

# Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Staaken-Center-Vorplatzes

Obstallee / Magistratsweg

Bauausschuss der  
Bezirksverordnetenversammlung

19. November 2019



## Gliederung

1. Planungsgebiet: Vorplatz Staaken-Center / Obstallee
2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Umgestaltungsvorschlag
4. Gegenüberstellung der Varianten / Kosten
5. Ausblick

## Gliederung

1. Planungsgebiet: Vorplatz Staaken-Center / Obstallee
2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Umgestaltungsvorschlag
4. Gegenüberstellung der Varianten / Kosten
5. Ausblick

## Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen Stadtumbau West

Aufwertung  
nördlicher Eingang  
Staaken-Center

Umbau und Erweiterung  
Gemeinwesenzentrum

Geplanter Neubau  
eines Bildungs- und  
Gesundheitszentrums



Plangrundlage: ISEK Brunsbütteler Damm/ Heerstraße, Büro Herwarth + Holz

## Eigentumsstruktur des Planungsgebiets



-  Öffentliche Flächen
-  Private Flächen

## Ablauf der Machbarkeitsstudie

- 1 • Bestandsaufnahme
- 2 • Erste Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 • Entwicklung und Abstimmung von Varianten
- 4 • Zweite Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- 5 • Abstimmung mit den Eigentümern
- 6 • Ausarbeitung und Abstimmung der Vorzugsvariante
- 7 • Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit
- 8 • **Vorstellung im BVV-Ausschuss**

## Hinweise aus der Beteiligung zur Variantenfindung

- Aufenthaltsqualität und soziale Sicherheit erhöhen
- Barrierefreiheit, Zwischenaufenthalte für Rentner
- Angebote für „Grüppchen“ am Platzrand lokalisieren, z.B. Nordseite der Obstallee
- Tempo 30 Obstallee, Querungsstellen und Lieferzone
- Großer verkehrsberuhigter Platz vor dem BuG wird begrüßt
- Städtebauliche Struktur erhalten, Sichtachsen stärken

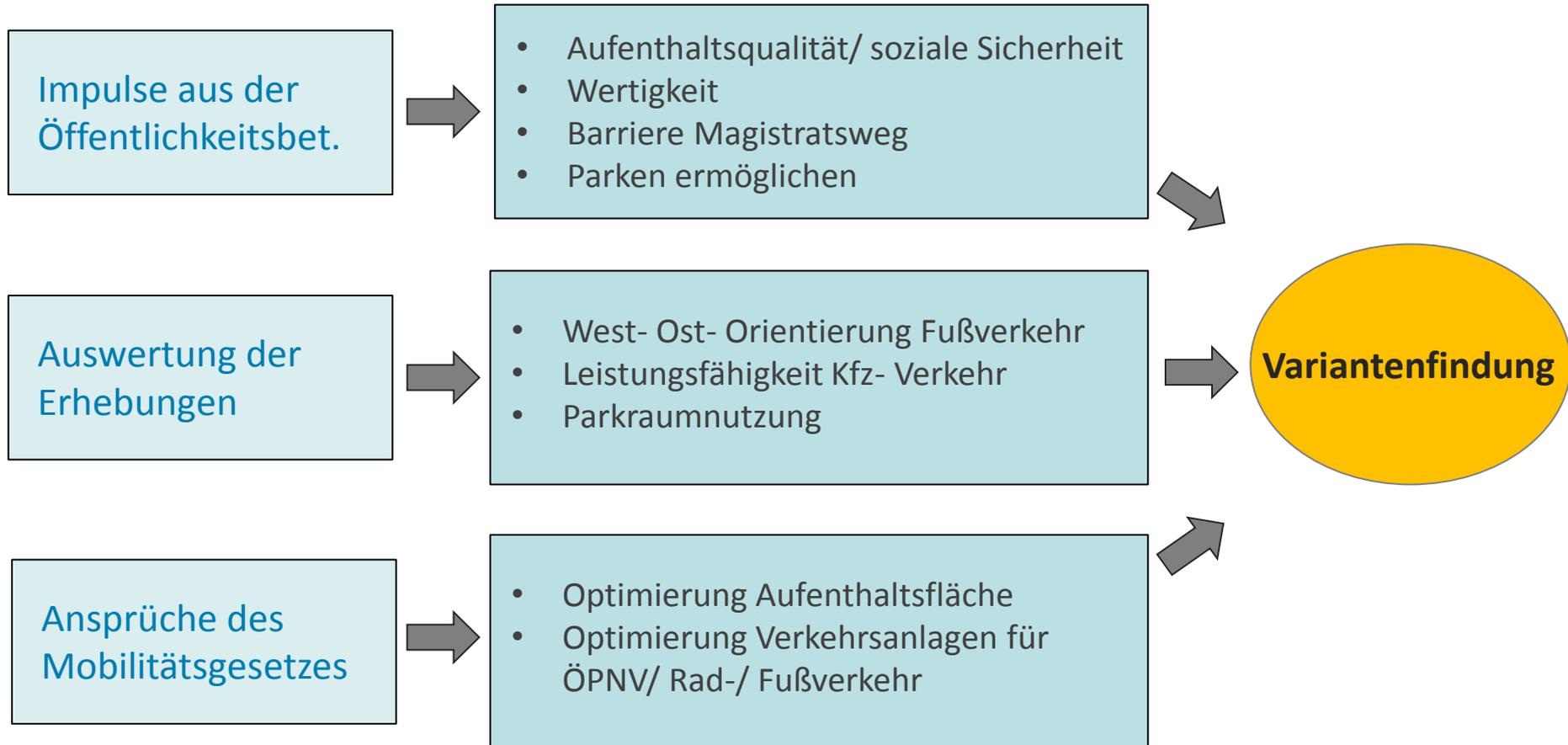
## Hinweise aus der Eigentümerbeteiligung

