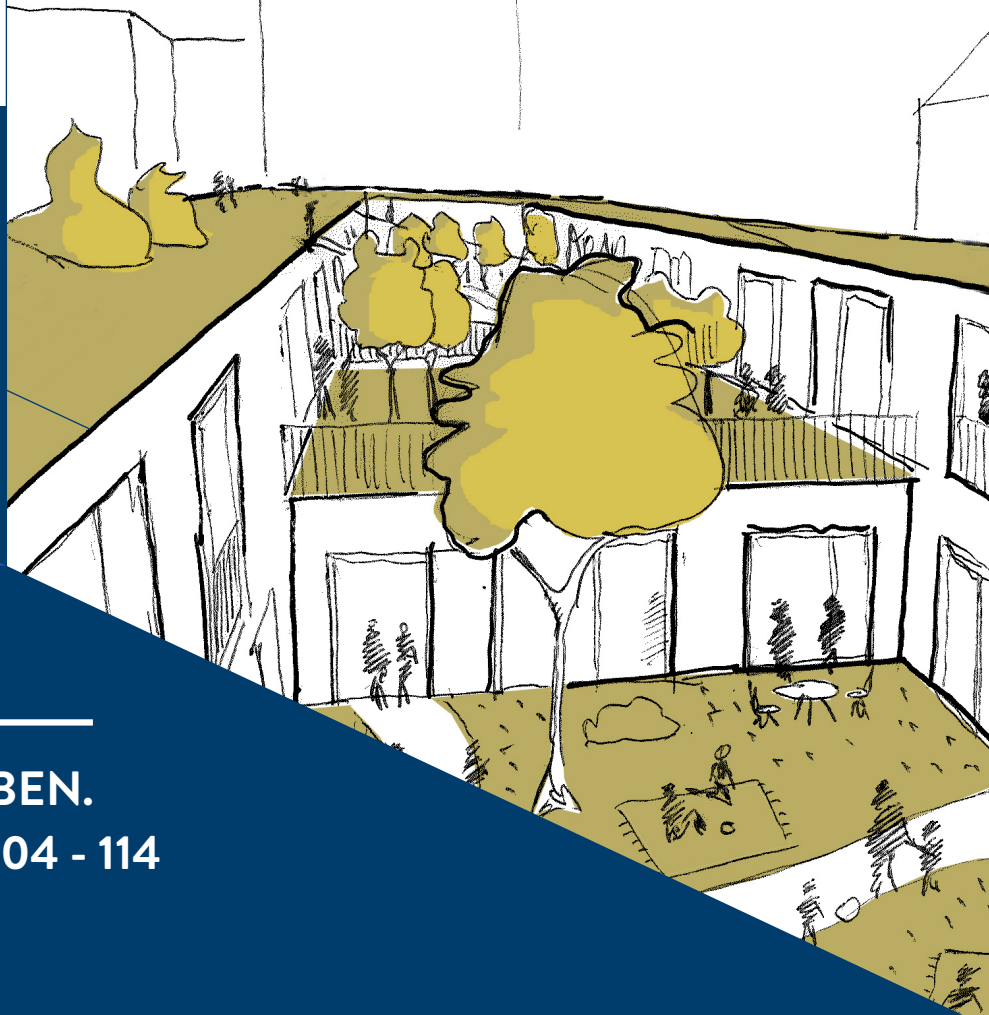

BERLIN. URBAN.
MITTENDRIN.

WBM.

NEUBAUVORHABEN.
Köpenicker Straße 104 - 114



INHALT.

4 – 5	Bisherige Beteiligungsschritte und Meilensteine der Planung
6 – 7	Ergebnisse der Beteiligung
8 – 9	Städtebaulicher Kontext
10 – 11	Lösung der Lärmproblematik
12 – 13	Auftakt zum aktuellen Entwurf
14 – 15	Neue Wohnform Clusterwohnen
16 – 17	Zukünftige Verfahrens- und Beteiligungsschritte
18 – 19	Ausblick: Wie geht es weiter?

Liebe Anwohner*innen,

wir freuen uns Ihnen mitzuteilen, dass die Planungen und das Beteiligungsverfahren zum Neubauprojekt Köpenicker Straße 104 - 114 weiter gehen!

