

JUGENDVERKEHRSSCHULE BREMER STRASSE

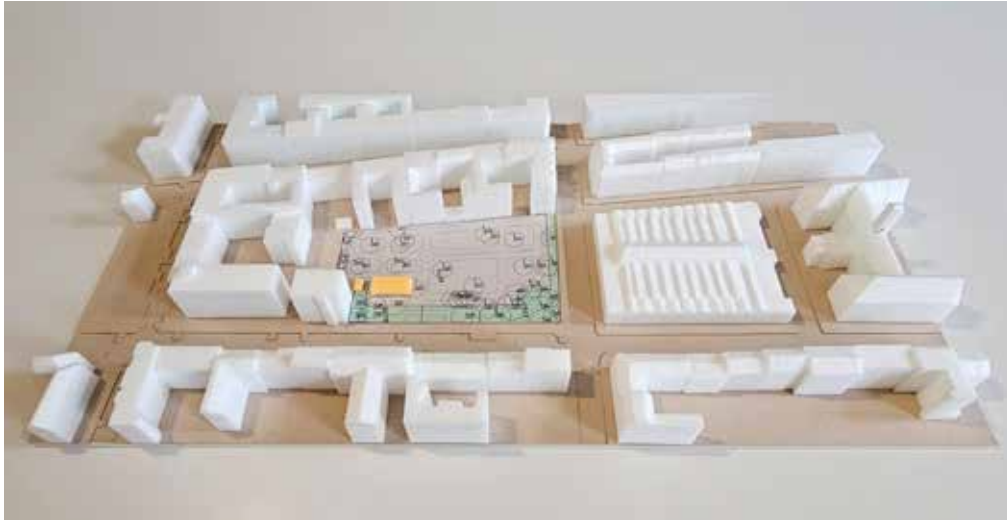
Entscheidungsunterlage zur Machbarkeitsstudie für die Jugendverkehrsschule Bremer Straße



S.T.E.R.N
Behutsame Stadterneuerung

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2	RAUMPROGRAMM BIBLIOTHEK	13
AUFGABE UND ZIEL	3	SYNERGIE/MEHRFACHNUTZUNG	14
STADTRÄUMLICHE SITUATION	4	KOSTENSCHÄTZUNG	15
BAUHISTORIE UND DENKMALSCHUTZ	5	VARIANTEN ÜBERSICHT UND LEGENDE FAHRGARTEN	16
PLANUNGS- UND BAURECHT	6	VARIANTE 1 - JVS ERWEITERUNG	18
STADTKLIMA	7	VARIANTE 2 - JVS NEUBAU+	19
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8	VARIANTE 3 - JVS + BIB TURIN	20
BEWERTUNG FAHRGARTEN	9	VARIANTE 4 - JVS + BIB NORDRAND	21
STECKBRIEF JVS BESTANDSGEBÄUDE	10	VARIANTE 5 - JVS + BIB BRANDWAND	23
BEWERTUNG BESTANDSGEBÄUDE	11	VARIANTE 6 - JVS + BIB WESTRAND	25
RAUMPROGRAMM JUGENDVERKEHRSSCHULE	12	FAZIT UND EMPFEHLUNG	27



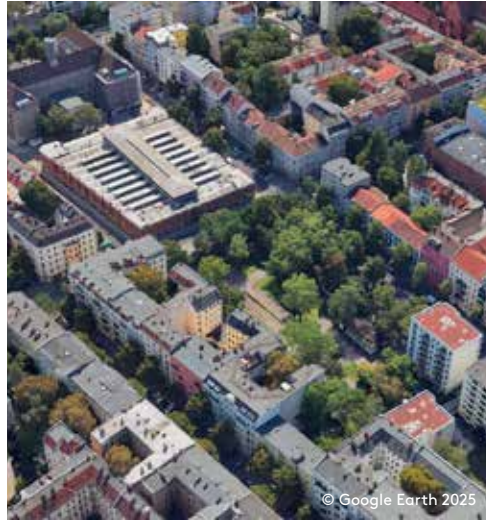
AUFGABE UND ZIEL

Aufgabenstellung der vorliegenden Machbarkeitsstudie (MBS) ist die Untersuchung der bestehenden Jugendverkehrsschule (JVS) mit Fahrgarten auf dem Grundstück Bremer Straße/Ecke Bugenhagenstraße in Berlin/Tiergarten. Es sollen Qualifizierungsmöglichkeiten im Sinne einer bestandsnutzungsorientierten, nachhaltigen und effizienten Verwendung der vorhandenen Flächenpotentiale betrachtet werden. Berücksichtigung sollen die besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen, ebenso wie die zukünftigen Herausforderungen der Anpassung an Klima- und Stadtentwicklungsfaktoren finden. Untersuchungsschwerpunkt sind dabei Potentiale von Mehrfachnutzungen und Multicodierungen von Raum- und Freiraumangeboten, die anhand unterschiedlicher baulicher Lösungsansätze für die verschiedenen Bedarfsträger und Akteure entwickelt werden. Es besteht der Auftraggeberwunsch, das Gelände stärker für die Nachbarschaft zu öffnen und Synergien mit anderen sozialen Einrichtungen anzustreben. Eine Vernetzung und größere Offenheit sollen zur Stärkung des Standort-

tes im Quartier beitragen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden das städtebauliche Umfeld und alle relevanten Einflussfaktoren analysiert, die gegebenen Raumprogramme bewertet und qualifiziert sowie die Erkenntnisse in Untersuchungen mit abgestimmten Vorzugsvarianten dargestellt.

Die Vorzugsvarianten denken zum einen die JVS als Erweiterungsbau am bisherigen Standort unter Verwendung von bestehender Bausubstanz weiter. Die zweite Variante betrachtet die Möglichkeit eines Neubaus der JVS. Weitere vier Ideenskizzen untersuchen verschiedene Standorte für einen Gebäudekomplex, der sowohl Räume für die JVS als auch für eine neue Mittelpunktbibliothek beherbergen soll.

Ziel der MBS ist es, Potentiale des Ortes aufzuzeigen und eine belastbare Basis für eine politische Grundsatzentscheidung zu schaffen, wie und in welcher Form der Standort der Jugendverkehrsschule für zukünftige Anforderungen und Herausforderungen weiterentwickelt werden kann.



STADTRÄUMLICHE SITUATION

Die Jugendverkehrsschule (JVS) Tiergarten in der Bremer Straße/Ecke Bugenhagenstraße – gegenüber dem Baudenkmal Arminiusmarkthalle – ist ein langjährig etablierter Ort zur Mobilitätsbildung und zugleich ein wichtiger Bestandteil des Nahraums Bremer Straße in Moabit. Zusammen mit dem Standort Wedding in der Gottschedstraße ermöglichen die Jugendverkehrsschulen Kindern, vor allem aus Schulen des Bezirkes Mitte, spielerisch und praxisnah einen chancengerechten Zugang zur Mobilitätsbildung und Verkehrserziehung (§ 124 SchulG Berlin).

Die JVS liegt im **Blockinnenbereich** und verfügt über eine **parkähnliche Vorzone** entlang der Bremer Straße. Das städtebauliche Umfeld ist insbesondere durch **Mietwohnungsbau aus der Wilhelminischen Zeit** geprägt. Durch Kriegsschäden entstanden entlang der Bremer Straße diverse öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen mit hohem Grünanteil. Zusammen mit öffentlichen Grünanlagen bilden sie städtebaulich und freiräumlich den **Grünzug Bremer Straße**.

Abseits des **Geschäftszentrums Turmstraße** mit Rathaus Tiergarten und Arminius-Markthalle ist der Moabiter Kiez insbesondere durch Wohn- und teils gewerbliche Erdgeschossnutzungen geprägt.

Moabit diente Anfang der 1980er Jahre als **Modell für die flächenhafte Verkehrsberuhigung**, mit positiven Ergebnissen bei der Unfallreduktion und Geschwindigkeitskontrolle. Das Planareal liegt in jenem Modellgebiet und ist bis heute durch verkehrsberuhigte Nebenstraßen geprägt. Für Moabit West ist des weiteren die Planung eines Kiezblock in Prüfung.

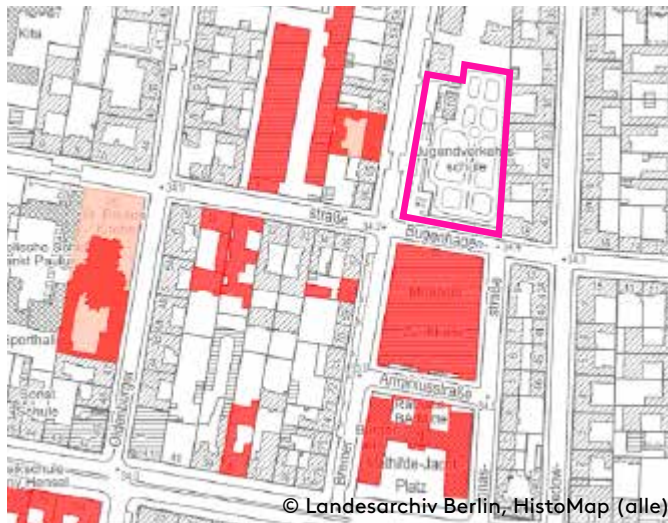
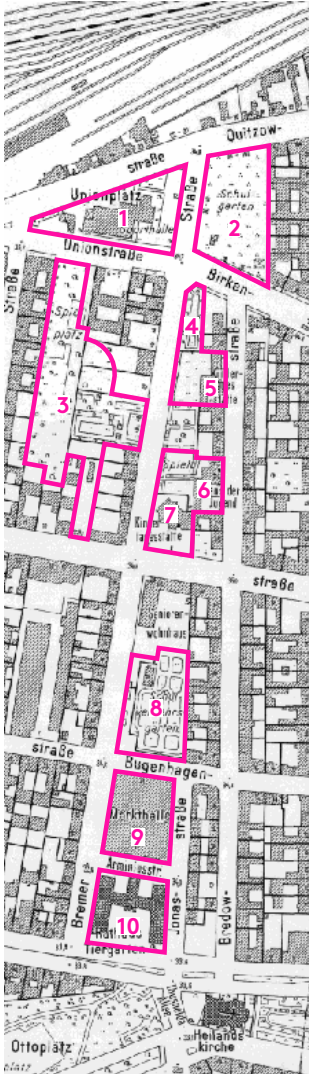
BAUHISTORIE UND DENKMALSCHUTZ

Das städtebauliche Umfeld ist durch eine dichte Gründerzeit-Blockrandbebauung geprägt. Zahlreiche vorgesehene geschlossene Blockstrukturen aus dem Hobrecht-Plan wurden zugunsten von Schulen, Kitastandorten und Grünflächen geöffnet oder neu definiert. Dies ist auf den **kommunalen Grundstücksbesitz** und auf den **Wiederaufbau nach 1945** zurückzuführen (Rahmenkonzeption Grünzug Bremer Straße, ARGE Becker et al. Landschaftsplanung, Gruppe Planwerk, 1995).

