

# TechnoPark.Berlin – Raum schafft Innovation

Dieses Dokument dient der Vorbereitung einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauvorbescheids für das ehemalige Bahnhofsareal in Priort, zur späteren Einreichung beim Baurechtsamt in Nauen. Ziel ist es, das Bahnhofsareal als "Technopark.Berlin" zu einem Innovationspark mit gemischter Nutzung umzugestalten. Wir streben einen Dialog mit den Priortbürgern und der Baubehörde an, um sie von unserem Umgestaltungsvorhaben zu überzeugen, die Vorteile der vorgeschlagenen Nutzung zu erkennen und die Umgestaltung zu unterstützen.

## Bestandssituation

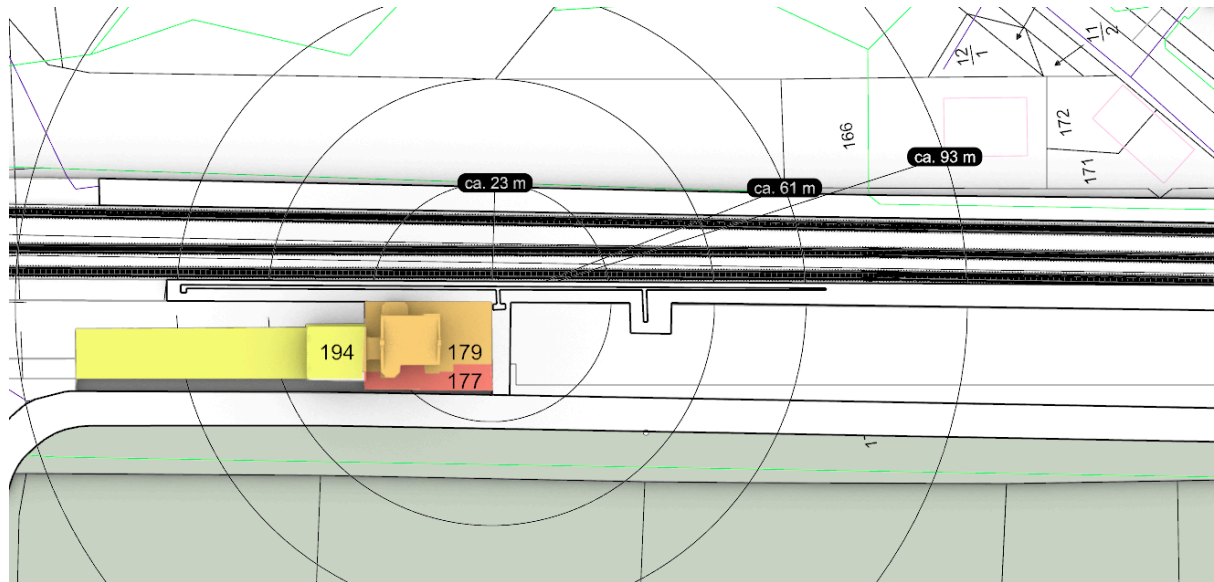
Das Grundstück, bestehend aus den **Flurstücken 194, 179 und 177**, war gemäß seiner letzten Nutzung als Priorter Bahnhof zur Zeit seiner Entstehung um ca. 1900, nahezu vollständig überbaut, mit ca. 2245 m<sup>3</sup> Hochbau und 2420 m<sup>3</sup> Tiefbau. Neben den heute noch existierenden Bauwerken des ehemaligen Bahnhof-Hauptgebäudes und des Güterschuppens nördlich davon, gehörte zum ursprünglichen Gebäudekomplex auch ein eingeschossiges Nebengebäude mit Warte- und Lagerräumen, als südlicher Anbau an das Hauptgebäude. Dieser südliche Anbau wurde jedoch in den 60-er Jahren abgerissen.



Gebäudekomplex des Priorter Bahnhofs nach seiner Errichtung 1906

Durch einen Brand wurde die hölzerne Dachkonstruktion des Hauptgebäudes am 23. September 2006 vollkommen zerstört. Aktuell unterliegt der Gebäudekomplex keinem Denkmalschutz.