- Wasserspiel mit geringem Pflegeaufwand denkbar
- Markt nur sehr begrenzt wachstumsfähig, aber Einzelaktionen wie Kiezfest oder Weihnachtsmarkt wünschenswert, entsprechend Platz für Budenzeile schaffen

## Stimmungsbild: Imbiss zur Platzmitte rücken

## Gliederung

1. Planungsgebiet: Vorplatz Staaken-Center / Obstallee
2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3. Umgestaltungsvorschlag**
4. Gegenüberstellung der Varianten / Kosten
5. Ausblick

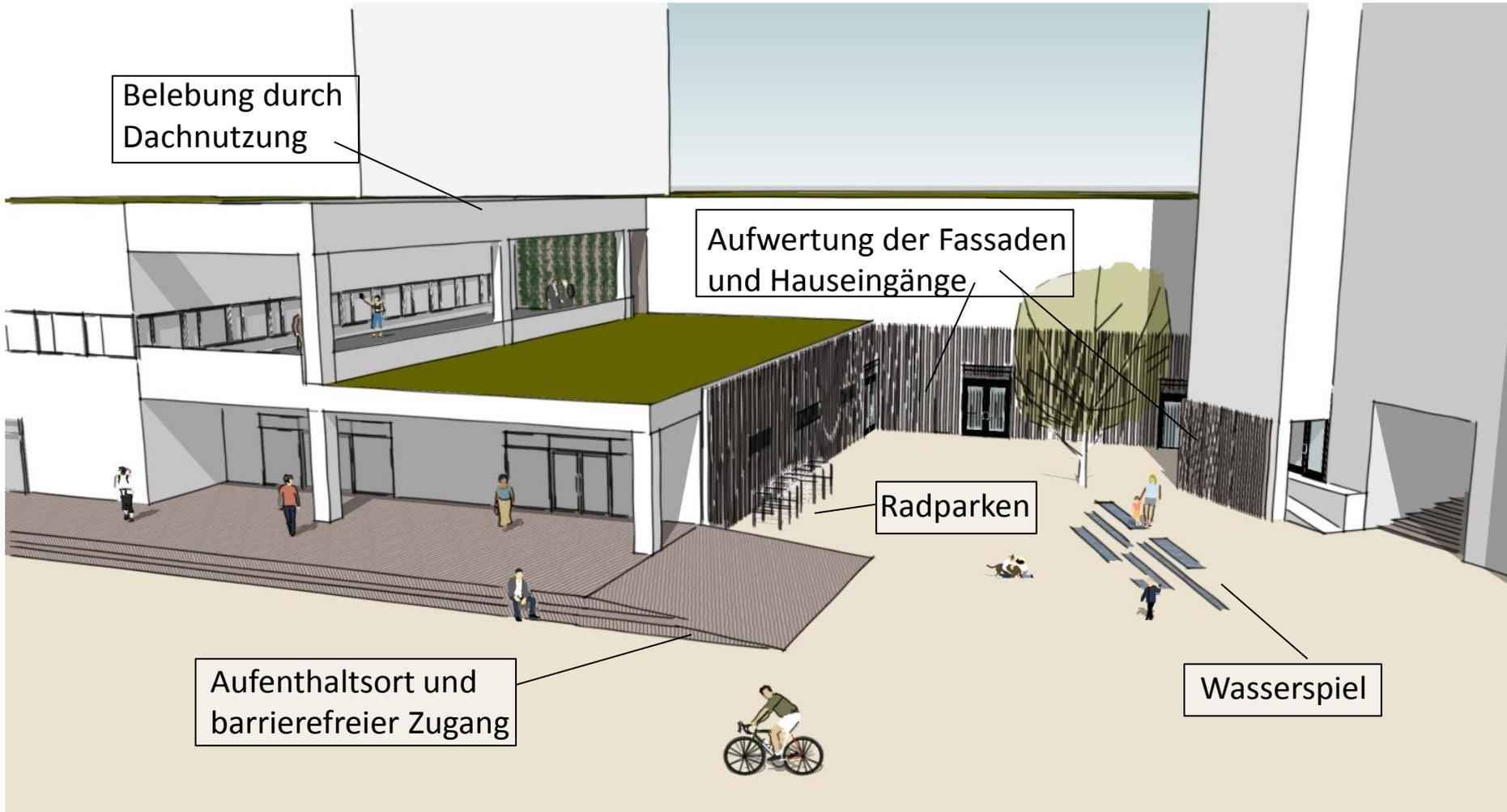








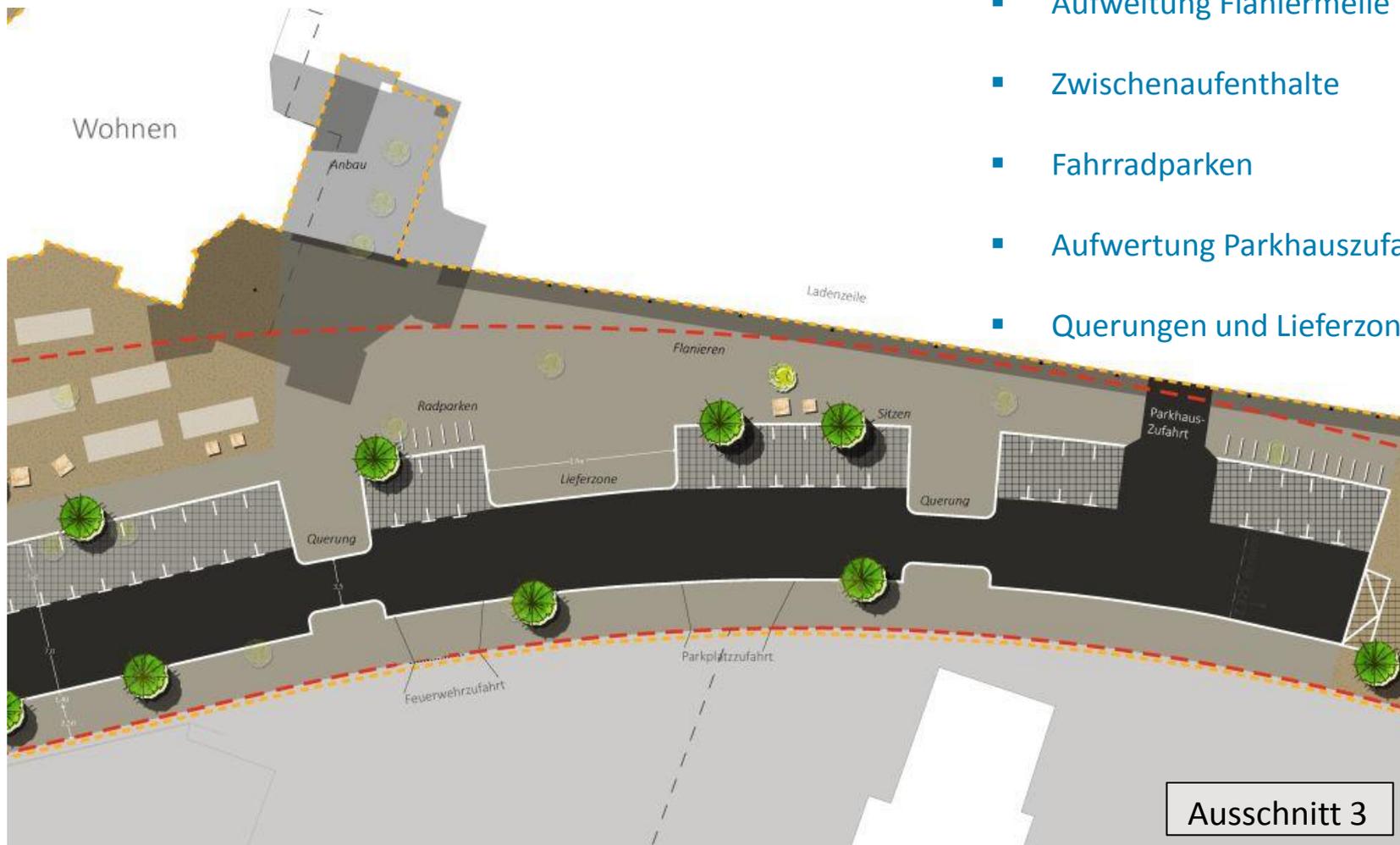
- Aufweitung des Platzes
- Bespielung durch Neuordnung Imbiss/ WC (evtl. Neubau)
- Aufwertung Eingangsbereich durch Podest
- Schließung von Nischen / Aufwertung der Angsträume
- Platzfolge durch einheitliche Beläge/ Barrierefreiheit
- Klare Sichtbeziehungen
- Zwischenaufenthalt