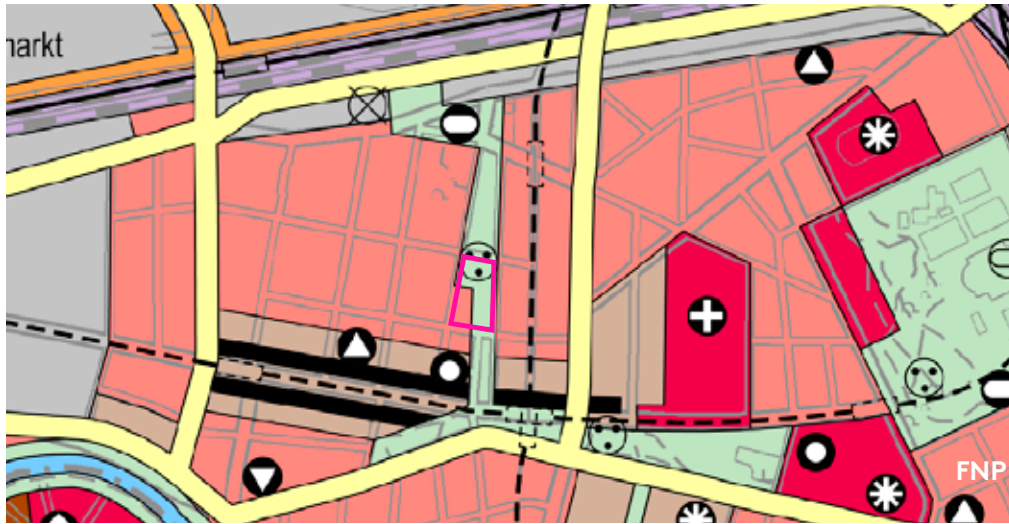
Den **städtebaulichen Auftakt** an der Quitzowstraße bildet die Sporthalle am Unionsplatz [1], die Gartenarbeitsschule am ehem. Schulstandort der Hedwig-Dohm-Schule [2] und der Unionspark [3]. **Entlang der Bremer Straße** folgen der „Grüne Treffpunkt“ [4], die Kindertagesstätte Bredowstraße [5] und das Wolfgang-Scheunemann-Haus [6]. Als Lückenschluss schließt sich der Hort Theodor-Heuss-Schule [7] als Solitärbau an. Mit Rückbau der zerstörten Berufsschule sowie 172. + 185. Volksschule entstand zu Beginn der 1970er

der Verkehrsgarten [8]. „Da es in Moabit keinen eigentlichen Siedlungskern gibt, bilden Markthalle [9] und Rathaus Tiergarten [10] den kommunalen Mittelpunkt des Stadtviertels“ [Auszug: LDA-Datenbank] und den **baulichen Abschluss im Süden**.

Das Umfeld der JVS ist durch **bedeutende baukultur-historische Elemente** geprägt. Die denkmalgeschützte Arminius-Markthalle, eine der historischen Berliner Markthallen aus der Zeit der Stadterweiterung um 1890, fungiert als identitätsstarker Mittelpunkt und kulturelles Zentrum des Quartiers. Ihre städtebauliche Präsenz beeinflusst die räumliche Wahrnehmung des Areals bis heute. Auch die Mietshäuser in der Bremer Straße 63, 64 von 1876-1877 zeugen von der dichten und hoch urbanen Wohnbaukultur des späten 19. Jahrhunderts. Die starke historische Schichtung des Quartiers macht eine sensible Weiterentwicklung erforderlich, die Denkmalwerte respektiert, Sichtbezüge wahrt sowie Neubauten und Freiräume harmonisch integriert.



© Landesarchiv Berlin, HistoMap (alle)



PLANUNGS- UND BAURECHT

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Gebiet als Wohnbaufläche der Kategorie W1 mit einer GFZ von über 1,5 ausgewiesen. Der **Baunutzungsplan (BNP)** führt das Gebiet als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 mit einer zulässigen Geschosshöhe von fünf an. Die bebaubare Fläche liegt bei 0,3, während die GFZ bei 1,5 und die BMZ bei 6,0 festgesetzt sind. In der **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)** wird das Areal zudem als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem hohen Grünanteil, insbesondere im Zusammenhang mit einer schulischen Nutzung, dargestellt. **Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet selbst nicht; lediglich angrenzend gilt der B-Plan II-B2 für den Bereich Turmstraße, der ein Mischgebiet festsetzt.**

Der Standort soll gem. Nahraumkonzept Bremer Straße (STATTBAU et al. 2020) und **BVV-Beschlüssen 1632/VI (2024), 1031/VI (2023) und 1632/VI (Ausschuss Stadtentwicklung 2024)** als JVS erhalten bleiben, zugleich aber durch weitere soziale Einrichtungen mehrfach genutzt und stärker zur Nachbarschaft geöffnet werden.

Das **Baugrundprofil** weist gem. Baugrunderkundkarte durchgehend tragfähige Bodenverhältnisse bereits in geringer Tiefe auf. Dies schafft Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen. Der **Grundwasserflurabstand** bewegt sich gem. Umweltatlas (SenUMVK, 2020) zwischen 3 und 7 Metern und ist bei Erd- und Gründungsarbeiten zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Land-schaftsplans II-L-10 „Moabiter Insel“** v. 03.04.1998 (BA Mitte). Dieser trifft folgende planungsrelevante Aussagen: „Bei Neuerrichtung von Vorhaben [...] verringert sich der einzuhaltende [BFF] auf 0,40 soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Schulzentren genutzt werden soll.“



STADTKLIMA

Der Bezirk Mitte gehört gemäß Umweltatlas, Die umweltgerechte Stadt (SenUMVK 2023/24) „zu den am stärksten belasteten Bezirken Berlins. **Schwerpunkte der Mehrfachbelastung** befinden sich in den beiden Ortsteilen Wedding nördlich der Ringbahn, im Westen Moabits und in der historischen Innenstadt.“ Der Planungsraum Bremer Straße, in welchem sich die Jugendverkehrsschule Tiergarten befindet, ist geprägt durch eine mittlere thermische Belastung sowie Lärmbelastung, schlechte Grünversorgung und hohe Luftbelastung durch Stickstoffdioxid. Eine Weiterentwicklung der Jugendverkehrsschule bietet die Chance, durch Entsiegelung, Beschattung, Regenwassermanagement und Begrünung klimatische Entlastung zu schaffen.

Der Standort liegt gem. LaPro: Programmplan Biotop- und Artenschutz (SenMVKU 2016) innerhalb der **städtisch geprägten Biotopentwicklungsräume der Berliner Innenstadt**. Diese Bereiche sind durch hohe Nutzungsintensität, aber auch durch

vielfältige Potenziale für ökologische Aufwertung gekennzeichnet. Ziel ist es, bestehende Grünflächen zu erhalten, durch Entsiegelung zu erweitern und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen – etwa durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung. Für die Planung bedeutet dies, dass bauliche Verdichtungen durch ökologische Maßnahmen auszugleichen sind. Die Förderung stadttypischer Pflanzenarten, die Ausbildung von Säumen und die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Baumpflege oder Umbauten sind zentrale Elemente einer nachhaltigen Entwicklung.



TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet ist vollständig an die technische Infrastruktur angeschlossen. Fernwärme (Berliner Energie und Wärme GmbH), Strom (Stromnetz Berlin GmbH), Wasser, Abwasser (Berliner Wasserbetriebe) und Telekommunikation (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, IT-Dienstleistungszentrum Berlin) sind vorhanden und erschließen zurzeit das Bestandsgebäude. Die Leitungen verlaufen **ausschließlich im öffentlichen Straßenland** und können für eine Anbindung neuer Baufelder genutzt werden. Die Infrest-Abfrage vom 10.09.2025 zeigte keine Konflikte mit tiefgreifenden Baumaßnahmen. Damit bietet der Standort eine solide Basis für bauliche Erweiterungen, energetische Optimierungen und Modernisierungen.

Die **Anbindung an das Fernwärmenetz** gem. Nahraumkonzept Bremer Straße (STATTBAU et al. 2020) über das Heizkraftwerk Moabit im Verbundnetz ermöglicht zudem eine klimagerechte Energieversorgung neuer Gebäude oder Sanierungsmaßnahmen.

Bereits frühere Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der Serviceeinheit Facility Management zeigten, dass eine **vollständige Abkopplung der Jugendverkehrsschule** vom Kanalnetz technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll wäre. Mit jährlich rund 3.055 m² versiegelter Fläche verursacht der Standort hohe Niederschlagswasserentgelte, die durch Versickerungsmaßnahmen vollständig eingespart werden könnten. Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens bieten sich einfache und wartungsarme Systeme an, wie versickerungsfähige Pflasterbeläge, Entwässerungsmulden oder Rigolensysteme. Eine solche Umstellung würde nicht nur Kosten sparen, sondern auch den **Freiraum ökologisch aufwerten, Überhitzung entgegenwirken und das pädagogische Profil der Jugendverkehrsschule als klimabewusste Einrichtung stärken**.



BEWERTUNG FAHRGARTEN

Der Fahrgarten ist **erneuerungsbedürftig**. Viele Bereiche der Fahrbahnoberflächen sowie der verkehrstechnischen Ausstattung sind beschädigt, veraltet oder erfüllen nicht mehr die heutigen Sicherheits- und Nutzungsstandards. Insbesondere Unebenheiten, beschädigte Beläge, unklare Markierungen und in die Jahre gekommene Möblierung schränken die pädagogische Nutzbarkeit ein. Obwohl die funktionalen Grundelemente gem. Qualitätsstandards JVS (SenBJF, 09-2019) gegeben sind, sind einzelne Bestandteile nicht mehr in ausreichender Qualität vorhanden.