Der nördliche Teil des Grundstücks ist mit einer betonierten Rangier- und Lagerfläche, sowie einer dahinter liegenden Beton-Laderampe vollflächig überbaut. Das Grundstück ist vollständig erschlossen, mit mehreren Zufahrten von der Bahnhofstraße auf westlicher Seite. Vom Osten wird das Grundstück von den Eisenbahnschienen begrenzt. Im Norden und Süden flankieren begrünte Flächen der Deutschen Bahn das Grundstück. Der Abstand zur Wohnsiedlung von Priort: das Grundstück befindet sich etwa 90 Meter Luftlinie entfernt von den Wohnhäusern des Ortes Priort. Im Westen grenzt es an die Bahnhofstraße und dahinter liegendes Ackerland.



Der Liegenschaftskataster weist für das Grundstück die Siedlungsfläche aus<sup>1</sup>. Das Grundstück hat ausreichend Abstand zu den nächstgelegenen Bauobjekten, so dass keine Störung auf diese Objekte von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen kann. Die restlichen Bestandsunterlagen sagen nichts über die genaue Nutzung aus.<sup>2</sup>

## Standort

Zum regionalen Kontext: die Region weist ein Entwicklungspotenzial vor mit prognostizierten Bevölkerungswachstum bis 2040 um bis zu 6%, was regional die höchste prognostizierte Wachstumsrate<sup>3</sup> ist. Eine notwendige Ausweitung des Nutzungsangebots wird angenommen. Mit mehr als 1.200 Industrieunternehmen und einem jährlichen Bruttoinlandsprodukt von 200 Milliarden Euro, ist Berlin-Brandenburg Region ein moderner Wirtschaftsstandort auf hohem industriellen Niveau<sup>4</sup>.

## Team

### Kernteam

- Eigentümer: Dmitry Dëmin, tel. +49 177 8539736, email: ddemin@algotecture.net
- Planung und Genehmigung: Architekt Juri Girsch, email: info@girsch-architekten.de

Beratendes Gremium: -

<sup>1</sup> [technopark.berlin/planning/records/Liegenschaftskataster.pdf](https://technopark.berlin/planning/records/Liegenschaftskataster.pdf), [Liegenschaftskataster\\_Legende.pdf](#)

<sup>2</sup> <https://www.wustermark.de/verwaltung-und-politik/rathaus/ortsrecht-bauleitplanung/>

<sup>3</sup> [www.bertelsmann-stiftung.de](http://www.bertelsmann-stiftung.de) [bertelsmann-stiftung.de/bevoelkerungsentwicklung](http://bertelsmann-stiftung.de/bevoelkerungsentwicklung)

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg - Statistiken <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>  
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Unternehmensregister.asp>

