
	UV				62.074,22 €
	Summe Mehraufwand inkl. UV / brutto				682.816,42 €
	ZUSAMMENSTELLUNG				
A	Neubau Hallenbad				20.963.074,00 €
B	Neubau Domizil				15.116.305,60 €
C	Zusätzlicher Aufwand				682.816,42 €
	Summe Gesamt				36.762.196,02 €

9.2.3 A4_Bad mit Aufsattelung Kombinationsnutzung Rucksack ,L' (lang)

	Baukostengruppen DIN 276	Bezugsgröße	Menge	KKW €/brutto	Summe €/brutto
A	NEUBAU STADTBAD				
	Baukosten	Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; Pauschaler Ansätze nach BBB Konzept			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	4562,00	2.380,00 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	4562,00	1.564,00 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	4562,00	3.400,00 €	15.510.800,00 €
	KG 600 Ausstattung	Pauschal			595.000,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				4.653.240,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				20.759.040,00 €
	UV				2.075.904,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				22.834.944,00 €
B	NEUBAU DOMIZIL	Kennwerte nach BKI 2019 Seniorenwohnungen, hoher Standard; max. KW + 5%			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	5750,00	1.351,50 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	5750,00	540,60 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	5750,00	1.802,00 €	10.361.500,00 €
	KG 600 Ausstattung	BGF/m²	5750,00	129,00 €	741.750,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				3.108.450,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				14.211.700,00 €
	UV				1.421.170,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				15.632.870,00 €
C	ZUSÄTZLICHER AUFWAND HYBRIDE NUTZUNG	Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; max. KW + 5%			
	KG 320 Gründung	GRF/m²	1083,00	355,00 € 50%	192.232,50 €
	KG 330 Aussenwände	AWF/m²	798,00	564,00 € 25%	450.072,00 €
	KG 350 Decken	DEF/m²	970,00	1.038,00 € 50%	503.430,00 €
	KG 360 Dächer	DAF/m²	285,00	496,00 € 100%	141.360,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				386.128,35 €
	Summe Mehraufwand / brutto				1.673.222,85 €
	UV				167.322,29 €
	Summe Mehraufwand inkl. UV / brutto				1.840.545,14 €
	ZUSAMMENSTELLUNG				
A	Neubau Hallenbad				22.834.944,00 €
B	Neubau Domizil				15.632.870,00 €
C	Zusätzlicher Aufwand				1.840.545,14 €
	Summe Gesamt				40.308.359,14 €

9.2.4 D1_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (eingeschossig, ‚Penthaus‘, z.B. Kita)

	Baukostengruppen DIN 276	Bezugsgröße	Menge	KKW €/brutto	Summe €/brutto
A	NEUBAU STADTBAD				
	Baukosten	Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	4510,00	2.380,00 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	4510,00	1.564,00 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	4510,00	3.400,00 €	15.334.000,00 €
	KG 600 Ausstattung	Pauschal			595.000,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				4.600.200,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				20.529.200,00 €
	UV				2.052.920,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				22.582.120,00 €
B	NEUBAU KINDERTAGESSTÄTTE	Kennwerte nach BKI 2019 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert; max. KW + 5%			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	780,00	2.063,80 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	780,00	728,40 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	780,00	2.428,00 €	1.893.840,00 €
	KG 600 Ausstattung	BGF/m²	0,00	176,00 €	0,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				568.152,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				2.461.992,00 €
	UV				246.199,20 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				2.708.191,20 €
C	ZUSÄTZLICHER AUFWAND HYBRIDE NUTZUNG	Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; max. KW + 5%			
	KG 320 Gründung	GRF/m²	1980,00	356,00 € 50%	704.880,00 €
	KG 350 Decken	DEF/m²	1980,00	1.038,00 € 100%	2.055.240,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				828.036,00 €
	Summe Mehraufwand / brutto				3.588.156,00 €
	UV				358.815,60 €
	Summe Mehraufwand inkl. UV / brutto				3.946.971,60 €
	ZUSAMMENSTELLUNG				
A	Neubau Hallenbad				22.582.120,00 €
B	Neubau Kindertagesstätte				2.708.191,20 €
C	Zusätzlicher Aufwand				3.946.971,60 €
	Summe Gesamt				29.237.282,80 €

9.2.5 E2_ Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Halle, z.B. Sporthalle)

	Baukostengruppen DIN 276	Bezugsgröße	Menge	KKW €/brutto	Summe €/brutto
A	NEUBAU STADTBAD				
	Baukosten	werte nach BKI 2019 Schwimmhallen; Pauschaler Ansätze nach BBB Konzept			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	4476,00	2.380,00 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	4476,00	1.564,00 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	4476,00	3.400,00 €	15.218.400,00 €
	KG 600 Ausstattung			Pauschal	595.000,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				4.565.520,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				20.378.920,00 €
	UV				2.037.892,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				22.416.812,00 €
B	NEUBAU SPORTHALLE (DREIFELDHALLE)		KW nach BKI 2019 Sporthalle (Dreifeldhalle); max. KW + 5%		
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	2195,00	1.865,01 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	2195,00	674,10 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	2195,00	2.247,00 €	4.932.165,00 €
	KG 600 Ausstattung	BGF/m²	2195,00	71,00 €	155.845,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				1.479.649,50 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				6.567.659,50 €
	UV				656.765,95 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				7.224.425,45 €
C	ZUSÄTZLICHER AUFWAND HYBRIDE NUTZUNG		Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; max. KW + 5%		
					GMA*
	KG 320 Gründung	GRF/m²	2146,00	356,00 €	50% 763.976,00 €
	KG 340 Innenwände	IWF/m²	40,00	452,00 €	25% 18.080,00 €
	KG 350 Decken	DEF/m²	2146,00	1.038,00 €	100% 2.227.548,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				902.881,20 €
	Summe Mehraufwand / brutto				3.912.485,20 €
	UV				391.248,52 €
	Summe Mehraufwand inkl. UV / brutto				4.303.733,72 €
	ZUSAMMENSTELLUNG				
A	Neubau Hallenbad				22.416.812,00 €
B	Neubau Sporthalle (Dreifeldhalle)				7.224.425,45 €
C	Zusätzlicher Aufwand				4.303.733,72 €
	Summe Gesamt				33.944.971,17 €

9.2.6 E3_ Bad mit angebauter Kombinationsnutzung (eingeschossig, z.B. Kita mit Freifläche)

	Baukostengruppen DIN 276	Bezugsgröße	Menge	KKW €/brutto	Summe €/brutto
A	NEUBAU STADTBAD				
	Baukosten	nwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; Pauschaler Ansätze nach BBB Konzept			
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	4497,00	2.380,00 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	4497,00	1.564,00 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	4497,00	3.400,00 €	15.289.800,00 €
	KG 600 Ausstattung			Pauschal	595.000,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				4.586.940,00 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				20.471.740,00 €
	UV				2.047.174,00 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				22.518.914,00 €
B	NEUBAU KINDERTAGESSTÄTTE		/ nach BKI 2019 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert; max. KW + 5%		
	KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	BGF/m²	512,00	2.063,80 €	
	KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF/m²	512,00	728,40 €	
	KG 300 und 400	BGF/m²	512,00	2.428,00 €	1.243.136,00 €
	KG 600 Ausstattung	BGF/m²	0,00	176,00 €	0,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				372.940,80 €
	Summe Baukosten Neubau / brutto				1.616.076,80 €
	UV				161.607,68 €
	Summe Baukosten Neubau inkl. UV / brutto				1.777.684,48 €
C	ZUSÄTZLICHER AUFWAND HYBRIDE NUTZUNG		Kennwerte nach BKI 2019 Schwimmhallen; max. KW + 5%		
	KG 330 Aussenwände	AWF/m²	287,00	564,00 €	161.868,00 €
	KG 700 Nebenkosten 30% 300+400				48.560,40 €
	Summe Mehraufwand / brutto				210.428,40 €
	UV				21.042,84 €
	Summe Mehraufwand inkl. UV / brutto				231.471,24 €
	ZUSAMMENSTELLUNG				
A	Neubau Hallenbad				22.518.914,00 €
B	Neubau Kindertagesstätte				1.777.684,48 €
C	Zusätzlicher Aufwand				231.471,24 €
	Summe Gesamt				24.528.069,72 €


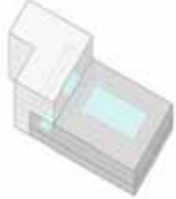

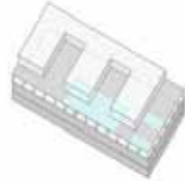


9.3 GEGENÜBERSTELLUNG KOSTENEINSCHÄTZUNG UND KENNWERTE

In Tabelle 0 werden die Ergebnisse der Kosteneinschätzung (Bruttokosten, ohne Herrichten und Außenanlagen) den Kennwerten gegenübergestellt und die Kostenabweichungen zu ‚Bad Pur‘ zusammenfassend dargestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass hier aufgrund der fehlenden Planungstiefe nur eine sehr überschlägliche Einschätzung vorliegt.

Insbesondere können Aspekte der Technischen Gebäudeausrüstung und des Schall-Emissionsschutzes nur ansatzweise einfließen, da eine entsprechende Fachplanung an der Studie nicht beteiligt war. So sind auch erforderliche Trassen, z.B. Lüftungsschächte, die insbesondere bei der Stapelung von Nutzungseinheiten zu weiteren Mehrkosten führen können, in der Kosteneinschätzung nicht erfasst.

Die jeweilige Vertikalerschließung einer in den Obergeschossen gelegenen Kombinationsnutzung sowie die Eingangsbereiche im Erdgeschoss sind in der Brutto-Grundfläche BGF der jeweiligen Kombinationsnutzung enthalten.

Baukostengruppen DIN 276 (brutto KGR 300-400, 600-700) ohne Außenanlagen					
Nr.	Piktogramm	Typ	Kosteneinschätzung	BGF [m²]	Mehrkosten Bad Hybrid gegenüber Bad pur*)
0	Bad Pur	Gesamt	21.259.656 €	4.238	
A		Bad	21.259.656 €	4.238	
B		Zusätzl. Aufwand Hybrid	-		0,0%
C		Kombinationsnutzung	-		
A2		Rucksack (schmal)	Gesamt	36.762.196 €	9.737
A		Bad	20.963.074 €	4.177	
B		Domizil (Seniorenwhg.)	15.116.306 €	5.560	
C		Zusätzl. Aufwand Hybrid	682.816 €		3,1%
A4		Rucksack (lang)	Gesamt	40.308.359 €	10.312
A		Bad	22.834.944 €	4.562	
B		Domizil (Seniorenwhg.)	15.632.870 €	5.750	
C		Zusätzl. Aufwand Hybrid	1.840.545 €		8,0%
D1		Überbaut Kita (Holzbau)	Gesamt	29.237.283 €	5.290
A		Bad	22.582.120 €	4.510	
B		Kita Penthaus	2.708.191 €	780	
C		Zusätzl. Aufwand Hybrid	3.946.972 €		15,7%
E2		Überbaut Halle	Gesamt	33.944.971 €	6.671
A		Bad	22.416.812 €	4.476	
B		Dreifeld-Sporthalle	7.224.425 €	2.195	
C		Zusätzl. Aufwand Hybrid	4.303.734 €		16,8%
E3		Angebaut Kita	Gesamt	24.528.070 €	5.009
A		Bad	22.518.914 €	4.497	
B		Kita Anbau	1.777.684 €	512	
C		Zusätzl. Aufwand Hybrid	231.471 €		1,1%

*) Zur besseren Vergleichbarkeit wird bei der Schwimmhalle einheitlich der Kostenansatz für alle Bad-Neubauten gleichgesetzt wie 'Bad pur'. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei einer optimierten genaueren Planung das Bad in gleicher Größenordnung konzipiert werden kann.

10 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE UMSETZUNG

10.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND FREIRÄUME

Die Standortwahl für den Neubau des Stadtbads Tempelhof steht in direktem Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des zukünftigen Wohn-Quartiers, die derzeit im kooperativen Werkstattverfahren erarbeitet wird. Insofern ist eine zielführende Einschätzung zum städtebaulichen Kontext erst möglich, wenn hier entsprechende Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren vorliegen. Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass ein Bad als öffentlicher Baustein in dem Wohnquartier stadträumliche Wirkung entfaltet, auch in Verbindung mit adäquaten Freiraumlösungen.

Anknüpfungspunkte an benachbarten Baubestand können derzeit nur auf dem Grundstück Götzstraße 20 (Domizil und Diakonie) sowie auf dem Grundstück Götzstraße 6 (angrenzende Nachbarbebauung Blockrand Götzstraße 2-4) ausgemacht werden.

Es hat sich in den Bebauungsstudien herausgestellt, dass der Anschluss mit einem ein- oder zweigeschossigen Bad-Neubau an die Brandwand Götzstraße 4a aufgrund des Maßstabssprunges in der Höhe und der sichtbar verbleibenden Brandwand stadträumlich unbefriedigend ist. Entsprechend wurden Lösungen auf dem Grundstück Götzstraße 6 entwickelt, die entweder das Bad in einen Geschossbau implementieren (mehrgeschossige Quartiersgarage) oder das Bad mit oder ohne Kombinationsnutzungen als Solitär im Grünraum platzieren und davon unabhängig die Brandwandbebauung mit einem Wohnungsbau abschließen. Auf diese Weise kann eine Platzsituation zwischen Brandwandbebauung und Bad (-hybrid) entstehen, die einerseits den Vorplatz und Eingangsbereich für das Bad formuliert und andererseits eine attraktive Wegeverbindung durch den Park, auch in Verbindung mit dem Kultur- und Bürgerzentrum am Tempelhofer Damm, herstellt.

Die vorhandene Topografie ermöglicht eine Anbausituation im Süden Richtung Park, z.B. für eine Kita, die den Blick von der Badeplatte aus ins Grün nicht verbaut und direkten Bezug zum Freiraum (Tiefhof, z.B. geeignet für einen geschützten Außenraum) ermöglicht.

Die Bebauung der KGA ‚Friede und Arbeit‘ führt zu einem kompakten nahe an der Götzstraße gelegenen Bad-Baukörper. Durch Baukörperabstufungen, Rucksack-Aufsattelungen oder auch die Badkubatur selber, können städtebauliche Bezüge und eine Vermittlung zwischen den eher niedriggeschossigen Baukörpern der Diakonie und den mehrgeschossigen Baukörpern des Domizils sowie voraussichtlich der neuen Wohnbebauung erreicht werden. Für den Anschluss an den vernetzten Grünraum (KGA Feldblume, Franckepark) könnte im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung auf dem BBB-Grundstück eine Lösung gefunden werden.

Mehrwert für die Öffentlichkeit / das Quartier

Grundsätzlich kann ein Mehrwert über das pure Bad-Angebot hinaus erreicht werden, wenn im Sinne der ‚lebendigen Stadt‘ eine Nutzungsdurchmischung mit sich gegenseitig positiv beeinflussenden Anziehungspunkten und/oder Relevanz für das gesellschaftliche Miteinander entsteht.

Aus Sicht der Seniorenwohnanlage ‚Domizil‘ wird z.B. eine Nähe bzw. ein Blickbezug zur Kindertagesstätte sehr begrüßt. Die Einrichtung hat gute Erfahrungen mit der Kombination von Einrichtungen für Kinder mit Pflegeeinrichtungen. Auch hinsichtlich der Schallentwicklung (spielende Kinder im Freien) besteht hier eine große Akzeptanz.

Insgesamt wird es seitens des ‚Domizils‘ begrüßt, wenn es für das Seniorenwohnen Blickbezüge zu anderen Einrichtungen mit Publikumsverkehr gibt. Insofern wurden vom ‚Domizil‘ insbesondere die Lösung der zwei separaten sich gegenüberstehenden Baukörper ‚Bad und Domizil‘, dabei Bad mit Kombinationsnutzungen unterbaut, positiv beurteilt, da hier stadträumlich ein belebter Zwischenraum entstehen kann. Aber auch die "Rucksack"-Lösung wird als mögliche Typologie angesehen, wenn es sich um eine effiziente Baustruktur, die nicht ausschließlich in Nord-Süd-Richtung orientiert ist, handelt.

Für eine Kombination des Stadtbads mit anderen Nutzungen kommt für die BBB die Bildung einer Eigentümergeinschaft im Sinne des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) mit einem öffentlichen Unternehmen bzw. Verwaltung in Frage. Die Bildung von Eigentümergeinschaften mit Privaten, wie z.B. im Falle einer Kombination mit dem Seniorendomizil wären im Einzelfall zu prüfen.

Bei der Referenzrecherche hat sich herausgestellt, dass realisierte Bauten i.d.R. ‚affine‘ Nutzungen zusammenbringen, z.B. Sport- und Gesundheitskomplexe. Aufgrund der Positionierung der BBB wurde dieser Ansatz in dieser Studie nicht weiter in Betracht gezogen, obwohl hier eine geeignete Nutzungsmischung denkbar wäre.

Urbane Wirkung / Sichtbarkeit

Gemäß Einschätzung der Bäder-Betriebe entwickelt ein in den Obergeschossen oberhalb des 1.OG befindliches Bad nicht die ausreichende Öffentlichkeitswirksamkeit, weil das Bad in der Straßenfront schwer erlebbar ist.

Insbesondere die vorgeschlagene Unterbauung mit einer KFZ-Stellplatzanlage (Quartiersgarage) wird seitens der BBB sehr kritisch beurteilt.

Diese Bedenken sind funktional und von der Betriebsorganisation her nachvollziehbar, bzgl. der ‚Sichtbarkeit‘ kommt es aber zweifelsohne auf die gute architektonische Lösung an. Es finden sich in der Architektur, und auch in Berlin, vielfältige Geschossbauten, die bei entsprechender Fassadengestaltung auch in den Obergeschossen Signalwirkung entwickeln. Grundsätzlich geht die Tragfähigkeit der Lösung aber insbesondere einher mit der Attraktivität der Erdgeschossnutzung. Als Mobilitätszentrum mit Fahrrad-Service-Angeboten (Werkstatt, Ladestation, Fahrrad-Stellplätzen, Café) wäre eine architektonisch und stadträumlich interessante Lösung erreichbar, nicht jedoch als reines Parkhaus ohne urbane Wirkung.

10.2 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR

Der Standort Götzstraße 6 hat gegenüber dem Standort Götzstraße 20 verkehrstechnische Vorteile.

Er liegt näher an den Haltestellen des ÖPNV (U-Bahn und Bus). Die Entfernung zum Ein-/Ausgang der U-Bahn-Station Alt Tempelhof in der Götzstraße beträgt z.B. ca. 60m zur Götzstraße 6 und ca. 300m zur Götzstraße 20.

Das zukünftige Fahrrad- und Fußwegenetz ist im Werkstattverfahren noch zu entwickeln. Der Standort Götzstraße 6 hat gegenüber dem Standort Götzstraße 20 grundsätzlich den Vorteil, dass er von zwei Richtungen öffentlich erschlossen werden kann: über die Götzstraße von Norden und über den Grunackpark mit Verbindung zu den anschließenden Grünräumen Franckepark u.a.m. von Süden. Die Götzstraße 20 ist auch über die Götzstraße gut erschlossen. Der Anschluss an die südlich gelegenen Freiräume vom Standort Götzstraße 20 aus geht allerdings derzeit über private Zufahrten (Domizil und Diakonie). Hier könnte im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung auf dem BBB-Grundstück eine Lösung gefunden werden.

Die Anfahrbarkeit für PKW und Busse ist grundsätzlich über die Götzstraße gegeben, allerdings wird der Verkehr zum Standort Götzstraße 20 tiefer in das Wohngebiet hineingezogen, am Standort Götzstraße 6 im vorderen Bereich der Straße (Zufahrt Tempelhofer Damm) abgefangen.

10.3 FUNKTIONALITÄT UND TECHNISCHE REALISIERBARKEIT

10.3.1 Funktionalität, Raumorganisation und Erschließung Schwimmbad

Gemäß Einschätzung der Berliner Bäder-Betriebe ist ein Betrieb mit einem Publikumsbereich der nicht über mehr als zwei Ebenen verteilt ist, betriebstechnisch akzeptabel. Dabei sind zwei Varianten in der Betriebsorganisation für die Publikumsbereiche seitens der BBB denkbar, wenn eine Stapelung aus Flächeneffizienzgründen angestrebt wird:

- Foyer und Umkleiden im EG; Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im 1.OG; Technik im EG > Kein Bad-Blickbezug im EG
- Foyer im EG; Umkleiden im 1.OG, Sanitär, Geräte u.a. Nebenräume nebst BEH Umkl./San auf Beckenebene im EG; Technik im KG > Rückläufiger Weg für die Badegäste zu den Umkl.