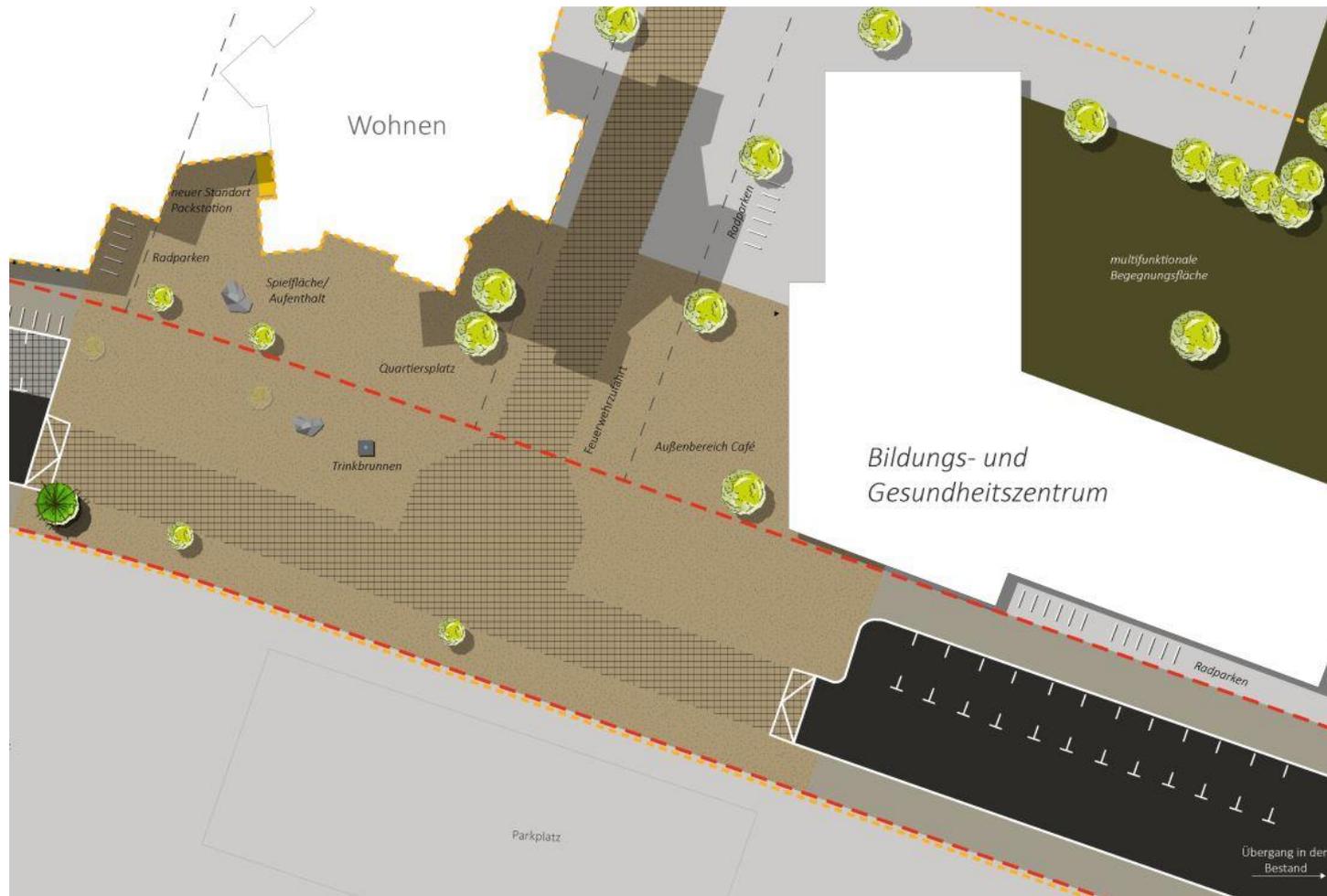


Ausschnitt 2

- Kürzere Querungen
- Wegebeziehungen durch Vorstreckungen und Beläge unterstützen
- Bushaltestelle verlegen für attraktiven Zugang zum Center und BuG sowie zur Belebung des Platzes
- Pflanzkübel vor Nahkauf entfernen um Platz zu öffnen
- Zwischenaufenthalte
- Radabstellanlagen



- Aufweitung Flaniermeile
- Zwischenaufenthalte
- Fahrradparken
- Aufwertung Parkhauszufahrt
- Querungen und Lieferzone



