

**Anlage 2 zum Durchführungsvertrag,  
Vorhabenbeschreibung und Vorhabenplanung vom 14.11.2023 mit Fortschreibung vom 18.03.2024**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE  
für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12, 10997 Berlin  
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Kreuzberg

## **Vorhabenbeschreibung**

### **Das Vorhaben**

Die Vorhabenträgerin, als Eigentümerin des Vorhabengrundstücks, beabsichtigt, auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12, 10997 Berlin-Kreuzberg, ein Gebäude mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, einer inklusiven Jugendwohneinrichtung und einer Kindertagespflegestelle, beides als soziale Nutzungen, kleinflächigem Einzelhandel, weiteren Gewerbeflächen (beispielsweise Büros) sowie einer Fläche für soziokulturelle Nutzung (beispielsweise einer Galerie) sowie einer Tiefgarage und einer öffentlichen Grünanlage zu errichten.

Auf dem etwa 5.828 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist die Errichtung eines U-förmigen Baukörpers geplant, welcher sich zur direkt angrenzenden Spree hin öffnet und entlang der Köpenicker Straße die Straßenflucht-/Baufluchtlinie der Nachbarbebauung fortführt. Der südöstliche Gebäuderiegel des geplanten Baukörpers verläuft entlang der bestehenden Brandwand des Nachbargebäudes Köpenicker Straße 10a. Der nordwestliche Gebäuderiegel des Baukörpers schafft mit der geplanten Nachbarbebauung Köpenicker Straße 14 einen Freiraum, das sogenannte „Spreefenster“. Das „Spreefenster“ dient als Zuwegung und der öffentlichen Erschließung, der von der Vorhabenträgerin geplanten öffentlichen Grünanlage. Die öffentliche Grünanlage mit einer Fläche von ca. 1.141 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks zwischen Baukörper und Spreeufer.

### **Stadträumliche Einordnung**

Das Bauvorhaben wird auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 (Flurstück 177 der Flur 193, Gemarkung Kreuzberg), 10997 Berlin, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, errichtet. Das Vorhabengrundstück liegt unmittelbar zwischen der im Südwesten gelegenen Köpenicker Straße und dem nordöstlich befindlichen Uferstreifen der Spree. Im Südosten verläuft die Grundstücksgrenze entlang der Brandwand des Gebäudes Köpenicker Straße 10a, das mit unterschiedlichen Gebäudehöhen an das Vorhabengrundstück angrenzt. Im Nordwesten grenzt das Vorhabengrundstück an das Grundstück Köpenicker Straße 14.

### **Bestand**

2005 wurde auf dem Vorhabengrundstück ein freistehender Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz errichtet. Nach einem schweren Brandschaden des Gebäudes am 18. Januar 2014 konnte nur noch ein vorübergehender Einzelhandelsbetrieb in einem Interimsgebäude auf der verbliebenen Bodenplatte erfolgen. Seit Beendigung dieser Einzelhandelsnutzung und Rückbau des Interimsgebäudes im Oktober 2014 wird das Vorhabengrundstück als Stellplatzfläche für Miettransporter und Pkw für Kurzzeitvermietung genutzt.

## **Bestehendes Baurecht und Planerfordernis**

Für das Vorhabengrundstück gelten die Festsetzungen des am 28.12.1960 beschlossenen Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB gilt. Das Vorhabengrundstück liegt in einem reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BauO '58, GVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan (ABl. 1961 S. 742) vom 28.12.1960 wurde geändert durch den Bebauungsplan VI-A vom 9.7.1971 (GVBl. S.1231).

Die Art der baulichen Nutzung nach ist – übergeleitet – ein reines Arbeitsgebiet festgesetzt, in dem (nur) gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig sind. Dem Maß der baulichen Nutzung nach ist für das Vorhabengrundstück die Baustufe V/3 mit einer Geschoszahl von 5, einer bebaubaren Fläche von 0,5 und einer Baumassenzahl von 6,0 zulässig; Eine Baumassenzahl von 7,2 ist zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Baumassenzahl von 8,0 zugelassen werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Auf Grundlage des bestehenden Baurechts lässt sich das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Vorhaben mit seiner Nutzungsmischung und dem hierfür notwendigen Nutzungsmaß – insbesondere wegen der geplanten öffentlichen Grünanlage und der öffentlichen Zuwegung durch das „Spreefenster“ – nicht verwirklichen und besteht daher das Erfordernis, einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen.

Als Eigentümerin des Vorhabengrundstücks ist die Vorhabenträgerin bereit und wirtschaftlich in der Lage, das geplante Vorhaben zu realisieren. In ihrem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 19.06.2017 hat die Vorhabenträgerin zugleich ihre Bereitschaft zugesichert, das Bauvorhaben nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ umzusetzen.

## **Nutzungsmischung**

Die mit dem Vorhaben geplante Nutzungsmischung soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes (§ 6a Baunutzungsverordnung) realisiert werden. Auf einer Gesamt-Geschossfläche (inklusive Staffelgeschoss) von ca. 18.161 m<sup>2</sup> soll vor allem dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Errichtet wird eine Geschossfläche Wohnen von ca. 15.678 m<sup>2</sup>, geplant sind dabei 187 Wohneinheiten. Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf 30% der errichteten Wohnfläche (ca. 4.703 m<sup>2</sup>) mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Die Flächen des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sind im südwestlichen Gebäudeflügel, in den Geschossen Erdgeschoss (Erschließung) bis 5. Obergeschoss geplant. Ebenso soll im 1. Obergeschoss dieses Gebäudeflügels die Fläche einer inklusiven Jugendwohngruppe etabliert werden. Sollte für das inklusive Jugendwohnen kein Bedarf mehr bestehen, kann diese Fläche auch für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden.

Zusätzlich zu den geplanten 187 Wohneinheiten stellt die Vorhabenträgerin als soziale Infrastruktur Flächen für eine inklusive Jugendwohneinrichtung mit 8 Wohnplätzen (und zusätzlich einem Wohnplatz für Betreuer\*innen) her und außerdem eine Kindertagespflegestelle mit 10 Plätzen.

Die Vorhabenträgerin errichtet außerdem im Umfang von ca. 2.483 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, deren Nutzung kleinflächiger Einzelhandel mit maximaler Verkaufsflächengröße von höchstens 799 m<sup>2</sup> ist. Die Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Die Einzelhandelsflächen sollen über die Fassaden an der Köpenicker Straße erschlossen werden. Kleinere Gewerbeflächen sollen über die Fassaden des Spreefensters bzw. über die der Köpenicker Straße erschlossen werden; die Erschließung der Kindertagespflegestelle soll hingegen ausschließlich über die Fassade am „Spreefenster“ erschlossen werden.

*[Anlage 2.1, Seite 8-9, Nutzungsübersicht des Vorhabens]*

Im Untergeschoss des Vorhabens ist eine Tiefgarage mit ca. 37 PKW-Stellplätzen und ca. 274 Fahrrad-Stellplätzen geplant. Die Nutzung der Tiefgarage erfolgt durch die Mieter des Gebäudes.

## **Gebäudekörper**

Der zusammenhängende U-förmige Baukörper des Vorhabens hat im nordwestlichem und im südwestlichem Gebäudeflügel sieben Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss und der südöstliche Gebäudeflügel, passt sich der Höhenentwicklung des Nachbargebäudes, Köpenicker Straße 10a, an und hat teilweise drei Vollgeschosse und sieben Vollgeschosse und teilweise ein Staffelgeschoss. Die Fassadengliederung des südwestlichen Gebäudeflügels berücksichtigt die ortsüblichen Traufhöhen und Gebäudebreiten der Bestandsbebauung der Köpenicker Straße.

Im Innenhof des U-förmigen Baukörpers lehnt sich ein eingeschossiger Baukörper an die Innenseiten des südwestlichen und des nordwestlichen Gebäudeflügels an. Die Dachfläche dieses eingeschossigen Baukörpers im Innenhof sollen begrünt und mit umfangreichen Spielflächen versehen werden. Neben der nördlich ausgerichteten Fassade dieses Baukörpers soll möglichst auch dessen östliche Fassadenseite begrünt werden. Das Gebäudeteil des südöstlichen Gebäudeflügel, das bis zur Grundstücksgrenze der Spree verläuft, wird als „Kopfbau“ bezeichnet.

*[Anlage 2.1, Seite 3-5, Darstellung der Architektur des Vorhabens]*

Unterhalb des Baukörpers des Vorhabens ist ein eingeschossiges Untergeschoss vorgesehen, dass sich auch teilweise unterhalb der Freiflächen des Innenhofes befindet. Die öffentliche Grünanlage ist nicht unterbaut. Die Tiefgarage wird über eine im Gebäude befindliche Rampenanlage mit Anbindung an die Köpenicker Straße erschlossen.

*[Anlage 2.1, Seite 10-13, Grundrisse]*

Die Warenanlieferung für die Einzelhandelsflächen ist im Straßenraum der Köpenicker Straße vorgesehen und berücksichtigt in ihrer Positionierung die bestehende Fußgängerüberführung über die Köpenicker Straße sowie die Verkehre der Köpenicker Straße, insbesondere den bestehenden und geplanten Radweg. Die Müllräume der Wohneinheiten befinden sich im Untergeschoss; die Müllräume der Gewerbeeinheiten

sowie der Nicht-Wohnbereiche sollen teilweise im Erdgeschoss als auch im Untergeschosse untergebracht werden. Zur Abfuhr werden die Mülltonnen in einem „Abholraum“ im Erdgeschoss bereitgestellt.

Zur Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse werden die Wohnungen im nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeflügel mit schallschützenden Bauteilen versehen. Die Wohnungen im südwestlichen Gebäudeflügel, die ausschließlich zur lärmbelasteten Fassadenseite hin orientiert sind, sind maximal 2-Zimmer-Wohnungen, von denen mindestens ein Aufenthaltsraum so ausgestattet ist, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster der zulässige Innenlärmpegel eingehalten wird.

*[Anlage 2.1; Seite 14, Beispielhafte Schallschutzmaßnahmen]*

Die technischen Aufbauten auf den Dachflächen des Staffelgeschosses werden so platziert, dass sie vom Straßenraum der Köpenicker Straße und von der Fläche des „Spreefensters“ aus nicht wahrgenommen werden können.

*[Anlage 2.1; Seite 15, Dachaufsicht]*

## **Freiraumgestaltung und Umweltbelange**

Die Freiraumgestaltung ist ein wesentlicher Teil des Vorhabens und bestätigt und rechtfertigt Art und Maß der mit dem Vorhaben beabsichtigten Nutzungsmischung. Entlang des „Spreefensters“, mit dem die Zugänglichkeit des Spreeufers allgemein und auch der geplanten öffentlichen Grünanlage sichergestellt wird, verläuft begleitend ein Vorgartenbereich. Die Nutzung des „Spreefensters“ als Erschließungsweg wird durch eine Schrankenanlage geregelt, sodass die Nutzung durch fremdbestimmte Kraftfahrzeuge ausgeschlossen ist. Ausgenommen sind nur Rettungsverkehre und der Verkehr, der zur Wartung und Pflege der öffentlichen Grünanlage dient. Die öffentliche Grünfläche wird als öffentliche Spielfläche und – als solche nach dem Grünanlagengesetz zu widmende – Grünanlage, für Wege zur Erschließung eines möglichen Steges entlang des Spreeufers und als eine Biber-Schutzzone genutzt. Die Biber-Schutzzone, die vor der Uferfläche auf dem Vorhabengrundstück liegt, bietet Schutz und grenzt den Lebensraum der Biber von der öffentlichen Grünanlage ab. In der Biber-Schutzzone liegt eine bestehende und zu erhaltende Biotopfläche. Der private Freiraum des Vorhabengrundstückes bildet sich im Innenhof des U-förmigen Baukörpers ab. In dem Innenhof befinden sich die privaten Spiel- und Grünflächen. Diese erstrecken sich über die rückseitigen Fassaden des eingeschossigen Bauteils bis auf dessen Dachfläche. Die barrierefreie Erschließung der privaten Spiel- und Grünflächen dieser Dachfläche erfolgt durch zwei Treppenhäuser im südwestlichen Gebäuderiegel. Alle geeigneten Dachflächen des Baukörpers des Vorhabens sind teilweise intensiv, teilweise extensiv begrünt. Auf dem 7-geschossigen Bauteil des südöstlichen Gebäuderiegels ist eine Dachterrasse geplant. Den durch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche nicht gedeckten Bedarf an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen löst die Vorhabenträgerin zweckgebunden ab.

