

Finde Deine Mitte

WBM.

Quedlinburger Str. 45, 10589 Berlin-Charlottenburg
- Informationsveranstaltung

28.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Wer sind wir	3
2. Kooperationsvereinbarung	4
3. Unterbringung von Flüchtlingen	5
4. Nutzungsvielfalt	6
5. Fragen an die WBM	7
6. Gebäude – Lage im Stadtraum	14

1. Wer wir sind



Der Platzhirsch in Berlins Mitte

- Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte GmbH ist eine der führenden Wohnungsbaugesellschaften in Berlin
- Die WBM verwaltet ca. 30.000 Mietwohnungen und ca. 280.000 m² Gewerbemietflächen (Stand 01.01.2017)
- Die Bestände befinden sich überwiegend in den am stärksten nachgefragten und beliebtesten Stadtteilen Berlins: Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg
- In **Charlottenburg-Wilmersdorf** verwalten wir aktuell 624 Wohneinheiten
- Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in unseren Wohnquartieren liegt bei 5,98 €/m²
- Die Entwicklung unserer Quartiere findet gemeinsam mit unseren Mietern statt, indem wir Grün in den Stadtraum bringen, soziale Projekte unterstützen und eine gute Nachbarschaftskultur fördern

2. Kooperationsvereinbarung

Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und Berlins landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

- Die WBM ist eine der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin und Mitunterzeichner der Kooperationsvereinbarung.
- Folgende Kriterien gilt es zu beachten:
 - sozialverträgliche Mieten
 - soziale Wohnraumversorgung
 - Wohnungsneubau
- Die wichtigsten Regelungen für den Wohnungsneubau:
 - bis **2026** plant die WBM den Bau von 10.000 neuen Wohnungen
 - Belegungsbindung, d.h. Vermietung an WBS-Inhaber Mietpreisbindung:
min. **50 % der Wohnungen** zu einer NKM* von **6,50 € / m²** (gefördert)
max. **50 % der Wohnungen** zu einer NKM* von **10,00 € / m²** (freifinanziert)
 - Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnungsgrößen
- Ziele der WBM
 - Bis 2026 plant die WBM einen Zuwachs von 10.000 Wohneinheiten
 - ca. 3050 Wohnungen sind aktuell in konkreter Planung (Neubauten und Dachaufstockungen)



*NKM= Nettokaltmiete

3. Unterbringung von Flüchtlingen



Letter of Intent

(LOI)

Bereits im Mai 2016 wurde neben der Kooperationsvereinbarung zwischen den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Senat des Landes Berlin ein LOI unterschrieben.

Ziel: Errichtung bzw. Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge
Abstimmung der Mietverträge mit dem LAF (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten)

Inhalte:

- Festlegung der Vertragsparteien
- einfacher Ausstattungsstandard (vergleichbar zum sozialen Wohnungsbau)
- Notwendigkeit eines Pförtnerhauses
sowie von Mehrzweck-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen
- Wohnungsschlüssel
- ungefähre Zimmergrößen etc.

Dauer: Die Mietverträge zwischen dem LAF und den Wohnungsbaugesellschaften gelten für 3 Jahre mit der Option einer zweimaligen Verlängerung um jeweils 3 Jahre.

Nachnutzung: Die Gemeinschaftsunterkunft sowie das gemeinschaftliche Wohnzentrum werden von vornherein so konzipiert, dass diese Flächen nach Vermietung an das LAF ohne größeren Aufwand als „klassische“ Wohnungen vermietet werden können.

Am Anschluss sollen die KiTa, der Kieztreff und das Café bestehen bleiben. Die Gemeinschaftsflächen werden in Abstellräume und weitere Gewerbeflächen umfunktioniert.

4. Nutzungsvielfalt

Gemeinschafts-/ Gewerbeeinrichtungen in der Quedlinburger Str.

Das komplette Erdgeschoss steht im Zeichen von „Kommunikation und Integration“. Die Flächen sollen z.B. als **Kieztreff** und **Café** genutzt werden und bieten eine optimale Grundlage zum Austausch zwischen Bewohnern und Anwohnern.

Die Nutzungsvielfalt in den Gemeinschaftsräumen des LAF's bietet den Flüchtlingen genau die notwendigen Ansprechpartner und Möglichkeiten, um eine erfolgreiche Integration gewährleisten zu können.

Gemeinschaftsräume	Verwaltungsräume	Außenanlagen
<ul style="list-style-type: none">• Mehrzweckräume sollen durch variable Trennwände für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen, z.B. Spiel-, Tanz- und Bewegungsräume• Kinderbetreuungsraum• Hausaufgabenraum• Aufenthaltsräume für Integrations- und allg. Schulungsangebote	<ul style="list-style-type: none">• Sozialarbeiterbüros, Sozialarbeiter Ansprechpartner für die Bewohner• Verwaltungsräume• Erste-Hilfe Raum	<ul style="list-style-type: none">• Freiflächen für Sport-, Spiel- und Erholungsflächen• Das Gelände ist nicht frei zugänglich<ul style="list-style-type: none">→ Das Pförtnerhaus gewährleistet einen kontrollierten Zugang

5. Fragen an die WBM (1)

Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.

Dabei sind 74 Fragen zielgerichtet an die WBM eingegangen:

■ Bebauung ■ Brandschutz ■ Freianlagen
■ Nachnutzung ■ Bauablauf ■ Projektstand

29x Fragen
zur **Bebauung**, d.h.

- Höhe des geplanten Gebäudes
- Abstand zum Nachbargebäude
- Mögliche Verschattung
- Luftzirkulation

Diese Aspekte wurden im B-Plan
Verfahren untersucht und abgewogen.
Unsere Planung entspricht den
Festsetzungen des B-Plans



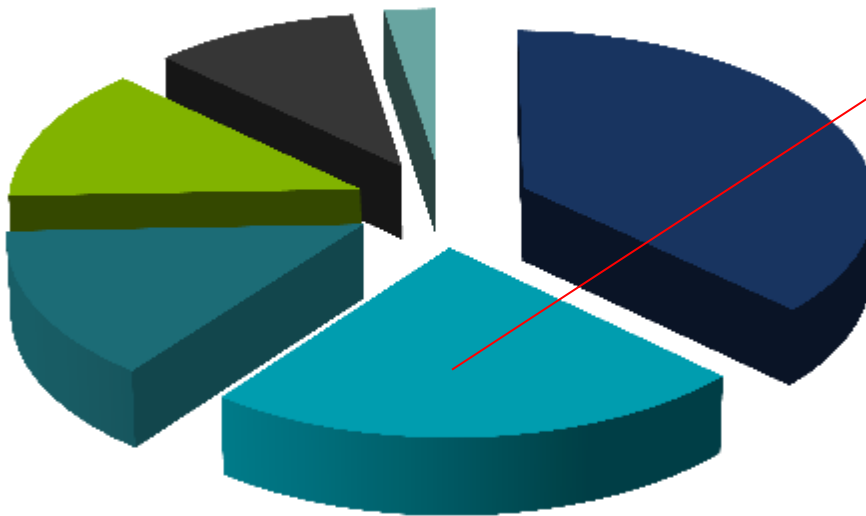
5. Fragen an die WBM (2)

Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.

