
NEUER
WOHNRAUM
FÜR MEINEN
KIEZ.

INFORMATIONEN- VERANSTALTUNG

NEUBAUVORHABEN

Grabbeallee 56 - 60
Berlin - Niederschönhausen

Neukirchstraße 1 - 4
Berlin - Heinersdorf

13.02.2020

KOMMUNIKATION

Christine Bock
Urban Catalyst

Julia Krick
STADTBOX

Sonja Schendzielorz
STADTBOX

WBM

Stephan Scharping
Projektentwickler

HEMPRICH TOPHOF GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH

Carlotta Brucker

Bartosz Pogoda

01

ANLASS

02

EINFÜHRUNG

Warum braucht Berlin so dringend Wohnraum?
Welche Rolle spielt die WBM?

ÜBERSICHT

03

NEUBAUVORHABEN

Vorstellung der Neubauvorhaben
Zeitplan

04

RÜCKFRAGEN

05

AUSSTELLUNG

Rückfragen am Plan

DIE WBM SCHAFFT NEUEN WOHNRAUM!

GRABBEALLEE 56 - 60

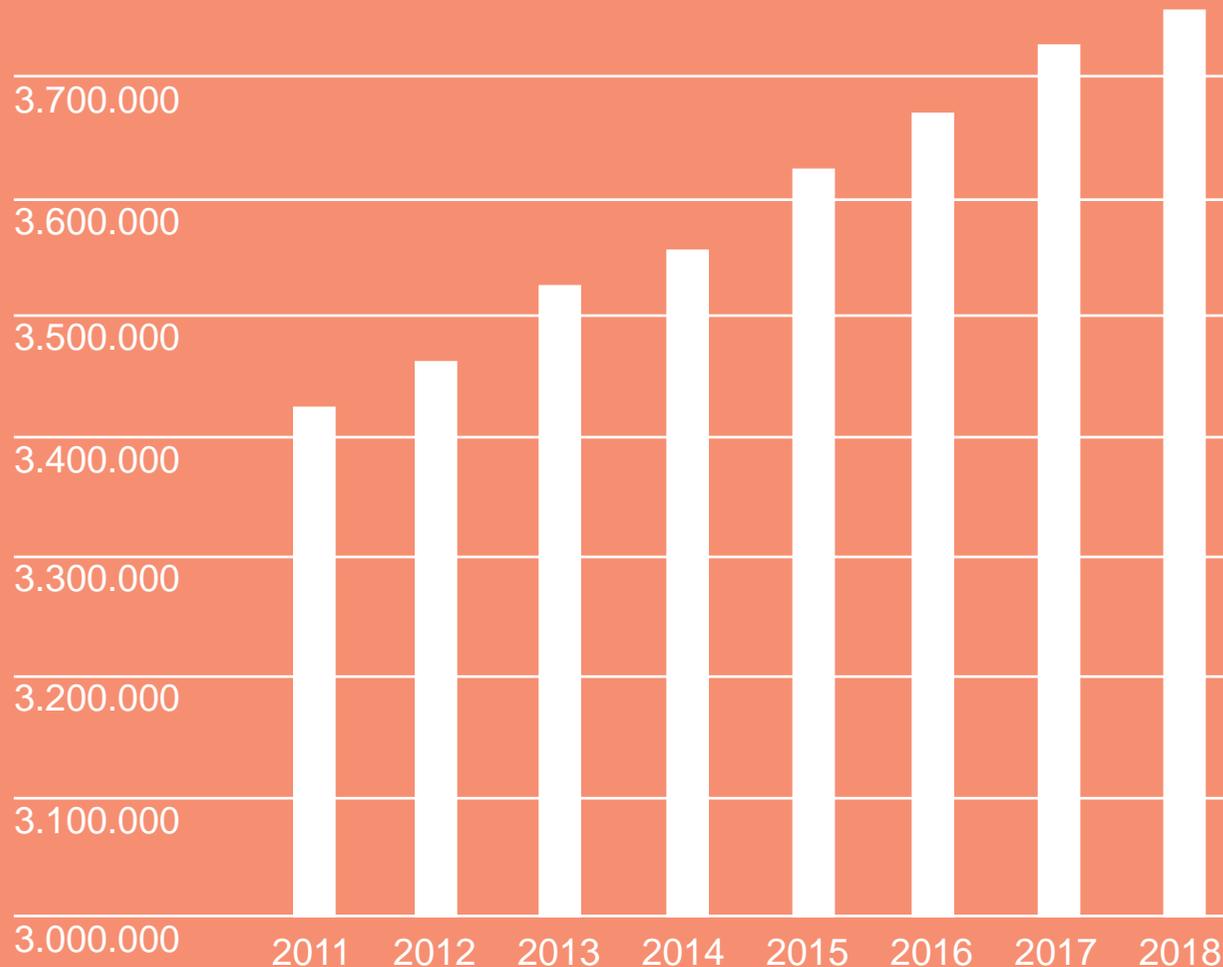
PANKOW

NEUKIRCHSTRASSE 1 - 4

Niederschönhausen

Heinersdorf

WARUM BRAUCHT BERLIN SO DRINGEND WOHNRAUM?



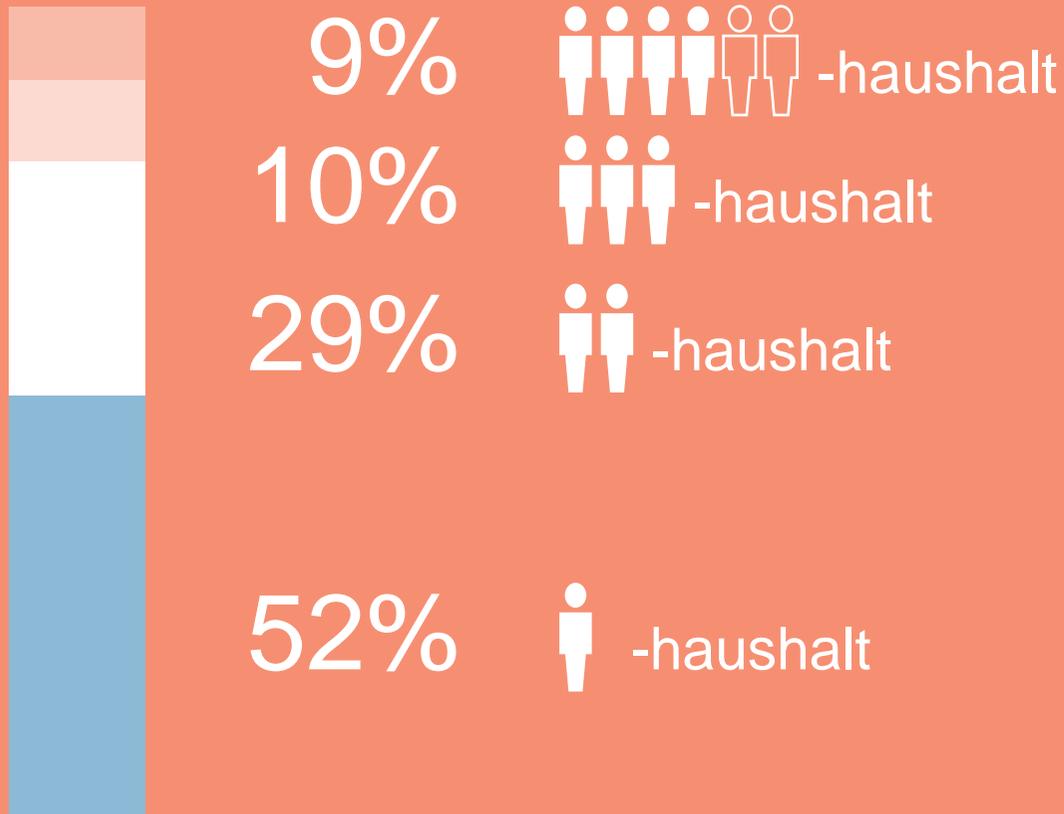
Entwicklung Einwohner 2011 - 2018

1
BERLIN WÄCHST



3,754 Mio.
Stand 30.06.2019

WARUM BRAUCHT BERLIN SO DRINGEND WOHNRAUM?



