

Projektvorstellung

Städtebauliches Konzept
Trabrennbahn Berlin-Karlshorst



Akteure des Vorhabens

- Bezirk
- Eigentümer:
 - Pferdesportpark Berlin-Karlshorst e.V.
 - Berlimio & Afarm Gbr
 - Stiftung Rehabilitationszentrum Berlin-Ost
 - Eiken Albers
 - Krause Bauträger-Holding GmbH
- Ligne architekten – im Auftrag für das städtebauliche Konzept seit 2002 planerisch auf dem Gelände aktiv



Luftbild Stand 2004 Archiv

Stand der Entwicklungen:

- 17 Jahre unterschiedlichste Konzepte
- seit Dez. 2017 gemeinsame Entwicklung der Akteure + Bezirk eines ganzheitlichen und nachhaltigen Nutzungskonzeptes
- Entwicklungsvereinbarung ist in Abstimmung
- Das abgestimmte städtebauliche Konzept soll die Grundlage für einen anschließenden Bebauungsplanaufstellungsbeschluss sein.

Ziele des städtebaulichen + landschaftlichen Gesamtkonzeptes

- Sicherung und Ausbau der Zukunft des Pferdesports
- Schaffung eines lebendigen + durchmischten Quartiers im Grünen
- Bündelung der Interessen von Bezirk + Eigentümern + Nachbarn
- Neuordnung der inneren und äußeren Erschließung
- Herstellen eines 2. Rettungsweges für den Carlsgarten
- Aufwertung des Südeingangs als Hauptzugang
- Schaffen von Wohnraum + Gewerbeflächen für Dienstleistungen

Quartiersentwicklung

Ergebnis aus Abstimmungen zwischen Eigentümern, Nutzern und Fachämtern des Bezirkes, als gleichberechtigte Partner, zur Entwicklung des Areals der Trabrennbahn.

Ziele:

1. Sicherung des Trabrenn- und Pferdesports am Standort
2. Schaffen von Wohnraum und Gewerbeflächen – durchmischtes Quartier
3. Sicherung und Verbesserung des gesamten Areals – hinsichtlich Erschließung, Landschaft und langfristiger Nutzung

Kennzahlen und Fakten:

Geplant: ca. 500 Wohnungen, davon ca. 150 Sozialwohnungen, ca. 44.100 m² für Gewerbe, Handwerker und Dienstleistungsflächen, Kita mit ca. 70 Plätzen, Bezirkssport und Freizeitsportflächen...



Ganzheitliches Nutzungskonzept

Anteile der Nutzungszuordnungen – überschlägig:

Pferd, Sport und Freizeit	19,5 ha
Inklusives Reit-und Therapiesportzentrum	10,2 ha
Wohnen und Gewerbe an der Wuhlheide	5,1 ha
Bildung und Kultur	
Veranstaltungsort, Rundstall, alte Waage	3,8 ha
Mischgebiet Treskowallee	1,9 ha
Gesamtgebiet	ca. 40 ha



Wege, Erschließung, Verkehr

Äußere Erschließung

A neuer Zugang von Straßenbahnhaltestelle

B Neuordnung der Zufahrt Süd, öffentlich gewidmete Straße

Innere Erschließung

C neue Notfallerschließung und Verbindung zwischen Carlsgarten und Trabrennbahn – 2. Rettungsweg