Die Erschließung der Flächen des Vorhabens erfolgt über den Innenhof, die Köpenicker Straße und dem „Spreefenster“. Somit verläuft keine Erschließung über die Fläche der öffentlichen Grünanlage.

## **Realisierung des Vorhabens**

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE nach Vorgabe des § 12 Baugesetzbuch zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen verpflichtet und übernimmt alle mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten. Die Vorhabenträgerin verwirklicht das Vorhaben nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ und schafft damit dringend benötigten – insbesondere mietpreis- und belegungsgebundenen und damit bezahlbaren – Wohnraum.

## **Anlagen 2.1**

*Vorhabenplanung, Stand 16.08.2023 mit Fortschreibung vom 18.03.2024, mit nachfolgenden Inhalten (Seite 1-20)*

Seiten 1-2, Darstellung der Lage in der Stadt

Seiten 3-5, Darstellung der Architektur des Vorhabens

Seite 6, Lageplan

Seite 7, Perspektivische Darstellung des Vorhabens

Seiten 8-9, Nutzungsübersicht des Vorhabens

Seiten 10-13, Grundrisse

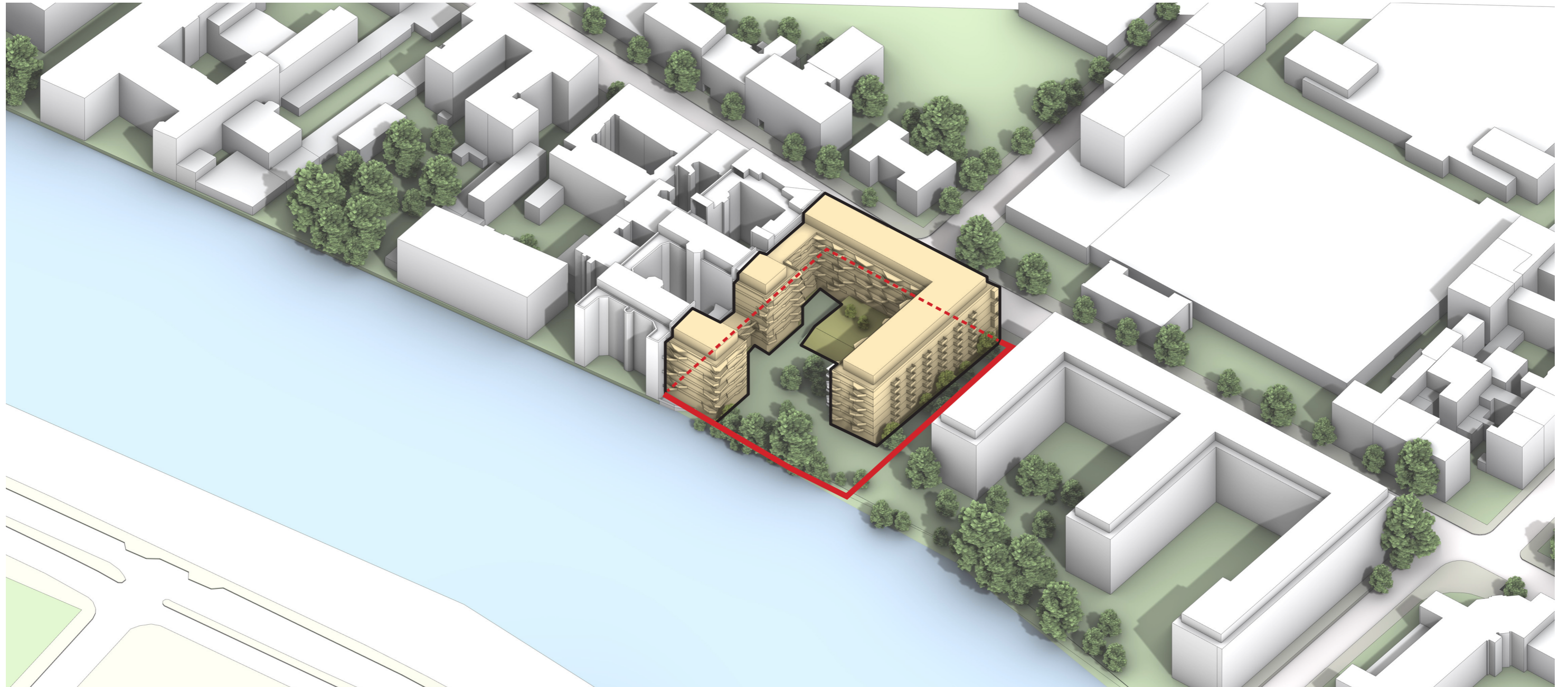
Seite 14, Beispielhafte Schallschutzmaßnahmen

Seite 15, Dachaufsicht inkl. Flächenberechnung der PV-Anlage

Seiten 16-17, Schnitte

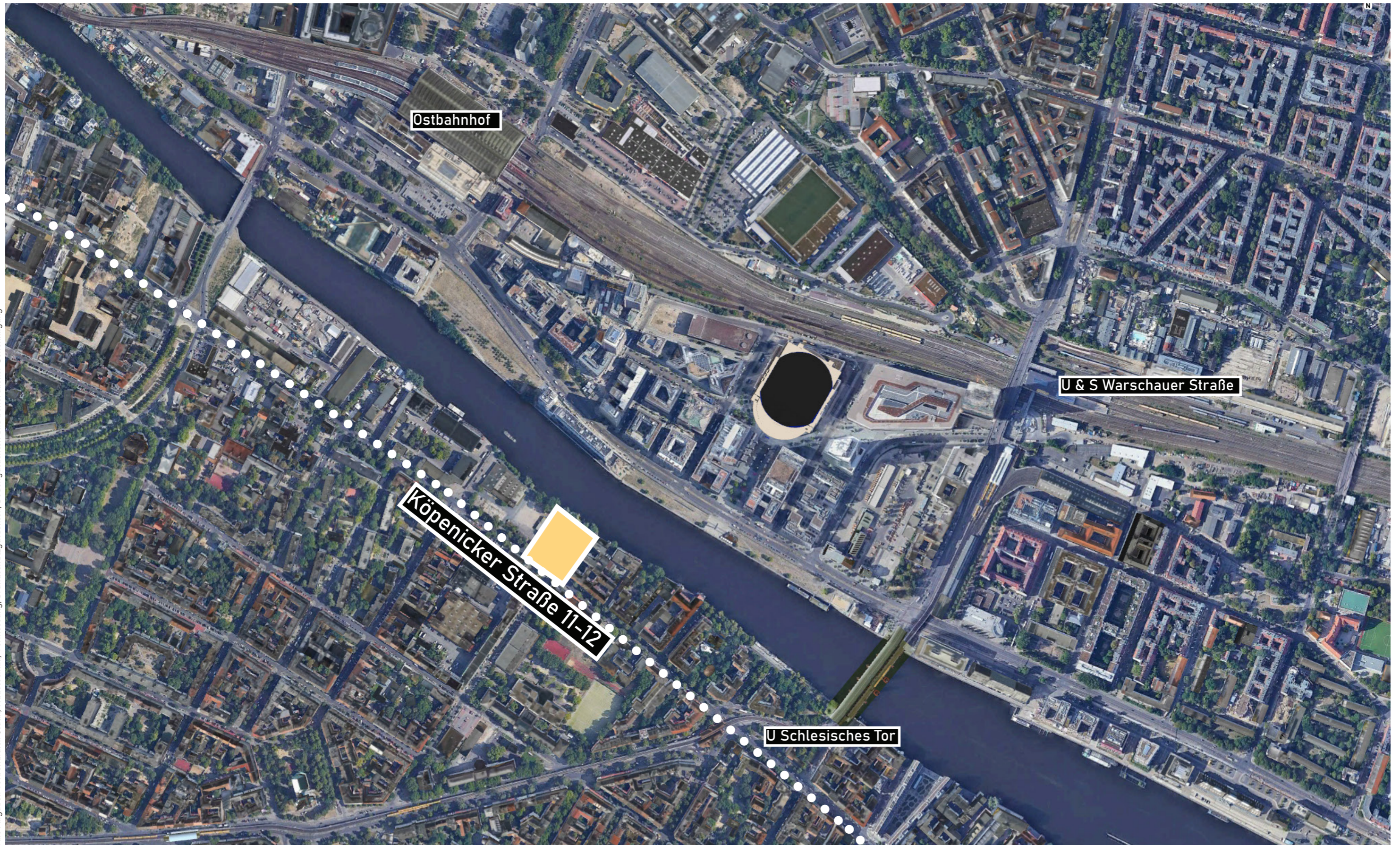
Seiten 18-19, Visualisierungen

Seite 20, Flächenberechnungen.



