

Schaffung eines
innerstädtischen,
gemeinwohlorientierten
Ortes, der sich
nachhaltig trägt

2. Projekt-
vorstellung

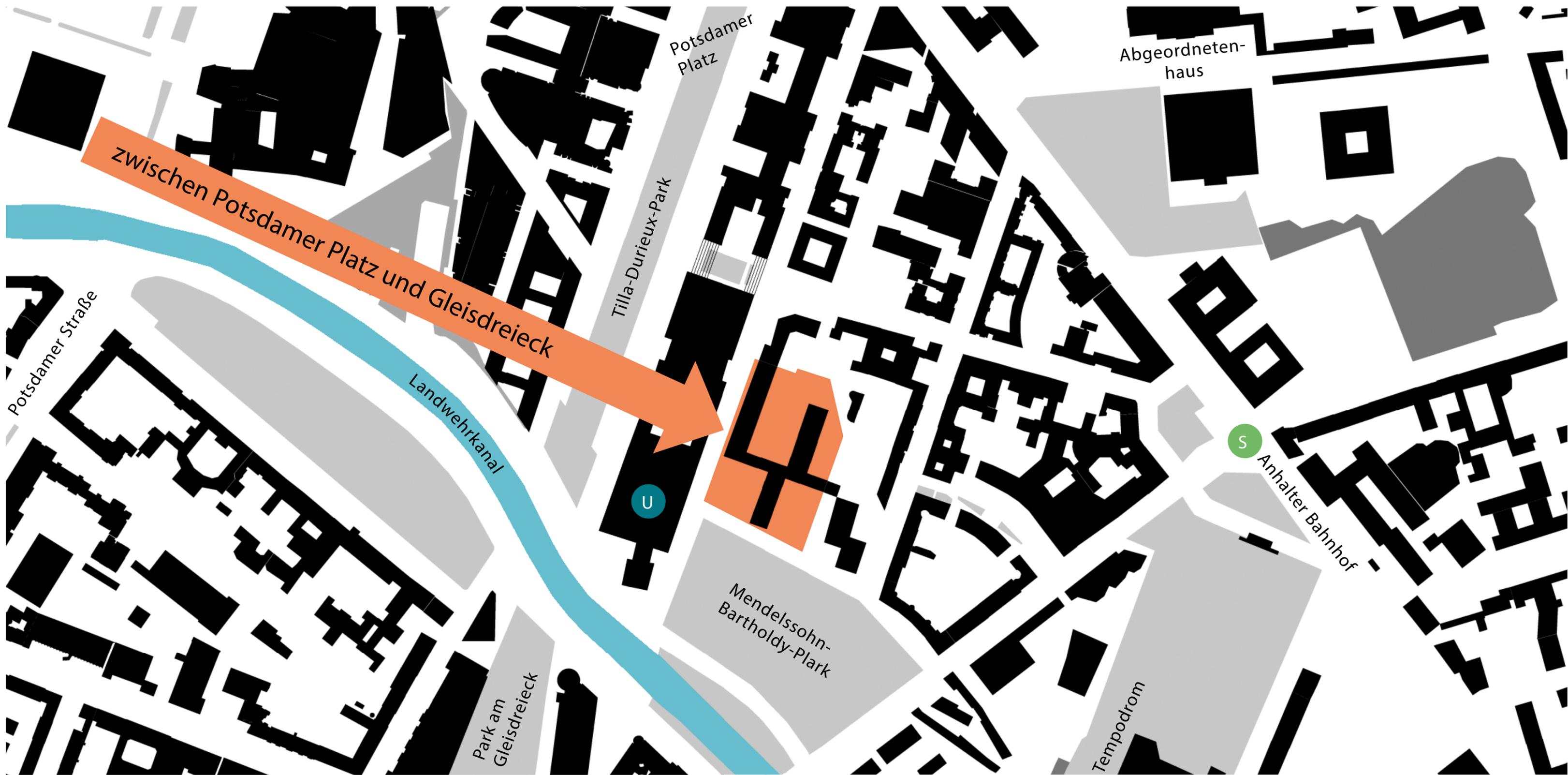
Der neue Hafenplatz

Köthener Straße 28–32,
Hafenplatz 6–7
11. September 2019

ARTPROJEKT

 **Gewobag**
Die ganze Vielfalt Berlins.

 **tti**
gruppe



zwischen Potsdamer Platz und Gleisdreieck

Potsdamer Platz

Tilla-Durieux-Park

Abgeordnetenhaus

Potsdamer Straße

Landwehrkanal

S

Mendelssohn-Bartholdy-Platz

S

Anhalter Bahnhof

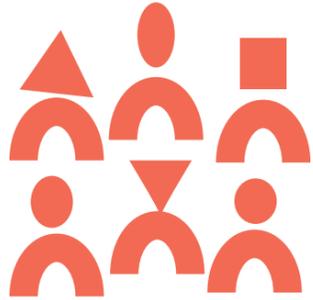
Park am Gleisdreieck

Tempodrom

Unsere Vision bleibt...