Vorschläge für eine Hybridnutzung, bei denen das Bad in den Obergeschossen oberhalb des 1.OG platziert wurde (Unterbauung mit Kombinationsnutzungen), werden von den BBB hinsichtlich der Funktionalität abgelehnt. Als Problem wird gesehen, dass der Badegast im Erdgeschoss lediglich eine Eingangssituation vorfindet und sich von da aus über Treppe oder Aufzug die eigentliche Bad-Ebene erschließen muss. Entsprechend wird problematisiert, dass die Betriebsorganisation mit Mehraufwand verbunden ist. Die Trennung von Haupteingang und Foyer / Zugangskontrolle im Eingangsbereich des Bades führt zwangsläufig zu einem erhöhten Personaleinsatz oder eine rein automatengestützte Lösung auf einer der Ebenen mit entsprechender Unkontrolliertheit.

Abhilfe könnte hier ein zentrales (gemeinschaftliches) Foyer mit anderen Kombinationsnutzungen schaffen, wie es z.B. bei Ärztezentren oder Sportkomplexen häufig praktiziert wird. Dies setzt aber eine passende (affine) Nutzungsmischung voraus.

Darüber hinaus wäre bei einer Unterbauung mit Kombinationsnutzungen den betriebstechnischen Erfordernissen Rechnung zu tragen: unterhalb der Badeplatte sind die erforderlichen Technikräume mit ausreichender Raumhöhe (Filter und Lüftungsgeräte mind. 4,50 i.L.) zu gewährleisten. Eine angemessener Betriebshof für die Anlieferung Technik und Betriebsmittel mit geeigneten Förderanlagen sind einzurichten.

Angesichts der kritischen Einschätzung und aufgeworfenen Klärungsbedarfe durch die BBB wurden grundsätzlich interessante Kombinationsbausteine der Typologie "Bad unterbaut" nicht vertieft. Es wäre zu prüfen, ob den betrieblichen und funktionalen Anforderungen der BBB bei dieser Typologie durch andere Lösungsansätze entsprochen werden kann.

Eine Überbauung mit Kombinationsnutzungen führt in der Badorganisation, neben der Berücksichtigung der erforderlichen Tragelemente, zu einer Berücksichtigung der die Badgeschosse querenden Vertikalerschließung und der Fluchtwege der anderen Nutzungseinheit (Treppenhäuser und Aufzug). Hier kann zumindest über eine gemeinsame Nutzung von Fluchtwegen nachgedacht werden, wenn ansonsten eine klare Trennung der Betriebseinheiten gewünscht wird (Anforderung BBB).

10.3.2 Funktionalität, Raumorganisation und Erschließung Kombinationsnutzungen

Die verschiedenen Bautypen führen zu jeweils spezifischen Zugangssituationen.

10.3.2.1 ‚Rucksacktyp‘

Der ‚Rucksacktyp‘ hat den Vorteil, dass die Kombinationsnutzung einen direkten ‚Bodenkontakt‘ hat. Der Baukörper mit Erdgeschoss-Anbindung kann neben Haupteingang/Foyer/Vertikalerschließung mit weiteren geeigneten Funktionen besetzt werden, wie z.B. Mehrzweck- und Workshopräume der Seniorenwohnanlage. Die Kombinationsnutzung im Rucksacktyp vereinbart damit eine flächeneffiziente Stapelung und Kompaktheit mit öffentlicher Wirksamkeit und Bezug zum Stadtraum bzw. Freiraum.

Bei aufgesattelten Wohnnutzungen sind die Orientierung der Zimmer (keine reine Nordorientierung), die Klarheit der Erschließungswege, der Ausblick (Dachfläche Bad z.B. als Gründach ausgebildet) und die Lärmemissionen (keine Lüftungszentrale u.a. technische Einrichtungen mit Schallemissionen auf dem Dach des Bades) von besonderer Bedeutung.

10.3.2.2 ‚Unterbauung‘

Die ‚Unterbauung‘ des Bades schafft erdgeschossig die je nach Nutzung erforderlichen Bezüge zum Freiraum und Öffentlichkeitswirksamkeit auch für die Kombinationsnutzung. Bei der Organisation ist zu beachten, dass neben dem Zugang für Badegäste die betrieblichen Erfordernisse des Bades gewährleistet sind.

10.3.2.3 ‚Überbauung‘

Die ‚Überbauung‘ des Bades kann im Sinne eines ‚Penthauses‘ die Dachfläche des Bades nutzen. Dachterrassen bilden die erforderlichen Freiräume. Die Erschließung (Treppen und Aufzug) quert die Badeebenen und muss entsprechend im EG einen Eingang formulieren. Die Entfernung von der Hauptnutzungsebene ist betriebsorganisatorisch für die Kombinationsnutzung zu lösen. Die erforderlichen Fluchtwege führen ebenfalls durch die Badeebene.

10.3.3 Lastabtrag, Gebäudetechnik, Brandschutz

Die verschiedenen Bautypen führen zu jeweils spezifischen Bedingungen.

10.3.3.1 ‚Rucksacktyp‘

Beim ‚Rucksacktyp‘ werden die Lasten des an den Boden anschließenden Gebäudeteils der Kombinationsnutzung direkt in die Fundamente geführt. Der Teil, mit dem das Bad überbaut wird, muss seinen Lastabtrag durch das Bad hindurchführen. Dies kann sinnvollerweise im Bereich der Nebenräume geschehen, oder zwischen den Becken, an Stellen an denen Stützenstellungen funktional unproblematisch sind. Ein Eintrag von Einzellasten ins (weitgespannte) Dachtragwerk der Schwimmhalle ist aus statischen Gründen zu vermeiden, da dies zu einer weiteren Überdimensionierung des Tragwerks führen würde.

Sowohl Bad wie auch Kombinationsnutzung verfügen über einen Kelleranschluss mit der Option hier die erforderliche Gebäudetechnik unterzubringen. Für ‚Rucksäcke‘ mit sensiblen Nutzungen (Wohnungsbau) sind die Emissionen der Lüftungsanlage des Bades (auch Fortluftanlagen auf dem Dach) besonders zu berücksichtigen. Die Lüftungszentralen sollten aus Lärmschutzgründen daher vorzugsweise im Untergeschoss platziert werden.

Beim Brandschutzkonzept ist insbesondere der Brandüberschlag von einer Nutzungseinheit zur anderen zu berücksichtigen (nach BauO Bln 5m). Die hat zur Folge, dass das Dach der Schwimmhalle partiell in F90 ausgeführt werden muss. Hierfür müssen entsprechende Tragwerkslösungen gefunden werden, die in der Ausarbeitung der Testentwürfe (vgl. Pkt. 9.1) berücksichtigt wurden. Die die Schwimmhalle querenden lastabtragenden Stützen der Kombinationsnutzung sind ebenfalls in F90 auszuführen, abweichend von den Standardanforderungen F30 an Schwimmhallenstützen.

10.3.3.2 ‚Unterbauung‘

Die ‚Unterbauung‘ des Bades setzt voraus, dass die erforderliche Stützenführung für den Lastabtrag des Bades durch die Kombinationsnutzung möglich ist, bzw. auf deren Nutzungsraster abgestimmt ist. Dies ist z.B. bei einem Garagenraster (Nutzung als Parkhaus) oder kleinteilige Nutzungen mit möglichen lastabtragenden Wänden vergleichsweise unproblematisch umsetzbar. Zu beachten sind die erhöhten Lasten durch die Wasserbecken, die hier zu entsprechend erhöhten Stützenquerschnitten führen werden. Da es sich hier um Normalkräfte handelt, ist der Aufwand vergleichsweise unkritisch zu sehen.

Die Schwimmhalle im obersten Geschoss ist hinsichtlich des Lastabtrags vergleichbar mit einer erdgeschossigen Lösung und kann mit einem konventionellen Dachtragwerk aus Holz oder Stahl überdacht werden.

Da Teile der Technik (insbesondere die Badewassertechnik) direkt unter der Beckenebene angeordnet werden muss direkt unter der Badeplatte eine Technikenebene angeordnet werden. Die Lüftungszentrale kann sinnvollerweise auf dem Dach liegen, z.B. oberhalb der Nebenraumspanne des Bades. Entsprechend dimensionierte Vertikalschächte für die Anbindung der Geschosse und der Hausanschlussräume im KG sind für Schwimmbäder obligatorisch.

Brandschutztechnisch wird die Anforderung an die lastabtragenden Teile der Unterbauung im Regelfall F90 sein, was i.d.R. mit Stahlbeton- oder Stahlbeton-Verbundkonstruktionen unkompliziert gewährleistet werden kann. Die Schwimmhalle im obersten Geschoss wird auch im Hinblick auf den Brandschutz mit einer eingeschossigen Lösung vergleichbar sein, d.h. je nach Brandschutzkonzept sind die Stützen F30 auszubilden und das Dachtragwerk i.d.R. ‚F0‘ (ohne Anforderungen).

10.3.3.3 ‚Überbauung‘

Für die ‚Überbauung‘ des Bades ist je nachdem wie stark sich der Dachaufbau auf die darunter liegende Geometrie des Schwimmbades bezieht und Stützenstellungen im Bad ermöglicht werden, eine geeignete Tragkonstruktion zu entwickeln, die die Schwimmhalle mit den Becken überspannen kann und gleichzeitig die Lasten der Überbauung aufnehmen kann.

Eine Möglichkeit ist, dass die Überbauung selbst wie Überzüge wirkt, welche die Schwimmhalle stützenfrei überspannen. Damit einher geht aber eine spezifische streifenförmige Nutzungscharakteristik (z.B. Wohnriegel). Eine andere Möglichkeit ist die Ausbildung des Schwimmhallendaches als vollflächiges Rost zur Lastverteilung. Damit kann die Überbauung eine relativ freie Geometrie erhalten. Sie sollte aber, um weitere erhöhte Aufwendungen zu vermeiden, in Leichtbauweise konzipiert werden. Die Tragkonstruktion über der Halle ist, abhängig von der Spannweite, als grober Richtwert geschosshoch anzusetzen.

Das Bad verfügt über einen Kelleranschluss mit der Option hier die erforderliche Gebäudetechnik unterzubringen. Für Überbauungen mit sensiblen Nutzungen sind die Emissionen der Lüftungsanlage des Bades (auch Fortluftanlagen auf dem Dach) besonders zu berücksichtigen. Die Lüftungszentralen sollten aus Lärmschutzgründen daher vorzugsweise im Untergeschoss platziert werden. Die Vertikalschächte für die Technische Gebäudeausrüstung der Kombinationsnutzung queren notwendigerweise Das Bad an geeigneter Stelle.

Beim Brandschutzkonzept ist berücksichtigen, dass die Geschosstrennung zwischen den Nutzungseinheiten und damit das ganze Tragwerk der Schwimmhalle in F90 ausgeführt werden muss. Dies hat voraussichtlich eine im Vergleich aufwendige Stahlbeton- oder Stahlbeton-Verbundbauweise zur Folge.

10.4 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Baukosten

Die verschiedenen Bautypen führen zu jeweils spezifischen Baukostenerhöhungen gegenüber einer Erstellung eines Schwimmbades ohne Kombinationsnutzung, die in Tabelle 9.3 m Vergleich überschläglich dargestellt sind.

Grundsätzlich ergeben die reinen eingeschätzten Baukosten jedoch keine belastbare Aussage zur Effizienz, da weder Nutzungskosten noch Bodenwert oder andere geldwerte Vorteile hier berücksichtigt sind.

Nutzungssynergien im Betrieb

Da die Berliner Bäder-Betriebe aus strukturellen Gründen auf getrennte Nutzungs- und Betriebseinheiten (auch technische Trennung) abzielen, können hier im derzeitigen Planungsstand keine Synergien generiert werden. Nicht ausgeschlossen sind ggf. in der weiteren Planung die Option einer gemeinsamen Energieversorgung (z.B. BHKW).

10.5 UMSETZBARKEIT DES BAUVORHABENS

Alle Bebauungsstudien wurden so entwickelt, dass das Bestandsbad Stadtbad Tempelhof bis zur Fertigstellung des Ersatzbaues in Betrieb bleiben kann und erst dann rückgebaut wird. Dies war auch eine wesentliche Planungsvorgabe seitens der BBB.

Die Bebauungsstudien im Zusammenhang mit der Erweiterung des Domizils auf dem Grundstück Götzstraße 20 ermöglichen teilweise erst einen Anbau an das Domizil nach Abriss des Bades. Dies ist immer der Fall, wenn Bad und Domizil in voneinander unabhängigen Gebäuden untergebracht werden sollen und entsprechende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Die Bebaubarkeit des Grundstückes Götzstraße 6 hängt von dem erfolgten Umzug der Polizei auf den Ersatzstandort ab. Für die Umsetzung des Vorhabens sind für beide Grundstücke zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Grundsätzlich sollte davon ausgegangen werden, dass eine Überplanung der derzeitigen Flurstücksgrenzen erforderlich ist und hier eine Neuordnung bzw. Anpassung der Eigentumsverhältnisse erfolgen muss. Auf diesen Grundlagen ist im weiteren Verlauf eine fundierte Zeitplanung für die Umsetzung des Vorhabens zu erstellen.

Die rechtliche Abgrenzung zwischen dem Stadtbad und den Kombinationsnutzungen sind für die weitere Umsetzung entscheidend. Die durch die erfolgte Bewertung der Varianten hinsichtlich der rechtlichen und technischen Abgrenzung (Pkt. 5.2.2) kann hierfür als Grundlage dienen, die allerdings zu vertiefen ist.

11 REFERENZBEISPIELE HYBRIDE BAUFORMEN

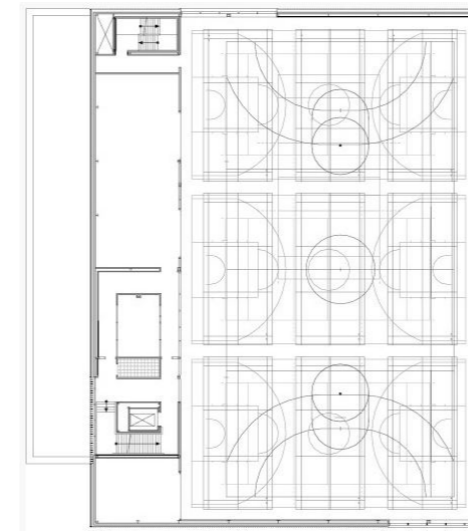
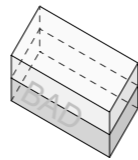
Bei der Recherche an Referenzbeispielen hat sich herausgestellt, dass die meisten Projekte mit öffentlichen Angeboten eine Kombinationsnutzung mit affinen Nutzungen, z.B. Sportkomplex, beinhalten, wodurch entsprechende Synergien einer Nutzungsüberlagerung, z.B. gemeinsames Foyer, möglich sind.

Die nachfolgenden Referenzbeispiele wurden ausgewählt, weil Sie das Implementieren von Hallenkonstruktionen beinhalten und daher Bezüge zur Aufgabe der Machbarkeitsstudie aufweisen. Hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung können die Referenzen in Einzelaspekten, z.B. der Tragwerkslösung, als Anhaltspunkt dienen.

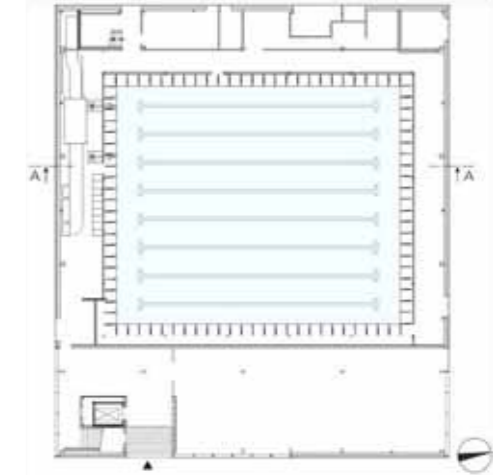
11.1 SPORTZENTRUM „OLYMPIAKWARTIER“, ALMERE NL



Ort Pierre de Coubertinlaan, 1362 Almere, Niederlande
 Planung Slangen+Koenis Architekten, Niederlande
 Bauherr -
 Fertiggestellt 2016



3.OG, o.M.



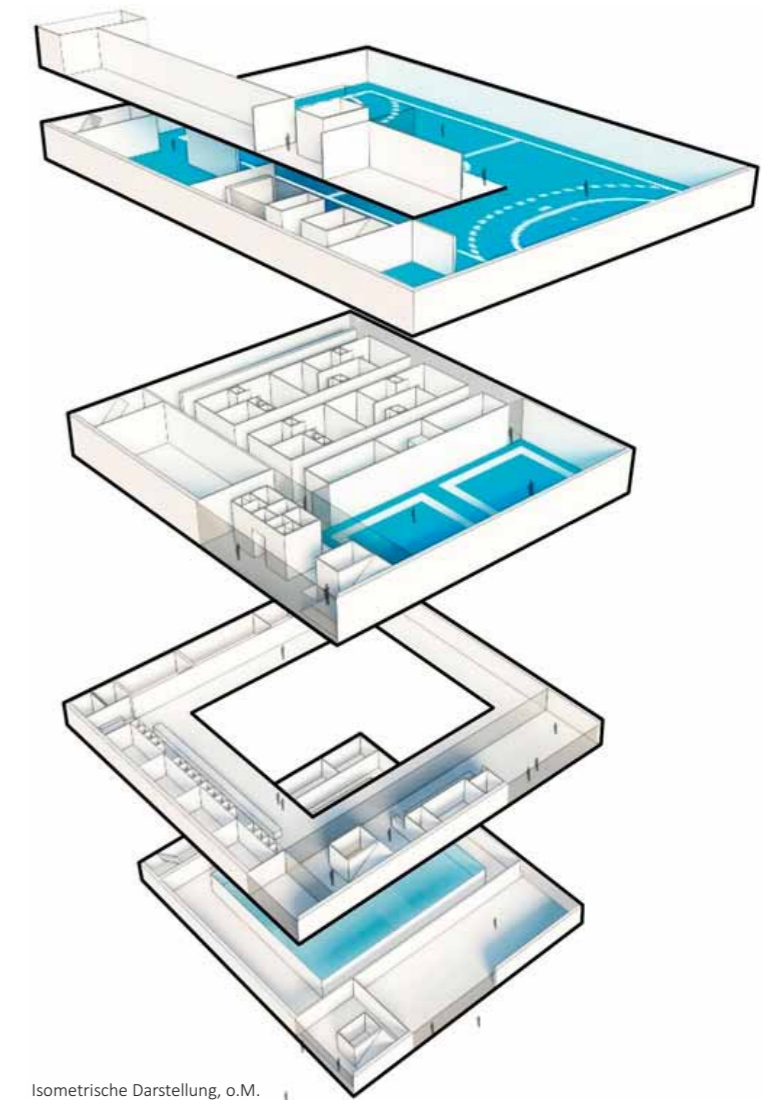
EG, o.M.

