

---

**BERLIN. URBAN.  
MITTENDRIN.**

**WBM.**

# **NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.**

**WBM** Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

19.06.2024

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## WAS IST ANLASS UND ZIEL DIESER VERANSTALTUNG?

- WBM **stellt ihre Vorhabenplanung für drei Standorte** sowie die Ergebnisse der Veranstaltungen mit der jeweiligen Nachbarschaft im Zukunftsrat **vor**.
- **Öffentliche Aufgabe: bezahlbaren Wohnraum** in der Stadt zu schaffen.
- Die Grundstückspreise in den Innenstadtlagen zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau sind **deutlich zu hoch**, landeseigene Grundstücke sind rar. Daher muss die WBM Potenziale auf eigenen Grundstücken für neuen Wohnungsbau nutzen.
- Die WBM **respektiert die Ergebnisse des Gebietsstrukturverfahrens**. Für die im „Ampelplan“ grün markierten zwei Grundstücke (Weinstraße und Mollstraße) wurden die Hochbauplanungen gestartet.
- Für die im Ampelplan **gelb markierten Standorte** wurde nun die Planung neu konzeptionell bearbeitet. Beauftragung eines aus unterschiedlichen Fachdisziplinen zusammengesetztes Team.
- **Fachgutachten zu Klima, Belichtung und Verkehr** wurden begleitend erstellt; Bäume nach Vorgaben der Baumschutzverordnung aufgenommen und klassifiziert.
- Im Vorfeld **Abstimmung** mit Stadtplanungsamt und Baustadtrat **über Vorgehensschritte** in Planung und Beteiligung; Mieterbeiräte über Vorgehen informiert.
- Bebauungsvarianten wurden hinsichtlich der **Genehmigungsfähigkeit** mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Vorstellung der Arbeitsergebnisse der benachbarten Mieterschaft im Rahmen von Beteiligungsveranstaltungen

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

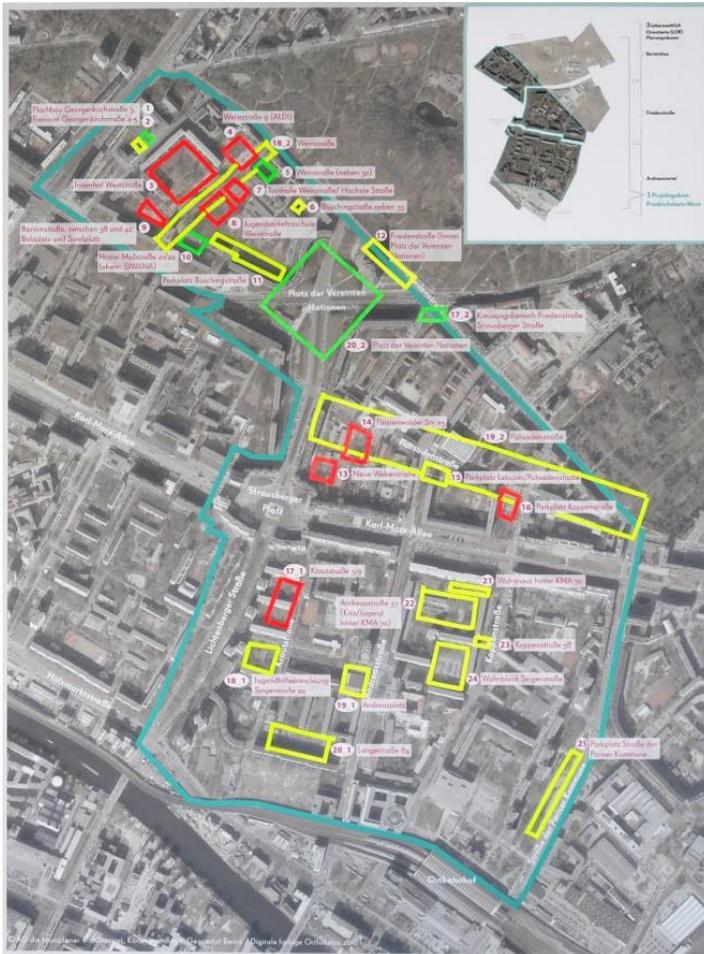
## WAS IST IN DEN VERGANGENEN 10 JAHREN PASSIERT?