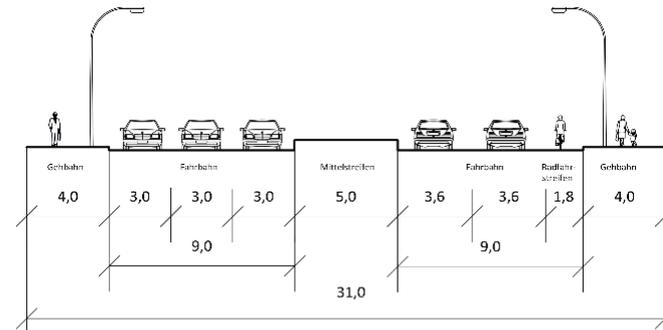
- Kleinerer Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität
- Verkehrsberuhigter Bereich, vor BuG aufgeflastert
- Behinderten- und Kurzzeitstellplätze
- Verlegung Packstation

Ausschnitt 4

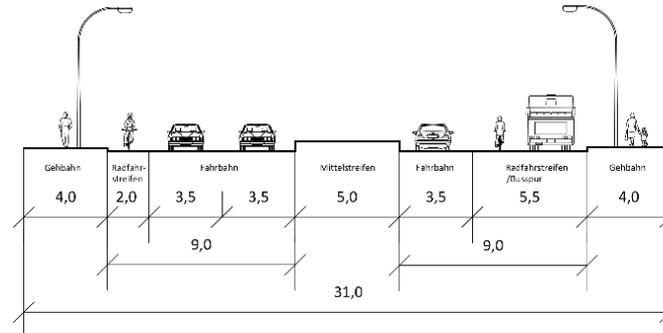


# Querschnitt Magistratsweg

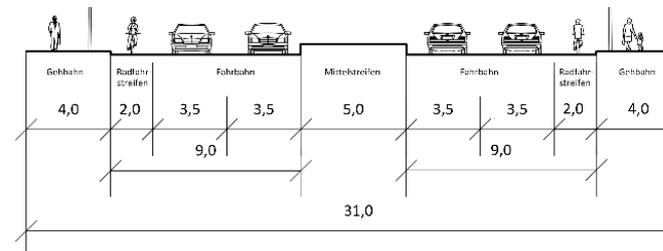
Bestand



Variante 1 – Große Variante  
(Gestaltungsorientiert)



Variante 2 – Kleine Variante  
(Bestandsorientiert)