Im September 2015 führte der Senat in enger Abstimmung mit der WBM einen Architekturwettbewerb zu einem Neubauvorhaben vor dem Bestandsgebäude an der Köpenicker Straße 104 – 114 / Michaelkirchstraße durch. Als Sieger*innenentwurf ging der Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft Love architecture and urbanism ZT GmbH & Architektur Consult ZT GmbH, Graz/Österreich hervor.

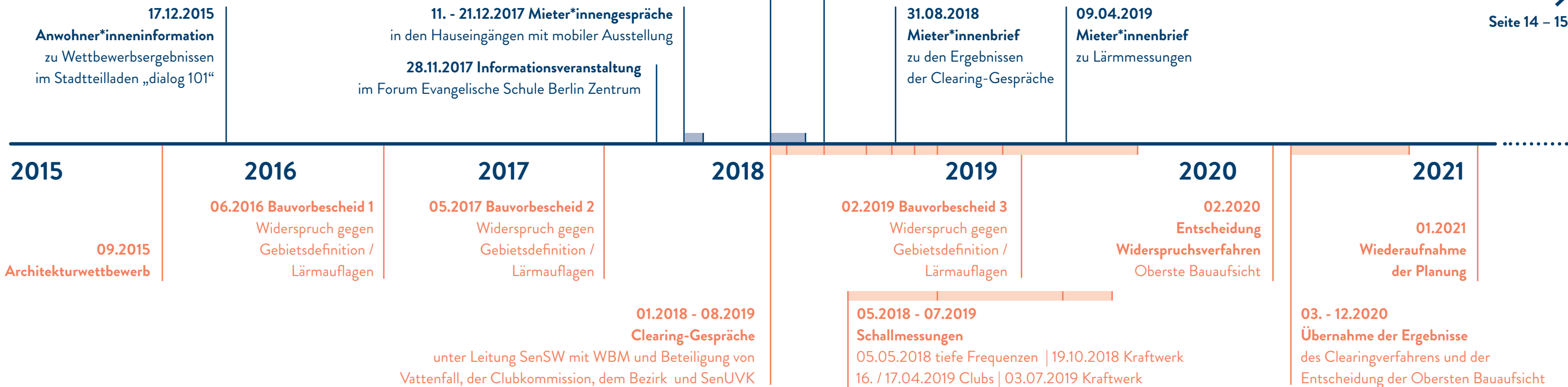
Seither sind wir im Gespräch mit der Nachbarschaft, um frühzeitig über unser Vorhaben zu informieren und verschiedenste Akteur*innen zu beteiligen. Dazu finden seit 2016 Formate des Austauschs statt.

Bedingt durch unsere intensiven Bemühungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie mit dem Bezirksamt Berlin-Mitte, die die Sicherstellung der rechtlichen und technischen Machbarkeit des Projekts zum Ziel hatten, gab es von Seiten der WBM eine längere Gesprächspause. Nun möchten wir an den guten Austausch der vergangenen Phase anknüpfen und Sie mit dieser Broschüre über die bisherigen Schritte informieren und einen Ausblick geben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und informative Lektüre und beantworten weitergehende Fragen gerne unter der E-Mail-Adresse: wbm_koepenicker@list-gmbh.de.

