

# Neubauvorhaben an der Bisamstraße – Landsberger Straße

Auf dem ca. 10 Hektar großen Baufeld an der Bisamstraße plant degewo in Abstimmung mit dem Bezirk neuen Wohnraum. Die Ausstellung gibt Ihnen einen Überblick über den aktuellen Planungsstand (Var. 4). Außerdem stellen die Varianten 1 bis 3 den Werdegang der Planung dar. Wir befinden uns in einer frühen Planungsphase, die weitere Änderungen nicht ausschließt. Nach derzeitigem Stand ist der Baubeginn für 2023 geplant.

degewo hat in der Vorkonzeption mehrere Bebauungsvarianten durchgespielt. Kriterien waren neben der Bebauungsdichte nach B-Plan auch die Fragen zu Baukörperformen und deren Verteilung in den Baufeldern sowie die Erreichung einer vertretbaren Stellplatzanzahl. Eine ausgewogene Wichtung der Themen sehen wir bei Variante 4 gegeben und verfolgen diese daher weiter.

Es sollen insgesamt rd. 320 Wohneinheiten entstehen, davon plant degewo Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 200 Wohneinheiten. Zusätzlich sollen Parzellen per Erbpacht an Privateigentümer vergeben werden. Im dritten Bauabschnitt sollen weitere Mietwohnungen voraussichtlich als genossenschaftliches Wohnen errichtet werden.

## Bebauungsvariante 4



# Bebauungsvarianten 1 – 3

## Variante 1



LEGENDE

Bautypologie

	Typ A	18m x 18m MFH 56 Stk. je ca. 8-9 WE (468 WE)
	Typ B	18m x 12m MFH 7 Stk. je ca. 6 WE (42 WE)
	Typ C	10m x 10m EFH 0 Stk. je 1 WE (0 WE)

Summe degewo: ca. 510 WE

---

BEWERTUNG (AMPELSYSTEM)

- Anzahl Parkplätze (Stellplatzfaktor 0,63)
- Kleinteiligkeit und Mischung
- GRZ/GFZ (Überschreitung, GRZ 0,26)
- weitere Vorgaben B-Plan (eingehalten)

## Variante 2



LEGENDE

Bautypologie

	Typ A	18m x 18m MFH 26 Stk. je ca. 8-9 WE (200 WE)
	Typ B	18m x 12m MFH 39 Stk. je ca. 6 WE (234 WE)
	Typ C	10m x 10m EFH 0 Stk. je 1 WE (0 WE)

Summe degewo: ca. 434 WE

---

BEWERTUNG (AMPELSYSTEM)

- Anzahl Parkplätze (Stellplatzfaktor 0,60)
- Kleinteiligkeit und Mischung
- GRZ/GFZ (eingehalten, GRZ 0,22)
- weitere Vorgaben B-Plan (eingehalten)

## Variante 3



LEGENDE

Bautypologie

	Typ A (degewo)	18m x 18m MFH 24 Stk. je ca. 8-9 WE (200 WE)
	Typ B (Genossenschaft)	18m x 12m MFH 14 Stk. je ca. 6 WE (84 WE)
	Typ C (privat)	10m x 10m EFH 44 Stk. je 1 WE (44 WE)

Summe degewo: ca. 200 WE

---

BEWERTUNG (AMPELSYSTEM)

- Anzahl Parkplätze (Stellplatzfaktor 1,09)
- Kleinteiligkeit und Mischung
- GRZ/GFZ (teilw. Übersch., insg. GRZ 0,21)
- weitere Vorgaben B-Plan (Abweichung Stellplätze)

# Gut zu wissen!

## A. PLANUNG (Die folgenden Antworten mit Stand vom Mai 2021 beziehen sich auf Variante 4)

### 1. Was ist auf dem Grundstück Landsberger Straße/ Bismarstraße in Mahlsdorf geplant?

**degewo:** degewo plant auf dem Gelände zwischen Bismarstraße und Landsberger Straße rund 200 neue Mietwohnungen. Unter Berücksichtigung des gültigen Bebauungsplanes entstehen zwei-geschossige Stadtvillen zzgl. Staffelgeschoss. Gemäß der Vereinbarung mit dem Land Berlin errichten wir rund die Hälfte der Wohnungen im geförderten Segment. Für eine ausgewogene Mischung im Quartier sollen im zweitem Bauabschnitt weitere Parzellen an private Nutzer zur Errichtung von 44 Einfamilienhäusern in Form von Erbpacht abgegeben werden. Vorgesehen sind im 3. Bauabschnitt zusätzlich rd. 80 Mietwohnungen als genossenschaftliches Wohnen.