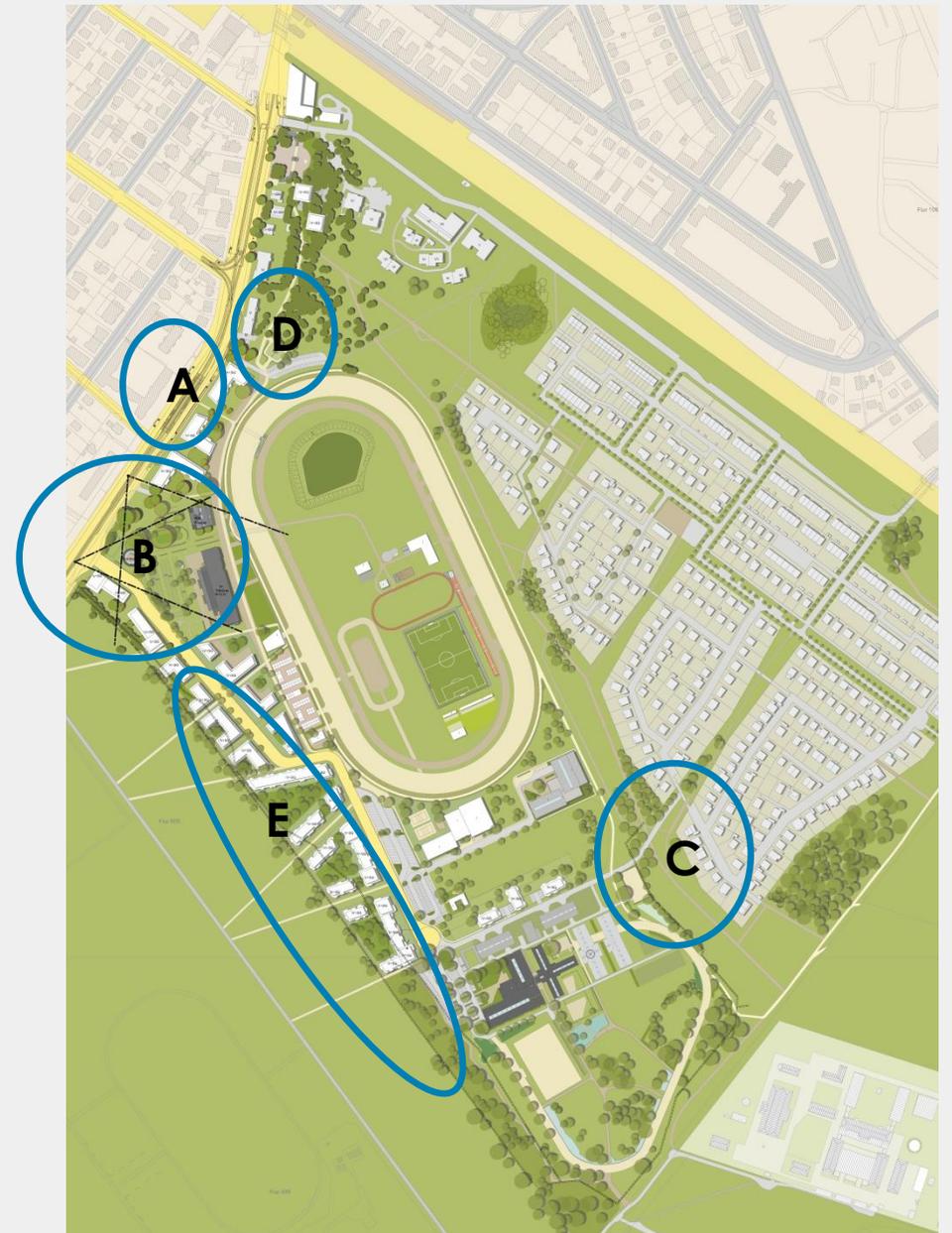
Misstände beseitigen

D Stellplatz Situation ordnen – Kita / Veranstaltungen

Verbindungen

E Wegeverbindungen für Bewohner - Grünraum

Öffentliche Zugänglichkeit sichern (privates Gelände)



Denkmäler und Ensembleschutz

- Eingangsbereich Nord
- Tribüne
- Alte Waage
- Rundstall
- Zielrichterturm



Südeingang

- Entwicklungsziel repräsentativer Eingang
- Sichtachsen auf das Denkmalensemble freihalten und sichern

Alte Waage und Rundstall

- Therapiezentrum mit Tagesangebot für 30 Menschen mit Behinderung
- Umfangreiche Sanierungen der alten Waage