Dabei sind 74 Fragen zielgerichtet an die WBM eingegangen:

- Bebauung
- Brandschutz
- Freianlagen
- Nachnutzung
- Bauablauf
- Projektstand

18x Fragen
zum **Brandschutz**



Alle erforderlichen Belange des Brandschutzes werden berücksichtigt. Es wurde ein projektkonkretes Brandschutzkonzept erstellt, welches einer unabhängigen Prüfung durch einen Prüfsingenieur für Brandschutz unterzogen wird. Das Brandschutzkonzept und der Prüfbericht werden dann Bestandteil des Antrags auf Baugenehmigung sein. Die Zufahrt erfolgt von der Quedlinburger Straße aus.

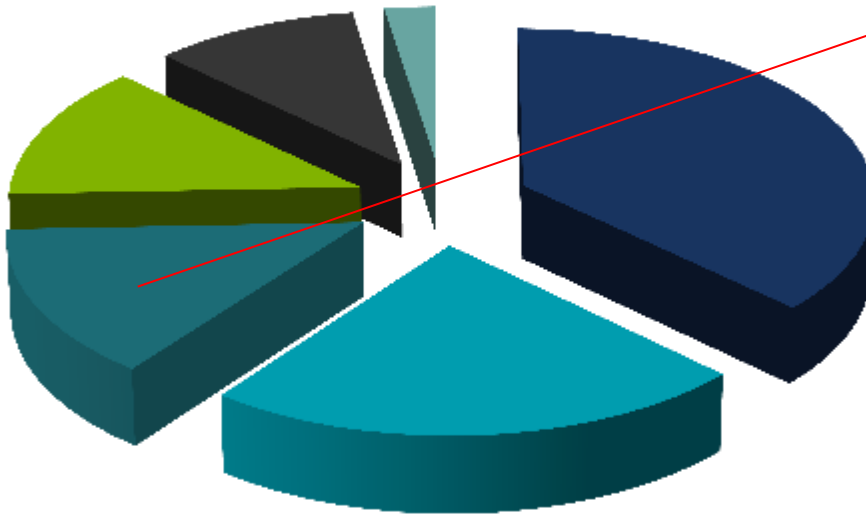
5. Fragen an die WBM (3)

Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.

Dabei sind 74 Fragen zielgerichtet an die WBM eingegangen:

■ Bebauung ■ Brandschutz ■ Freianlagen
■ Nachnutzung ■ Bauablauf ■ Projektstand

10x Fragen
zu den **Freianlagen**



- Sichtschutz durch ca. 2m hohe massive begrünte Umwehrung
- Gestaltung der Außenflächen gem. BauOBIn (Spielplatz, Fahrräder, keine Stellplätze, etc.)
- Pflege durch Gebäudebewirtschaftung
- Keine Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks, d.h. Erhalt der Bäume an der Grenze
- Ersatzpflanzung auf WBM Grundstück erfolgt gem. gesetzlicher Vorschriften

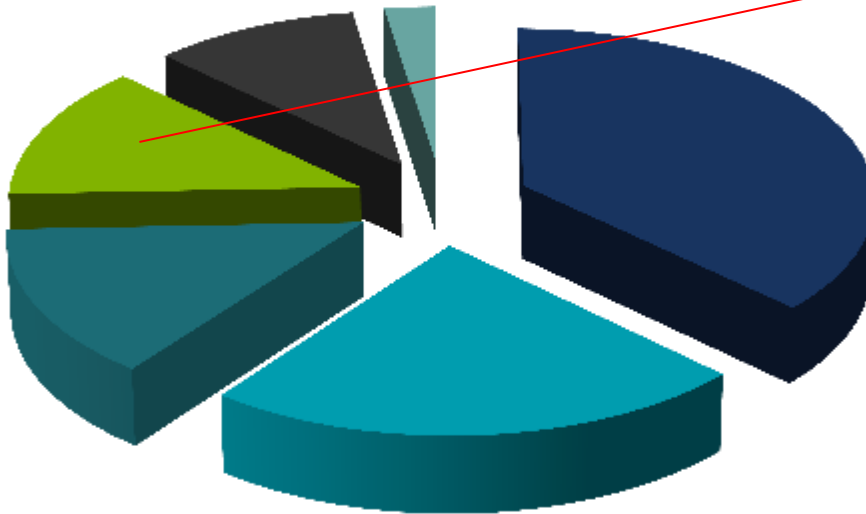
5. Fragen an die WBM (4)

Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.

Dabei sind 74 Fragen zielgerichtet an die WBM eingegangen:

■ Bebauung ■ Brandschutz ■ Freianlagen
■ Nachnutzung ■ Bauablauf ■ Projektstand

8x Fragen
zu der **Nachnutzung**



- 152 Wohnungen für durchschnittlich ca. 2-3 Personen
 - Zielgruppe unspezifisch, eventuell Studenten, jedoch keine Obdachlosen oder entlassene Straftäter.
- Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Personen aus dem geschützten Marktsegment in unserem Projekt untergebracht werden.

5. Fragen an die WBM (5)

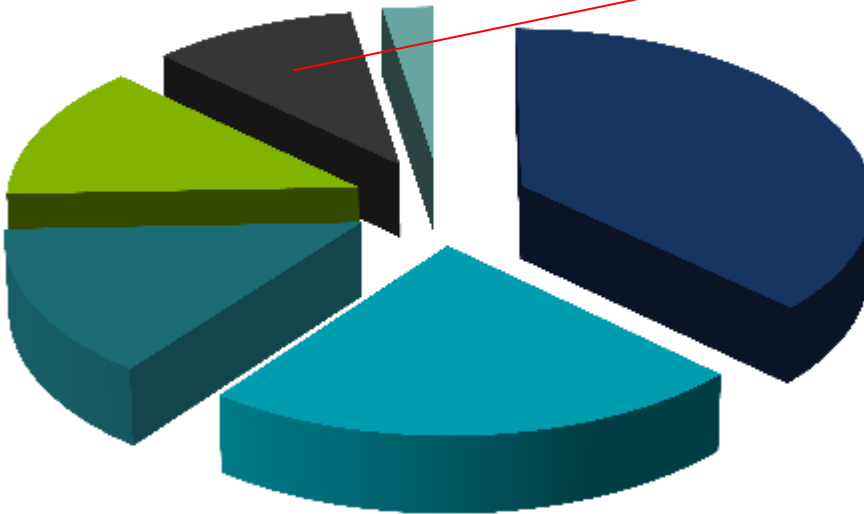
Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.