Eine grundlegende Erneuerung ist daher erforderlich, um die Lern- und Aufenthaltsqualität dauerhaft zu sichern. Dazu gehört ein vollständiger **Neubau des Straßenbaus, eine fachgerechte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie normgerechte Markierungen, Beschilderungen und zusätzlich gemeldete Ausstattungselemente** des freien Trägers und der Verkehrspolizei. Ergänzende Begrünungen und schattenspendende Pflanzenstrukturen sind notwendig,

um den Aufenthalt im Freien zu verbessern und die Anlage klimaresilient auszugestalten.

Darüber hinaus eröffnet sich die Chance, die Anlage pädagogisch weiterzuentwickeln – etwa durch Zonen für unterschiedliche Altersgruppen. Die Modernisierung ist zugleich Impulsgeber für neue Formen der Nutzung (Stichwort: **Mobilität für Alle**).

Mit der beabsichtigten **Entsiegelung, der ökologischen Aufwertung und einer multifunktionalen Neuordnung** der Freiflächen entsteht ein erheblicher Mehrwert. Die JVS kann sich zu einem zeitgemäßen Lern- und Begegnungsort entwickeln, der sowohl pädagogische als auch ökologische Anforderungen erfüllt und damit einen Beitrag zur Klimaanpassung und sozialen Teilhabe leistet.



STECKBRIEF JVS BESTANDSGEBÄUDE

BAUJAHR: 1965
BGF: 160 m²
NGF: 136,7 m²

BAUKONSTRUKTION:

Eingeschossiger, ungedämmter, massiver **Sichtmauerwerksbau** mit 36,5cm Aussenwänden aus **Kalksandstein** mit leicht zurückspringendem **Sockel mit bituminöser Abdichtung** und Streifenfundamenten, im Bereich der Nassräume ca. 1,80m tief **teilunterkellert**.

Den oberen Wandabschluss bildet ein mit roher Bretterschalung vertikal geschalter **Ortbetonringbalken** mit flacher Attika und **Verblechung**.

Das gefällelose gedämmte **Flachdach** besteht aus **Stahlbetonhohldielen**, aufgelagert auf den Aussenwänden, 24cm starken Innenwänden und **I-Träger-Unterzügen**. Die Dachabdichtung besteht aus Bitumen-Dachbahnen, punktuell mit Flüssigkunststoff überarbeitet.

Die Dachfläche wird über zwei **innenliegende Dacheinläufe** entwässert und ist innen, im Bereich Schulungsraum mit einer abgehängten Mineral-

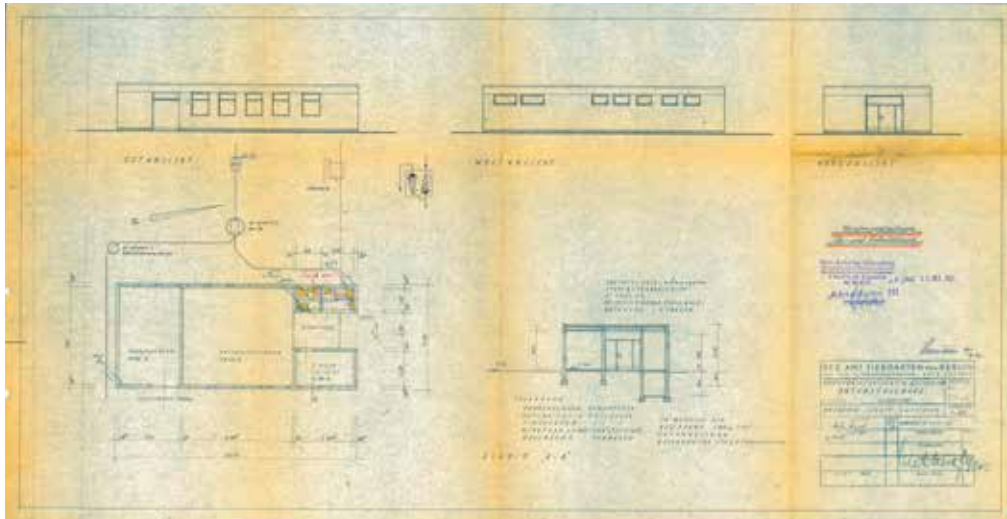
faser Akustikdecke verkleidet. Die Bodenplatte hat im Bereich Werkstatt einen Zementestrich, im Schulungsraum Asphaltplatten und im Vorraum und den Sanitäranlagen Terrazzoplatten.

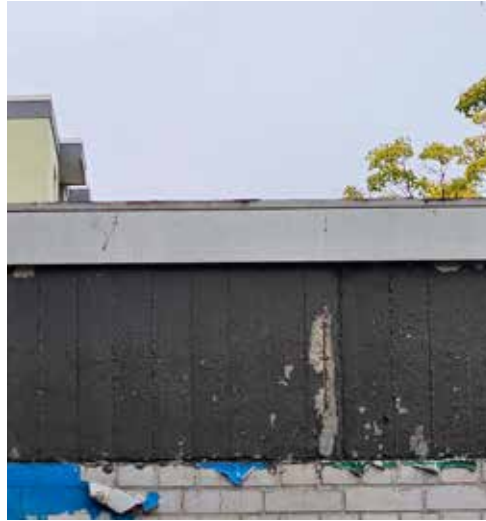
Die Fenster sind im Bereich der westlichen und östlichen Fassade bauzeitliche Holzfenster mit erneuerter Doppelverglasung aus dem Jahr 2023. Das Metall-Glaselement im Bereich des Haupteingangs besteht aus einer Aluminiumrahmenkonstruktion und einer Einfachverglasung.

Das Gebäude verfügt über einen Seminarraum, eine Werkstatt/Lager, ein Büro, eine sanitäre Anlage für Jungen/Männer und eine für Mädchen/Frauen.

HAUSTECHNIK:

Stellplatz und Werkstatt sind unbeheizt, die übrigen Räume mit Elektroradiatoren ausgestattet. Die Beleuchtung erfolgt zum Großteil mit Langfeld-Leuchtstoffröhren.





©ff-Architekten (alle)



BEWERTUNG BESTANDSGEBÄUDE

MÄNGEL:

- **Unverputzter Kalksandstein mit hoher Wasseraufnahmefähigkeit** ist problematisch hinsichtlich Schlagregen
- **Aussenwände und Boden ohne Wärmedämmung**
- Bauzeitliche **Fenster** sind **energetische Schwachstellen**
- **Flachdach als Nulldach** mit erhöhter Schadensanfälligkeit
- **Freiliegende Bewehrungseisen** im Bereich Ortbetonbalken
- **Sockelabdichtung beschädigt**
- **Barrierefreiheit** im Eingangs- und Sanitärbereich **nicht gegeben**
- **Technische Gebäudeausrüstung veraltet**
- **Potentiell Schadstoffquellen** (Asphaltbodenplatten, Dach- und Sockelabdichtung, Kunststein Fensterbank, Akustikdämmung, Leuchtstoffröhren)

FAZIT:

- erhebliche **energetische, bauphysikalische, funktionale und städtebauliche Defizite**
- **Aufenthaltsqualitäten** im Innen- und Aussenbereich des Gebäudes müssen geschaffen werden
- **Trennung von Lager- und Aufenthaltsräumen** durch Ergänzung zusätzlicher Funktionen (Garderoben, etc.)
- **Sanitäre Anlagen und Barrierefreiheit** müssen an aktuelle Bedürfnisse und die Frequentierung angepasst werden
- **Technische Gebäudeausrüstung** komplett erneuerungsbedürftig
- **Bausubstanz auf den Rohbau** rückgebaut und energetisch ertüchtigt, wäre **potentiell nutzbar** in einer Erweiterung

RAUMPROGRAMM JUGENDVERKEHRSSCHULE

Raumnutzung	SOLL m²	Anzahl	Σ m²	Anmerkungen
Schulungsbereiche + Foyer				
Schulungsraum für Schüler*innen	65,00	1	65,00	
Schulungsraum für Erwachsene	65,00	1	65,00	
Mehrzweckraum mit Teeküche	70,00	1	70,00	
Foyerbereich	20,00	1	20,00	
Garderobenraum	15,00	1	15,00	
SUMME SCHULUNGSBEREICH			235,00	
Büro und Personalbereich				
Büro	18,00	1	18,00	
Personalraum	18,00	1	18,00	
SUMME BÜRO / PERSONALBEREICH			36,00	
Werkstatt				
Werkstattnutzung	25,00	1	25,00	
Lager für Werkstatt	20,00	1	20,00	
SUMME WERKSTATTBEREICH			45,00	
WC-Bereich				
Sanitär Kinder	15,00	1	15,00	
Sanitär Erwachsene	15,00	1	15,00	
Sanitär barrierefrei	7,00	1	7,00	
SUMME WC-BEREICHE			37,00	
Abstellbereiche für Fahrzeuge als Kaltraum				
Garage / Fahrzeuglager	60,00	1	60,00	
SUMME FAHRZEUGLAGER			60,00	

separater Zugang und Anbindung WC für externe Nutzungen				
Ergänzung durch ff-A: Ankommensbereich erforderlich				
Ergänzung ff-A: Garderobenbereich zwingend erforderlich				
SOLL nach RP: 200 qm				
Flächenansatz von ff-A				
Flächenansatz von ff-A				
SOLL nach RP: o.A. qm				
Flächenansatz von ff-A				
Flächenansatz von ff-A				
Flächenansatz von ff-A				
SOLL nach RP: o.A. qm				
Flächenansatz von ff-A				
SOLL nach RP: o.A. qm				

ZUSAMMENFASSUNG NUF / WARMRAUM 353,00

ZUSAMMENFASSUNG LAGER / KALT 60,00

SUMME NUTZFLÄCHEN (NUF) 353,00

Verkehrsflächen (VF)	VF / NUF	24,6%	87,00
Technikflächen (TF)	TF / NUF	4,4%	11,00

Ansatz BKI 2023 Neubau (allgemeinbildende Schulen) > Mindestwert
Ansatz BKI 2023 Neubau (allgemeinbildende Schulen) > Mittelwert

NETTORAUMFLÄCHE (NRF) 451,00

Konstruktionsgrundfläche (KGF)	KF / NRF	22,7%	102,00
--------------------------------	----------	-------	--------