Grundstücke an der Treskowallee

A Nordeingang 2 geplante Punkthäuser Wohnen

IV - Geschosse + SG (Staffelgeschoss)

ca. 4.000 m² BGF = 40 WE

B Mischnutzung in 3 Gebäudekörpern

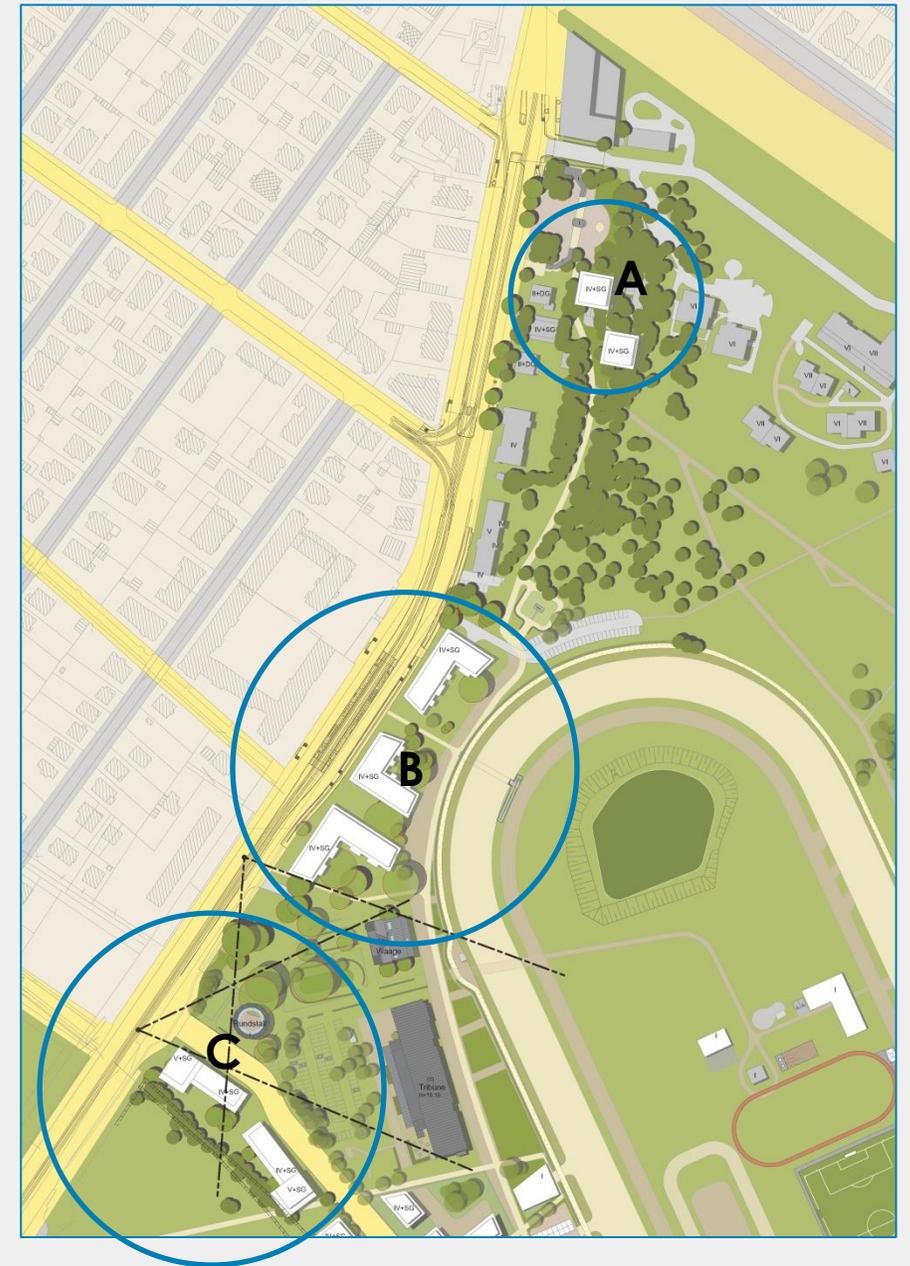
IV - Geschosse + SG (Staffelgeschoss)

ca. 16.500 m² BGF GRZ ca. 0,3 GFZ ca.1,1

C Südeingang Wohnen

IV / V - Geschosse + SG (Staffelgeschoss)

ca. 9.100 m² BGF = 91 WE GRZ ca. 0,3 GFZ ca.1,7



Gewerbe, Handwerk mit Wohnen

A Mischnutzung -

Handwerk, Dienstleister, Wohnen

IV Geschosse + SG (Staffelgeschoss)