Ihre WBM

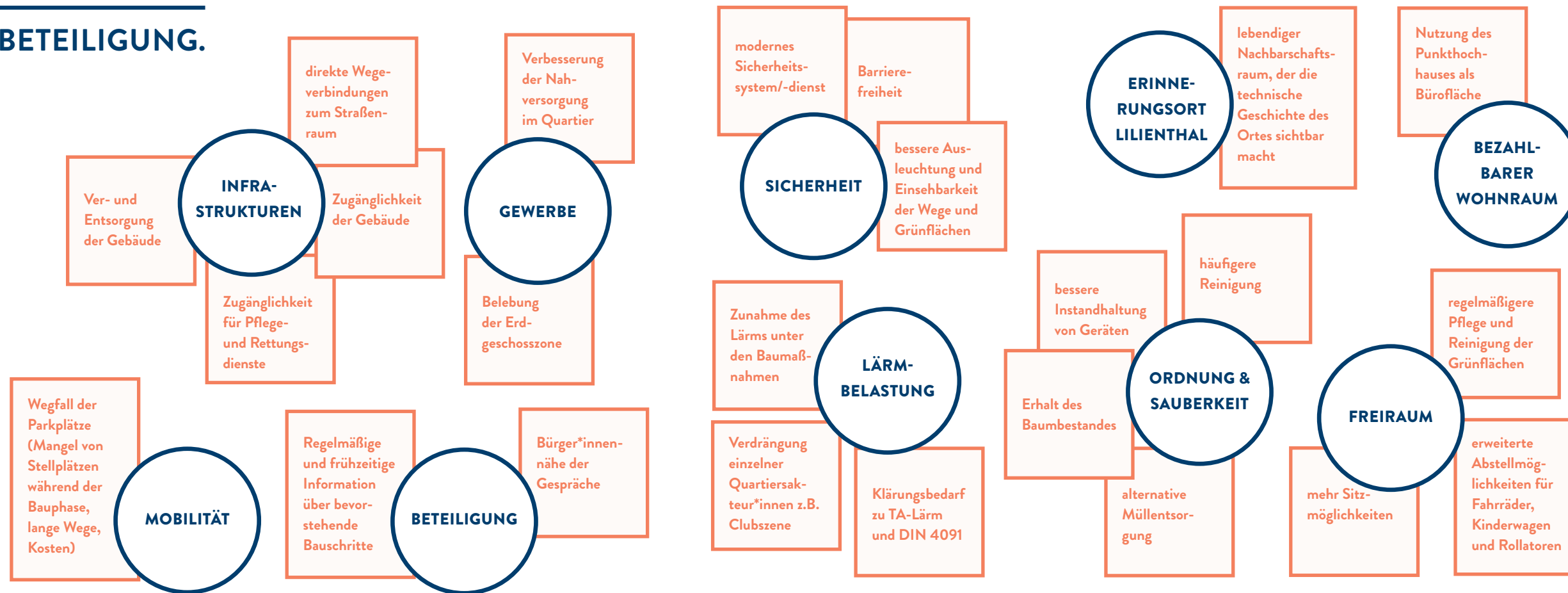
BISHERIGE BETEILIGUNGSSCHRITTE UND MEILENSTEINE DER PLANUNG.



ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG.

Innerhalb der Treppenhaus- und Quartiersgespräche in den Jahren 2017 / 18 haben Sie uns Ihre Meinungen und Interessen bezüglich des Neubauvorhabens Köpenicker Straße 104 - 114 mitgeteilt. Diese möchten wir im Folgenden noch einmal für Sie zusammenfassen.

-  **HAUPTTHEMEN**
-  **Herausforderungen**





STÄDTEBAULICHER KONTEXT.

Der Neubau an der Köpenicker Straße 104 - 114 ist nicht das einzige Entwicklungsprojekt, das aktuell in und um der nördlichen Luisenstadt entsteht. Direkt angrenzend an das Grundstück der WBM an der Köpenickers Straße 103 / Ecke Heinrich-Heine-Straße wird zur Zeit als Zwilligturm zum Bestand das Apartmenthochhaus der „OXO Apartmants“ errichtet. Neben der Entwicklung eines Freiraumkonzept zur Neugestaltung der Michaelkirchstraße und der entsprechenden Freiräume wird aktuell auch ein Bebauungsplan zur Neugestaltung des Spreeufers mit neuer Wegführung bearbeitet. Aber auch die Köpeicker Straße selbst wird im Rahmen der Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätsgesetzes von Berlin fahrradfreundlicher umgestaltet. Es tut sich also einiges im Quartier!

