

**„Rollberg Ringe“**

**Präsentation**

**Ausschuss für Stadtentwicklung 07.02.2023**

Ingo Malter,  
Geschäftsführer STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

---

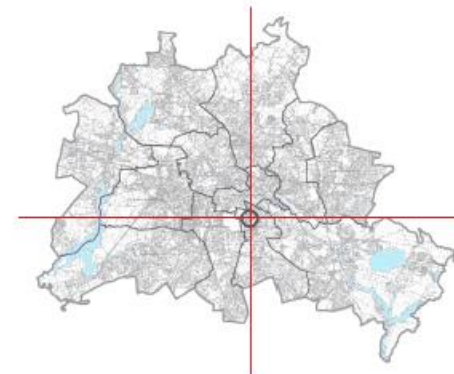
## **Inhaltsverzeichnis:**

Kennzahlen und Fakten	Seite 3
IST-Situation	Seite 4 - 8
Lageplan	Seite 9
Blockstruktur	Seite 10
Mögliche Nachverdichtung in Form einer Aufstockung	Seite 11
Bindungsfristen geförderte Wohnungen	Seite 12
Kommunikation und Beteiligte	Seite 13
Planungsziele	Seite 14 – 15

## Kennzahlen und Fakten

- Bauzeit: 1976 -1982
- Architekt: Prof. Rainer Oefelein, Bernhard Freund, Reinhard Schmock
- Lage: Berlin Neukölln
- Alle Ringe sind baugleich
- Energieversorgung: Fernwärme
- Energiestandard: Wärmeschutzverordnung 1977
- Anzahl der Wohnungseinheiten: 922
- Anzahl der Gewerbeeinheiten: 12
- Wohnfläche Gesamt: 60.730 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche Gesamt: 1.993 m<sup>2</sup>
- Anzahl barrierefreier Wohnungen: aktuell keine vorhanden
- Wohnungsschlüssel für das Gebäude Werbellinstraße 57, 59 und Falkstraße 24-27:

	Anzahl	Fläche
1 - Zimmer Wohnung	73	2.898 m <sup>2</sup>
2 - Zimmer Wohnung	59	3.672 m <sup>2</sup>
3 – Zimmer Wohnung	64	5.205 m <sup>2</sup>
4 – Zimmer Wohnung	12	1.190 m <sup>2</sup>
5 – Zimmer Wohnung	-	-
6 – Zimmer Wohnuna	1	124 m <sup>2</sup>



## IST-Situation



### Bausubstanz und energetische Situation:

- Stahlbetonskelett-Bauweise mit Wänden aus Mauerwerk  
→ keine Sanierung seit Errichtung
- Lochfassade mit teilweise WDVS Straßenseite  
→ keine Wärmedämmung Hofseite
- Flachdach
- Schadstoffe → schwach gebunden in den Sanitärschächten, fest gebunden in den Fußböden
- Durchlaufende Betonbauteile als Wärmebrücke
- Laubengangverglasung aus dem Baujahr
- Fenster aus dem Baujahr
- Haustechnik z.T. aus dem Baujahr

## IST-Situation



Perspektive Maisonetten

### Grundriss-, Wohnungsmix- und soziale Bewertung:

- Splitt-Level-Etagen
- Keine Barrierefreiheit bei den Maisonette-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen z.T. über drei Geschosse
- Durch Stufen, Schwellen sowie zu geringe, lichte Türbreiten ist aktuell keine Barrierefreiheit gegeben
- Kein nachbarschaftliches Miteinander möglich, da Nachbar aufgrund der Maisonette- Situation nicht der Türnachbar ist

## IST-Situation



Lange, dunkle Flure werden als Angsträume wahrgenommen

- Lange, dunkle Flure und dunkle, innenliegende Treppenhäuser
- kein adäquater Wohnungsmix, pro Ring ca. 170 WHG und 35 verschiedene Grundrisse
- z.T. zu große Wohnungen (m<sup>2</sup>), die dem heutigen Stand der Förderfähigkeit nicht mehr entsprechen, z.B. 2 Zimmer 82m<sup>2</sup>
- Der Hauptaufzug fährt nur das 2. und 4. Obergeschoss an
- Die innenliegenden Nebentreppenhäuser sind alle ohne Aufzug