Ansatz BKI 2023 Neubau (allgemeinbildende Schulen) > Mittelwert

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) WARM 553,00

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) KALT 72,00

Lagerfläche + 20 % KGF ohne VF

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) WARM- KALT 625,00

Summe BGF gesamt

RAUMPROGRAMM BIBLIOTHEK

Raumnutzung	SOLL m²	Anzahl	Σ m²	Anmerkungen
-------------	---------	--------	------	-------------

Entrée / Foyerbereich

Foyerbereich mit Infotheke	260,00	1	260,00
Leselounge / Café	190,00	1	190,00
SUMME FOYERBEREICH MIT CAFE			450,00

Bibliotheksbereiche

Krimisalon	200,00	1	200,00
Kinderbibliothek	300,00	1	300,00
Freihandbereich für Erwachsene	870,00	1	870,00
Jugendbibliothek	160,00	1	160,00
SUMME BIBLIOTHEKSBEREICHE			1.530,00

Veranstaltungsräume

Veranstaltungsraum mit Stuhllager	225,00	1	225,00
Makerspace / Werkstatt Räume	43,00	3	129,00
SUMME VERANSTALTUNGSRÄUME			354,00

Magazin Fahrbibliothek

Magazin Fahrbibliothek	100,00	1	100,00
SUMME MAGAZIN FAHRBIBLIOTHEK			100,00

Verwaltungsbereich

Einzelbüro	16,00	2	32,00
Doppelbüro / 2 AP	18,00	10	180,00
Besprechungsraum	30,00	1	30,00
Konferenzraum	50,00	1	50,00
Pausenraum mit Teeküche	25,00	1	25,00
Tresorraum	8,00	1	8,00
Material- und Lagerraum	100,00	1	100,00
SUMME VERWALTUNGSBEREICH			425,00

inkl. Garderobebereich, Bücherrückgabe, Präsentationsmöbel
ggf. externer Betrieb
SOLL nach RP: 450 qm

inkl. Info- und Leseplätze
inkl. Info- und Leseplätze
inkl. Info- und Leseplätze
inkl. Info- und Leseplätze
SOLL nach RP: 1530 qm

teilbar und multifunktional nutzbar
auch als Gruppenräume nutzbar
SOLL nach RP: 355 qm

Lage im Erdgeschoss mit Anfahrmöglichkeit für den Lesebus
SOLL nach RP: 100 qm

Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
SOLL nach RP: 345 qm

WC-Bereiche

Besucher*innen WC	20,00	2	40
Personal-WC	20,00	1	20
Barrierefreies WC	7,00	1	7
SUMME SANITÄRBEREICHE			67,00

Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A
Flächensansatz von ff-A

SUMME NUTZFLÄCHEN (NUF)

2.926,00

Verkehrsflächen (VF)	VF / NUF:	18,10%	530,00
Technikflächen (TF)	TF / NUF:	7,70%	225,00

Ansatz BKI 2023 Neubau (Bibliotheken und Museen) > Mittelwert
Ansatz BKI 2023 Neubau (Bibliotheken und Museen) > Mittelwert

NETTORAUMFLÄCHE (NRF)

3.681,00

Konstruktionsgrundfläche (KGF)	KF / NRF:	23,50%	865,00
--------------------------------	-----------	--------	--------

SOLL nach RP: 3000 qm

Ansatz BKI 2023 Neubau (Bibliotheken und Museen) > Mittelwert

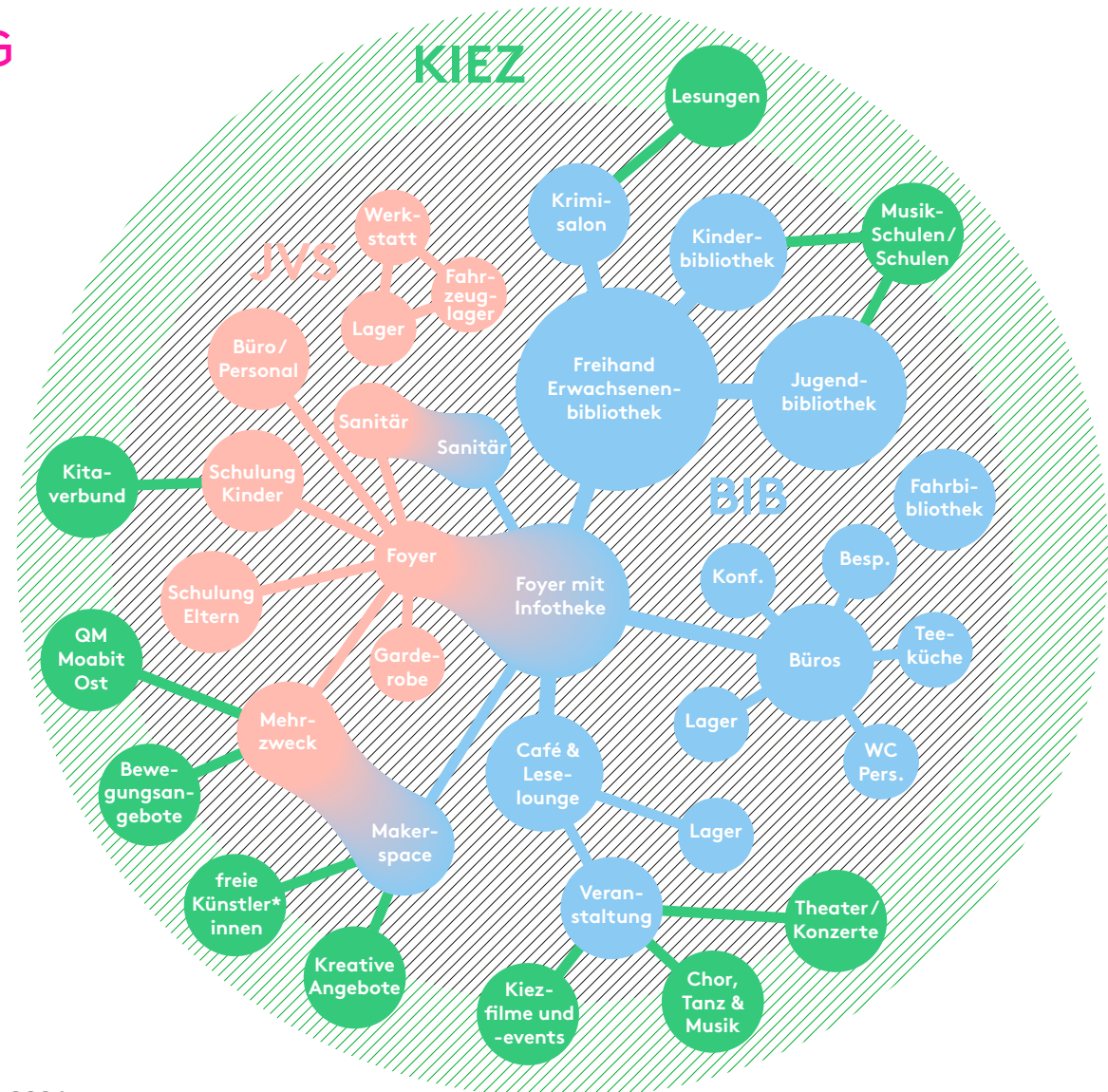
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) WARM

4.546,00

SYNERGIE / MEHRFACHNUTZUNG

Die Verknüpfung der Funktionsbausteine Jugendverkehrsschule und Bibliothek sowie deren Freiflächen bilden ein hohes Potential von räumlichen und funktionalen Synergieeffekten. Neben der ökonomischen Nutzung von Foyerflächen und dienenden Nebenfunktionen, ergänzen sich ebenfalls nutzungsneutrale Raumangebote für Schulungen, Veranstaltungen und Mehrfachnutzungen und können jeweils Spitzen bei Belegungsengpässen abfedern.

Darüberhinaus können eben diese Räume auch Angebote für externe Akteure aus dem Kiez und der Umgebung bieten. Dadurch kann der Grundstein für ein lebendiges Netzwerk gelegt werden, in dem Multicodierungen von Raumangeboten einen Ort schaffen, der das städtische Umfeld kulturell bereichern und gleichzeitig ökonomisch betrieben werden kann.



KOSTENSCHÄTZUNG

Sanierung und Erweiterung Jugendverkehrsschule gemäß Planungsvariante 1 - JVS Erweiterung					
KG	Einheit	Menge	KKW	Summe	Anmerkung
200 Herrichten	GF m²	382	30 €	11.500 €	Grundfläche Gebäudeerweiterung Jugendverkehrsschule Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin <i>Allgemeinbildende Schulen, Mittelwert</i>
300 Bauwerk Sanierung Bestandsgebäude	BGF m²	160	2.002 €	320.400 €	Quelle: BKI Altbau 2023 2.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Umbau Schulen, oberer Bereich der Schwankungsbreite
300 Bauwerk Neubau Erweiterung	BGF m²	382	2.517 €	961.500 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Schulen in Holzbaweise, Mittelwert
300 Bauwerk Neubau Kaltraum	BGF m²	60	1.200 €	72.000 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Lager ohne Mischnutzung, mittlerer unterer Bereich der Schwankungsbreite
400 Bauwerk Sanierung + Erweiterung	BGF m²	542	731 €	396.300 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Komplette Erneuerung der TGA / Schulen in Holzbaweise, Mittelwert
500 Freianlagen Verkehrsschule	AF m²	4.680	250 €	1.170.000 €	Kostenrichtwert Neubau von Stadtplätzen Quelle: SenMKU Stand: Jan.24
500 Freianlagen Sanierung Bereich SGA	AF m²	1.365	100 €	136.500 €	Kostenrichtwerttabelle Neubau von Grünanlagen u. Freiflächen Quelle: SenMKU Stand: Jan.24
600 Ausstattung	BGF m²	542	74 €	40.200 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Schulen in Holzbaweise, Mittelwert
620 Ausstattung hier: Kunst am Bau	pauschal			8.800 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
750 Planungskosten Kunst am Bau	pauschal			8.800 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
700 Baunebenkosten	pauschal			932.600 €	KG 700 entspricht 33% der KG 200 - 600 ohne Planungskosten Kunst am Bau für Sanierung + Neubau
Summe KG 300 - 700 / brutto				4.058.600 €	ohne UVG
Summe KG 300 - 700 / brutto mit 10% UVG				4.464.460 €	mit 10% UVG über alle Kostengruppen