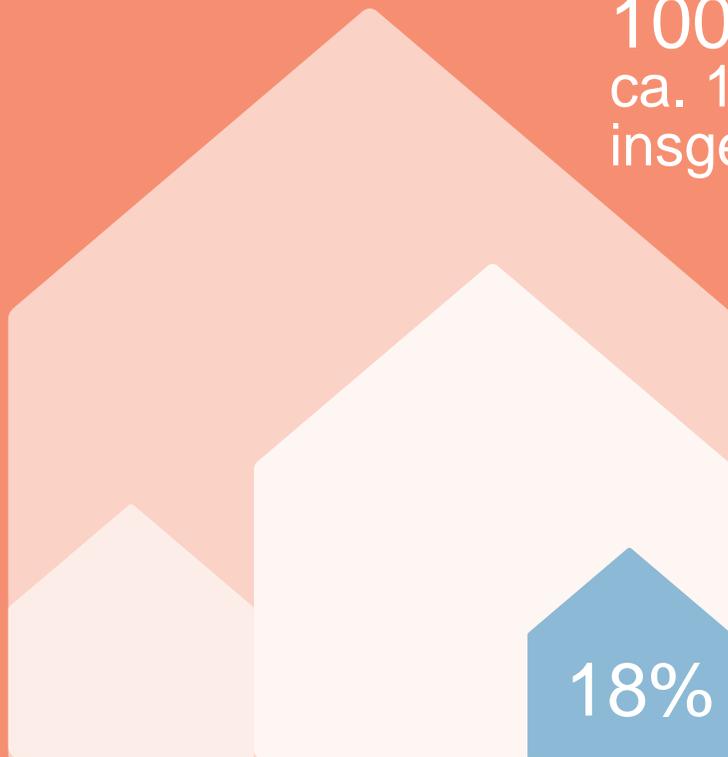
2
BERLIN HAT
VIELE HAUSHALTE

 über **2 Mio.**
Haushalte in 2017

Haushaltsgrößen 2017

WARUM BRAUCHT BERLIN SO DRINGEND WOHNRAUM?

100%
ca. 1,92 Mio. WE in Berlin
insgesamt



15% sind Eigentums-
wohnungen

85% sind
Mietwohnungen

18%

der Mietwohnungen im
Besitz der städtischen
Wohnungsbau-
gesellschaften

3

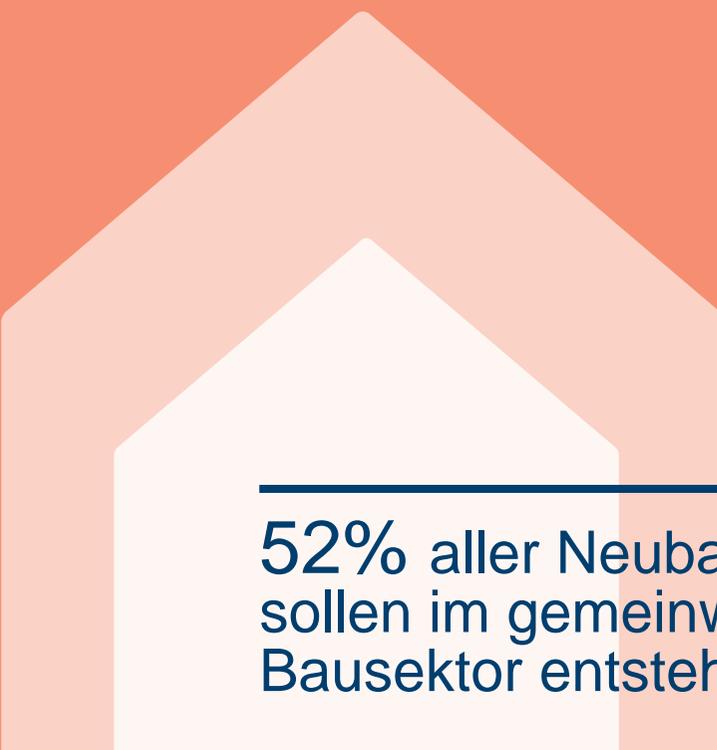
BERLIN HAT NEUBAUBEDARF

 **20.000 WE**
jährlicher Baubedarf

 **15.669 WE**
2017 gebaut

 **15%** durch öffentliche
Bauherren

BERLIN BRAUCHT GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNUNGEN



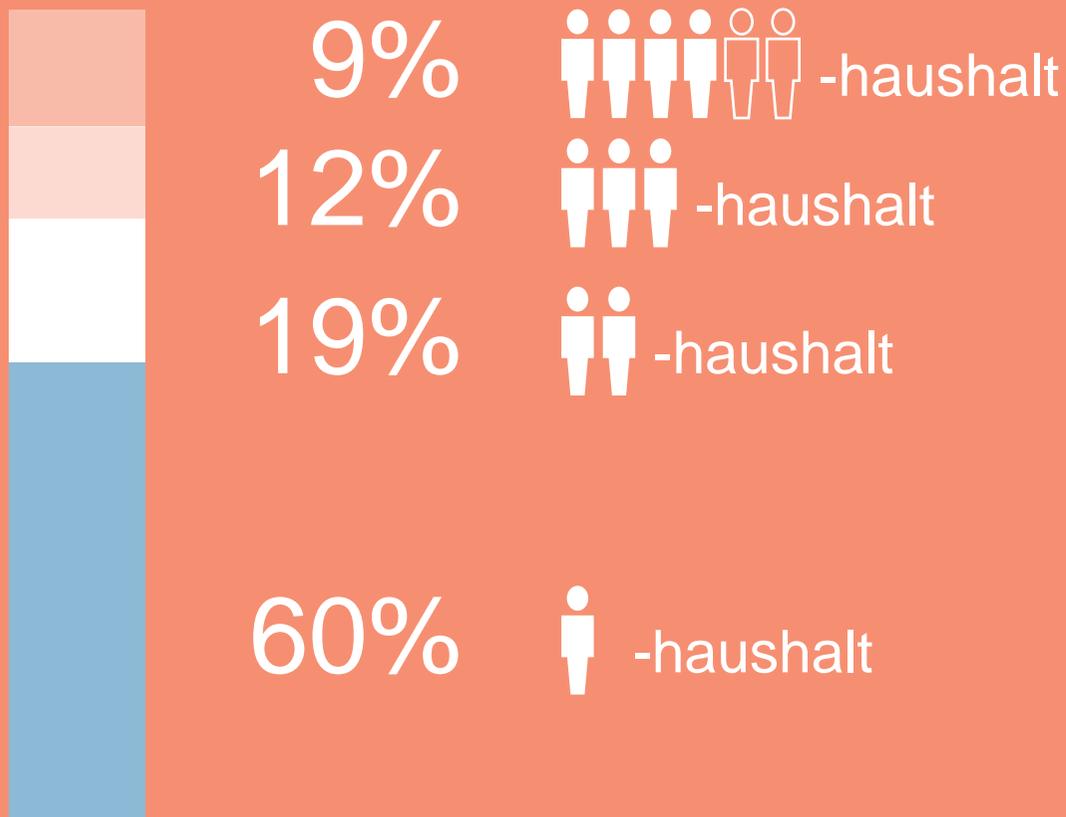
52% aller Neubauten bis 2030
sollen im gemeinwohlorientierten
Bausektor entstehen