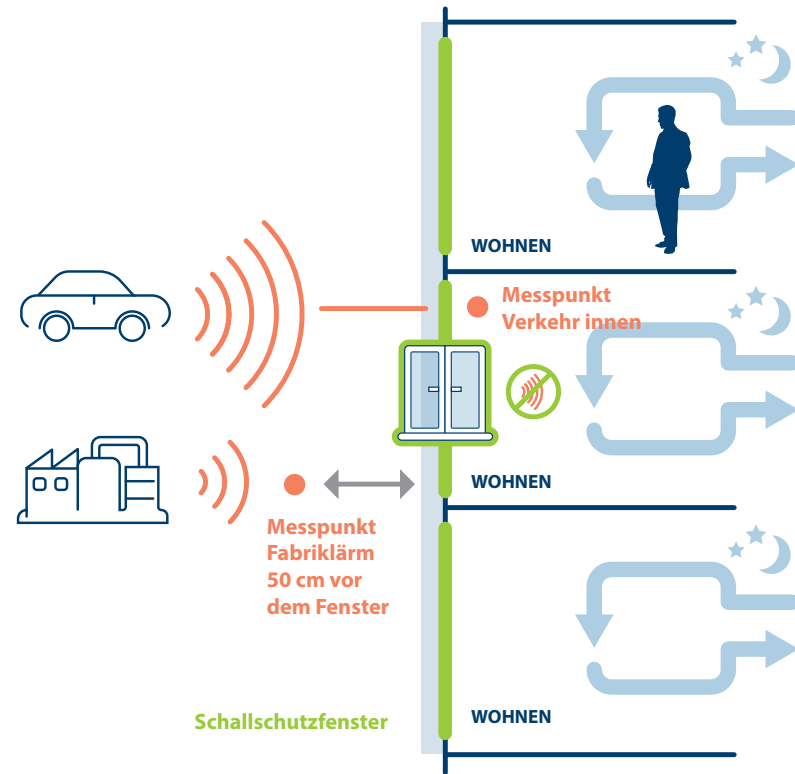
WARUM KAM ES ZU CLEARING-GESPRÄCHEN?

Von Januar 2018 bis August 2019 fanden unter der Federführung der Wohnungsbauleitstelle (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) insgesamt sechs umfangreiche Abstimmungsrunden mit der WBM GmbH, weiteren Fachbereichen der SenSW, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie dem Bezirk Mitte statt. Hinzu kamen die Clubcommission e.V. und die Vattenfall GmbH und unterstützende Gutachter und Berater.

Ziel war es, die Voraussetzungen für die Umsetzung einer Wohnbebauung zu prüfen und Lösungen zum Umgang mit der Lärmproblematik am Standort der Köpenicker Straße 104 - 114 zu erarbeiten. Um den tatsächlichen Lärmausstoß zu ermitteln, wurden 2018 und 2019 umfangreiche Lärm-messungen durchgeführt. Im Ergebnis ist es der WBM mit den beteiligten Akteuren gelungen, den Anteil der Wohnnutzung im Turm wieder zu erhöhen.

LÖSUNG DER LÄRMPROBLEMATIK.

Die Vorgabe der TA Lärm besagt, dass außen vor den geöffneten Fenstern (50cm vor der Fassade) der Immissionsrichtwert eingehalten werden muss. Um dies zu ermöglichen, wurde das sog. Schöneberger Fenster ins Gespräch gebracht (Doppelfenster mit einem Scheibenabstand >50 cm). Die äußere Scheibe ist dabei nachts nicht zu öffnen, damit an der inneren Scheibe der Immissionsrichtwert nach TA Lärm eingehalten wird. Bei dieser Lösung würde auch noch eine Lüftungsanlage eingebaut werden, die die Wohnräume belüftet.



Aufgrund des Verkehrslärms muss unser Neubauprojekt sowieso mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Da diese ihre Wirkung nur erreichen, wenn sie geschlossen bleiben, wird auch hier für eine zusätzliche Belüftung gesorgt.

Die geschlossenen Fenster wirken ebenso gegen den Gewerbelärm, da dieser weder tieffrequent noch impulshaltig ist. Das kann als Sonderfallregelung nach TA Lärm festgelegt werden. Voraussetzung ist, dass sie nachts geschlossen bleiben. In den Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird diese Feststellung getroffen und bestätigt, dass keine besonderen Fensterkonstruktionen notwendig sind.

Die abgestimmte Lösung besteht darin, dass die gegen den Verkehrslärm notwendigen Schallschutzfenster auch gegenüber dem Gewerbelärm einen ausreichenden Schutz bieten. Es wird die Festlegung getroffen, für alle straßenseitigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen des Neubaus ein Mindest-Schalldämm-Maß von $R_{w,R} = 40 \text{ dB}$ festzulegen.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind **Schallschutzfenster mit Schalldämm-Maßen zwischen 39 dB und 44 dB** an den Straßenfassaden der Wohnräume vorzusehen.
- Diese Fenster bilden als Sonderfallregelung nach TA Lärm 3.2.2 auch einen ausreichenden Schallschutz gegenüber dem Gewerbelärm, da dieser nicht tieffrequent ist.
- Die **Fenster des Neubaus müssen nachts geschlossen bleiben**. Diese Anforderung ist in die Mietverträge der zukünftigen Mieter*innen aufzunehmen.
- Nachts muss die Belüftung der Räume durch geeignete **Lüftungselemente** erfolgen.