Neubau Jugendverkehrsschule					
KG	Einheit	Menge	KKW	Summe	Anmerkung
200 Herrichten	GF m²	625	30 €	18.800 €	Grundfläche Gebäude Jugendverkehrsschule Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin <i>Allgemeinbildende Schulen, Mittelwert</i>
200 Herrichten hier: Abriss Bestandsbau	BRI m³	605	83 €	50.300 €	Kostenkennwert für Abrissmaßnahme Gebäude inkl. Schadstoffrückbau, ermittelt durch FF-Architekten aus Vergleichsprojekt
300 Bauwerk Baukonstruktionen	BGF m²	625	2.517 €	1.573.200 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Schulen in Holzbaweise, Mittelwert
400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF m²	625	731 €	456.900 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Schulen in Holzbaweise, Mittelwert
500 Freianlagen Verkehrsschule	AF m²	4.657	250 €	1.164.300 €	Kostenrichtwert Neubau von Stadtplätzen Quelle: SenMKU Stand: Jan.24
500 Freianlagen Sanierung Bereich SGA	AF m²	1.365	100 €	136.500 €	Kostenrichtwerttabelle Neubau von Grünanlagen u. Freiflächen Quelle: SenMKU Stand: Jan.24
600 Ausstattung	BGF m²	625	74 €	46.300 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Schulen in Holzbaweise, , Mittelwert
620 Ausstattung hier: Kunst am Bau	pauschal			10.200 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
750 Planungskosten Kunst am Bau	pauschal			10.200 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
700 Baunebenkosten	pauschal			1.033.900 €	KG 700 entspricht 30% der KG 200 - 600 ohne Planungskosten Kunst am Bau
Summe KG 200 - 700 / brutto				4.500.600 €	ohne UVG
Summe KG 200 - 700 / brutto mit 10% UVG				4.950.660 €	mit 10% UVG über alle Kostengruppen

Neubau Mittelpunktbibliothek					
KG	Einheit	Menge	KKW	Summe	Anmerkung
200 Herrichten	GF m²	0	30 €	0 €	Position ist abhängig von der Entwurfsvariante
300 Bauwerk Baukonstruktionen	BGF m²	4.546	2.827 €	12.851.600 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Bibliotheken, Museen und Ausstellungen, Mittelwert, sowie Vergleichsobjekt Schillerbibliothek
400 Bauwerk Technische Anlagen	BGF m²	4.546	962 €	4.373.300 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Bibliotheken, Museen und Ausstellungen, Mittelwert, sowie Vergleichsobjekt Schillerbibliothek
600 Ausstattung	BGF m²	4.546	283 €	1.286.600 €	Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin Bibliotheken, Museen und Ausstellungen, Mittelwert, sowie Vergleichsobjekt Schillerbibliothek
620 Ausstattung hier: Kunst am Bau	pauschal			86.200 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
750 Planungskosten Kunst am Bau	pauschal			86.200 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
700 Baunebenkosten	pauschal			5.553.500 €	KG 700 entspricht 30% der KG 200 - 600
Summe KG 200 - 700 / brutto				24.237.400 €	ohne KG 500 / Freiraum, ohne UVG
Summe KG 200 - 700 / brutto mit 10% UVG				26.661.140 €	ohne KG 500 / Freiraum, mit 10% UVG über alle Kostengruppen

Neubau JVS + Mittelpunktbibliothek mit Freiraum					
200 Herrichten	GF m²	1.150	30 €	34.500 €	Grundfläche Gebäude JVS + Mittelpunktbibliothek Quelle: BKI 2025 1.Quartal zzgl. Baupreisindex 3.Quartal 2025 zzgl. Regionalfaktor Berlin <i>Allgemeinbildende Schulen, Mittelwert</i>
200 Herrichten hier: Abriss Bestandsbau	BRI m³	605	83 €	50.300 €	Kostenkennwert für Abrissmaßnahme Gebäude inkl. Schadstoffrückbau, ermittelt durch FF-Architekten aus Vergleichsprojekt
300 400 600 Neubau JVS Baukosten Gebäude				2.076.400 €	ohne Kunst am Bau
300 400 600 Neubau Mittelpunktbibliothek Baukosten Gebäude				18.511.500 €	ohne Kunst am Bau
500 Freiraum (JVS + SGA), gesamt	AF m²	5.497	250 €	1.374.300 €	Grundstück JVS + SGA: 6.647 qm abzgl. GF Gebäude / 1.150 qm (Durchschnitt Varianten) Kostenrichtwerttabelle Freiraum: Neubau Stadtplätze Quelle: SenMKU Stand: Jan.24
620 Ausstattung hier: Kunst am Bau	pauschal			96.300 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
750 Planungskosten Kunst am Bau	pauschal			96.300 €	0,5% der KG 300 + 400 gemäß A-Bau
700 Baunebenkosten	pauschal			6.614.100 €	KG 700 entspricht 30% der KG 200 - 600 ohne Planungskosten Kunst am Bau
Summe KG 200 - 700 JVS + Bibliothek mit Freiraum JVS + SGA / brutto				28.853.700 €	ohne UVG
Summe KG 200 - 700 JVS + Bibliothek mit Freiraum JVS + SGA / brutto mit 10% UVG				31.739.070 €	mit 10% UVG über alle Kostengruppen
Summe nach Abschlag 5% wg. Mehrfachnutzung / brutto				30.152.117 €	mit UVG, Prognose ff-A

* Hinweise zum Kostenrahmen:
> Verfahrenskosten (u.a. Bedarfsplanung, Wettbewerbsverfahren, erforderliche Voruntersuchungen) sind nicht berücksichtigt
> Ausgleichsmaßnahmen für ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen sind nicht berücksichtigt

VARIANTEN ÜBERSICHT UND LEGENDE FAHRGARTEN



LEGENDE QUALITÄTSSTANDARDS FÜR JVS (09-2019) - AG bei SenBJF

VERKEHRSANLAGEN

-   einspurig und doppelspurige Straßen mit langer Stecke zum Anfahren
-   Kreuzung mit doppelspuriger Straße und Ampelanlage
-   Gehwege mit Fußgängerüberweg (Zebrastrreifen)
-  mit und ohne Radweg(-Schutzstreifen)
-  Kreisverkehr (je nach Führung mit Radstreifen)
-  Stellplatz

LEGENDE WEITERE BEDARFE - nach Vor-Ort-Begehung und Workshop Bibliothek vom 18.09.2025, Nahraumkonzept Bremer Straße 2030+

WEITERE BEDARFE SEITENS TRÄGER UND VERKEHRSPOLIZEI

-  Bushaltestelle mit einem Busdummy
-  Zugänglichkeit von Bussen mit Rollatoren trainieren (Einstiegshilfe)
-  Umfahrung von Hindernissen (z.B. Bus)
-  Straßenbahnschienen (s. Neubau Turmstraße)
-  Bodenbeläge (Kopfsteinpflaster, Kies)
-  Grünes Klassenzimmer (sonnengeschützter Bereich)

VERKEHRSELEMENTE FÜR DIE ÜBUNGSTRECKE RADVERKEHR

-  Slalomstrecke
-  Einbahnstraße
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Baustelle (fest oder flexibel verortet)
-  Fahrbahneinengung

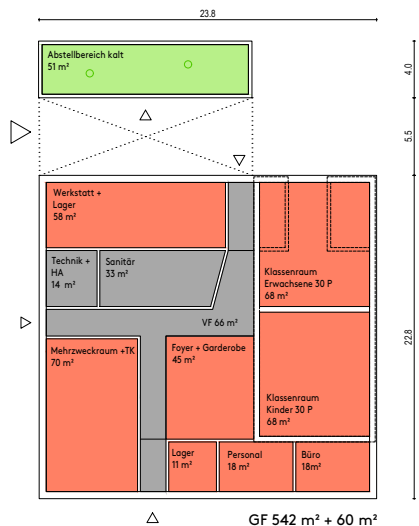
SONSTIGE FLÄCHEN

-  Urbanes Gärtnern (z.B. Hochbeete) für die Nachbarschaft
 -  Lesegarten
 -  Vorplatz JVS + Bibliothek, Anfahrt Magazin
 -  Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme)
- Für eine Muldenversickerung werden ca. 10 % der zu entwässernden Fläche benötigt. (Nahraumkonzept)

