

BEBAUUNGSPLAN VI-125B

„ALTE JAKOBSTRASSE/FRANZ-KÜNSTLER-STRASSE“ VORSTELLUNG PROJEKTSTAND IM
AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN

11. April 2024

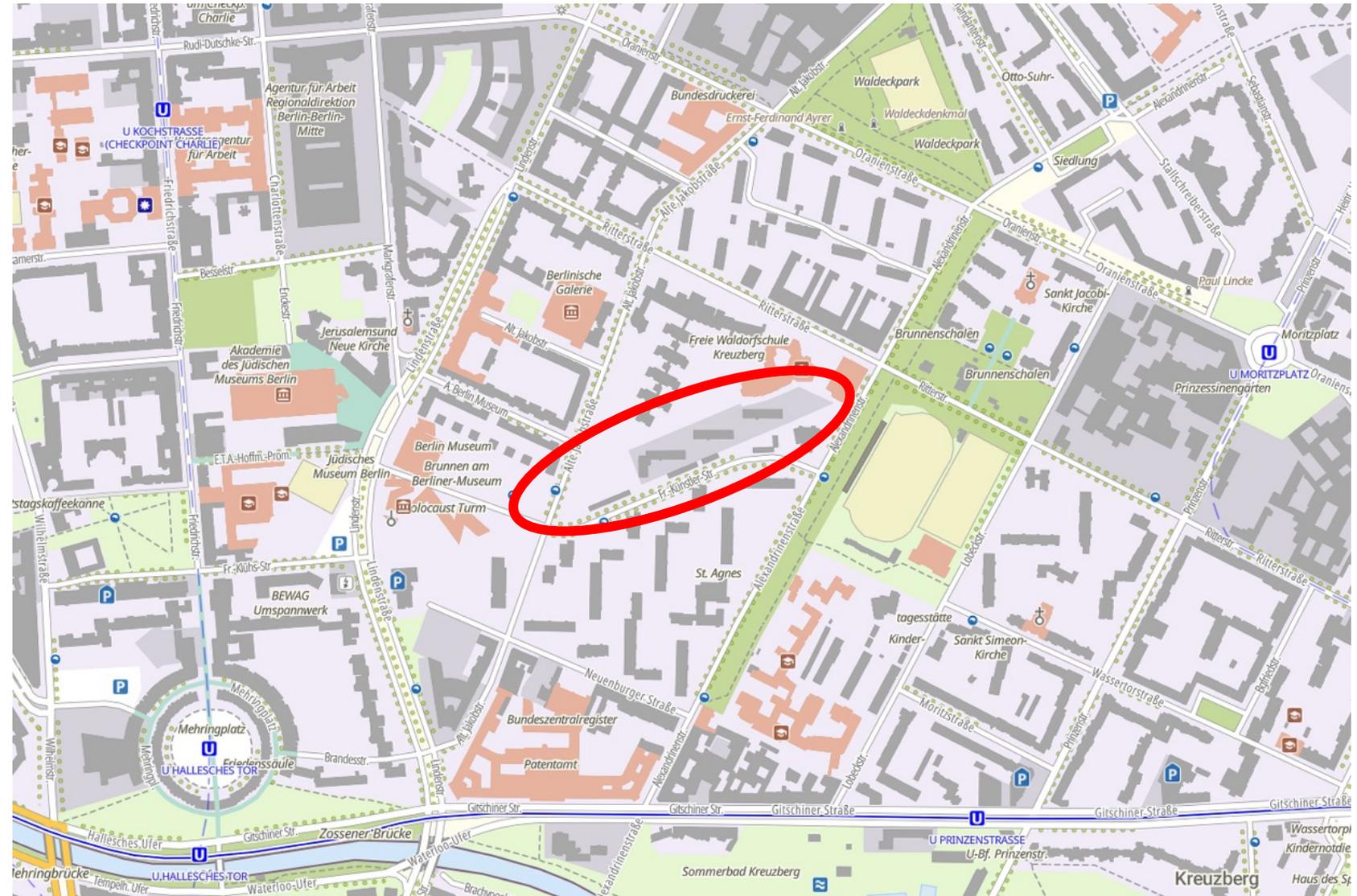


Gliederung

1. Einführung
2. städtebauliches Konzept
3. Planzeichnung
4. Freiraumkonzept
5. Zeitplan
6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete
7. Soziales & kulturelles Gewerbe, besondere Wohnformen (LokalBau)
8. Rückblick und Ausblick