## Fragenkatalog

### Maß der baulichen Nutzung

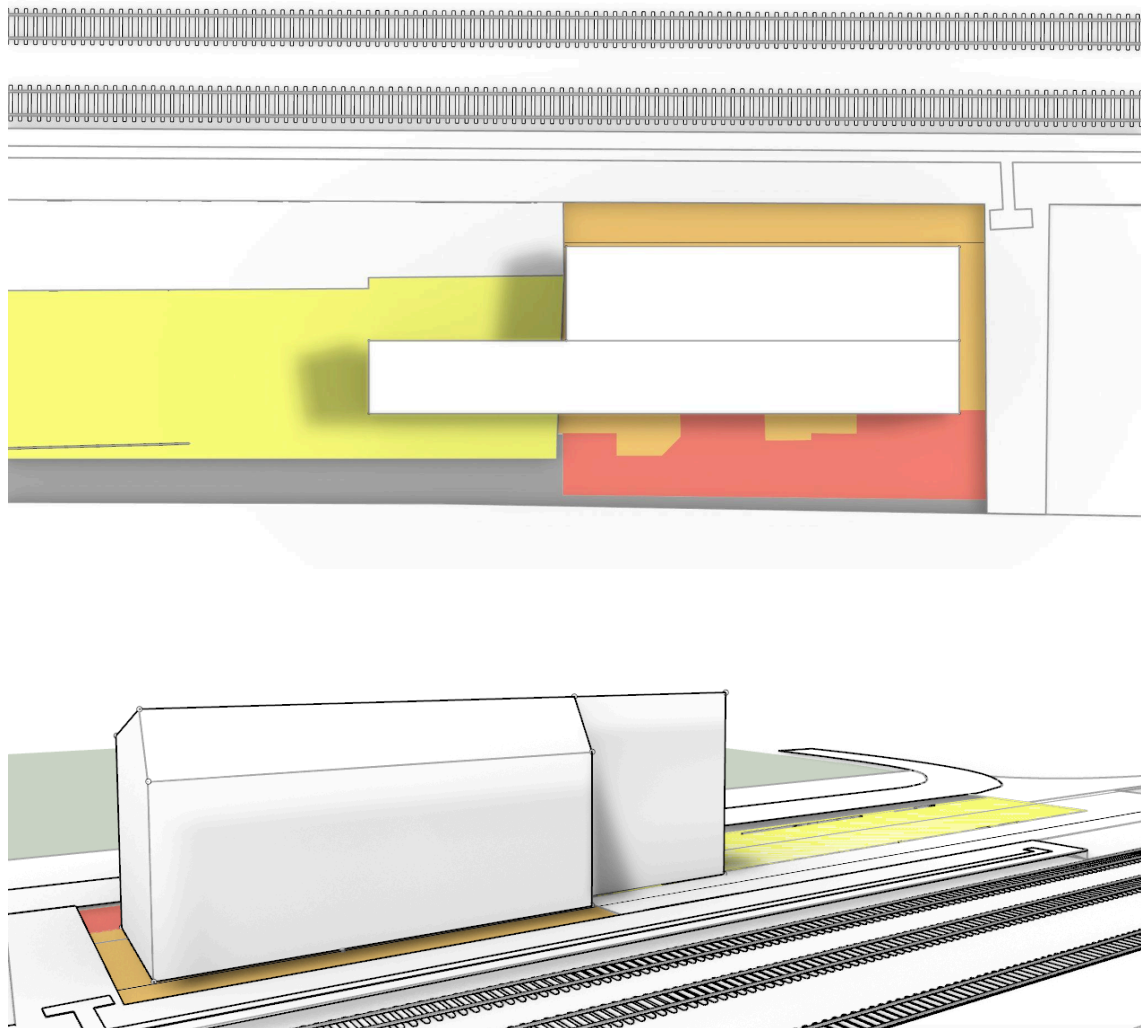
Das Vorhaben zur Bebauung der Flurstücke 194, 179 und 177 wird nachfolgend durch die Erörterung von drei Szenarien, detailliert beschrieben, um mögliche Entwicklungen aufzuzeigen.

Darüber Hinaus sind die Fragen in zwei Kategorien unterteilt: Maß der baulichen Nutzung und Art der baulichen Nutzung.

### Fragen zum Maß der baulichen Nutzung

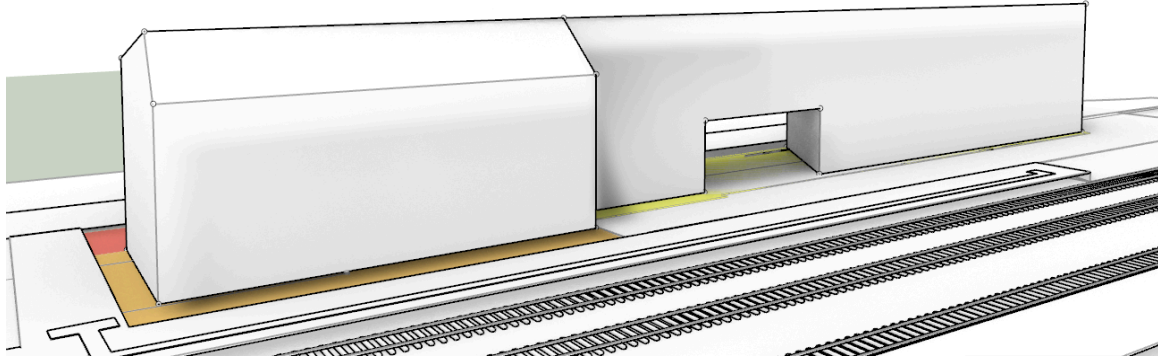
#### 1. Neuerstellung des historischen Volumens

Ist es zulässig, die auf dem o.g. Grundstück bestehende Bauwerke (ehemaliges Bahnhofshauptgebäude Flurstück 179, der ehemalige Güterschuppen und die Laderampe Flurstück 194 ) zu beseitigen und mit einem Neubau als Einzelgebäude in abweichender Gestalt und Form aber von gleichem Bauvolumen zu ersetzen? Der neue Gebäudekomplex soll in energieeffizienter und nachhaltiger Bauweise errichtet werden.