AUFTAKT ZUM AKTUELLEN ENTWURF.

Der Neubau an der Köpenicker Straße 104 - 114 wird wie im Preisträgerentwurf des 2015 durchgeführten Wettbewerbs aus einem 3-geschossigen Flachbau und einem 12-geschossigen Punkt-Hochhaus bestehen. Das Hochhaus erhält eine Attikahöhe von 41,65 m. Beide Baukörper besitzen eine Tiefe von knapp 23 m und bilden zwischen sich einen öffentlichen Platz als Begegnungsraum für bestehende und neue Bewohner*innen aus. Ein „Fugen“-Geschoss im Hochhaus vermittelt städtebaulich zum Flachbau. Die Dachflächen des Flachbaus sollen als fünfte Fassade begrünt und die Innenhöfe bepflanzt werden. Das Wohnumfeld mit der Erschließungsstraße zwischen Bestandsbau und Neubau wird in die Neugestaltung des Freiraums miteinbezogen.

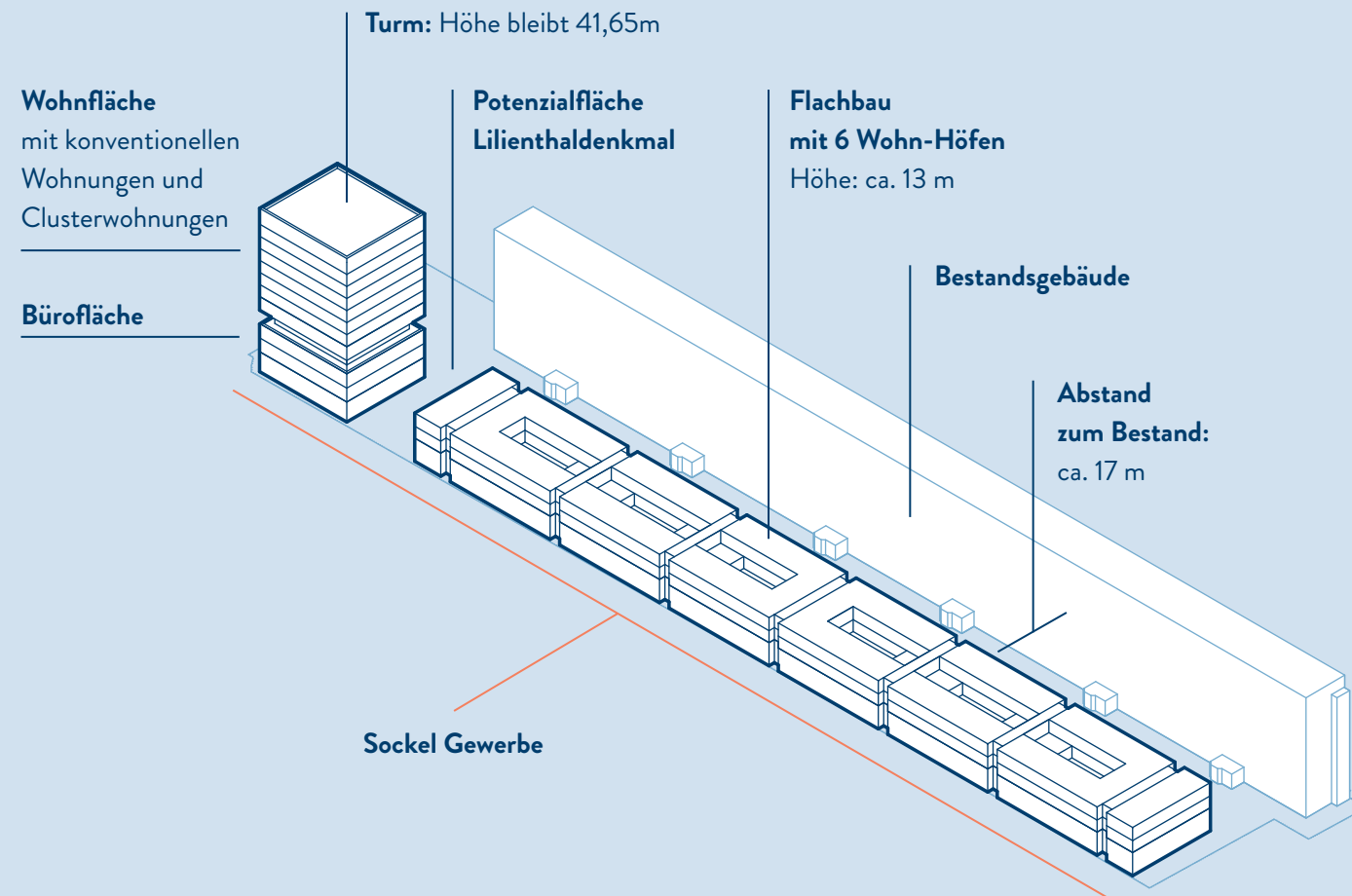
Der Standort an der Köpenicker Straße soll zukünftig durch eine Fülle unterschiedlicher Wohnungstypen, Wohnformen, Gewerbeangebote, Arbeitswelten, Atmosphären, Nachbarschaften und sozialen Interaktionsmöglichkeiten geprägt sein.

