



Wohnquartier „Alte Jakobstraße / Franz-Künstler-Straße“

Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gewobag hat als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft den politischen Auftrag Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten und somit den Mietmarkt zu stabilisieren. Zu diesem Zweck hat das Land Berlin der Gewobag im Rahmen einer Einbringung 2 Grundstücke entlang der Alten Jakobstr./ Franz-Künstler-Str. übertragen.

Die auf dem Grundstück Alte Jakobstraße/Franz Künstler Straße vorhandene abrisssreife Bebauung steht bereits seit längerer Zeit leer. Auch die temporären Unterkünfte für Geflüchtete an der Alten Jakobstraße werden im Jahr 2026 zurückgebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan VI-93 aus dem Jahr 1966 setzt für den überwiegenden Teil des Grundstücks eine Verkehrsfläche für die damals geplante Südtangente fest. Diese Planung wird jedoch nicht weiterverfolgt. Die Festsetzungen stehen allerdings einer anderweitigen Entwicklung des Grundstücks entgegen. Die Entwicklung von Wohnungsbau mit ergänzenden Nutzungen und einer öffentlichen Grünfläche ist aufgrund des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Somit besteht für das Grundstück ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Für die Entwicklung des Grundstücks ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Alten Jakobstraße und nördlich der Franz Künstler Straße und liegt somit am östlichen Rand der „Südlichen Friedrichstadt“ im Ortsteil Kreuzberg. Das Umfeld ist geprägt durch Siedlungswohnungsbau der Nachkriegszeit auf weitgehend zerstörtem Gelände. Südlich der Franz-Künstler-Straße liegt die 1959-1963 in offener Zeilenbauweise mit 6- bis 8-geschossigen Gebäuden errichtete „Spring-Siedlung“. Östlich an der Alexandrinenstraße schließt ein 16-geschossiges Wohnhochhaus ebenfalls aus dieser Bauzeit an. Nördlich befindet sich ein großes Schulgrundstück, das von der Waldorfschule genutzt wird. Der 1- bis 3-geschossige ursprünglich als Kinderheim errichtete Gebäudekomplex wurde 1968 fertiggestellt und steht unter Denkmalschutz (Architekten Max Taut und Fritz Bornemann). Westlich der Alten Jakobstraße befinden sich im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1987 errichtete 6-geschossige Wohnungsbauten, die in Blöcken angeordnet sind. Südlich davon schließt der Komplex des Jüdischen Museums mit dem barocken Altbau aus dem 18. Jahrhundert und dem Neubau aus den 1990er-Jahren an. In Richtung des Plangebietes ist der Garten des Museums ausgerichtet.

Auf dem ehemaligen Kinderbauernhof im westlichen Teil des Plangebietes stehen derzeit noch Containerbauten (sogenannte Tempohomes), in denen Geflüchtete untergebracht sind. Der Standort wird im Jahr 2026 geschlossen und zurückgebaut. Entlang der Franz-Künstler-Straße wurden in den 1960er Jahren von der Straße zurückgesetzt drei 3-geschossige Gebäude errichtet, die zuletzt als Jugendgästehäuser der Schrebergartenjugend genutzt wurden und seit 2012 leer stehen. Ende der 1980er-Jahre sind zwischen den Gebäuden und dem Straßenraum Garagen errichtet worden. Die Garagenanlage reicht heute bis zur Alten Jakobstraße.



fb

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan VI-93 dient im Bereich des Plangebietes zur Sicherung der nicht realisierten Südtangente und hat zusätzlich die Festsetzung einer Kindertagesstätte zum Inhalt, die ebenfalls nicht realisiert wurde. Dieser Bebauungsplan entspricht somit nicht mehr den städtebaulichen Zielen der südlichen Friedrichstadt. Aus diesem Grund wurde im Jahr 1985 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-125 gefasst (Bekanntmachung 13.12.1985, Amtsblatt Nummer 78, Seite 2436), der den Bebauungsplan VI-93 weitgehend ersetzen sollte. Planungsziel war, in Übereinstimmung mit dem damaligen Flächennutzungsplan, eine Schule, eine Kindertagesstätte und auf der Fläche der ehemals vorgesehenen Südtangente eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Pflegehof sowie einen Abenteuerspielplatz planungsrechtlich zu sichern. Das Verfahren des Bebauungsplans wurde nicht abgeschlossen. Stattdessen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-125 im Jahr 2005 in die Bebauungspläne VI-125a und VI-125b geteilt (Bekanntmachung Änderungsbeschluss 14.10.2005, Amtsblatt Nummer 52 Seite 3951). Der Bebauungsplan VI-125a ist seit 2006 rechtsverbindlich und setzt auf dem gesamten Grundstück der Waldorfschule und -kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche für die Nutzungen Schule, Kindertagesstätte und Theater fest.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Mangels an Wohnbauflächen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde als Planungsziel des Bebauungsplans VI-125b die Ausweisung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sowie für einen großen Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Parkanlage definiert. Im Jahr 2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Weitere Verfahrensschritte sind nicht erfolgt.