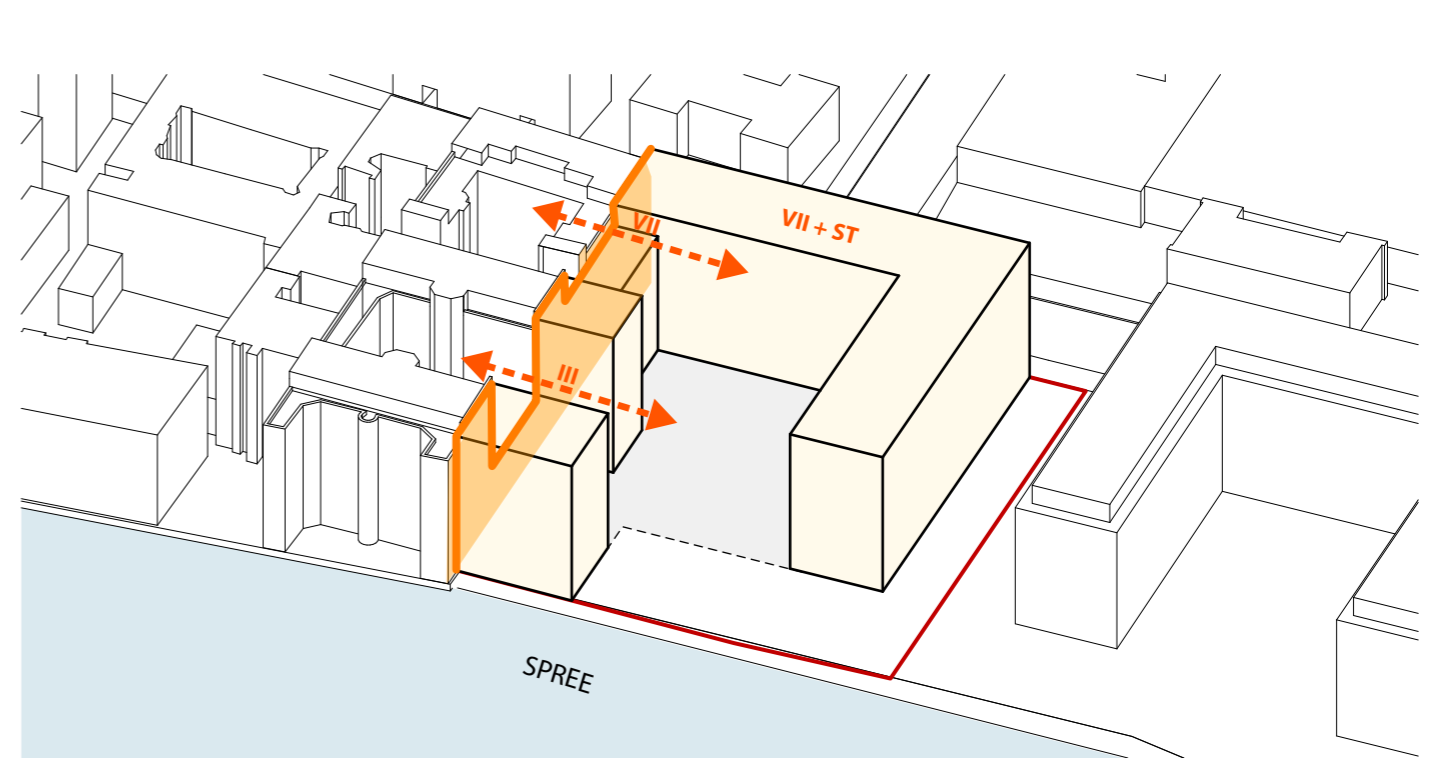
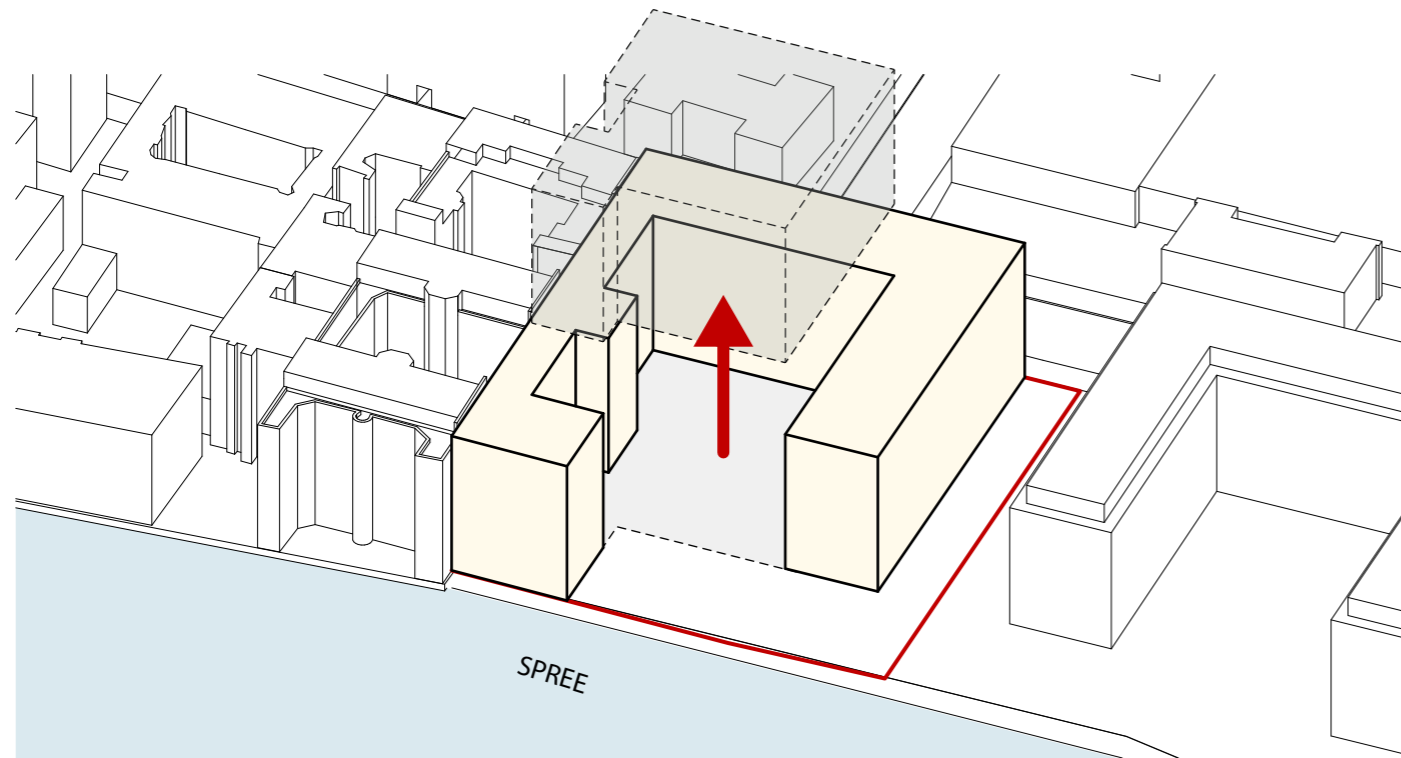
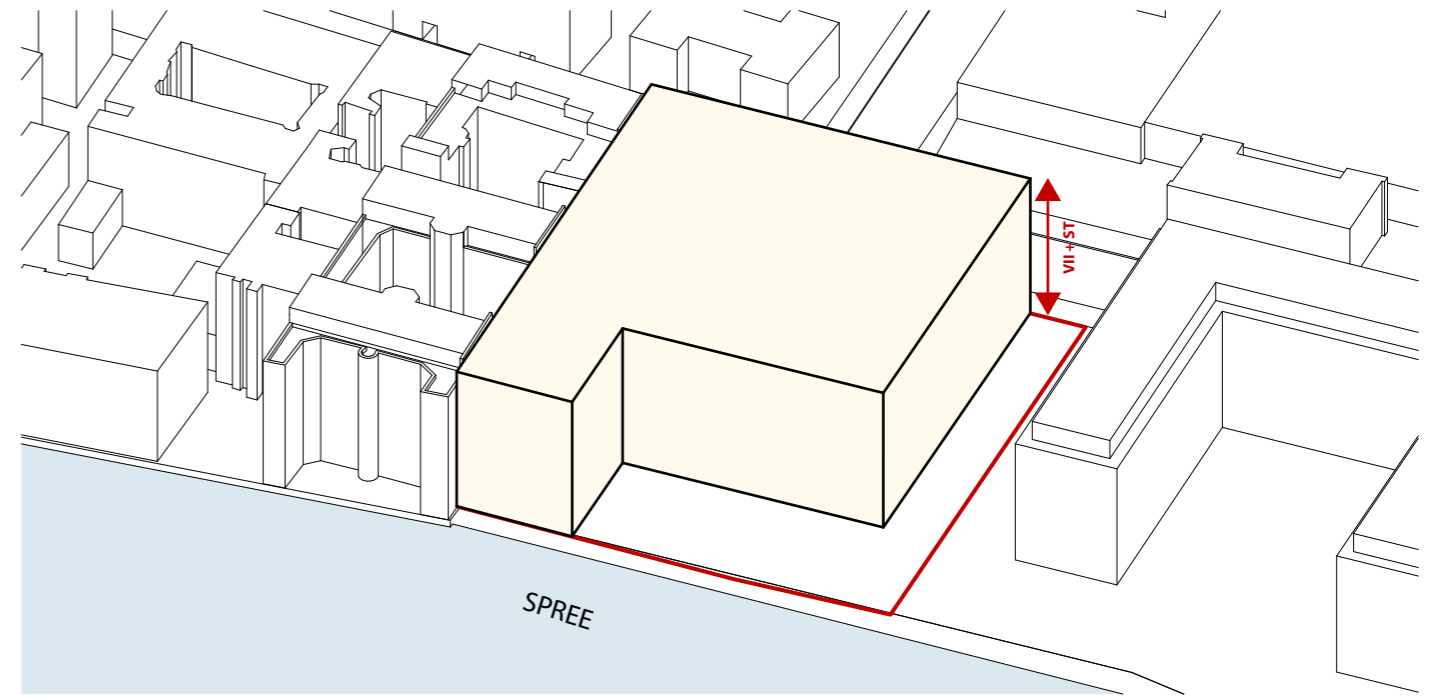
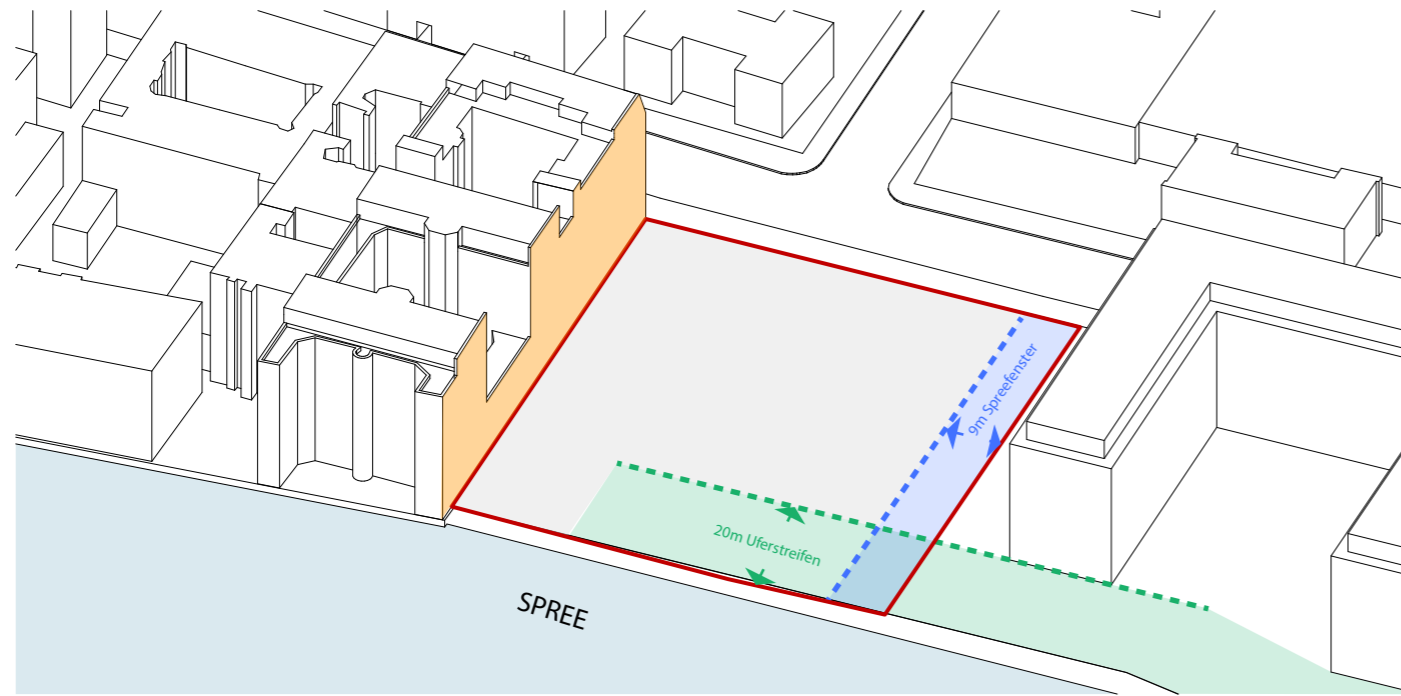
**Köpenicker Straße 11-12**  
B-Plan 2-35bVE - Beteiligung der TÖB  
14.03.2024