So entstehen Wohneinheiten mit unterschiedlichem Charakter: Der Flachbau ist durch sechs Höfe charakterisiert. Um jeden dieser Höfe gruppieren sich kleine aber kommunikationsorientierte Nachbarschaften aus etwa 10 familiengerechten Wohneinheiten. Im Hochhaus entstehen neben konventionellen Wohneinheiten auch Clusterwohnungen auf mehreren Etagen. In dieser besonders sozialen Wohnform teilen sich etwa 4-6 Personen eine Wohnung mit großzügigen Allgemeinflächen.

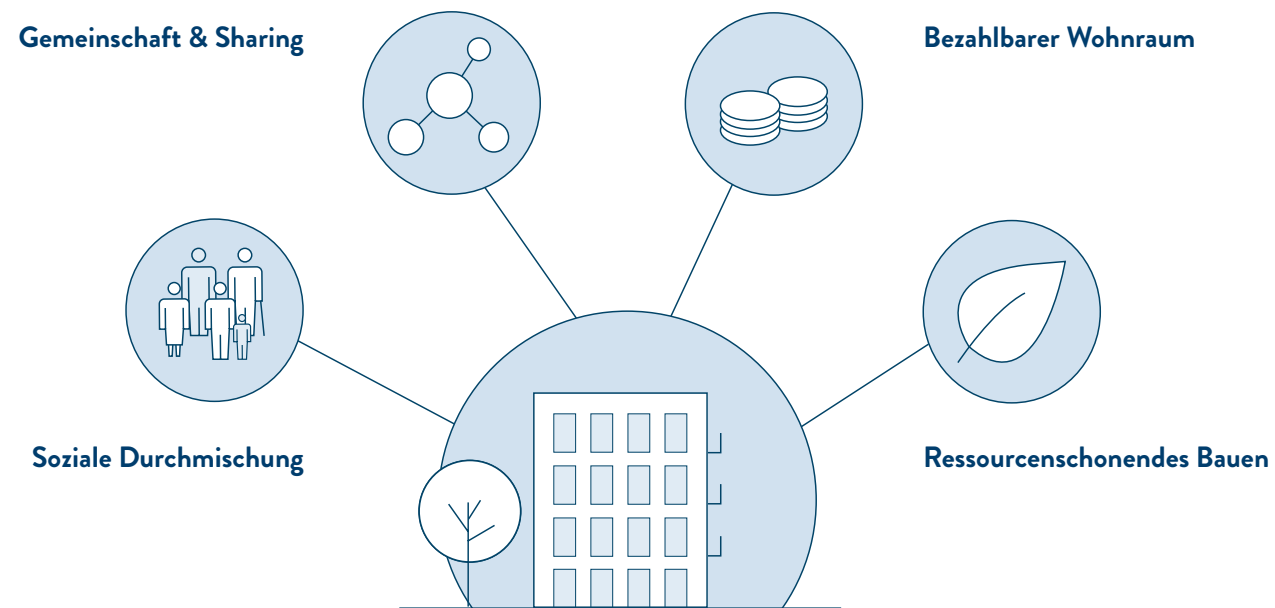
Auch Gewerbenutzungen, die z.B. die Nahversorgung im Quartier verbessern, sollen im Ensemble ihren Platz finden. So ist das Erdgeschoss für Gewerbebezüge reserviert.