- 04/2014 Initiative des bezirklichen Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg: Bitte an die WBM, um eine grundstücksübergreifende Betrachtung der Neubaupotentiale in Friedrichshain-West
- 11/2014 „Masterplan Friedrichshain“ wird im Stadtplanungsausschuss Friedrichshain-Kreuzberg vorgestellt
- 12/2014 – Wunsch der SenSW, um Durchführung eines Wettbewerb zur Ausarbeitung der einzelnen  
06/2015 Baukörper  
Vorbereitung eines Wettbewerbs; Bauvoranfragen auf Grundlage des Masterplans, Positive Bauvorbescheide für insgesamt 18 Gebäude aus dem Masterplan auf Grundlage von §34 BauGB
- 08/2015 – Aussetzung der Wettbewerbsvorbereitungen aufgrund von Widerständen gegen eine  
09/2016 Bebauung  
Durchführung von fünf Beteiligungsveranstaltungen „Runder Tisch Friedrichshain-West“;  
Vorbereitung eines LOI
- 2019-2021 Gebietsstrukturverfahren initiiert und durchgeführt von SenSBW und dem Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ergebnis ein Ampelplan
- 2024 Start Städtebaulicher Bebauungskonzepte für die gelb markierten Standorte (grundsätzlich für eine Bebauung geeignet, aber Überprüfung der baulichen Konzeption)

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## WOHER KOMMEN WIR?

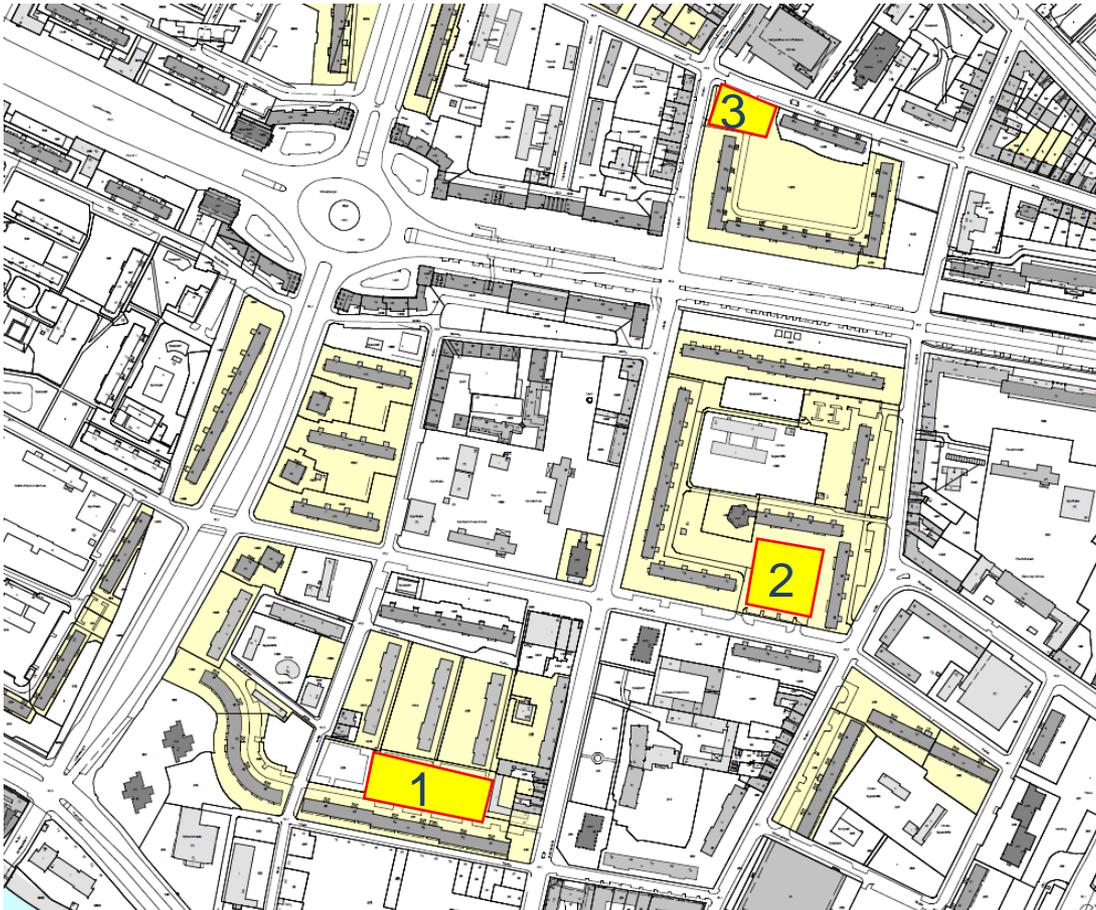
## GEBIETSSTRUKTURVERFAHREN 2019-2021, ERGEBNIS AMPELPLAN.



- Grün = vorgeschlagene Standortentwicklung ok
- Gelb = bauliche Entwicklung prinzipiell ja, aber die vorgeschlagene Standortentwicklung muss verändert werden
- Rot = keine bauliche Entwicklung auf dem Standort

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## WELCHE STANDORTE WERDEN UNTERSUCHT?