Ziel soll es sein, für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und den angespannten Mietwohnungsmarkt Berlins zu entlasten.

### 2. Was ist der aktuelle Planungsstand?

**degewo:** Derzeit wird für den ersten Abschnitt (Stadtvillen) ein Vorentwurf erstellt. Die Ausschreibung für den Generalübernehmer (GÜ) ist für den Sommer 2021 geplant. Der GÜ wird die Planung fortführen und ist anschließend für die Bauausführung zuständig. Der Baustart für den ersten Abschnitt ist für 2023 vorgesehen. Für die Abschnitte zwei und drei finden derzeit Verhandlungen mit möglichen Erbbaurechtlehern statt.

### 3. Auf welcher Grundlage wurde die Zonierung festgelegt (außen MFH, innen EFH) und welche Varianten wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung untersucht??

**degewo:** Die Zonierung orientiert sich an der bereits erfolgten Erschließung und der im Bebauungsplan erfolgten Festsetzung von öffentlichen Straßen und Privatstraßen. Darüber hinaus ist es städtebaulich begründbar, die Einfamilienhausbebauung an der Bismarstraße mittig in einem dichteren Kern fortzusetzen und die Mehrfamilienhäuser als kräftiger Rahmen, aber mit größeren Gebäudeabständen an den Rändern zu platzieren. Im Rahmen der ersten Planungsschritte wurden verschiedene Bebauungsvarianten (Varianten 1-3) mit Bezirk und Senat in Gesprächen diskutiert.

Ergänzung Juni 2021: Auf Anregung von Anwohnern und lokalen Akteuren hat degewo die in der Vorplanung abgewogenen Planungsvarianten noch einmal zeichnerisch dargestellt.

### 4. Im Dezember 2020 haben Untersuchungen auf dem Grundstück stattgefunden – um welche handelt es sich?

**degewo:** Seit Dezember 2020 fanden die ersten üblichen Baugrunduntersuchungen auf dem Gelände statt.

### 5. Werden weitere Untersuchungen u. a. zum Artenschutz vorgenommen?

**degewo:** Vermessungsarbeiten und Artenschutzuntersuchungen finden seit dem 1. Quartal 2021 statt.

### 6. Für wen wird am Standort gebaut? Wie viele Menschen werden in den nächsten Jahren hierher ziehen?

**degewo:** Geplant ist es barrierearmen Wohnraum sowohl für Familien als auch für andere Zielgruppen wie z. B. ältere Menschen zu realisieren. Es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht sowohl den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern als auch von Stadtvillen mit mehreren Wohnungen.

Auf dem zuletzt für maximal 350 Parzellen ausgelegten Baugebiet wäre mit insgesamt rd. 1.120 Bewohnerinnen und Bewohner zu rechnen gewesen. Das neue planungsrechtlich zulässige Bebauungskonzept geht von insgesamt rd. 1.300 Einwohnerinnen und Einwohnern aus, unter der Annahme, dass ein Teil als kleine Wohnungen realisiert werden.

### 7. Welchen Spielraum gibt es in der weiteren Planung – inwiefern sind Änderungen möglich?

**degewo:** Im weiteren Planungsprozess kann es zu Veränderungen in der genauen Lage und Ausrichtung der Gebäude kommen. Dabei orientieren sich die Baukörper jedoch stets an der maximal zulässigen Abmessung. Außerdem sind im weiteren Planungsverlauf Wegebeziehungen und die Freianlagen zu prüfen.

Der Wohnungsmix steht noch nicht endgültig fest und wird im Rahmen des Vorentwurfes noch in Varianten geprüft. Das Volumen der Mehrfamilienhäuser wird sich an den zulässigen Grenzen des Bebauungsplanes bewegen, um die Wirtschaftlichkeit möglichst hoch zu halten.