 **ZIEL** bis 2030
194.000 neue WE
davon **100.000** WE
im gemeinwohlorientierten
Bausektor

”

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

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030



Anzahl der WBS-Inhaber nach Haushaltsgröße 2018

5
BERLIN BRAUCHT
BEZAHLBAREN
WOHNRAUM

 **831.000**
Berliner Haushalte
waren 2018 WBS-
berechtigt

 **43.425 (5%)**
Berliner Haushalte
haben 2018 WB in
Anspruch genommen

WAS BEDEUTET WBS-BERECHTIGT?

WohnBerechtigungsSchein

Voraussetzung für den Bezug einer
öffentlich geförderten Wohnung

Anspruch haben Haushalte, deren
Einkommen eine bestimmte
Einkommengrenze nicht überschreitet
(z.B. 16.800 € im Jahr für einen
Einpersonenhaushalt)

WELCHE ROLLE SPIELT DIE WBM?

Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte GmbH

eine der führenden Wohnungsbau-
gesellschaften in Berlin

Bereitstellung von bezahlbaren
Wohnen und Erweiterung des
kommunalen Wohnungsbestands

31.279

Mietwohnungen

284.209 m²

Gewerbemietflächen

Ziel 10.000

Zuwachs bis 2026

∅ 6,28 €/m²

Nettokaltmiete

WIE STELLT DIE WBM LEISTBAREN WOHNRAUM ZUR VERFÜGUNG?

politischen Rahmen für soziales und
ökonomisches Handeln setzen:

Wohnraumversorgungsgesetz

Kooperationsvereinbarung
„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau
und soziale Wohnraumversorgung“

299.749 WE

im Eigentum städtischer
Wohnungsbaugesellschaften
(Stand: 2017)

ZIEL

bis **2021**

360.000 WE

im Eigentum städtischer
Wohnungsbaugesellschaften

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

ZWISCHEN DEM SENAT & BERLINS LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Die WBM ist eine der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin und Mitunterzeichner der Kooperationsvereinbarung.

50 %
der Neubauwohnungen
mietpreis- und
belegungsgebunden

Folgende Kriterien sind zu beachten:
sozialverträgliche Mieten
soziale Wohnraumversorgung
Wohnungsbau

30.000 WE
sollen bis 2021 durch die
landeseigenen Wohnungs-
baugesellschaften errichtet
werden

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

REGELUNGEN

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

min. 50 % der Wohnungen zu
von 6,50 €/m² NKM

FREIFINANZierter WOHNUNGSBAU

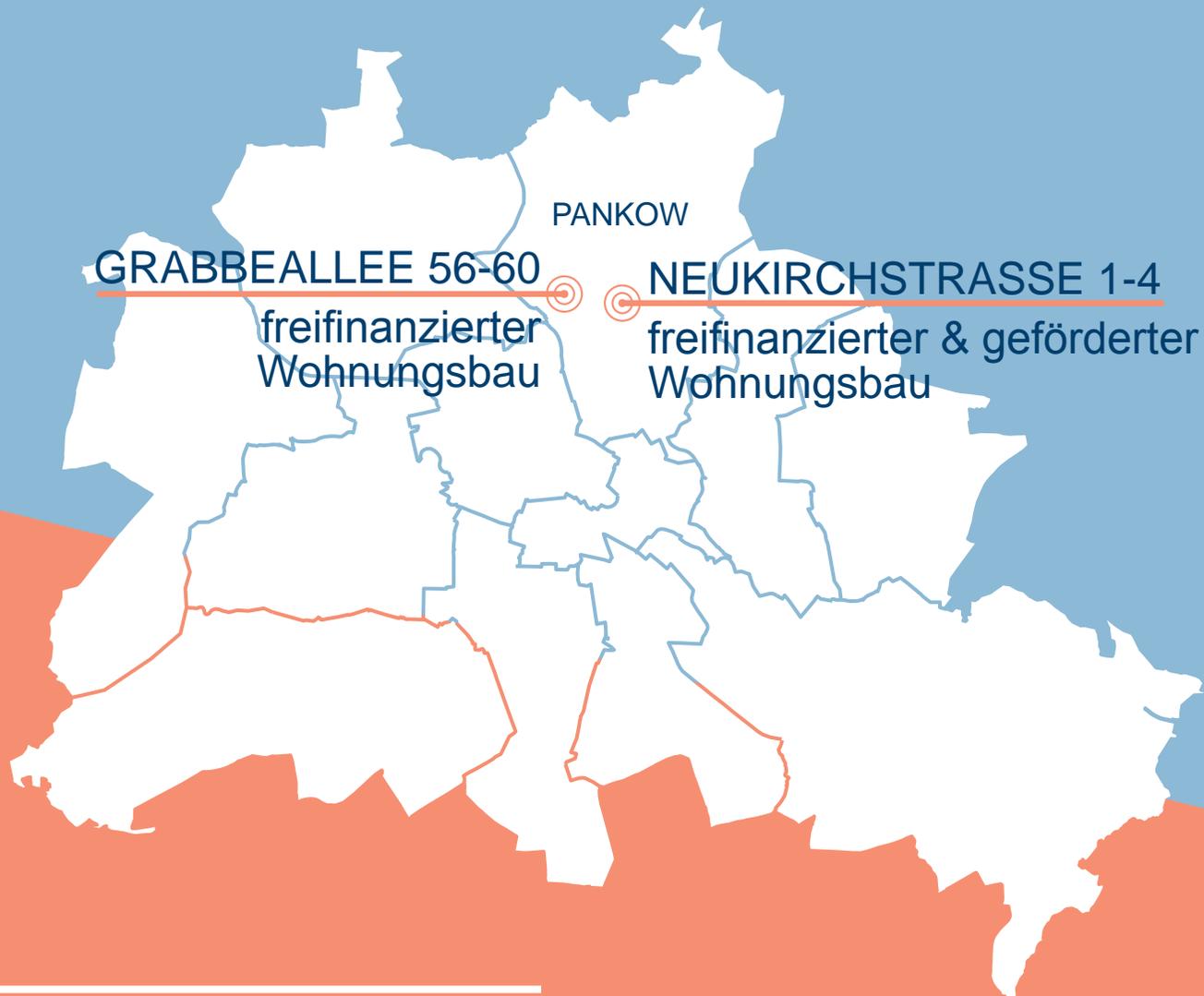
max. 50 % der Wohnungen zu
ø unter 10,00 €/m² NKM

