



# NEUBAU KÖPENICKER STRASSE MARKTPLATZVERANSTALTUNG 07. MAI 2022



# EINLEITUNG & ANLASS.

Mit dem Abschluss der Entwurfsplanung und der Stellung des Bauantrages im März 2022 lud die WBM am Samstag, den 7. Mai 2022 von 11.00 bis 17.00 Uhr die Mieter\*innen zu einer Marktplatzveranstaltung vor den Hauseingängen der Köpenicker Straße 104-114 ein. Mit der tatkräftigen Unterstützung der beauftragten Fachplaner\*innen sollten Interessierte und Bewohner\*innen über aktuellen Planungsstand und die kommenden Schritte informiert werden und eigene Fragen zum Bauvorhaben stellen können.

Die insgesamt sechsstündige Veranstaltung mit einem kommunikativen Marktplatzcharakter, die von der L.I.S.T. GmbH geplant und unterstützend durchgeführt wurde, beinhaltete insgesamt vier Marktstände mit vier verschiedenen Themen, über die sich die Besucher\*innen informieren konnten:

Am **Marktstand 1** informierte die WBM mit Frau Ackermann und Frau Kalinowski über das innovative Thema des **Cluster-Wohnens** und beantwortete alle Fragen und Anliegen der Mieter\*innen rund um den **Bestand**. (vgl. Seite 4)

Am **Marktstand 2** beantwortete Herr Zipper von LOVE architecture and urbanism alle Fragen zum geplanten **Neubau** und gab generelle Auskunft zur **Architektur**. (vgl. Seite 6)

Am **Marktstand 3** wurden Fragen zum **Freiraum** und der **Landschaftsarchitektur** beantwortet. Frau Holler von YEWO Landscapes stellte die geplanten Grün- und Aufenthaltsflächen des Vorhabens vor. (vgl.

Seite 8)

Am **Marktstand 4** informierte die L.I.S.T. GmbH über die **bisherigen Beteiligungsergebnisse** und gab einen zeitlichen **Ausblick** über die kommenden Maßnahmen. (vgl. Seite 10)

Bei schönem Wetter haben dieses Angebot über den Tag verteilt ca. 150 interessierte Besucher\*innen wahrgenommen. Durch die Möglichkeit der verschiedenen Informations-, bzw. Marktstände mit visuell ansprechenden Plakatwänden und Tischplänen war es allen jederzeit möglich an gezielte Informationen zu gelangen, spezifische Fragen zu stellen oder generell mit den einzelnen Planer\*innen und Architekt\*innen in ein lockeres Gespräch zu kommen. Insgesamt erfreute sich das Neubauprojekt bei der gelungenen Veranstaltung vieler positiver Stimmen und Akzeptanz.

Auf den folgenden Seiten werden die wesentlichen inhaltlichen Gesprächsschwerpunkte der einzelnen Marktstände kurz zu je einem Fazit zusammengefasst, welches die positiven Aspekte wie auch angesprochene Konfliktpunkte aufführt. Ebenfalls werden die am häufigsten gestellten Fragen des Tages kurz aufgelistet, die in den meisten Fällen direkt von den Fachplaner\*innen an den jeweiligen Marktständen beantwortet und geklärt werden konnten. Die gesammelten Fragen wiederum werden intern behandelt und sukzessive auf der Webseite der WBM einfließen und dort beantwortet.

<https://www.wbm.de/neubau-berlin/mitte/koepenicker-strasse/>

# NEUBAUPROJEKT & ECKDATEN.

- **Lage:** Köpenicker Straße vor 104 - 114, 10179 Berlin-Mitte
- **Projekt:** Neubau von zwei Wohnhäusern inkl. Büro- und Gewerbenutzung (3-geschossiger Flachbau und 12-geschossiger Turm)
- **Wohneinheiten:** 102 (davon 58 barrierefrei)
- **Gewerbe:** 21 Gewerbeeinheiten zur Verbesserung des Angebots an Nahversorgung, Einzelhandel, Büros im Quartier
- **Besonderheiten:** Bauen im Bestandsquartier (Vermeidung von Nutzungseinschränkung des Bestands in der Bauphase), Preisträgerentwurf Wettbewerb, hohe Anforderungen an Lärmschutz, div. Leitungsumverlegungen, Clusterwohnen
- **gepl. Baustart:** 12/2023
- **gepl. Fertigstellung:** 10/2025



