

Bauvorhaben am Buckower Damm –  
Neukölln (Britz)

Projektpräsentation im Ausschuss für  
Stadtentwicklung & Wohnen Neukölln

# Buckower Damm 89 - 137

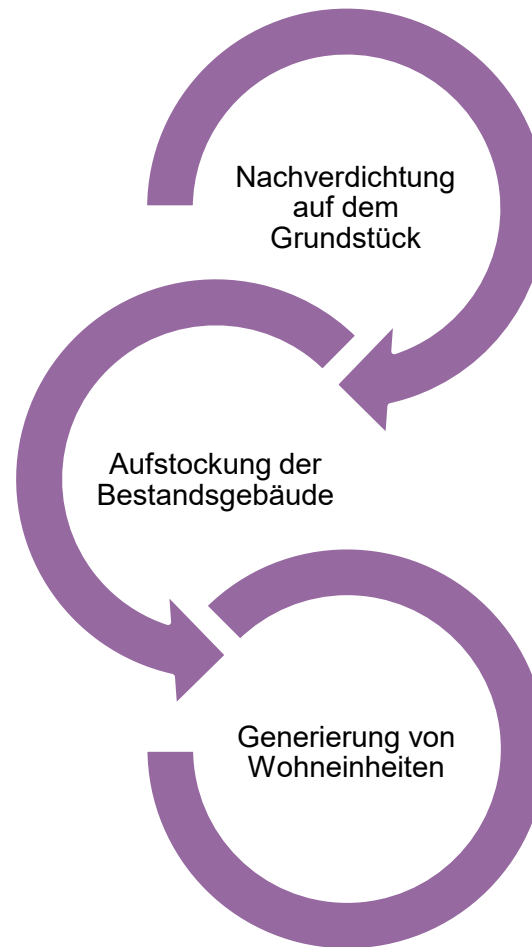
## Bestandssituation



- bebautes Grundstück im südl. Neukölln (Britz)
- Bestandsgebäude der 1960er Jahre
- aktuelle Nutzung:
  - Wohnen (**berlinovo** Apartments)
  - ca. 555 Apartments (BGF: ca. 25.300 m<sup>2</sup>)
  - Stellplätze: ca. 140 – niedrige bis mittlere Auslastung

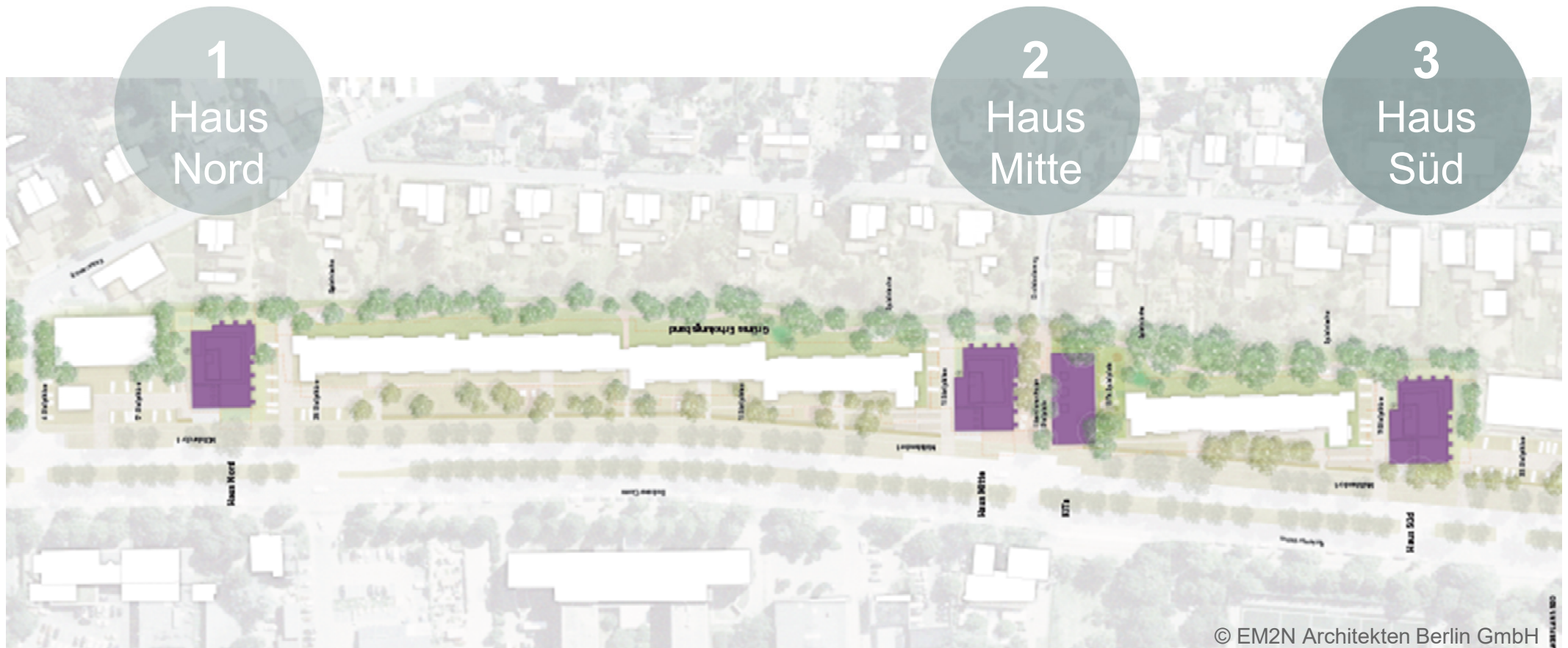
# Erweiterung des Wohnungsbestandes in Neukölln