# Lage des Vorhabens in der Stadt zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

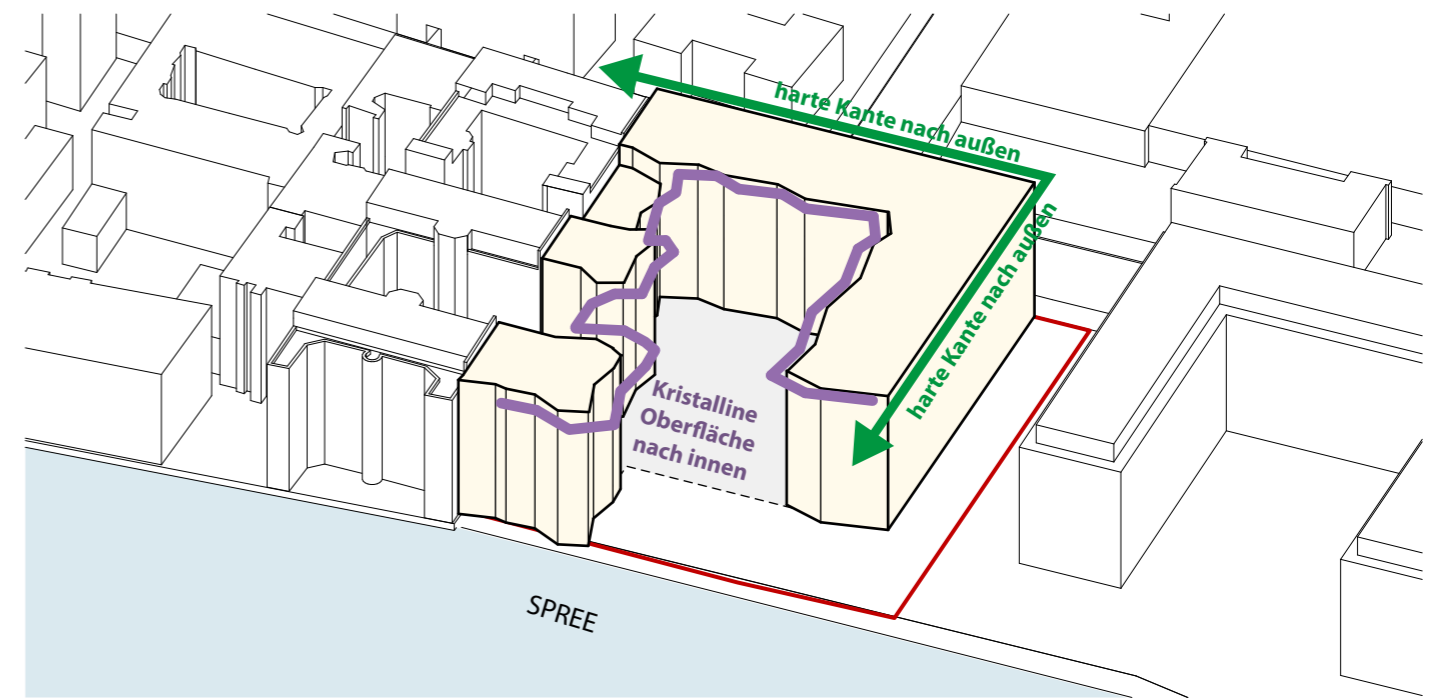
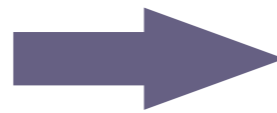
# Architekturkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

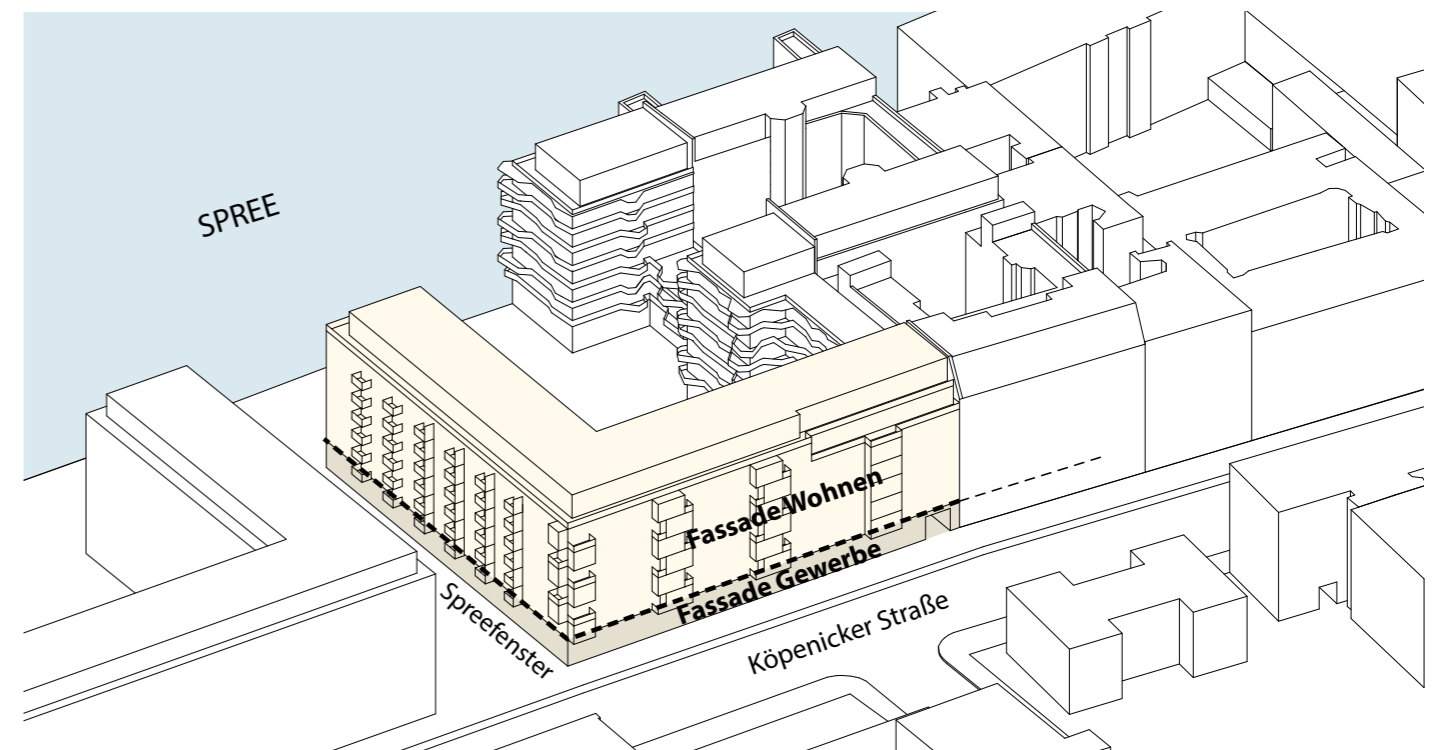
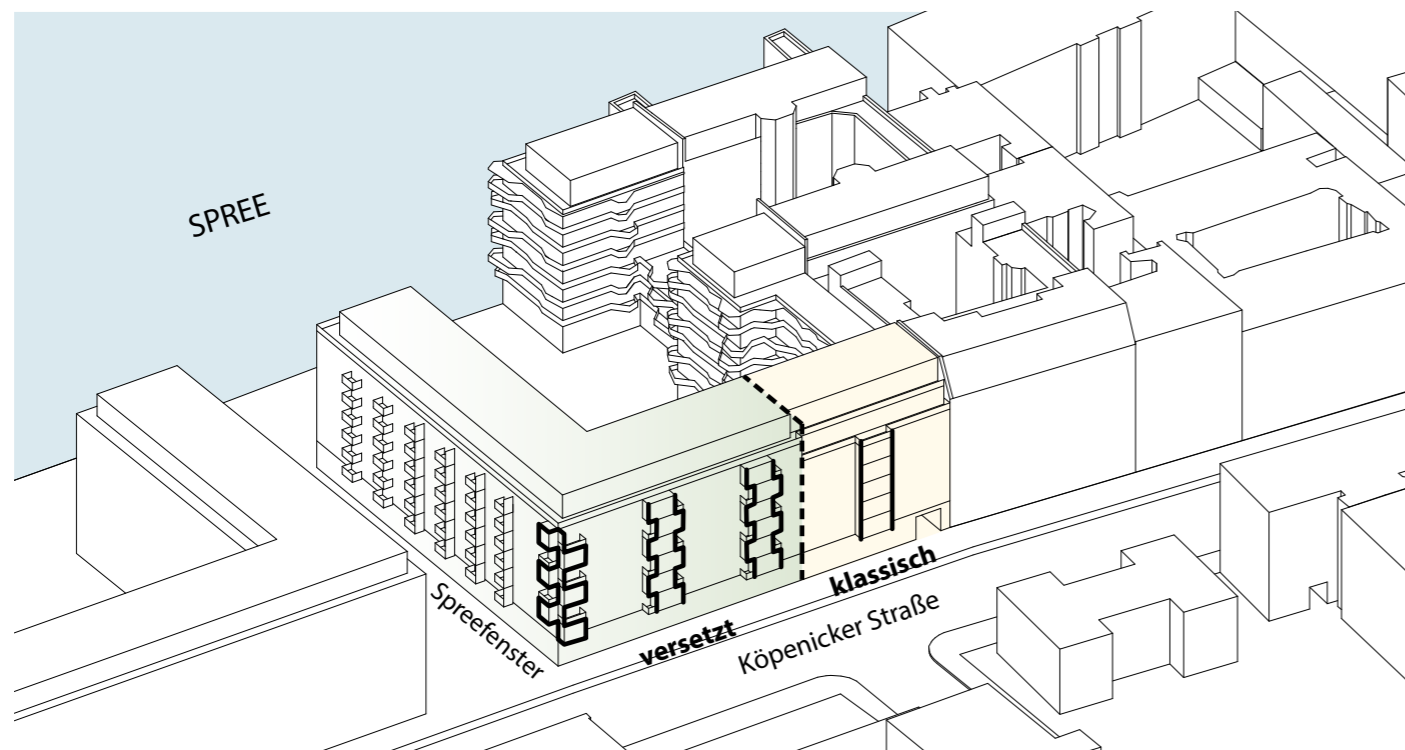
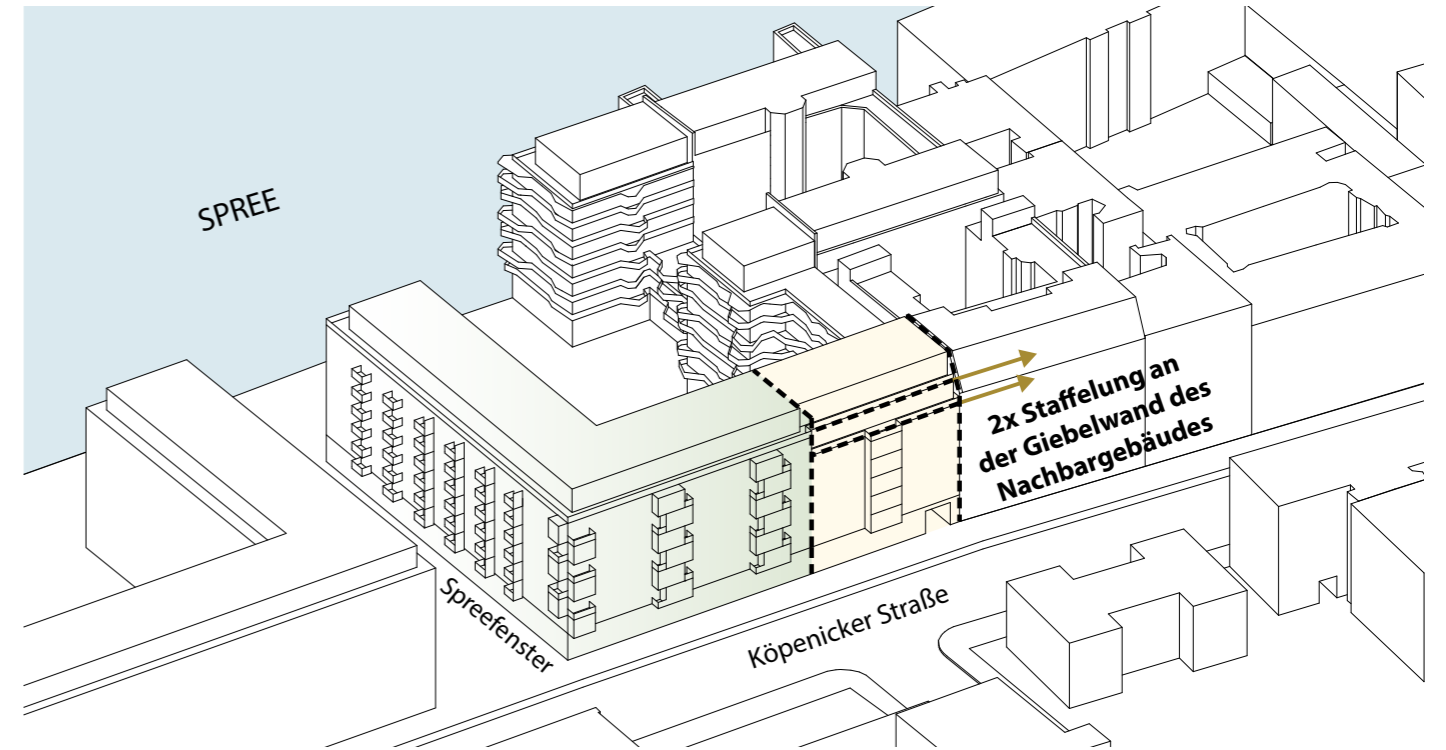
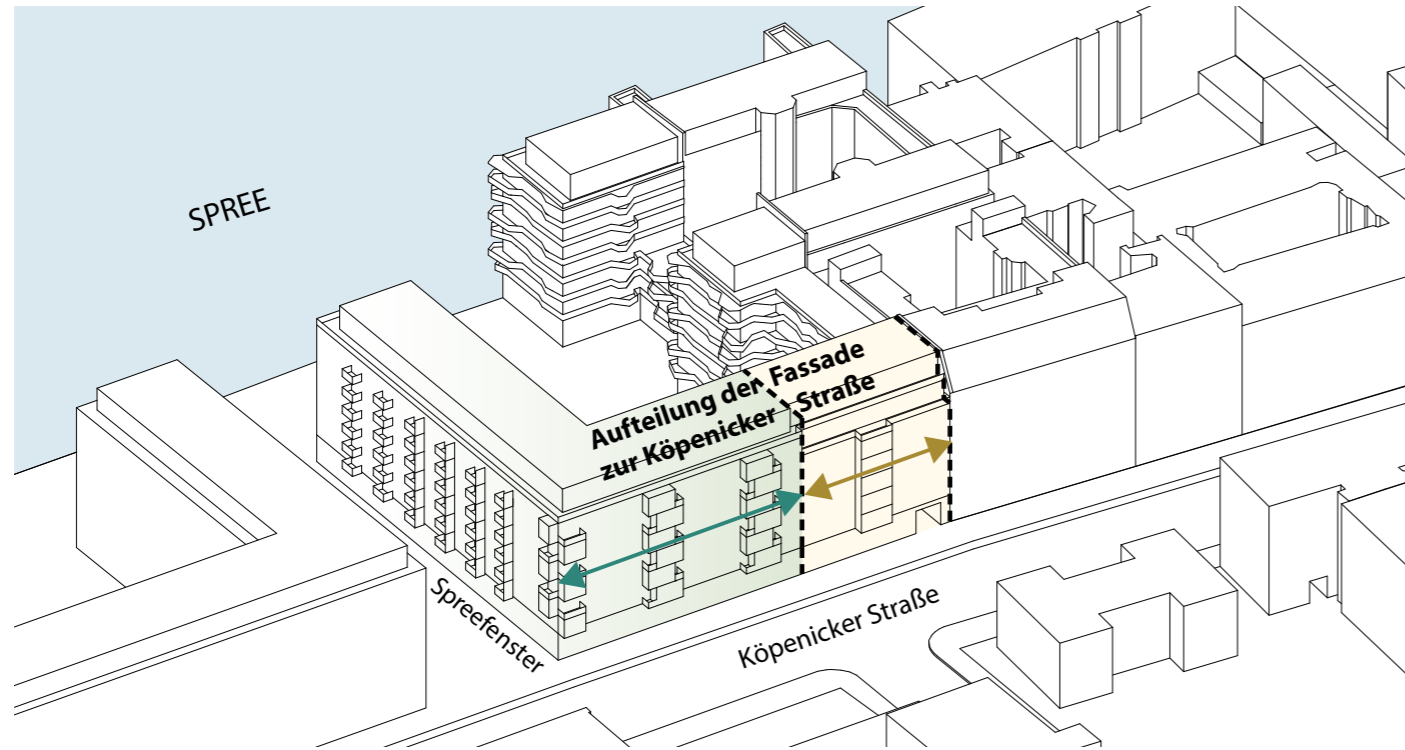
# Fassadenkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung



Innenhof

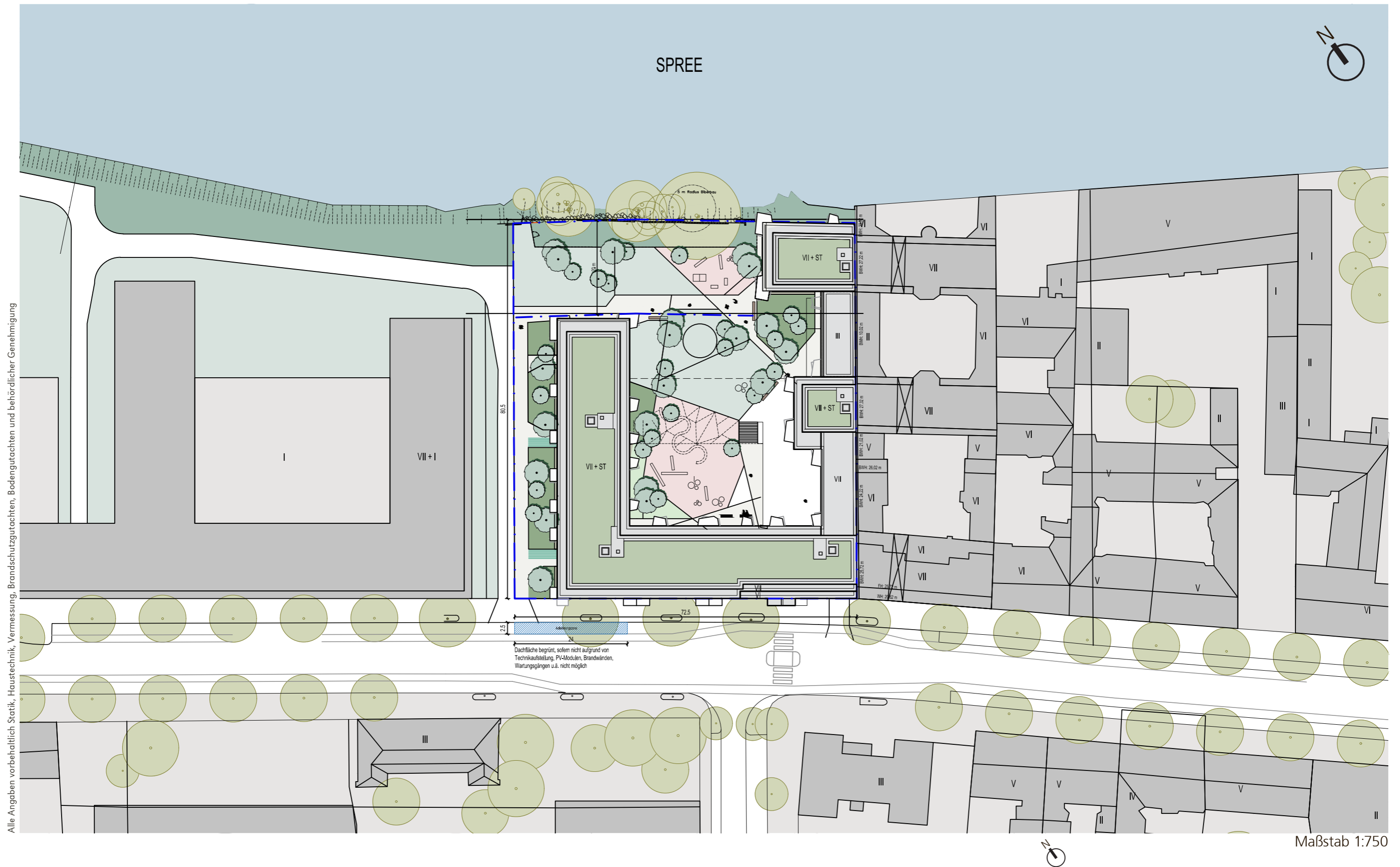
# Fassadenkonzept des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Köpenicker Straße

# Lageplan des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

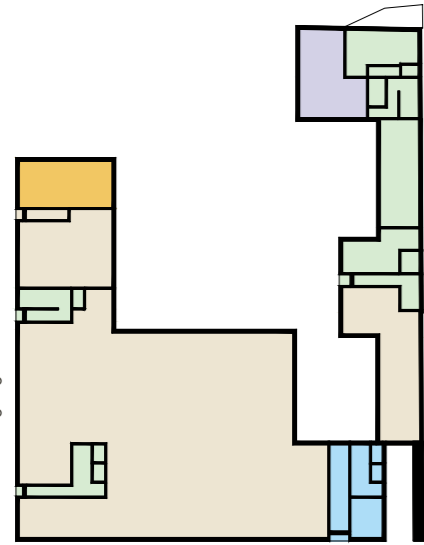
# Vogelperspektive des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



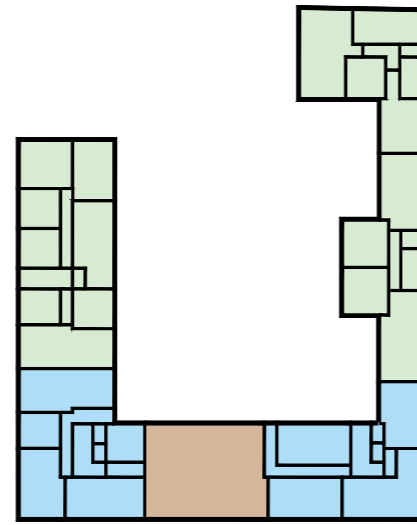
Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

# Nutzungsübersicht des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE

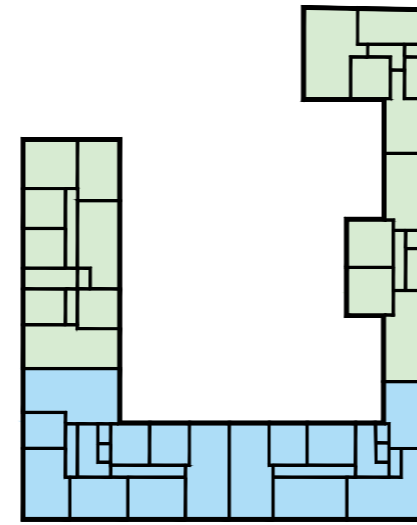
Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Brandengutachten und behördlicher Genehmigung



