

„

Zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen sind Voraussetzung für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

NEUER WOHNRAUM FÜR MEINEN KIEZ.

WARUM BRAUCHT BERLIN SO DRINGEND WOHNRAUM?

WELCHE ROLLE SPIELT DIE WBM FÜR GEMEIN- WOHLORIENTIERTES WOHNEN?

Als landeseigenes Unternehmen spielt die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte GmbH eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und der Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes. Dabei setzen das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ den politischen Rahmen des ökonomischen und sozialen Handelns der WBM.

WIE KANN DIE WBM BEZAHLBAREN WOHN- RAUM ZUR VERFÜGUNG STELLEN?

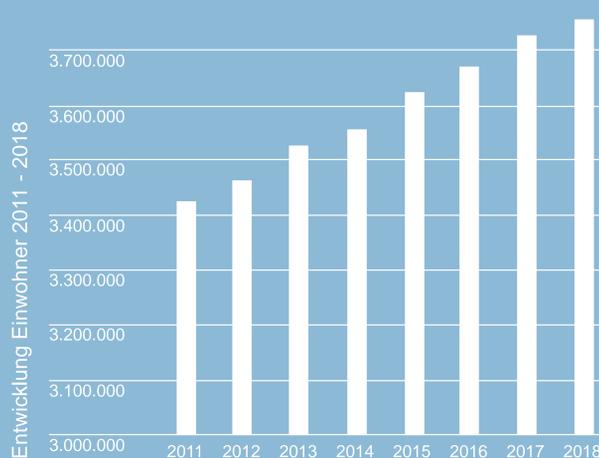
Die WBM ist eine der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin und Mitunterzeichner der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Berliner Senat.

Folgende Kriterien gilt es zu beachten:

- sozialverträgliche Mieten
- soziale Wohnraumversorgung
- Wohnungsneubau

Die wichtigsten Regelungen für den Wohnungsneubau im Rahmen der Kooperationsvereinbarung:

- Mietpreisbindung: min. 50 % der Wohnungen zu einer NKM von 6,50 €/m²* (gefördert), max. 50 % der Wohnungen zu einer NKM von ø unter 10,00 €/m²* (freifinanziert)
- Belegungsbindung für die geförderten Wohnungen, d.h. Vermietung an WBS-Inhaber*innen
- Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrößen



3,75 Mio.

Stand 30.06.2019

BERLIN WÄCHST

über 2 Mio.