VARIANTE 1 - JVS ERWEITERUNG

- **BAUKÖRPER**

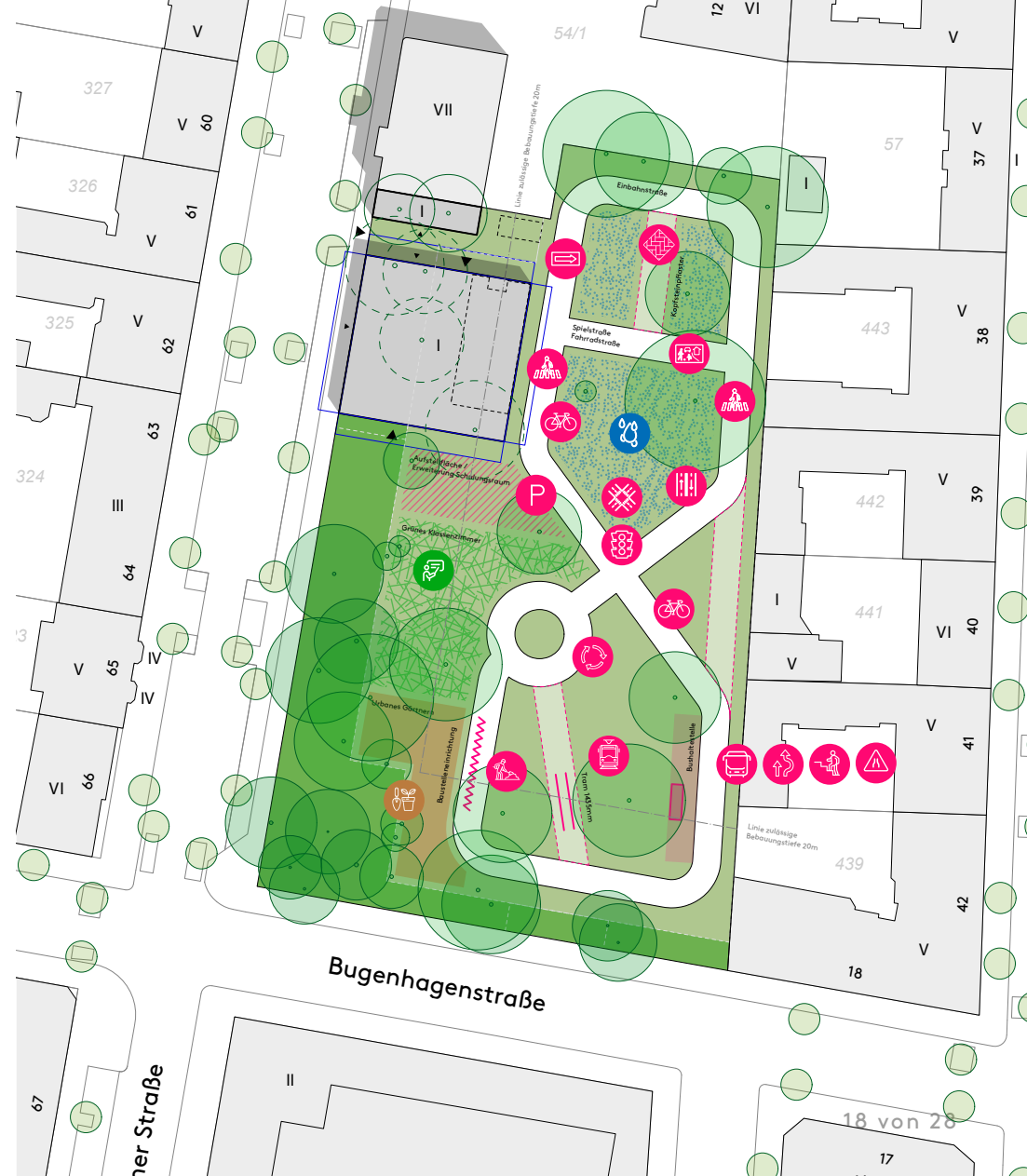
- eingeschossiger Baukörper unter Einbindung der bestehenden Bausubstanz GF 602m²
- Auslagerung Stellflächen als Kaltraum aus Kernvolumen
- Überdachter Aussenraum zwischen Kaltraum und Kernvolumen
- geringe städtebauliche Präsenz
- temporäre Lösung für JVS während Bauzeit notwendig



- **FAHRGARTEN**

- Gesamtfläche: ca. 5.600 m² (JVS), 1040 m² (SGA)
- dRWB*: ca. 640 m² bzw. 11 % (Mulden)
- Flächentausch SchuSpo/SGA: ca. 480 m² erforderlich
- Gruppierung Aufstellfläche, Grünes Klassenzimmer und Flächen für urbanes Gärtnern auf westlicher Teilfläche
- Erweiterungspotenziale Fahrbahnen im südlichen Teilbereich
- Sensibler Umgang mit Gehölzbestand im Fahrgarten, Baumfällungen bei Hochbau

*Hinweis dKWb: Gem. Hinweisblatt 2 Anlage 3 – Versickerung von Niederschlagswasser (Sen-MVKU) ist die „Bepflanzung von Mulden [...] zulässig, es können Gräser, Stauden, Sträucher und Bäume verwendet werden.“ Es gilt die technische Anforderungen der BWB zu berücksichtigen. Bäume und deren Pflege oder Fällung liegen in der Zuständigkeit der zuständigen SGA bzw. gemäß Naturschutz/Baumschutzverordnung. Beispiel für die Umsetzung im Bezirk ist u.a. die Neugestaltung des Hegelplatzes.



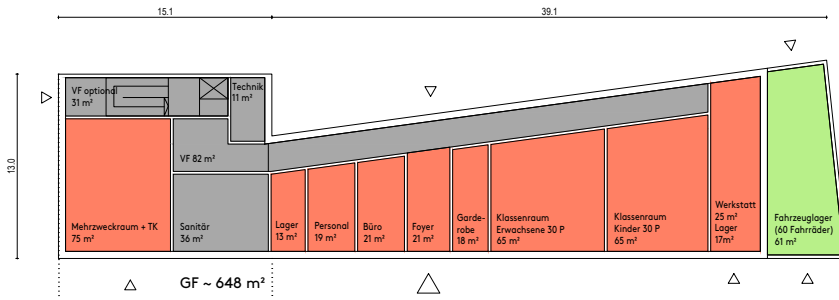
VARIANTE 2 - JVS NEUBAU+

BAUKÖRPER

- eingeschossiger Baukörper mit GF 648m² am nördlichen Grundstücksrand
- Potential für Kopfbebauung ab 1.OG an Brandwand zum Nachbarn
- Eingangsbereich JVS mit Einbindung öffentlicher Grünfläche entlang Bremer Straße
- städtebauliche Präsenz gewinnt durch Nutzung Potential Kopfbau
- Mehrzweckraum mit Zugang von Bremer Straße gut extern nutzbar
- temporäre Lösung für JVS während Bauzeit notwendig

FAHRGARTEN

- Gesamtfläche: ca. 5.500 m² (JVS), 1140 m² (SGA)
- dRWB*: ca. 590 m² bzw. 11 % (Mulden)
- Flächentausch SchuSpo/SGA: ca. 380 m² erforderlich
- Grünes Klassenzimmer in zentraler Lage und Flächen für urbanes Gärtnern und Erweiterungspotenziale für zusätzliche Fahrrabahn im westlichen Teilbereich
- Sensibler Umgang mit Gehölzbestand im Fahrgarten, Baumfällungen bei Hochbau



- **BAUKÖRPER**

- **FAHRGARTEN**

- EG | ~ GF 3770 m²
Σ ~ 4300 m²



VARIANTE 4 - JVS + BIB NORDRAND

- **BAUKÖRPER**

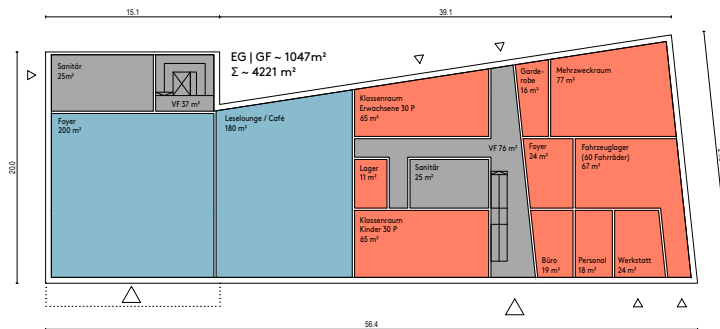
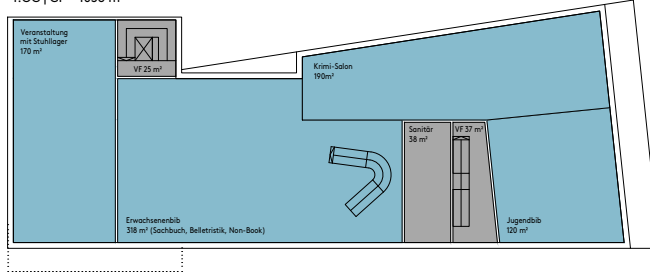
- dreigeschossiger Sockelbau mit zwei zusätzlichen oberirdischen Geschossen als auskragender Kopfbau und einem Kellergeschoss an der Bremer Straße
- JVS ebenerdig im nord-östlichen Gebäudebereich
- städtebauliche Dominante und Abschluss der Brandwand des Nachbarn an der Bremer Straße
- Bebauung in der Grundstückstiefe muss die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in der Gebäudekubatur berücksichtigen
- temporäre Lösung für JVS während Bauzeit notwendig

- **FAHRGARTEN**

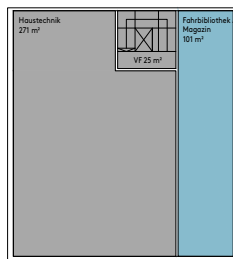
- Gesamtfläche: ca. 5.630 m² (JVS), 1.020 m² (SGA)
- dRWB*: ca. 590 m² bzw. 10 % (Mulden)
- Flächentausch SchuSpo/SGA: ca. 500 m² erforderlich
- Grünes Klassenzimmer in zentraler Lage und Flächen für urbanes Gärtnern und Erweiterungspotenziale für zusätzliche Fahrbahnen im westlichen Teilbereich
- Lesegarten Bibliothek in räumlicher Trennung zum Fahrgarten
- Vorplatz JVS + BIB mit Einbindung öffentlicher Grünfläche entlang Bremer Straße
- Sensibler Umgang mit Gehölzbestand im Fahrgarten, Baumfällungen bei Hochbau



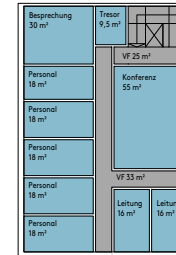
1.OG | GF ~ 1036 m²



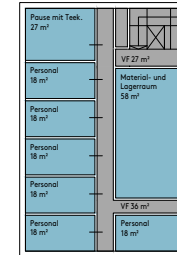
UG | GF 440 m²



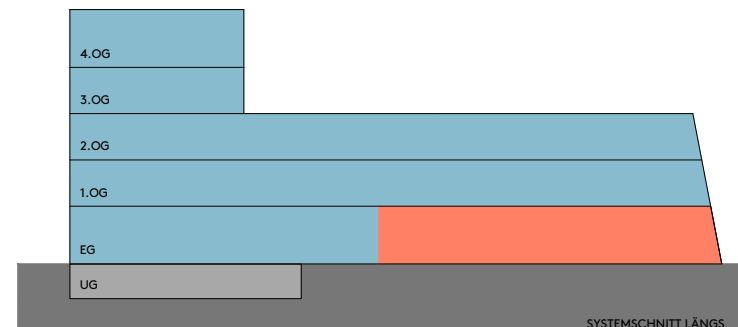
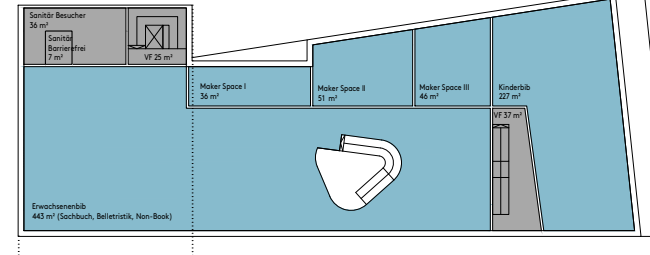
3.OG | GF ~ 331 m²