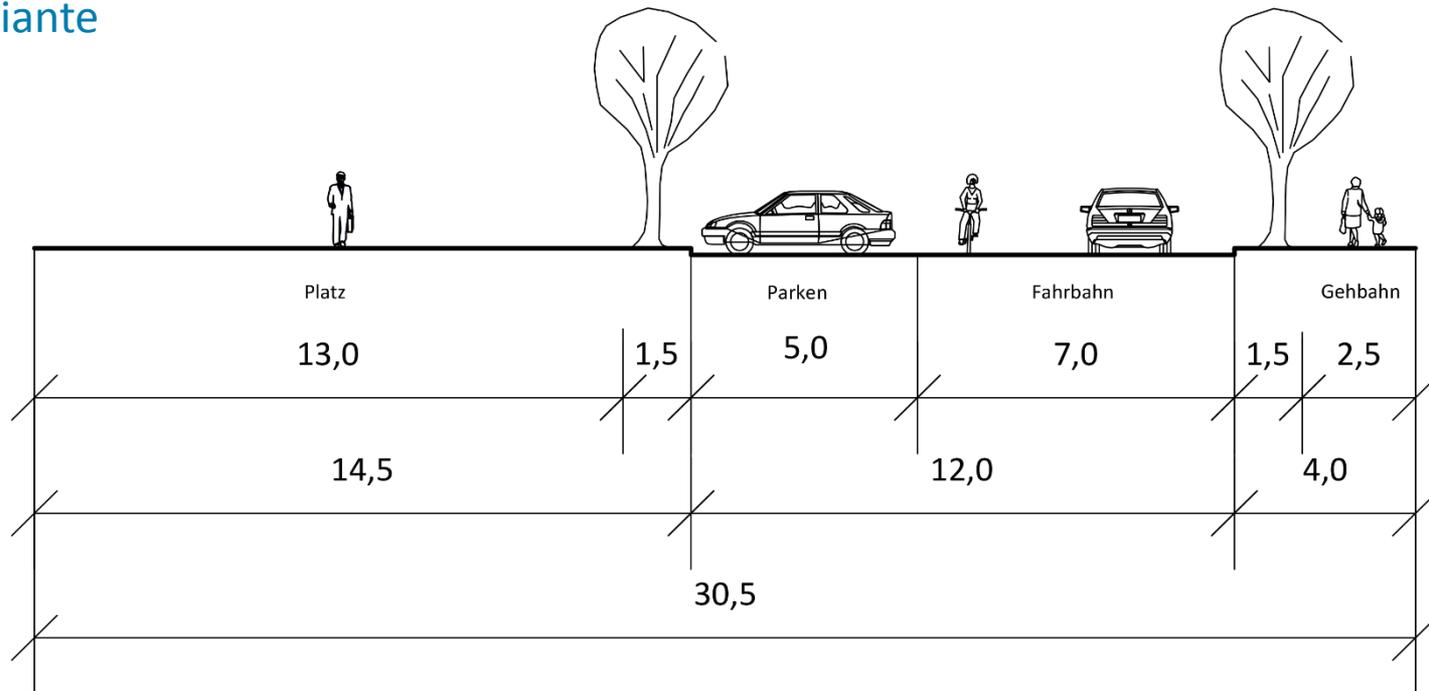
## Umgestaltung des Knotens Magistratsweg / Loschwitzer Weg

- Gewinnung der Aufstelllänge für die Bushaltestelle Richtung Norden mit Reduktion der LSA zur F-LSA
- Maßgebender Fußgängerstrom bleibt gesichert
- Linkseinbiegen vom Loschwitzer Weg nach Norden entfällt. Alle anderen Fahrbeziehungen bleiben erhalten!
- Betroffenheit: 23 Kfz in der Spitzenstunde (Alternative: über nördlichen Pillnitzer Weg oder Wenden an LSA Obstallee, dort vertretbar, weil keine Fußgängerfurt)



# Querschnitt Obstallee

## Vorzugsvariante



## Gliederung

1. Planungsgebiet: Vorplatz Staaken-Center / Obstallee
2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Umgestaltungsvorschlag
4. **Gegenüberstellung der Varianten / Kosten**
5. Ausblick