# CLUSTER-WOHNEN & BESTANDSGEBÄUDE.

## MARKTSTAND 1 - Fazit (WBM)

Am ersten Marktstand der Veranstaltung stellte sich die WBM all den interessierten Fragen der Besucher\*innen und Mieter\*innen und führte zahlreiche Gespräche. Dabei war die Stimmung vorwiegend positiv und konstruktiv. Die Mieter\*innen, die sich an diesem Tag auch untereinander austauschen konnten, waren fachlich interessiert, aufgeschlossen und immer respektvoll. Kontroverse Themen wie die vorhandene Störung durch Clubbesucher\*innen oder der Parkplatzwegfall wurden innerhalb der Nachbarschaft fair diskutiert, wenn gleich beim zweiten Punkt sehr verschiedene Meinungen aufeinandertrafen.

Da sich viele Besucher\*innen von der neuen besonderen Architektur und Freiraumgestaltung begeistern ließen, war das Interesse nach Möglichkeiten von frühzeitigen Wohnungsbewerbungen groß. Auch zum geplanten Mietkostensegment konnte die WBM zahlreiche Auskünfte geben. Neben den Wohnungen gab es auch ein reges Interesse an kleineren Gewerbeeinheiten.

Für Zielkonflikte, denen die WBM ausgesetzt ist, die beispielsweise die Themen Wohnungstausch, PKW-Stellplatzflächen und Umbaumöglichkeiten im Bestand betreffen, wurde viel Verständnis von Seiten der Marktplatzbesucher\*innen gezeigt. Insbesondere zu dem letzten Punkt Umbaumöglichkeiten Bestand wurde Kritik an der WBM geäußert.

Hierzu konnte vermittelt werden, dass die Verantwortung innerhalb der WBM für den Bestand nicht bei der Neubauabteilung liegt, sie aber die Anliegen mitnimmt und im Hause an entsprechende Stelle weiterleitet.

Die neue Wohnform des Cluster-Wohnens, welches beim Neubau geplant ist, wurde positiv und interessiert von den Besucher\*innen aufgenommen. Fragen zu den autarken Wohneinheiten mit unterschiedlichsten Grundrissgrößen, die beim Cluster-Wohnen mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen sind, wurden an diesem Marktstand anschaulich erklärt.



# CLUSTER-WOHNEN & BESTANDSGEBÄUDE.

## MARKTSTAND 1 - Häufig gestellte Fragen

- Wann kann man sich für die Wohnungen bewerben?
- Wie hoch wird die Miete sein?
- Kann man als Bestandsmieter\*in der WBM auch Wohnungen tauschen?
- Was bedeutet Cluster-Wohnen?
- Was passiert mit den Parkplätzen? Wo gibt es Ersatzparkplätze?
- Wie sieht es mit der nicht vorhandenen Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes aus. Wann werden die Bestandsgebäudezugänge barrierefrei hergestellt?
- Werden die Mieter\*innn zu gegebener Zeit nochmals befragt, ob der Anbau von Balkonen befürwortet wird?
- Bekommen die Bestandsmieter\*innen Vorrang bei der Vergabe der Neubauwohnungen?



# NEUBAU & ARCHITEKTUR.

## MARKTSTAND 2 - Fazit (LOVE architecture and urbanism)

Das Gebäude und die Entwurfsidee wurden von den Marktbesucher\*innen im Großen und Ganzen durchweg positiv aufgenommen.

Großes Interesse bestand bei den Interessierten, wo und wann man sich für diese neuen Wohnungen bewerben kann. Insbesondere die 4- und 5-Zimmer Wohnungen riefen z.B. bei jungen Familien ein großes Interesse auf den Plan.