Dabei sind 74 Fragen zielgerichtet an die WBM eingegangen:

■ Bebauung ■ Brandschutz ■ Freianlagen
■ Nachnutzung ■ Bauablauf ■ Projektstand

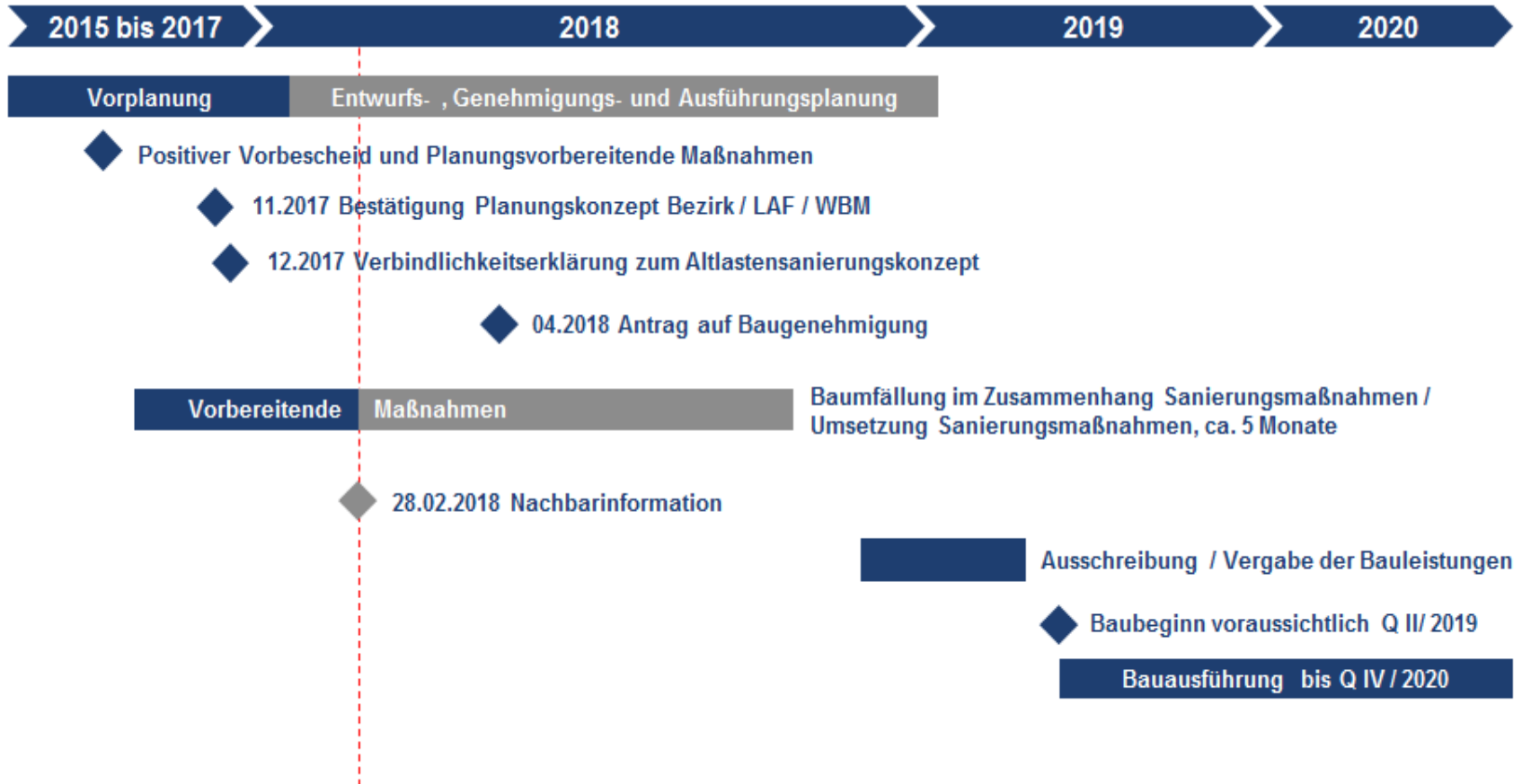
7x Fragen
zum **Bauablauf**

- Verzögerungen sind leider nie ganz auszuschließen, übliche Vertragskonditionen
- aktuelle Terminalschiene



5. Fragen an die WBM (5.1)

Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.



5. Fragen an die WBM (6)

Bis einschließlich 21.02.2018 wurden 250 Fragen von verschiedenen Fragestellern gesammelt.

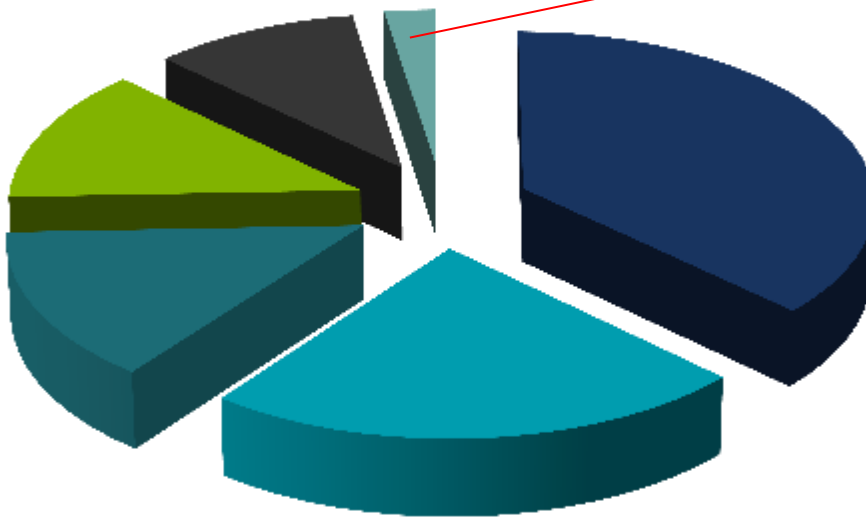
Dabei sind 74 Fragen zielgerichtet an die WBM eingegangen:

■ Bebauung ■ Brandschutz ■ Freianlagen
■ Nachnutzung ■ Bauablauf ■ Projektstand

2x Fragen
zum **Projektstand**

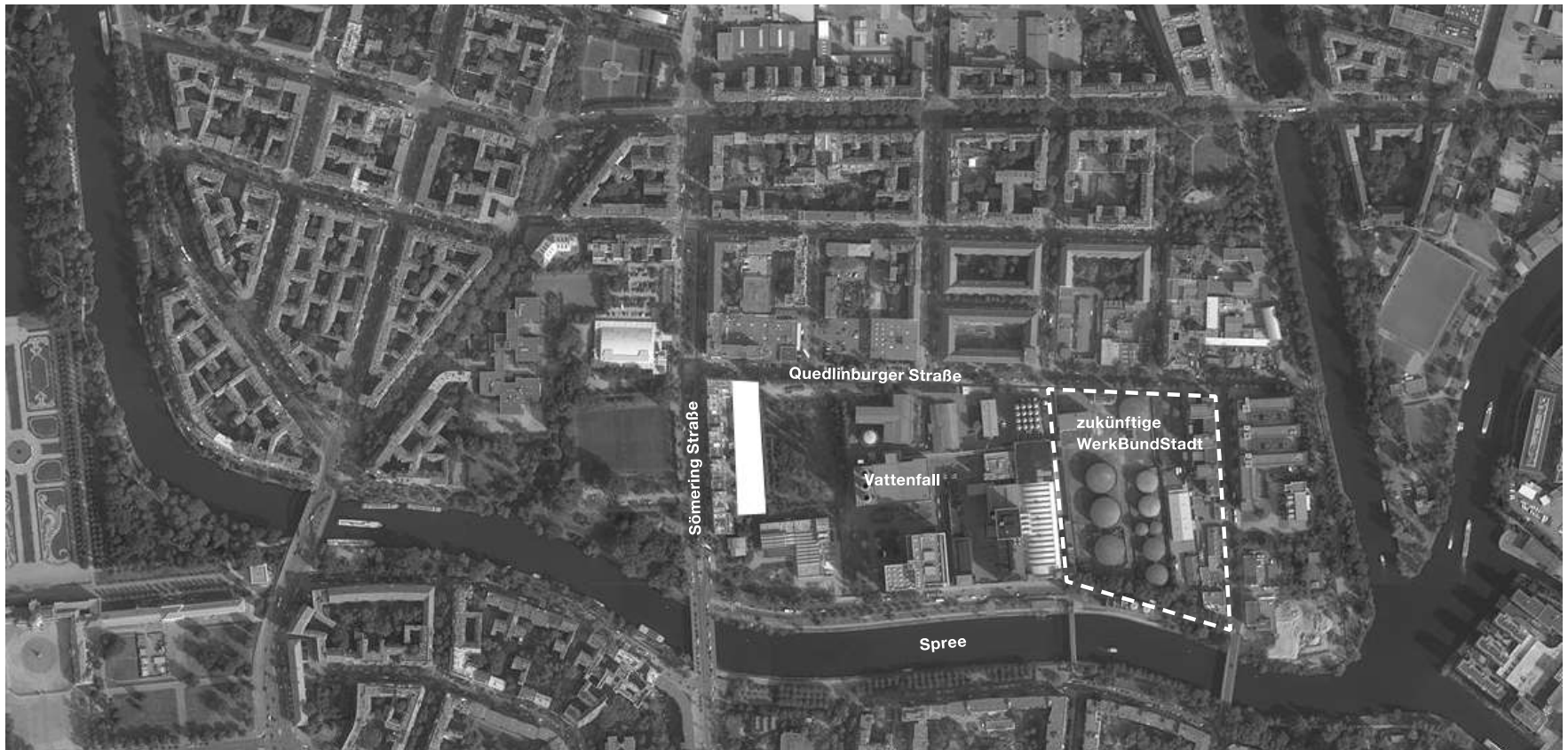
- Online einsehbar auf den
Internetseiten