Funktionsanordnung	Schwimmbad + Mehrzwecksporthalle
Zugang	1 Hauptzugang für alle Nutzer intern und extern
Erschließung	1 Haupttreppe (um den Aufzug laufend) erschließt das gesamte Gebäude
EG	Mehrzweckraum (separat vermietbar), modulare Schwimmbeckenkonstruktion (theoretisch abbaubar - Umnutzung) Technikräume (Badewassertechnik) → entsprechend 2521 Modell*, nicht unterkellert
1.OG	Schwimmbad mit zugehörigen Garderoben Bar Stauräume großer Büroraum
2.OG	Umkleiden für die Sporthalle Büros Sporträume
3.OG	unterteilbare Sporthalle Zuschauertribünen als Zwischengeschoss darunter Geräteräume und Materiallager

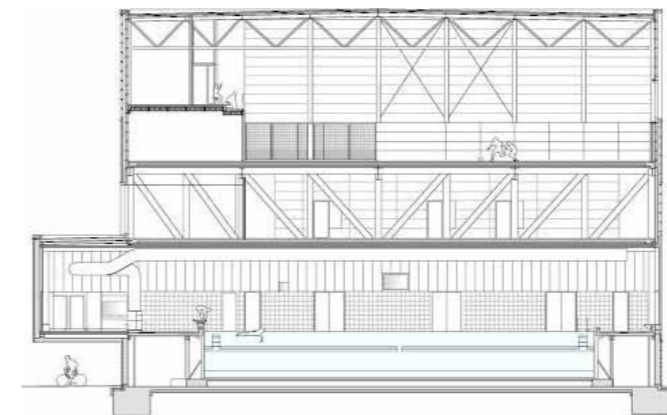
Tragwerk Stahl-Skelettbau
 - Stahl-Fachwerk im 2.OG entspricht der Höhe des Geschosses → raumhaltigeres Tragwerk (Bild 4)
 - Stahl-Fachwerkträger Sporthalle (7m hoch) spannen über 34 m

Betriebsmodell
 - Modell nach „2521 simply swimming“ - Bereitstellung von Wasserflächen für die Gemeinde
 - vielseitig nutzbare Räumlichkeiten, die gesondert vermietet werden (Büro, Mehrzweck)
 - sogar eine Umnutzung des Beckens (durch Abbau) ist möglich

Bewertung
 + verschiedene Nutzungen mit nur einem Zugang und einer Erschließung
 + Notwendiges Tragwerk über der ersten Halle ist so optimiert, dass die Höhe des Tragwerks als Raumhöhe für Nebenräume fungieren kann. - „Tragwerksgeschoss“ dient außerdem als klimatischer Puffer
 + Badtechnik im EG ist gut erreichbar / günstiger ohne KG - trotzdem ist im Sockel ein Raum vorgesehen, der mit der Umgebung kommuniziert und einladend wirkt.
 ! Herausforderung Brandschutz - große Brandabschnitte und Abstimmung mit der Feuerwehr notwendig



Isometrische Darstellung, o.M.



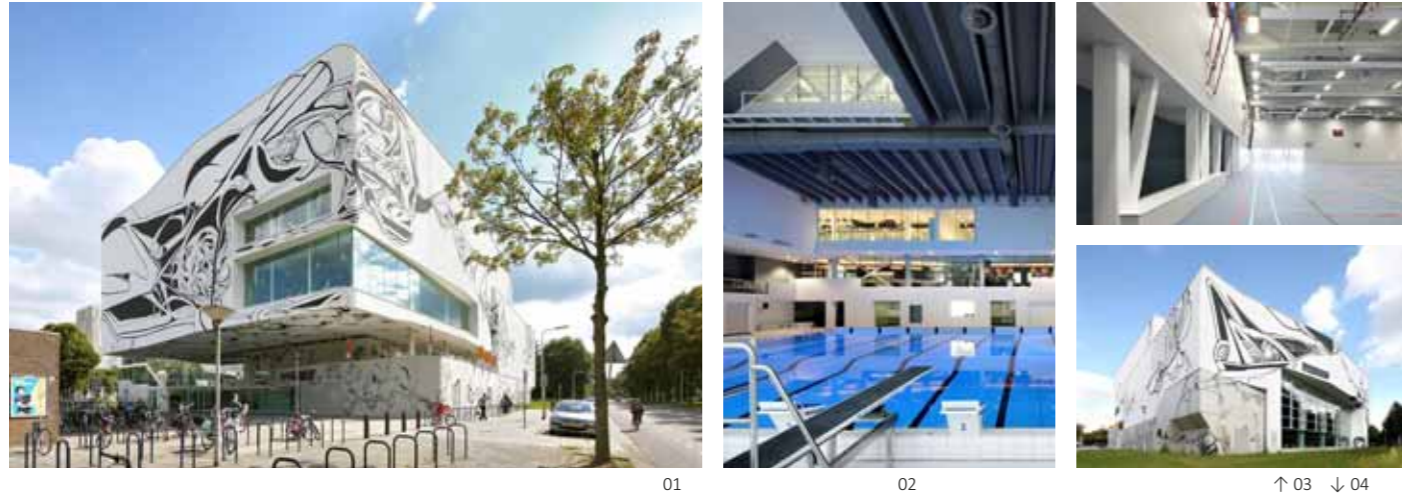
Schnitt A-A, o.M.

Slangen und Slangen+Koenis Architekten „2521 Sportzentrum, Almere“, <https://www.slangenkoenis.nl/index.php?t=nl&p=project&s=0&projectitem=98&volg=180> (aufgerufen am 10.12.2019)

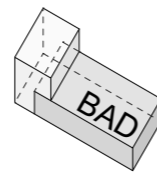
Koller, Michael (2017), Skulptur im urbanen Niemandsland Sportzentrum im Olympiaquartier, Almere/NL, Deutsche Bauzeitschrift 2017/03 https://www.dbz.de/artikel/dbz_Skulptur_im_urbanen_Niemandsland_Sportzentrum_im_Olympiaquartier_Almere_NL_2763790.html (aufgerufen am 10.12.2019)

* „2521 Simply Swimming“ - Konzept für Bäder mit einem Becken 25m x 21m ohne Freizeitangebot, um notwendige Wasserflächen zu schaffen. Teil des Konzepts sind auch wirtschaftliche und bauliche Vorgaben, um sowohl Bau- als auch laufende Kosten niedrig zu halten. (erstellt durch KNZB mit verschiedenen Architekturbüros)

11.2 SPORTKOMPLEX DRIEBURCHT IN TILBURG NL



Ort Wagnerplein 1, 5011LP Tilburg, Niederlande
 Planung Venhoeven CS architecture + urbanism, Amsterdam
 Bauherr Stadt Tilburg
 Fertiggestellt 2013



Funktionsanordnung	Schwimmbad + Fitnessstudio + 3-fach Sporthalle
	Zugang 1 Hauptzugang für alle Nutzer der Sportanlagen Nebeneingang zur Zuschauertribüne Nebeneingang für Sportler direkt zu den Umkleiden für die Sporthallen
	Erschließung Umkleide/Hallenbad wird direkt vom Foyer aus erschlossen Große Treppenanlage und Aufzug direkt vom Foyer aus zu erreichen erschließt die weiteren Geschosse für Besucher Jeder separate Eingang hat eine zugehörige Erschließung
	EG Gemeinsames Foyer mit Kassentresen Umkleiden Schwimmhalle Badegeschoss mit wettkampftauglichem 25m Becken, weiteren Becken und Rutsche
	1.OG Zuschauertribünen für die Schwimmhalle Café Kinderbetreuung
	2.OG Fitnessstudio
	3.OG Sporthalle mit Aufgang zu den Tribünen

Tragwerk Beton-Skelettbau
 - Unterzüge, Stützen, tragende Wände, mehrer Auskragungen

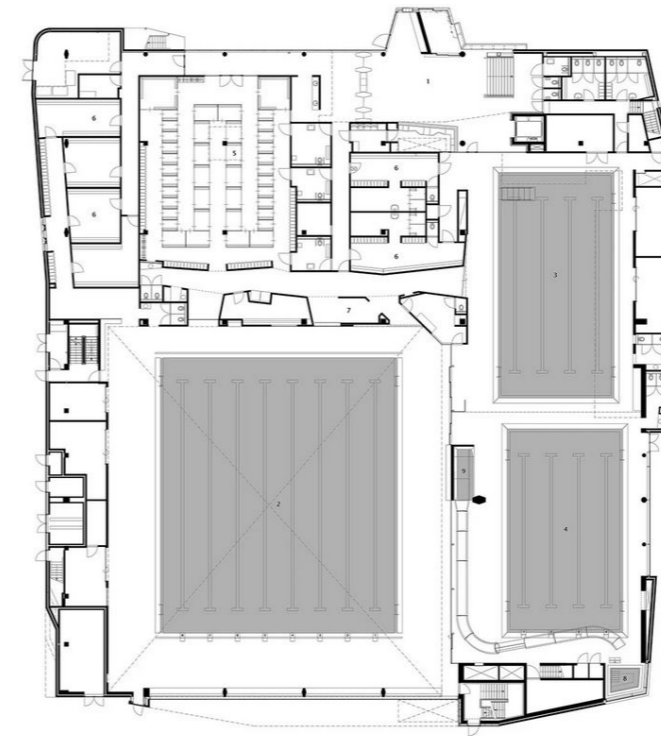
Betriebsmodell
 - Die Schwimmhalle wird für Wettkampfveranstaltungen geschlossen
 - Die Sporthallen werden sowohl für Profisport, als auch für Kurse und Schulkurse genutzt
 - Sowohl die Gastronomie, die Kindertagesstätte, als auch das Fitnessstudio werden von Extern betrieben

Bewertung
 + Umfangreiches Sportangebot, dass sowohl für die Bevölkerung als auch für den Profisport genutzt werden kann. → Dimensionierung der Angebote ermöglicht vielfältige Nutzung
 + kompaktes Gebäude → dichte Stapelung statisch günstig an einer Gebäudeseite
 + gemeinsames Foyer und die Möglichkeit der alternativen Erschließung für Veranstaltungen

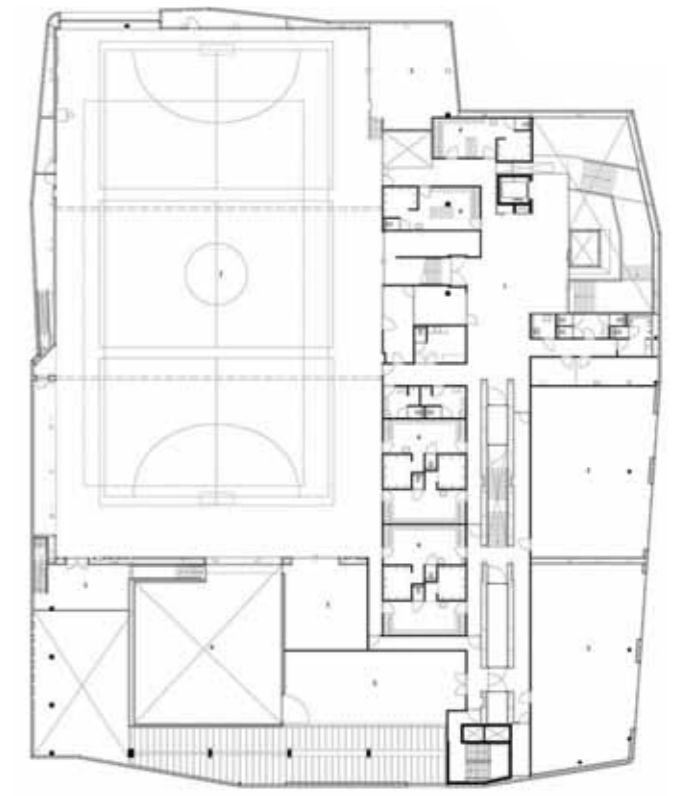
! Es handelt sich um ein Sportbad → Eher niedrige Wassertemperatur und kein Kinderangebot im Bad.



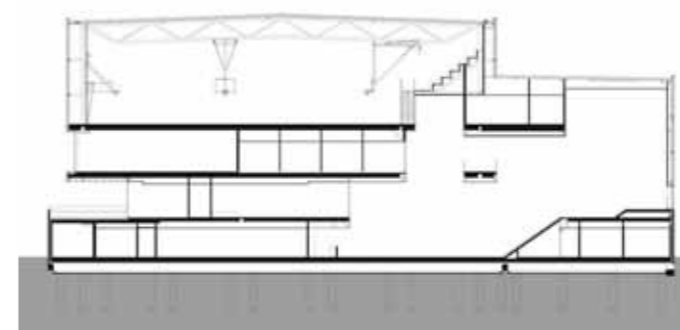
Längsschnitt (schematisch), o.M.



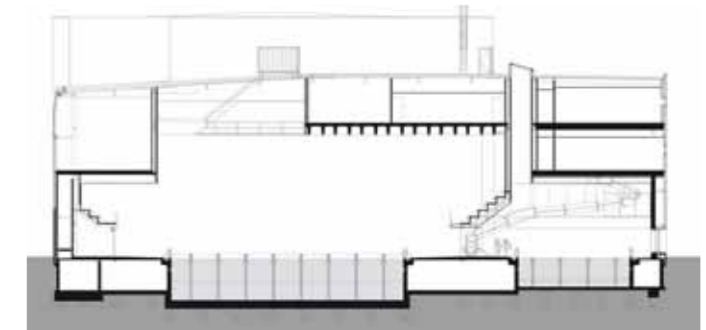
EG, o.M.



3.OG, o.M.



Querschnitt 01, o.M.



Querschnitt 02, o.M.

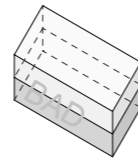
„Sportcomplex Drieburcht in Tilburg“
<https://www.baunetzwissen.de/gebauedetechnik/objekte/freizeit-sport/sportcomplex-drieburcht-in-tilburg-4262273> (aufgerufen am 11.12.2019)

Venhoeven CS architecture (2019), „Drieburcht multi sport“
<https://venhoevens.nl/projects/de-drieburcht/> (aufgerufen am 17.12.2019)

11.3 HALLENBAD, SPA UND SPORTZENTRUM OVAVERA, CH



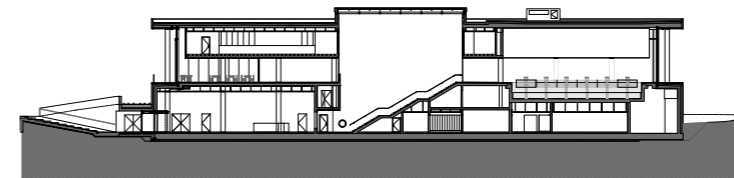
Ort Via Mezdi 17, St. Moritz
 Planung Arge Bearth & Deplazes, Chur und Morger + Dettli, Basel
 Bauherr Gemeinde St. Moritz
 Fertiggestellt 2014



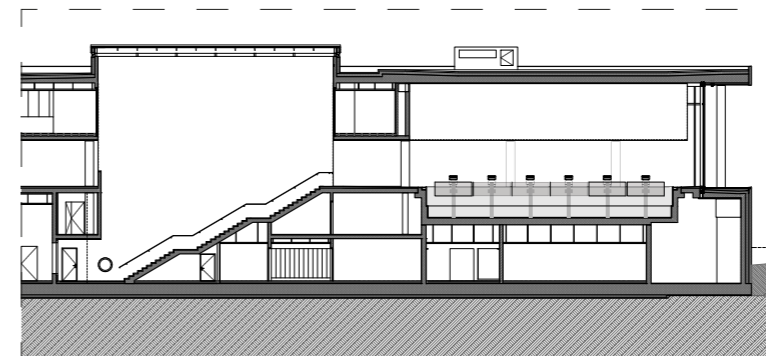
Funktionsanordnung	Schwimmbad + Spa + Sportzentrum
Zugang	1 Hauptzugang für alle Nutzer
Erschließung	Haupttreppenaufgang in das 1.OG - vom EG aus können alle Bereiche erschlossen werden
EG	Garderobengeschoss Empfangshalle (Bild 02) Outdoorsport-Shop Umkleiden Fitnessbereich
1.OG	Technikgeschoss (blinds Zwischengeschoss - nur intern erreichbar)
2.OG	Bädergeschoss „Funtower“ Rutschenturm Badbistro und Restaurant
3.OG	Wellnessgeschoss im Dach
Tragwerk	Stahl-Beton-Skelettbau - Stützen, Unterzüge und tragende Betonkerne - nicht überbaute Lufträume über den Becken - Raumhaltiges Dach
Betriebsmodell	- verschiedene Angebote sind einzeln buchbar oder in verschiedenen Kombinationen - Fitness und extreme Bereiche mit eigenen Betreibern - Gastronomie und Shops sind auch für extreme Besucher zugänglich mit einer Vielzahl von touristischen Angeboten (z.B. Radverleih) → Ausgangs-/ Treffpunkt - Preisnachlass für Einheimische
Bewertung	+ Verteilung der Zugänge von der großzügigen Eingangshalle aus + Eingestellte Zwischengeschosse sind sowohl statisch als auch räumlich genutzt + Standort der Technik im Zwischengeschoss ist energetisch sinnvoll (keine Fußbodenheizung notwendig) + Treffpunkt für Lokale und Tourismus mit verschiedenen extremen Angeboten ! geringere Höhe (richtet sich nach Umgebung) dafür größere überbaute Fläche



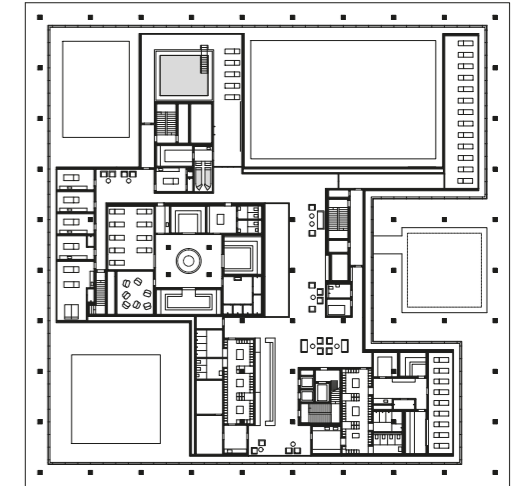
Situationsplan, o.M.



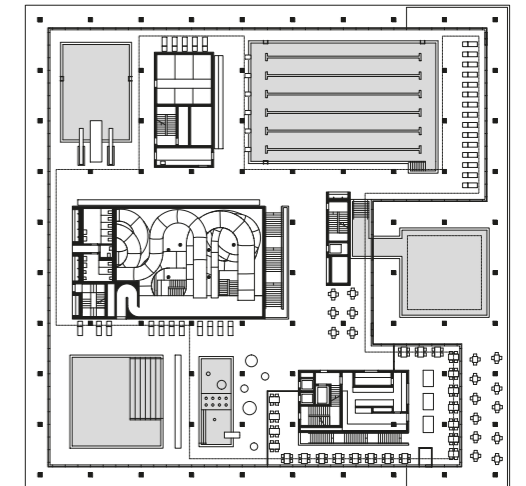
Längsschnitt durch die Haupteintrittsstreppe, o.M.



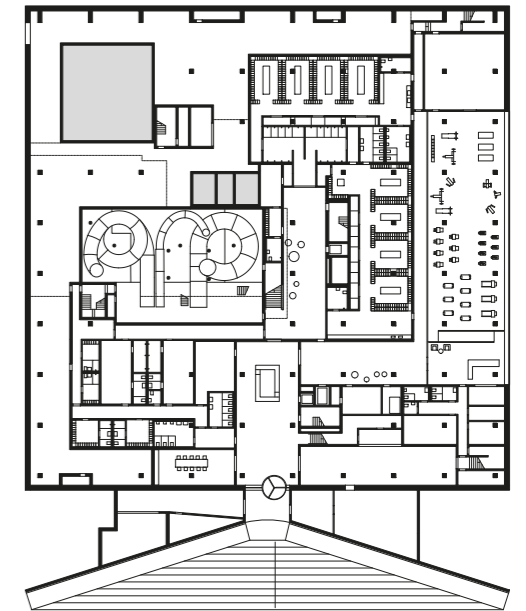
Vergrößerung Längsschnitt durch die Haupteintrittsstreppe, o.M.



3.OG, o.M.



2.OG, o.M.



EG, o.M.