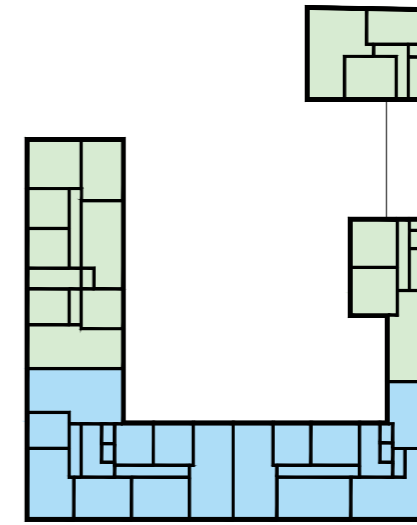
Erdgeschoss	2823 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	489 m <sup>2</sup>
Wohnen - gefördert	143 m <sup>2</sup>
Gewerbe	1934 m <sup>2</sup>
Galerie	135 m <sup>2</sup>
Kindertagespflege	122 m <sup>2</sup>



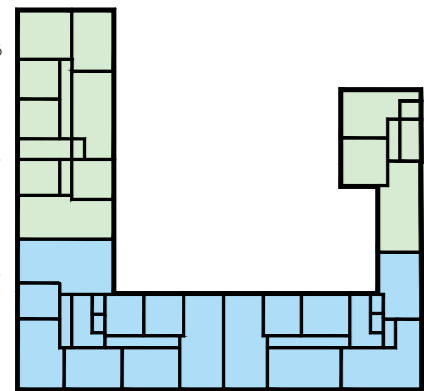
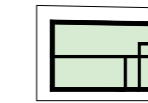
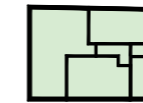
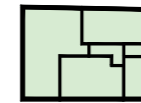
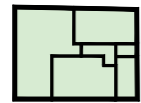
1.Obergeschoss	2399 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	1244 m <sup>2</sup>
Wohnen - gefördert	863 m <sup>2</sup>
Jugendwohnen	292 m <sup>2</sup>



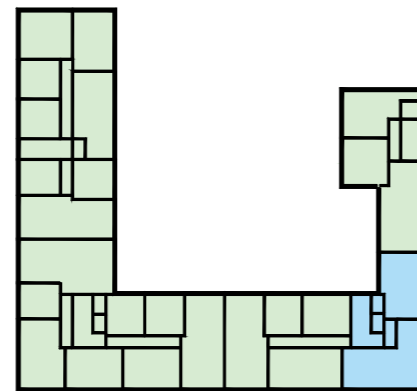
2.Obergeschoss	2399m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	1244 m <sup>2</sup>
Wohnen - gefördert	1155 m <sup>2</sup>



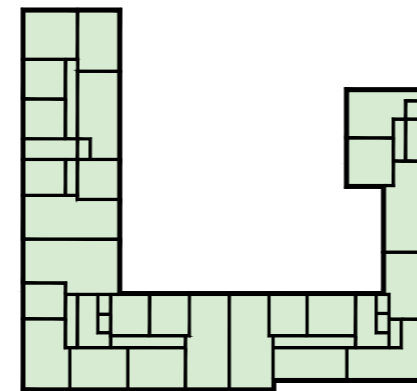
3.Obergeschoss	2271 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	1116m <sup>2</sup>
Wohnen - gefördert	1155 m <sup>2</sup>



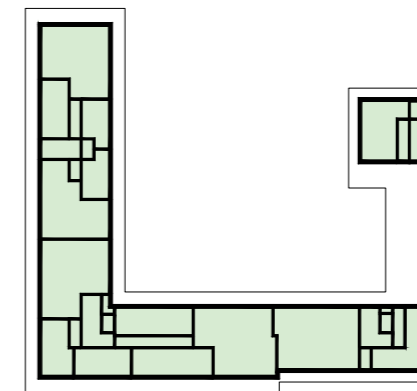
4.Obergeschoss	2271 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	1116 m <sup>2</sup>
Wohnen - gefördert	1155m <sup>2</sup>



5.Obergeschoss	2271 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	2039 m <sup>2</sup>
Wohnen - gefördert	232 m <sup>2</sup>



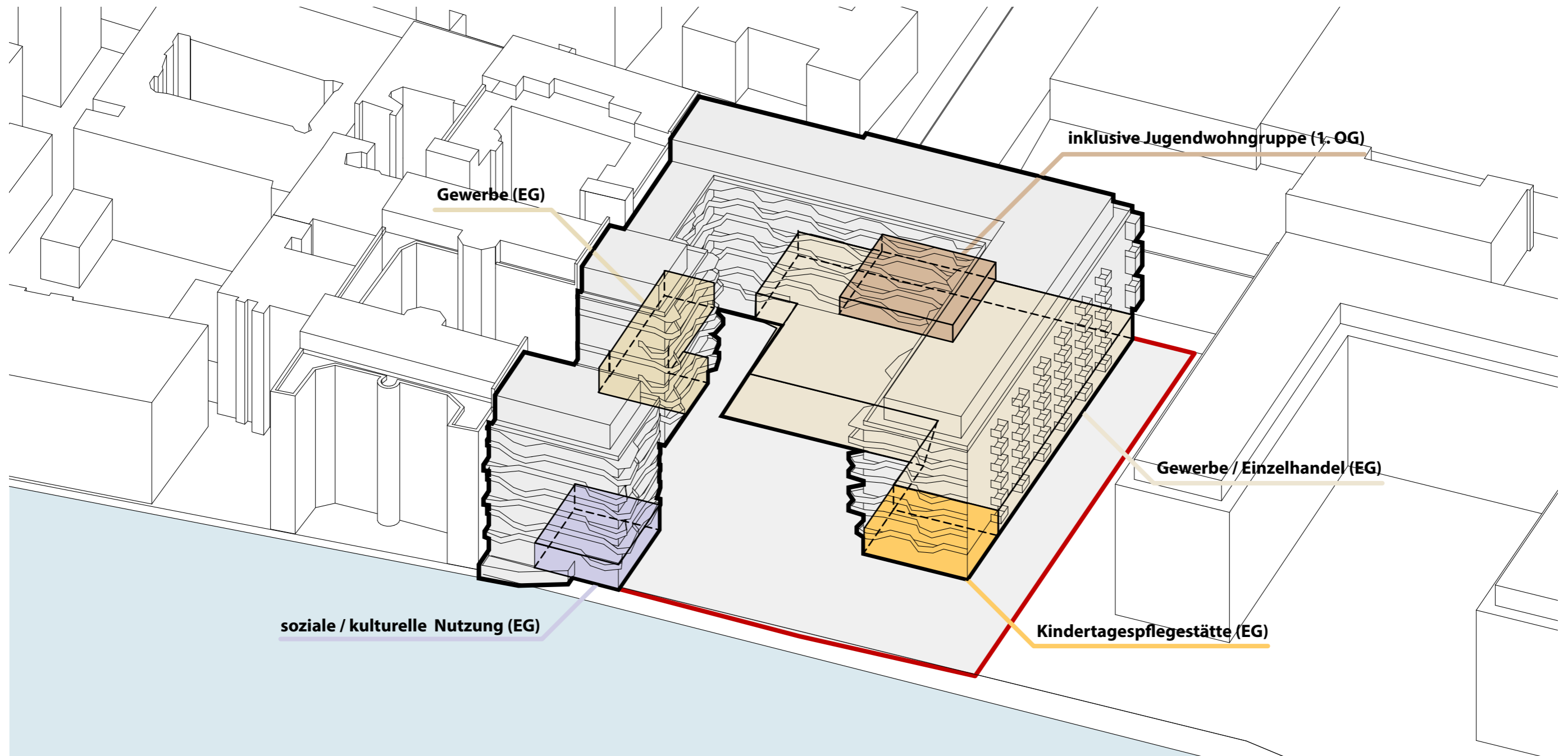
6.Obergeschoss	2236 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	2236 m <sup>2</sup>



7.Obergeschoss	1491 m <sup>2</sup>
Wohnen - frei finanziert	1491 m <sup>2</sup>

- soziale / kulturelle Nutzung
- Gewerbe
- inklusive Jugendwohngruppe
- mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen
- freifin. Wohnen
- Kindertagespflegestelle

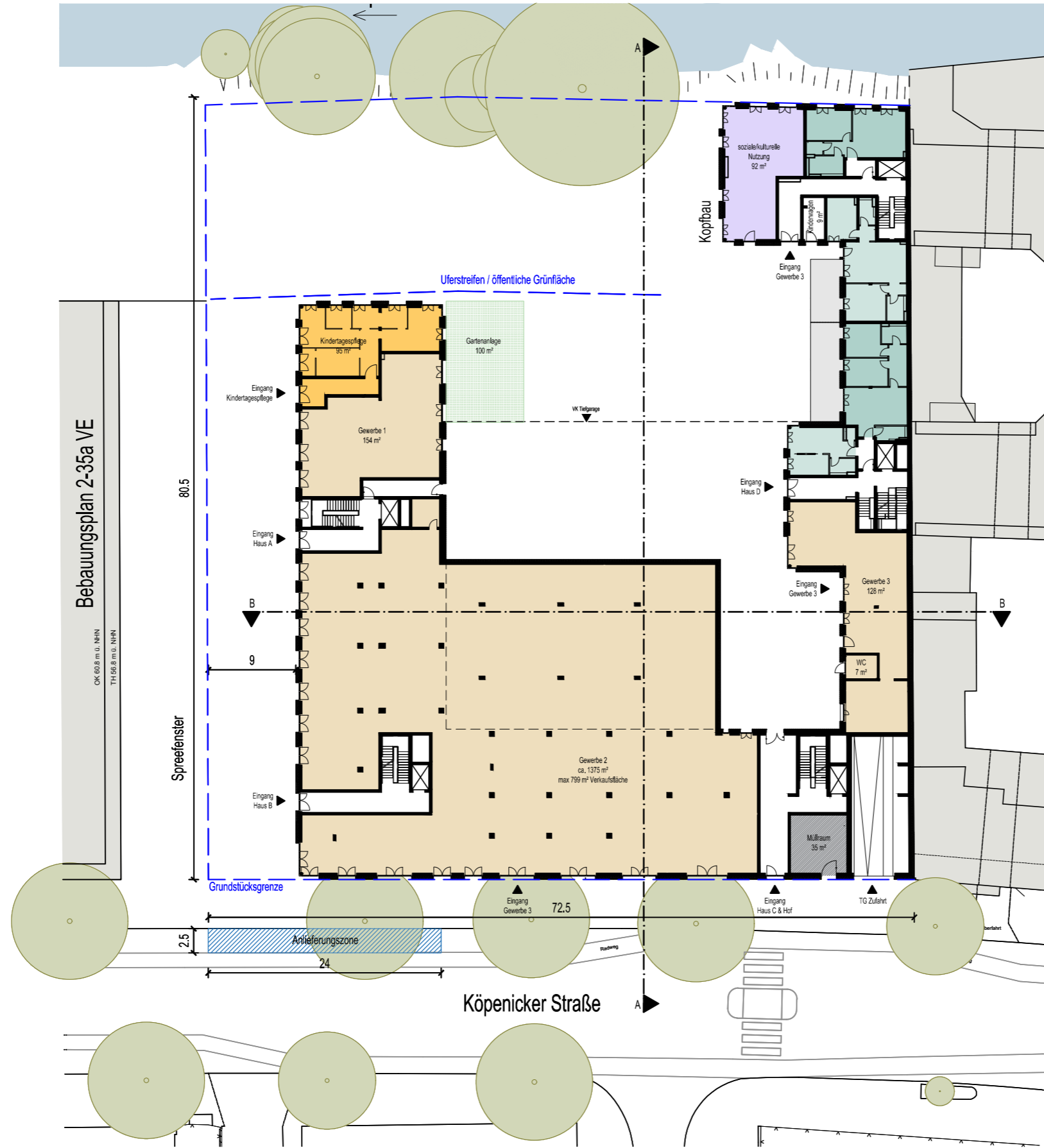
# Axonometrie des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Verortung der Nichtwohnnutzungen

