

---

# NEUER WOHNRAUM FÜR MEINEN KIEZ.

---

ESSENZEN

INFORMATIONEN-  
VERANSTALTUNG  
13.02.2020

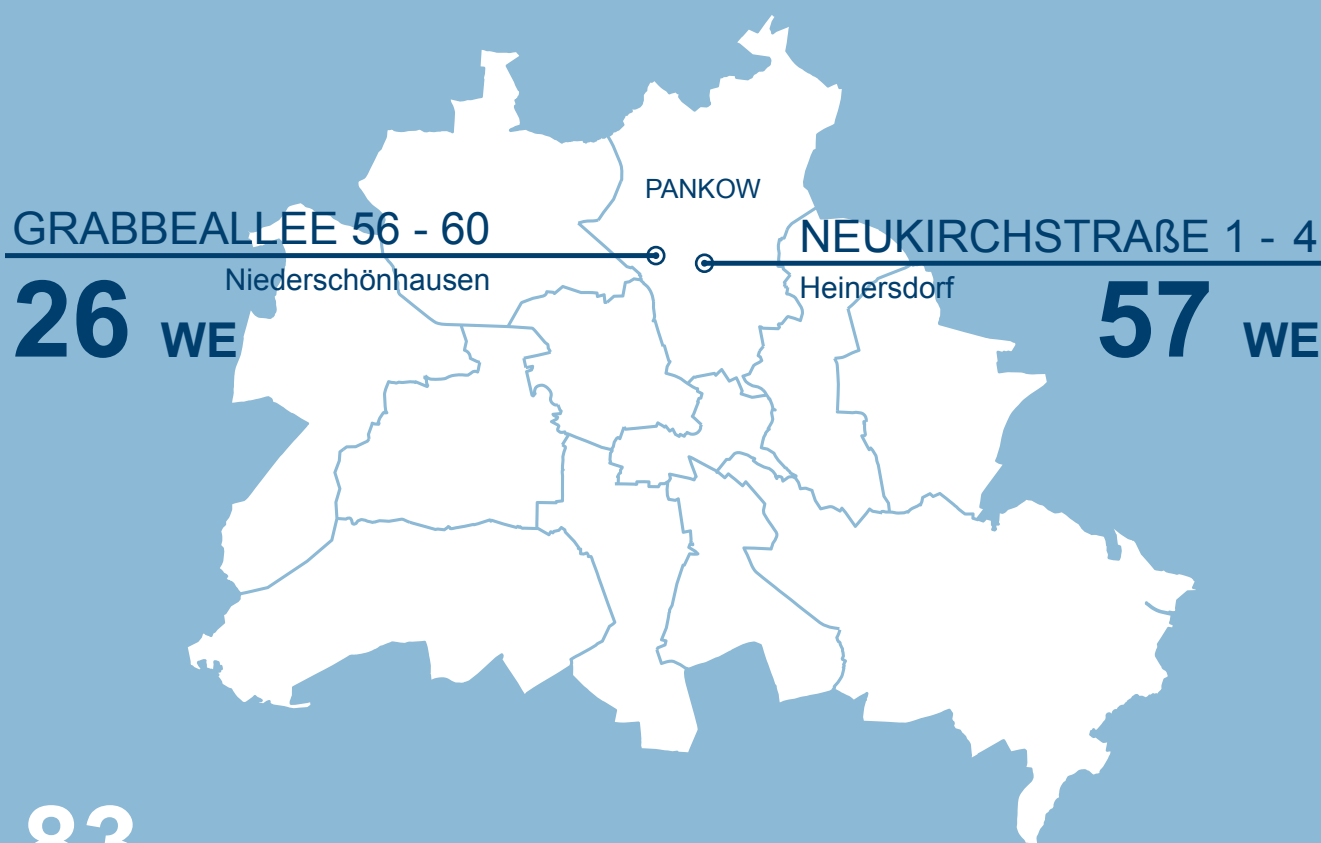
Neubauvorhaben  
Grabbeallee 56 - 60  
Neukirchstraße 1 - 4

---

# INHALT

<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>NEUBAUVORHABEN</b>	<b>5</b>
Grabbeallee 56 - 60	
Neukirchstraße 1 - 4	
<b>RÜCKFRAGEN UND ANTWORTEN</b>	<b>7</b>

# STANDORTE DER NEUBAUVORHABEN



## 83

NEUE WOHNHEITEN

31 WE freifinanziert

42 WE öffentlich gefördert

## GEMEINSAME ENTWICKLUNG

aufgrund von  
förderrechtlichen  
Rahmenbedingungen

# EINFÜHRUNG

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist groß und neue, vor allem bezahlbare Wohnungen werden dringend benötigt. Die gute Nachricht ist: Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) reagiert auf die gegenwärtigen Herausforderungen und plant an zwei Standorten neuen kommunalen Wohnraum für ca. 200 Berliner\*innen.