## Große Variante

Bereich	Maßnahme	Kosten	Vorteile	Nachteile
Straßenraum Magistratsweg	4m Gehbahn/ 2m Radfahrstreifen/ 9m Fahrbahn (2 Fahrspuren je 3,5m) / 5m Mittelstreifen/ 9m Fahrbahn (1 Fahrspur 3,5m, eine Busspur/ Radfahrstreifen 5,5m)/ 4m Gehbahn	1.236.271,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung des Radverkehrs und ÖPNV (Bus)</li> <li>▪ Kürzere Querung</li> <li>▪ Stärkung der Blickachse</li> </ul>	
Knotenpunkt	Links abbiegen aus Loschwitzer Weg unterbunden	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integration in LSA</li> <li>▪ Wegfall LSA Loschwitzer Weg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringer Umweg für Verkehr Richtung Norden</li> </ul>
BVG Haltestelle	Nach Norden an westliche Platzkante verschoben	24.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kürzere Wege ins Wohngebiet und zum Center</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Längerer Weg für Anwohner weiter südlich</li> </ul>
Vorplatz Nahkauf	Aufwertung der Platzfläche durch einheitliches Material, Abriss der Pflanzkübel, Einzelsitze zum Zwischenaufenthalt, Radbügel	58.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrierefreiheit</li> <li>▪ Geringere Verletzungsgefahr</li> <li>▪ Ästhetischer Mehrwert</li> <li>▪ Höheres Sicherheitsempfinden</li> <li>▪ Gesteigerte Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung für Randgruppen</li> </ul>
Obstallee	Reduktion der Fahrbahn auf 7m / Entfall des Mittelstreifens, Herstellung Stellplätze in Senkrechtanordnung nördlich, Entfall der Stellplätze am südlichen Fahrbahnrand, Querungshilfen, Lieferzone, Flaniermeile entlang Ladenzeile, Aufwertung Parkhauszufahrt, Kurzzeitstellplätze, Zwischenaufenthalt, Radbügel, Verkehrsberuhigung mit Aufpflasterung, Behindertestellplätze	1.063.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kürzere Querung</li> <li>▪ Parken in 2. Reihe wird unterbunden</li> <li>▪ Ästhetischer Mehrwert</li> <li>▪ Umverteilung des Straßenraumes zugunsten des Fußverkehrs</li> <li>▪ Erhöhte Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weniger Stellplätze für Pkw</li> </ul>
Bereich BuG	Spiel- und Aufenthaltsfläche, Radabstellanlagen, Sitzgelegenheiten,	167.500,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhte Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Begegnungsort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktivierung für Randgruppen</li> </ul>

	Trinkbrunnen, Beleuchtung		157.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verweilmöglichkeiten/ Zwischenaufenthalt</li> </ul>	
Vorplatz Obstallee	Aufwertung der Platzfläche, Verweil- und Spielmöglichkeiten, Wasserspiel, Podest mit Sitzkante vor Centereingang, Aufwertung der Nischen, Beleuchtungskonzept, Verlegung WC auf Platzfläche (Kombi mit Imbiss an neuem Standort)		max. 392.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrierefreiheit</li> <li>▪ Geringere Verletzungsgefahr</li> <li>▪ Ästhetischer Mehrwert</li> <li>▪ Höheres Sicherheitsempfinden</li> <li>▪ Gesteigerte Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Unterbinden von „wildem“ Urinieren</li> <li>▪ Blickachse zum BuG</li> <li>▪ Stärkung des städtebaulichen Ensembles</li> </ul>	
Gestaltungselemente	Vorher	Nachher	Kosten gesamt	<b>Kosten privat</b>	<b>Kosten öffentlich</b>
Radbügel	20	60	5.400,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €
Bäume	40	37	20.400,00 €	2.200,00 €	19.100,00 €
Mülleimer	22	30	8.000,00 €	8.000,00 €	-
Sitzgelegenheiten	7	25	16.500,00 €	5.500,00 €	11.500,00 €
Zwischensumme			<b>50.300,00 € (netto)</b>	<b>17.500,00 € (netto)</b>	<b>32.400,00 € (netto)</b>
Zwischensumme				635.000,00 €	2.480.271,00 €
19% MwSt.				<b>120.650,00 €</b>	<b>471.251,50 €</b>
<b>Kosten gesamt</b>				<b>755.650,00 €</b>	<b>2.951.522,50 €</b>