Haushalte in 2017

VIELE HAUSHALTE

20.000

WE jährlicher Bedarf

15.669

2017 gebaut

15% durch öffentliche Bauherren

NEUBAUBEDARF

100.000

WE im gemeinwohlorientierten Sektor

von 194.000

neuen WE bis 2030

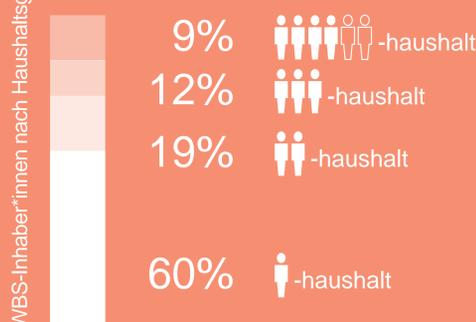
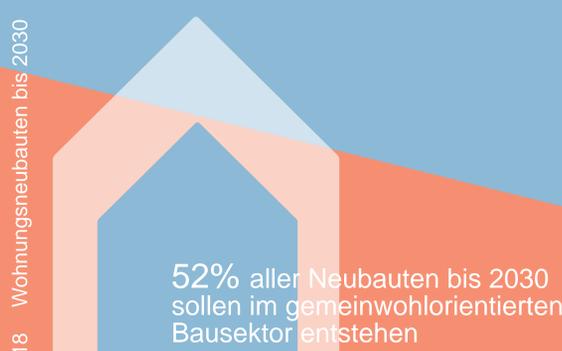
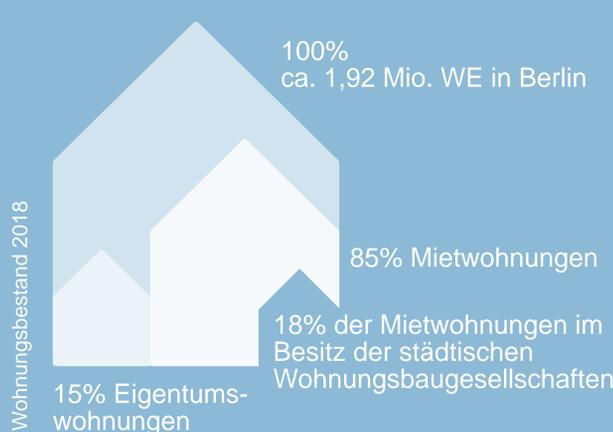
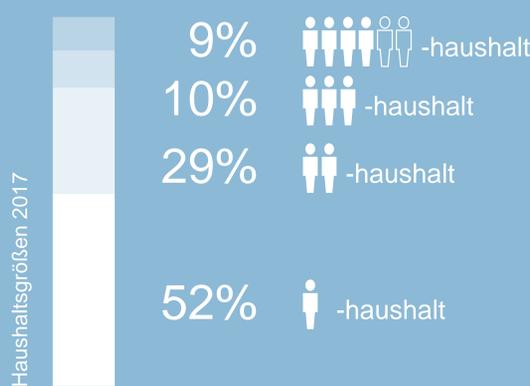
BEZAHLBARER WOHNRAUM

43.425 (5%)

WBS-Inhaber*innen (Haushalte) 2018

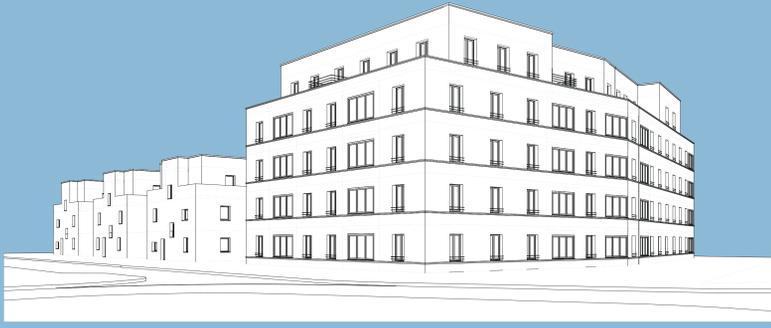
von 831.000

WBS-berechtigten Haushalten 2018



Quellen: Statistischer Bericht - Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 30. Juni 2019, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg // IBB Wohnungsmarktbericht 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Zensus 2011 // Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin; STEP Wohnen 2030 // Nachhaltigkeits- und Konzernlagebericht 2018, WBM (2018) // Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) 2017: „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ - Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins | Grafiken: STADTBOX

NEUBAU- VORHABEN

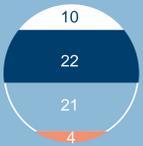


KONZEPT

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau, bestehend aus einem 5-geschossigen Kopfgebäude mit 42 Wohneinheiten sowie 3 Punkthäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten. Das Kopfgebäude ist unterkellert und als Hochparterre ausgebildet. Das Grundstück verläuft entlang der Neukirchstraße sowie der Prenzlauer Promenade und wird von der Neukirchstraße aus erschlossen.

Städtebaulich bildet der Neubau eine schallabschirmende Randbebauung entlang der Prenzlauer Promenade, die sich in der Neukirchstraße in Punkthäuser auflöst. Die Höhe und Dimensionierung des Kopfgebäudes orientiert sich an den Nachbargebäuden in der Tiniusstraße 58-60. Der lange Flügel ist 28,70 m + 20,40 m lang sowie 13 m tief und der kurze Flügel 21,85 m lang und 13,80 m tief.

Die Dimensionierung der Punkthäuser entwickelt sich aus den Gebäudetiefen der Nachbarschaften und vermittelt zwischen dem Kopfgebäude und der kleinteiligen Bestandsbebauung in der Neukirchstraße. Die Maße betragen 12 m Breite auf 13 m Tiefe.