- Potenzialflächen für integrierte Blockkonzepte
  - Andreasstr./ Lange Str. **1**
  - Singerstr./ Karl-Marx-Allee **2**
- Potenzialflächen für einzelne Standort
  - Ecke Lebuser Str. / Palisadenstr. **3**

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LANGE STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 1

### Baukörper

- 8 Geschosse
- Ca. GR 1.510 m<sup>2</sup> / BGF 12.100 m<sup>2</sup> / 122 WE

### Freiraum

- Verlust von 7 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 2.540 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

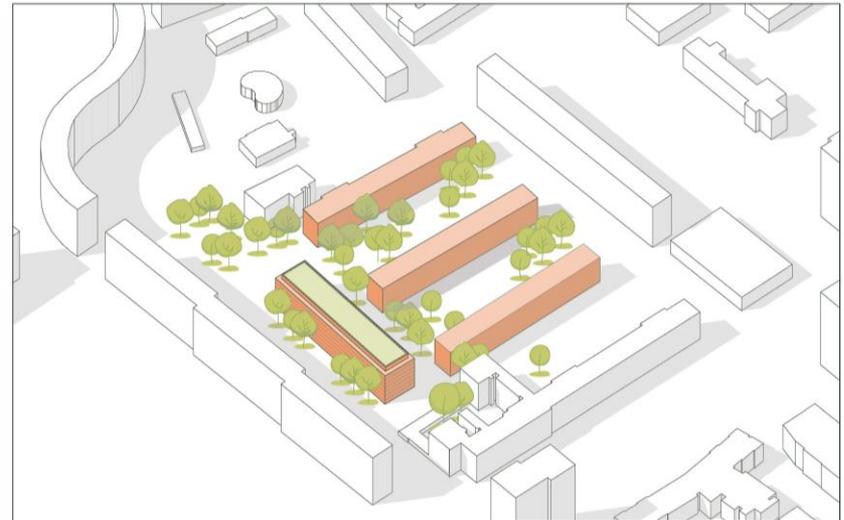
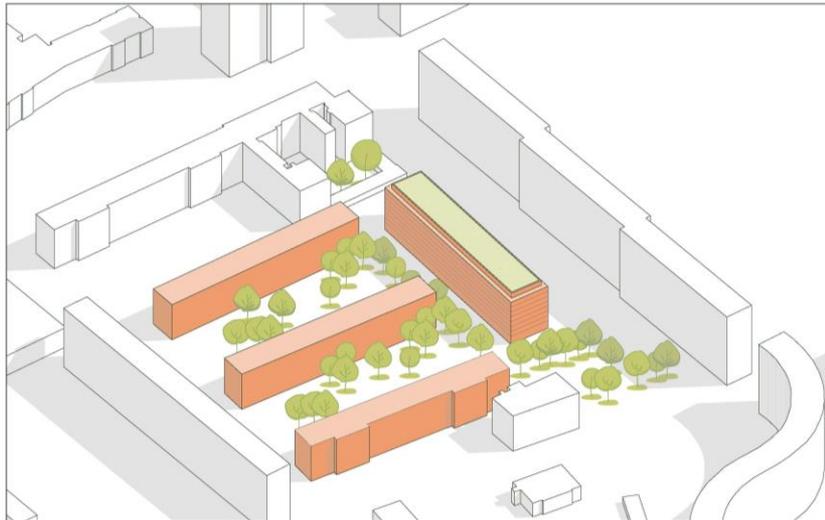
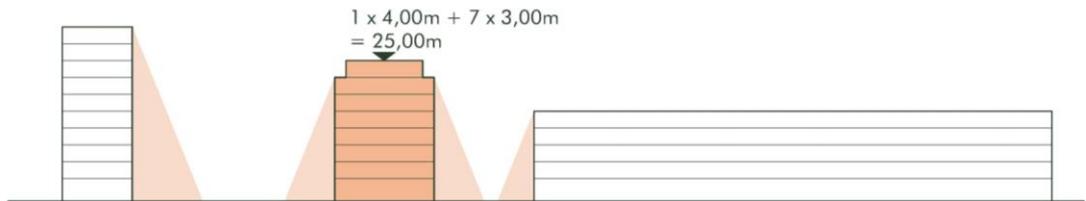


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

LANGE STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 1

## Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LANGE STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 2

### Baukörper

- 8 Geschosse,
- Ca. GR 1.428 m<sup>2</sup> / BGF 10.932 m<sup>2</sup> / 126 WE

### Freiraum

- Verlust von 12 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 2.612 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