## B. BEBAUUNGSPLAN – PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

### 8. Auf welcher Grundlage erfolgt die Planung?

**degewo:** degewo hat das Gelände Ende der 1990er Jahre erworben und zusammen mit dem Bezirk beplant. Es lag ein Bebauungsplan für bis zu viergeschossige Gebäude (kleine Mehrfamilien- sowie Einfamilienhäuser) vor. In 2006 gab es aufgrund der veränderten Marktlage einen Änderungsantrag des Bebauungsplans für eine geringere bauliche Dichte, dessen Festsetzung 2013 erfolgte. Möglich war hiernach ein

Verkauf von insgesamt 350 Parzellen an Einzeleigentümer für den Einfamilienhausbau. Bis 2015 wurden 183 Parzellen an Einzeleigentümer verkauft. Aufgrund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin konnten seitdem keine Verkäufe von landeseigenen Flächen mehr stattfinden. Im Jahr 2019 hat degewo trotzdem die abschließenden Erschließungsmaßnahmen für die noch nicht bebauten Bereiche innerhalb des Areals fertiggestellt. In Abstimmung mit dem Senat und dem Bezirk soll nun ein Wohnungsneubau mit Mehrfamilienhäusern auf den nicht verkauften Flächen realisiert werden.

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Mit der geplanten Bebauung befindet sich die degewo im festgesetzten und zulässigen Rahmen des gültigen B-Plans.

**9. Entspricht die Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Außenabmessung von 18x18m dem Ziel und der Idee bzw. den Grundzügen des B-Planes XXIII-15b-1?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Eine derartige Planung entspricht den Festsetzungen des B-Planes.

**10. Ist eine Ortsverträglichkeit noch gegeben, wenn zusätzlich ein allseitig deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss (max. 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses) errichtet wird?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich in diesem Gebiet nicht nach § 34 BauGB und damit nach dem „Einfügen“. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB, nach der Vereinbarkeit des B-Planes mit den Bauvorhaben. Das Staffelgeschoss ist nach den Festsetzungen des B-Planes zulässig.

**11. Eine genaue Bauweise gibt der Bebauungsplan nicht vor. Sind Mehrfamilienhäuser wie in Frage 9 und 10 zulässig und entsprechen sie dem geltenden Planungsrecht?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Doch, der Bebauungsplan setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass Baukörper eine Baukörperlänge von 18m nicht überschreiten dürfen. Ja, Mehrfamilienhäuser sind zulässig.

**12. Bei der Begründung des Bebauungsplanes wurde von einem großen Anteil von Einzel- und Doppelhäusern ausgegangen. Welche Bedeutungen haben diese Annahmen in der Begründung in Bezug auf die aktuelle Planung der degewo?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Auch das Konzept beinhaltet weiter vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Es bleibt ein untergeordneter Anteil an Mehrfamilienhäusern. Selbst diese erzeugen eine vergleichbare Geschossfläche wie Ein- und Zweifamilienhäuser.

## C. INFRASTRUKTUR

**13. Bis wann ist mit dem Ausbau der Stralsunder Straße zu rechnen, auch um die Situation an der Kita zu verbessern?**

**degewo:** Aus bauleistungsrechtlichen Gründen und Gründen der zu koordinierenden Medienserschließung wird der Ausbau der Stralsunder Straße erst mit Gesamtfertigstellung der Neubauten endgültig abgeschlossen werden können. Wir werden die Möglichkeit prüfen, ob nach Einbringung sämtlicher Medien und Versorgungsleitungen sowie Erstellung einer ersten Straßen-Tragschicht auch schon im Vorfeld ein provisorischer Fußweg erstellt werden kann.

**14. Wurden die Auswirkungen auf die Gemeinde Hoppegarten insbesondere hinsichtlich der Verkehrs- und Erschließungssituation im Rahmen des B-Plan-Verfahrens geprüft und ist eine Verträglichkeit mit der aktuellen Planung gegeben?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Im Rahmen der Abwägung sind auch verkehrliche Belange zu prüfen. Die Gemeinde Hoppegarten war als Trägerin öffentlicher Belange im B-Planverfahren beteiligt. Entsprechend der Abwägung ist eine Verträglichkeit gegeben.

