

## Anlage 2

### Planungskonzept:

Die GmbH beabsichtigt, auf den Grundstücken Birkenstraße 1 / Rathenower Straße 63-64 ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Das Areal, dessen ursprüngliche Bebauung im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört wurde, ist in den vergangenen Jahrzehnten als Tankstelle und Werkstatt genutzt worden. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans II-26, der für das Grundstück Birkenstraße 1 / Rathenower Straße 64 ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festsetzt. Die aktuelle und festgesetzte Nutzung schöpft die Potenziale der Grundstücke weder wirtschaftlich noch städtebaulich aus. Mit Blick auf die zentrale Lage im Stadtgebiet ist das Areal aktuell stark untergenutzt. Mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses soll dazu beigetragen werden, die wachsenden Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfe in Berlin zu decken. Die klare Grundform des geplanten Gebäudes wird wie bei der ursprünglichen Bebauung vor 1945 auch bei dem Neubau die Straßenzusammenführung von Birkenstraße und Rathenower Straße mit der stumpfen Kopffassade abschließen und sich der großzügigen Straßensituation in Richtung Süd-Ost würdig präsentieren. Die nach oben zunehmenden Auskragungen lösen die strenge Fassadenstruktur der unteren Geschosse auf und reagieren mit Balkon- und Loggienrücksprüngen auf die zeitgemäßen Wohnbedürfnisse kleiner Apartments. Vorgesehen ist eine Mischnutzung von ca. 70% Wohnen und 30% Gewerbe, davon im Kopfgebäude mit der Möglichkeit einer Gastronomienutzung. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Autos werden im Keller geschaffen, wobei für die Autos ein innovatives automatisches Pkw-Parksystem für 16 Stellplätze geplant ist. Die hohen Dichtewerte, die bei Umsetzung der Planung erreicht werden, sind durch die Ecksituation, die sich aus dem spitzen Winkel der beiden aufeinandertreffenden Straßen ergibt, begründet.

### Kennziffern:

Fläche des Baugebiets:	1.049 m <sup>2</sup>
Grundfläche Gebäude:	760 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ):	0,73
Bruttogrundfläche (BGF):	5.340 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse:	7
Geschossflächenzahl (GFZ):	5,1
Anzahl Wohnungen:	56
Anzahl Gewerbeeinheiten:	5 – 14 (je nach Aufteilung)