Im Juli 2018 wurden die Grundstücke Franz-Künstler-Straße 10 und Alte Jakobstraße 4 durch das Land Berlin als Sachwerteinlage in das Vermögen der kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag eingebracht. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben die Aufgabe, auf diesen Grundstücken Wohnungsbau zu errichten. Anschließend wurden erste Machbarkeitsstudien für eine mögliche Wohnbebauung erarbeitet. Um die Erschließung von der Franz-Künstler-Straße sowie eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks realisieren zu können, hat die Gewobag im Jahr 2021 zusätzlich das Grundstück Franz-Künstler-Straße 2 mit dem östlich angrenzenden Wohnhochhaus erworben, da zu diesem Grundstück die Flächen mit den Garagengebäuden entlang der Franz-Künstler-Straße gehören.

Städtebauliches Konzept

Dass aus den Machbarkeitsstudien resultierende städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von ca. 491 Wohnungen mit einer Geschossfläche für Wohnen von 49.065 qm, in Kombination mit Einzelhandel (darunter ein Lebensmittelmarkt mit max. 999 qm Verkaufsfläche und kleinere Gewerbeflächen), sozialen Nutzungen sowie öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen auf dem gesamten Grundstück entlang der Alten Jakob- und Franz-Künstler-Straße vor. Ein Teil der Wohnungen steht geflüchteten Menschen zur Verfügung. Die Gewobag plant den Bau einer modularen Unterkunft für Geflüchtete mit rd. 300 Wohnplätzen sowie weitere 75 experimentelle Wohnplätze mit einer Geschossfläche von insgesamt 8.600 qm. Alle Wohnplätze sind integrativer Bestandteil des städtebaulichen Konzepts sind.

Der Entwurf gliedert sich in drei Teilbereiche, die jeweils verschiedene Nutzungsanforderungen und Rahmenbedingungen aufweisen. Kernelement ist eine öffentliche Grünfläche, die in östlicher Verlängerung der Straße Am Berlin-Museum in das Gebiet hineinführt und sich zwischen

DM

Projektbeschreibung



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

AP

den Wohnbereichen aufspannt. Hierdurch wird auch eine Verbindung zu der südlich angrenzenden Spring-Siedlung geschaffen.

WA 1

Im Nordwesten des Plangebiets soll ein achtgeschossiges Gebäude entstehen. Das Erdgeschoss soll einer sozialgewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen vorgesehen.

WA 2

An der Kreuzung Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße ist ein siebengeschossiges Wohngebäude mit einem integrierten Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss geplant. Typologisch hebt sich dieses Gebäude durch die Ausbildung eines Atriums städtebaulich von den anderen Wohngebäuden deutlich ab und verleiht der Ecksituation eine angemessene Bedeutung.

WA 3

Auf der Baufläche entlang der Franz-Künstler-Straße bilden die drei achtgeschossigen Baukörper in „L“-Form jeweils Höfe zum öffentlichen Straßenraum aus und respektieren den Baubestand sowie den grünen Charakter in hohem Maße. In den Höfen sind private und öffentliche Spielplätze geplant, die zusammenhängend gestaltet werden sollen.

Der Entwurf fügt sich insgesamt sowohl harmonisch in die Höhenentwicklung als auch typologisch in die Umgebung ein. Die Freiflächen des Quartiers sollen gesamtheitlich gestaltet werden. Ein zu erarbeitendes Mobilitätskonzept, soll neben dem ruhenden Verkehr die Belange des Verkehrs, insbesondere inkl. E-Mobilität, Sharing-Modellen und weitere, alternative Mobilitätsangebote betrachten.

Zusammenstellung der geplanten Geschossflächen:

	GF Gesamt	GF Wohnen	GF Gewerbe
WA 1	10.350	8.660	
WA 1			1.690
WA 2	17.300	14.365	
WA 2			2.935
WA 3	26.040	17.440	
WA 3		8.600	
Gesamt	53.690	49.065	4.625

Gebäudestruktur und Grundrisse

Gemäß den ermittelten Bedarfen wird ein Wohnungsschlüssel umgesetzt, der Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vorsieht, sowie die Bedarfe des LAFs berücksichtigt (MUF). Die Wohnungsgrößen orientieren sich an der jeweils aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmung. Es werden kompakte, flächeneffizient gestaltete Grundrisse entstehen, die eine gute Funktionalität für unterschiedliche Zielgruppen bieten wird. Wenn möglich, soll jede Wohnung einen Balkon/Loggia erhalten.