**15. Wurde die Belastbarkeit der Verkehrsinfrastruktur im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für die Reduzierung der Bebauungsdichte auf die damals noch ausstehenden 350 Einfamilienhausparzellen (ca. 1.120 Einwohner) geprüft?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Im Rahmen der Reduzierung der baulichen Dichte ist davon auszugehen, dass die Verkehrsinfrastruktur ausreichend leistungsfähig ist, wenn selbst höhere bauliche Dichten bewältigt werden können.

**16. Ist die Verkehrsinfrastruktur auch für insgesamt ca. 1.300 Einwohner (gemäß Bebauungskonzept degewo) ausreichend?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:** Ja (siehe Antwort zur vorherigen Frage).

**17. Ist der Stellplatzschlüssel von 0,5 ausreichend um den zukünftigen Parkplatzbedarf abzudecken?**

**degewo:** Wir zielen derzeit auf eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels ab und prüfen dazu unterschiedliche Möglichkeiten. Über die Ergebnisse der Untersuchung informieren wir im Laufe des Sommers vor Ort und auf unserer Webseite. Ergänzung Juni 2021: Auf Anregung von Anwohnern und lokalen Akteuren hat degewo den Stellplatzschlüssel der Variante 4 auf 1,09 erhöht.

**18. Wurden die Berliner Verkehrsbetriebe im Zuge des B-Plan-Verfahrens beteiligt und sind damit über das Bebauungsvolumen informiert?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:**

Die BVG wurde als Trägerin öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren des B-Planes beteiligt.

**19. Wurde die Belastbarkeit der Sozialen Infrastruktur (insbesondere Schulen und Kitas) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens für die Reduzierung der Bebauungsdichte für die damals noch ausstehenden 350 Einfamilienhausparzellen (ca. 1.120 Einwohner) geprüft?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:**

Ja, die entsprechenden Bedarfe wurden geprüft. Auf Ebene des B-Planes kann allerdings nur Flächenvorsorge für derartige Infrastruktur getroffen werden. Dies ist geschehen. Im Rahmen des B-Planes wird der Bedarf nicht anhand der Gebäude ermittelt, sondern im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Dichte. Die Bedarfe zielen also nicht auf ein konkretes Bebauungsvorhaben.

**20. Ist die Soziale Infrastruktur auch für insgesamt ca. 1.300 Einwohner (gemäß Bebauungskonzept degewo) ausreichend?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Stadtentwicklungsamt:**

Entsprechend der Abwägung ja (siehe Frage 18).

**21. Wann ist der Neubau einer Grundschule im B-Plan-Gebiet vorgesehen? Gibt es Erweiterungsmöglichkeiten der Kita?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Sport- und Schulamt:**

Entsprechend des Informationsstandes des Schul- und Sportamtes ist der Neubau der Oberschule in Planung. Nach bisheriger Aussage der bauenden Behörde (SenStadtWohn) ist eine Fertigstellung für 2025 avisiert. Die konkrete (Teil-)Nutzung der Räumlichkeiten ggf. für Grundschüler\_innen ist nicht ausgeschlossen.

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Jugendamt:**

Nach einer aktuellen Einschätzung des Jugendamtes ist ein Kita-Erweiterungspotenzial am Standort aktuell nicht gegeben. Bei weiteren Bedarfen muss in Abstimmung mit dem Investor eine Betreuungsmöglichkeit gesucht werden bzw. auf Vorhalteflächen in der Region zurückgegriffen werden.

**22. Wann wird die öffentliche Grünfläche endgültig angelegt und gestaltet?**

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf Straßen- und Grünflächenamt:**

Das Straßen- und Grünflächenamt hat die Herstellung der Grünanlage in die Investitionsplanung des Bezirksamtes mit aufnehmen lassen. Das Bezirksamt sieht aktuell keine Investitionsmöglichkeiten dieser Grünanlage vor 2030. Im aktuellen Investitionsplan ist die I-Maßnahme frühestens ab 2030 vorgesehen.

**D. BETEILIGUNGSMÖGLICHKEITEN UND WOHNUNGSINTERESSE**

**23. Welche Schritte der Beteiligung sind bisher erfolgt?**

**degewo:** Nach dem ersten Informationsschreiben an die Anwohner\_innen im Januar 2021 folgte ein digitaler Dialog mit lokalen Multiplikator\_innen, sowie lokalen Akteuren und Vertreter\_innen der Anwohnerschaft (März 2021). Dort wurden erste Planungen vorgestellt, die vorhandene Nahversorgungssituation besprochen und Ideen zur weiteren Beteiligung gesammelt.