4.OG | GF ~ 331 m²



2.OG | GF ~ 1036 m²



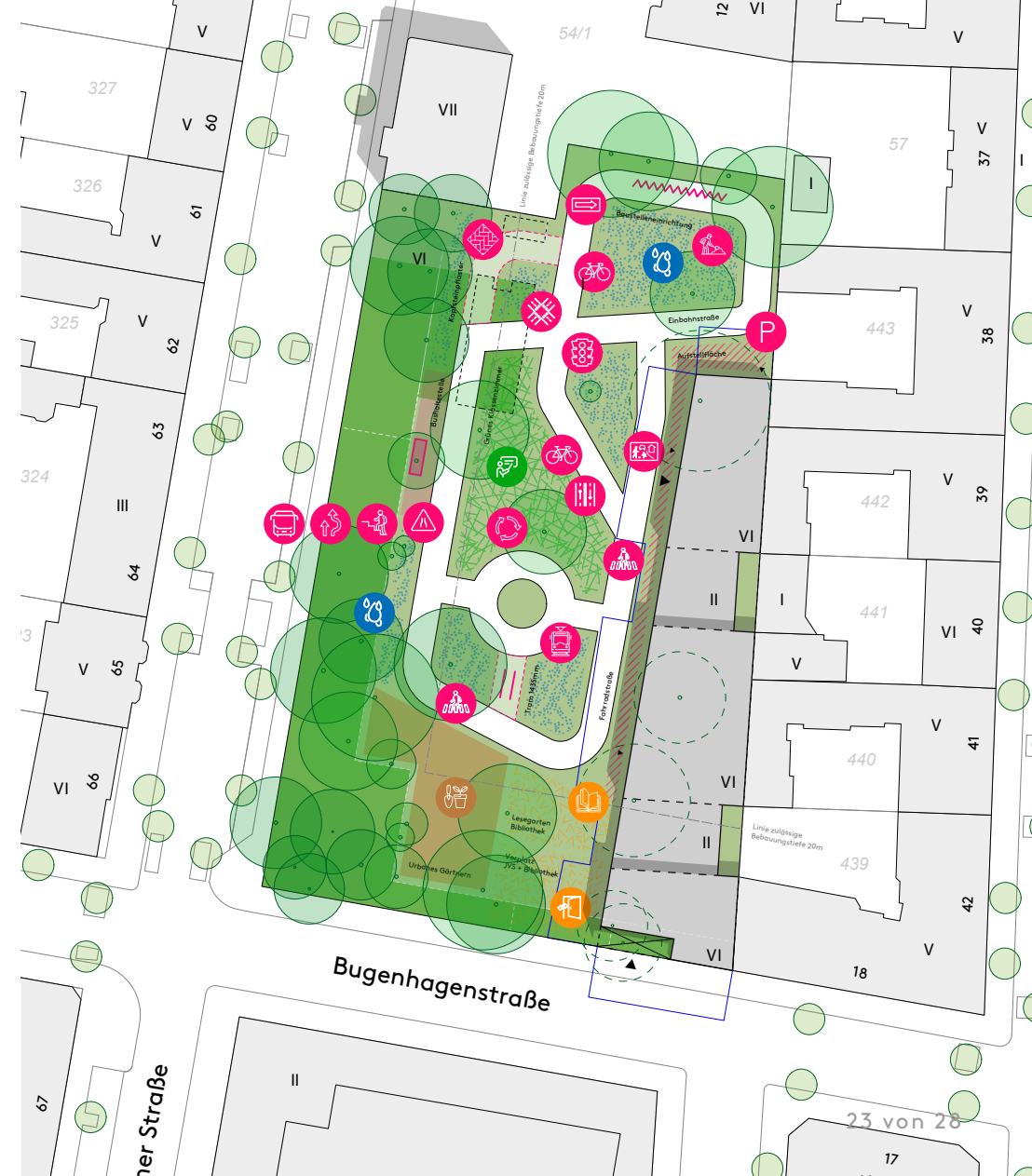
VARIANTE 5 - JVS + BIB BRANDWAND

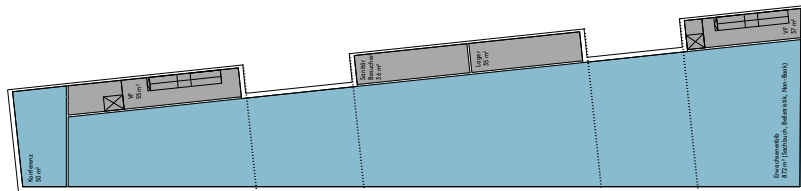
• BAUKÖRPER

- zweigeschossiger Sockelbau mit dreimal zwei zusätzlichen oberirdischen Geschossen im Bereich geschlossener Brandwände der Nachbarbebauung und einem Kellergeschoss an der Bugenhagenstraße
- JVS ebenerdig im nord-östlichen Gebäudebereich
- städtebauliche Dominante und Abschluss der Brandwand der Nachbarbebauung an der Bredowstraße
- Sichtbarkeit von der Turmstraße in Straßenflucht der Jonarstraße
- Bebauung in der Grundstückstiefe muss die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in der Gebäudekubatur berücksichtigen
- Bestehendes Gebäude kann während der Bauzeit weiter betrieben werden

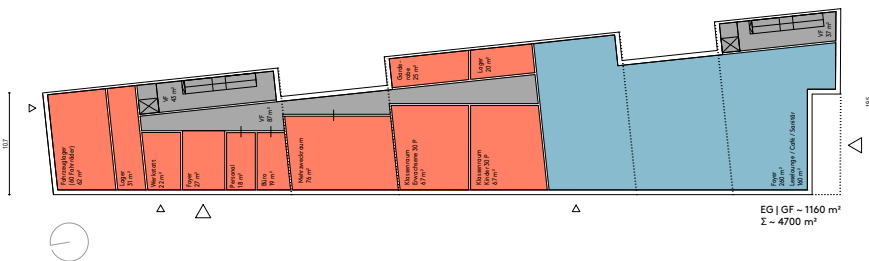
• FAHRGARTEN

- Gesamtfläche: ca. 5.420 m² (JVS), 1.220 m² (SGA)
- dRWB*: ca. 640 m² bzw. 12 % (Mulden)
- Flächentausch SchuSpo/SGA: ca. 300 m² erforderlich
- Gruppierung Aufstellfläche entlang Neubau
- Grünes Klassenzimmer in zentraler Lage
- Flächen für urbanes Gärtnern, Lesegarten Bibliothek und Vorplatz JVS + BIB auf südlicher Teilfläche
- Sensibler Umgang mit Gehölzbestand im Fahrgarten, Baumfällungen bei Hochbau

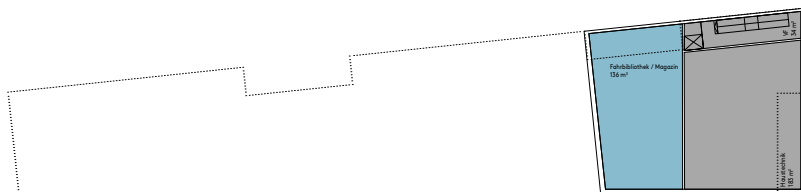




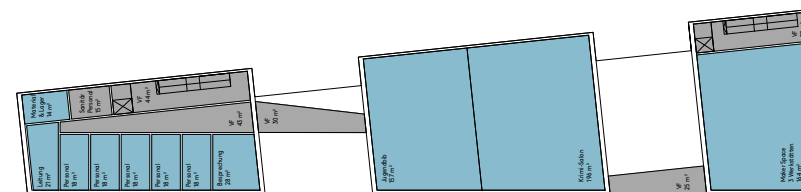
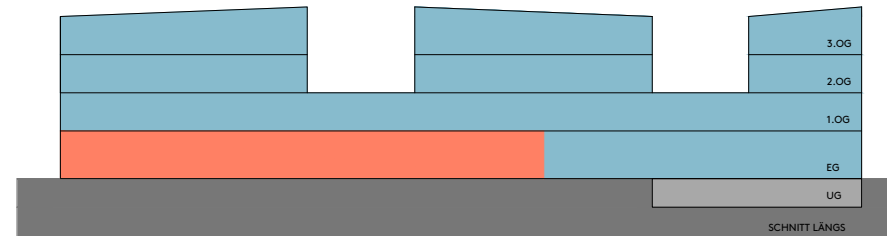
1. OG | GF ~ 1190 m²