Die Gewerbebezonen im EG-Sockel wurden durchweg positiv aufgenommen. Auch der Fakt, dass sehr viele Wohnungen über eine Terrasse oder Loggia verfügen, war für die interessierten Menschen an diesem Veranstaltungstag ein sehr positiver Gestaltungsaspekt.

Vereinzelt wurde die Sorge geäußert, dass Cluster-Wohnungen als WG's genutzt werden könnten und so für Lärm sorgen könnten. Dieser Sorge konnte aber mit Blick auf die soziale Rolle dieser Wohnform im Projekt begegnet werden. Die Innenhof-Lösung im Flachbau wurde aufgrund der Lärmsituation vor Ort ebenfalls als positiv bewertet.

Der Baukörperabstand von dem neuen Flachbau zum Bestandsgebäude wurde oft erfragt - hier war die rote Linie, welche für die Veranstaltung temporär auf den Boden aufgeklebt wurde, eine gute Hilfe, um den Abstand zu veranschaulichen.

Der Verweis, dass in der Planung und im Bauantrag alle rechtlichen Bauwerksabstände eingehalten werden (müssen), reichte in der Regel aus, um geäußerte Bedenken (z.B. zu Lichteinfall, Blickbeziehungen, etc.) zu zerstreuen, da diese natürlich auf wissenschaftlichen Grundlagenwerten beruhen. Gleichzeitig half auch die direkte Anschauung, der Höhe von 2 Geschossen am Bestandsgebäude, um zu zeigen, dass der entstehende Neubaukörper in seiner Höhe nicht mit dem Bestand vergleichbar ist.

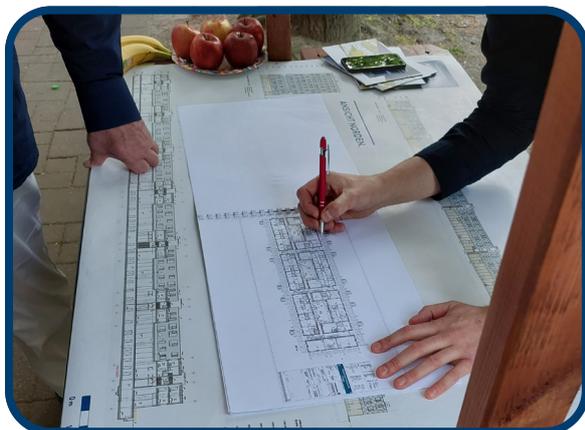
Ein kritisches Thema war erneut der künftige Wegfall der PKW-Stellplätze und die Fällung der Bäume. Mit Blick auf die kommende Planung und dem planerischen Willen der WBM möglichst viele Bäume zu erhalten, sowie z.B. durch ein Gründach einen ökologischen Mehrwert (sommerliche Überhitzung von versiegelter Parkplatzfläche vs. Gründach) für die Mieter\*innen zu schaffen, wurde diese Aufwertung positiv wahrgenommen.

Ein zusätzlich oft geäußertes Konfliktthema, war die anstehende Realisierung des Sanierungsgebiets nördliche Luisenstadt (in der Michaelkirchstraße), da hier anliegend an das Projektgebiet zusätzliche Parkflächen im öffentlichen Raum entfallen werden. Darauf hat die WBM jedoch keinerlei Einfluss.

# NEUBAU & ARCHITEKTUR.

## MARKTSTAND 2 - Häufig gestellte Fragen

- Wann kann man sich für die Wohnungen bewerben und wo, bzw. wie sind die Kosten/WBS?
- Wie und wann gibt es die Möglichkeit sich für die gewerblichen Flächen im Turmneubau zu bewerben?
- Wann ist der Baustart, bzw. die Fertigstellung geplant?
- Gibt es einen öffentlichen Durchgang durch den Flachbau von der Köpenicker Straße aus zum Bestandsgebäude?
- Wieviel Zimmer haben die Wohnungen und haben alle neuen Wohnungen eine Terrasse/ einen Balkon?
- Gibt es eine Möglichkeit den Wegfall der Parkplätze zu kompensieren, da ja auch die öffentlichen Stellplätze an der Michaelkirchstraße entfallen werden (Sanierungsgebiet nördliche Luisenstadt)?
- Wie wird sich der Schall/Lärm von der Köpenicker Straße aus nach dem Wegfall der Bäume auf das Bestandsgebäude ändern, bzw. auswirken?
- Cluster-Wohnen – wie funktioniert es und für welche Bewohner\*innen soll es ausgelegt werden?
- Baukörperabstand Flachbau zu Bestandsgebäude - wie weit ist hier der Abstand?