1. Einführung

Lage



1. Einführung

Grundstücke der Gewobag

- östlicher Abschnitt →
ehemalige Gebäude
aus 1960er-Jahre (früher u.
a. Jugendgästehaus)

- Westlicher Abschnitt →
temporäre Unterkünfte für
Geflüchtete



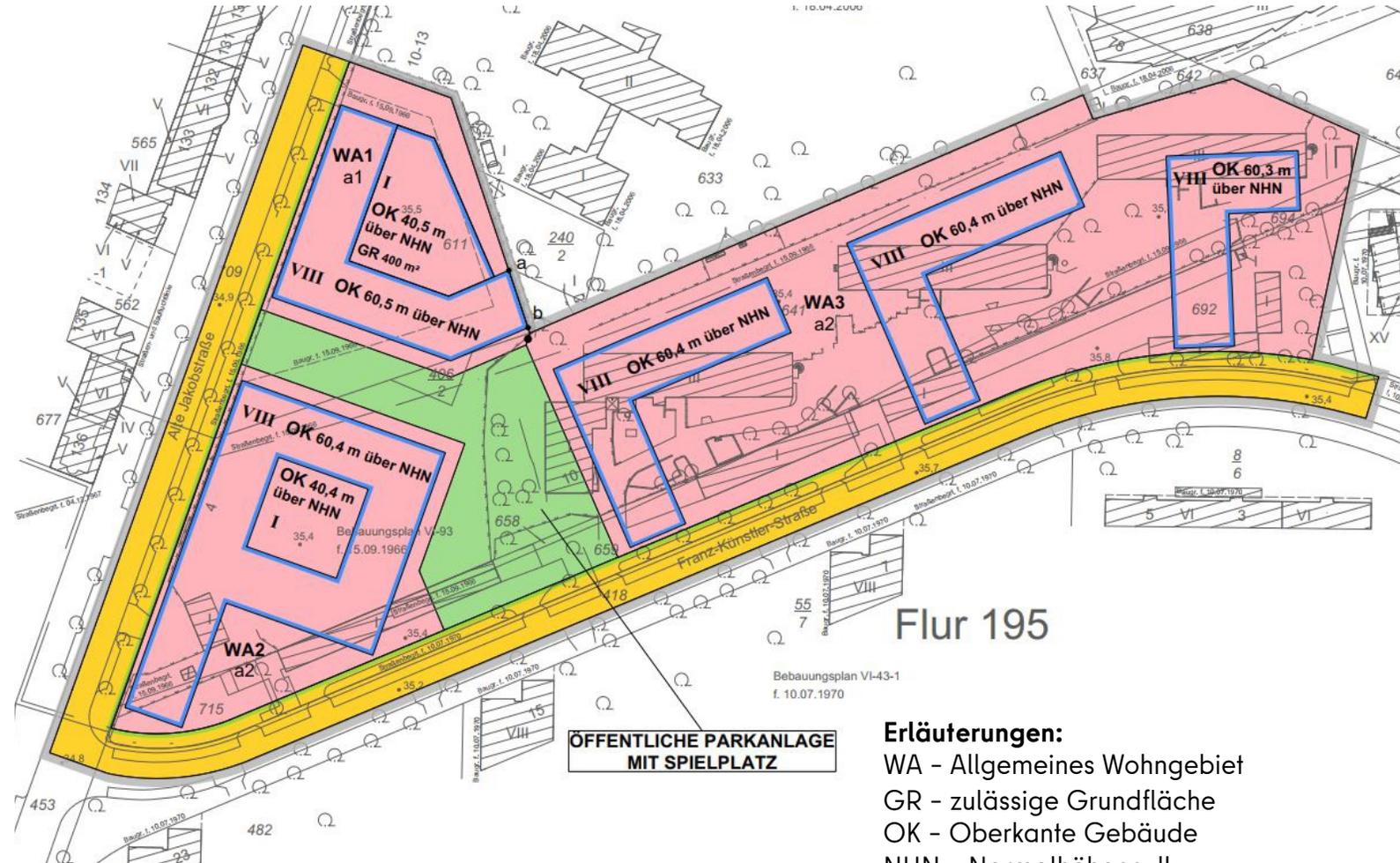
1. Einführung

- Bereits 2013 sollte das Gebiet entwickelt werden → frühzeitige Beteiligungen wurden durchgeführt
- 07/2018 Einbringung der Grundstücke in die Gewobag → Machbarkeitsstudien durch die Gewobag
- 2021 Ankauf der restlichen Grundstücke im Plangebiet durch Gewobag von Deutsche Wohnen
→ Startpunkt für B-Planverfahren
- **Ziele**
 - Verdichtetes Wohnquartier mit ca. 500 Wohnungen
 - Kita mit ca. 100 Plätzen
 - Einzelhandel mit max. 999 m² Verkaufsfläche; inklusive Lagerflächen insgesamt 1.400 m²
 - Unterbringung von Geflüchteten → 300 Unterbringungsplätze + 75 experimentelle Wohnungsplätze
 - Zusätzliche Flächen für sozialgewerbliche Einrichtung
- Seitdem: Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, Bearbeitung Bebauungsplan, Erarbeitung von Gutachten
 - Umweltbeitrag mit Artenschutz
 - Verkehrsuntersuchung
 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept
 - Orientierende Altlastenuntersuchung
 - Baugrundgutachten
 - Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel
 - Freiraumkonzept

3. Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3

- Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen
- max. 8 Geschosse
=> Besonderheit:
 - WA1 hier Kita 1 Geschoss
 - WA2 hier Einzelhandel 1 Geschoss, Entstehung Innenhof
- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Flur 195

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
MIT SPIELPLATZ

- Erläuterungen:**
- WA - Allgemeines Wohngebiet
 - GR - zulässige Grundfläche
 - OK - Oberkante Gebäude
 - NHN - Normalhöhennull
 - VIII - Geschossigkeit
 - a1/a2 - Abweichende Bauweise



4. Freiraumkonzept

Arbeitsstand März 2024

- Öffentliche Spielflächen: 994 m²
- Öffentliche Grünflächen: 3.206 m²
- Private Spielflächen: 2.000 m²



5. Zeitplan

Meilensteine (unter Vorbehalt):

- **Finalisierung der Fachgutachten** inkl. notwendiger Abstimmungen mit Fachämtern → April/Mai 2024
- Erstellung **B-Plan Entwurf** (Begründung, Planzeichnung, notwendige Unterlagen TöB) → April/Mai 2024
- **Prüfung** des B-Plan-Entwurfs durch das Stadtplanungsamt → April/Mai 2024
- **Trägerbeteiligung** (§ 4 Abs. 2 BauGB) → Oktober/November 2024
- **Öffentlichkeitsbeteiligung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) → Januar/Februar 2025
- **Rechtskraft** → voraussichtlich August 2025

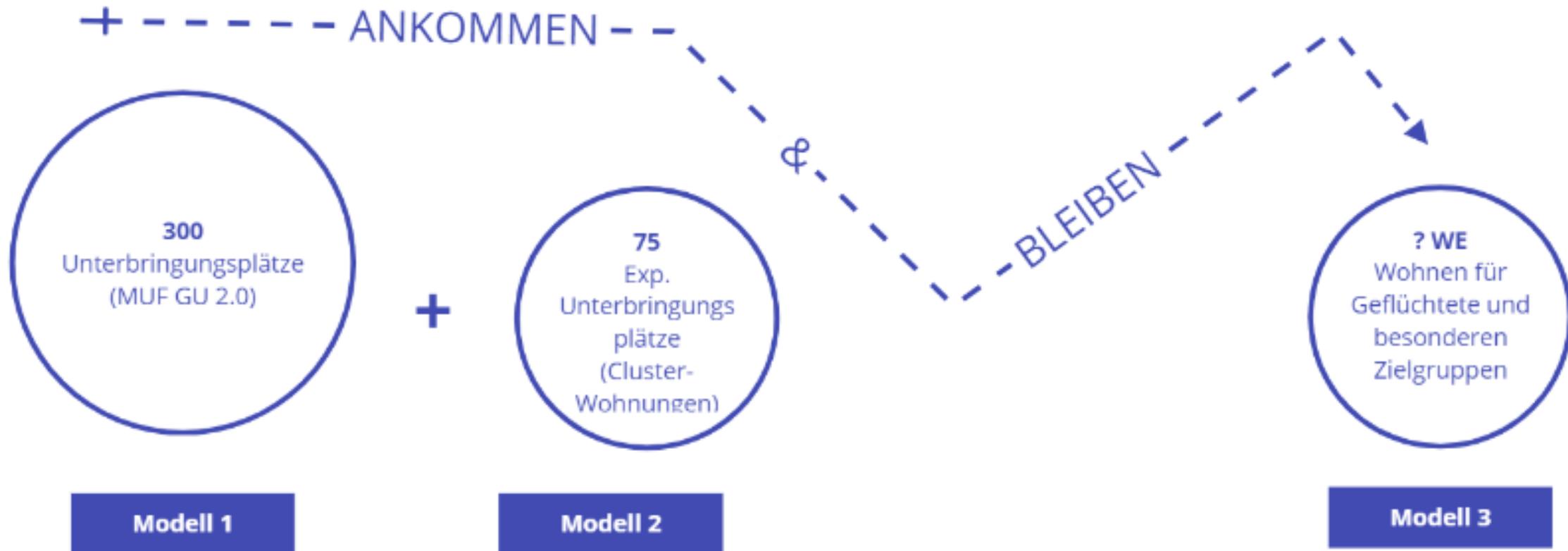
6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete

Grundlagen

- Ankommen und Bleiben in Friedrichshain-Kreuzberg
- Senatsbeschluss Nr. S-4992/2021
- Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung - 2023
- Projekt „Wohnen Statt MUF“ im Marzahn-Hellersdorf

6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete

Modelle Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete



6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete

Modell 1 MUF 300 Plätze (LAF)

- Durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 81m²/BGF mit einer Belegung von 4 Personen

=> ca. 6.100m² BGF

- Verortung in jedem Baukörper möglich
- Mischung mit normalem Wohnen möglich, Trennung der Erschließung (Eingang, Treppenhaus) unbedingt notwendig
- Vorzugsvariante MUF zentral im Quartier verortet, z.B. mittlerer Baukörper in Baufeld 3



6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete

Modell 2 Experimentelle Unterbringung - 75 Plätze (LAF)

Durchschnittliche Nutzfläche/Platz=

14m² private Fläche+10m² Gemeinschaftsfläche

-> ca. 2.500m² BGF (Faktor 0,72)

- Kombination kleiner privater Apartments mit großen Gemeinschaftsflächen
- Funktionsräume in Gemeinschaftsflächen der Wohnungen als auch MUF möglich
- Vorteile und Flexibilität dieser Art von Typologie sowohl für die Unterbringung von Geflüchteten als auch für eine Nachnutzung, z.B. gemeinschaftliche Wohnens
- Bedarf von Familien sollte auch im Konzept mitgedacht werden, jedoch sollten private Flächen nicht zu groß ausfallen



Cluster-Wohnung



Wohngemeinschaft



Wohnheim

6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete

Modell 3 Wohnen für Geflüchtete und besondere Zielgruppen (Bezirk)

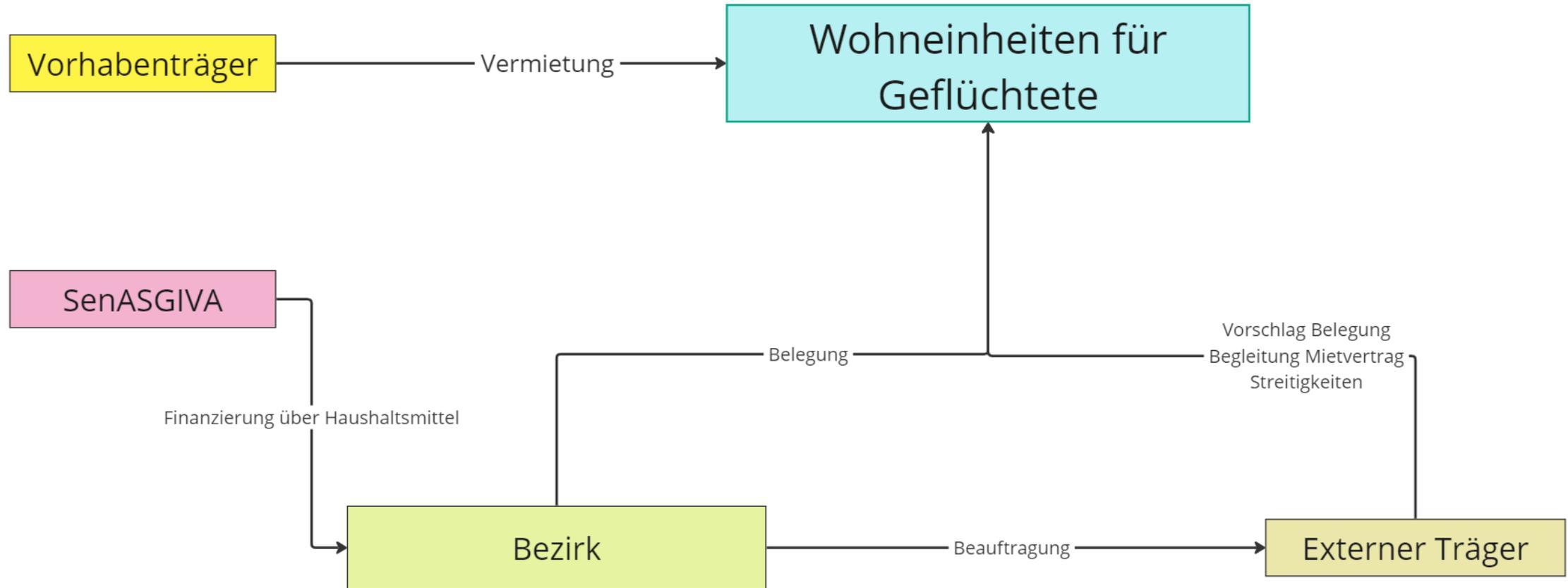
- Modell zur Wohnraumversorgung von sog. statusgewandelten Geflüchteten in Zuständigkeit des Bezirks
- > WBS-Berechtigte Haushalte
- Ziel ist Versorgung und Begleitung von Geflüchtete und weiteren besonderen Zielgruppen mit eigenen Wohnraum
- Einrichtung eines Belegungs- und Betreuungsmanagement mit Unterstützung eines externen Trägers
- Modellprojekt in Marzahn-Hellersdorf Stadtgut Hellersdorf (Gesobau)