- des Bezirksamts
- der WBM
- des LAF's



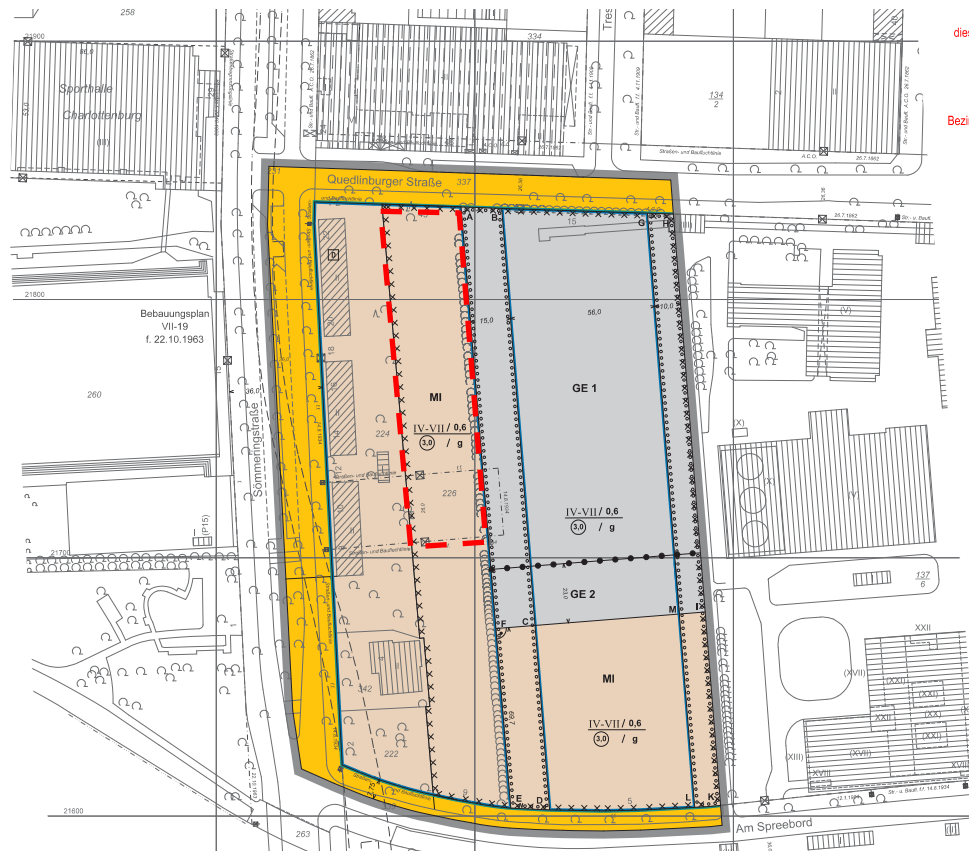
6. Gebäude – Lage im Stadtraum

Umgebung Stadtquartier



6. Gebäude – Lage im Stadtraum

Planungsrecht: Bebauungsplan



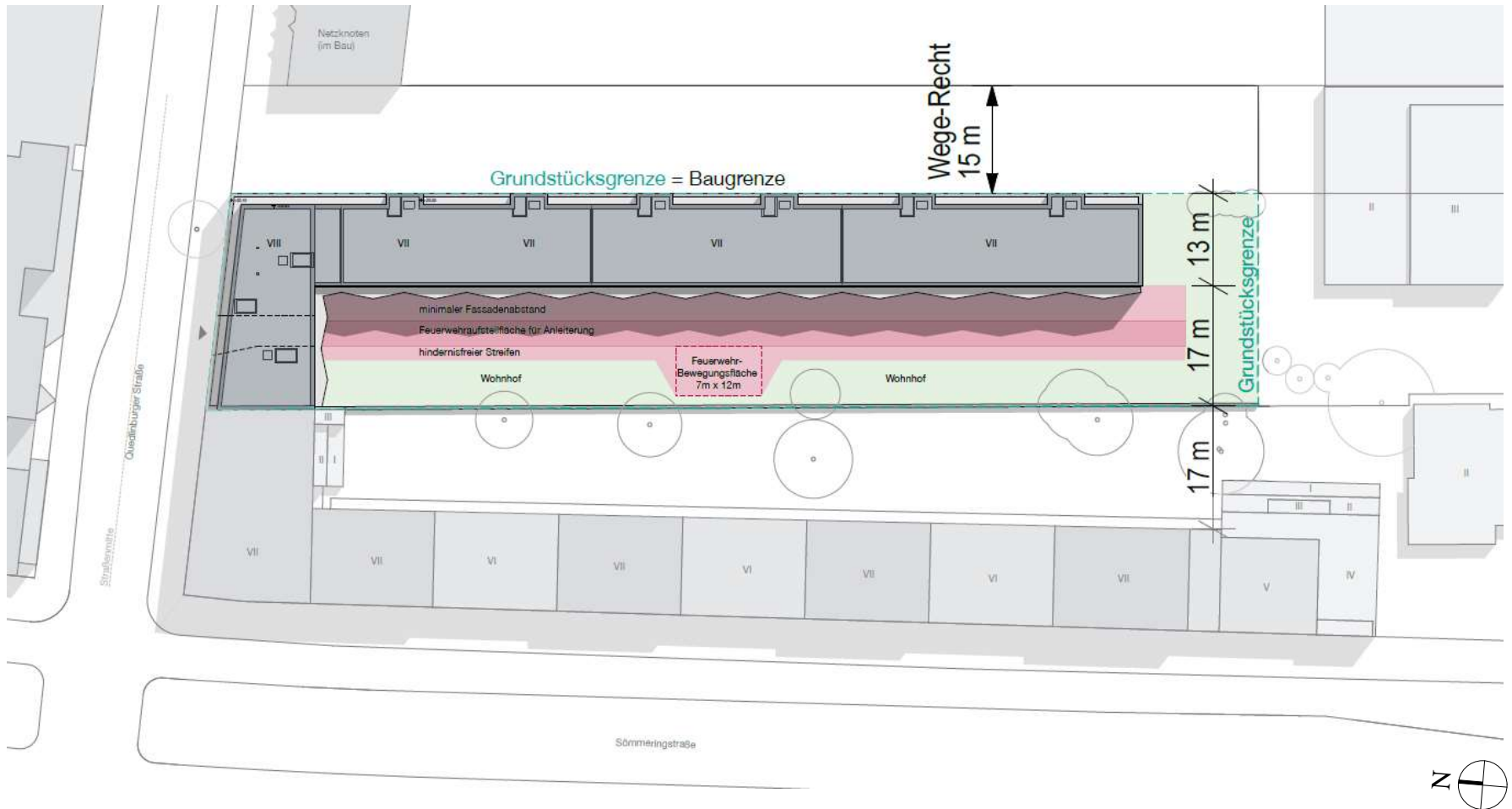
Hiernit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 4-9a vom 20.6.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 02. Februar 2010