## 2. Vollbebauung

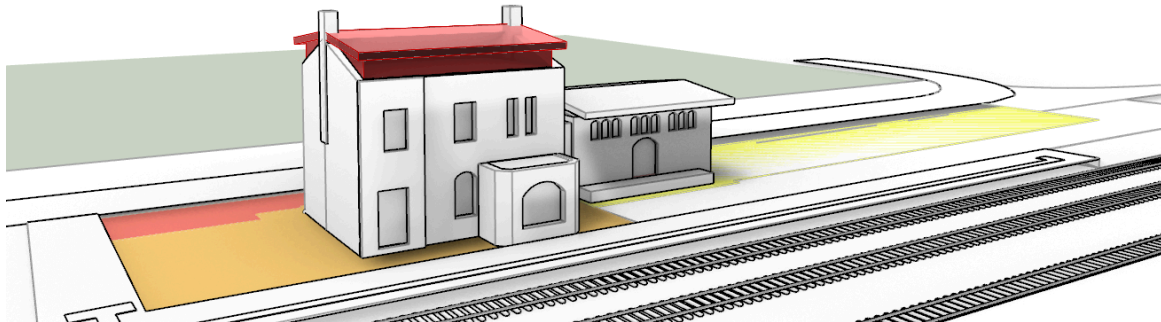
Ist es zulässig auf dem o.g. Grundstück mit den Flurstücken 194, 179 und 177 ein drei geschossiges Neubaugebäude mit einer Gesamt-BGFa (DIN277) von 1700m<sup>2</sup> gemäß Plan-Anlage1 zu errichten? Die Bestandsgebäude bleiben erhalten und der Neubau soll dabei die einzelnen Bestandsgebäude baulich untereinander vereinen, sowie eine gesamtgestalterische und funktionale Einheitlichkeit für den gesamten Gebäudekomplex schaffen.



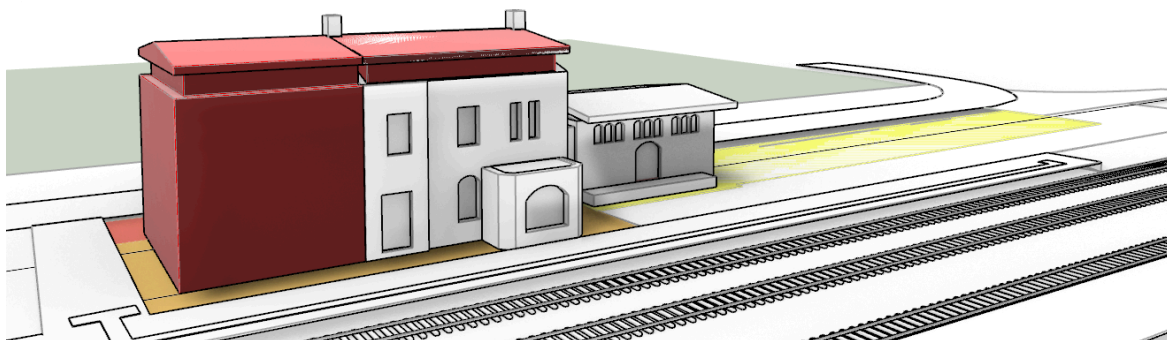
## 3. Restauration des Areal

Ist es zulässig eine Wiederherstellung der ehemaligen Bahnhofs-Bauwerke durchzuführen mit folgenden Erweiterungen:

a. Das Bahnhofshauptgebäude, welches aktuell ohne Dach existiert, soll ein neues Dach bekommen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bei Erhaltung der ursprünglichen Gebäudehöhe. Ist es zulässig?