Mit den Neubauvorhaben Grabbeallee 56 - 60 und Neukirchstraße 1 - 4 begegnet die WBM der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der aktuelle Zeitplan sieht einen Baubeginn im Sommer 2021 und die Fertigstellung der Neubauten im Sommer 2023 vor.

Am 13.02.2020 hat die WBM einen Info-Abend veranstaltet. Eingeladen wurde per Postwurfsendungen in der Umgebung der Neubauvorhaben. Die Informationsveranstaltung fand von 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr in der Kaspar Hauserstiftung, Rolandstraße 18/19 in Berlin-Pankow statt. Zunächst wurde die Wohnraumsituation in Berlin und der Bedarf an gemeinwohlorientierten Wohnungen vorgestellt. Daraufhin hat Stephan Scharping, Projektentwickler der WBM, die Neubauvorhaben erläutert. Anschließend wurden Fragen zu den Projekten beantwortet.

Berlin verfolgt das Ziel bis 2030 194.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, 100.000 davon im gemeinwohlorientierten Sektor. Mit den Bauvorhaben leistet die WBM einen Beitrag, dieses Ziel zu erreichen. Derzeit befinden sich nur 18% der Berliner Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

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

Die Kooperationsvereinbarung stellt folgende Kriterien auf:

## sozialverträgliche Mieten soziale Wohnraumversorgung Wohnungsneubau

Die wichtigsten Regelungen für den Wohnungsneubau im Rahmen der Kooperationsvereinbarung sind:

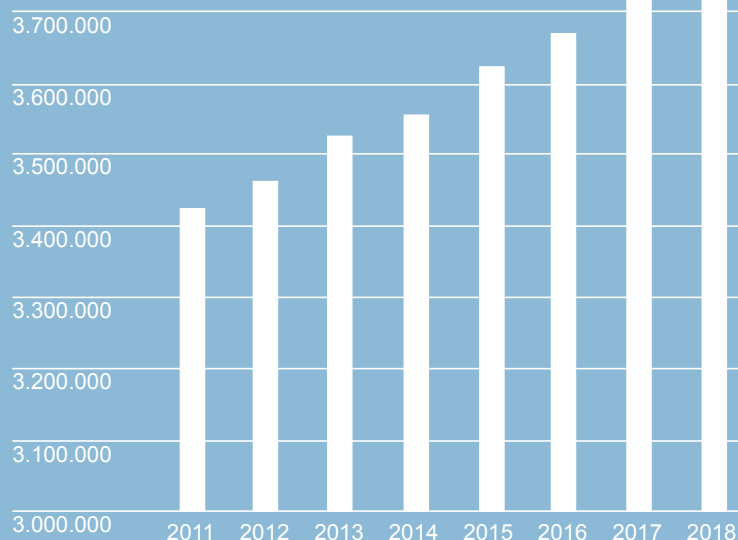
### Mietpreisbindung

min. 50 % der Wohnungen zu einer NKM von 6,50 €/m<sup>2</sup> (gefördert),  
max. 50 % der Wohnungen zu einer NKM von  $\emptyset$  unter 10,00 €/m<sup>2</sup> (freifinanziert)

**Belegungsbindung** für die geförderten Wohnungen, d.h. Vermietung an WBS-Inhaber\*innen

### Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrößen

Entwicklung Einwohner\*innen 2011 - 2018



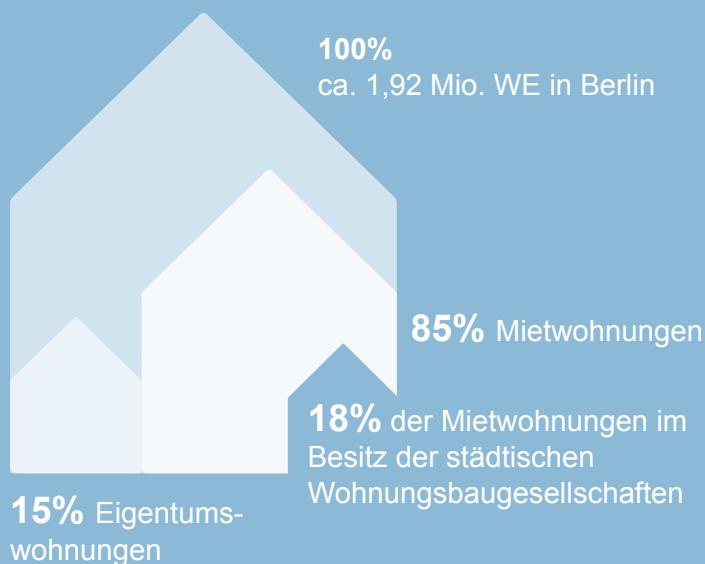
Quelle: Statistischer Bericht - Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 30. Juni 2019, Amt für Statistik Berlin Brandenburg | Grafik: STADTBOX

## BERLIN WÄCHST

3,75 Mio. 