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

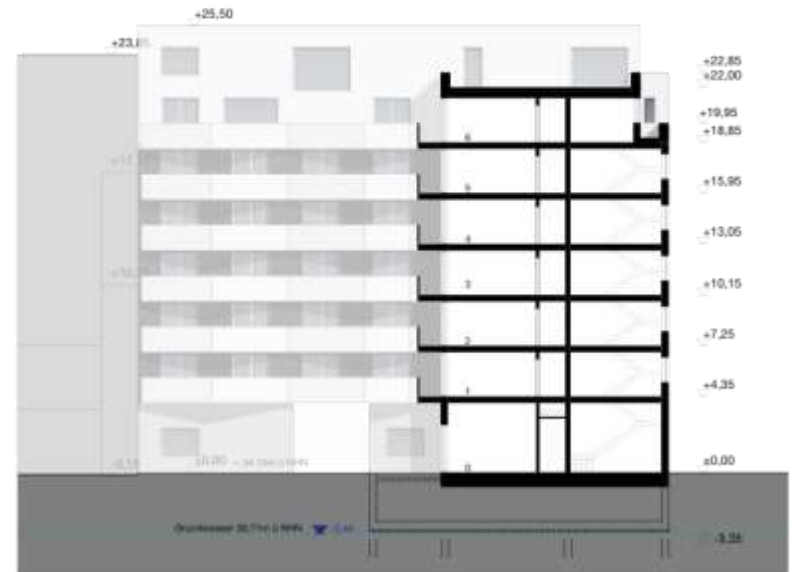
6. Gebäude – Lage im Stadtraum

Grundstück und Gebäude



6. Gebäude – Lage im Stadtraum

Ansicht Quedlinburger Straße und Schnitt Längsbauteil



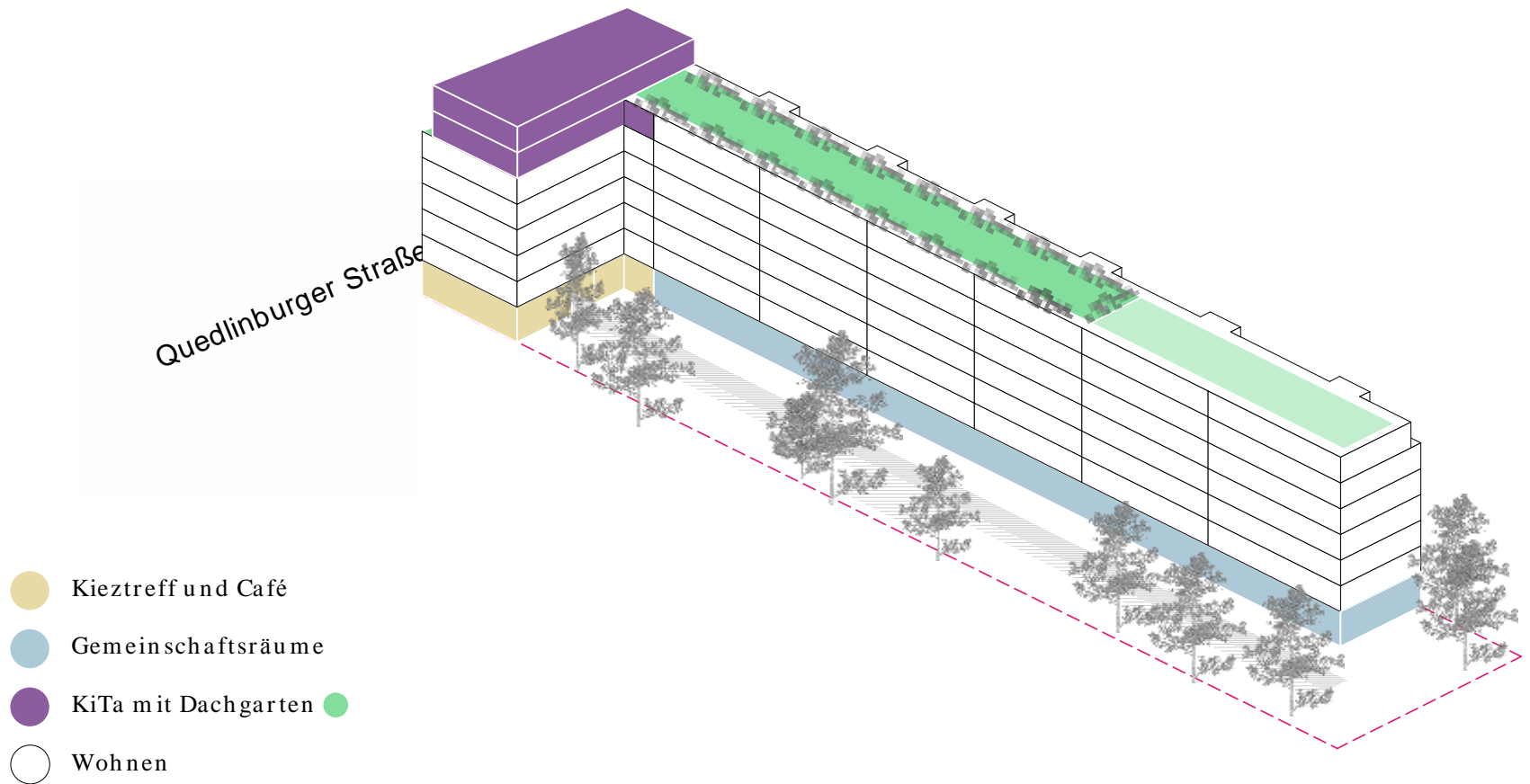
6. Gebäude – Lage im Stadtraum

Blick von der Quedlinburger Straße



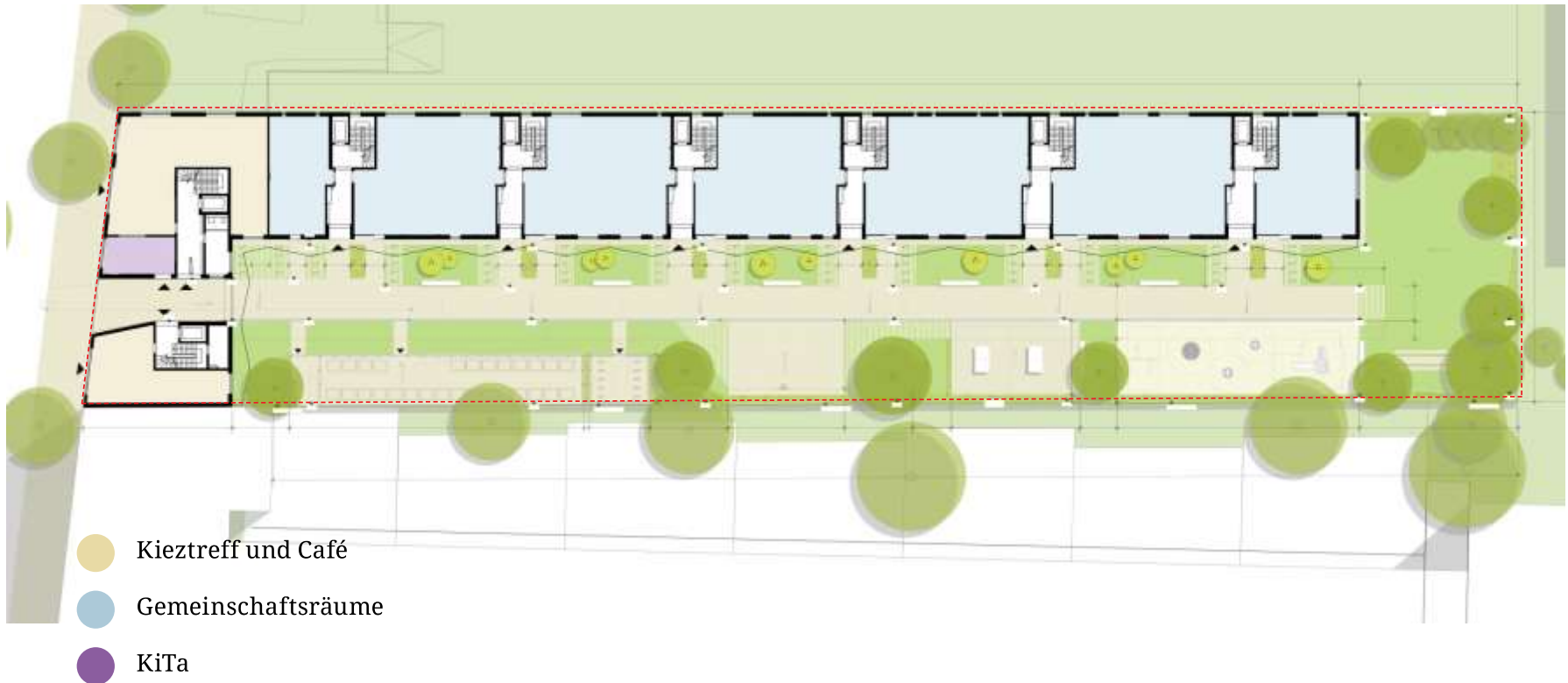
6. Gebäude - Nutzungsvielfalt

Übersicht der verschiedenen Nutzungen



6. Gebäude - Nutzungsvielfalt

Erdgeschoss und Außenraum mit Wohnhof



6. Gebäude - Nutzungsvielfalt

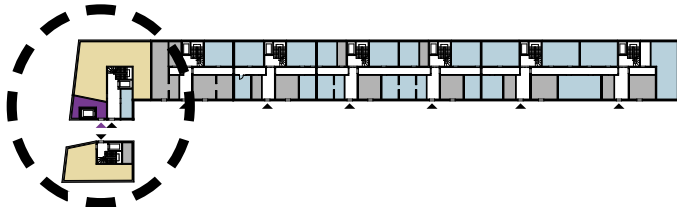
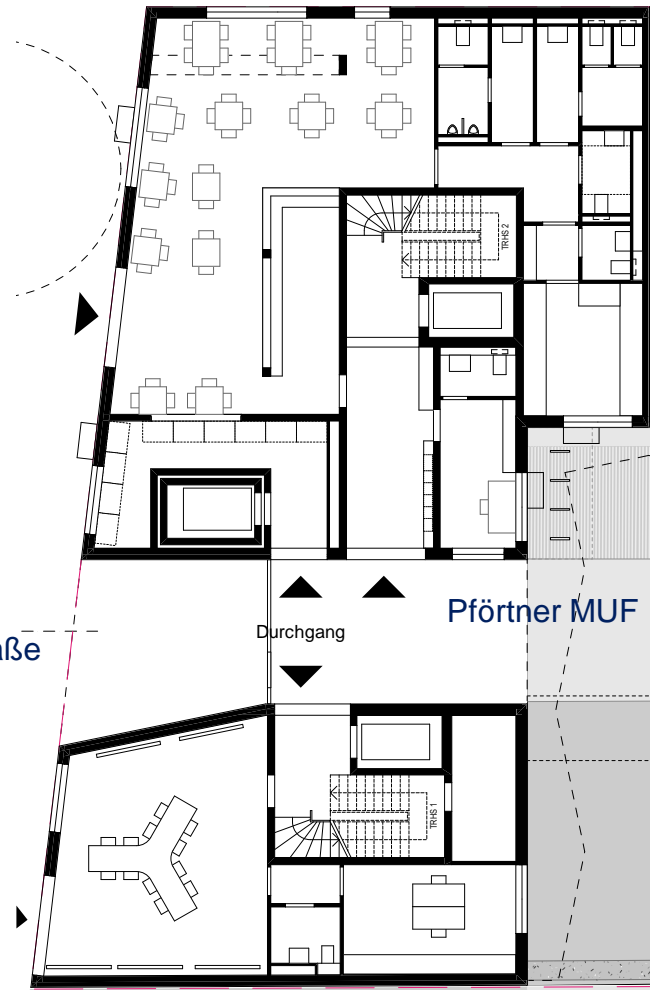
Erdgeschoss an der Quedlinburger Straße - Erschließung der Nutzungseinheiten -