Mietpreisbindung

Belegungsbindung für
die geförderten Wohnun-
gen (d.h. Vermietung an
WBS-Inhaber*innen)

Vorgaben zu Wohnungsmix
und Wohnungsgrößen

NEUBAUVORHABEN



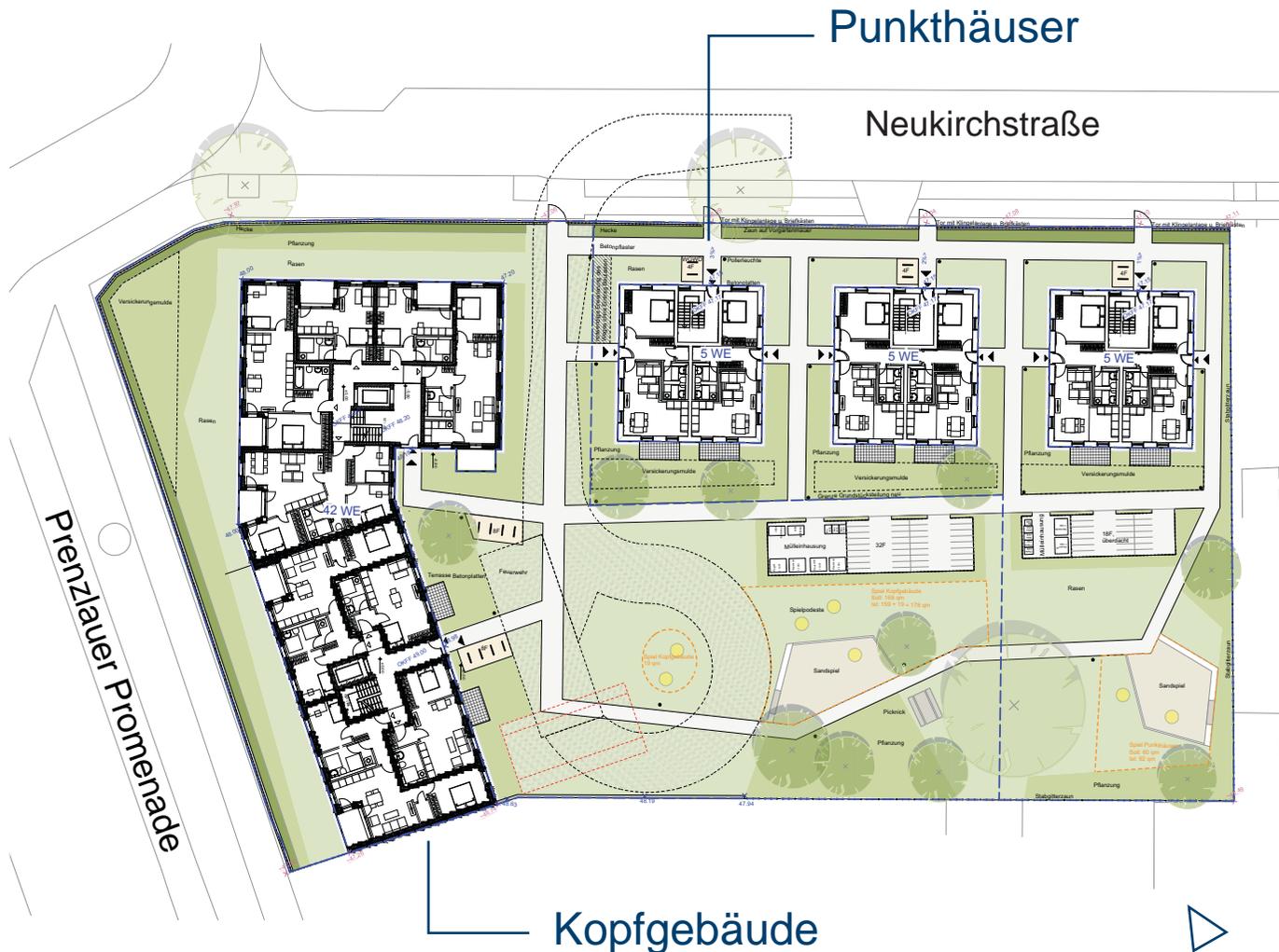
83 neue
Wohneinheiten

Gemeinsame
Entwicklung

auf Grund von förderrechtlichen
Rahmenbedingungen

STANDORT

Kreuzung Prenzlauer Promenade zur Neukirchstraße