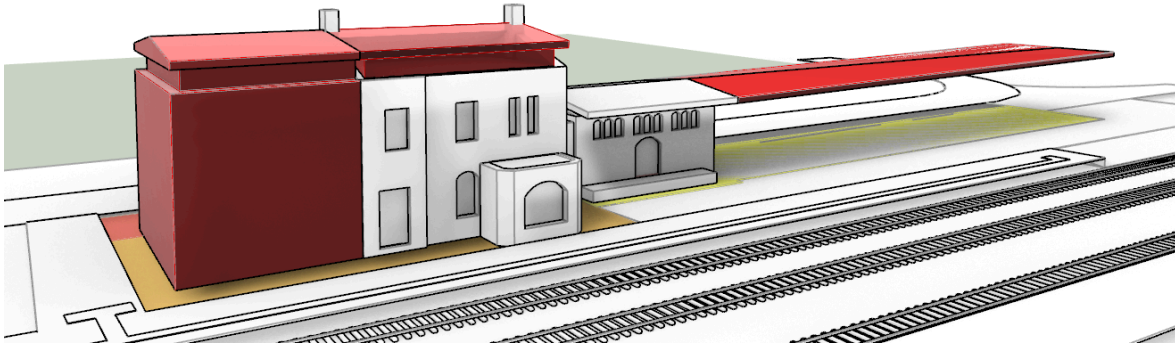


b. Ein mehrgeschossiger Anbau (ehemalige Warte- und Lagerräume; in den 60-er Jahren abgebrochen) mit gleicher Dachhöhe und -neigung wie unter Punkt 3a, soll errichtet werden. Ist es zulässig?

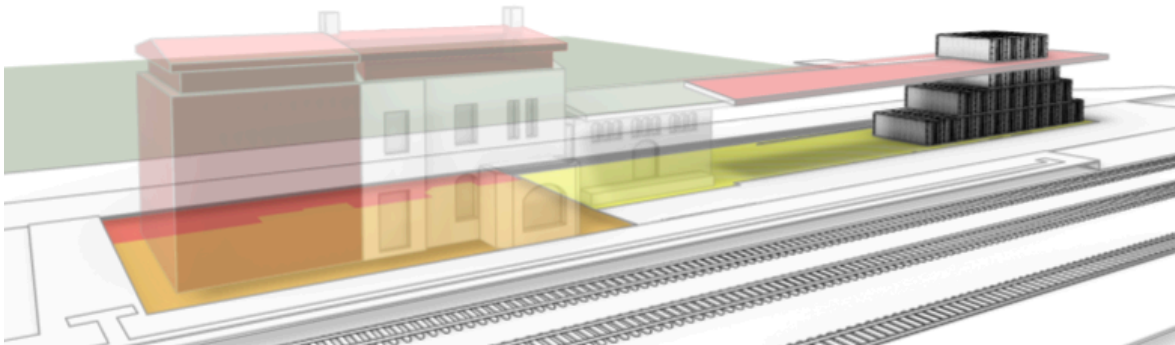




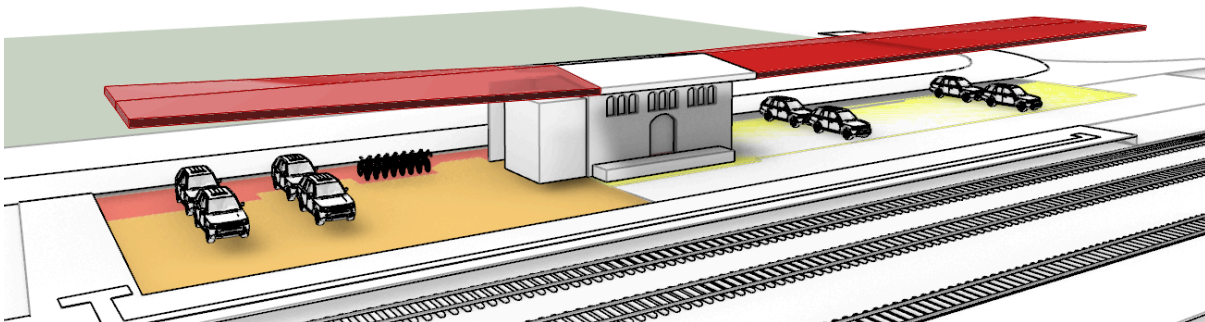
c. Eine Überdachung auf dem Flurstück 194 soll zur Schaffung des öffentlichen Raums errichtet werden. Hier sollen Samstagsmärkte Platz finden, oder auch lediglich den wartenden Reisenden ein Regenschutz geboten werden? Ist es zulässig?



d. Mobiles Bauwerk auf der Rampe: Ist es zulässig auf dem Flurstück 194, nördlich vom bestehenden, ehemaligen Güterschuppen, ein dreigeschossiges mobiles Bauwerk als Nebengebäude in Containerbauweise auf der bestehenden Laderampe (Betonplatte) zu errichten, mit einer Grundfläche von 415m<sup>2</sup> und einer Gesamt-BGF von 830m<sup>2</sup> nach DIN 277?