Café / Gewerbe

Kita Foyer

Zufahrt/ Durchgang
von Quedlinburger Straße

Kieztreff



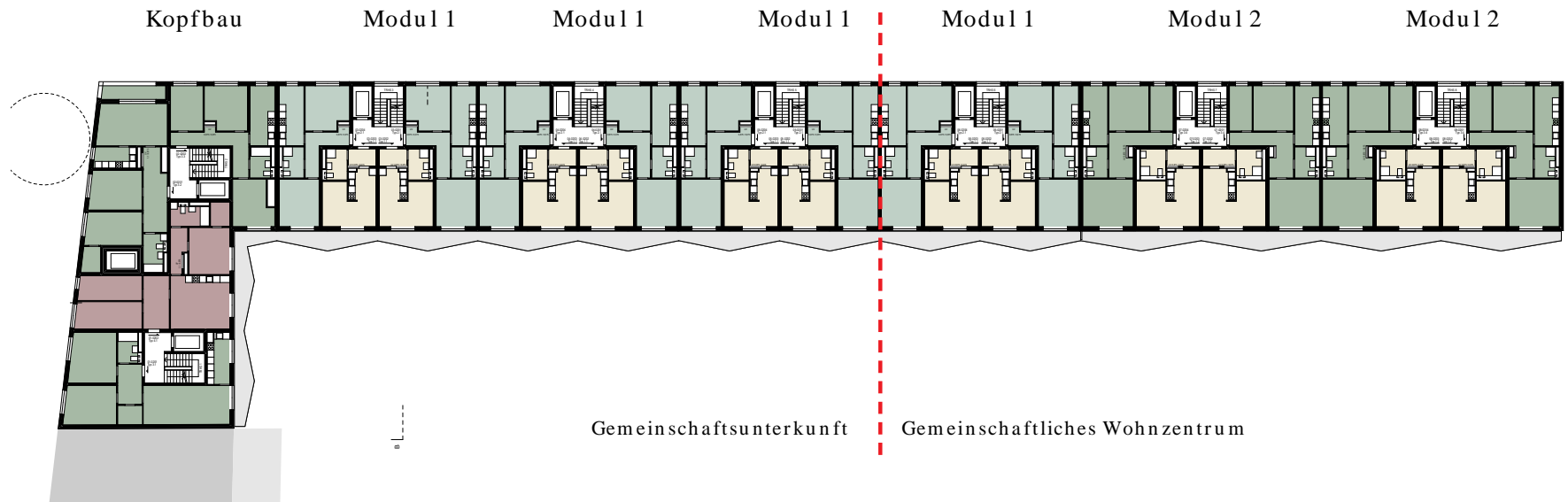
● Kieztreff und Café

● KiTa



6. Gebäude – Nutzung Wohnen – Modularer Aufbau

Grundriss Regelgeschoss

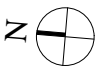


- 1-Zimmer-Wohnungen
- 2-Zimmer-Wohnungen
- 3-Zimmer-Wohnungen
- 4-Zimmer-Wohnungen



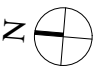
6. Gebäude - Nutzung Wohnen - Flexibilität

3-Zimmer Wohnung für 6 Geflüchtete (70,5 qm inkl. 50% Balkon)



6. Gebäude - Nutzung Wohnen - Flexibilität

3-Zi Wohnung für Alleinerziehende mit 2 Kindern oder WG (70,5 qm inkl. 50% Balkon)



6. Gebäude - Nutzung Wohnen - Flexibilität

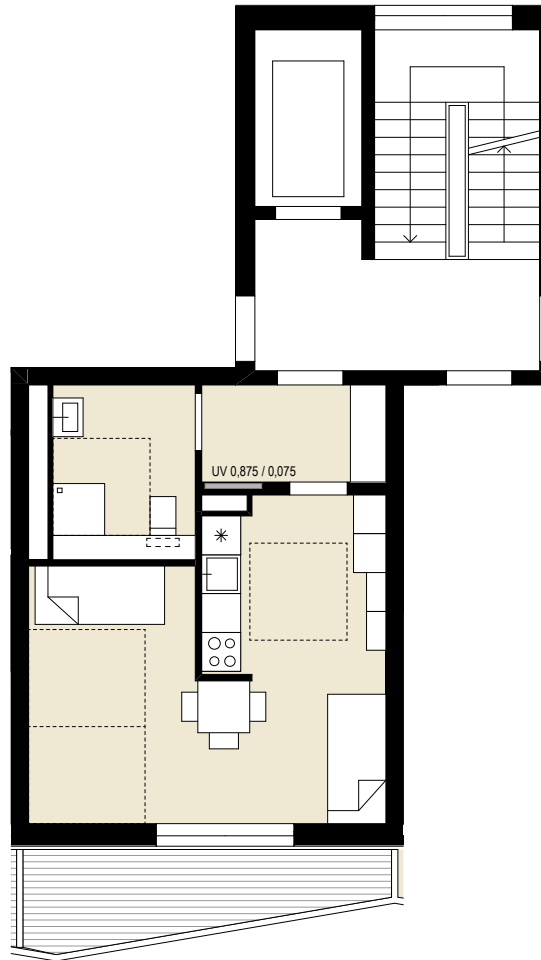
3-Zimmer Wohnung für Familien mit einem Kind (70,5 qm inkl. 50% Balkon)



6. Gebäude - Nutzung Wohnen - Flexibilität

1-Zimmer Wohnung für 2 Geflüchtete (37,9 qm inkl. 50% Balkon)

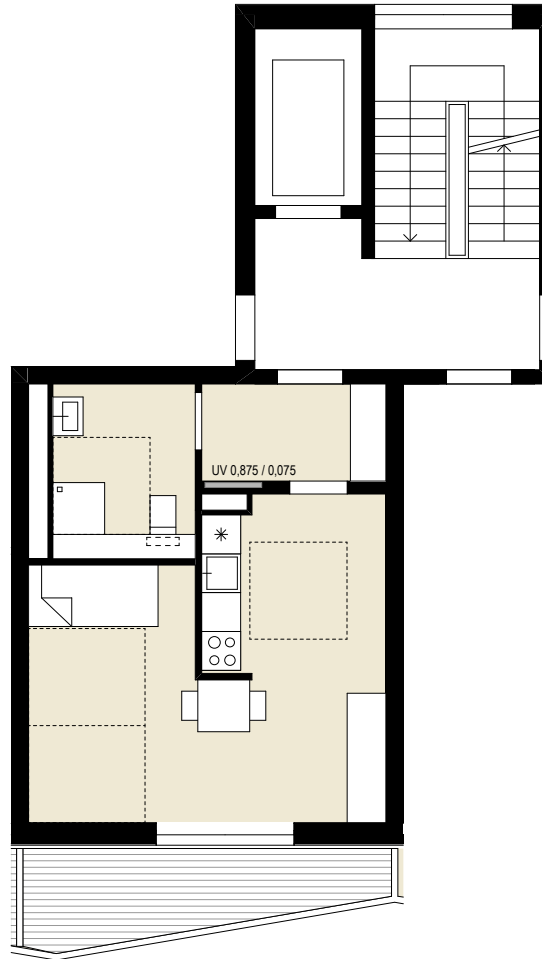
Rollstuhlgerecht möglich



6. Gebäude – Nutzung Wohnen - Flexibilität

1-Zimmer Single-Wohnung (37,9 qm inkl. 50% Balkon)