57 WE



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

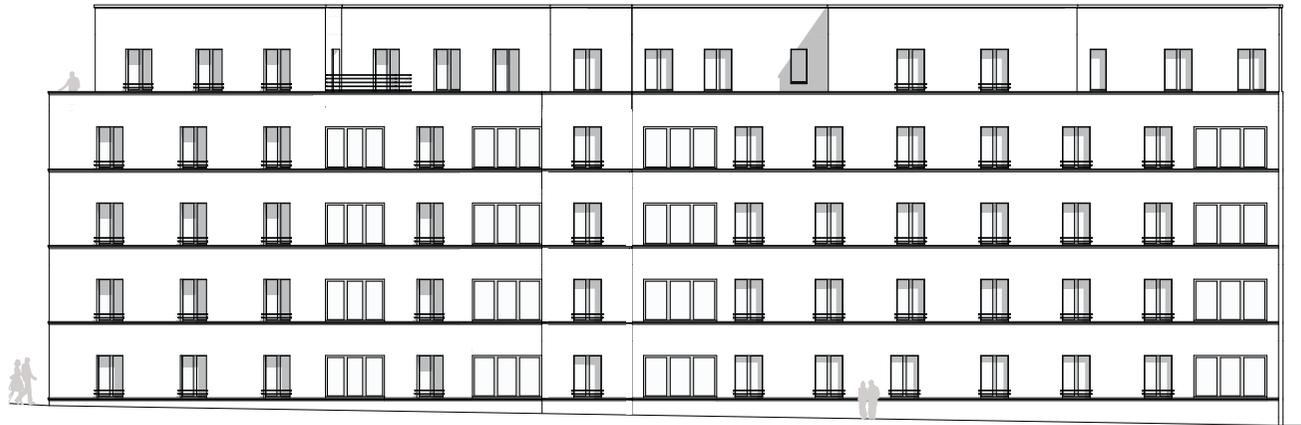
NEUKIRCHSTRASSE 1 - 4

Gebäudetypologien
orientieren sich an
Bestandsgebäuden

Minderung von Lärm-
emissionen durch
Schließung der Straßenecke



KOPFGEBÄUDE



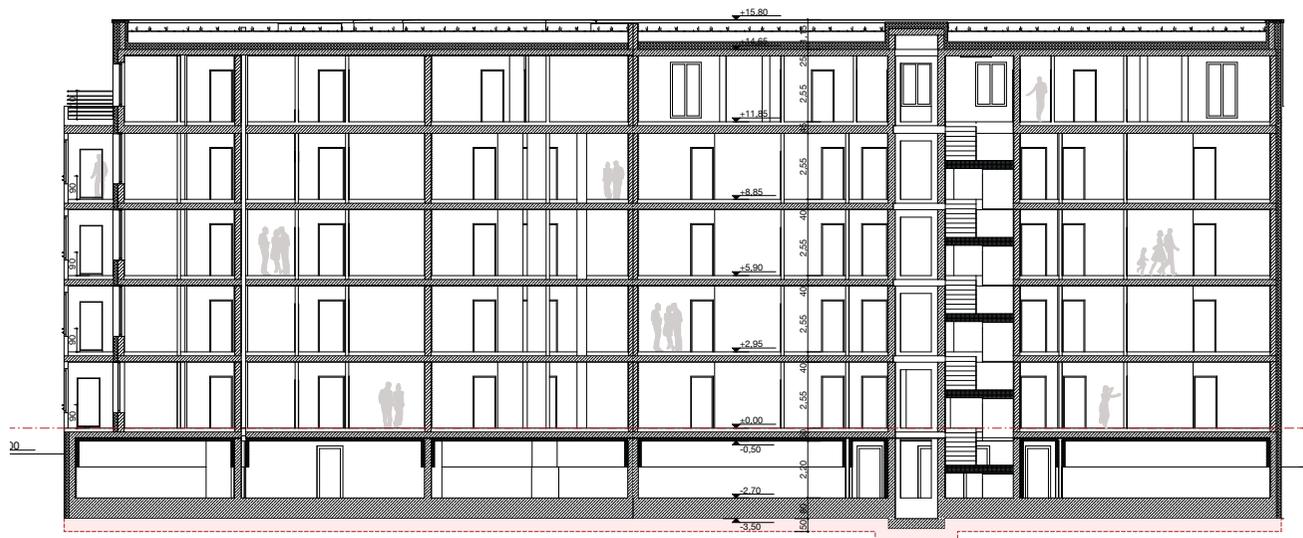
Ansicht Prenzlauer Promenade

5 Geschosse

unterkellert

Hochparterre

