



Städtebauliches Konzept zur Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Str.

in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, dem Stadtrat für
Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung und dem
Stadtentwicklungsamt und der GEWO BAG

Vorstellung auf der StadtWERKSTATT II
zur Franz-Künstler-Str. am 23.2.2023

Ziele der LokalBau-Strategie des Bezirks

- **möglichst viel Fläche für Gemeinwohl-Nutzungen und preisgedämpftes Wohnen herstellen > lebendige Quartierskonzepte**
 - Integration von Bedarfslagen < Bau von gefördertem Wohnraum und Infrastruktur für Daseinsvorsorge, sowie von bezahlbaren versorgungsnahen Gewerbeflächen
 - => mehr BGF/Dichte
 - => strategische Bodenpolitik als Projektvoraussetzung
 - möglichst viel Förderung ermöglichen („Modellprojekte“)
- **möglichst viel Kooperation ermöglichen > Konzepte für Mischnutzungen**
 - mit Landeseigenen Wohnungsunternehmen und/oder Genossenschaften (auch Gewerbe-genossenschaften)
 - mit Sozialen Trägern und zivilgesellschaftlich organisierten Gruppen (Akteure)
 - mit Nutzer*innen => Akteure integrieren und qualifizieren über informelle Verfahren („Urbane Praxis“)
- **möglichst viel Öko-/Klima-relevante Aspekte einbeziehen**
 - Bäume und artenschutzrechtlich relevante Gehölze erhalten < Bestände in Städtebauliche Konzepte einbeziehen
 - Versiegelung gering gestalten
 - ökologische Bauweisen, Baustoffe
- **möglichst günstig und effizient Bauen**
 - effiziente Grundrisse
 - synergetische Quartierskonzepte
 - Akteursausbau ermöglichen
- **Fazit: schneller, besser, günstiger und gemeinsam nachhaltig Bauen**
 - Komplexität der Verfahren gegen Qualität abwägen, um das bestmögliche Ergebnis zu erhalten



Integratives Quartierskonzept

Generelle Herausforderungen

Gesellschaft steht vor „Mega-Aufgaben“:

- **Wohnungsmangel** > Aufteilung, Mietsteigerung, Verdrängung
- **Verdrängung von Kultur und Sozialem** > nach auslaufenden Mietverträgen
- **Migration** > „Ankommen & Bleiben“ für Geflüchtete
- **Ökologie** > Klimaschutz und Anpassung der Stadt an den Klimawandel
- **Preissteigerungen** > Inflation, Bauzinsen, Baukosten

Alle Themen liegen hier exemplarisch übereinander!

Darum besondere Sorgfalt und Hingabe zu den Projekten!

- alle Themen konkret miteinander verschränkt bearbeiten <= Lösung anbieten
- breiten Diskurs führen => Fachkreis KoopStadt, StadtWERKSTATT, Quartierskonzept
- Projekt als Chance verstehen => Modell fürs Miteinander, Neubau trotz Marktlage

Was machen wir daraus?

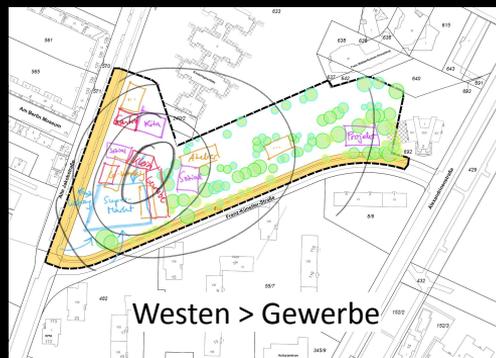
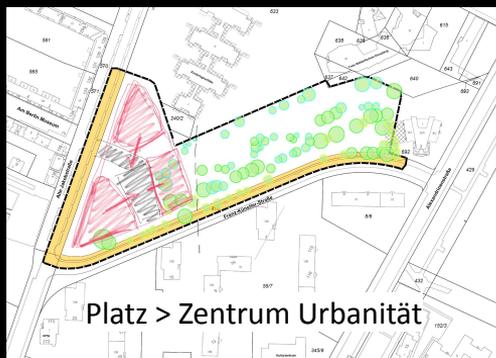
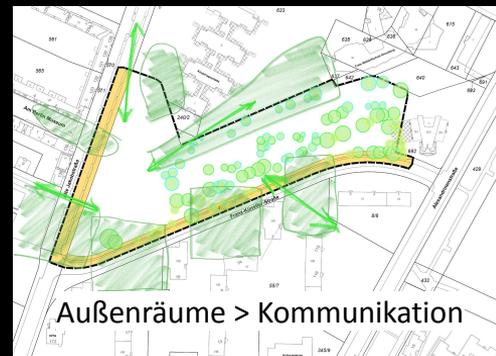
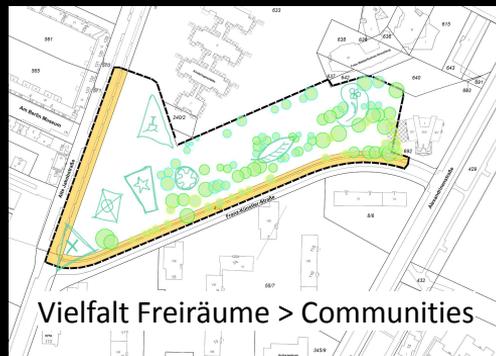
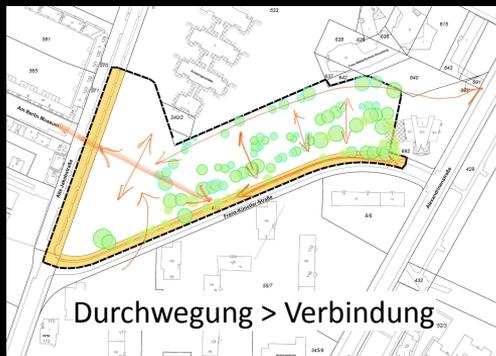
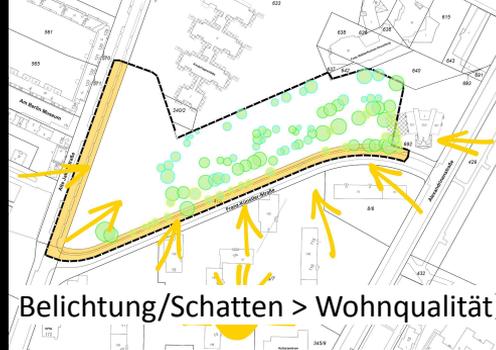
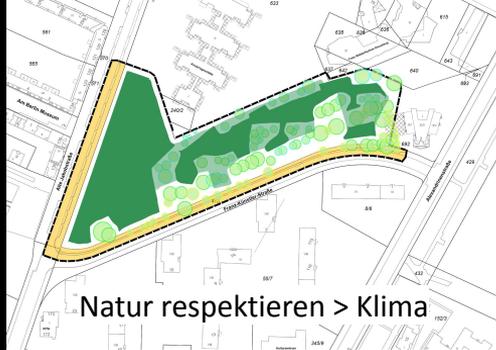
Antworten im städtebaulichen Konzept:

- **Wohnungsmangel** > Hohe Dichte: 500 Wohnungen, ca. je $\frac{1}{3}$ GU/WBS/frei vermietet
- **Verdrängung von Kultur und Sozialem** > neue Gewerbeflächen entstehen
- **Migration** > Dezentralität, Mischung im Quartier, „experimentelles Geflüchtetenwohnen“
- **Ökologie** > Erhalt so vieler Gehölze, wie möglich >> Grünflächen ausweisen
- **Preissteigerungen** > Verhältnis zwischen Volumen und Fassade, Holzbau, keine Keller

Im Folgenden werden mögliche Antworten und Gestaltungslösungen vorgestellt.

Viele Faktoren und Details sind noch nicht mit dem Bauträger GEWOBA abgestimmt.

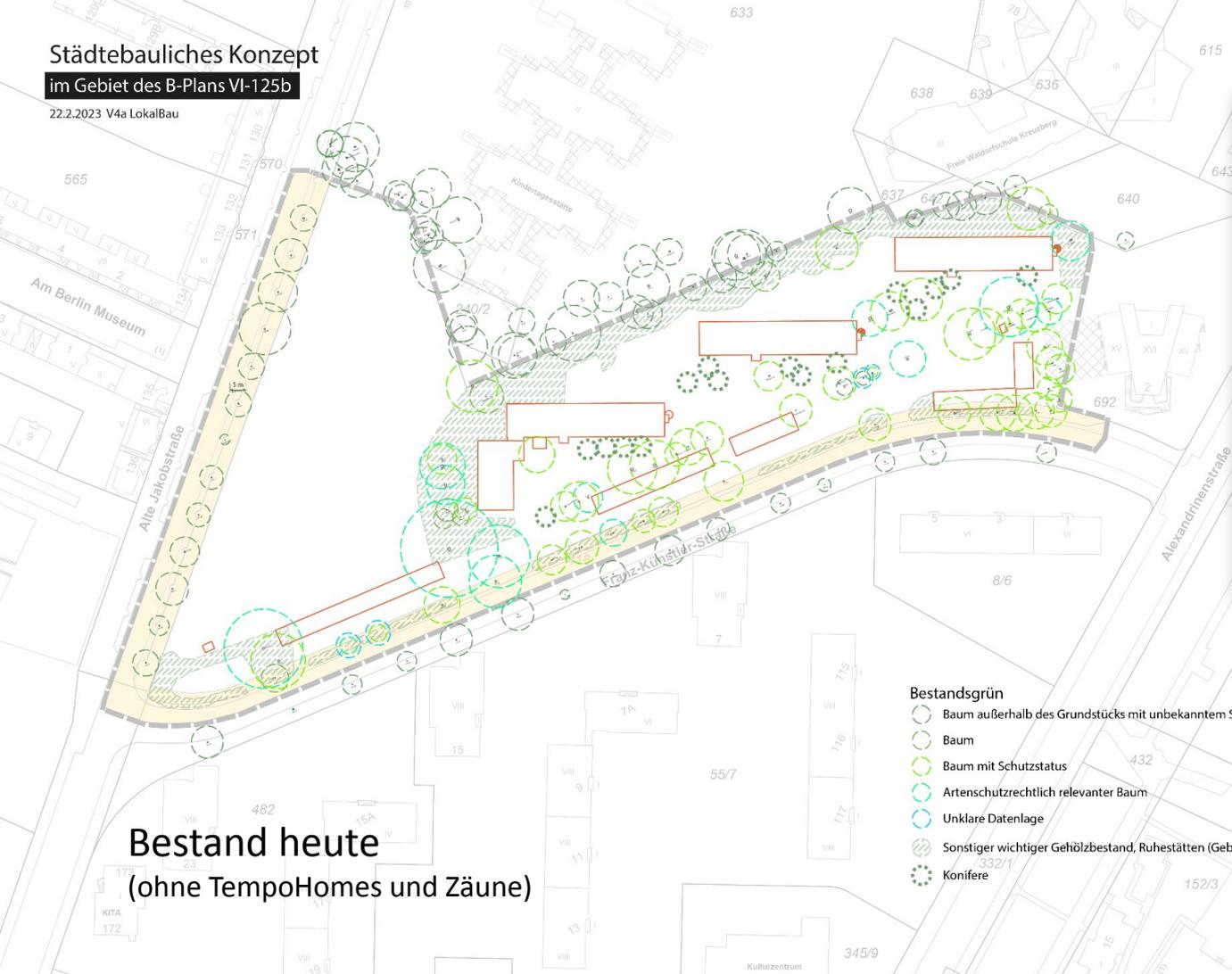
Entwurfskriterien



Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Bestand heute
(ohne TempoHomes und Zäune)

- Bestandsgrün**
- Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
 - Baum
 - Baum mit Schutzstatus
 - Artenschutzrechtlich relevanter Baum
 - Unklare Datenlage
 - Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
 - Konifere