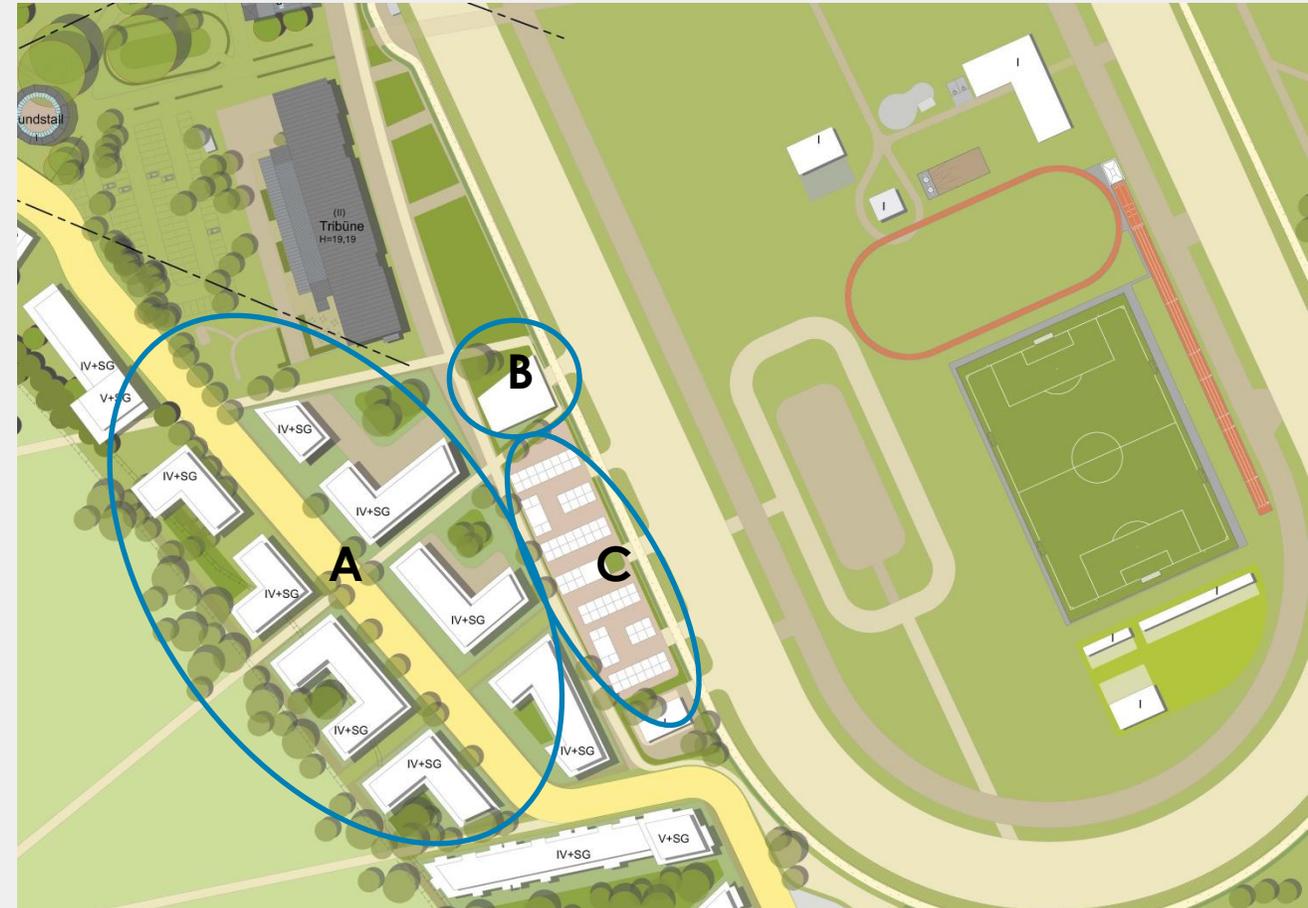
ca. 27.600 m² BGF GRZ ca. 0,4 GFZ ca.1,5