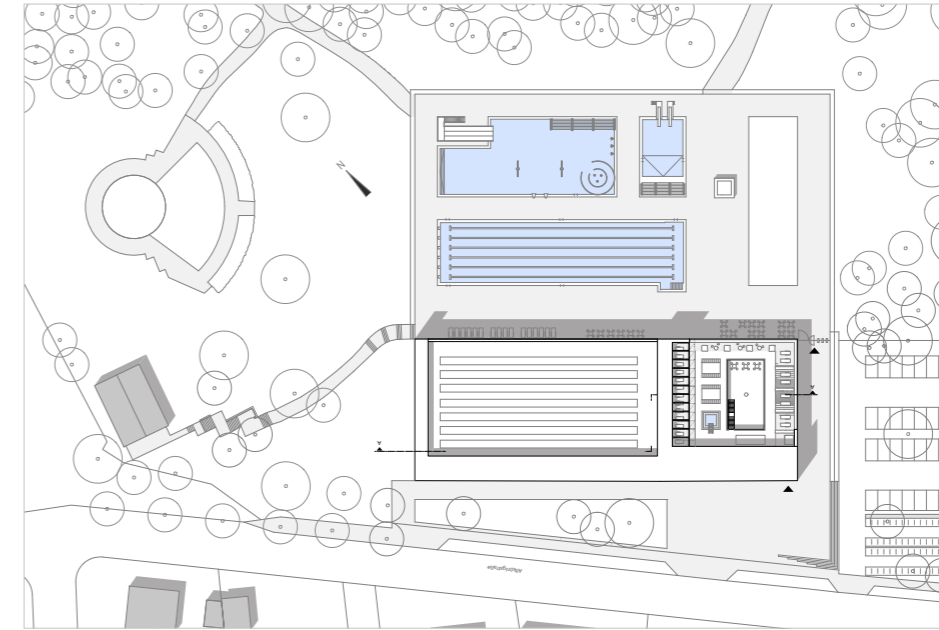
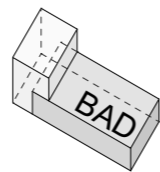
A.n.b., „Projektbeschreibung“, <https://www.ovaverva.ch/portrait/ovaverva/projektbeschreibung.html?test=940> (aufgerufen am 10.12.2019)

A.n.b., „Hallenbad, Spa und Sportzentrum Ovaverva in St. Moritz“, <https://www.baunetzwissen.de/bad-und-sanitaer/objekte/freizeit-sport/hallenbad-spa-und-sportzentrum-ovaverva-in-st-moritz-4138681> (aufgerufen am 10.12.2019)

11.4 TAUNA BAD OBERURSEL, HALLENBAD UND SAUNA, D



Ort: Altkönigstraße 99, 61440 Oberursel (Taunus)
 Planung: Sacker Architekten
 Bauherr: Stadt Oberursel
 Fertiggestellt: 2015



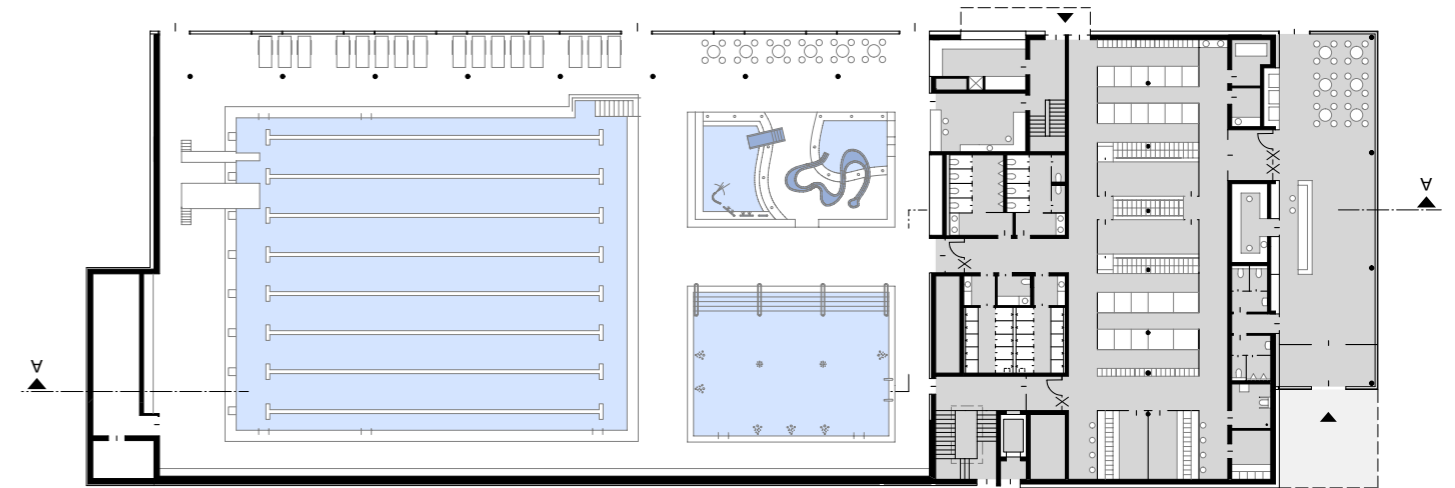
Lageplan, o.M.

Funktionsanordnung	Schwimmhalle + Freibad + Sauna
Zugang	Gesonderte Zugänge für Hallen- und Freibad im Hallenbad Drehkreuz 01 zwischen Rezeption und Umkleiden, Drehkreuz 02 zwischen Umkleiden und Saunerschließung, Drehkreuz 03 zwischen Umkleiden und Hallenbad, gesonderter Zugang und gesonderte Erschließung für Gastronomiepersonal
Erschließung	Badgeschoss und Freibad sind ebenertig zu erschließen, Zu den Saunageschossen gibt es eine Haupttreppe für Besucher und eine Treppe für Gastronomiepersonal an den beiden langen Fassadenseiten
KG	Technik
EG	Foyer Umkleiden und Duschen Gastronomie Geräteraum
1.OG/2.OG	Saunageschosse (Sauna noch nicht umgesetzt)

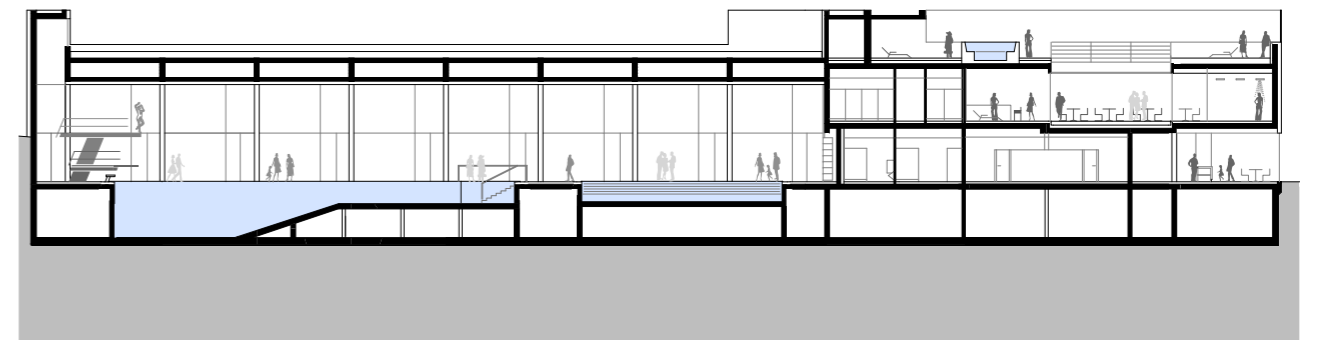
Tragwerk Stahlbeton-Konstruktion im mehrgeschossigern Bereich,
 Brettschichtholzbinder in der Halle

Betriebsmodell - Reine Badnutzung aufgeteilt in Hallen- und Freibad mit aufgesattelter Sauna
 - ein gesonderter „privater“ Betreiber für die Sauna oder für eine Alternativnutzung des Saunageschosses (zB. Fitness) konnte politisch bisher nicht durchgesetzt werden*

Bewertung + klassische, übersichtliche Raumfolge
 + Die Funktionen werden nebeneinander gesetzt - dadurch kann das Tragwerk jeweils optimiert werden
 + anhand der Diskussionen wird deutlich, dass zwar die „verwandte“ Nutzung der Sauna vorgesehen war, jedoch eine Vielzahl von öffentlichen Nutzungen im „Kopfbau“ untergebracht werden könnten. Die Räume sind flexibel und vielfältig nutzbar



EG, o.M.



Schnitt A-A, o.M.

Sacker Architekten (2019), „Taunabad, Oberursel“, <https://sacker.de/deutsch/projekt?id=21> (aufgerufen am 11.12.2019)

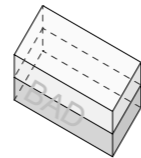
Grewe, Rosa (2017) „Mit den Nachbarn baden gehen TaunaBad, Oberursel“, Deutsche BauZeitschrift 2017/03 https://www.dbz.de/artikel/dbz_Mit_den_Nachbarn_baden_gehen_TaunaBad_Oberursel_2763782.html (aufgerufen am 11.12.2019)

* Frankfurter Neue Presse (28.09.19), „Kosten für Kinderbetreuung sollen sinken - Kommt die Kita in der Sauna?“ <https://www.fnp.de/lokales/hochtaunus/oberursel-kommt-kita-sauna-taunabad-13048406.html> (aufgerufen am 11.12.2019)
 Frankfurter Rundschau (16.02.15), „Die Sauna, die hätte sein können“ <https://www.fr.de/rhein-main/hochtaunus/spd-org26325/sauna-haette-sein-koennen-11656622.html> (aufgerufen am 11.12.2019)

11.5 BLACK DIAMOND, LILLE, F



Ort Allée du Donjon, 59000 Lille, Frankreich
 Planung Pranlas-Descours Architectes-Urbanistes
 Bauherr Promonor
 Fertiggestellt 2018



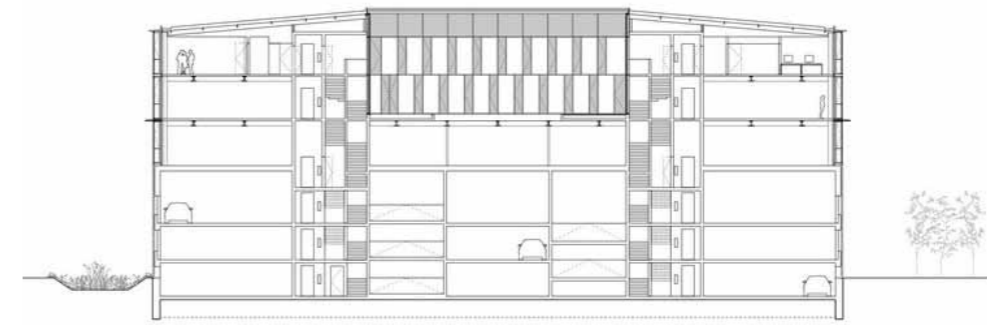
Funktionsanordnung	Parkgarage + Sportflächen + Büroflächen
Zugang	eine Zu/Aus-fahrt für PKW, sowie zwei gegenüberliegende Zugänge zu den oberen Etagen (Zugang von der Parkgarage in den Erschließungskern ist gegeben)
Erschließung	2 innenliegende Erschließungskerne für alle Geschosse
EG	Parkgeschoss Eingangsbereiche
1.,2. OG	Parkgeschosse (Klinkerfassade) - insgesamt 220 PKW
3.OG	Sportclub
4.OG,DG	Bürogeschosse (mittig Patio)

Tragwerk Betonfertigbauteilweise (Parkgeschosse)
 ab 3.OG Stahlbauweise

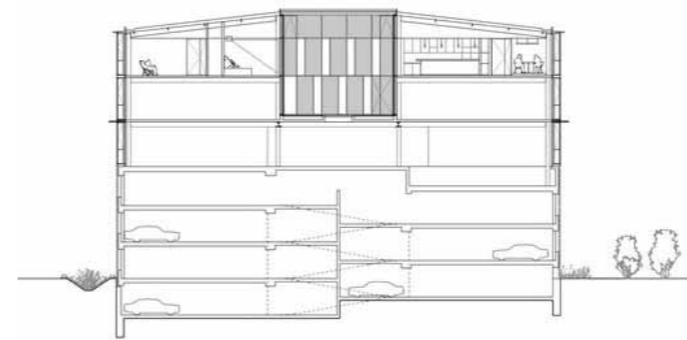
Betriebsmodell - Das Parkhaus wird von Angestellten und Besuchern des Unternehmens „Euratechnologies“ genutzt
 - Die Flächen im Gebäude werden vermietet

Bewertung + statisch sinnvoll - eine leichte Konstruktion auf eine Betonkonstruktion aufzusatteln
 + vielseitig nutzbare Flächen - Atrium nur in den oberen Geschossen (Steigerung der Qualität)

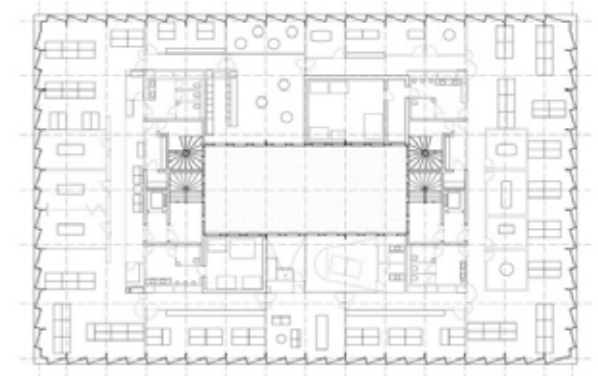
! keine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss - dient nur dem Zugang und zum Parken.



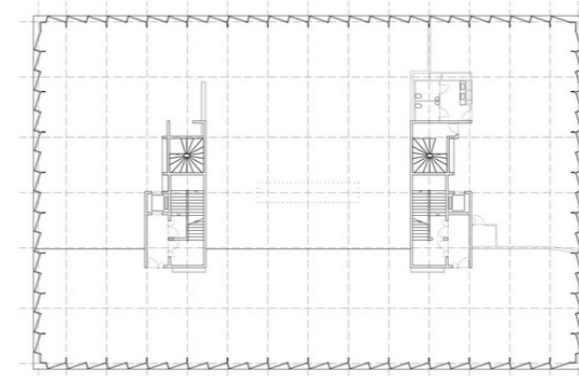
Längsschnitt, o.M.



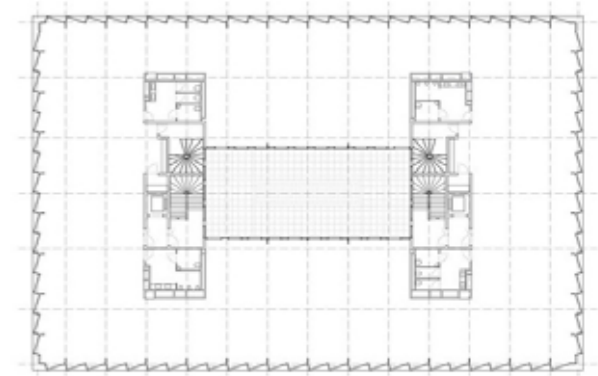
Querschnitt, o.M.



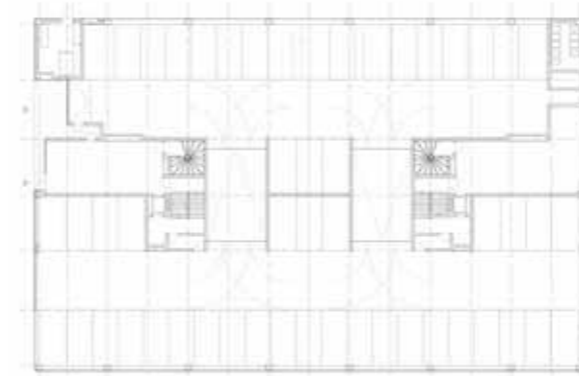
DG Büros, o.M.



OG3 Sportclub, o.M.



OG4 Büros, o.M.

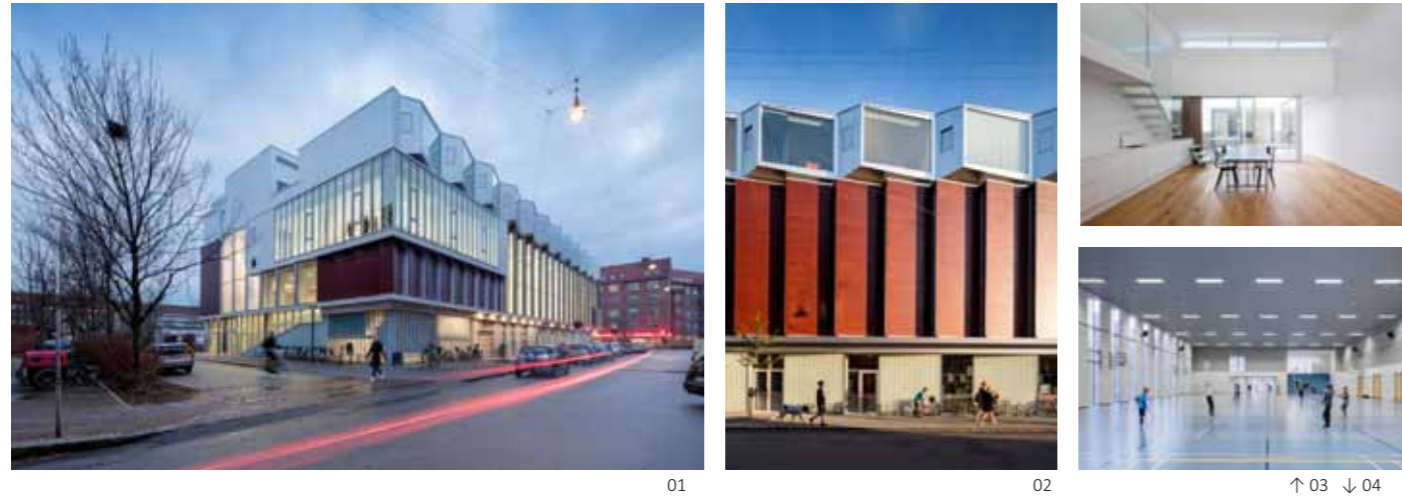


EG Parkgeschoss Zufahrt, o.M.

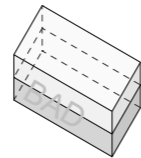


OG1,2 Parkgeschoss, o.M.

11.6 MULTIFUNKTIONSGEBÄUDE, KOPENHAGEN, DK



Ort Parmagade 2, 2300 Copenhagen, Denmark
 Planung Dorte Mandrup Arkitekter, Kopenhagen
 Bauherr Stadt Kopenhagen
 Fertiggestellt 2015



Funktionsanordnung Supermarkt + Turnhalle + Wohnungsbau

Zugang Erschließung	Jede Nutzungseinheit hat ihren eigenen Zugang, inklusive eigener Erschließung (siehe EG)
EG	Supermarkt Mehrzwecksaal Parkhaus
1.OG	Sporthalle Umkleiden Lagerflächen
2.OG	Zwischengeschoss Tribüne kleine Sporthalle
3.OG	12 Penthouse-Wohnungen

Tragwerk Stahl-Beton-Skelettbau
 - Besonderheit Tragwerk des Hallendaches: Wohnungstrennwände (Schotten) sind Stahlbeton-Überzüge
 → Raumhaltiges Tragwerk

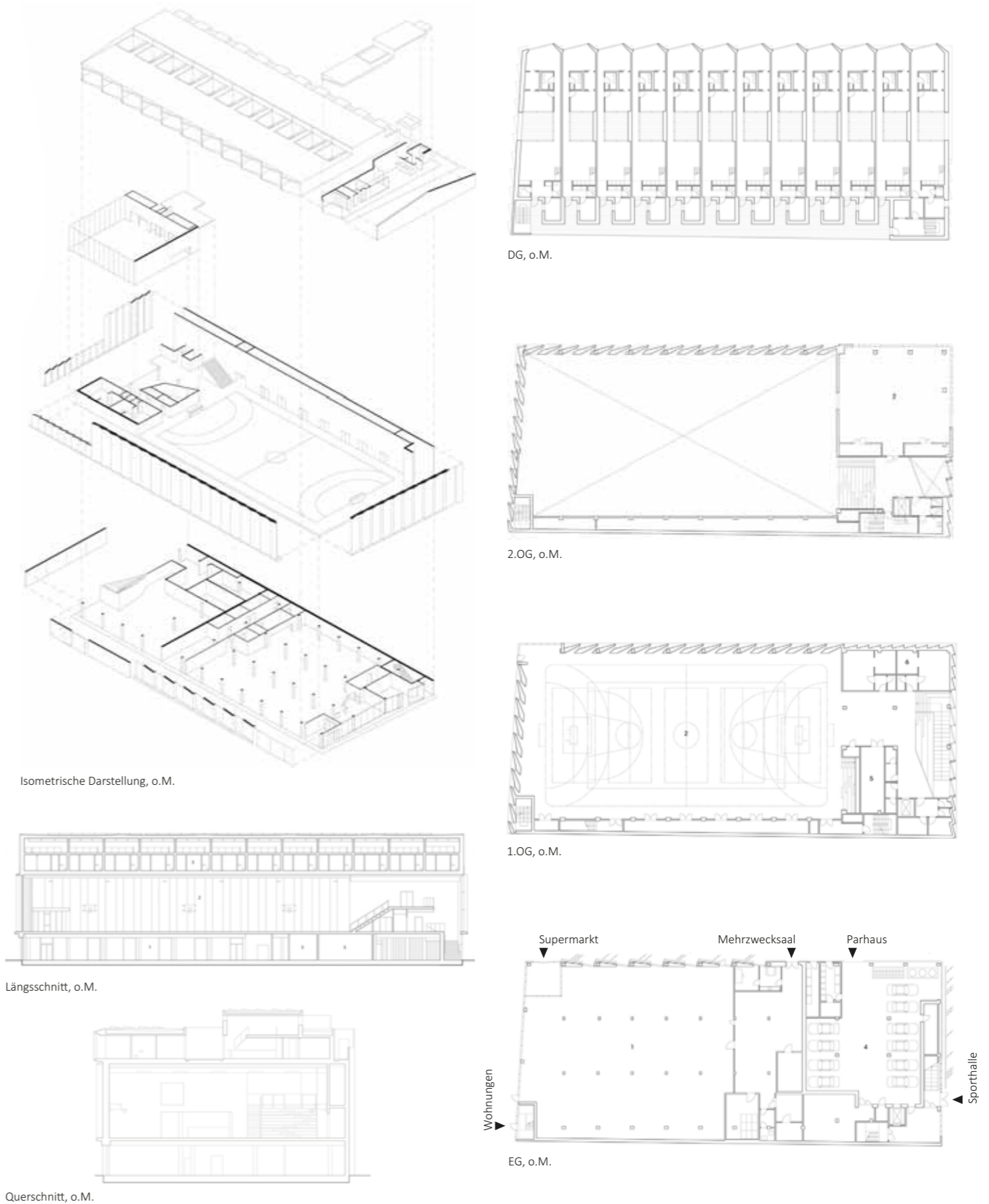
Betriebsmodell

- Verschiedene Parteien können das Gebäude unabhängig voneinander erschließen - dadurch werden mögliche Konflikte vermieden und eine hohe Flexibilität erreicht.
- Das Gebäude ist einer öffentlich-privaten Partnerschaft mit der Stadt Kopenhagen und einem Privatinvestor finanziert worden
- Die Sporthalle ist öffentlich zugänglich und wird durch die nahegelegene Schule genutzt
- Das Stadtviertel ist hauptsächlich durch Wohnungsbau geprägt
- Das Erdgeschoss wird von dem dänischen Supermarkt Discounter Rema 1000 genutzt