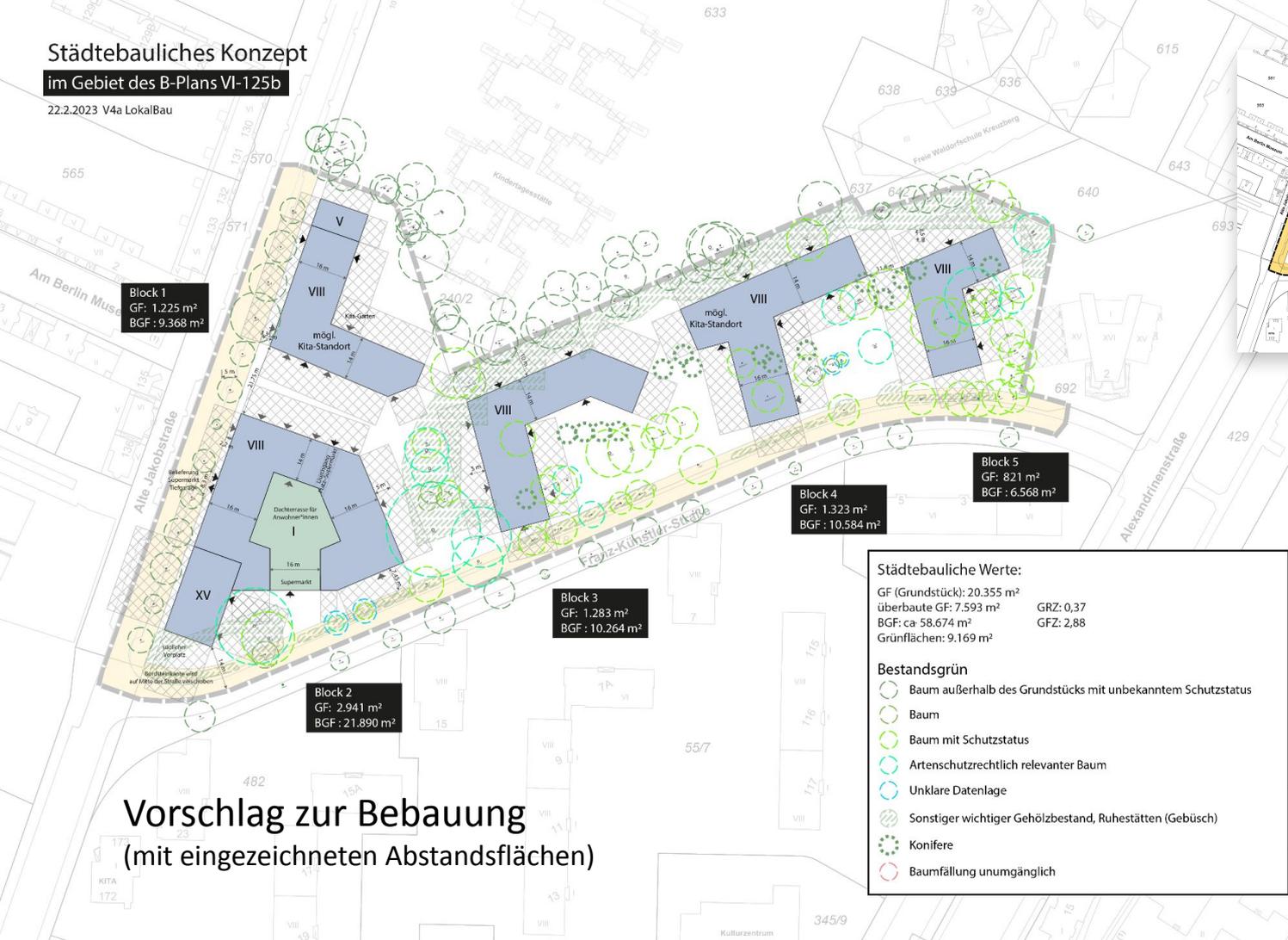
Bäume und Hecken sind relevant.

Bestandshäuser nicht verwendbar.

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Block 1
GF: 1.225 m²
BGF: 9.368 m²

Block 2
GF: 2.941 m²
BGF: 21.890 m²

Block 3
GF: 1.283 m²
BGF: 10.264 m²

Block 4
GF: 1.323 m²
BGF: 10.584 m²

Block 5
GF: 821 m²
BGF: 6.568 m²

Vorschlag zur Bebauung
(mit eingezeichneten Abstandsflächen)



Natur respektieren > Klima

Gebäude werden
um die Gehölze
herum geplant.

Städtebauliche Werte:
GF (Grundstück): 20.355 m²
überbaute GF: 7.593 m²
BGF: ca. 58.674 m²
Grünflächen: 9.169 m²
GRZ: 0,37
GFZ: 2,88