# FREIRAUM & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR.

## MARKTSTAND 3 - Fazit (YEWO Landscapes)

Am Marktstand Freiraum und Landschaftsarchitektur dominierte ebenfalls das Thema der Stellplätze sowie Wegfall und Erhalt der Bestandsbäume.

Im Zuge der öffentlichen Information der diesjährigen Kündigung der PKW-Stellplätze kamen einige Anwohner\*innen an diesem Veranstaltungstag vorbei, um ihren Unmut über die schwierige Suche nach einem Ersatzstellplatz zu äußern. Positiv wurde dazu wahrgenommen, dass auf Grund der frühzeitigen Kommunikation, bereits einige Anwohner\*innen erfolgreich Ersatz in der Nähe der Wohnung finden konnten. Zur Verschärfung der Parkplatz-Problematik trägt aktuell auch die Information der externen Planung der autoberuhigten Michaelkirchstraße bei.

Großes Interesse lag auch am Erhalt sämtlicher Bestandsbäume und einer intakten Grünfläche. Die Pflege und Instandhaltung der geplanten und bestehenden Grünflächen sollten in jedem Falle als wichtiger Beitrag zur Zufriedenheit der Bewohner\*innen und zum gesamten Erscheinungsbild der Anliegerstraße als wichtig angesehen werden. Dass die künftige Zugänglichkeit der Innenhöfe in OG01 ausschließlich den Anwohner\*innen vorbehalten sein würde, war für alle Interessierten nachvollziehbar.

Viele Fragen gab es auch zum Bauablauf und zur Dauer der Bauarbeiten. Als eher unangenehm wurde empfunden, dass an

die Bauarbeiten und den Lärm des südlichen Bauvorhabens nun die Bauarbeiten mit dem Neubau an der anderen Seite des Bestandsgebäudes anschließen.

Die am Boden fixierten Radbügel werden begrüßt. Einige Bewohner\*innen vertraten aber die Meinung, dass die Anzahl laut der Planung nicht ausreichen könnte. Als kleines Ausstattungselement, könnten Bügel aber je nach Bedarf eventuell zukünftig (unter Berücksichtigung der Aufstellflächen und BSR-Freibereiche) nachgerüstet werden.

Die Sorge, dass sich Partygäste an der neuen Anliegerstraße oder am Stadtplatz treffen könnten, ist präsent. Das Argument, dass durch den Neubau eine einsehbarere und auch freundlichere Raumsituation vorherrschen würde, konnte in den geführten Gesprächen überzeugen. Durch die Planung wird die Attraktivität des Platzes für ungebetene Gäste deutlich reduziert.

Einige Anfragen kamen auch bzgl. nutzbarer Durchgänge durch den Neubau, um an die Köpenicker Straße zu gelangen. Grundsätzlich sind alle wichtigen Anschlusspunkte ohne Umwege über die Zugangs-/Zufahrtsbereiche zu erreichen - für den Einkaufsweg zum anliegenden Edeka wäre ein Durchgang jedoch durchaus sinnvoll.

# FREIRAUM & LANDSCHAFTSARCHITEKTUR.

## MARKTSTAND 3 - Häufig gestellte Fragen

- Wann starten die Bauarbeiten? Wann ist die Fertigstellung geplant?
- Was passiert mit den Parkplätzen? Wo gibt es Ersatzparkplätze?
- Wer hat Zugang zu den Innenhöfen in OG01?
- Welche Bäume bleiben erhalten?
- Wie erreicht man die Köpenicker Straße? Gibt es Durchgänge?



# BISHERIGE BETEILIGUNGS- ERGEBNISSE & AUSBLICK.

## MARKTSTAND 4 - Fazit (L.I.S.T GmbH)

Nahezu alle Marktplatzbesucher\*innen waren sehr erfreut über die erneute Information der WBM über den aktuellen Planungsstand und waren am Neubauvorhaben sehr interessiert.