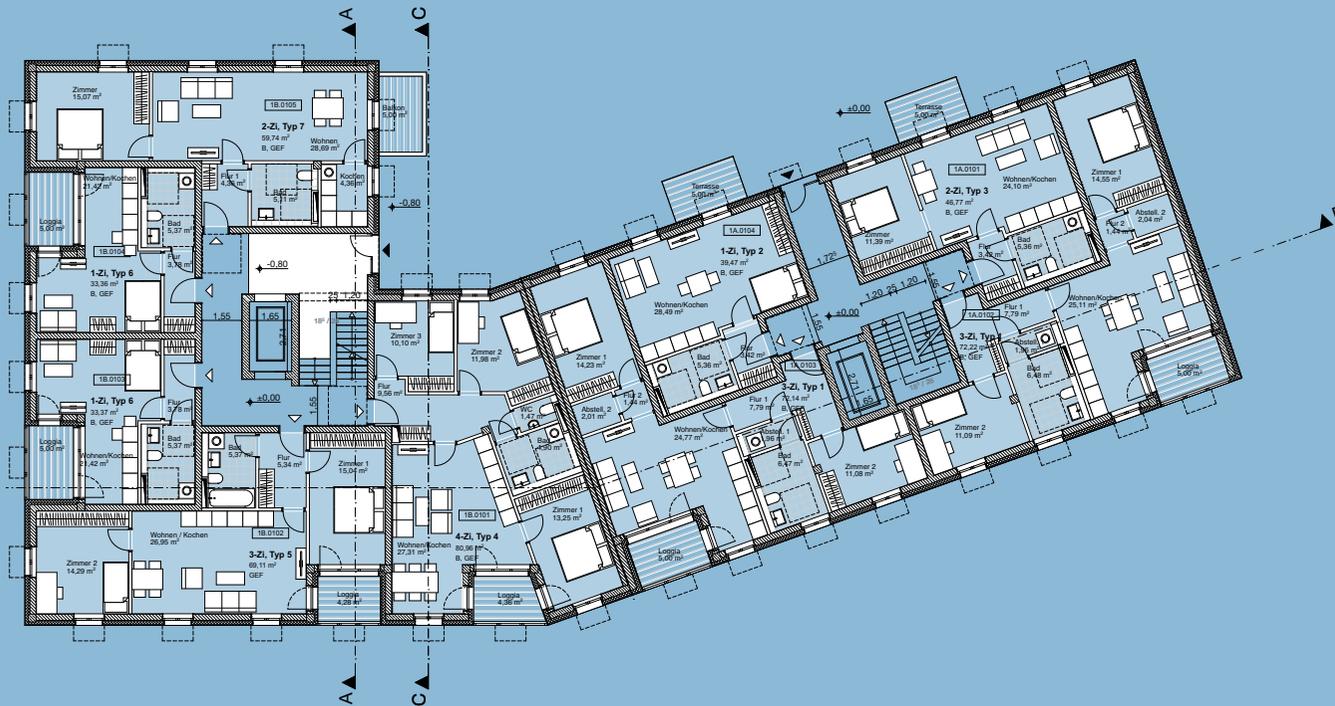
Erschließung von Neukirch-
straße



Schnittansicht Prenzlauer Promenade

GRUNDRISSSE

EG

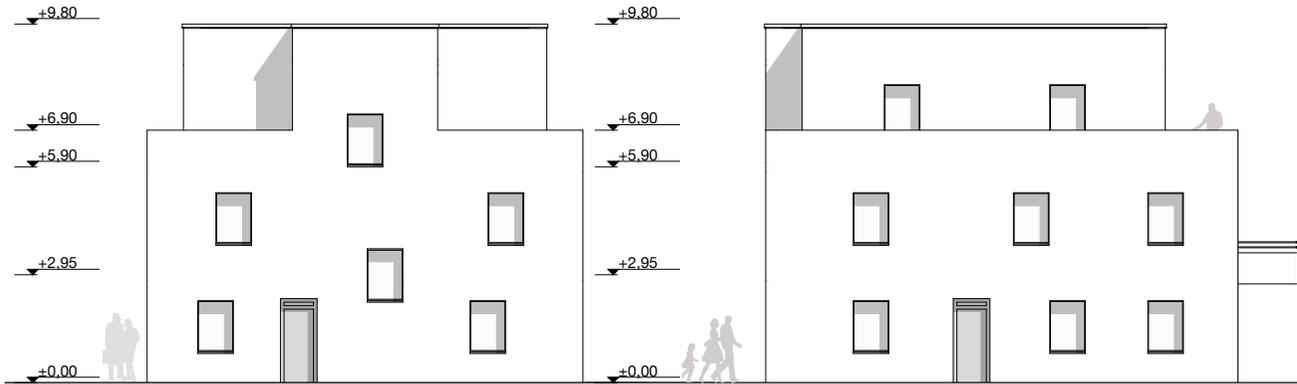


GRUNDRISSSE

1. OG



PUNKTHÄUSER

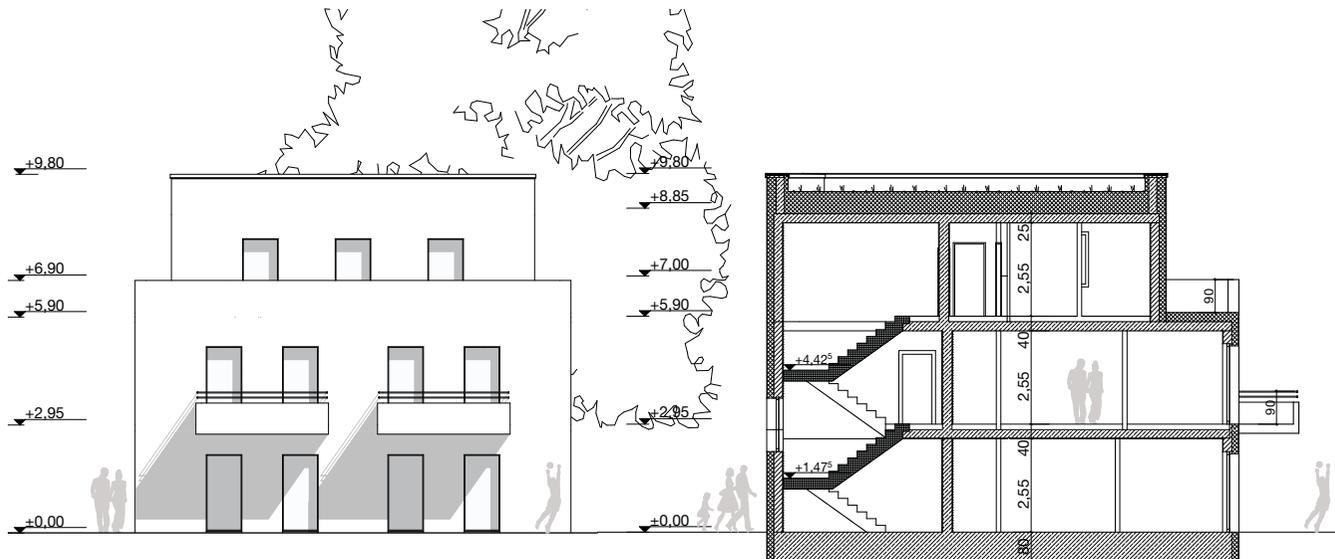


Ansicht Neukirchstraße

Seitenansicht

3 Geschosse

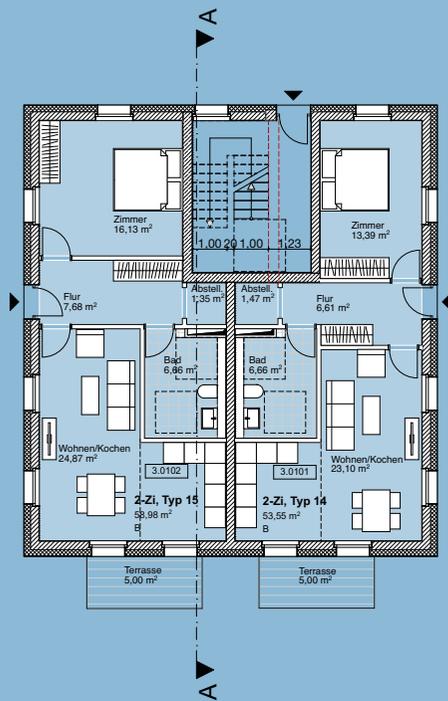
Erschließung von Neukirchstraße