Bestandsgrün

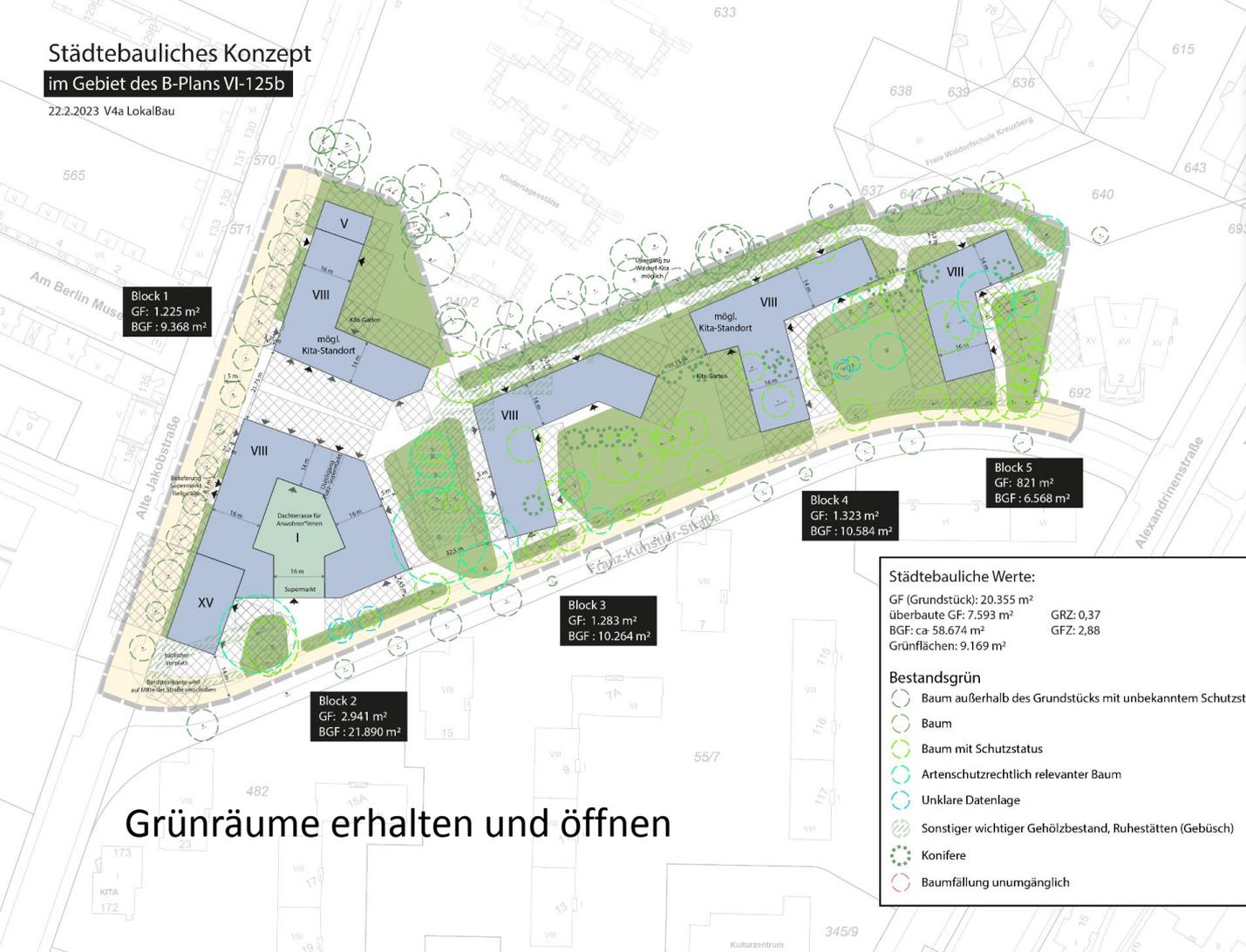
- Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- Baum
- Baum mit Schutzstatus
- Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- Unklare Datenlage
- Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- Konifere
- Baumfällung unumgänglich

Ziel: 500 neue
Wohnungen
errichten!

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Natur respektieren > Klima

Großzügige Grünflächen mit sehr viel Baumbestand.

Feuerwehzufahrt am Nordrand wichtig, um Bäume zu behalten.

Grünräume erhalten und öffnen

Block 1
GF: 1.225 m²
BGF: 9.368 m²

Block 2
GF: 2.941 m²
BGF: 21.890 m²

Block 3
GF: 1.283 m²
BGF: 10.264 m²

Block 4
GF: 1.323 m²
BGF: 10.584 m²

Block 5
GF: 821 m²
BGF: 6.568 m²

Städtebauliche Werte:
GF (Grundstück): 20.355 m²
überbaute GF: 7.593 m²
BGF: ca. 58.674 m²
Grünflächen: 9.169 m²
GRZ: 0,37
GFZ: 2,88