Bewertung

- + von Wohnungsbau geprägtes Stadtviertel wird mit öffentlichen benötigten Nutzungen ergänzt
- + Die verschiedenen Eingänge liegen im Erdgeschoss - Das Gebäude kann von den verschiedenen Nutzern flexibel und autark genutzt werden, was besonders für die Wohnungen relevant ist
- + Die Bauweise ermöglicht eine flexible Umnutzung, auch wenn diese nicht explizit geplant ist

! aufwendigere Zugangskontrolle wenn alle Eingänge an der Straße liegen - in diesem Fall wird ein Türcode benötigt (Einschränkung der öffentlichen Nutzung)



Dorte Mandrup A/S, „Sundbyøster Hall II“
<https://www.dortemandrup.dk/work/sundbyoster-hall-ii> (aufgerufen am 10.12.2019)
 Schoof, Jakob (2016), „Alles, was die Stadt braucht: Multifunktionsgebäude in Kopenhagen“, Detail
<https://www.detail.de/artikel/alles-was-die-stadt-braucht-multifunktionsgebäude-in-kopenhagen-27712/> (aufgerufen am 10.12.2019)

12 ANHANG

12.1 ANLAGEN

12.1.1 Steckbrief Stadtbad der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D 35 vom 15.06.2018

Neue Mitte
Tempelhof

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen **be** Berlin

STADTBAD

IV D 35 15.06.2018

Adresse	Eigentum
Götzstraße 14-18, 12099 Berlin	BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG

Grundstücksfläche Bestand	Nutzfläche Bestand
15.031m ²	5.020m ²

Kurzbeschreibung

- Hallenschwimmbad für schulische und sportliche Zwecke ohne Freizeitaspekte, mit Gastronomie und Gewerbeeinheit (ehemaliges Sonnenstudio)
- schwerpunktmäßig für Schulen und Vereine genutzt, eingeschränktes Öffentlichkeitsschwimmen

Bauzustand und Bedarfe

Bauzustand und Sanierungsbedarf:

- akuter Instandsetzungsbedarf (insbesondere Fassade, Oberflächen)
- umfassender Modernisierungsbedarf: energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und Modernisierung technischer Anlagen

Raum- und Nutzungsbedarfe:

- bei Ersatzneubau zugunsten der Quartiersentwicklung ist Erhalt eines Standorts im Gebiet erforderlich
- Umbau der Gewerbeeinheit wäre bei Modernisierung voraussichtlich erforderlich
- wegen Anforderungen der wachsenden Stadt bzw. demographische Entwicklung neues Profil sinnvoll: Schul-, Vereinssport und Bewegungsbad (Schwerpunkt in Gesundheit, Prävention)

Entwicklungsoptionen

- trotz Instandsetzung und Modernisierung kann ein best. Standard nicht hergestellt werden (bspw. Barrierefreiheit, techn. Anlagen, Gebäudehülle)
- energetische Ertüchtigung und Umbau technischer Anlagen im Bestandsgebäude nur bedingt durch Statik und Bausubstanzschwächen möglich
- bei Neubau erhebliche Einsparungen der laufenden Kosten; kein weiterer Modernisierungsbedarf in absehbarer Zeit
- Neubau kann auf geändertes Nutzungskonzept abstellen: neben Vereins- und Schulschwimmen auch Bewegungsbad (Multifunktionsbecken)
- ungünstige Grundstücksausnutzung: Vorplatz und rückseitiger Grundstücksbereich sind kaum genutzte „Restflächen“ (in etwa 10.000m²)
- Schlüsselgrundstück für die Umsetzung von Wohnungsbau im Bereich Götzstraße; mit neuem Konzept kann das Stadtbad sich an der Quartiersentwicklung beteiligen
- geplante Nutzfläche ca. 3.800m² in kompakter Bauweise (teilweise 2-geschossig)
- erforderliche Grundstücksgröße ca. 3.000 - 5.000m² (max. 1/3 der heutigen Grundstücksfläche)

Eckpunkte für Neubau

- Standort Neubau: voraussichtl. KGA Friede und Arbeit (Götzstr. 22-24)
- Nutzfläche ca. 3.500m² in kompakter Bauweise

Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

- Kostenschätzung Modernisierungsbedarf: ca. 13 Mio. € brutto
- Kostenschätzung Neubau: ca. 19,4 Mio. € brutto inkl. Kosten für Abbruch Bestandsbau; Beräumung und Entschädigung KGA
- Flächen können nach Neuordnung für Wohnungsneubau genutzt werden

Neue Mitte
Tempelhof

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen **be** Berlin

Rahmenbedingungen und Voraussetzungen

- Standort Götzstr. 22-24 (KGA Friede und Arbeit, Eigentum Stadt und Land)
- Beräumung der Kleingartenanlage und Entschädigung erforderlich; Gespräche mit Bezirksverband laufend
- ggf. Inanspruchnahme der Erschließung von angrenzendem Altenwohnen erforderlich
- Kombination mit weiteren Nutzungen (bspw. Praxen medizin. Bereich) wünschenswert; Trägermodelle im weiteren Verfahren zu prüfen / entwickeln
- Änderung des Bebauungsplans erforderlich
- keine Schließzeit des Bades während der Baumaßnahme

Aufgaben

Umzugsmanagement für KGA Friede und Arbeit

Zuständigkeiten

Bezirksverband der Kleingärtner eV; Betreuung noch offen (fachliche Begleitung durch SenUVK)

Bebauungsplanverfahren

SenStadtWohn

Entwidmung/Widmung der Sportflächen

Planung Hochbau

BBB

Finanzierung

Land Berlin im Rahmen der I-Planung durch SenInnDS

Ablauf (folgt)

Anmerkungen

12.1.2 Projektkonzeption Badneubau Bad 46 Götzstraße / Flächen und Raumprogramm BBB

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm

Projektkonzeption Standort Bad 46 Götzstraße / Cluster: Schul-, Verein- und Kursbad**1. Standort**

Durch ein Projektentwicklungsprogramm im Umfeld der Schwimmhalle Götzstraße sollen neue Wohnkomplexe entstehen. In diesem Zusammenhang gibt es Überlegungen, die bestehende mit großem Instandhaltungsbedarf belastete Schwimmhalle durch eine neue zu ersetzen.

Die Nutzung der Schwimmhalle soll überwiegend durch Schulen und Vereine erfolgen. Durch die Integration eines abgeschlossenen multifunktionalen Fitnessbeckens mit Hubboden soll neben der Durchführung von Kursen auch die Möglichkeit von therapeutischen Anwendungen für Behinderte sowie Wassergewöhnungskurse für Babys vorgesehen werden.

Dabei ist u.a. die Anbindung an einen Bus Shuttle (Schulschwimmen)- bzw. Kleinbussen (Kitas, Behinderte) notwendig.

2. Konzeption**2.1 Beckenprogramm**

- 25m Becken / 5 Bahnen mit seitlicher Einstiegstreppe WF 312,5 m² WT 2,00 m
- Lehrschwimmbecken WF 65 m² WT 0,6 -1,30 m
- Multifunktionales Fitnessbecken mit Hubboden WF 45 m² WT 0,0 -1,80 m

2.2 Zielpotential Besucher

- Insgesamt: 120.000 Besucher / Jahr
davon:
 - Schulen, Kitas und Vereine 60.000 Besucher
 - Kurse 20.000 Besucher
 - Öffentlichkeit 40.000 Besucher

2.3 Grundsätze des Betriebskonzeptes

- Richtlinien für eine barrierefreie Gestaltung des gesamten Bades sind zu beachten

Seite 1

- Schmutzwasser
- Telekommunikation
- Anfallendes Regenwasser ist auf dem Gelände zu versickern.
- Die Nutzung und der Einsatz von erneuerbaren Energien sind vorzusehen.

2.7 Energie-/Wasserverbrauch

- Als Orientierungswerte dienen folgende Verbrauchsziffern:
- Wärmeverbrauch – 820 MWh/a
- Stromverbrauch – 320 MWh/a
- Wasserverbrauch – 80 l/Besucher entspricht 9.600 m³/a

2.8 Qualitätsanforderungen Gebäudehülle

- Gebäudehülle ist nach der gültigen EnEV zu errichten
- Raum- und Oberflächentemperaturen sind den jeweiligen Gegebenheiten optimal anzupassen
- Optimierung der Fensterflächen und Fassadenverglasung zugunsten möglichst intensiver natürlicher Beleuchtung
- Konsequente Vermeidung von Wärmebrücken

2.9 Schwimm- und Badebeckenwasseraufbereitung:

- Schwimm- und Badewasseraufbereitung erfolgt nach einem Aufbereitungsverfahren der DIN 19643
- Pro Becken ist ein eigener Aufbereitungskreislauf zu realisieren
- Spülwasserbereitung nach DIN 19645 Typ 1 (sekundäres Betriebswasser)
- Desinfektion des Reinwassers und Spülwassers mit Chlorgas oder Calciumhypochlorid
- Vertikale Beckenhydraulik
- Unterwasserscheinwerfer

2.10 Lüftung:

- Funktionsorientiert getrennte Lüftungsbereiche
- Zuluftführung im Bereich Schwimmhalle mit intensiver Vermischung von Zu- und Raumluft
- bedarfsabhängige Volumenstromregelung
- Reduzierung von Druckverlusten durch kurze Luftkanalnetze

Seite 3

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



- Realisierung und Bauausführung nach den Grundsätzen der gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Hoher Service- und Aufenthaltsqualität
- Einsatz eines modernen Kassensystems als Grundvoraussetzung einen reibungslosen Ablauf des gesamten Besucherverkehrs
- Effiziente technologische Anlagen mit örtlicher Automatisierungsebene und übergeordneter Gebäudeleittechnik zur optimalen Unterstützung der technischen Betriebsführung

2.4 Erschließung

- Die Besucher, Schulklassen oder Vereinssportler gelangen vom Foyer/ Rezeption nach Passieren der Eingangsdrehkreuze in den ebenerdig angeordneten Sammelumkleidebereich des Bades. Für die Schul- und Vereinsnutzung sind Gruppenumkleiden mit entsprechender w/m Trennung vorzusehen.
- Mit Verlassen der Umkleidebereiche erfolgt eine Zwangsführung durch die Dusch- / Sanitärbereiche.
- Der Zugang bzw. die Trennung in die unterschiedlichen Beckenbereiche wird über Zugangsdrehkreuze realisiert. Dadurch können unterschiedliche Tarifzonen festgelegt werden (z.B. Schwimm- und Lehrbecken bzw. Multifunktionales Kurs- und Fitnessbecken).
- Die Anordnung der Sammelumkleiden hat so zu erfolgen, dass eine flexible Steuerung in Stark-/ Schwachlastzeiten möglich ist.
- Das Personal erhält einen eigenen Zugang. Die Erreichbarkeit des Büros der Badleitung muss direkt vom Foyer möglich sein.
- Geeignete Nebenräume für Mitarbeiter, Vereinstrainer sowie Lehrer sind entsprechend anzuordnen.
- Im Bereich der Technikanlieferung ist ein Lastenkrane zum Erreichen des tieferliegenden Bereiches vorzusehen.

2.5 Technische Anlagen / IT

Die gebäudetechnischen und prozesstechnischen Anlagen (Wasseraufbereitung, Heizung/Lüftung, Warmwasserbereitung) sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und bilden die Voraussetzung für einen kostensparenden und energieeffizienten Betrieb. Bei der Planung sind alle aktuellen und rechtlichen Grundlagen, Gesetze und Richtlinien zu beachten. Gleiches gilt für die IT und das Kassensystem.

2.6 Medien

Folgende Anschlüsse sind erforderlich:

- Niederspannungshausanschluss / Elektro
- Fernwärme / Gas
- Trinkwasser

Seite 2

- Einsatz hocheffizienter Ventilatoren mit entsprechenden Antrieben
- Wärmerückgewinnung im Lüftungssystem
- Die Qualität des Raumklimas soll über einen optimalen geregelten Außenluftanteil sowie über die Luftfeuchtigkeit und Temperatur erreicht werden.

2.11 Strom und Wärme:

- Stromversorgung Einspeisung aus dem Netz Vattenfall
- Wärmeversorgung Fernwärme / Gas
- Weitestgehender Einsatz von Niedertemperaturheizungen
- Warmwasserbereitung mit hygienischer Überwachung und Sicherstellung der thermischen Desinfektion
- Einsatz von LED- und Energiesparleuchten
- zentrale Medienüberwachung über GLT

2.12 Gebäudeleittechnik:

Die Gebäudeleittechnik (GLT) dient auf der Automationsebene der Steuerung und Regelung der gebäudetechnischen Anlagen sowie auf der Leitebene der Energie- und Betriebsoptimierung. Die GLT gliedert sich in folgende Ebenen:

- Leitebene
- Automatisierungsebene
- Prozess- und Feldebene
- Übergeordnet erfolgt die Einbindung der GLT in die BBB Topologie u.a. zur zentralen Überwachung wichtiger Gefahren-, Stör- und Betriebsmeldungen sowie energetischer und hygienischer Daten.

2.13 Sicherheitstechnische Anlagen

- Kassensystem / Zutrittskontrollanlage und Schließsystem
- Brandmelde- und RWA Anlage nach Bedarf und Brandschutzkonzept
- Einbruchmeldeanlage
- Beschallungsanlage
- Notbeleuchtung

2.14 Sonstige Anforderungen

Seite 4

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



- Die Außenanlagen sind den Anforderungen gerecht herzustellen, dazu gehören auch das anzubindende Wegenetz der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer (Pkw-Fahrer, Radfahrer, Nutzer des ÖPNV, Fußgänger) etc.
- Stellplätze für den Individualverkehr sind vorzusehen.
- Für Rettungsfahrzeuge ist eine entsprechend dimensionierte Zufahrt herzustellen. Ebenso muss ein schneller Zugang der Rettungssanitäter zum Sanitätsraum angelegt werden.
- Für den Ver- und Entsorgungsverkehr durch LKW sowie für Busse ist eine ausreichend große Wendeschleife vorzusehen.

2.15 **Ausstattungen**

- Umkleideschränke und Wechselkabinen in den Sammelumkleidebereichen,
- Ablagemöglichkeiten im Beckenraum,
- teilweise Trennwände in den Duschbereichen, Regale etc.
- Sanitärbereiche sind nach Geschlechtern getrennt.
- Kindgerechte Ausstattung (Kinder-WCs, -waschbecken, Babyduschsitze)
- Behindertengerechte Ausstattung (WC, Dusche, Waschbecken)
- Kassentresen,
- Teeküche für Personal
- Büromöbel für Lehrkräfte, Vereine und betriebseigenes Personal

2.16 **Schwimmerbecken**

- Startblöcke an den Kopfseiten des Schwimmerbeckens
- Vorrichtungen für Zeitmesstechnik Schwimmen
- Vorrichtungen für Markierungen/Leinen (Schwimmen)
- Hebevorrichtung für Behinderte / temporärer Beckenlifter

2.17 **Lehrschwimmbekken**

- Wärmebänke (optional)

2.18 **Multifunktionales Fitnessbecken**

- Hubboden
- Separate Beschallung

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



- Temporäre Kinderrutsche

2.19 **Räumlichkeiten in Beckennähe:**

- Wasseraufsicht mit Beleuchtungssteuerung
- 1. Hilfe-Raum
- Material/Geräte
- Technik/Ausstattung,
- Reinigungs- und Putzmittelraum
- Räumlichkeiten für Lehrkräfte, Verein

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



2.20 **Raumplanung – Tabellarische Übersichten der notwendigen Flächen**

Anliegend werden die Angaben zu den Außen-, Raum- und Wasserflächen basierend aus dem Funktionsprogramm in das Raumbuch übertragen.

Flächenplan/Raumprogramm	Anzahl	Außenflächen m ²	Wasserflächen m ²	Raumflächen m ²	Nutzfläche Gesamt m ²
Erschließung					
Pkw-Parkplätze für Besucher	20	10			200
Behindertengerechte Parkplätze (direkt am Haupteingang)	3	18			54
Behindertengerechte Parkfläche Kleinbus	1	27			27
Pkw-Stellflächen für Personal und Servicefahrzeuge	5	10			50
Bus-Stellplatz	1	35			35
Fahrrad-Stellplätze	20	2			40
Barrierefreier Fußweg Parkplatz-Haupteingang	1	50			50
Barrierefreier Fußweg Straße zum Haupteingang	1	50			50
Informationstafel	2	3			6
Eingangsüberdachung Windfang	1	10			10
Barrierefreier Zugang (Zufahrt Haupteingang) optional	1	30			-
Sitzgelegenheiten außerhalb des Bades und des Eingangsbereiches	1	4			4
Summe Erschließung					526

Eingangsbereich					
Kassentresen (1 Arbeitsplatz, 1 Arbeitsplatz behinderten Ausgabe)	1			15	15
Drehkreuz Ein- / Ausgang (zentral) Ein- / Ausgang (Therapiebecken)	1			6	6

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



Behindertenzugang/Gruppentor	2			4	8
Wartzone für Gäste, Gruppen und Klassen (bis 20 Personen) und Automaten für Getränke etc.	1			60	60
öffentliches WC Herren	1			5	5
öffentliches WC Damen	1			5	5
Kassenzählraum	1			10	10
Rollstuhlraum	1			10	10
Fundsachenraum	1			10	10
Putzgeräteraum	1			5	5
Summe Eingangsbereich					134

Umkleidebereich					
Umkleideschränke für Sammelumkleiden mit Sitzbank; Breite 30 cm davon 40 Z – Schränke und 6 Wechselkabinen einschl. Schuh- und Barfußgang (Annahme 0,3 x WF)	1			100	100
Wertfächer	20			ohne Beachtung der Raumfläche	
Wechselkabinen	6			Bestandteil Umkleidefläche	
Behindertenumkleide in Umkleide (geschlechtergetrennt) einschl. Gangbereiche	2			6	12
Gruppenumkleiden mit je 2 Wechselkabinen einschl. Schuh- und Barfußgang	4			35	144
Lehrerumkleide im Bereich Sammelumkleiden	2			6	12
Wickelplätze in Umkleide	3			2	6
Frisierplätze mit Spiegel, Ablage und Fön	6			1,5	9
Summe Umkleidebereich					283

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



Duschen / WC					
Damen-Duschen; je 7 Stück davon zwei abgetrennt mit Schamwand inkl. 1 Kinderdusche	8		3		24
Behindertengerechter Sanitärraum mit WC und Dusche	2		11		22
Herren-Duschen; je 7 Stück inkl. 1 Kinderdusche	8		3		24
Damen-WC; 5 Stück inkl. Kinder-WC	5		4,5		22
Herren-WC; 3 WC und 3 Urinale inkl. 1 Kinder-WC,	7		4		28
Vorräume mit Waschbecken, Regalen, Ablagen	2		2,5		5
Summe Duschen / WC					125