Rollstuhlgerecht möglich

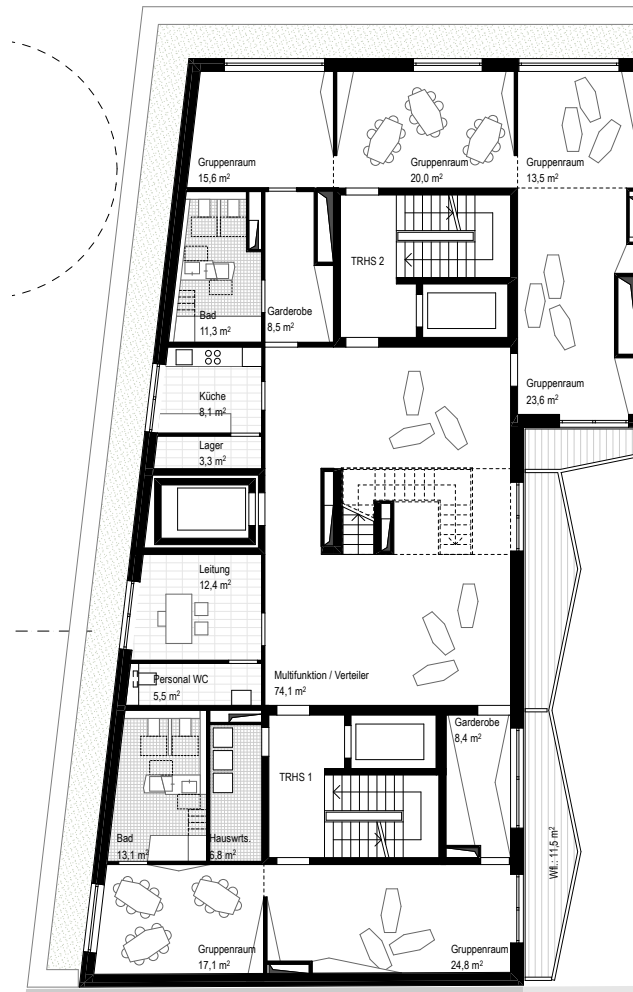


6. Gebäude – Nutzung KiTa

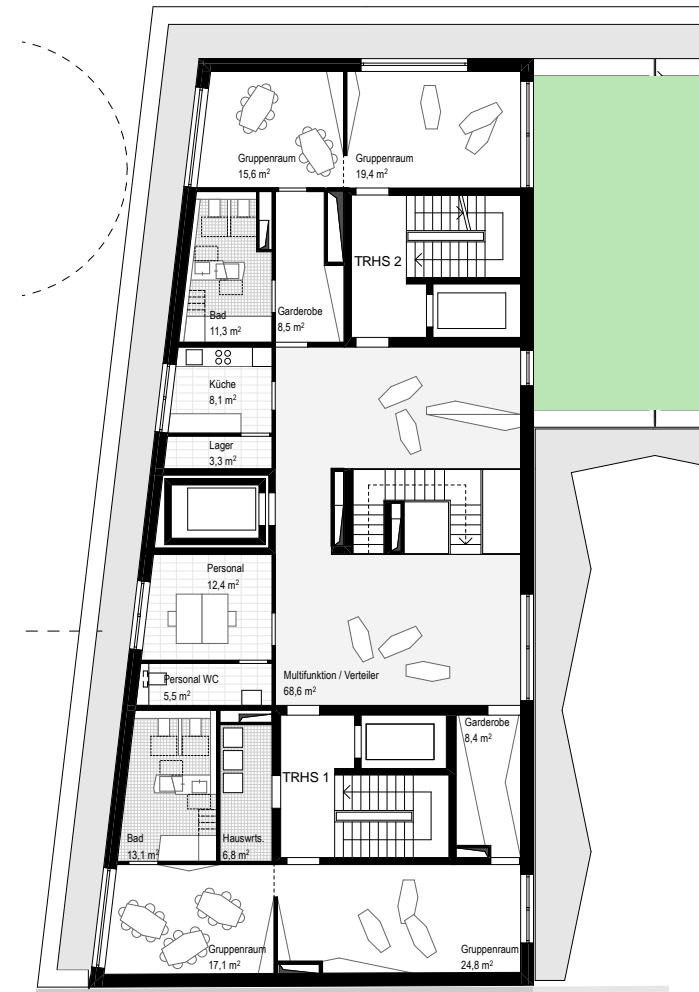
KiTa Grundrisse



Perspektive Multifunktion/Verteiler



6. Obergeschoss | Dachgeschoss

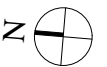


7. Obergeschoss | Hochpunkt



6. Gebäude – Nutzung KiTa

KiTa Außenraum (Dachgarten)



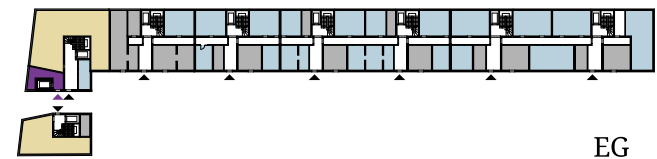
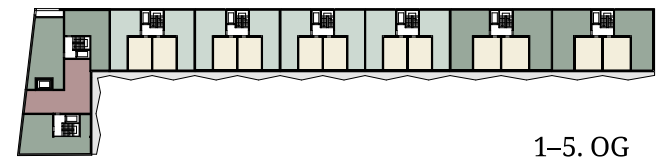
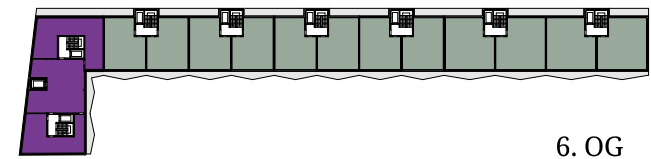
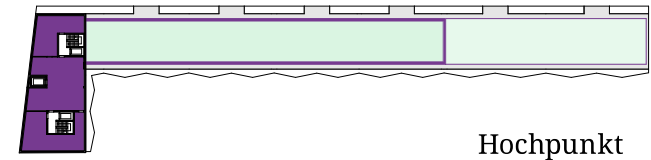
6. Gebäude - Nutzungsmix

Flächenübersicht

● Kieztreff / Café	ca. 225 qm
● KiTa	ca. 547 qm
● Betreiber / Gemeinschaftsräume	ca. 730 qm
● Infrastruktur / Technik	ca. 300 qm

● 1-Zimmer-Wohnungen	60 Wohnungen	39 %
● 2-Zimmer-Wohnungen	40 Wohnungen	26 %
● 3-Zimmer-Wohnungen	47 Wohnungen	31 %
● 4-Zimmer-Wohnungen	5 Wohnungen	4 %

152 Wohnungen
(ca.8.400qm WF)



6. Gebäude

Blick in den Wohnhof



Finde Deine Mitte

WBM.

Kontakt

WBM
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38
10178 Berlin
Fon: 030/247130
Fax: 030/24714100