## IST-Situation



### Außenanlagen und Freiflächen:

- Kaum nutzbare Freiflächen für die Mieter\*innen
- Innenhofnutzung nur durch die Bewohner des Erdgeschosses
- Sehr begrenzte Anzahl an Balkonen

## IST-Zustand der Bausubstanz und energetische Situation



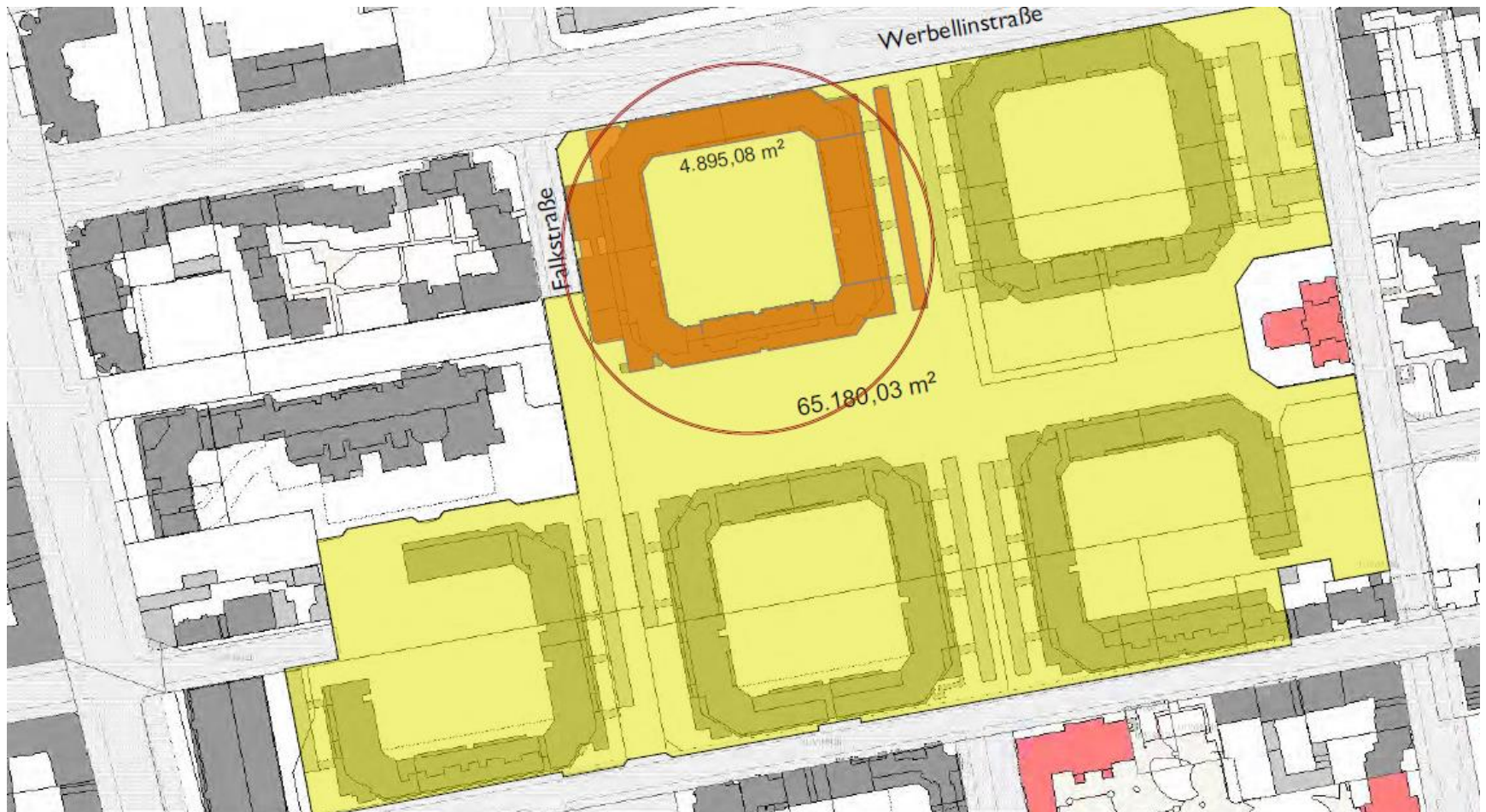
Verglasung Laubengang z.T Drahtgitterverglasung,  
durchlaufende Betonteile als Wärmebrücke