B Mini Traberschule - direkter Zugang zur Bahn

ca. 16 Boxen für Ponys und Traber

C 95 Anspannboxen, Umkleiden, Stallstuben

Trainingsbetrieb und Renntage



Wohnen an der Wuhlheide

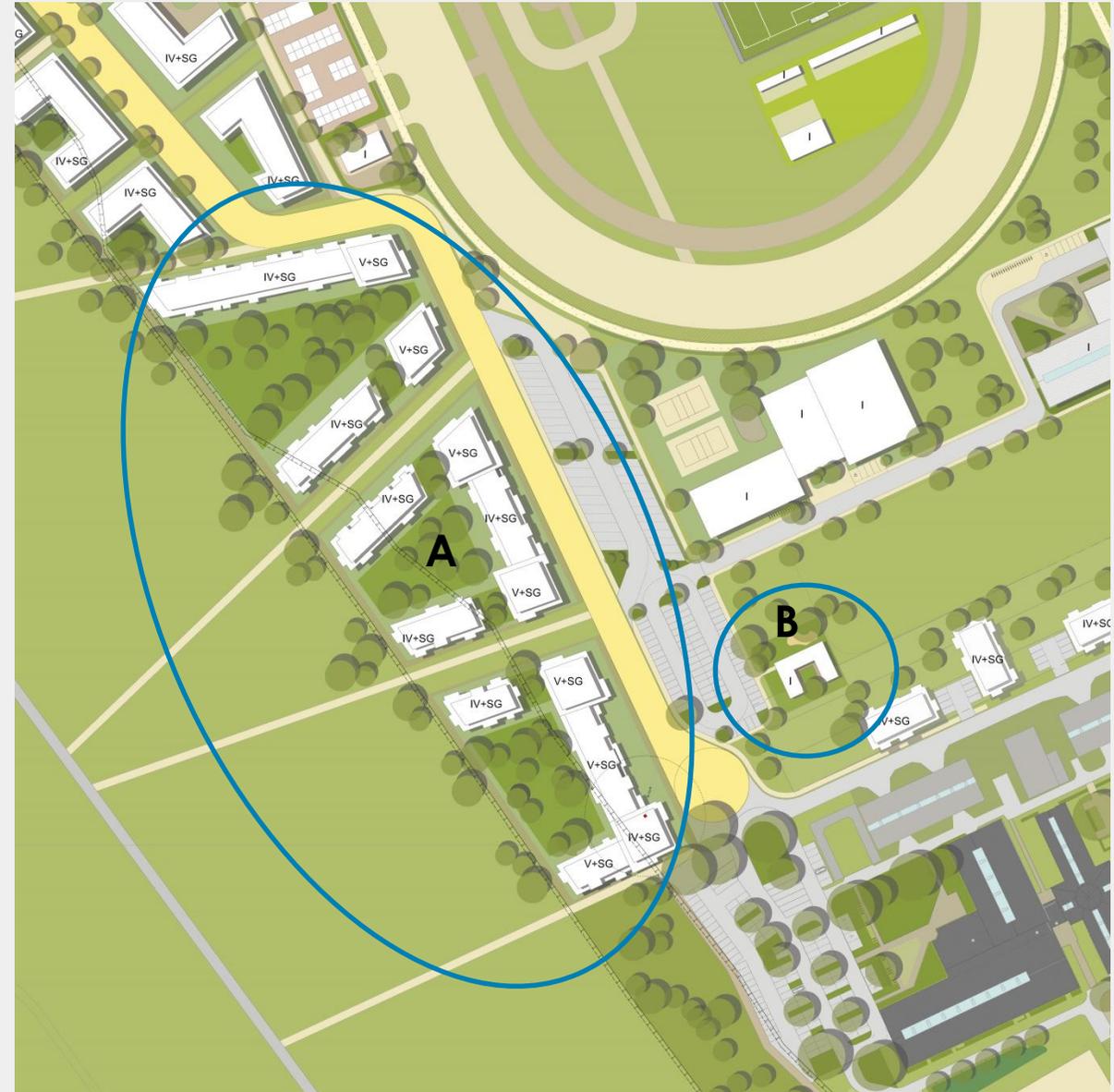
A Wohnen an der Wuhlheide

IV / V Geschosse + SG (Staffelgeschoss)