6. Unterbringung und Wohnen für Geflüchtete

Modell 3 Wohnen für Geflüchtete und besondere Zielgruppen (Bezirk)

Prozessvorschlag - Kurzversion



7. Soziales & kulturelles Gewerbe, besondere Wohnformen (LokalBau)

Sozialen Infrastruktur Bedarfe des Bezirks über Kita hinaus

- Abfrage der Bedarfe durch AG-Planung/SPK avisiert

Versorgung durch Supermarkt

- max. 999 m² Verkaufsfläche inklusive Lagerräumen ergeben sich 1.400 m² Nutzfläche

Gemeinschaftliche Wohnformen

- im Segment der freien Vermietung möglich,
- wenn über Träger wirtschaftliche Konzepte/Projekte vorliegen
- durch hohen Anteil geförderten Wohnens, hohe Baukosten und kein Förderprogramm wird die Umsetzung erschwert

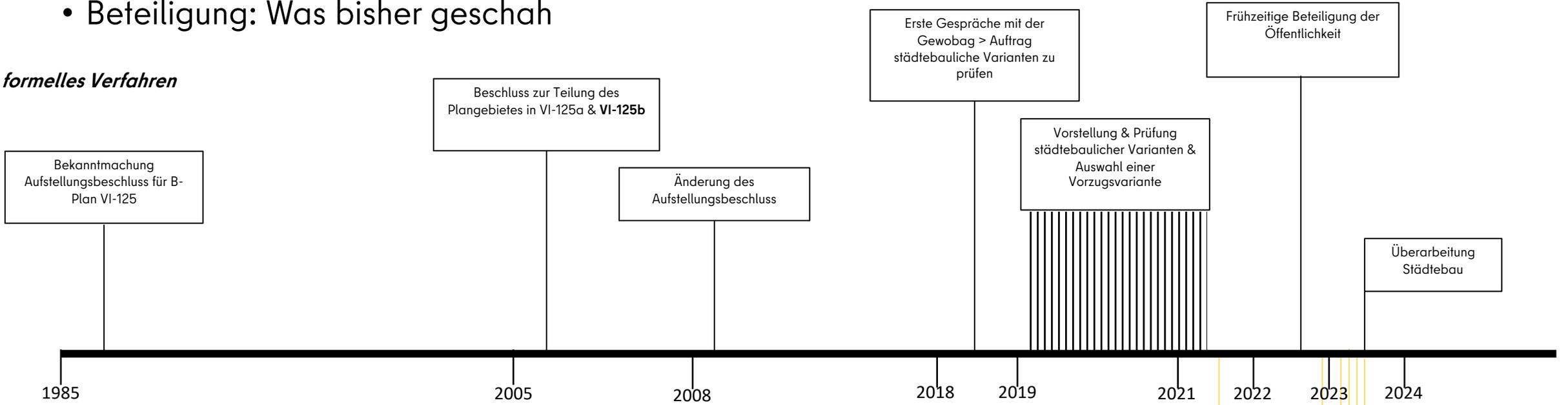
Anmietprogramm über Kulturraum Berlin gGmbH