**24. Gibt es weitere Möglichkeiten sich am Planungsprozess zu beteiligen und wie kann ich mich über das Vorhaben informieren?**

**degewo:** Die Planung erfolgt auf Grundlage des gültigen B-Plans, bei dessen Erarbeitung die Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Beteiligung einbezogen wurde. Neben dieser formellen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren informieren wir gemäß der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“, Stufe 2, per Anwohnerinformationen, degewo-Webseite, Pressemitteilungen und am Pavillon vor Ort, über das Vorhaben. Für Fragen und Anregungen steht folgende E-Mail-Adresse zur Verfügung [bisamstrasse@degewo.de](mailto:bisamstrasse@degewo.de)

**25. Ich interessiere mich für eine Neubauwohnung bzw. ein Grundstück. Wohin kann ich mich wenden?**

**degewo:** Wir befinden uns in einer sehr frühen Planungsphase. Die Vermietung der ersten Wohnungen startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug, nach derzeitigem Stand ab etwa Ende 2023. Sie können sich dann auf unserer Webseite für einen Neubau-Newsletter registrieren, der Sie über den Vermietungsstart informiert.

Über eine mögliche Vergabe an eine Genossenschaft wie auch der Erbpachtgrundstücke wird aktuell beraten und ein Vergabemodell erarbeitet. Sobald die Vorbereitung für die Vergabe der Erbbaurechte abgeschlossen ist, informieren wir Sie gesondert. Leider können wir hierfür keine Vormerkungen aufnehmen.

## Entwicklung

1990

degewo erwirbt das Gelände und plant zusammen mit dem Bezirk

1994

Entwicklung des B-Planes auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes

2001

B-Plan XXIII-15b wird rechtskräftig Bebauung bis zu vier Geschosse (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser)

2001

Durch Veränderung der Marktlage und Wegfall von Förderungen des Landes sind Mehrfamilienhäuser nicht mehr marktgängig

2006

Änderungsantrag des B-Plans für eine geringere bauliche Dichte

2013

B-Plan XXIII-15b-1 wird rechtskräftig Bebauung bis zu zwei Vollgeschosse (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser)

2013 – 2015

Parzellierung und Erschließung • Verkauf von Parzellen an Einzeleigentümer (bis 2015)

2019

Abschluss der Erschließungsmaßnahmen Änderung der Liegenschaftspolitik des Landes – kein Verkauf landeseigener Flächen

2020

In Abstimmung mit Senat und Bezirk sollen auf den nicht verkauften Flächen Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser realisiert werden

2021

## Planung

Herbst 2021

Vorbereitende Planungen für degewo Bauvorhaben • Entwicklung einer Konzeption für Vergabe von EFH und Grundstück Genossenschaft • Bauvorbereitende Untersuchungen (Vermessung, Artenschutz)

Ab Sommer 2021

Ausschreibung für einen Generalübernehmer (Planung und Bauausführung)

Vsl. 3. und 4. Quartal 2022

Planungsbeginn durch Generalübernehmer Einreichung des Bauantrags • Vergabe an Generalübernehmer • Weitere Planung und Bauantragstellung

Vsl. 2023

Baustart erster Bauabschnitt (degewo)

## Beteiligung

Januar 2021

Pressemitteilung zum Bauvorhaben

Februar 2021

Anwohnerinformation per Postwurfsendung

März 2021

Digitaler degewo-Dialog mit lokalen Multiplikator\_innen

April – Mai 2021

Kontinuierliche Information über degewo Webseite sowie Veröffentlichung von „Häufig gestellten Fragen“ zum Bauvorhaben

Juni 2021

Eröffnung der Informationsausstellung (nahe Kita Grashüpfer) und gemeinsame Pflanzaktion mit der Kita

2021 – 2022

Kontinuierliche Information über Webseite und weitere Formate der Beteiligung (noch ausstehend)

2023

Über weitere Termine kommen wir gesondert auf Sie zu und informieren zusätzlich auf unserer Webseite.