Badpersonal / Verwaltung					
Kassenraum (Tresor, Zählmaschine)	1		10		10
Büro I Badbetriebsleitung	1		20		20
Besprechung (8-10 Sitzplätze)	1		25		25
Lager	1		10		10
Summe Badpersonal / Verwaltung					65

Personalräume (für 10 Personen)					
Umkleide Damen mit 10 Umkleideschränke	1		15		15
Umkleide Herren mit 10 Umkleideschränke	1		15		15
Teeküche und Pausenraum	1		15		15
Damen-WC mit 2 Duschen	1		15		15
Herren-WC mit 2 Duschen	1		15		15
Summe Personalräume					75

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



Beckenraum					
Schwimmbecken: 5 Bahnen (25m x 12,5) mit seitlichem Treppeneinstieg Wassertiefe 2,00m	1		315		315
Beckenumgang Schwimmerbecken mit Wärmesitzbänken	1		330		330
Lehrschwimmbecken: 6m x 10m, Wassertiefe 0,60m bis 1,35m, schräger Beckenboden mit Wassergewöhnungstreppe	1		60		60
Beckenumgang Lehrschwimmbecken mit Wärmesitzbänken	1		100		100
Multifunktionales Fitnessbecken: abgetrennter separater Bereich 9m x 5m, Wassertiefe 0 m bis 1,80m, Hubboden auch als Eltern-Kind-Bereich nutzbar temporäre Minirutsche etc.	1		45		45
Beckenumgang Fitnessbecken mit Wärmesitzbänken	1		80		80
Schwimmeisteraufsichtsraum	1		12		12
Sanitätsraum	1		15		15
Geräteräume I bis III	3		15		45
Trainer- / Lehrerzimmer	3		12		36
Putzräume I und II	2		10		20
Verkehrswege, Treppenhäuser	1		120		120
Summe Beckenraum			420		1.178

Sonstige Flächen - Technik					
Technikkeller entsprechend den technischen Anforderungen	1		880		880

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



(Fernwärmeinspeisung, Heizung, Wasseraufbereitung siehe Beckenprogramm, Brauchwassererwärmung) und Arbeitsstättenverordnung (Raumhöhe, Temperatur, Wege) Lichte Raumhöhe: ca. 3,50m					
Lufttechnische Anlagen für Beckenraum, Multifunktionales Fitnessbecken, Umkleide / Sanitär	1		130		130
Elektroanschlussraum / Niederspannungshauptverteiler	1		18		18
Notlicht	1		12		12
Lagerräume für Chemie, Kleinmaterial, Ersatzteile, Reparaturmaterial	2		18		36
Raum Desinfektion	1		20		20
Raum GLT Überwachungs-/Steuerungszentrale	1		15		15
Mitarbeiter -WC, -Dusche, -Umkleide Umkleideschränke	1		24		24
Wirtschafts- und Anlieferung mit Einbringschacht (Krananlage) in den Technikbereich	1		5		5
Sonstige Flächen - Technik			1.140		1.140

Badneubau Bad 46 Götzstraße Projektkonzeption / Flächen und Raumprogramm



Zusammenfassung Flächenplan/Raumprogramm Basiskonzept					
Flächenplan/Raumprogramm	Anzahl	Außenflächen m²	Wasserflächen m²	Raumflächen m²	Nutzfläche Gesamt m²
Summe Erschließung		526			-
Summe Eingangsbereich				134	134
Summe Umkleidebereich				283	283
Summe Duschen/WC				125	125
Summe Badpersonal / Verwaltung				65	65
Summe Personalbereich				75	75
Summe Beckenraum			420	758	1.178
Summe Nutzungsfläche (NUF)			420	1.440	1.860
Summe sonstige Flächen - Technik				1.140	1.140
Verkehrsfläche (psch.)				200	200
Zwischensumme Nettoraumfläche					3.200
Konstruktionsfläche (psch.)				640	640
Gesamtsumme Bruttogrundfläche (BGF)					3.840

12.1.3 Bewertungsmatrix der BBB v. 30.09.2019, ergänzt durch Angaben Domizil v. 13.09.2019 (Eintragung AHM)
Stellungnahme Domizil, Berthold Hecht (Eigentümer) vorbehaltlich der Abstimmung mit neuem Betreiber Vivantes

Varianten	Variante A1 Anbau an das „Domizil“ Seniorenwohnen „Rucksacklösung-B“ (breit)			Variante A2 Anbau an das „Domizil“ Seniorenwohnen „Rucksacklösung-B“ (schmal)			Variante A3 Anbau an das „Domizil“ Seniorenwohnen „Rucksacklösung-B“ (breit) mit Parkgeschoss im EG			Variante A4 Anbau an das „Domizil“ Seniorenwohnen „Rucksacklösung-r“ (lang)			Variante A5 Anbau an das „Domizil“ Seniorenwohnen Überbauung Bad (Kamm)			Variante B1 Bad und „Domizil“ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei „Bad pur“		
	Bewertung BBB	Bewertung Domizil		Bewertung BBB	Bewertung Domizil		Bewertung BBB	Bewertung Domizil		Bewertung BBB	Bewertung Domizil		Bewertung BBB	Bewertung Domizil		Bewertung BBB	Bewertung Domizil	
Darstellung		vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) Nordzimmer + Lärmschutz SH werden kritisch gesehen			vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) 'entfällt' wg. Maßnahme im Bestand			vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) Orientierung und Anordnung Zimmer positiv, Klärung Lärmschutz SH		vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) lange Laufwege negativ, Klärung Lärmschutz SH		vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) 'entfällt' wg. Maßnahme im Bestand						
Kriterien der Bewertung (unter Betrachtung der Bedürfnisse BBB)	Gesamtpunktzahl: 55 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 55 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 33 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 55 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 45 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 61 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	
1. Finanzierungsmodell / rechtliche und technische Abgrenzung	durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) technische Trennung insbesondere der Versorgung und technischen Anlagen möglich	3		durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) technische Trennung insbesondere der Versorgung und technischen Anlagen möglich	3		durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) Nutzungstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch statische Bedürfnisse mit Badeebene 1. OG und Stellplätzen EG kritisch	1		durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) technische Trennung insbesondere der Versorgung und technischen Anlagen möglich	3		durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) durch Kamstruktur des Zusatznutzungs durchgehende Tragstrukturen erforderlich, damit Einschränkung der Planung des Bades vorhanden	1		keine Gebäudeüberlagerung, damit kein Klärungsbedarf vorhanden	5	
2. Kriterium BBB: Neubau Bad und „Domizil“ vor Rückbau Bestand möglich	zeitliche Staffelung: 1. Neubau inkl. parallelem Betrieb des Bestandsbaus 2. IBN Neubau und anschließende Abriss Bestand ist möglich	5		zeitliche Staffelung: 1. Neubau inkl. parallelem Betrieb des Bestandsbaus 2. IBN Neubau und anschließende Abriss Bestand ist möglich	5		zeitliche Staffelung: 1. Neubau inkl. parallelem Betrieb des Bestandsbaus 2. IBN Neubau und anschließende Abriss Bestand ist möglich	5		zeitliche Staffelung: 1. Neubau inkl. parallelem Betrieb des Bestandsbaus 2. IBN Neubau und anschließende Abriss Bestand ist möglich	5		zeitliche Staffelung: 1. Neubau inkl. parallelem Betrieb des Bestandsbaus 2. IBN Neubau und anschließende Abriss Bestand ist möglich	5		zeitliche Staffelung: 1. Neubau inkl. parallelem Betrieb des Bestandsbaus 2. IBN Neubau und anschließende Abriss Bestand ist möglich	5	
3. Nutzungsmix	logische Nutzungskopplung durch bereits bekannten und benannten Nutzungsbedarf	5		logische Nutzungskopplung durch bereits bekannten und benannten Nutzungsbedarf	5		Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich	1		logische Nutzungskopplung durch bereits bekannten und benannten Nutzungsbedarf	5		logische Nutzungskopplung durch bereits bekannten und benannten Nutzungsbedarf jedoch flächendeckend wenig abgrenzbare Verzahnung beider Nutzungen	3		logische Nutzungskopplung durch bereits bekannte und benannte Nutzungsbedarf	5	
4. Beschreibung	Bad: - Schwimmhalle (Badeebene) im EG (II) - Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG und 1.OG - Technik im UG Domizil/ Seniorenwohnen: - Winkelöffniger Erweiterungsbau, - Geschossigkeit (VI) analog Bestand Nutzungsüberlagerung im südlichen Teilbereich des Badbaukörpers 1.-2. Geschoss Bad und 3.-6. Geschoss Domizil	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	Hinweis generell: Unklar, wann die Um- setzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raum- programm (110 EZ) eher nicht.	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel		3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	1 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel Zugriff zu Bad im 1.OG kritisch	Hinweis generell: Unklar, wann die Um- setzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raum- programm (110 EZ) eher nicht.	1 Nutzungsmix aufgrund o.g. Probleme kritisch	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	Hinweis generell: Unklar, wann die Um- setzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raum- programm (110 EZ) eher nicht.	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	Hinweis generell: Unklar, wann die Um- setzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raum- programm (110 EZ) eher nicht.	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	
5. Flächen	Bad: SOLL ca. 3.840m² soll Domizil: ca. 5.100m² soll Stellplatzanlage Bad (30 Stp) ca. 750 m² soll Veräußerbare Grundstücksfläche: Götzestraße 18 (BBB) abzügl. Gebäude- und Abstandsflächen und Parkplatz	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus möglich, 500m² Saal fehlt, ggf. Anbau im Garten, Lag. im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht geteilt, Saal fehlt: Lager im KG	
6. Städtebau	Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem Domizil; - großzügige Hofbildung (Vorplatz) im Bereich Domizil; - Höhenabstufung zur Götzestraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; - Schwimmhalle zur Götzestraße orientiert (Identität); - westliche Gebäudekante fluchtet mit der Grundstücksgrenze Götzestraße 20A; - Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 18 (BBB)	5		Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem Domizil; - kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich Domizil; - Höhenabstufung zur Götzestraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; - Foyer zur Götzestraße orientiert (Identität); - westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzestraße 20A; - Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 20A und teilw. 18 (Erweiterung Domizil)	5		Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem Domizil; - kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich Domizil; - Höhenabstufung zur Götzestraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; - Foyer zur Götzestraße orientiert (Identität); - westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzestraße 20A; - Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 20A	1 Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert		Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem Domizil; - kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich Domizil; - Höhenabstufung zur Götzestraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; - Foyer zur Götzestraße orientiert (Identität); - westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzestraße 20A; - Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 20A	5	"massiv wirkender langer Baukörper, wenn man die Götzestr. hochfährt, Länge aufbrechen"	5	Baukörper bildet eine Gesamtfigur mit dem Domizil; - kleine Hofbildung (Vorplatz) im Bereich Domizil; - Höhenabstufung zur Götzestraße, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; - Foyer zur Götzestraße orientiert (Identität); - westliche Gebäudekante auf dem Grundstück Götzestraße 20A; - Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 20A	5	Baukörper bilden Solitäre; Städtebauliche Einbindung zum westlichen Quartier kann nicht beurteilt werden, da hier kein Bebauungskonzept vorliegt. Freibereich zw. Bad und Domizil rei undefiniert (Abstandsflächen). Höhenabstufung zur Götzestraße durch flachere Badbaukörper, dadurch Vermittlung der Gebäudehöhen zur östlich gelegenen Diakonie; Foyer zur Götzestraße orientiert (Identität) Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 18 (BBB)	5	
7. Erschließung / Freiflächen	Haupteingang Bad an Götzestraße über Stellplatzanlage (Nord/West Ecke Bad); Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades Vorplatz und Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	5		Haupteingang Bad an Götzestraße über Stellplatzanlage (Nord/West Ecke Bad); Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades Vorplatz und Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	5		Haupteingang Bad an Götzestraße Stellplatzanlage im EG unterhalb des Bades (Nebeneingang zum Foyer von hier aus möglich)	1 durch Verlegung Eingang ins 1. OG Sichtbarkeit Bad einschränkt	5	Haupteingang Bad an Götzestraße Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades Vorplatz und Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	5		Haupteingang Bad an Götzestraße über Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades Vorplatz und Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	5		Haupteingang Bad an Götzestraße über Stellplatzanlage oberirdisch westlich des Bades Stellplatzanlage oberirdisch auf dem Grundstück Götze- 18	5	
8. Funktionalität (+) positiv zu bewerten (+) hat Vor- und Nachteile, neutral zu bewerten (-) negativ zu bewerten / bes. architekton. Lösung erforderlich	Bad (+) Foyer im EG, San, BEH und genannten im EG (+) Umkleiden im 1.OG (Wegeführung hoch-runter) (+) Barrierefreiheit über Aufzug (+) Barrierefreiheit BEH im EG (-) wenig Tageslicht im Umkleidebereich Bad Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen, (+) klare funktionale Erschließungswege, (-) größere Anzahl nordorientierte Zimmer	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Gute Anbindung an den Altbau, alles zweihüfig, kurze Wege im Anbau. Ca. 28 Zl. sind nach Norden ausgerichtet; Sägezahn- Fenster für bettlägerige Menschen nicht nutzbar (Ausblick)	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Verlegen der vorh. Zimmer nach Osten zu aufwendig. Der Betrieb muss in der Bauphase weiterlaufen.	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	(+) Eingang im EG, Foyer im 2.OG / alt. (+) San, BEH und Becken im EG (-) Barrierefreie Zugänglichkeit nur über Aufzug (+) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 2. OG (+) Umkleiden im 3.OG (Wegeführung hoch-runter) / alt. Umkl. im 1.OG (hier Technikebene) analog A2 Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen, (+) klare funktionale Erschließungswege, (-) größere Anzahl nordorientierte Zimmer	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Gute Anbindung an den Altbau, alles zweihüfig, kurze Wege im Anbau. Ca. 28 Zl. sind nach Norden ausgerichtet; s. A1 Parkdeck nimmt Pflegeheim zusätzlich Zimmer	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	0-W Ausrichtung ideal, einfache Anordnung der Zi.; keine schlecht nutzbaren Innerecken; platzsparender Entwurf	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	
9. Bauliche Aufwendungen Vergleich Hybrid gegenüber Bad pur (+) normaler Aufwand (+) leicht erhöhter Aufwand (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand	Bad (+) Überbauung Servicespange Schwimmbad (Stützenstellung anpassen) (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig (+) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten Domizil (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau (vorh. Zimmer werden Mittelspange) (+) Anteil Nordzimmer durch „Sägezahn“ Ausbildung der Zimmerfenster kompensieren	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Dachbegrünung Schwimmbad (Ausblick); Lärmbelastigung (Abluft SH) klären (bes. Nachts); KG Lager erf.	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Umbau im Bestand zu kostenintensiv. Der vorh. Bau soll statisch möglichst nicht verändert werden	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	(-) Überbauung Servicespange (-) Überbauung Schwimmhalle sowie Überbauung Servicespange Schwimmbad mit Wohnen (Tragwerk und Stützenstellung anpassen) (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig (+) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten (F90) (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau (vorh. Zimmer werden Mittelspange) (+) Anteil Nordzimmer durch „Sägezahn“ Ausbildung der Zimmerfenster kompensieren	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Dachbegrünung Schwimmbad (Ausblick); Lärmbelastigung (Abluft SH) klären (bes. Nachts); KG Lager erf.	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	(+) Überbauung Servicespange Schwimmbad (Stützenstellung anpassen) (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig (+) Brandüberschlag Zimmer / Dach beachten (F90) (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	