57 WE
15 WE freifinanziert
42 WE öffentlich gefördert

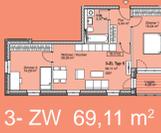
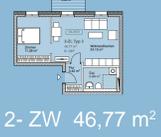
- 1-Zimmer-Wohnung
- 2-Zimmer-Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnung
- 4-Zimmer-Wohnung

NEUKIRCHSTRASSE 1 - 4

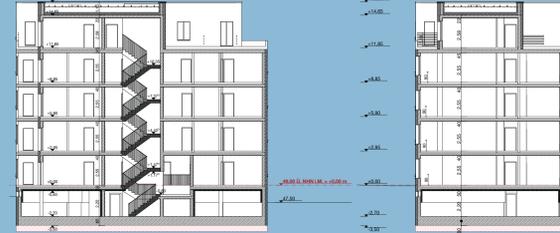
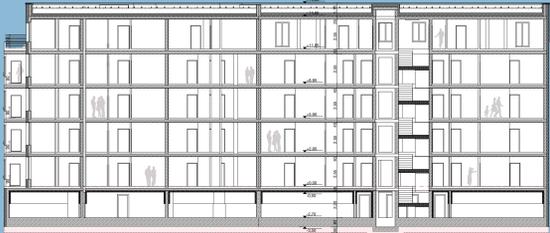


KOPFGEBÄUDE

Exemplarische Grundrisstypologien

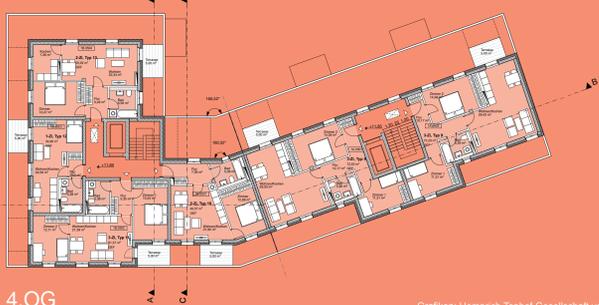
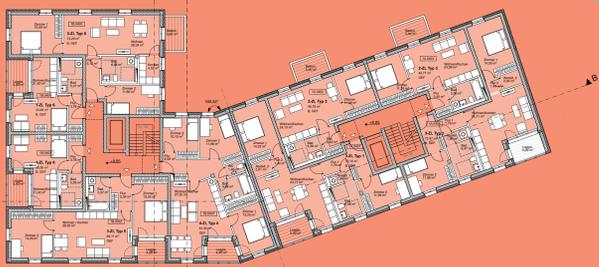


Schnittansicht und Ansicht Prenzlauer Promenade

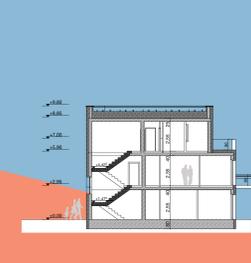
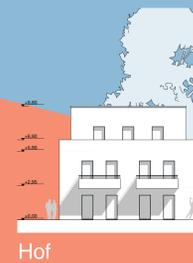


Schnittansicht und Ansicht Hof

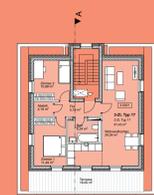
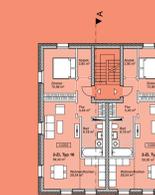
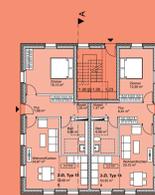
Exemplarische Grundrisse