# Erdgeschoss Grundriss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Bebauungsplan 2-35a VE  
OK 602.8 m o. NHN  
TH 562.8 m u. NHN

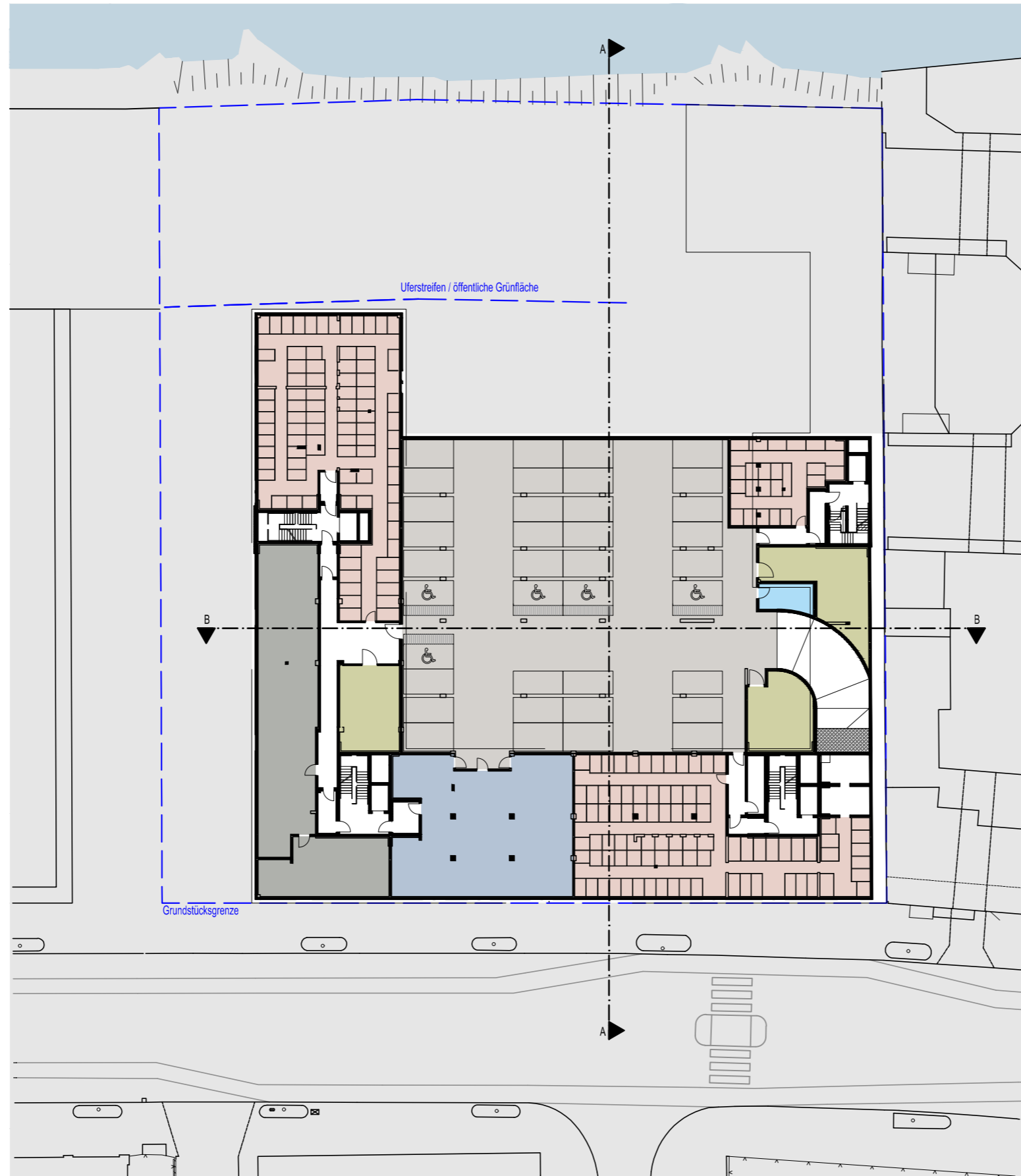
Sonderfahräder werden in der Außenanlage unterbracht

- soziale/kulturelle Nutzung
- Gewerbe
- Wohnen
- Kindertagespflegestätte

Maßstab 1:500

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

# Untergeschoss Grundriss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



- ca. 37 Stellplätze  
(inkl. behinderten gerechten PKW Stellplatz)
- ca. 274 Fahrradstellplätze
- Technik
- Müllraum
- Abstellräume

Maßstab 1:500

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

# Grundriss 1. Obergeschoss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Bebauungsplan 2-35a VE  
OK 603 m ü. NN  
TH 563 m ü. NN

80.5

Spreefenster

Grundstücksgrenze

Köpenicker Straße

72.5

Wohnbebauung Köpenicker Straße 11/12  
Berlin-Kreuzberg

- inklusive Jugendwohngruppe
- Wohnen

Maßstab 1:500

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

# Grundriss Regelgeschoss des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Bebauungsplan 2-35a VE

OK 602.8 m ü. NN  
TH 562.8 m ü. NN

Spreefenster

80.5

2.5

24

Grundstücksgrenze

C

B

Köpenicker Straße

72.5

Radweg

Anlieferungszone

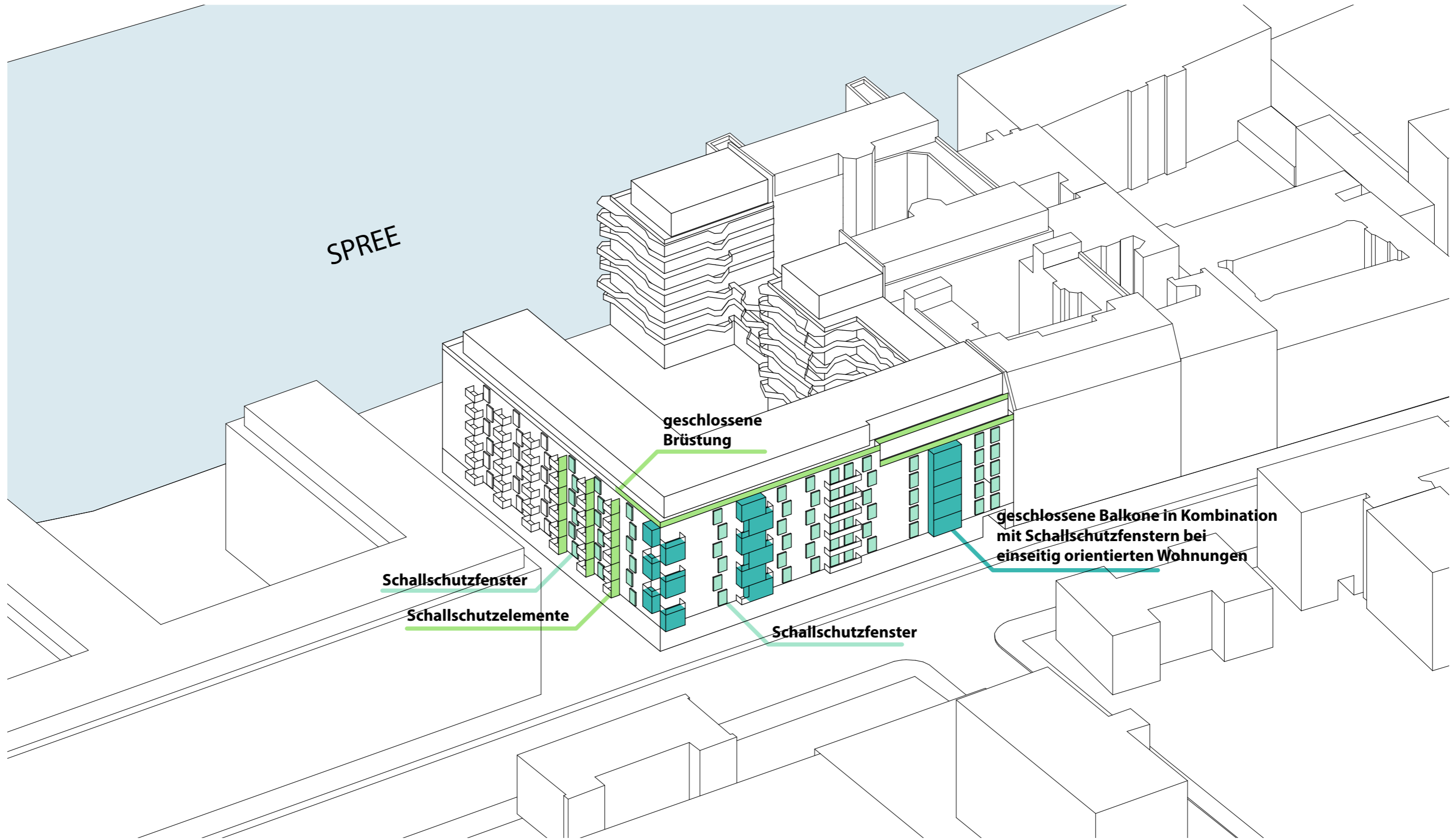
Vt. Teilgarage

Wohnen

Maßstab 1:500

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

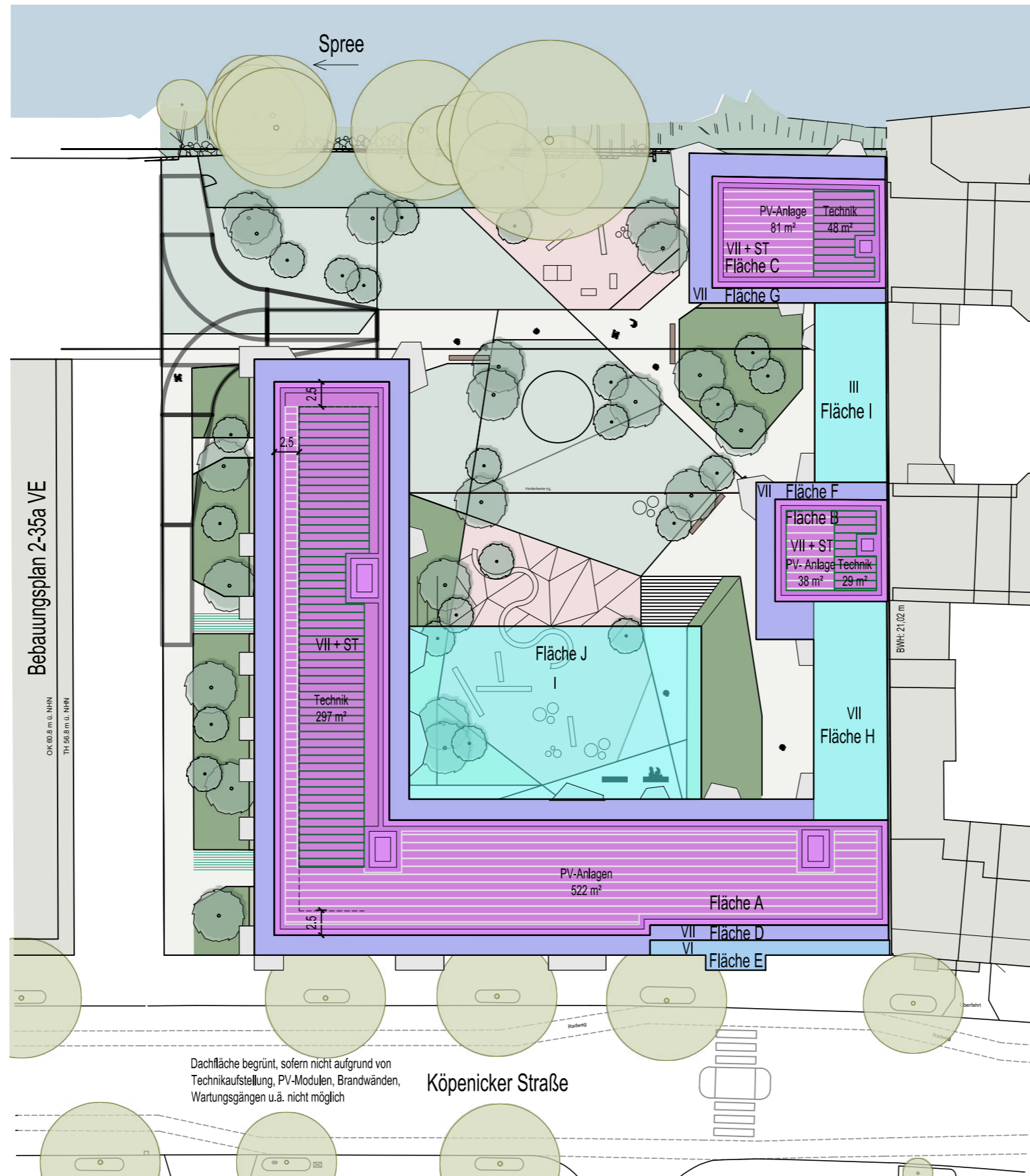
# beispielhafte Schallschutzmaßnahmen des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