ca. 38.100 m² BGF GRZ ca. 0,4 GFZ ca.1,5

ca. 370 Wohnungen

B Kita mit bis zu 70 Plätzen



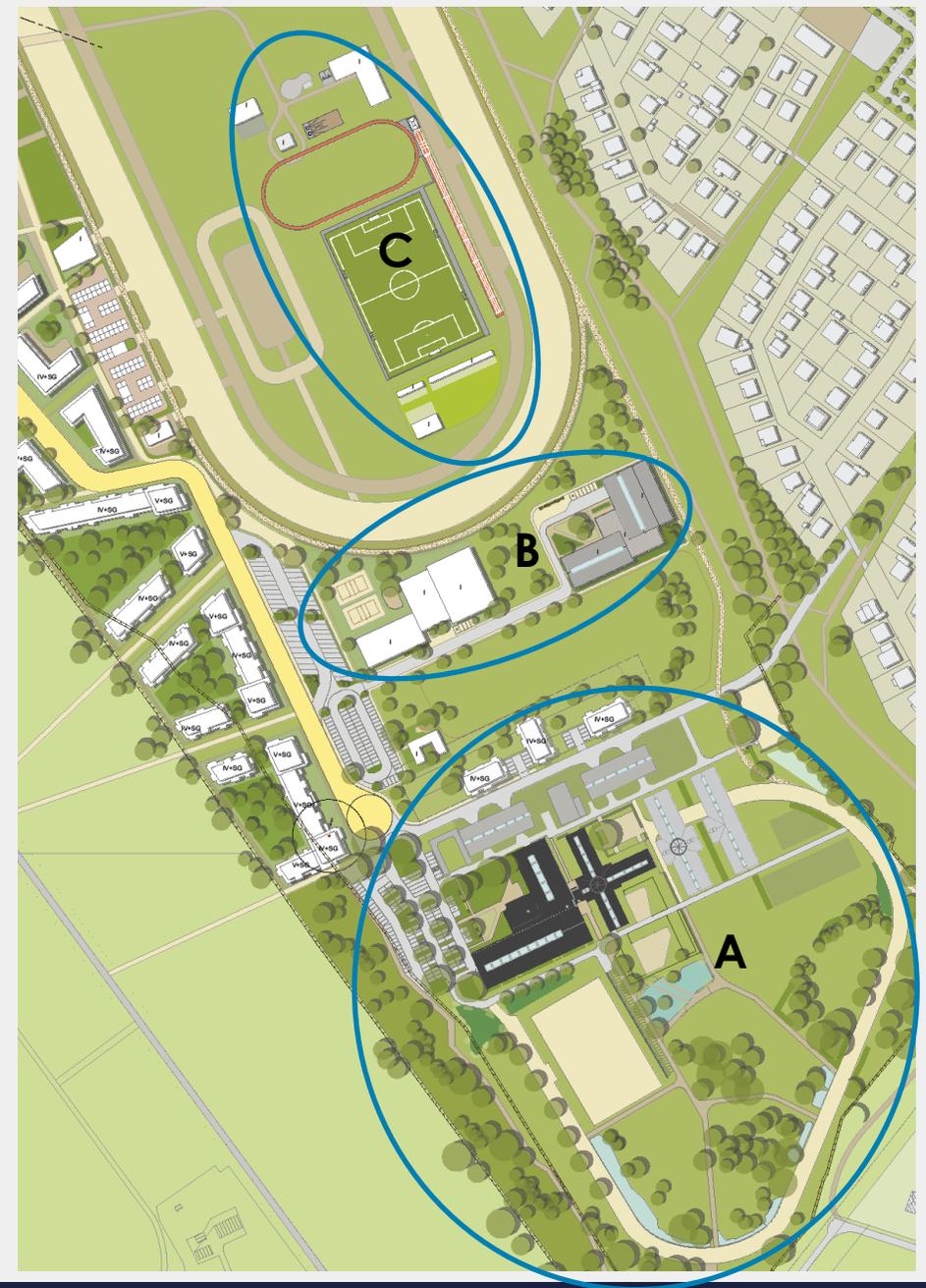
Pferd, Freizeit und Sport

A inklusives Reit-und Therapiesportzentrum eröffnet im Okt. 2019

Perspektivisch Abriss des Kompaktstall und weitere Nutzungen im Zusammenhang des Reit - und Therapiesportzentrums Berlin - Karlshorst