Varianten	Variante C1			Variante C2			Variante D1			Variante D2			Variante E1		
	Bad und „Domizil“ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei Bad mit Zusatzangeboten unterbaut (Hybrid)	Bewertung BBB	Bewertung Domizil	Bad und „Domizil“ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei Bad mit KFZ-Stellplätzen unterbaut (Hybrid)	Bewertung BBB	Bewertung Domizil	Bad und „Domizil“ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei Bad mit Zusatzangeboten überbaut (Hybrid)	Bewertung BBB	Bewertung Domizil	Bad und „Domizil“ Seniorenwohnen separate Baukörper, dabei Bad mit Wohnen / Arbeiten überbaut (Hybrid)	Bewertung BBB	Bewertung Domizil	Bad mit KFZ-Stellplätzen unterbaut (Hybrid)	Bewertung BBB	
Darstellung			vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) Viele Vorteile, offene Fragen: Flächenverbrauch, Städtebau			nicht in der Einzelbewertung Domizil erfasst			vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) Viele Vorteile, offene Fragen: Flächenverbrauch, Städtebau, Pos.: Kita-Nähe			vorbehaltlich Abstimmung mit Betreiber (Vivantes) Viele Vorteile, offene Fragen: Flächenverbrauch, Städtebau, Pos.: Wohnen			
Kriterien der Bewertung (unter Betrachtung der Bedürfnisse BBB)	Gesamtpunktzahl: 27 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 27 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 41 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 41 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5	Gesamtpunktzahl: 31 von 65	negativ = 1 mittel = 3 positiv = 5		
1. Finanzierungsmodell / rechtliche und technische Abgrenzung	Zusatznutzungen ungeklärt Vermietungsmodell für EG und 1. OG für BBB ausgeschlossen, bei Verkauf dieser Flächen ist vor Baubeginn Finanzierung zu klären Statik durch zahlreiche verschiedene Nutzungen unklar	1	Eigentum bleibt getrennt (rechtlich einfacher)	durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) Nutzungsstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch statische Bedürfnisse mit Badeebene 1. OG und Stellplätzen EG kritisch	1	Eigentum bleibt getrennt (rechtlich einfacher)	durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) Nutzungsstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch statische Bedürfnisse mit Badeebene 1. OG und Stellplätzen EG kritisch	1	Eigentum bleibt getrennt (rechtlich einfacher)	durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) Nutzungsstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch statische Bedürfnisse mit Badeebene 1. OG und Stellplätzen EG kritisch	1	Eigentum bleibt getrennt (rechtlich einfacher)	durch die Nutzungsüberlagerung sind rechtliche Konstrukte zum Bau und Betrieb des Gebäudes (z.B. WEG Bildung erforderlich) Nutzungsstrennung (technisch) mit zusätzlicher Parknutzung kritisch statische Bedürfnisse mit Badeebene 1. OG und Stellplätzen EG kritisch	1	
2. Kriterium BBB: Neubau Bad und „Domizil“ vor Rückbau Bestand möglich	Anbau Domizil erfordert Abriss des Bestandsbades, zeitlich Staffelnung nur möglich, wenn Domizilerweiterung zeitlich verschoben wird	1		Anbau Domizil erfordert Abriss des Bestandsbades, zeitlich Staffelnung nur möglich, wenn Domizilerweiterung zeitlich verschoben wird	1		Anbau Domizil erfordert Abriss des Bestandsbades, zeitlich Staffelnung nur möglich, wenn Domizilerweiterung zeitlich verschoben wird	1		Anbau Domizil erfordert Abriss des Bestandsbades, zeitlich Staffelnung nur möglich, wenn Domizilerweiterung zeitlich verschoben wird	1		Weiternutzung Bestand möglich, jedoch: Grundstück für den Neubau ist zeitlich an den Neubau und Abriss der Polizeistation gekoppelt, damit spätere Umsetzung möglich	1	
3. Nutzungsmix	Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich Zusatznutzung ungeklärt	1		Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich Zusatznutzung ungeklärt	1		Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich Zusatznutzung ungeklärt	1		Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich Zusatznutzung ungeklärt	1		Bedarf an Stellplätzen für eine reine Parkebene fraglich Zusatznutzung ungeklärt	1	
4. Beschreibung	Bad: Schwimmhalle (Badeebene) im DG (V) Foyer, Umkleiden und Nebenr. im EG 2.-3. OG Technik im 2. OG Domizil/ Seniorenwohnen: Mäanderröhriger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Geschossigkeit (V) analog Bestand Zusatznutzung im EG-1. OG: Beispiel: Jugendfreizeitanlage JFZ oder affine Nutzungen (Gesundheitsangebot) zur Straße orientiert, sonstige Nutzung (z.B. Hospiz) zur straßenabgewandten Seite orientiert	1 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel Zutritt zu Bad im 2. OG kritisch	Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raumprogramm (110 EZ) eher nicht.	Bad: Schwimmhalle (Badeebene) im 3.+4. OG (V), Technik im Geschoss unterhalb der Schwimmhalle Domizil/ Seniorenwohnen: Mäanderröhriger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Geschossigkeit (V) analog Bestand Zusatznutzung im EG und 1. OG, nach Bedarf UG's KFZ-Stellplätze, z.B. Parken für Bad und Domizil, ggf. weitere	1 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel Zutritt zu Bad im 2. OG kritisch	Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raumprogramm (110 EZ) eher nicht.	Bad: Schwimmhalle (Badeebene) im 1. OG (III), alt, EG Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG, 1.-2. OG Technik im EG unterhalb der Schwimmhalle Domizil/ Seniorenwohnen: Mäanderröhriger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Geschossigkeit (V) analog Bestand Zusatznutzung im IV. OG: Beispiel: Kita, ggf. Hospiz mit Dachterrasse eingeschossig, alternativ zweigeschossig	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raumprogramm (110 EZ) eher nicht.	Bad: Schwimmhalle (Badeebene) im 1. OG (III), alt, EG Foyer, Umkleiden und Nebenräume im EG, 1.-2. OG Technik im EG/KG unterhalb der Schwimmhalle Domizil/ Seniorenwohnen: Mäanderröhriger Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Geschossigkeit (V) analog Bestand Zusatznutzung im OG Beispiel: Wohnen und Arbeiten mit Dachgärten; eingeschossig, alternativ zweigeschossig	3 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel	Hinweis generell: Unklar, wann die Umsetzung des Anbaus erfolgen kann, ob dann noch der Bedarf 200 Betten-Haus besteht > Neubau ggf. für Senioren (betreutes) Wohnen geeignet planen. Reduzierung Raumprogramm (110 EZ) eher nicht.	Bad: Schwimmhalle (Badeebene) im 3.+4. OG (V), Technik im Geschoss unterhalb der Schwimmhalle Zusatznutzung im EG und 1. OG, nach Bedarf UG's KFZ-Stellplätze, z.B. Quartiersgarage	1 Betrieb über 2 Ebenen verteilt, für BBB akzeptabel Zutritt zu Bad im 3. OG kritisch	1 Nutzungsmix aufgrund o.g. Probleme kritisch
5. Flächen	Bad: ca. 3.840m² soll Domizil: ca. 5.100m² soll Zusatznutzung z.B. JFZ 350m² Sonst Nutzung 350m² + 1.200m² Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750 m² soll Veräußerbare Grundstücksfläche Götzestraße 18 (BBB) abzgl. Gebäude- und Abstandsflächen, teilw. Parkplatz	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht getestet, Saal fehlt: Lager im KG	Bad: ca. 3.840m² soll Domizil: ca. 5.100m² soll Zusatznutzung Parken 2 Geschosse oberirdisch 90 Stpl + in UG 45 Stpl Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750 m² soll Veräußerbare Grundstücksfläche Götzestraße 18 (BBB) abzgl. Gebäude- und Abstandsflächen	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht getestet, Saal fehlt: Lager im KG	Bad: ca. 3.840m² soll Domizil: ca. 5.100m² soll Zusatznutzung z.B. Kita, eingeschossig: 1.400m² + Freifläche 550m² Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750 m² soll Veräußerbare Grundstücksfläche Götzestraße 18 (BBB) abzgl. Gebäude- und Abstandsflächen und teilw. Parkplatz	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht getestet, Saal fehlt: Lager im KG	Bad: ca. 3.840m² soll Domizil: ca. 5.100m² soll Zusatznutzung z.B. Wohnen / Arbeiten eingeschossig: 1960m² Stellplatzanlage Bad (30 Stpl) ca. 750 m² soll Veräußerbare Grundstücksfläche Götzestraße 18 (BBB) abzgl. Gebäude- und Abstandsflächen	5 SOLL ist erfüllt	200 Betten- Haus nicht getestet, Saal fehlt: Lager im KG	Bad: ca. 3.840m² soll Domizil: ca. 5.100m² soll Zusatznutzung z.B. Wohnen / Arbeiten eingeschossig: 1960m² Stellplatzanlage 110 Stpl. in EG+1. OG, weitere UG je 55 Veräußerbare Grundstücksfläche Götzestraße 18 (BBB) komplett	5 SOLL ist erfüllt	3 Erfordernis unklar
6. Städtebau	Beide Baukörper bilden parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten und Höhenentwicklung aufeinander beziehen. Eingang Bad zur Götzestraße, Bad im DG (Signaturwirkung) Domizil/ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Freizebereich zw. Badhybrid und Domizil für Parken oder zugeordnete Freiflächen für sonst. Nutzung im EG. Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 18 (BBB)	1 Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert	Solitäre aufeinander abgestimmt, ideal hinsichtlich mögl. Lärmbelastung durch SH; keine Ausrichtung ZI, nach Norden, BK wirkt kleinteiliger, weniger massiv, Sonnen- und Grünausrichtung perfekt.	Beide Baukörper bilden zwei parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten aufeinander beziehen. Domizil/ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Freizebereich zw. Badhybrid und Domizil Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 18 (BBB)	3 Solitäre aufeinander abgestimmt, ideal hinsichtlich mögl. Lärmbelastung durch SH; keine Ausrichtung ZI, nach Norden, BK wirkt kleinteiliger, weniger massiv, Sonnen- und Grünausrichtung perfekt.	Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert	Beide Baukörper bilden zwei parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten aufeinander beziehen. Domizil/ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Freizebereich zw. Badhybrid und Domizil Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 18 (BBB)	3 Solitäre aufeinander abgestimmt, ideal hinsichtlich mögl. Lärmbelastung durch SH; keine Ausrichtung ZI, nach Norden, BK wirkt kleinteiliger, weniger massiv, Sonnen- und Grünausrichtung perfekt.	Beide Baukörper bilden zwei parallel angeordnete Solitäre, die ihre Fluchten aufeinander beziehen. Domizil/ Seniorenwohnen: Erweiterungsbau mit Hofbildung / Orientierung zum Grün, Freizebereich zw. Badhybrid und Domizil Teile der Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück Götzestraße 18 (BBB)	3 Solitäre aufeinander abgestimmt, ideal hinsichtlich mögl. Lärmbelastung durch SH; keine Ausrichtung ZI, nach Norden, BK wirkt kleinteiliger, weniger massiv, Sonnen- und Grünausrichtung perfekt.	Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert	Badbaukörper verlängert die Straßennordbebauung und bildet einen Abschluss zum Grün und zur zukünftigen Wohnbebauung. Quartiersgarage greift den Standort der Quartiersgarage aus der Vorbereitenden Untersuchung „Neue Mitte Tempelhof“ auf.	1 Bad in Straßenfront schwer erlebbar, da in den OG gelagert		
7. Erschließung / Freiflächen	Haupteingang Bad + Zusatznutzung an Götzestraße Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	1 durch Verlegung Eingang ins 1. OG Sichtbarkeit Bad eingeschränkt	Gefahr wird gesehen, dass zw. KGA Feldblume und Anbau weiterer Wohnriegel platziert wird > Ausblick ins Grün verbaut	Haupteingang Bad und Zufahrt Garage an Götzestraße Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	1 durch Verlegung Eingang ins 1. OG Sichtbarkeit Bad eingeschränkt	Gefahr wird gesehen, dass zw. KGA Feldblume und Anbau weiterer Wohnriegel platziert wird > Ausblick ins Grün verbaut	Haupteingang Bad + Eingang Zusatznutzung an Götzestraße Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	5	Gefahr wird gesehen, dass zw. KGA Feldblume und Anbau weiterer Wohnriegel platziert wird > Ausblick ins Grün verbaut	Haupteingang Bad + Zusatznutzung an Götzestraße Stellplatzanlage oberirdisch, z.B. zwischen den Häusern Haupteingang „Domizil“ über Zuweg zwischen Götzestraße 20 und 22 erschlossen	5	Gefahr wird gesehen, dass zw. KGA Feldblume und Anbau weiterer Wohnriegel platziert wird > Ausblick ins Grün verbaut	Bad an der Schnittstelle zwischen Götzestraße und Grunackpark, Erschließung beidseitig möglich	5	
8. Funktionalität	Bad (+) Eingang im EG, Foyer im 2. OG (+) Barrierefreie Zugänglichkeit nur über Aufzug (+) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 3. OG (DG) (+) Umkleiden im 2. OG Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen (+) Orientierung zum Grün Zusatznutzung (+) Öffentliche (JFZ) oder private Einrichtung im EG-1. OG zum Stadtraum oder Hof orientiert, Freiraum zuschalbar	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Sichtbezüge SH-Domizil positiv; Tapetenräume in diese Richtung von Vorteil, da lebhafter (interessanter für Senioren)	Bad (+) Eingang Bad im EG, Foyer /Umkl. im 2. OG (+) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 3. OG (Weg) (+) Barrierefreiheit über Aufzug (+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen (+) Orientierung zum Grün Zusatznutzung (+) Unterbauung für effiziente Stellplatzanordnung, Ersparnis Flächenverbrauch	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	lange Laufwege im Anbau; Innenecken schlecht nutzbar	Bad (+) Foyer und Umkl im EG (+) San, BEH und Becken auf einer Ebene im 1. OG (Weg) alt, Becken im EG, Umkleiden im 1. OG (+) Barrierefreiheit über Aufzug (+) gutes Tageslicht im Umkleidebereich Bad Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen (+) Orientierung zum Grün Zusatznutzung (+) Sondernutzung, z.B. Kita mit zugeordnetem Freiraum (Dachgarten)	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Sichtbezüge Kita-Domizil positiv („Schöne Idee“), gute Erfahrung mit Kombination Pflegeeinrichtung - Kita; ideal hinsichtlich Lärmbelastung, auch Kita Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen (+) Orientierung zum Grün Zusatznutzung (+) Wohnen und/oder Arbeiten im DG mit zugeordnetem Freiraum (Dachgarten)	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Vorteil: mehr Wohnraum für den Stadteil Domizil (+) Anbindung Erweiterung in allen Geschossen (+) Orientierung zum Grün Zusatznutzung (+) Unterbauung für effiziente Stellplatzanordnung, Ersparnis Flächenverbrauch	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen			
9. Bauliche Aufwendungen	Vergleich Hybrid gegenüber Bad pur (+) normaler Aufwand (+) leicht erhöhter Aufwand (-) mittel bis stark erhöhter Aufwand (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Viel Fläche, vermutlich zu großzügig	Bad aufgeständert auf Stützen, mit Nutzung unterbaut, Stützenstellung Garagenraster angepasst (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig (-) Aufzug (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Viel Fläche, vermutlich zu großzügig	Bad (-) Badehalle überbaut, daher lastverteilende Ebene, z.B. Trägerrast, über dem Bad und geeignete Stützenstellung erforderlich (+) Leichte Bauweise Dachgeschoss, z.B. Holzbau für Kita (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Die Wohnungstrennwände dienen zugleich als Stahlbeton-Überzüge für das Hallendach und ermöglichen es, die Schwimmhalle stützenfrei zu überspannen (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau	3 aufgrund der neben genannten Einschränkungen	Viel Fläche, vermutlich zu großzügig	Bad aufgeständert auf Stützen, mit Nutzung unterbaut, Stützenstellung Garagenraster angepasst (+) Dachkonstruktion SH eingeschossig (-) Aufzug (+) „Domizil“ wenig Eingriffe in den Bestand durch nördlichen Zimmeranbau	1 aufgrund der neben genannten Einschränkungen		

12.1.4 Ersteinschätzung Tragwerksplanung ifb zu den Testentwürfen

A2_Bad mit Aufsattelung Rucksack ,s' (schmal)

a. Dachdecke: BSH-Binder 20/120cm in GL28c alle 3m – Spannweite 20m, mit 3-Schicht-Platte d = 6cm gedeckt
alt. BSH-Binder 22/160cm in GL24c alle 5m – Spannweite 20m, mit NH-Platte d = 10cm oder Trapezblech 150/275 t = 0,88mm gedeckt

b. Decke über EG und 1.OG: Punkt- bzw. linien-gestützte Stahlbetonflachdecke d = 24-30cm in C25/30 Bewehrungsgehalt 35kG/m²

c. Becken / Beckensohle d = 30cm C35/45 Bewehrungsgehalt 35kG/m²

d. Stützen ca. 30/30cm in C35/45 im Untergeschoss 35/35cm in C35/45
Stützen unter Hochbau 40/40cm in C40/50

e. Halleninnenwände d = 24cm C25/30 Bewehrungsgehalt 25kG/m²

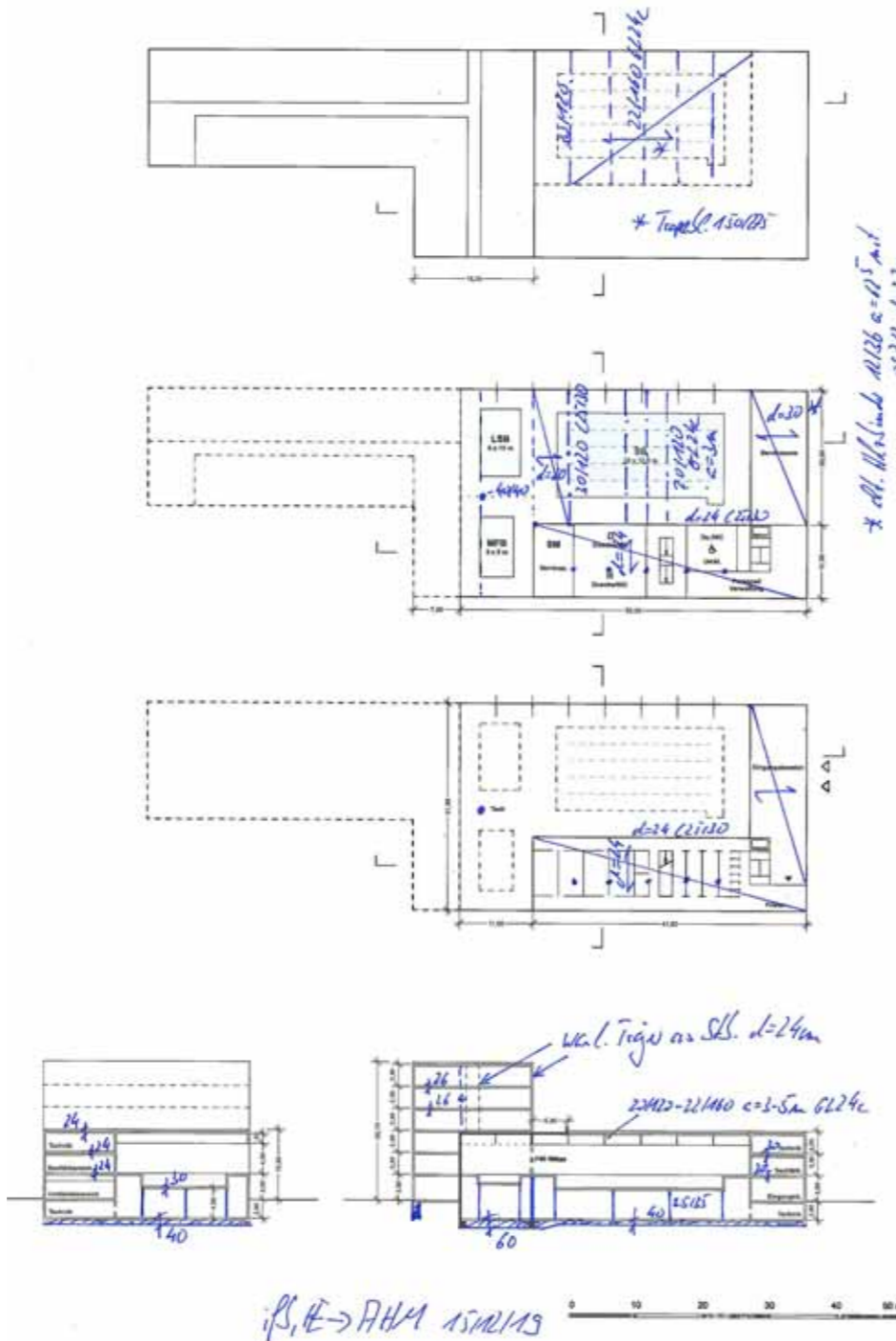
f. Randträger der massiven F-90 Decke neben dem Hochbau: 30/120cm in C25/30 - Dachdecke d = 20cm in C25/30 Bewehrungsgehalt 25kG/m²

g. Sohle d = 40cm in C35/45 Bewehrungsgehalt 100kG/m²

h. WU-Außenwand d = 30cm in C30/37-WU Bewehrungsgehalt 35kG/m²

h. Hochbau: Decken d = 26cm C30/37 Bewehrungsgehalt 30kG/m²

Wände: Außen- und Flurwände als wandartige Träger d = 24cm Bewehrungsgehalt 30kG/m²



A4_Bad mit Aufsattelung Rucksack ,l (lang)

a. Dachdecke: BSH-Binder 20/136cm in GL24c alle 3m – Spannweite 19m, mit 3-Schicht-Platte d = 6cm gedeckt
alt. BSH-Binder 22/160cm in GL24c alle 5m – Spannweite 19m, mit NH-Platte d = 10cm oder Trapezblech 150/275 t = 0,88mm gedeckt

Binder liegen auf einem Hauptträger in der Halle unter der Hochbaufassade !! BSH-Hauptträger 24/160cm in GL28c Länge 10m

Im Bereich des Hochbaus Stahlbetonplatte d = 18cm in C25/30 Bewehrungsgehalt 25kG/m² (liegt auf den Holzbindern)

b. Decke über EG und 1.OG: Punkt- bzw. linien-gestützte Stahlbetonflachdecke d = 24-30cm in C25/30 Bewehrungsgehalt 35kG/m²

c. Becken / Beckensohle d = 30cm C35/45 Bewehrungsgehalt 35kG/m²

d. Stützen ca. 30/30cm in C35/45 im Untergeschoss 35/35cm in C35/45
Stützen unter Hochbau im EG / UG: 40/40cm in C40/50

e. Halleninnenwände d = 24cm C25/30 Bewehrungsgehalt 25kG/m²

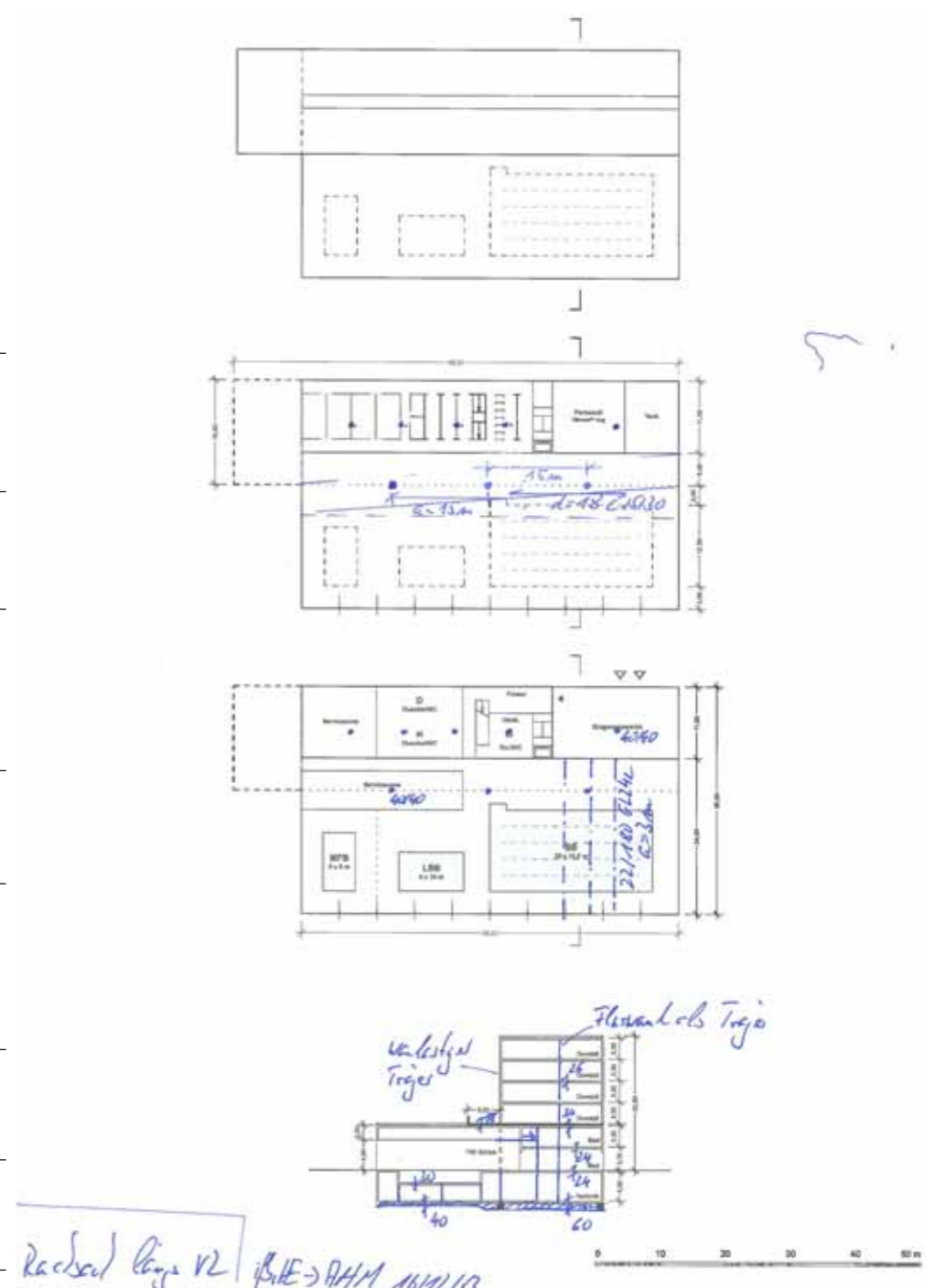
f. Sohle d = 40cm in C35/45-WU Bewehrungsgehalt 100kG/m²