Stand 30.06.2019

Wohnungsbestand 2018



Quelle: Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2018; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin; STEP Wohnen 2030 | Datenbasis: Zensus 2011 | Grafik: STADTBOX

## NEUBAUBEDARF

20.000 

WE jährlicher Bedarf

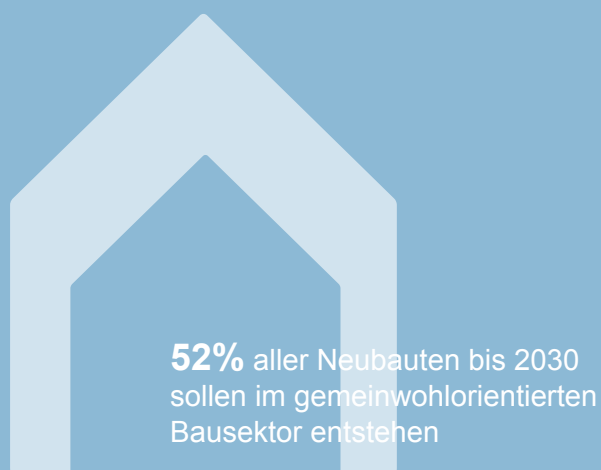
15.669 

2017 gebaut



durch öffentliche Bauherren\*innen

Wohnungsneubauten bis 2030



## BEZAHLBARER WOHNRAUM

100.000 

WE im gemeinwohlorientierten Sektor

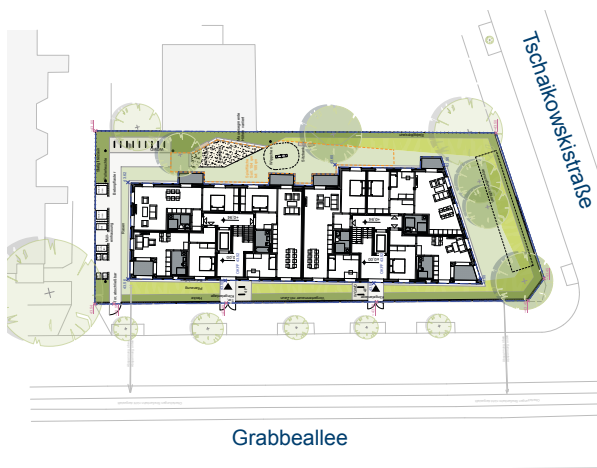
von 194.000 

neuer WE bis 2030

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin; STEP Wohnen 2030 | Grafik: STADTBOX

# NEUBAUVORHABEN

## GRABBEALLEE 56 - 60



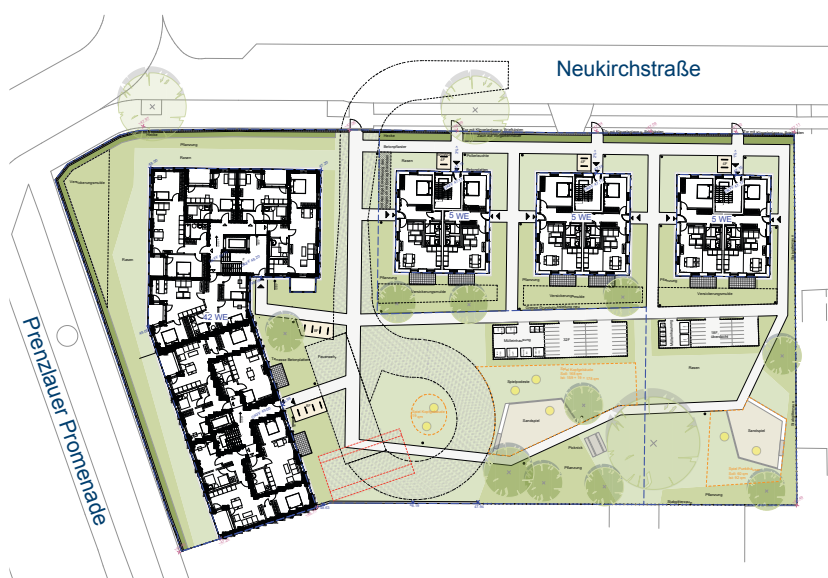
Grafik: Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

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. 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.