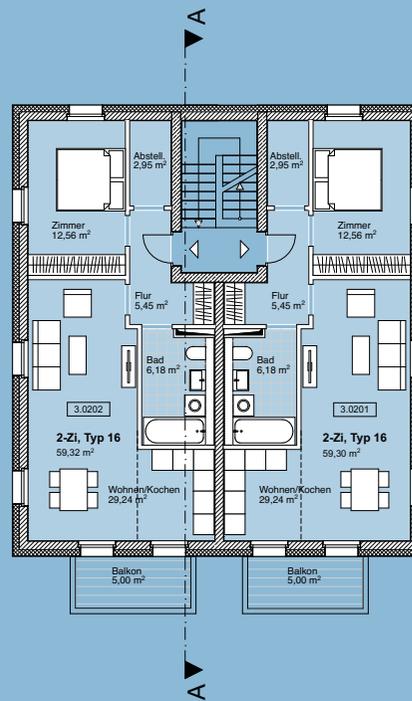
Ansicht Hof

Schnittansicht

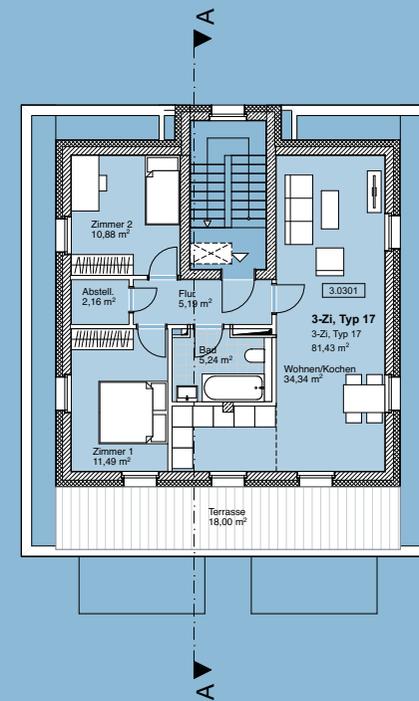
GRUNDRISSSE



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

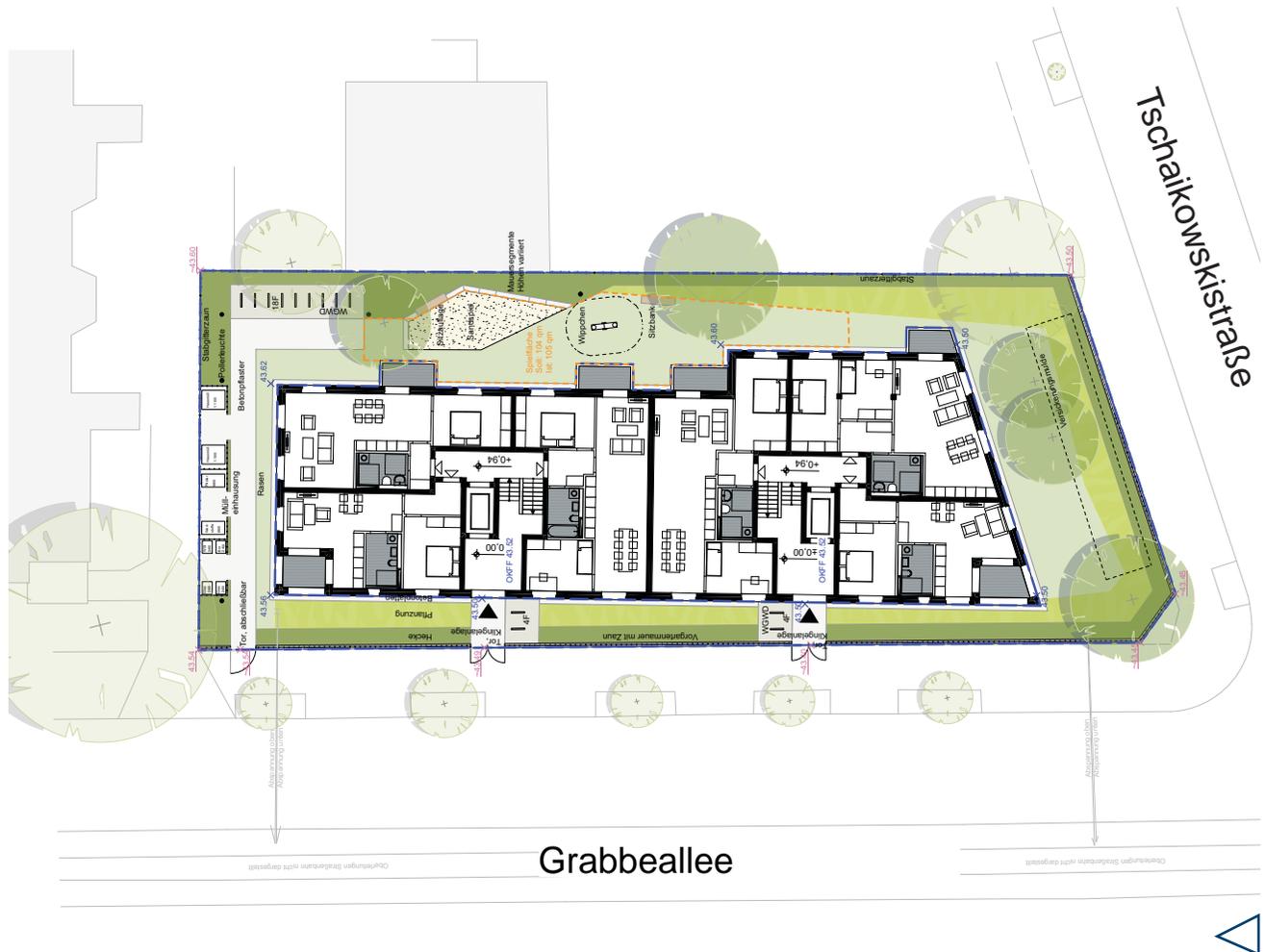
GRABBEALLEE 56-60

PANKOW

NEUKIRCHSTRASSE 1-4

STANDORT

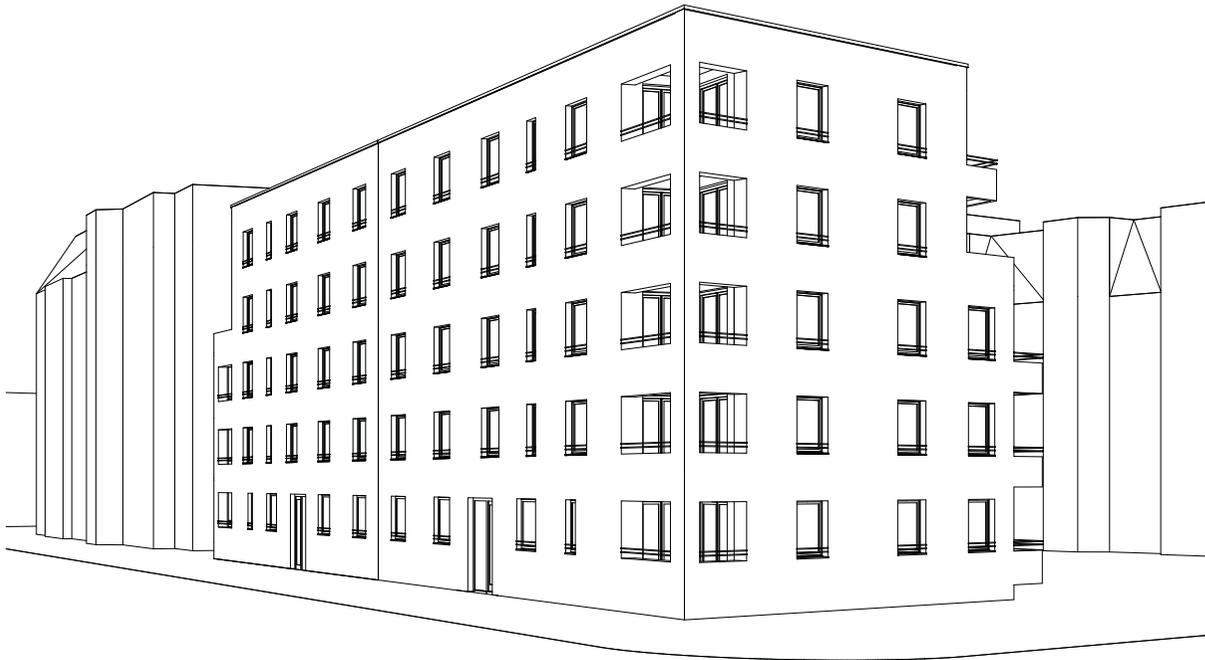
Kreuzung Grabbeallee zur Tschaikowskistraße