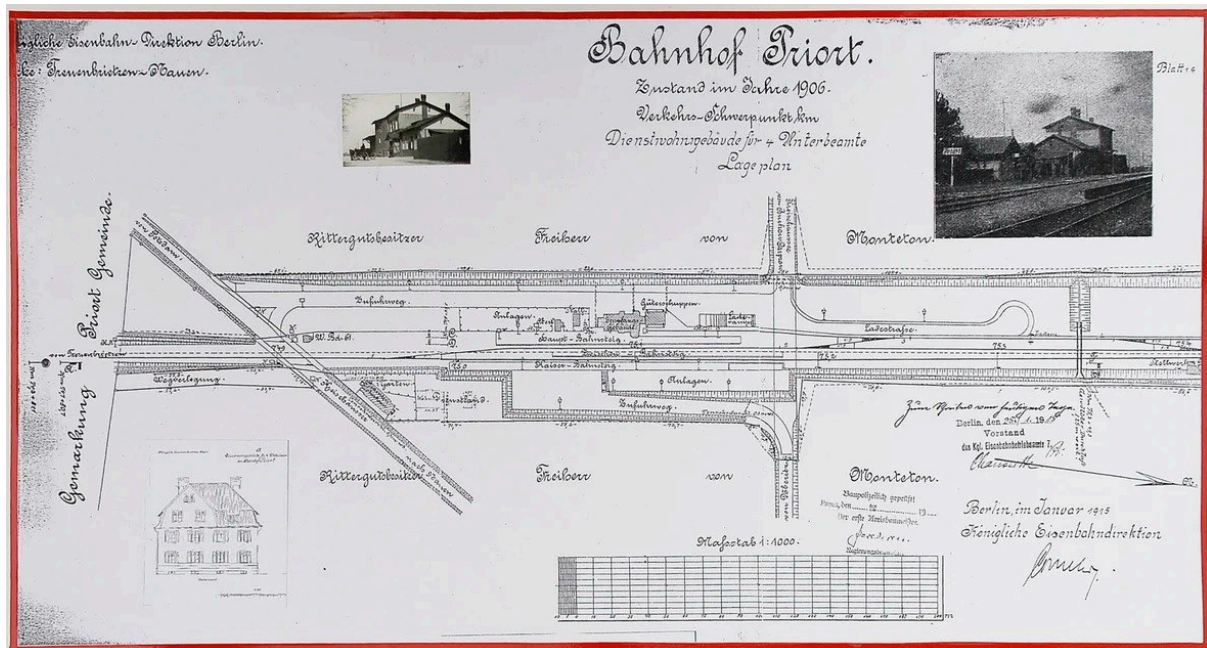


e. Teilabbruch: Ist der Abbruch von Bahnhofshauptgebäude auf dem Flurstück 179 und die Herstellung einer Überdachung für Gemeindefür Zwecke mit überdachten Parkplätzen, mit Ladestationen und Solar auf dem Dach für die Energiegewinnung zulässig?



### Art der baulichen Nutzung

Das Bahnhofsgrundstück, bestehend aus den **Flurstücken 194, 179 und 177**, liegt direkt am Bahnsteig der Bahn-Haltestelle Priort und hat aufgrund dieser spezifischen Lage eine wichtige infrastrukturelle und regionale Bedeutung. Diese besondere Lage prädestiniert dieses Grundstück für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung. Die bestehenden Gebäude sind aufgrund des unsanierten Zustands derzeit ungenutzt, was den Wunsch verstärkt, die historische Nutzung unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen wieder aufzunehmen.