Sohle unter Hochbau d = 60cm in C35/45-WU Bewehrungsgehalt 140kG/m²

g. WU-Außenwand d = 30cm in C30/37-WU Bewehrungsgehalt 35kG/m²

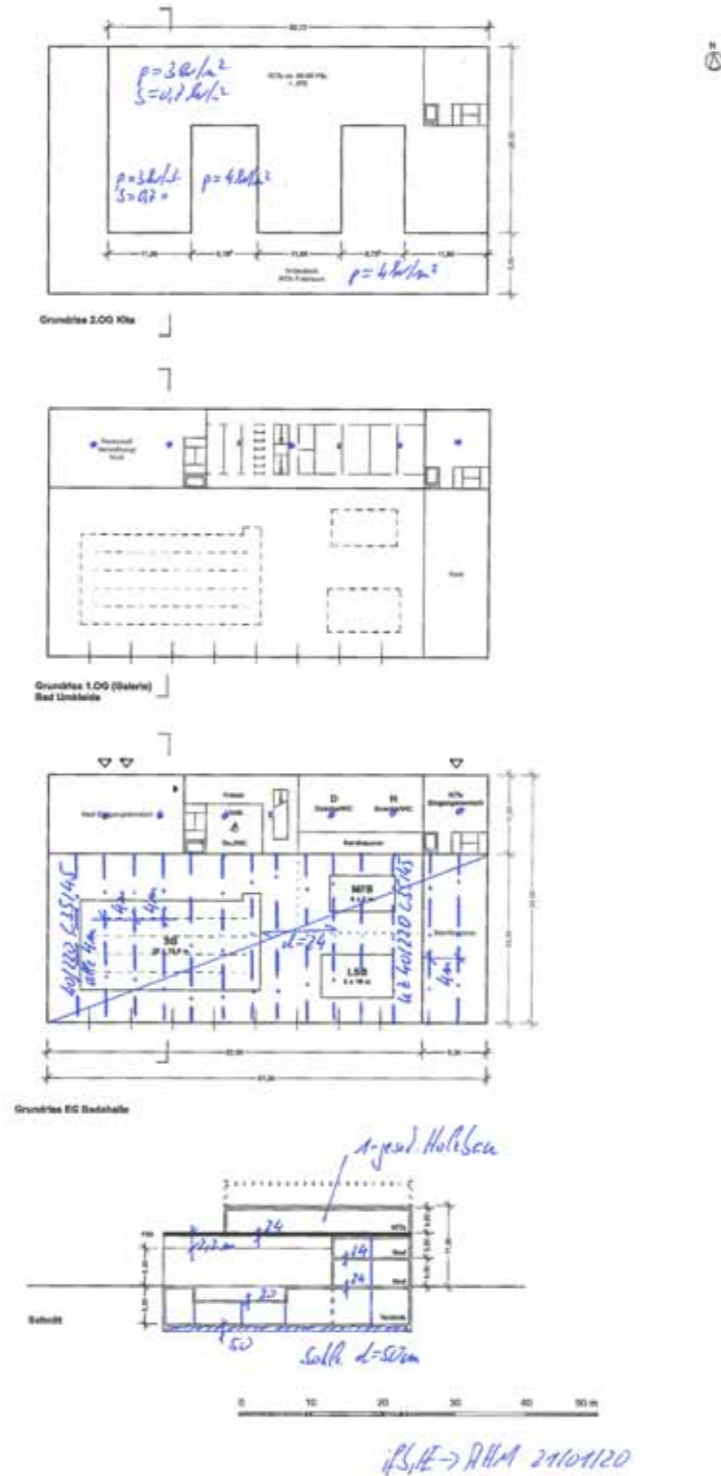
h. Hochbau: Decken d = 26cm C30/37 Bewehrungsgehalt 30kG/m²

Wände: Außen- und Flurwände als wandartige Träger – Stützweite 8 – 15m d = 24cm Bewehrungsgehalt 30kG/m²



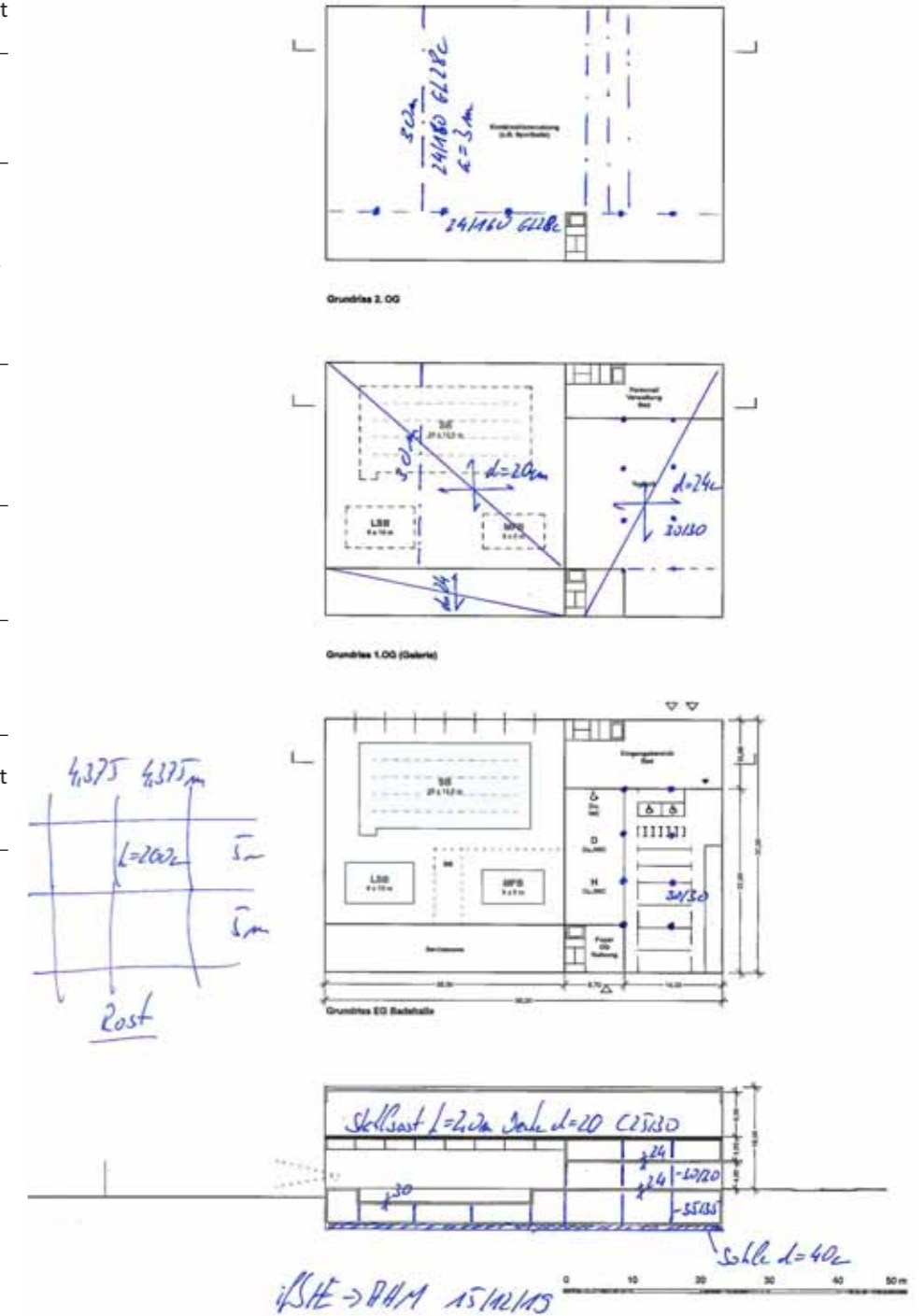
D1_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Kita)

Aus Sicht der Tragwerksplanung wenig sinnvoll, weil die Lasten des Dachaufbaus mitten auf der Halle eingetragen werden.
 Konsequenz: der Aufbau müsste eine leichte Holzkonstruktion sein und die Decke darunter mit F-90 Qualität, d.h. ein massives Dach (Beton).



E2_Bad überbaut mit Kombinationsnutzung (Sporth.)

- a. Dachdecke: BSH-Binder 24/160cm in GL28c alle 3m – Spannweite 30m, mit 3-Schicht-Platte d = 6cm gedeckt - BSH 600€/m³ geliefert
- b. Randhauptträger: BSH-Binder 24/160 in GL28c - Spannweite ca. 10m
- c. Stahlvollwandträgerrost h = 200cm mit 20er Stahlbetondecke in C25/30 : Baustahlmenge ca. 180ton S355 á ca. 4500,- € / m², Bewehrungsgehalt Decke 25kG/m² Brandschutzanstrich F-90
- d. Decke über EG und 1.OG: Punktgestützte Stahlbetonflachdecke d = 24cm Bewehrungsgehalt 35kG/m²
- e. Becken / Beckensohle d = 30cm C35/45 Bewehrungsgehalt 35kG/m²
- f. Stützen ca. 30/30cm in C35/45 im Untergeschoss 35/35cm in C35/45
- g. Sohle d = 40cm in C35/45 Bewehrungsgehalt 100kG/m²
- h. WU-Außenwand d = 30cm in C30/37-WU Bewehrungsgehalt 35kG/m²



E3_Bad mit angebauter Kombinationsnutzung (Kita)

XXXXXXXXXXXXXXXX

a. Dachdecke: BSH-Binder 20-22/128cm in GL28c alle 3m – Spannweite 22m, mit 3-Schicht-Platte d = 6cm gedeckt

b. Randhauptträger: BSH-Binder 24/260 in GL28c - Spannweite ca. 15m

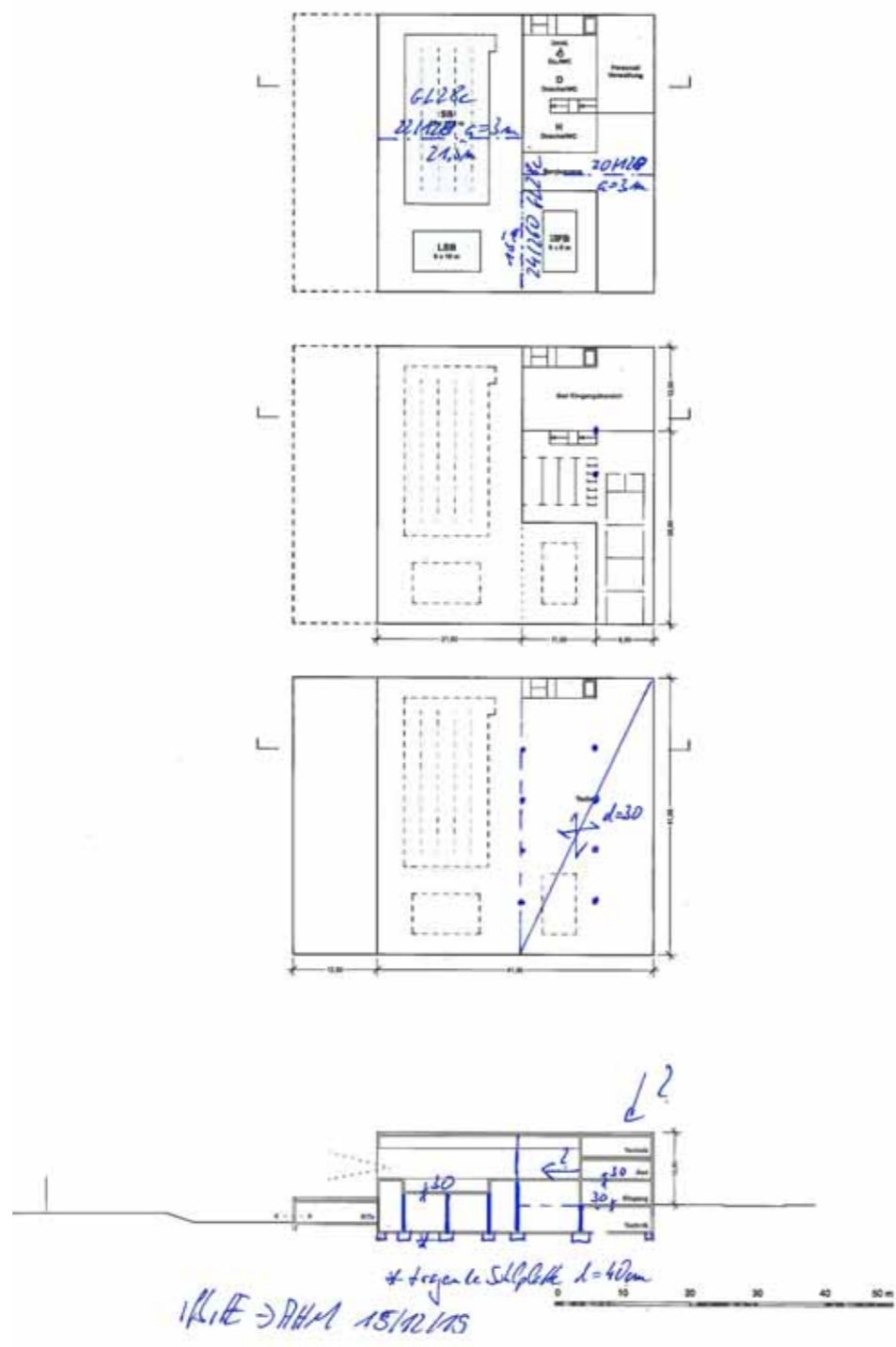
c. Decke über EG und 1.OG: Punktgestützte Stahlbetonflachdecke d = 30cm Bewehrungsgehalt 35kG/m²

d. Becken / Beckensohle d = 30cm C35/45 Bewehrungsgehalt 35kG/m²

e. Stützen ca. 30/30cm in C35/45 im Untergeschoss 35/35cm in C35/45 - Wände d = 24cm C25/30 Bewehrungsgehalt 25kG/m²

f. Sohle d = 40cm in C35/45 Bewehrungsgehalt 100kG/m²

g. WU-Außenwand d = 30cm in C30/37-WU Bewehrungsgehalt 35kG/m²



12.2 QUELLEN- UND BILDNACHWEIS

12.2.1 Quellennachweis

Daten und Textauszüge wurden folgenden Quellen entnommen:

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Schlussbericht Mai 2018
im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D
Verfasser: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin

„Neue Mitte Tempelhof“ Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld
Berlin Tempelhof-Schöneberg, Landschaftsökologische Ersteinschätzung, Nov. 2017
im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Verfasser: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, Prager Platz 6, 10779 Berlin
mit Dipl. Ing. Heinrich Hartong

Vorbereitende Untersuchung Neuordnung Mitte Tempelhof
Verkehrsplanerischer Beitrag – Bericht Dez. 2017
im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D
Verfasser: FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr
Regensburger Straße 3, 10777 Berlin-Schöneberg

Machbarkeitsstudie Neue Mitte Tempelhof
Entwicklungsoptionen zum Umgang mit den öffentlichen Gebäuden
im Bereich rund um das Rathaus Tempelhof, Mai 2018
im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV D
und des Bezirksamt Tempelhof – Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen
SE Facility Management
Verfasser: Arbeitsgemeinschaft
- ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB
Inh. Prof. K. Feldhusen | R. Fleckenstein
Reichenberger Straße 113a, 10999 Berlin
- Andreas Schwarz Architekt, Inh. Andreas Schwarz
Schlesische Straße 26, 10997 Berlin
- TREIBHAUS Landschaftsarchitektur – Hamburg
Inh. Gerko Schröder
Bernstorffstraße 71, 22767 Hamburg

Informationsbroschüre „Stadt weiterbauen – Neue Mitte Tempelhof gestalten“
Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat IV D | Wohnungsneubau –
Projektmanagement und Bauleitplanung In Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung
Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung, Jan. 2019

Neue Mitte Tempelhof, Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren, Aufgabenstellung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, Soziale Stadt
Referat IV D | Wohnungsneubau - Projektmanagement und Bauleitplanung
Mike Petersen, Sanna Richter, Julia Wendland
in Zusammenarbeit mit

büro lucherhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Karolin Kaiser, Nils Polzin, Daniel Lucherhandt
www.lucherhandt.de
Berlin/Hamburg Nov. 2019

Internet
Aktuelle Informationen, Voruntersuchungen und Weitere Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stadtumbau
zum Fördergebiet Neue Mitte Tempelhof
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Dokumente.8172.0.html>

Studie zu Quartiersgaragen
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/quartiersgaragen/Quartiersgaragenstudie_Broschuere.pdf

12.2.2 Bildnachweis

Kapitel 3.1.3 Auszug Flurstückkarte Geoinformation Berlin, Alkis RIAPlotResult., heruntergeladen 24.11.2019

Kapitel 3.4.1 Biotypen BPlan 24-7 VE Entwurf 2007, Halfmann, aus dem Gutachten „Neue Mitte Tempelhof“,
Landschaftsökologische Ersteinschätzung, Nov. 2017 bgmr Landschaftsarchitekten S.13

Kapitel 3.4.1 Biotoptypen BPlan 24-7 VE- Entwurf 2007, Halfmann aus „Neue Mitte
Tempelhof“,Landschaftsökologische Ersteinschätzung, Nov. 2017, bgmr Landschaftsarchitekten, S. 13;
Baumbestand Grunackpark, 14.12.2017

Kapitel 3.5.2 Geltungsbereiche Bebauungsplan 7-82a und 7-82b, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Wohnen, Städtebauliches kooperatives Werkstattverfahren ‚Neue Mitte Tempelhof‘, Aufgabenstellung
S.22

Kapitel 3.6.1 Auszug aus dem Online-Stadtplan Berlin-Mobil der BVG
<https://mobil.bvg.de/Fahrinfo/bin/query.bin/dox?ujm=1&&reset&>, heruntergeladen am 13.12.2019

Kapitel 11 s. gesonderter Bildnachweis auf den Seiten

Anlage

- 12.1.1 Steckbrief Stadtbad der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D 35 vom 15.06.2018
- 12.1.2 Projektkonzeption Badneubau Bad 46 Götzstraße / Flächen und Raumprogramm BBB Projektkonzeption
Badneubau Bad 46 Götzstraße / Flächen und Raumprogramm BBB
- 12.1.3 Bewertungsmatrix der BBB v. 30.09.2019, ergänzt durch Angaben Domizil v. 13.09.2019 (Eintragung
AHM)
- 12.1.4 Ersteinschätzung Tragwerksplanung ifb zu den Testentwürfen, erstellt 12/2019

Alle weiteren Abbildungen und Pläne erstellt von:
AHM Arnke Häntsch Mattmüller Gesellschaft von Architekten mbH
im Rahmen der Machbarkeitsstudie ‚Stadtbad Tempelhof‘

13 RECHTLICHER HINWEIS

Die Urheberrechte dieser Studie liegen bei der Arnke Häntsch Mattmüller Gesellschaft von Architekten mbH (AHM). Die Aussagen und Ergebnisse der vorliegenden Studie wurden von AHM nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft.

Es wird keine Gewähr für die Inhalte der zur Verfügung gestellten Informationen übernommen.

Haftungsansprüche gegenüber AHM, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, sind ausgeschlossen.

Je nach Zeitpunkt und Art und Weise der Umsetzung der in der Studie dargestellten Empfehlungen kann es notwendig sein, die Aussagen auf Aktualität und Marktentwicklungen anzupassen.



Berlin, im Oktober 2020

Arnke Häntsch Mattmüller Gesellschaft von Architekten mbH