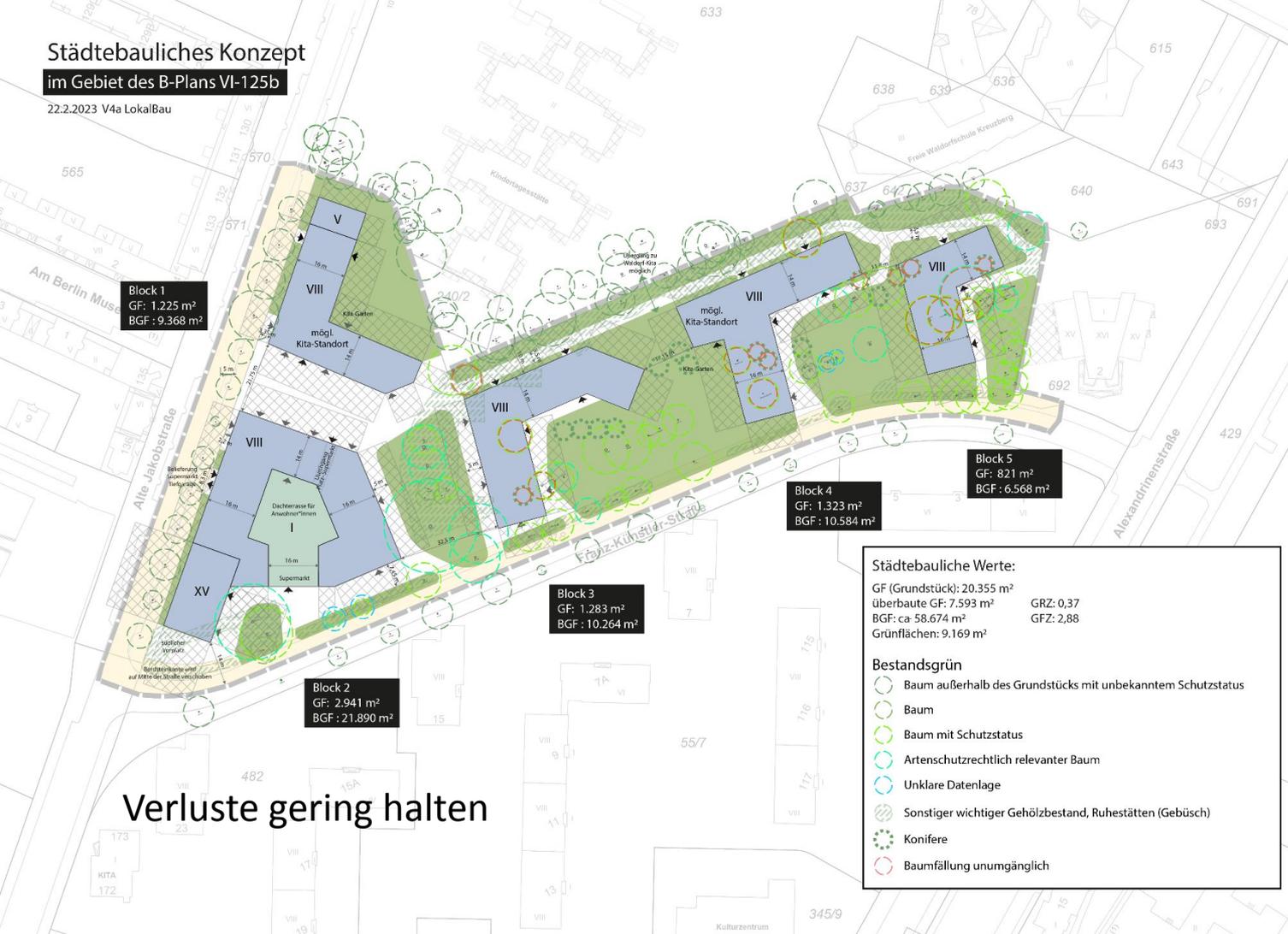
Bestandsgrün

- ◉ Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- ◉ Baum
- ◉ Baum mit Schutzstatus
- ◉ Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- ◉ Unklare Datenlage
- ◉ Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- ◉ Konifere
- ◉ Baumfällung unumgänglich

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Block 1
GF: 1.225 m²
BGF: 9.368 m²

Block 2
GF: 2.941 m²
BGF: 21.890 m²

Block 3
GF: 1.283 m²
BGF: 10.264 m²

Block 4
GF: 1.323 m²
BGF: 10.584 m²

Block 5
GF: 821 m²
BGF: 6.568 m²

Städtebauliche Werte:
GF (Grundstück): 20.355 m²
überbaute GF: 7.593 m²
BGF: ca. 58.674 m²
Grünflächen: 9.169 m²
GRZ: 0,37
GFZ: 2,88

Bestandsgrün

- Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- Baum
- Baum mit Schutzstatus
- Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- Unklare Datenlage
- Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- Konifere
- Baumfällung unumgänglich

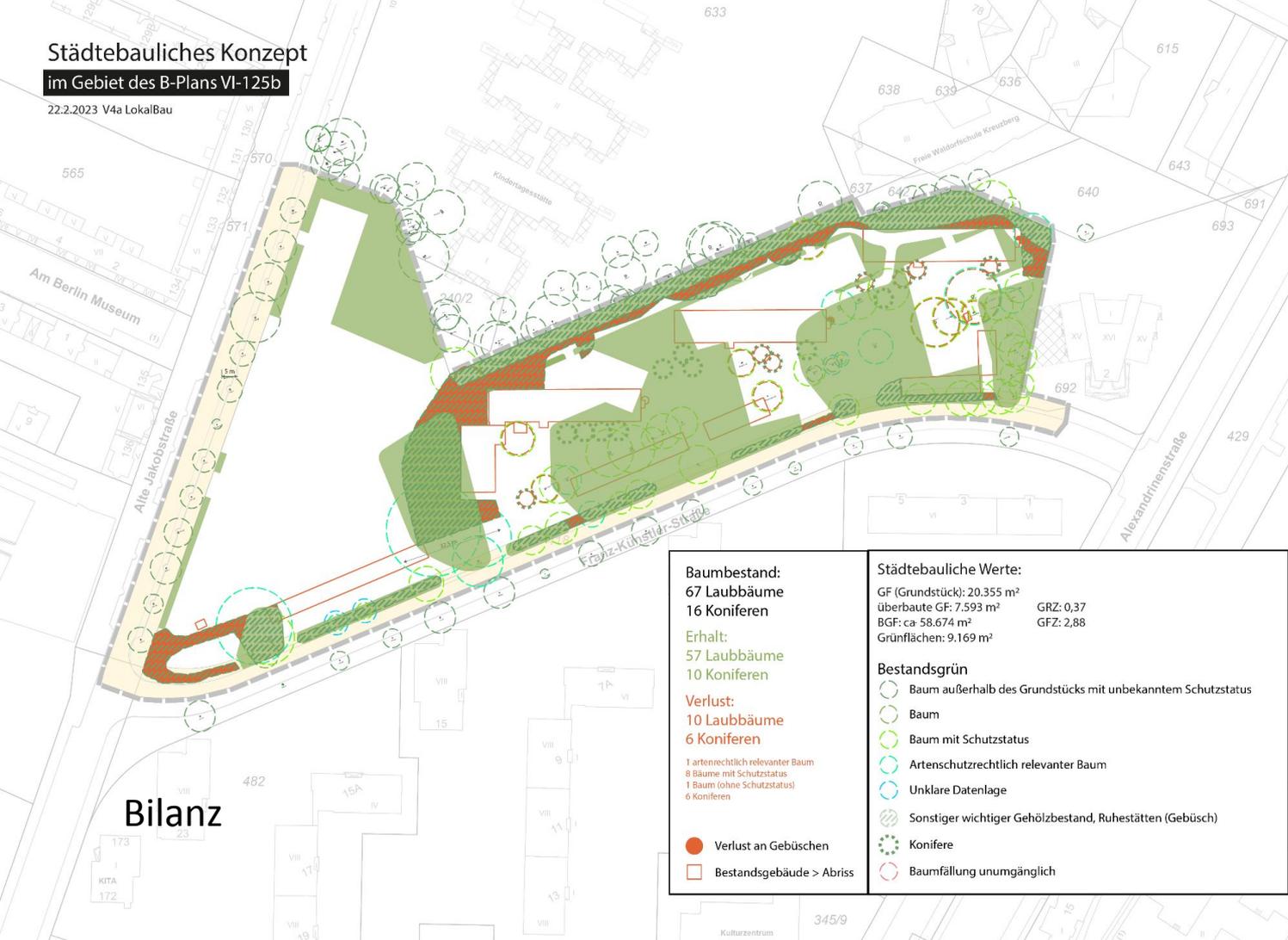
Verluste gering halten

Einige wenige Bäume sind nicht zu „retten“.