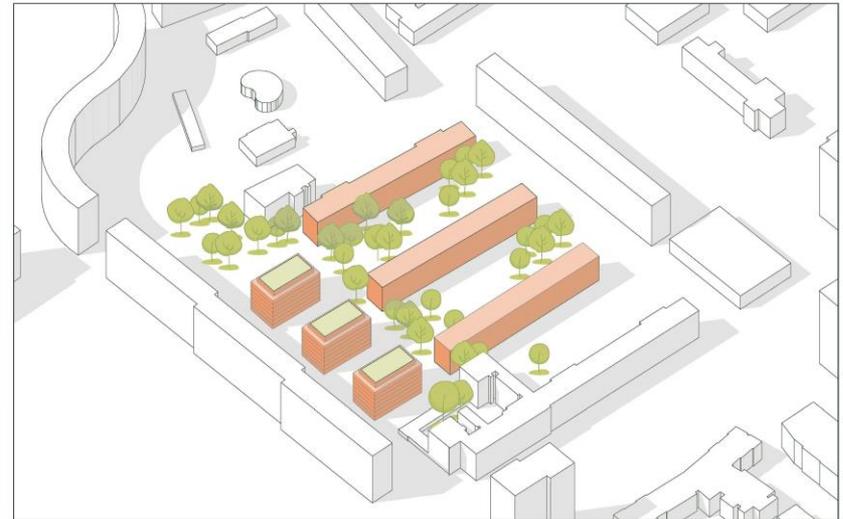
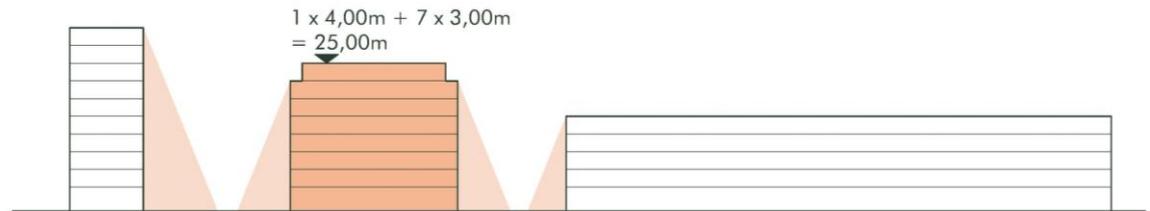


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LANGE STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 2

### Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LANGE STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 3

### Baukörper

- 8 Geschosse
- Ca. GR 1.188 m<sup>2</sup> / BGF 10.454 m<sup>2</sup> / 120 WE

### Freiraum

- Verlust von 10 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 2.240 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

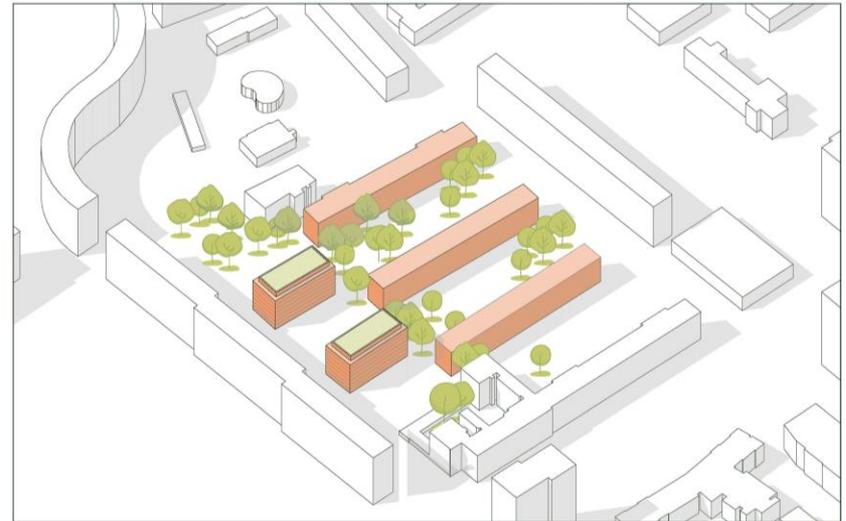
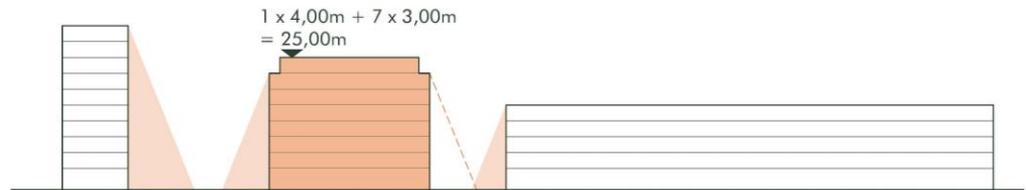


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LANGE STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 3

### Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

LANGE STR./ANDREASSTR. | GUTACHTEN

## Klimatisches Gutachten

- Nächtliche Kühlleistung
  - Strömungsgünstig gelegen
  - Erhalt hohes Grünvolumen
  - Möglichst geringe Versiegelung: Versickerungs-/verdunstungsfähige Oberflächen
  - Gebäudebezogene Maßnahmen Neubau: Fassaden-/Dachbegrünung
- Verbesserung/Erhalt des Aufenthaltskomforts im Freien im Quartier (Tagsituation)
  - Klimavielfalt/Klimaoasen erhalten/erzeugen
  - Schattenplätze für Aufenthaltszonen (Sitzplätze, Spielplätze...)
  - Bewegungsräume/Fuß-Radwegenetz verschatten

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LANGE STR./ANDREASSTR. | GUTACHTEN

### Verkehrliches Gutachten

- Radabstellplätze werden nach BauO Bln errichtet, Ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen am Standort
- Kein signifikanter Anstieg der Verkehrsbelastung in den Nebenstraßen zu rechnen

### Beschattungsstudie

- Es ist festzustellen, dass sowohl am 17. Januar, als auch am 21. März geringe Anteile der Fassadenfläche der Bestandsgebäude von einer leichten Reduktion der direkten Besonnung durch die Neubaukörper betroffen sind.
- die Einhaltung der Mindestbesonnung nach DIN ist gegeben

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## SINGERSTR. NEBEN DER 77 | VARIANTE 1

### Baukörper

- 10 Geschosse, 1 Staffelgeschoss
- Ca. GR 692 m<sup>2</sup> / BGF 7.473 m<sup>2</sup> / 86 WE

### Freiraum

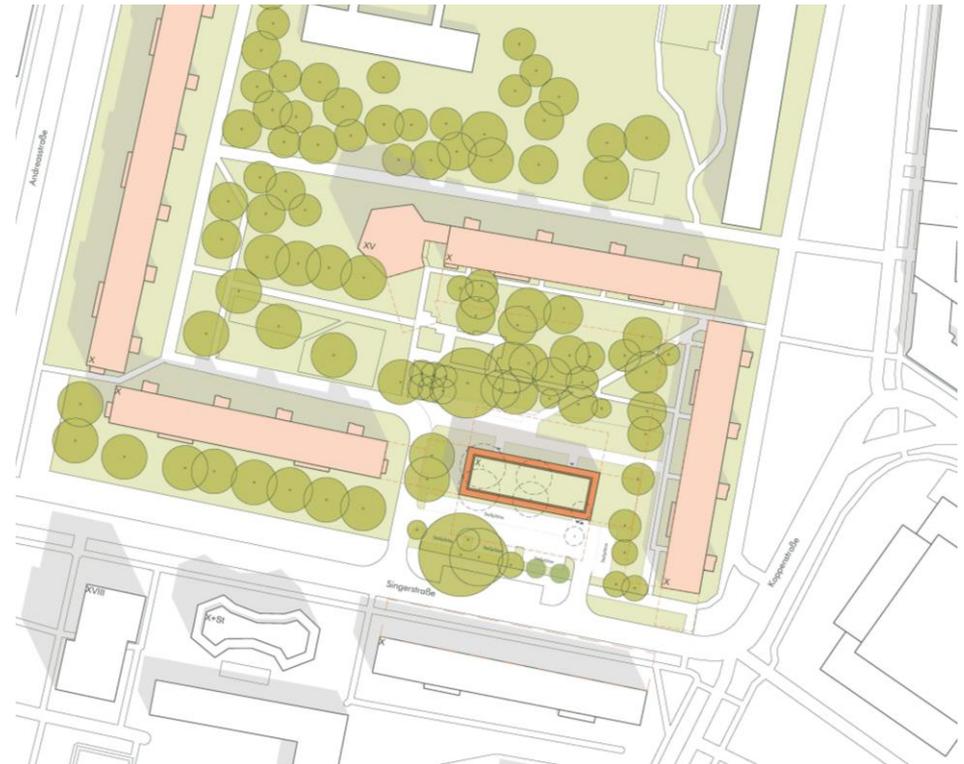
- Verlust von 4 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 1.494 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

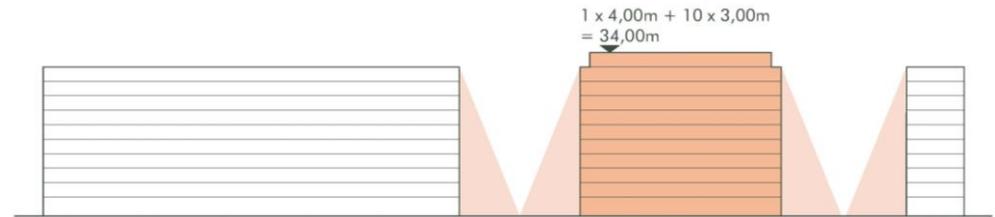


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

SINGERSTR. NEBEN DER 77 | VARIANTE 1

## Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## SINGERSTR. NEBEN DER 77 | VARIANTE 2