Historisch gesehen beherbergte der Bahnhof eine Bahnhofswirtschaft, Mitarbeiterwohnungen und Güterschuppen, in denen weitere Einrichtungen von den Priorter Bürgern betrieben wurden. Diese Einrichtungen sind tief in der Erinnerung der Bürger verankert.<sup>5</sup> Die **Flurstücke 177 und 179** waren der Hauptstandort für den Bahnhofsbetrieb und beinhalteten sowohl die Bahnhofswirtschaft als auch Wohnungen für die Bahnbediensteten, wodurch die bauliche Nutzung kommerzielle und wohnwirtschaftliche Elemente umfasste. Die Bahnhofswirtschaft diente als sozialer Treffpunkt für Reisende und Einheimische, während die darüberliegenden Wohnungen von den Mitarbeitern des Bahnhofs genutzt wurden. **Das Flurstück 177** wurde mit Sicherheitsvorkehrungen als Eingangsbereich für das Bahnhofsgebäude genutzt. Die Kombination aus Gastgewerbe und Wohnraum machte das **Flurstück 179** zu einem multifunktionalen Gebäude, das wirtschaftliche und soziale Bedürfnisse innerhalb der Gemeinschaft erfüllte. Der Güterschuppen auf dem **Flurstück 194** wurde für logistische Zwecke genutzt und war entscheidend für die Versorgung der Region.

Heute definiert sich Priort durch seine Nähe zur Landwirtschaft, dem Designer Outlet Berlin, lokalem Tourismus sowie dem Innovationshub des Potsdam Science Parks in Golm, der über 12.000 Menschen beschäftigt. Mit unserem Nutzungsvorschlag streben wir eine Verbindung zu diesen dynamischen Bereichen an. Unser Ziel ist es, die Landwirtschaft, den Tourismus und den Innovationsgeist der Region zu unterstützen. Dies wird durch die Schaffung attraktiver Unternehmensstandorte auf dem Flurstück 179, das Räumlichkeiten für Beherbergung und Gewerbe bietet, sowie einem Veranstaltungszentrum auf dem Flurstück 194 erreicht, was weitere Fragen zur Maß der baulichen Nutzung aufwirft.

<sup>5</sup> <https://www.priorter-nachrichten.com/Unser-Dorf/Geschichte/Der-Bahnhof/>

## Fragen zum Maß der baulichen Nutzung

Hierzu die nachstehenden Fragen zur Art der baulichen Nutzung:

1. Flurstück-**194**

- a. Ist es zulässig den bestehenden Güterschuppen mit ehemaliger Lagernutzung mit einer anderen als Lagerfunktion wieder in Betrieb zu nehmen? Kann in diesem Fall baurechtlich vom **Bestandsschutz** für dieses bestehende Gebäude ausgegangen werden?
- b. Ist es zulässig an die Grundstücksgrenze zu bauen gem. Plan-Anlage1, an drei Grundstücksgrenzen und damit die Abstandsflächen vollständig auf die Nachbarflächen zu projizieren? Gemäss Punkten 1 und 2 Das ist Maß der baulichen Nutzung; und das ist eine Frage an RA für Baurecht
- c. Ist es zulässig Containerbauweise zu bauen gemäss §3-d Das ist nicht gegenstand des Baurechts; oder das ist eine Frage an RA für Baurecht
- d. Möglich dach für energiegewinnung gemäss 3f oder 5 Das ist nicht gegenstand des Baurechts; oder das ist eine Frage an RA für Baurecht
- e. Ist die Schaffung von Parkflächen (Park & Ride für Pendler) zulässig?
- f. Ist die Errichtung von Überdachungen für Unterstell- bzw. Abstellflächen für Fahrräder und Kfz zulässig und genehmigungsfähig?

2. **177**

- a. **Könnte ein Parkplatz für Fahrräder eingerichtet werden?**
- b. **Ist es möglich, einen Sicherheitszaun zu errichten, um Vandalismus vorzubeugen?**

3. Flurstück-**179**

- a. Für das geplante Bauvorhaben am ehemaligen Bahnhofsgebäude ist in Anlehnung an die ursprüngliche Nutzung als Bahnhofsanlage, eine Mischnutzung vorgesehen, bestehend aus: Wohnen, Gewerbe (Werkstatt), Gastronomie und Beherbergungsstätte, gemäß beiliegender Betriebs- und Nutzungsbeschreibung. Sind die genannten Nutzungen für das geplante Bauvorhaben auf dem o.g. Grundstück zulässig?
- b. Ist die Errichtung einer Dienstwohnung für den Gartenbaubetrieb zulässig?
- c. Ist die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Grundstück grundsätzlich zulässig?
- d. Können die Grundflächen welche durch die Abbruchmaßnahmen entstehen als Parkplatz nutzen und das Dach für Energiegewinnung mit PV-Paneelen?
- e. Ist die Schaffung von Parkflächen (Park & Ride für Pendler) zulässig? Ist die Errichtung von Elektroladesäulen zulässig?