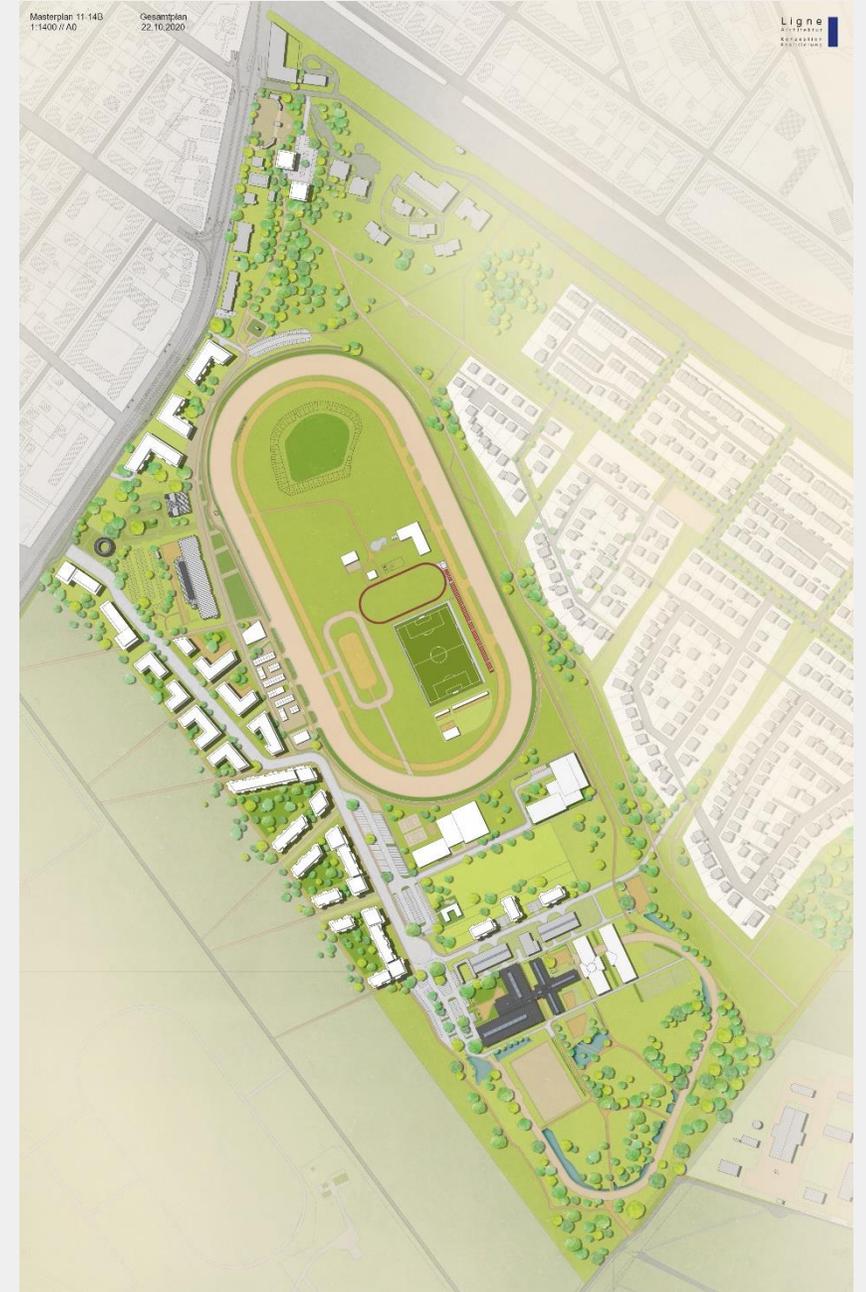
B Reitsportzentrum für Isländer und ergänzende Sportnutzungen

C Bezirkssportfläche im Geläuf ca. 18.000 m²



Ausblick – weiteres Verfahren

- Städtebauliches Konzept soll die Grundlage bilden für ein Bebauungsplanverfahren gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Aufstellungsbeschluss für den B-Plan ist im Frühjahr 2021 geplant



Vielen Dank...