### Baukörper

- 8 Geschosse
- Ca. GR 870 m<sup>2</sup> / BGF 6.960 m<sup>2</sup> / 80 WE

### Freiraum

- Verlust von 2 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 1.547 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

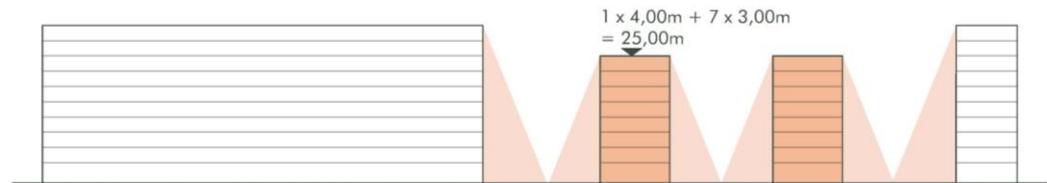


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## SINGERSTR. NEBEN DER 77 | VARIANTE 2

### Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## SINGERSTR. NEBEN DER 77 | GUTACHTEN

### Klimatisches Gutachten

- Nächtliche Kühlleistung
  - Strömungsgünstig gelegen
  - Erhalt hohes Grünvolumen
  - Möglichst geringe Versiegelung: Versickerungs-/verdunstungsfähige Oberflächen
  - Gebäudebezogene Maßnahmen Neubau: Fassaden-/Dachbegrünung
- Verbesserung/Erhalt des Aufenthaltskomforts im Freien im Quartier (Tagsituation)
  - Klimavielfalt/Klimaoasen erhalten/erzeugen
  - Schattenplätze für Aufenthaltszonen (Sitzplätze, Spielplätze...)
  - Bewegungsräume/Fuß-Radwegenetz verschatten

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## SINGERSTR. NEBEN DER 77 | GUTACHTEN

### Verkehrliches Gutachten

- Radabstellplätze werden nach BauO Bln errichtet, Ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen am Standort
- Stellplätze können zum Teil im öffentlichen Straßenraum durch umbauten und noch verfügbaren Parkständen in den umliegenden Straßen abgefangen werden
- Kein signifikanter Anstieg der Verkehrsbelastung in den Nebenstraßen zu rechnen

### Beschattungsstudie

- Es ist festzustellen, dass sowohl am 17. Januar, als auch am 21. März geringe Anteile der Fassadenfläche der Bestandsgebäude von einer leichten Reduktion der direkten Besonnung durch die Neubaukörper betroffen sind.
- die Einhaltung der Mindestbesonnung nach DIN ist gegeben

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LEBUSER STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 1

### Baukörper

- 10 Geschosse, 1 Staffelgeschoss
- Ca. GR 633 m<sup>2</sup> / BGF 7.182 m<sup>2</sup> / 82 WE

### Freiraum

- Verlust von 2 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 723 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

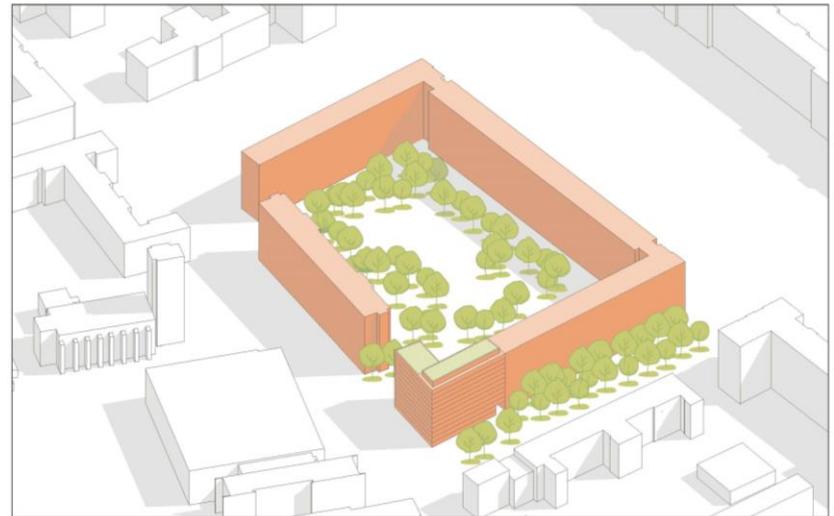
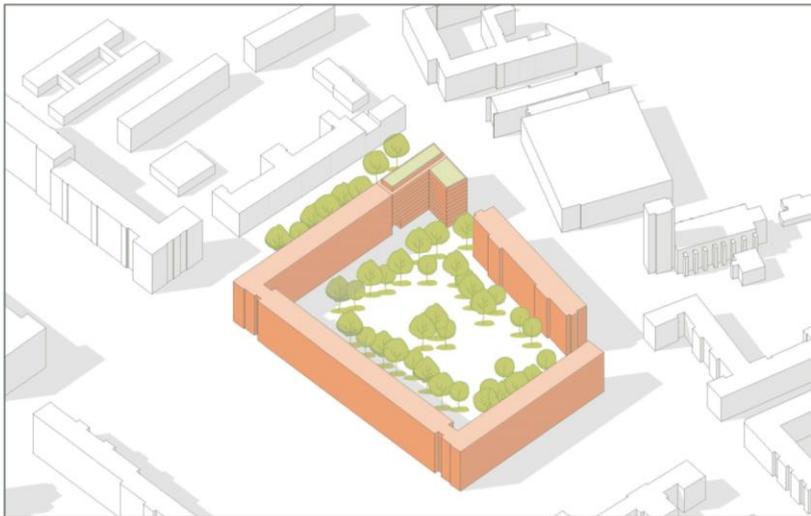
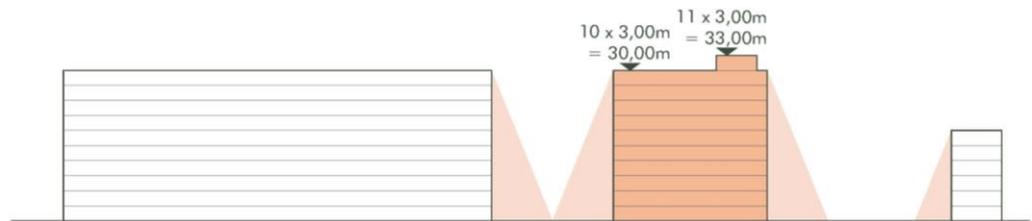