Fragen zu den genauen Bauzeitabläufen und Terminen standen angesichts der angekündigten Aufkündigung der PKW-Stellplätze Ende 2022 im Vordergrund. Dabei wurde der Verzicht auf eine geplante Tiefgarage im Neubautwurf von einigen Stimmen, mit Blick auf die sich zusätzlich durch die Verkehrsberuhigung auf der Michaelkirchstraße verschärfende Stellplatzproblematik im Straßenraum, kritisiert.

Durch die Markierung einer Linie konnte der reale Abstand zwischen Bestandsgebäude und Neubau für die Besucher\*innen visualisiert werden. Die Erläuterung zur künftigen Höhe konnte vielen Menschen vor Ort erlebbar machen, dass das Volumen der kommenden Bebauung nicht so „massiv“ sein wird wie erwartet (2. Bestandsriegel). Dies wurde überwiegend positiv wahrgenommen.

Kritisch wurden die Baumfällungen der gesunden Bäume gesehen und es wurde regelmäßig nach dem Ersatz und dessen genauen Standorten gefragt.

Durch den bevorstehenden Baubeginn mit der Verlegung der Fernwärmeleitungen und den anstehenden Baumfällungen ab 2023 nahmen viele Mieter\*innen die

Möglichkeit war, sich an den Ständen der Planer\*innen und Architekt\*innen etwas ausführlicher mit dem Neubauprojekt zu beschäftigen und konnten mit ihren konkreten Anliegen und Fragen an die jeweiligen Marktstände verwiesen werden.

Ein großes Interesse wurde von einigen Bestandsmieter\*innen bezüglich Natur- und Gartenthemen geäußert. Von einigen Seiten bestand beispielsweise der Wunsch nach Möglichkeiten des Gärtners in Form von Beetpatenschaften oder Hochbeeten, die im Zuge der Freiraumplanung realisiert werden könnten. Als Referenzprojekt wurde hier mehrmals die angrenzende Berolina-Genossenschaft genannt. Ebenfalls denkbar und angesprochen wurden Bienenprojekte, die im Zuge des Neubaus mitgedacht werden könnten.



# BISHERIGE BETEILIGUNGS- ERGEBNISSE & AUSBLICK.

## MARKTSTAND 4 - Häufig gestellte Fragen

- Wann starten die Bauarbeiten? Wann ist die Fertigstellung geplant?
- Bis wann darf noch geparkt werden? Wann werden die Stellplätze gekündigt?
- Welche Geschäfte im EG des Neubaus sind geplant?
- Wird es im Zuge der Neuplanungen Mieter\*innengärten, bzw. Beetpatenschaften geben (können)? Denkbar wären Beetpatenschaften ähnlich wie bei der Berolina-Genossenschaft.
- Wird es unter dem Neubau eine Tiefgarage geben?
- Wie sieht es mit der nicht vorhandenen Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes aus. Wann werden die Bestandsgebäudezugänge barrierefrei hergestellt?
- Wird/ kann es eine Art Bienenprojekt im Zuge der Neuplanung/Neugestaltung geben?
- Bekommen die Bestandsmieter\*innen Vorrang bei der Vergabe der Neubauwohnungen?



## Auftraggeber\*in

# WBM.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT  
BERLIN-MITTE MBH

Dircksenstraße 38  
10178 Berlin

Telefon: 030 / 2471 57 00  
Telefax: 030 / 2471 4100  
E-Mail: info@wbm.de

Ansprechpartnerin: Silke Ackermann

## Herausgeber\*in



### L.I.S.T.

Lösungen  
im Stadtteil  
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Gottschedstraße 33  
13357 Berlin

Telefon: 030 / 460 60 550  
Telefax: 030 / 460 60 555  
E-Mail: info@list-gmbh.de

Berlin, Mai 2022

## Abbildungen

Visualisierung Titelbild & S.3 : LOVE architecture and urbanism  
Fotos: L.I.S.T. GmbH