## Grundstücksprüfung



# Nachverdichtung auf dem Grundstück

Darstellung der geplanten Einzelbaukörper



© EM2N Architekten Berlin GmbH

# Visualisierung der Nachverdichtung



# Städtebauliche Kennwerte / Flächen

## Wohnen



BGF gesamt: rd. 13.000 m<sup>2</sup>

Mietfläche: rd. 8.000 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohneinheiten: 164

Ausrichtung: Beschäftigtenwohnen

© EM2N Architekten Berlin GmbH

Alle Angaben sind ca. Angaben und beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand. Diese können sich ggf. im weiteren Planungsverlauf verändern.

# Städtebauliche Kennwerte / Flächen

## Gewerbe / Kita

GE Einheiten: 2 3

Gewerbefläche/ Kita: ca. 500 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: 166 m<sup>2</sup>

Kita: 340 m<sup>2</sup>

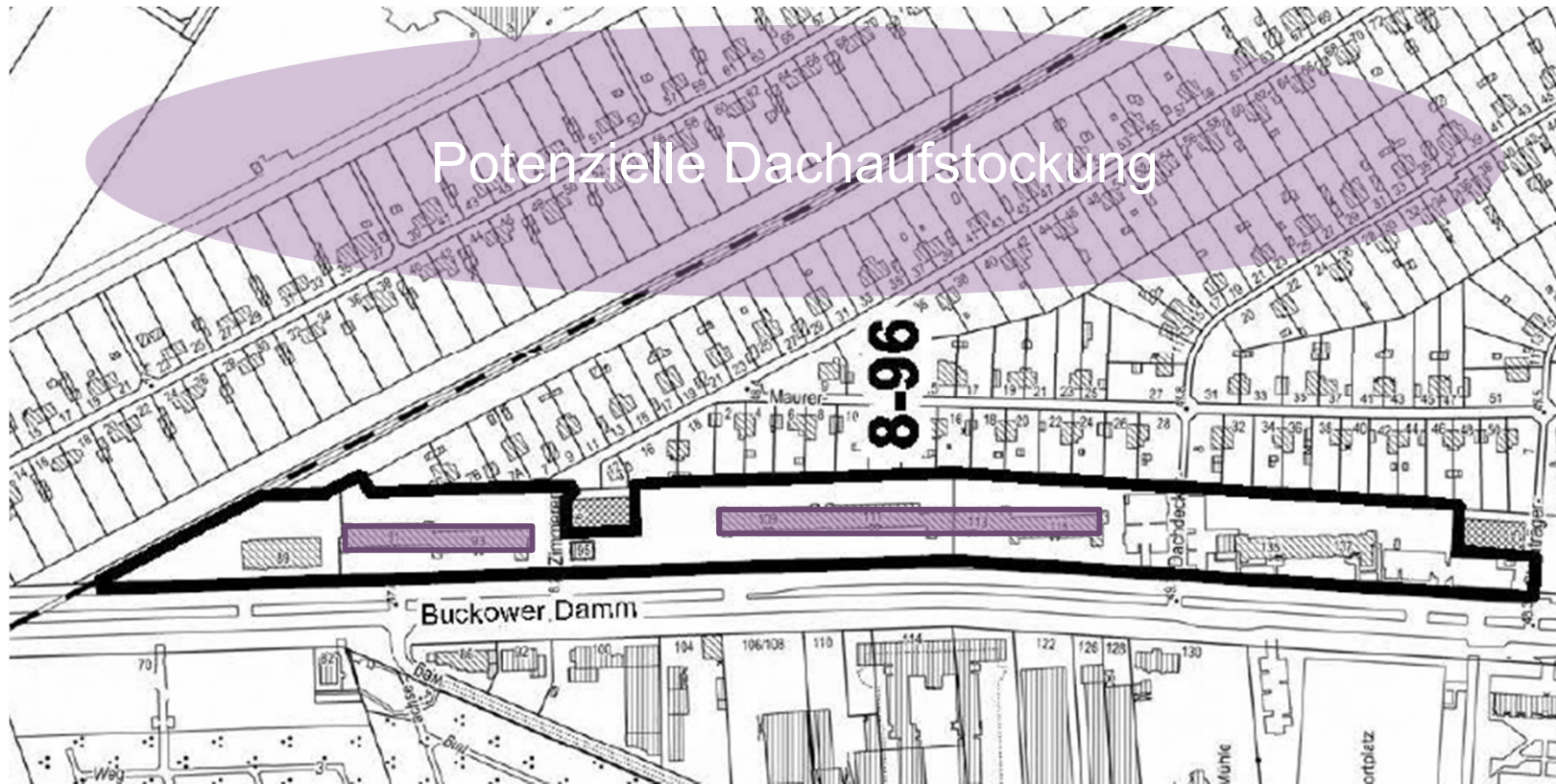


© EM2N Architekten Berlin GmbH

Alle Angaben sind ca. Angaben und beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand. Diese können sich ggf. im weiteren Planungsverlauf verändern.

# Dachaufstockung der Bestandsgebäude

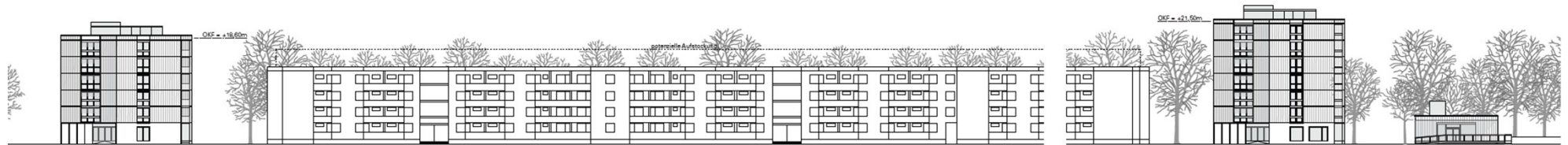
Verortung



**Prüfung der Dachaufstockung auf den viergeschossigen Bestandsgebäuden**

# Dachaufstockung der Bestandsgebäude

## Prüfung auf Machbarkeit



### **Machbarkeitsprüfung durch das Büro SPP:**

- Im Rahmen der Baugrenzen Aufstockung um bis zu zwei Geschosse möglich
- **ABER:** zweigeschossige Aufstockung nur mit massiven Eingriffen in bestehende Wohnungen realisierbar (Tragwerksstruktur, etc.)

→ **Zweigeschossige Aufstockung: Umsetzung techn. nicht realistisch**