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Bilanz

Baumbestand:
67 Laubbäume
16 Koniferen

Erhalt:
57 Laubbäume
10 Koniferen

Verlust:
10 Laubbäume
6 Koniferen

1 artenrechtlich relevanter Baum
8 Bäume mit Schutzstatus
1 Baum (ohne Schutzstatus)
6 Koniferen

● Verlust an Gebüsch
□ Bestandsgebäude > Abriss

Städtebauliche Werte:

GF (Grundstück): 20.355 m²
überbaute GF: 7.593 m²
BGF: ca. 58.674 m²
Grünflächen: 9.169 m²

GRZ: 0,37
GFZ: 2,88

Bestandsgrün

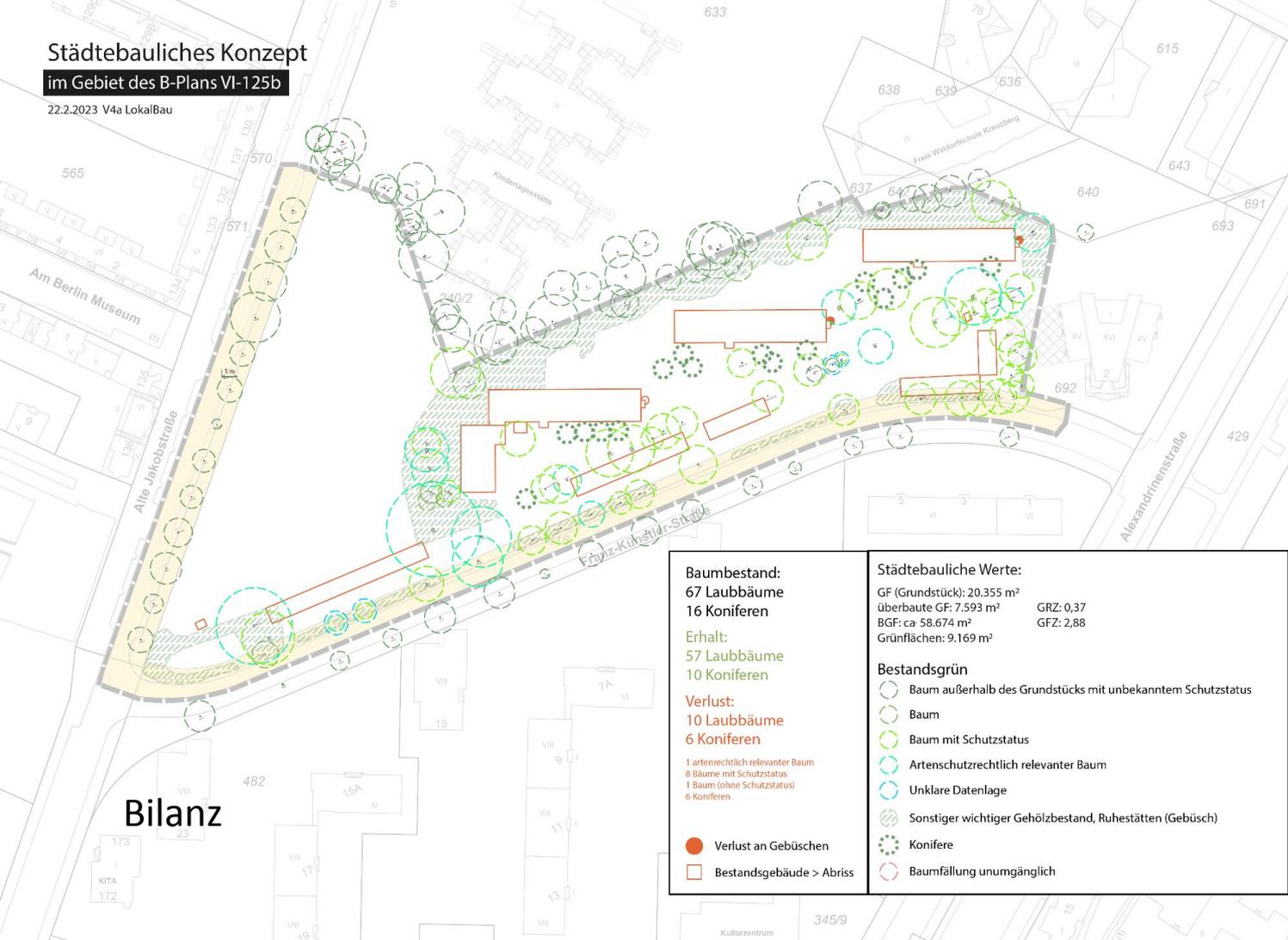
- Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- Baum
- Baum mit Schutzstatus
- Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- Unklare Datenlage
- Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- Konifere
- Baumfällung unumgänglich

Keine Garantie auf Baumerhalt!
Aber klares Anliegen beim Bauvorhaben.
Sehr viel zusätzliche öffentliche Grünfläche entsteht.

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Bilanz

Baumbestand: 67 Laubbäume 16 Koniferen	Städtebauliche Werte: GF (Grundstück): 20.355 m ² überbaute GF: 7.593 m ² BGF: ca 58.674 m ² Grünflächen: 9.169 m ²
Erhalt: 57 Laubbäume 10 Koniferen	Bestandsgrün
Verlust: 10 Laubbäume 6 Koniferen	○ Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
<small>1 artenrechtlich relevanter Baum 8 Bäume mit Schutzstatus 1 Baum (ohne Schutzstatus) 6 Koniferen</small>	○ Baum
Verlust an Gebüsch	○ Baum mit Schutzstatus
Bestandsgebäude > Abriss	○ Artenschutzrechtlich relevanter Baum
	○ Unklare Datenlage
	○ Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
	○ Konifere
	○ Baumfällung unumgänglich

Keine Garantie auf Baumerhalt!
Aber klares Anliegen beim Bauvorhaben.
Sehr viel zusätzliche öffentliche Grünfläche entsteht.