ca. 0,75 Mio €

ca. 2,95 Mio €

## Kleine Variante

Bereich	Maßnahme	Kosten (netto)	Vorteile	Nachteile
Straßenraum Magistratsweg	4m Gehbahn/ 2m Radfahrstreifen/ 9m Fahrbahn (2 Fahrspuren je 3,5m) / 5m Mittelstreifen/ 9m Fahrbahn (2 Fahrspuren je 3,m)/2,0m Radfahrstreifen/ 4m Gehbahn	465.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringfügiger Umbau, kürzere Bauzeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Längere Räumungszeiten für Fußgänger</li> </ul>
Knotenpunkt	Verbleibt ohne Umbau	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Linksabbiegen auf Magistratsweg möglich</li> </ul>	
BVG Haltestelle	Verbleibt südlich der Einmündung Obstallee	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kürzerer Weg für Anwohner der Siedlung weiter südlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Längerer Weg zum Center und zur Wohnsiedlung</li> </ul>
Vorplatz Nahkauf	Aufwertung der Platzfläche durch einheitliches Material, Abriss der Pflanzkübel, Einzelsitze zum Zwischenaufenthalt, Radbügel	58.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barrierefreiheit</li> <li>Geringere Verletzungsgefahr</li> <li>Ästhetischer Mehrwert</li> <li>Höheres Sicherheitsempfinden</li> <li>Gesteigerte Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktivierung für Randgruppen</li> </ul>
Obstallee	Reduktion der Fahrbahn auf 7m / Entfall des Mittelstreifens, Herstellung Stellplätze in Senkrechthanordnung nördlich, Entfall der Stellplätze am südlichen Fahrbahnrand, Querungshilfen, Lieferzone, Flaniermeile entlang Ladenzeile, Aufwertung Parkhauszufahrt, Kurzzeitstellplätze, Zwischenaufenthalt, Radbügel, Behindertenstellplätze, Fahrbahnverschwenkung zur Verkehrsberuhigung	933.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kürzere Querung</li> <li>Parken in 2. Reihe wird unterbunden</li> <li>Ästhetischer Mehrwert</li> <li>Umverteilung des Straßenraumes zugunsten des Fußverkehrs</li> <li>Erhöhte Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weniger Stellplätze für Pkw</li> </ul>
Bereich BuG	Spiel- und Aufenthaltsfläche, Radabstellanlagen, Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen, Beleuchtung	55.900,00 € 157.000,00 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhte Aufenthaltsqualität</li> <li>Begegnungsort</li> <li>Verweilmöglichkeiten/ Zwischenaufenthalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktivierung für Randgruppen</li> <li>Platz aufgrund der Dimensionen kaum wahrnehmbar</li> </ul>

Vorplatz Obstallee	Aufwertung der Platzfläche, Verweil- und Spielmöglichkeiten, Wasserspiel, Podest mit Sitzkante vor Centereingang, Aufwertung der Nischen, Beleuchtungskonzept, Verlegung WC auf Platzfläche (Kombi mit Imbiss an neuem Standort)		<b>max. 392.000,00 €</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Barrierefreiheit</li> <li>▪ Geringere Verletzungsgefahr</li> <li>▪ Ästhetischer Mehrwert</li> <li>▪ Höheres Sicherheitsempfinden</li> <li>▪ Gesteigerte Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Unterbinden von „wildem“ Urinieren</li> <li>▪ Blickachse zum BuG</li> <li>▪ Stärkung des städtebaulichen Ensembles</li> </ul>	
Gestaltungselemente	Vorher	Nachher	Kosten gesamt	Kosten privat	Kosten öffentlich
Radbügel	20	60	5.400,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €
Bäume	40	37	20.400,00 €	2.200,00 €	19.100,00 €
Mülleimer	22	30	8.000,00 €	8.000,00 €	-
Sitzgelegenheiten	7	27	18.500,00 €	5.500,00 €	13.500,00 €
Gestaltungselemente	0	2	500,00 €	-	500,00 €
Zwischensumme			<b>50.800,00 € (netto)</b>	<b>17.500,00 € (netto)</b>	<b>34.900,00 € (netto)</b>
Zwischensumme				505.900,00 €	1.555.000,00 €
19% MwSt.				96.121,00 €	295.450,00 €
<b>Kosten gesamt</b>				<b>602.021,00 €</b>	<b>1.850.450,00 €</b>

**ca. 0,6 Mio €**

**ca. 1,85 Mio €**

## Gliederung

1. Planungsgebiet: Vorplatz Staaken-Center / Obstallee
2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Umgestaltungsvorschlag
4. Gegenüberstellung der Varianten / Kosten
5. **Ausblick**

# Ausblick

- Veröffentlichung der Machbarkeitsstudie
- Abstimmung mit Planung BuG
- Vorlage beim Senat zur Mittelfreigabe
- Baubeginn ca. 2022/23

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bauausschuss der  
Bezirksverordnetenversammlung

19. November 2019