Ergänzt wird das Angebot durch Büroflächen, die sich nur noch im unteren Teil des Turms und in den Kopfbauten befinden sollen.

Die Besonderheit des Standortes soll mit einem Erinnerungsort für die Gebrüder Lilienthal Ausdruck finden.



NEUE WOHNFORM CLUSTER-WOHNEN.



Cluster-Wohnen ist unser Angebot für Menschen, die sich ein selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft wünschen. Wir reagieren damit auf eine gestiegene Nachfrage und wollen Menschen unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Lebenssituationen eine neue Form von Zusammenwohnen ermöglichen. Eine Clusterwohnung benötigt weniger Fläche pro Kopf. Sie ermöglicht so bezahlbaren Wohnraum und schützt durch ressourcensparenden Bau das Klima.

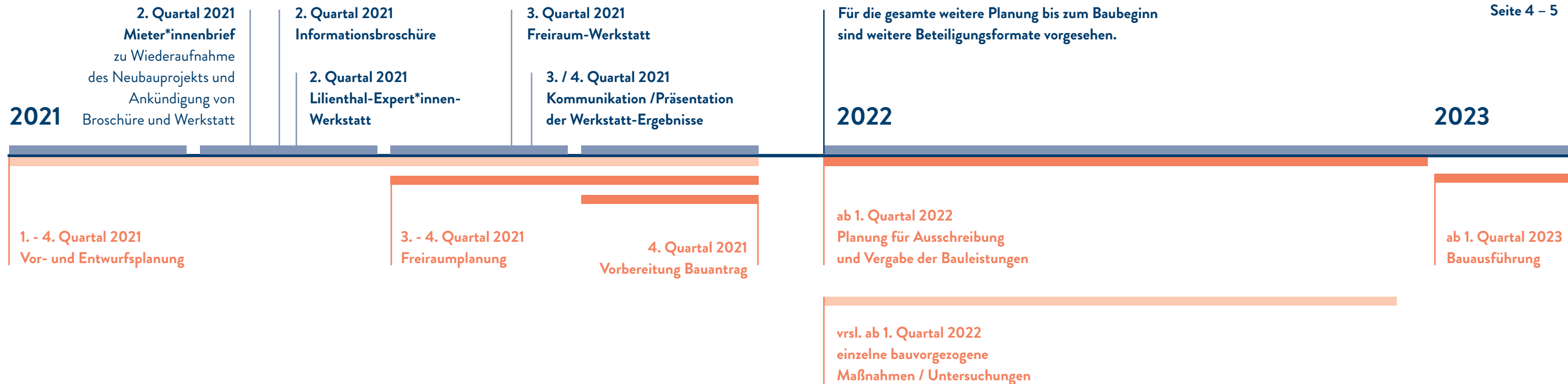
Die Idee ist einfach: Autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen kombiniert. So kann man kostengünstiger wohnen und genießt auf den Gemeinschaftsflächen eine räumliche Freizügigkeit wie man sie in üblichen Mietwohnungen nicht vorfindet.

Wir verstehen eine Clusterwohnung als Mischung aus Kleinwohnung und Wohngemeinschaft. Sie besteht aus abgeschlossenen, kleinen Wohneinheiten unterschiedlicher

Größe, die im Gegensatz zu einer klassischen Wohngemeinschaft über ein eigenes Bad und häufig auch eine Kochnische verfügen. Hinzu kommt ein gemeinschaftlicher Wohnbereich mit einer großzügigen Wohnküche und von allen genutzten Balkonen.

Das Wohnen in einem Cluster ist von Selbstorganisation geprägt. Die Cluster-Bewohner*innen entscheiden sich bewusst für diese Wohnform. Sie bestreiten ihren Haushalt gemeinsam und selbstbestimmt. Gerade Cluster-Wohnungen sind daher ein Angebot für die unterschiedlichsten Gruppen von Mieter*innen. Familien, Alleinerziehende, Senior*innen, Singles und auch Student*innen können dort wohnen. Die räumliche Offenheit von Cluster-Wohnungen bietet eine hohe Flexibilität und diverse Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für generationenübergreifende Wohnprojekte oder studentisches Zusammenleben.

ZUKÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND VERFAHRENSCHRITTE.