→ **Eingeschossige Aufstockung: weitere Prüfung**

# Dachaufstockung der Bestandsgebäude

## Wirtschaftlichkeitsberechnung einer eingeschossigen Aufstockung

### 1 Basis der Kalkulation:

- Städtebauliches Konzept SPP – Kosteneinschätzung von 01.03.2021, indexiert auf 1Q 2023 (Baupreisindex Wohngebäude)
- BGF 4.620 m<sup>2</sup>, Flächeneffizienz – 62%, MF 2.864 m<sup>2</sup> (analog Regelgeschoß Bestand)
- 88 Wohneinheiten: 1-Raum-Apartments
- Nutzung: 30% geförderter Wohnungsbau; 70% - Beschäftigtenwohnen (Mieten Berlinovo indexiert auf den Bewirtschaftungsbeginn 2030)

### 2 Ergebnisse:

Cash Flow nach Finanzierung in dem gesamten Zeitraum – 30 Jahre – negativ

### 3 Fazit:

**Die Dachaufstockung lässt sich wirtschaftlich NICHT ABBILDEN.**

# Dachaufstockung der Bestandsgebäude

Zwang durch Städtebauliche Verträge vs. potentielle Kostentreiber

- Zeitnahe Umsetzungszwang durch Städtebauliche Verträge

Vs.

- Weitere potentielle Kostentreiber:
  - Feststellung tatsächlicher Fundamentgeometrien
  - Feststellung der Tragfähigkeit von Bestandswänden & -decken durch Beprobungen
  - Abgleich erweiterter Leitungsbedarf & haustechnische Anlagen
  - Schallschutz
  - Stellungnahme Brandschutz

# Dachaufstockung der Bestandsgebäude

## Fazit

- Hohe Kosten für vergleichsweise wenig Fläche
- Viele Risiken (Bausubstanz des Bestandes, etc.)
  - Hohe Belastung für Mieter
- Umsetzungszwang durch städtebauliche Verträge



Keine Weiterverfolgung der Dachaufstockung



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.