PUNKTHÄUSER



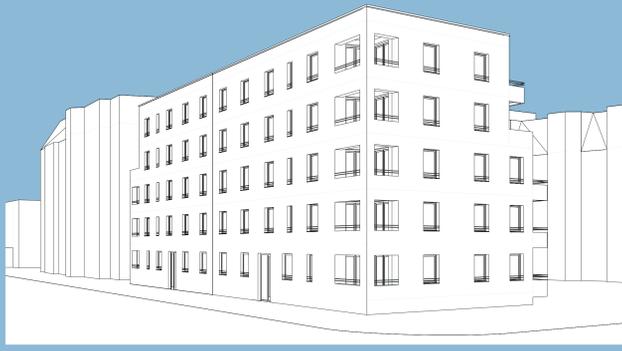
Schnittansicht und Ansicht



Exemplarische Grundrisse

Exemplarische Grundrisstypologien





NEUBAU- VORHABEN

KONZEPT

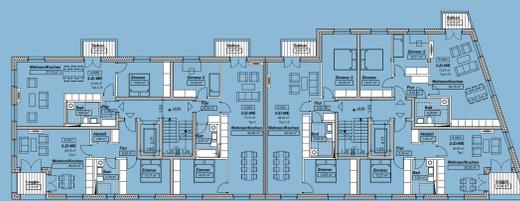
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Wohnungsneubau, bestehend aus einem 5-geschossigen Gebäude mit 26 Wohneinheiten. Der Neubau ist unterkellert, die Erdgeschosswohnungen sind als Hochparterre ausgebildet.

Mit dem Neubau erhält der Bereich an der Kreuzung Grabbeallee/Tschaikowskistraße eine räumliche Fassung. Der Baukörper nimmt die historische Gebäudeflucht an der Grabbeallee auf. Die Höhenentwicklung reagiert mit einem Rücksprung auf die gebietsfremde direkt anschließende Bebauung in die Tiefe des Grundstücks. Gleichzeitig wird ein Gebäudekopf zur Tschaikowskistraße formuliert, der die gegenüberliegende Bebauung aufnimmt und die Bedeutung dieser Straßenkreuzung im Verlauf der Grabbeallee akzentuiert. Entlang der Tschaikowskistraße wird die tiefe Vorgartenzone wie im weiteren Straßenverlauf vorhanden aufgenommen, gleichzeitig wird durch die Staffelung von einem 5-geschossigen zu einem 3-geschossigen Baukörper dem direkt angrenzenden Nachbargebäude mit seinem großen Vorgarten Referenz erwiesen. Der Neubau ist in zwei von der Grabbeallee erschlossene Bauteile gegliedert. Die Ausbildung der Gebäudeteile mit 3-geschossigen Köpfen formuliert einen Gebäudeabschluss und vermittelt in den umgebenden Höhenverlauf. Die Dimensionierung des Neubaus entwickelt sich aus den Gebäudetiefen der Nachbarschaften, am nördlichen Ende misst der Baukörper 12,30 m, der südliche Abschluss aus der Tschaikowskistraße 12,98 m.

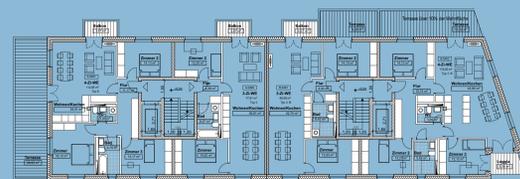


Schnittansicht und Ansicht Grabbeallee

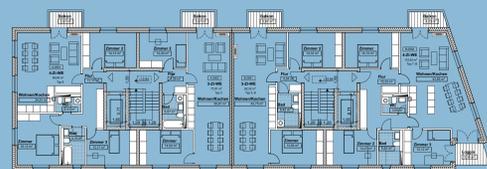
GRABBEALLEE 56 - 60



1. OG

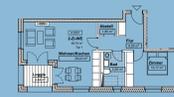


2. OG

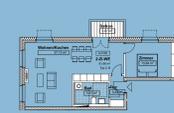


4. OG

Exemplarische Grundrisse



2- ZW 60,75 m²



2- ZW 61,46 m²



3- ZW 73,11 m²



3- ZW 75,41 m²



4- ZW 99,64 m²



3- ZW 82,57 m²



4- ZW 112,42 m²

Exemplarische Grundrisstypologien

NEUER WOHNRAUM
FÜR MEINEN KIEZ.
WAS IST IHNEN WICHTIG?

ZEITPLAN

FRÜHJAHR 2020

Einreichung Bauantrag

SOMMER 2021

Baubeginn geplant

SOMMER 2023

Fertigstellung geplant