## NEUKIRCHSTRASSE 1 - 4



► Grafik: Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Neubau, bestehend aus einem 5-geschosigen 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 und 20,40 m

lang sowie 13 m tief. Der kurze Flügel ist 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.



---

# RÜCKFRAGEN

Im Anschluss an die Vorstellung der Neubauvorhaben hat Stephan Scharping, Projektentwickler der WBM, Fragen rund um die Neubauvorhaben und die Wohnungsbaugesellschaft beantwortet. Die Pläne und Grafiken der Neubauvorhaben wurden zusätzlich im Rahmen einer Ausstellung gezeigt. Die Besucher\*innen der Informationsveranstaltung waren anschließend eingeladen, diese näher zu betrachten und Herrn Scharping und den Planern von Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten mbH weitere Fragen zu den Neubauvorhaben zu stellen und Feedback zu hinterlassen.

## WEM GEHÖREN DIE GRUNDSTÜCKE?

Beide Baugrundstücke sind im Eigentum der WBM. Eines wurde erworben und das andere vom Gesellschafter, dem Land Berlin, zum Zwecke des Wohnungsbaus in die WBM eingebracht.

## WURDE BEI DEN PLANUNGEN DIE KOOPERATIONSVEREINBARUNG EINGEHALTEN?

Ja, die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wurden bei den Planungen berücksichtigt.



## WANN UND WIE WERDEN DIE WOHNUNGEN VERGEBEN?

Etwa ein halbes Jahr vor Fertigstellung der Neubauvorhaben beginnen die Vorbereitungen zur Vermarktung. Etwa 3 - 4 Monate vor Fertigstellung können sich Interessierte auf die neuen Wohnungen bewerben. Dafür muss eine Interessensbekundung auf der Webseite der WBM ausgefüllt werden. Eine standortspezifische Vorbemerkung ist nicht möglich. Bei der Registrierung können verschiedene Wunschkriterien wie zum Beispiel zum Standort, zur Größe der Wohnung und zum Preis angegeben werden. Um beispielsweise für die Neubauten in der Grabbeallee und der Neukirchstraße als mögliche\*r interessierte\*r Kandidat\*in selektiert und kontaktiert zu werden, müssen unter anderem die Kriterien „Interesse für Neubau“ und „Interesse für Pankow“ ausgewählt werden. Diejenigen mit Interesse werden informiert, wenn Besichtigungsmöglichkeiten angeboten werden. Jede\*r kann sein Interesse bekunden.

## SIND DIE WOHNUNGEN BARRIEREARM BZW. BARRIEREFREI?

Man muss barrierefrei bauen. Die Hälfte der Wohnungen und die Zugänge zu allen Wohnungen sind daher barrierefrei. Alle Neubauten werden einen Fahrstuhl haben.

## WIE GROß SIND DIE KÜCHEN DER WOHNUNGEN?

Die Grundrisse der Wohnungen sind unterschiedlich. Es gibt Küchen, die eine Standardgröße für eine Küchenzeile und einen kleinen Sitzplatz haben. Es gibt aber auch Grundrisse mit großem Wohn- und Essbereich. Bevor eine Wohnung bezogen wird, können die verschiedenen Grundrisse angeschaut oder eine Musterwohnungen besichtigt werden.

## HABEN DIE WOHNUNGEN DUSCHEN ODER BADEWANNEN?

Die barrierefreien Wohnungen sind immer mit einer Dusche ausgestattet, die barrierefrei ist. Die größeren Wohnungen haben entweder eine Dusche oder eine Badewanne.

## BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT DIE TECHNISCHE AUSGESTALTUNG, BSPW. DIE ANZAHL DER STECKDOSEN DER WOHNUNGEN MITZUGESTALTEN?

Nein, man hat keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der Wohnung. Die Wohnungen werden marktkompatibel ausgestattet. Es wird darauf geachtet, dass die Wohnungen dauerhaft auf dem Markt funktionieren. Die Wohnungen werden ohne Küche vermietet.

## WIRD ES PKW-STELLPLÄTZE GEBEN?

Die Neubauvorhaben werden ohne Stellplätze für PKWs gebaut und gleichzeitig entfallen ca. 30 Stellplätze in der Grabbeallee. Bei der Planung neuer Vorhaben werden die Standorte und die Anbindung untersucht. Beide Standorte sind gut an den ÖPNV angebunden.

Ein weiterer Grund ist, dass Tiefgaragen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus in der Regel nicht wirtschaftlich herzustellen sind. Zudem ist es in Berlin politischer Wille, den Mobilitätswandel auch durch eine Begrenzung von PKW-Stellplätzen zu begleiten.





# FOTOS DER VERANSTALTUNG