- breiter Katalog an Möglichkeiten
- muss im Quartier verträglich sein
- Zusammenbringen von Gewobag und Kulturraum Berlin durch BA steht bevor

8. Rückblick und Ausblick

- Beteiligung: Was bisher geschah

formelles Verfahren

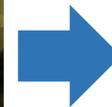
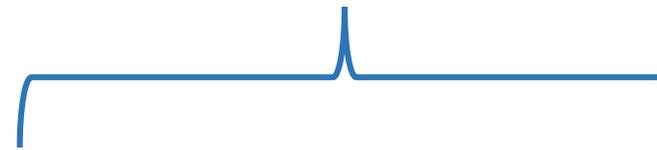


informelles Verfahren



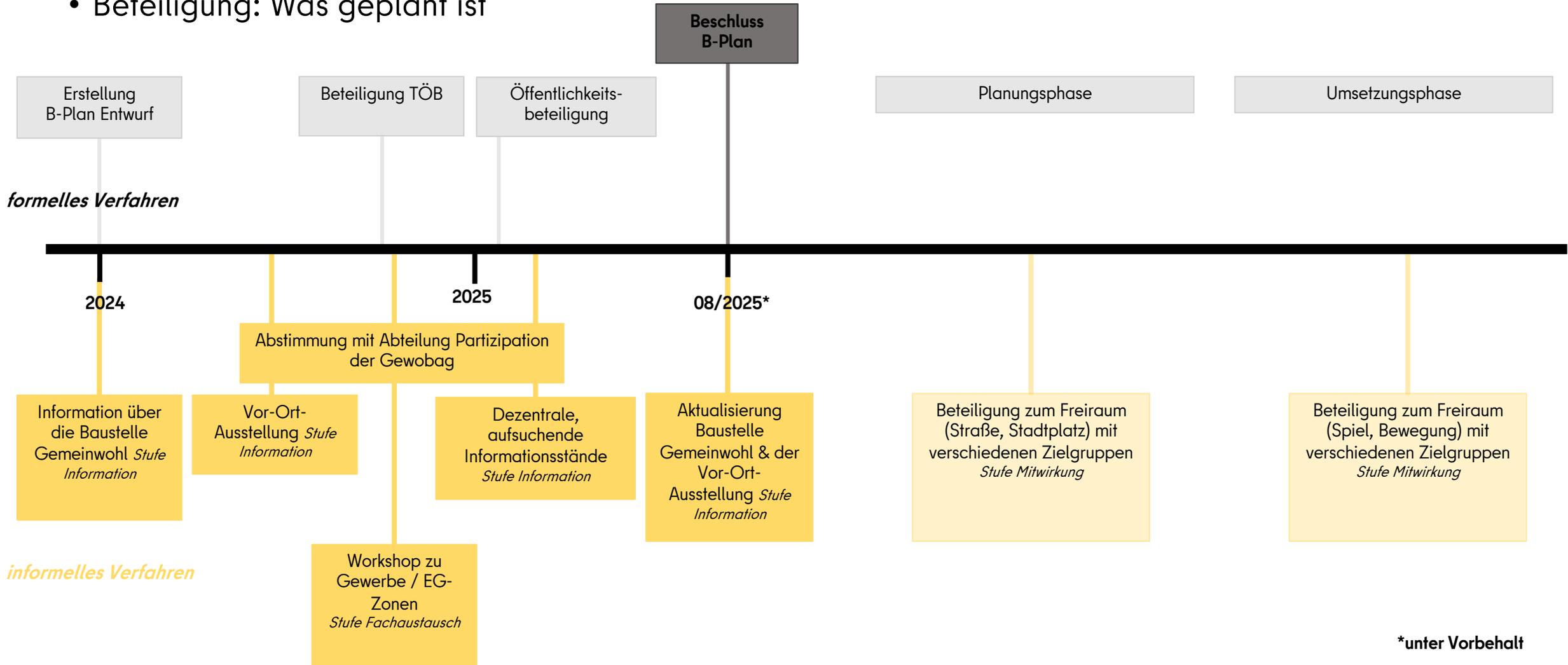
8. Rückblick und Ausblick

- Beteiligung: Was bisher geschah



8. Rückblick und Ausblick

- Beteiligung: Was geplant ist



*unter Vorbehalt

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