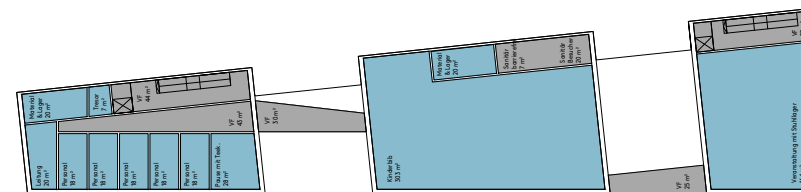
EG | GF ~ 1160 m²
Z = 4700 m²



UG | GF ~ 394 m²



3. OG | GF ~ 975 m²



2. OG | GF ~ 975 m²

VARIANTE 6 - JVS + BIB WESTRAND

- **BAUKÖRPER**

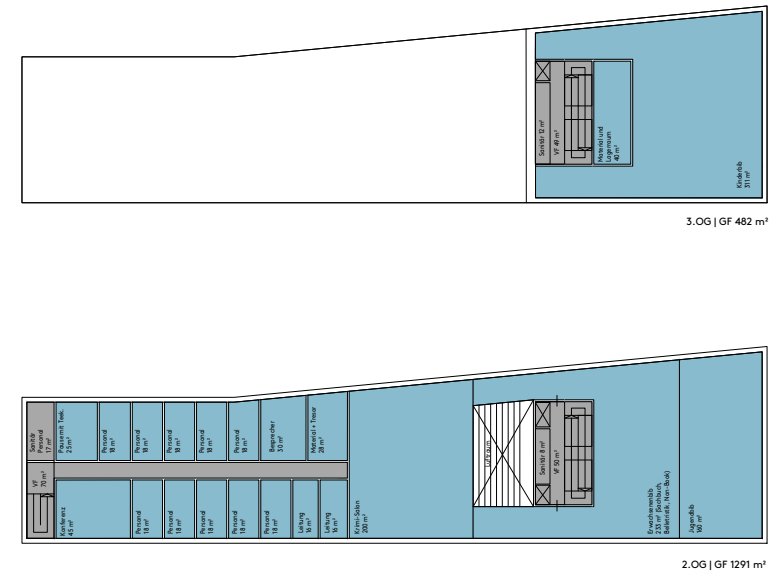
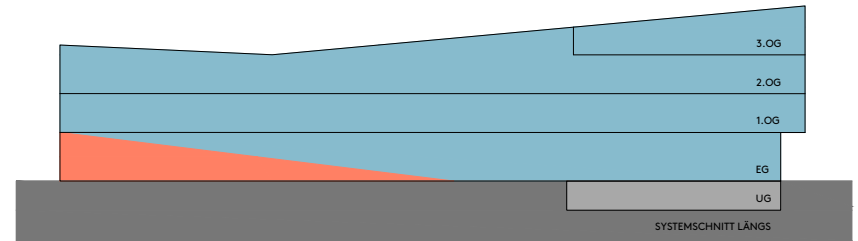
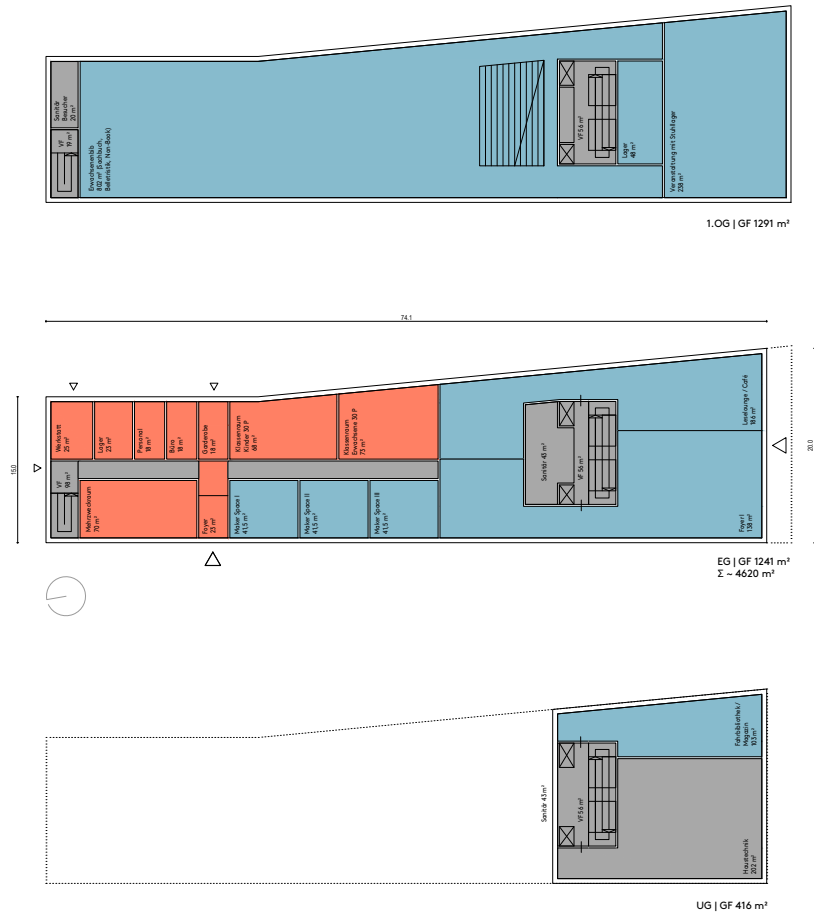
- dreigeschossiger freistehender Baukörper mit Ausbildung einer Höhendominante durch ein zusätzliches Geschoss in Richtung Arminius Markthalle und einem Kellergeschoss in diesem Bereich
- Städtebaulich als Abfolge der öffentlichen Nutzungen Rathaus, Arminiushalle und Bibliothek entlang der Bremer Straße zu lesen
- Bremer Straße erhält bauliche Raumkante in Flucht des Nachbarn
- Abstandflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden
- Fläche des bestehenden Fahrgartens wird von der Bebauung nicht tangiert
- Potential zur qualifizierten Ausbildung eines städtischen Platzes im Eingangsbereich
- JVS ebenerdig im nördlichen Gebäudebereich mit Ausrichtung zum Fahrgarten
- temporäre Lösung für JVS während Bauzeit notwendig

- **FAHRGARTEN**

- Gesamtfläche: ca. 6.470 m² (JVS), 180 m² (SGA)
- dRWB*: ca. 1.340 m² bzw. 11 % (Mulden)
- Flächentausch SchuSpo/SGA: ca. 300 m² erforderlich
- Gruppierung Aufstellfläche entlang Neubau
- Grünes Klassenzimmer in zentraler südlicher Lage
- Flächen für urbanes Gärtnern im Norden, sowie Lesegarten Bibliothek und Vorplatz JVS + BIB auf südlicher Teilfläche
- Sensibler Umgang mit Gehölzbestand im Fahrgarten, Baumfällungen bei Hochbau

*Hinweis : Im Zuge der Bearbeitung wurden unterschiedliche Verläufe im Fahrparcours angewendet. Die erstellten Varianten sind exemplarische Möglichkeiten der differenzierten Gestaltung auf Grundlage von Referenzprojekten.





FAZIT UND EMPFEHLUNG

Als Ergebnis der Untersuchungen der Machbarkeitsstudie ist festzuhalten, dass alle drei Untersuchungsszenarien (JVS Erweiterung, JVS Neubau+, JVS + BIB) grundsätzlich geeignet sind auf dem Grundstück realisiert zu werden. Die Abstimmungen mit den bezirklichen Fachbereichen - bisher Schul- und Sportamt, Stadtplanungsamt, Straßen- und Grünflächenamt, Amt für Weiterbildung und Kultur - waren durch positives Feedback geprägt und sind in ihren Ergebnissen in die Studie eingeflossen. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zur Denkmalverträglichkeit und dem Umwelt- und Naturschutzamt zum Umgang mit dem Baumbestand, Schutzstatus und der Einordnung in das Gesamtvorhaben fanden bisher aufgrund zeitlicher Engpässe der Ämter nicht statt, sind aber im weiteren Prozess geplant.

Die aufgrund der beschriebenen substantiellen Defizite notwendige Grundinstandsetzung des Fahrgartens ermöglicht eine Neuorganisation und Neuprogrammierung der Freiflächen. Eine zukünftige Gestaltung

kann neben den notwendigen und zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen auch andere der Nachbarschaft zugängliche Bereiche und Funktionen erhalten. Die verschiedenen schematischen Fahrgartenvarianten zeigen ein Spektrum an alternativen Gestaltungsmöglichkeiten auf, die in weiteren Planungsstufen vertieft werden können.

Die Variante 1 - JVS Erweiterung unter Miteinbeziehung des Bestandsrobaus stellt die Minimalvariante einer Qualifizierung der JVS dar. In dieser Variante wird das angestrebte Raumprogramm ausgehend von der bestehenden Verortung kompakt um ein zentrales Erschließungsfoyer organisiert. Eine Mehrfachnutzung ist für alle Gruppenräume denkbar, das Haus bei Bedarf auch unterteilbar.

Die Variante 2 - JVS Neubau+ organisiert die JVS als längsgestreckten Baukörper am nördlichen Grundstückabschluss mit direktem Bezug aller Räume zum Fahrgarten. An die Brandwand der nördlichen Nachbarbebauung anschließend, ermöglicht

eine Aufstockung die Erschließung weiteren räumlichen Potentials ab dem ersten Obergeschoss. Hier sind weitere Nutzungen unabhängig oder in Verbindung mit der JVS denkbar.

Die Varianten 3 bis 6 - JVS + BIB stellen verschiedene Möglichkeiten einer Unterbringung beider Nutzungen in einem Gebäude dar. Die Varianten haben im Vergleich unterschiedliche Auswirkungen in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht sowie in Bezug auf ihre Nachbarschaftsbezüge und den Baumbestand. Die Varianten zeigen aber, dass für dieses Szenario viele Möglichkeiten auf dem Grundstück denkbar sind und das Entwicklungspotential groß ist.

Die Studienersteller empfehlen mit Blick auf den zunehmenden Entwicklungsdruck auf Grundstücke in städtischem Eigentum und eine diesbezüglich anzustrebende optimale funktionale und ökonomische Ausnutzung der gegebenen Potentiale, die Variante Jugendverkehrsschule und Bibliothek auf dem Grundstück weiter zu verfolgen.

Die unterschiedlichen Varianten der Kombination von JVS und Bibliothek zeigen, dass auf dem Grundstück verschiedene Entwurfsideen möglich sind. Das größere Programm der zusammengelegten Einrichtungen hat genügend kritische Masse, um die städtebauliche Figur trotz großer Freiflächenanteile stadträumlich stärker zu fassen und damit aufzuwerten. Neben den funktionalen und räumlichen Synergien, wie der gemeinsamen Nutzung von Foyer-, Sanitär- oder Veranstaltungsräumen, gibt es auch inhaltliche Schnittstellen beider Programme. So können beispielsweise in der Bibliothek, Medien zu den Themen Verkehr und Mobilität pädagogische Anknüpfungspunkte zur Mobilitätspraxis in der Verkehrsschule bieten und andererseits praktische Themen wie Reparaturen rund um das Rad und alternative Mobilitäten, Eingang in die Makerspace-Werkstätten der Bibliothek finden. Diese Möglichkeiten enger Verzahnung fördern Schnittstellensynergien und versprechen bereichernd für die kooperierenden Bedarfsträger sowie andere Akteure im städtischen Umfeld zu sein.

BEARBEITUNG:

ff-Architekten
Feldhusen und Fleckenstein PartG mbB
Reichenberger Straße 113A
D-10999 Berlin
T 0049 (0)30.61 28 05 13
E mail@ff-architekten.de
www.ff-architekten.de
&
S.T.E.R.N
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55
D-10405 Berlin
T 0049 (0)30.44 36 36 10
E gf@stern-berlin.de
www.stern-berlin.com



BEARBEITER:

Matthias Hanzlik (ff-Architekten)
Daniel Cardué (S.T.E.R.N)

AUFTRAGGEBER:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Schule und Sport

DATUM:

12.02.2026

S.T.E.R.N
Behutsame Stadterneuerung