Defekte Holzfenster

## Lageplan

Die „Rollberg-Ringe“ werden durch die Werbellin-, Falk-, Kopf- und Morusstraße begrenzt



## Blockstruktur



## Mögliche Nachverdichtung in Form einer Aufstockung



## Bindungsfristen geförderte Wohnungen



### Ende Bindefristen :

WE 311 / 312 → 31.12.2028

WE 313 → 31.12.2021

WE 323 → 30.06.2034\*

WE 324 → 31.12.2047\*

WE 331 → 31.12.2046\*

\*nicht bestätigt, Veränderung durch finanztechnische Änderungen möglich

## Kommunikation und Beteiligte

- Erste Abstimmungen mit dem Bezirksamt, vertreten durch die Fachbereiche Stadtentwicklung, Quartiersmanagement, Untere Denkmalschutzbehörde, Planungsrecht, Milieuschutz und z.T. begleitend von Herrn Biedermann (Bezirksstadtrat), sind bereits erfolgt.

Dabei wurden folgende Punkte festgehalten:

- Bau- und Planungsrecht, Milieuschutz, Städtebau, Architektur, Denkmalschutz, Außenanlagen, Grünflächen und Partizipation müssen mit dem Bezirksamt abgestimmt werden
  - Die Findung eines Generalplaners erfolgt über ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren (Werkstattverfahren) mit der Beteiligung des Bezirkes und dem Land Berlin
  - Ziele und Inhalte für das konkurrierende Wettbewerbsverfahren sollen entwickelt und mit den beteiligten Fachbereichen sowie dem Land Berlin abgestimmt werden
- Planungsziele wurden entwickelt und sind mit dem Bezirksamt abgestimmt worden
  - Weitere Abstimmungen fanden mit dem Bezirksamt Fachabteilung Milieuschutz sowie mit der Servicestelle energetische Quartiersentwicklung statt

## Planungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum, z.B. durch Dachgeschossaufstockungen
- Schadstoffbeseitigung (Asbest und ggf. andere Schadstoffe)
- Beseitigung bauphysikalischer Mängel
- Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, ggf. Dach, Kellerdecken)
- Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung (Warm-, Kalt- und Abwasser, Heizung, Lüftung, Aufzüge, etc.),  
ggf. Ergänzung mit PV (Gebiet ist mit Fernwärme versorgt)
- div. Instandsetzungsarbeiten (z.B. Betonsanierung)
- Ertüchtigung des Brandschutzes (soweit noch nicht erfolgt)
- Anbau von Balkonen und Öffnung der Innenhöfe

## Planungsziele

- Besonderes Augenmerk auf die Erdgeschosszone
- Ggf. Etablierung neuer Nutzungen in den Gebäuden und in den Außenanlagen (z.B. Urban Gardening)
- Aufwertung der Außenanlagen mit Angeboten zum Verweilen und Aktivitätsangebote für alle Altersklassen und Menschen mit Einschränkungen
- Beseitigung der bestehenden Angsträume (z.B. lange innenliegende Flure)
- Neue barrierefreie Erschließung durch zusätzliche Aufzüge
- Anpassung von Grundrissen an die heutigen Bedürfnisse und Herstellung eines adäquaten Wohnungsmixes
- Etablierung eines zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes
- Offenheit für neue Ideen

**Vielen Dank für Ihre**

**Aufmerksamkeit.**

**Haben Sie noch Fragen?**