26 WE
freifinanziert

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

GRABBEALLEE 56, 58, 60



Gebäudetypologie
orientiert sich an
Bestandsgebäuden

Kreuzung Grabbeallee/
Tschaikowskistraße erhält
räumliche Fassung

historische Gebäudeflucht
wird aufgenommen

Gebäudekopf nimmt gegen-
überliegende Bebauung auf



Ansicht Grabbeallee

5 Geschosse

unterkellert

Hochparterre

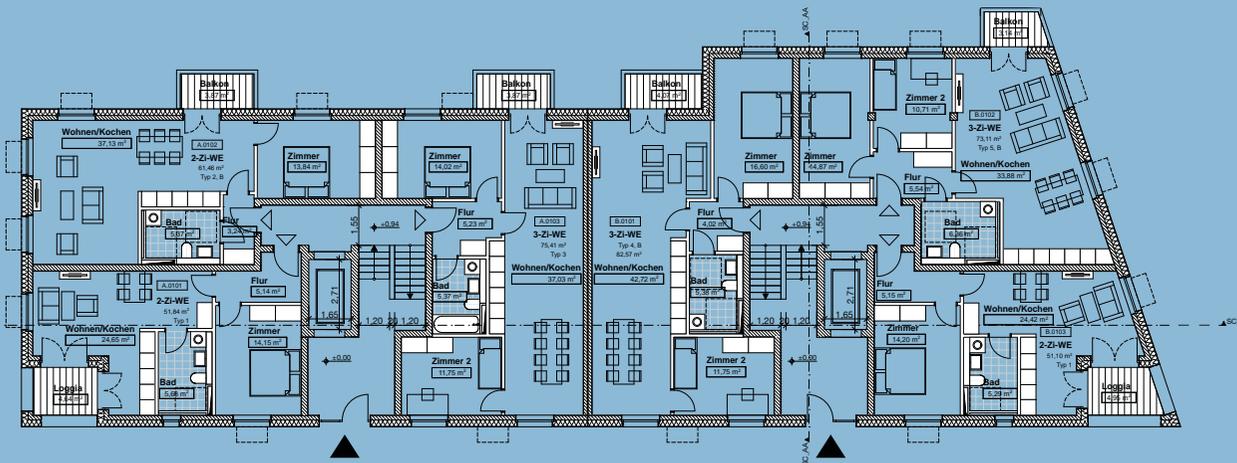
ebenerdige Erschließung
von Grabbeallee



Schnittansicht Grabbeallee

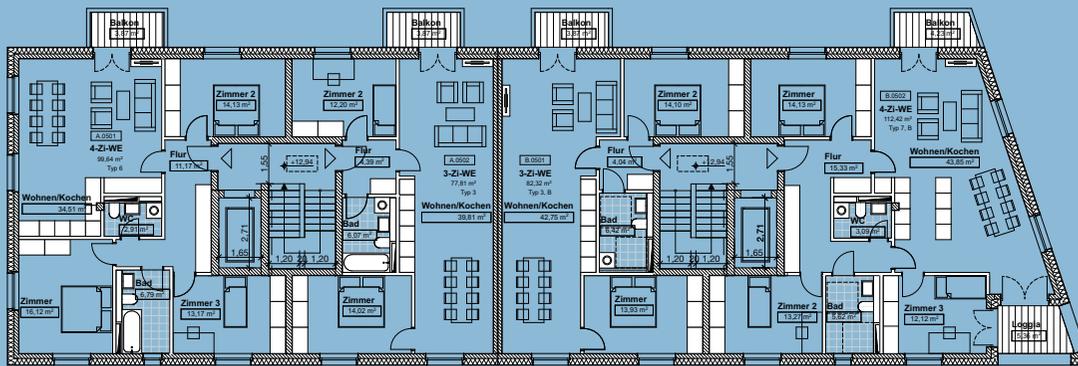
GRUNDRISSSE

EG



GRUNDRISSSE

4. OG



DER BEITRAG ZUR ... NACHHALTIGKEIT

Neukirchstraße



BAUMBESTAND

3 geschützte Bäume auf Grundstück
2 Bäume auf Gehweg müssen gefällt werden

2 Bäume am Gehweg Neukirchstraße können durch einen Kronenschnitt erhalten werden

vs. 10 Bäume werden neu gepflanzt

Grabbeallee



5 geschützte, 2 ungeschützte Bäume auf Grundst.
1 Baum auf Gehweg müssen gefällt werden

Es ist zu erwägen, ob ein an der östlichen (Abb. links Mitte) Grundstücksgrenze befindlicher Ahorn durch baumchirurgische Maßnahmen erhalten werden kann.

vs. 4 Bäume werden neu gepflanzt

DER BEITRAG ZUR ... NACHHALTIGKEIT

REGENWASSER- VERSICKERUNG

Versickerungsmulden auf dem Grundstück als
dezentrale Versickerungsmaßnahme

Neukirchstraße



Grabbeallee

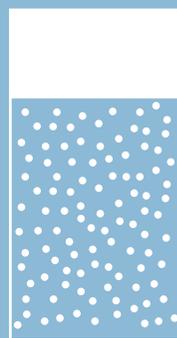


DER BEITRAG ZUR ... NACHHALTIGKEIT

Neukirchstraße



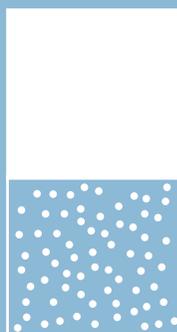
VERSIEGELUNG



1.245 m²
überbaute Fläche

3.347 m²
nicht versiegelte Fläche
(exkl. Dachflächen)

Grabbeallee



603 m²
überbaute Fläche

595 m²
nicht versiegelte Fläche
(exkl. Dachflächen)

DER BEITRAG ZUR ... NACHHALTIGKEIT

VERSIEGELUNG

Versiegelungsgrad der Freianlagen wird möglichst gering gehalten

nur Gebäudezugänge und Wegeanschlüsse zu den Müllplätzen incl. des Müllplatzes und zu den Fahrradstellplätzen werden gepflastert

Fahrradstellplätze erhalten einen Belag aus wassergebundener Decke

großzügige Vorgärten entsprechend der Umgebung

Neukirchstraße

Grabbeallee



DER BEITRAG ZUM ... SOZIALRAUM



Sandspielbereiche mit Spielmauern und Sitzbänken

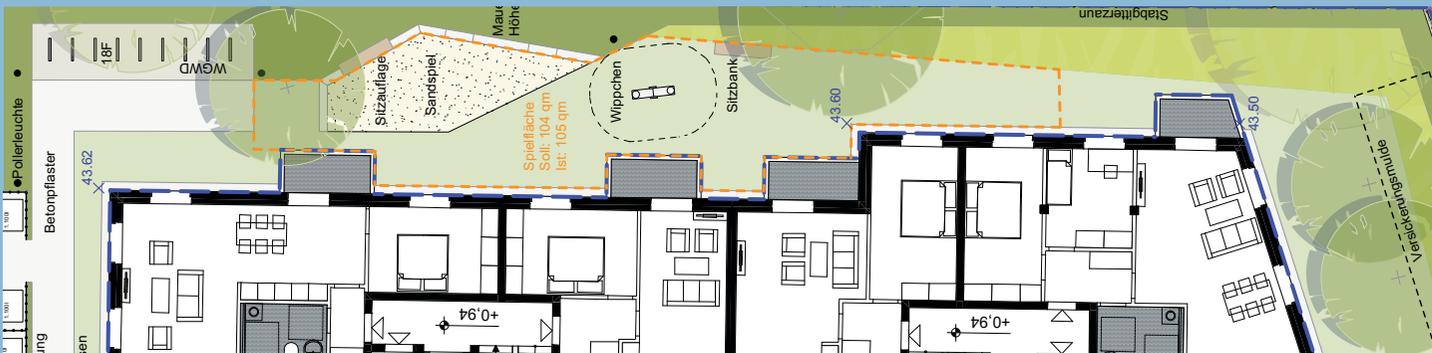
großzügige Rasenflächen mit Spielgeräten für Kleinkinder

NEUKIRCHSTRASSE:

Tisch mit Sitzbänken im Baumschatten dient als kommunikativer Ort für die Bewohnerschaft

Terrassen der Erdgeschosswohnungen erlauben einen direkten Gartenzugang

Neukirchstraße



Grabbeallee

03 NEUBAUVORHABEN

Grafik: Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

WBM.
Finde Deine Mitte

WIE GEHT ES WEITER?

FRÜHJAHR
2020

Einreichung
Bauantrag

SOMMER
2021

Baubeginn
geplant

SOMMER
2023

Fertigstellung
geplant

NEUER
WOHNRAUM
FÜR MEINEN
KIEZ.

RÜCKFRAGENRUNDE

Stephan Scharping
WBM, Projektentwickler

NEUER WOHNRAUM FÜR MEINEN KIEZ.

Schicken Sie uns Ihre Fragen:
[neuerwohnraumfuermeinenkiez
@agentur-stadtbox.de](mailto:neuerwohnraumfuermeinenkiez@agentur-stadtbox.de)

13.02.2020