BISHERIGE
VERFAHRENS- UND
BETEILIGUNGS-
SCHRITTE.

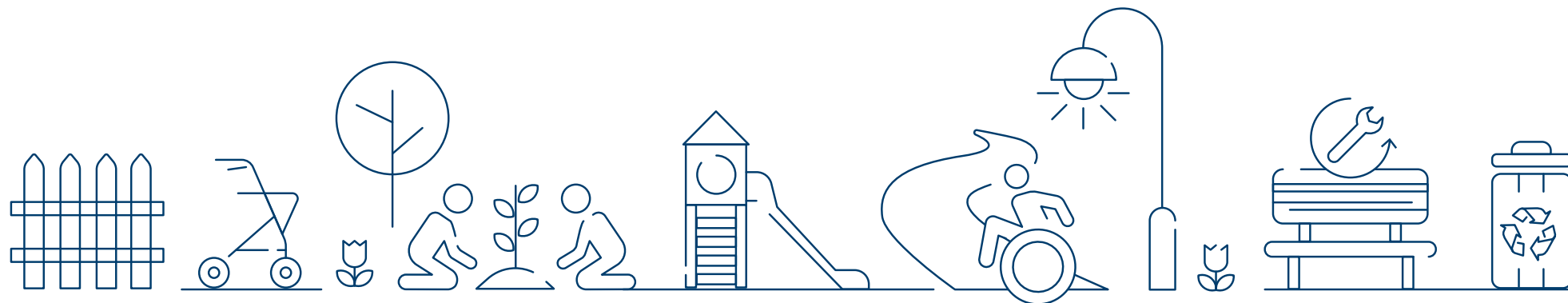


Seite 4 – 5

AUSBLICK.

In die aktuellen Vorplanungen haben wir bereits einige Ergebnisse des vergangenen Beteiligungsverfahrens einfließen lassen, so insbesondere die Wohnnutzung des Punkthochhauses und die Ausgestaltung der Gewerbeflächen. Nun möchten wir mit Ihnen gemeinsam dort anknüpfen, wo wir 2018 aufgehört haben.

In einer Mieter*innenwerkstatt möchten wir mit Ihnen die Themen Freiraum und Sicherheit sowie Sauberkeit und Ordnung diskutieren.



Freiraum

Innerhalb des Bereichs „Freiraum“ stehen vor allem die Gestaltung und die Zugänglichkeit der Grünflächen zur Diskussion. Hierzu zählen beispielsweise die Installation von Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Rollatoren und Fahrrädern sowie die Neuorganisation der Müllflächen.

Garten / Spielflächen

Hier wird es vor allem um das Gemeinschaftsgärtnern gehen und um neue Sitzgelegenheiten sowie die Gestaltung von neuen Spielbereichen.

Sicherheit

Es stehen die Sicherheit im neuen Gebäude, die Sicherheit der Wege (Beleuchtung, Pflege und Wartung, Verminderung der Rutschgefahr, Barrierefreiheit) und die Sicherheit der Außenanlagen (Zugänglichkeit und Einzäunung, Müllentsorgung Grünanlagen) zur Diskussion.

Sauberkeit & Ordnung

Hier geht es um alternative Formen der Müllentsorgung, die Instandhaltung und Wartung von Mobiliar (z.B. Bänke und Spielgeräte) und Grünflächenpflege.

WIE GEHT ES WEITER?

Bis diese Werkstatt stattfinden kann, warten wir derzeit auf die ersten Vorentwürfe der Freiraumplanung. So können wir auf einer planerischen Grundlage gemeinsam nach gestalterischen Lösungen suchen und Ihre Ideen für eine konkrete Umsetzung aufnehmen. **Hierzu werden wir Sie in Form eines Mieter*innenbriefs zeitnah einladen.**

Bis dahin werden im gesamten Jahr 2021 noch keine Maßnahmen stattfinden, die zu Baumfällungen oder dem Wegfall von Stellplätzen führen werden.

WBM.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

IMPRESSUM.

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Beteiligung

L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungs mbH

Gottschedstraße 33, 13357 Berlin

Kontakt

wbm_koepenicker@list-gmbh.de

ARGE

LOVE architecture and urbanism ZT GmbH

und Architektur Consult ZT GmbH

Gestaltung

Anne Goldammer | www.annegoldammer.de