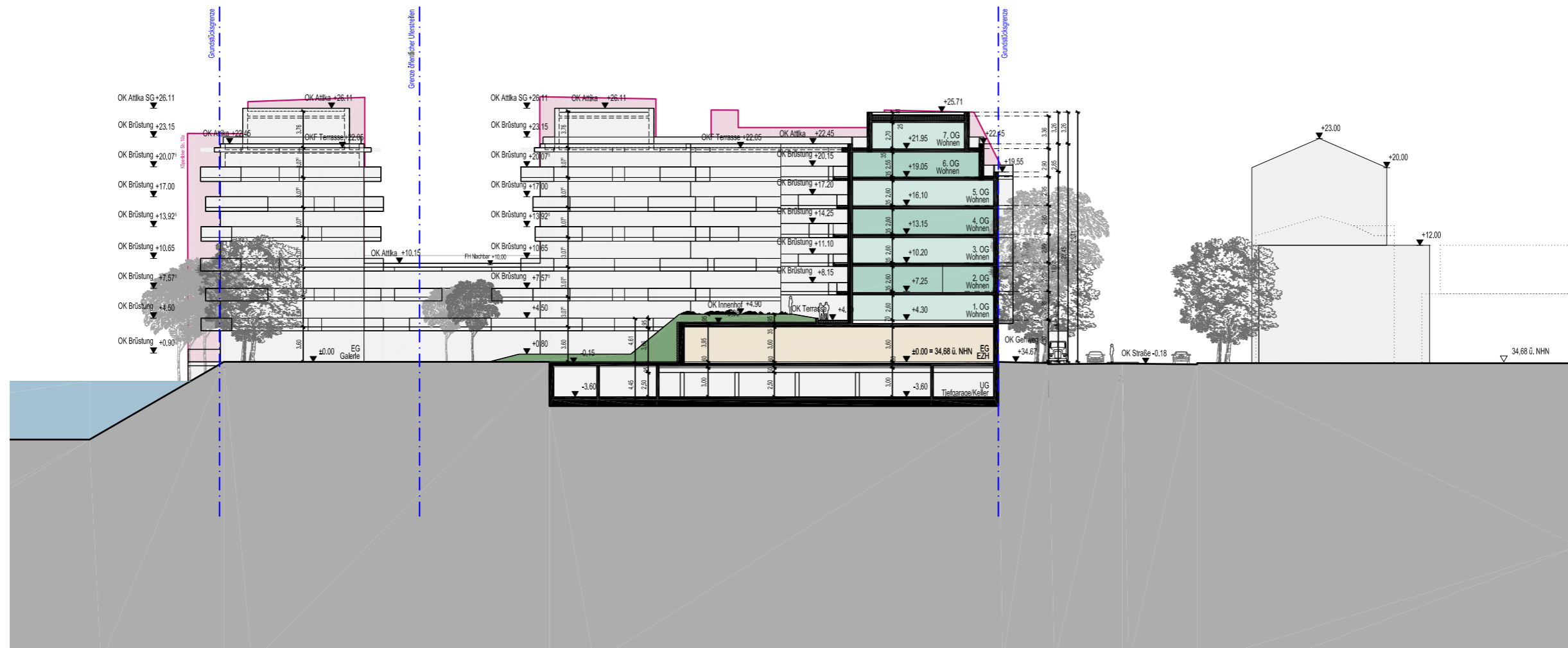
Glasgeländer werden gegen Vogelschlag mit entsprechend qualifizierten Dekoren versehen

# Dachaufsicht des Vorhabens zum B-Plan 2-35b VE



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

# Längsschnitt - Schnitt AA

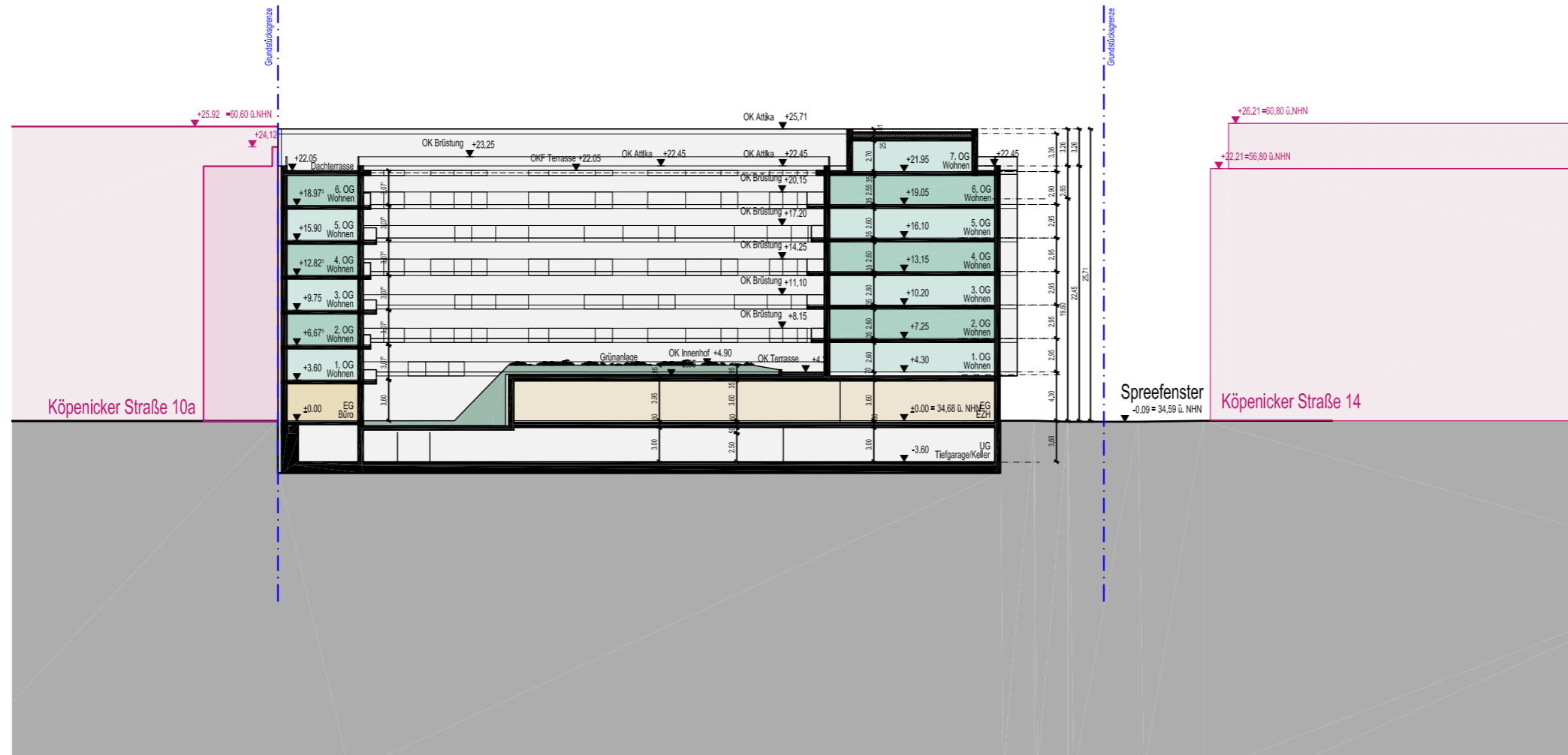


Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

M. 1:500

# Querschnitt - Schnitt BB

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung



M. 1:500

# Visualisierung - Stand 20.10.2023

Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung



Köpenicker Straße  
Spreefenster

# Visualisierung - Stand 20.10.2023



Alle Angaben vorbehaltlich Statik, Haustechnik, Vermessung, Brandschutzgutachten, Bodengutachten und behördlicher Genehmigung

Köpenicker Straße  
Blick von Osten

## Flächenberechnung zur Vorhabenplanung des B-Plan 2-25b VE

Geschoss	(Sozialanteil)			(Gewerbeanteil)	(Wohnanteil)		Σ BGF
	BGF Ki-tp	BGF Galerie	BGF Ju. Wo	BGF Gewerbe	mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen	BGF freifin. Wohnen	
Staffelgeschoss						1.491 m <sup>2</sup>	1.491 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss						2.236 m <sup>2</sup>	2.236 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss					232 m <sup>2</sup>	2.039 m <sup>2</sup>	2.271 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss					1.155 m <sup>2</sup>	1.116 m <sup>2</sup>	2.271 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss					1.155 m <sup>2</sup>	1.116 m <sup>2</sup>	2.271 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss					1.155 m <sup>2</sup>	1.244 m <sup>2</sup>	2.399 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss			292 m <sup>2</sup>		863 m <sup>2</sup>	1.244 m <sup>2</sup>	2.399 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	122 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>		1.934 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>	2.823 m <sup>2</sup>
<i>Untergeschoss</i>							2.988 m <sup>2</sup>
<b>GF* ohne Staffelgeschoss</b>	122 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	1.934 m <sup>2</sup>	4.703 m <sup>2</sup>	9.484 m <sup>2</sup>	<b>16.670 m<sup>2</sup></b>
<b>BGF oi Sozial/Gewerbe/Wohnen</b>	549 m <sup>2</sup>			1.934 m <sup>2</sup>	4.703 m <sup>2</sup>	10.975 m <sup>2</sup>	<b>18.161 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil gef./ff Wohnen</b>					30%	70%	<b>100%</b>
<b>Nutzungsanteil</b>	13,67%				86,33%		<b>100%</b>
<b>BGF oi (inkl. Staffelgeschoss)</b>	2.483 m <sup>2</sup>				15.678 m <sup>2</sup>		<b>18.161 m<sup>2</sup></b>

Wohnungsanzahl nach Berliner Modell (BGF Wohnen /100 m<sup>2</sup>)

entspricht 157 Wohnungen

tatsächliche Wohnungsanzahl

187 Wohnungen