- Gesamtwohnfläche bleibt erhalten - Wohnraum, der aus Gründen der Baufähigkeit abgerissen werden muss, wird vollständig wiederhergestellt
- Keine Entmietung der Bestandsmieter, sondern Umsetzung innerhalb des Projekts in neue, besser ausgestattete Wohnungen



- Schaffung einer urbanen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erleben und damit Wiederbelebung der Kreuzberger Mischung
- EG: Nahversorgung, Hofladen, Gastronomie, Galerie, Infozentrum „Nachhaltiges Bauen“



- bezahlbare Atelierräume im Bestand einer Stiftung
- Durchwegungen durchs Quartier zum Mendelssohn-Bartholdy-Park (diverse Tore und Durchgänge)

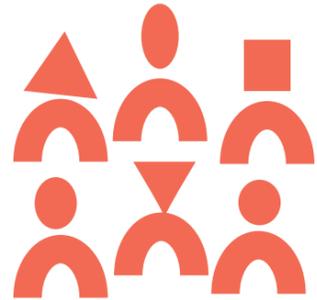


- Urbane Landwirtschaft zur Versorgung der Nutzer*innen und Verbesserung von Mikroklima und biologischer Vielfalt: ein Stück Land in der Stadt
- Zukunftsfähige Konzepte für Kreislaufwirtschaft, Abfallentsorgung und Mobilität

...und unser Konzept wird noch stärker!



- Wohnanteil jetzt 59 % (vorher 42%).
- Weitere Verbesserung des Anteils Gewobag von ursprünglich 7.200 m² (Stand Broschüre Sep. '18) über zuletzt 11.800 m² (Stand Vorstellung BVV, Nov. '18) auf jetzt 12.300 m² BGF.



- Anteil Gewobag erhöht sich damit von 25 % auf 34 % (der Gesamt-BGF), bzw. 57% aller Wohnflächen. Die restlichen Wohnflächen sind frei finanziert.
- Erhebliche Reduzierung der BGF von ursprünglich 48.000 m² auf 36.650 m² (GFZ 2,999).



- Wegfall Hotel und Privatuniversität.
- klare Gegenüberstellung von Bestand und Neubau.
Erhalt des Blicks auf Bestandsensemble (inkl. Nachbar) und Erhalt der Grünverbindung zum Park.



- Abgestimmt mit Stadtplanungsamt und rechtlich schnell über § 31 umsetzbar (ohne langwieriges B-Plan-Verfahren), womit der Baubeginn in laufender Legislaturperiode erfolgt.
- Vertrag mit Gewobag wurde bereits abgeschlossen und wird nach Einigung über Baurecht auch in notarielle Form (Kaufvertrag) gegossen.

Ergebnis der vom Bezirk beauftragten stadtpl. Untersuchung

► Bearbeitungsgebiet

► Analyse

- Baustruktur
- Raumstruktur
- Historischer Hintergrund
- Städtebauliche Dichte

► Zielstellung

► Entwurfsvarianten:

- Variante 1
- Variante 2
- Variante 3
- Variante 4
- Variante 5

► Nutzungsmaßberechnung

Variante 5

Raumqualifizierung

- Erhalt eines Großteils der Bestandsstruktur und Qualifizierung der Höfe
- Ersatz und Ergänzung des Gebäudes entlang der Köthener Str.
- Abriss des vorderen Gebäudeteils am Hafenplatz u. Ergänzung durch raumbildenden Neubau
- Herausbildung von 2 grünen Höfen und steinernem Eingangszplatz
- Erhöhung des Eckgebäudes als Übergang zur Nachbarbebauung
- Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe

► Städtebauliche Kennwerte:

BGF Neubau: 19.394 qm
BGF Gesamt: 36.617 qm
GFZ 3,00



Lageplan 1:2000

Weiterentwicklung zu prägnanter städtebaulicher Figur



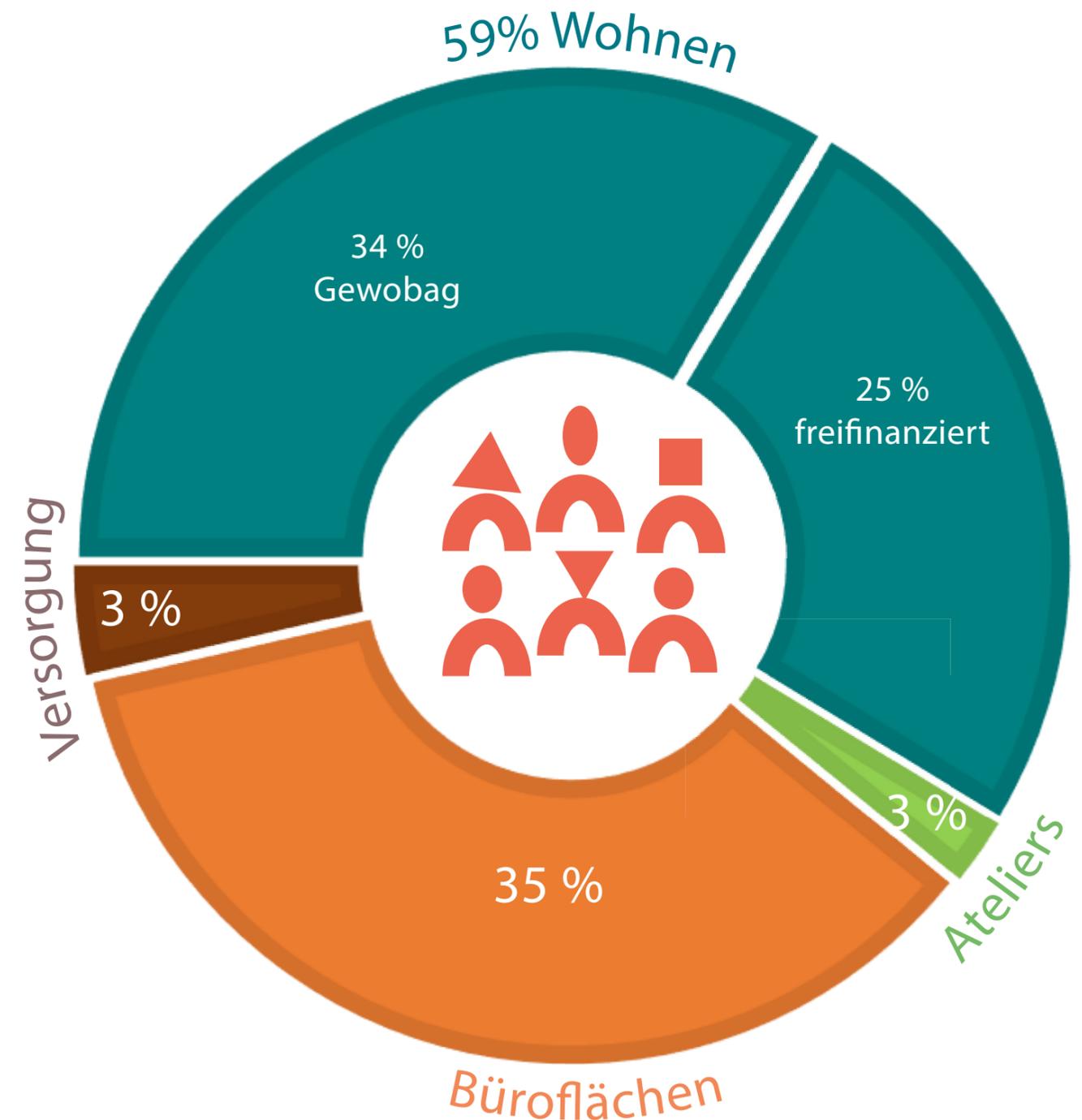
Entwicklung der Flächenverteilung

Nutzungen	Nov. '18 BGF	Sept. '19 BGF
Wohnen (Gewobag)	11.800 m ²	12.300 m ²
Wohnungen freifinanziert	8.300 m ²	9.200 m ²
Künstlerateliers (Stiftung)	1.500 m ²	1.000 m ²
Hotel	8.600 m ²	0 m ²
Büroflächen	15.900 m ²	13.050 m ²
Nahversorgung / Hofladen / Gastro	1.700 m ²	1.100 m ²
Gesamt	48.000 m ²	36.650 m ²

Durch die Flächenoptimierung im Bestand und der Erhöhung der BGF-Flächeneffizienz (Faktor 0,73) bleibt die Wohnfläche dennoch erhalten.

	heute	nach Umbau
BGF Wohnen	23.600 m ²	21.500 m ²
Ausnutzung BGF	66,1 %	73 %
Wohnfläche	15.600 m ²	15.700 m ²

üblicher Faktor BGF/NF bei Neubau: 76-78 %



Mietflächen aktuell und zukünftig

- aktuell keine Sozialwohnungen oder andere langfristig abgesicherte, mietpreisgebundene Wohnungen
- alle Bestandsmieter werden übernommen und erhalten menschenwürdige, moderne Wohnungen neuesten Standards
- soziale Absicherung durch Joint-Venture mit Gewobag
- Erhalt der Gesamtwohnfläche von 15.600 qm , jedoch modernere Wohnungen, die langfristig sozial abgesichert sind.
- Querfinanzierung der vergünstigten Gewobag-Wohnungen und der vergünstigten Ateliers durch kommerzielle Nutzungen (frei finanzierte Wohnungen und Gewerbeflächen).

Fazit

- Starke Optimierung des Projekts zugunsten gemeinwohlorientierten Nutzungen – kommerzielle Nutzungen wurden reduziert
- Alle Bestandsmieter*innen werden im Rahmen der Gewobag-Kooperation am Standort mit neuen Wohnungen versorgt
- Städtebaulich sensible Einfügung des Neubaus in Bestand
- Auf Basis von §31 BauGB ist damit auch rechtlich der Weg frei für eine zügige Realisierung

Lassen Sie uns dieses Projekt gemeinsam starten!