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LEBUSER STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 1

### Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LEBUSER STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 2

### Baukörper

- 8 Geschosse, 10 Geschosse
- Ca. GR 937 m<sup>2</sup> / BGF 7.003 m<sup>2</sup> / 69 WE

### Freiraum

- Verlust von 4 Bäumen über 80 cm, Entsiegelungspotential ca. 300 m<sup>2</sup>
- Spiel-/Freiflächenangebot für Neubau

### Nutzungen

- Ergänzendes Wohnungsangebot, ggf. Versorgungsnutzung im EG

### Stellplätze

- Neuordnung von Stellplätzen im Außenraum
- Ggf. Stellplatzangebote im EG von Neubau, zu Lasten anderer EG-Nutzungen

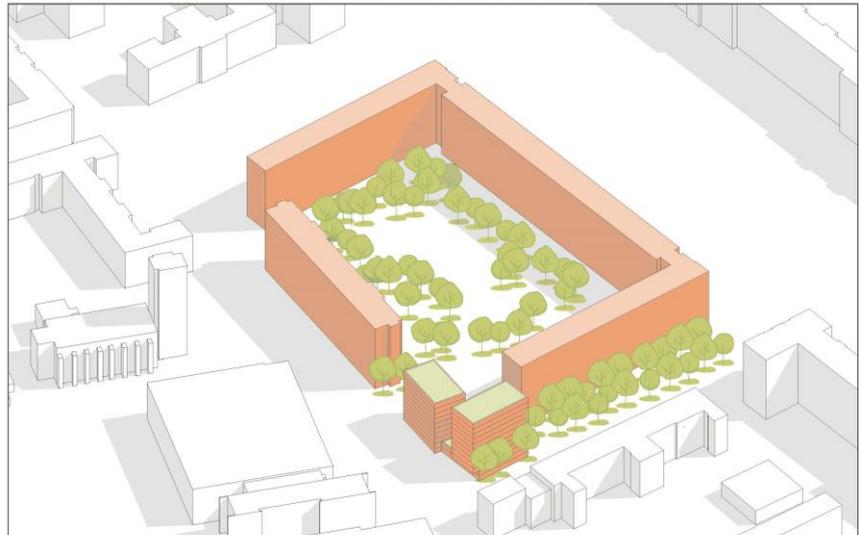
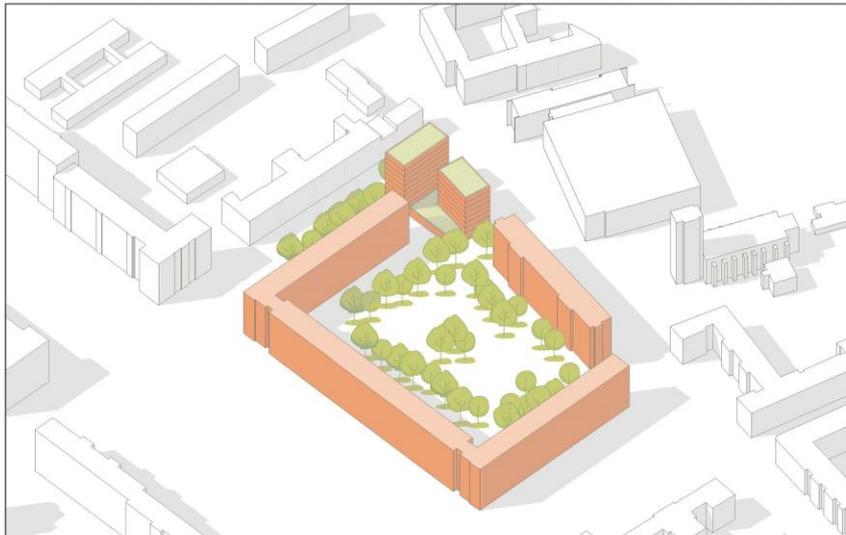
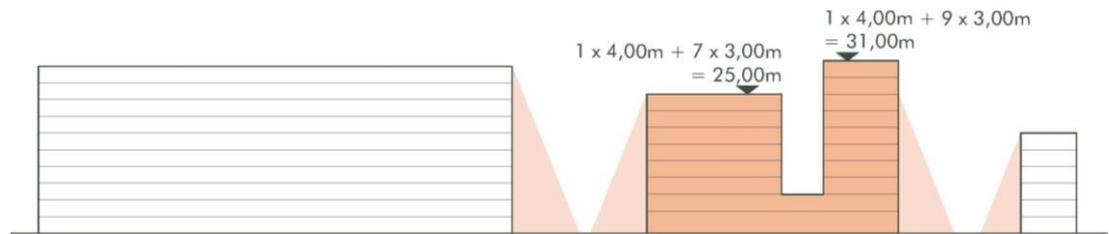


© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LEBUSER STR./ANDREASSTR. | VARIANTE 2

### Höhe



© Freie Planungsgruppe Berlin, Winkens Architekten  
Stand 18.06.2024

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LEBUSER STR./ANDREASSTR. | GUTACHTEN

### Klimatisches Gutachten

- Nächtliche Kühlleistung
  - Strömungsgünstig gelegen
  - Keine Bereiche mit Winddiskomfort
  - Erhalt hohes Grünvolumen
  - Möglichst geringe Versiegelung: Versickerungs-/verdunstungsfähige Oberflächen
  - Gebäudebezogene Maßnahmen Neubau: Fassaden-/Dachbegrünung
- Verbesserung/Erhalt des Aufenthaltskomforts im Freien im Quartier (Tagsituation)
  - Klimavielfalt/Klimaoasen erhalten/erzeugen
  - Schattenplätze für Aufenthaltszonen (Sitzplätze, Spielplätze...)
  - Bewegungsräume/Fuß-Radwegenetz verschatten

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## LEBUSER STR./ANDREASSTR. | GUTACHTEN

### Verkehrliches Gutachten

- Radabstellplätze werden nach BauO Bln errichtet, Ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen am Standort
- Kein signifikanter Anstieg der Verkehrsbelastung in den Nebenstraßen zu rechnen
- Knotenpunkt Karl-Marx-Allee / Lebuser Straße – Andreasstraße → Signalzeitpläne sollten optimiert werden, da der Knotenpunkt bereits im Bestand rechnerisch auch nicht leistungsfähig ist

### Beschattungsstudie

- Es ist festzustellen, dass sowohl am 17. Januar, als auch am 21. März geringe Anteile der Fassadenfläche der Bestandsgebäude von einer leichten Reduktion der direkten Besonnung durch die Neubaukörper betroffen sind.
- die Einhaltung der Mindestbesonnung nach DIN ist gegeben

---

# NEUBAUVORHABEN FRIEDRICHSHAIN-WEST.

## WIE GEHT ES WEITER?

- Prüfung und Bearbeitung der Anregungen
- bei Fragen und Prüfaufträgen direkte Rückmeldung über die Mieterbeiräte
- Bearbeitung der Vorzugsvarianten zu Bauvoranfragen an den Bezirk
- Konzept für die Gestaltung der Außenräume für den Block im Zuge der Hochbauplanung
- Stellplatzmanagement, Sichtung der Fremdvermietung, Konzept für Bauphase
- Prüfung eines Mietvorrangs für Bestandsmietende bei Umzugswunsch
- Prüfung von Angebot sozialer Infrastruktur im EG
  - z.B. Tagespflege möglich jedoch ohne Außenflächen
- Abstimmung des Wohnungsschlüssel für den Neubau als ergänzendes Zusatzangebot zum bisherigen

**WBM.**

**BERLIN. URBAN.  
MITTENDRIN.**

**WBM**

Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38  
10178 Berlin

[www.wbm.de](http://www.wbm.de)