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau

Wohnen im Park

Leben am Platz

Platz > Zentrum Urbanität

nach Westen
mehr Leben /
nach Osten mehr
Ruhe

Lebenswirkliche Konzept-Ideen

Städtebauliche Werte:

GF (Grundstück): 20.355 m²
überbaute GF: 7.593 m²
BGF: ca. 58.674 m²
Grünflächen: 9.169 m²
GRZ: 0,37
GFZ: 2,88

Bestandsgrün

- ◉ Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- ◉ Baum
- ◉ Baum mit Schutzstatus
- ◉ Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- ◉ Unklare Datenlage
- ◉ Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- ◉ Konifere
- ◉ Baumfällung unumgänglich

Westen > Gewerbe

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



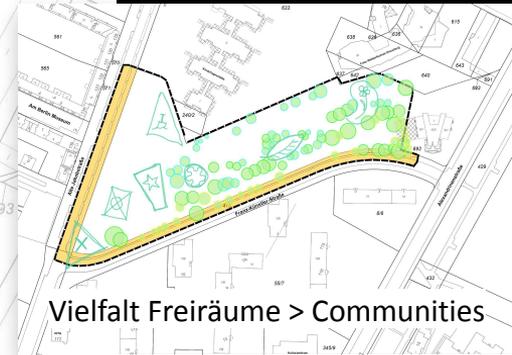
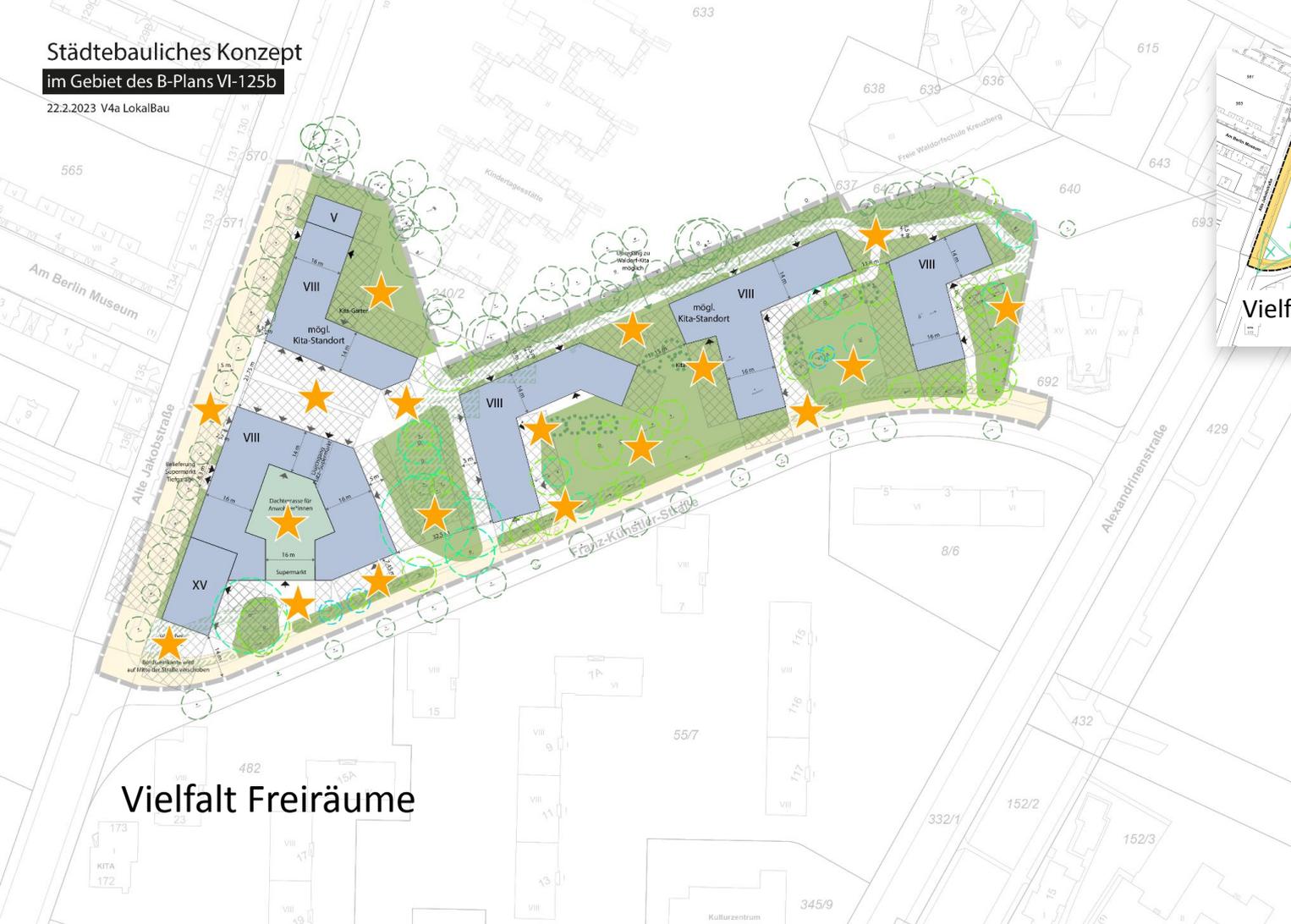
Freiräume greifen über die Straße – ergeben eine „Schlange“

Verbindung zur Spring-Siedlung

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Vielfalt Freiräume > Communities

**Freiräume für viele unterschiedliche Nutzungen:
Räume für Treffen und Räume für Rückzug vorhalten.**

Vielfalt Freiräume

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Beispielhafte Darstellung

- Gewerbe
- Soziales

— Wohnen/Arbeiten

andere Verteilung möglich

Erdgeschoss mit hohen Räumen: mindestens 4 m Raumhöhe

Dadurch vielfältige Nutzung möglich:

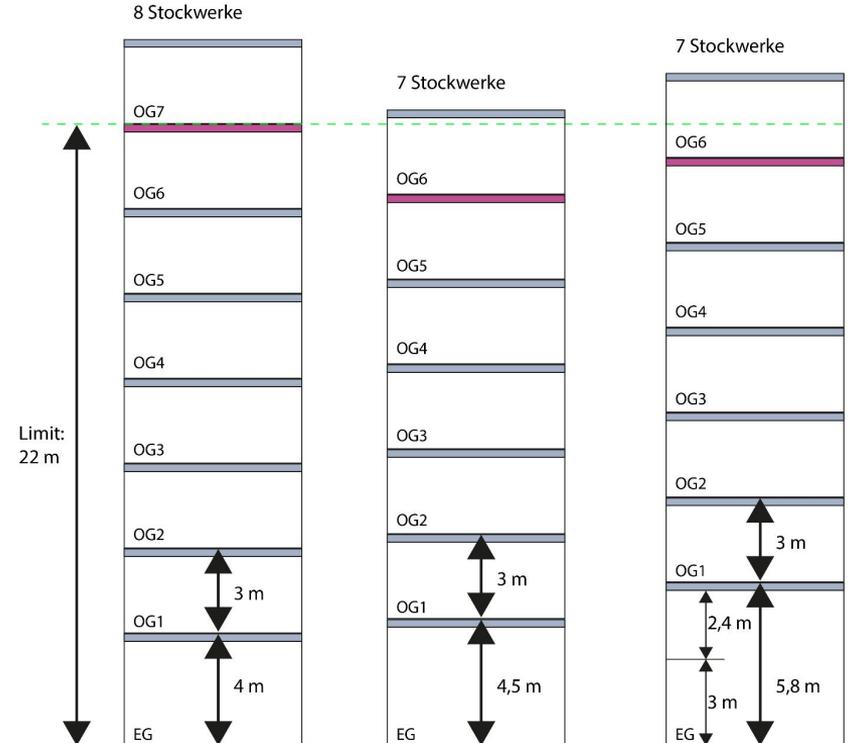
- Gewerbe
- Soziales
- Wohnen
- Mischformen

Gesetzt:

- Supermarkt
- Kita

Mögliche Gebäudehöhen im Verhältnis zur EG-Nutzung

- Entscheidend: Die oberste Fußbodenkante darf 22 Meter Höhe nicht überschreiten (Vorgabe durch Feuerwehr).
- Im Angebots B-Plan sollen 8 Stockwerke/Geschosse ausgewiesen werden
 - müssen nicht überall ausgenutzt werden
 - Höhenspiel erwünscht > 6/7/8-Geschosse
- Im EG ist die Raumhöhe für Qualität und Nutzungsvielfalt entscheidend
 - verschiedene Optionen möglich
 - bei sehr großer EG-Höhe (ab ca. 5,8 m) Maisonette-Nutzung (im Selbstausbau) möglich.



Sonderwohnformen und höhere Gebäudetiefen

→ z.B. in Ecklagen entstehen Herausforderungen für die Grundrisse der Wohnungen. Solche besonderen Wohnungstypologien sind gut für:

- größere Wohnungen
- Gemeinschaftswohnen
- Clusterwohnen
- Betreutes Wohnen
- ...

→ größerer Anteil von Cluster-Konzepten erwünscht < Koop-Partner gesucht!





mögliches 3D-Modell

(Hochpunkt hier nur 12 Geschosse, Block 5 abweichend, Bäume nicht realistisch)

Franz-Künstler-Str. – im Bereich B-Plan VI-125b

Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts 1/2

→ Von West → Ost:

- Abnahme an Urbanität und Zunahme an Wohnen
- in der Mitte verstärkt Soziale Nutzungen (z.B. Kita)
- Im Westen: Quartiersplatz „Leben am Platz“ < Gewerbe hier konzentrieren
- Im Osten: Baumerhalt „Wohnen im Park“

→ möglichst viel Baumerhalt

- Lebende Ressource für Klimaschutz < kann nicht angemessen ersetzt werden

→ Einheitliches Quartiergefühl < Selbstähnlichkeit aller Baukörper und Freiräume in Polygonformen

- im Freiraum vielfältige Aufenthaltsräume für unterschiedliche Gruppen
- teils größere Gebäudetiefen

Franz-Künstler-Str. – im Bereich B-Plan VI-125b

Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts 2/2

- Höhere EG-Geschosse:
 - großes Potenzial für Gewerbe oder Mischformen von Wohnen & Gewerbe
 - z.B. Kleingewerbe, Soziale Projekte, Kultur/Ateliers, Wohnungsnahes CoWorking, ...
 - Atelier-Wohnen
 - Bleibt unter Hochhaus-Limit (22 m Oberkante für oberstes Fußbodenniveau)
- Hauptzugang zu großer Gewerbefläche in Block 2 (Supermarkt) von Süden her
 - mit eigenem Vorplatz
 - Belieferung über Alte Jakobstr.
- Wohn-Hochpunkt ganz im Süden an der spitzen Ecke
 - Block mit Öffnung nach Süden
 - Begehbarer Dachgarten auf dem Supermarktdach

FRAGEN FÜR ARBEITSTISCHE:

- **Was kann wo Platz/Raum finden?**
- **Von und mit wem können diese Räume geplant/genutzt/betrieben werden?**
- **Wie halten wir die Räume bezahlbar?**

Konzept ausgearbeitet von LokalBau-Team

Magnus Hengge

Designer, Kommunikationsgestalter, Beteiligungsmoderator, Stadtaktivist
Gesellschafter bei studio adhoc

Konrad Braun

Architekt, Kaufmann, Projektentwickler, Lehrbeauftragter FH Aachen
Vorstand bei ZKB eG (Haus der Statistik)

Kontakt zum LokalBau-Team:

lokalbau@studioadhoc.de / lokalbau@berlin.de