



# KiezBau

## Eine Alternative für die Anhalter Garagen

Berlin Kreuzberg, 10/11/22

**KiezBau**  
Initiative am Anhalter



**Ergebnisoffen.**

Entstehen soll das, was gebraucht wird.



Aus der Informationsveranstaltung WoHo, März 2020

**KiezBau**

Initiative am Anhalter

# Ergebnisoffen.

Entstehen soll das, was gebraucht wird.

## 5. Punkt

**Der Planungsprozess ist ergebnisoffen. Entstehen soll das, was gebraucht wird. Sollte das WoHo nicht umgesetzt werden, besteht für das Grundstück ein positiver Bauvorbescheid für ein mehrgeschossiges Gewerbehaus.**

Aus der Informationsveranstaltung WoHo, März 2020

**KiezBau**

Initiative am Anhalter

# Die Bauwende? Ein Leuchtturm?



Baustadtrat Florian Schmidt:

*„Dieses Gebäude könne eine dezidierte Antwort auf die aktuelle Wohnungsdebatte sein und als stadtwertes Symbol und Leuchtturmprojekt für eine alternative Wohnungspolitik stehen.“*

(aus dem Protokoll der 77. Sitzung des Baukollegiums Berlin 28.10.2019)

# Oder ein Turm der Verirrung?



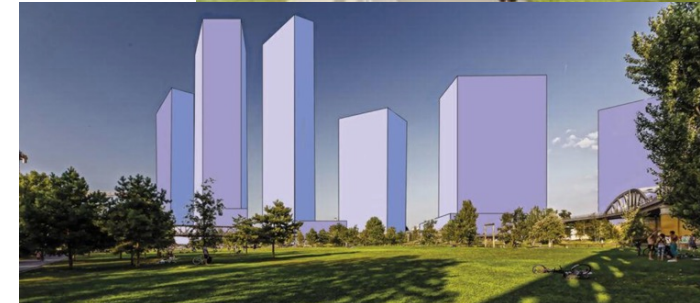
Baustadtrat Florian Schmidt:

*„Dieses Gebäude könne eine dezidierte Antwort auf die aktuelle Wohnungsdebatte sein und als stadtweites Symbol und Leuchtturmprojekt für eine alternative Wohnungspolitik stehen.“*

(aus dem Protokoll der 77. Sitzung des Baukollegiums Berlin 28.10.2019)



Wenn das die Zukunft des Wohnungsbaus sein soll, dann sieht Berlin eines Tages so aus: São Paulo, Brasilien.



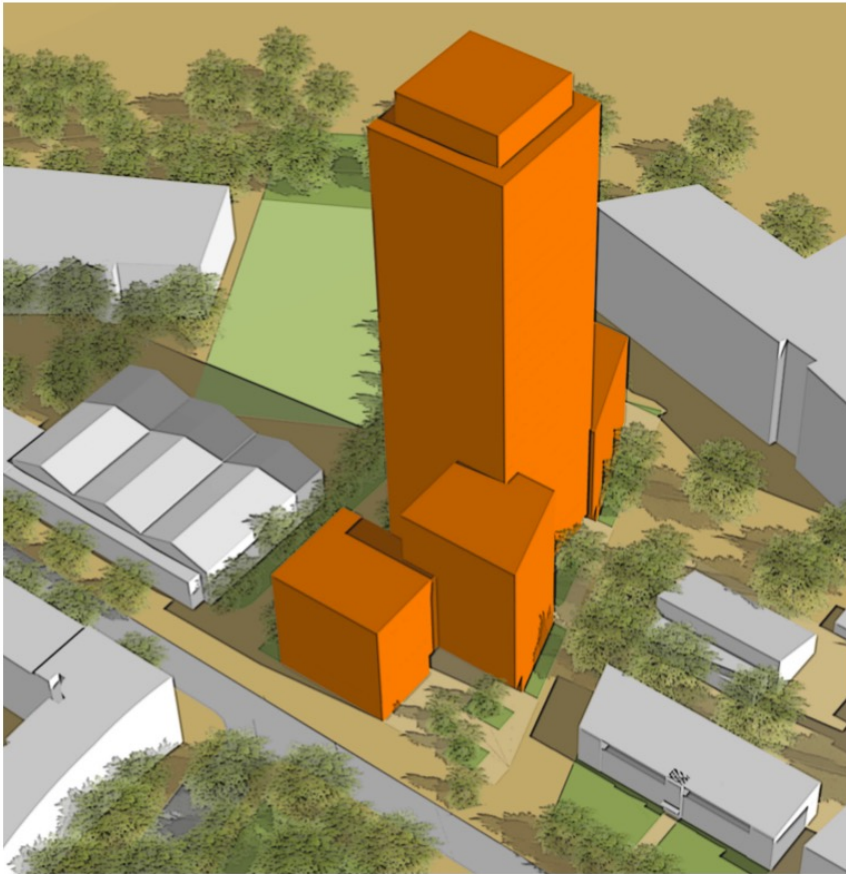
# KiezBau – die nachhaltige Alternative zum Hochhaus WoHo am Anhalter



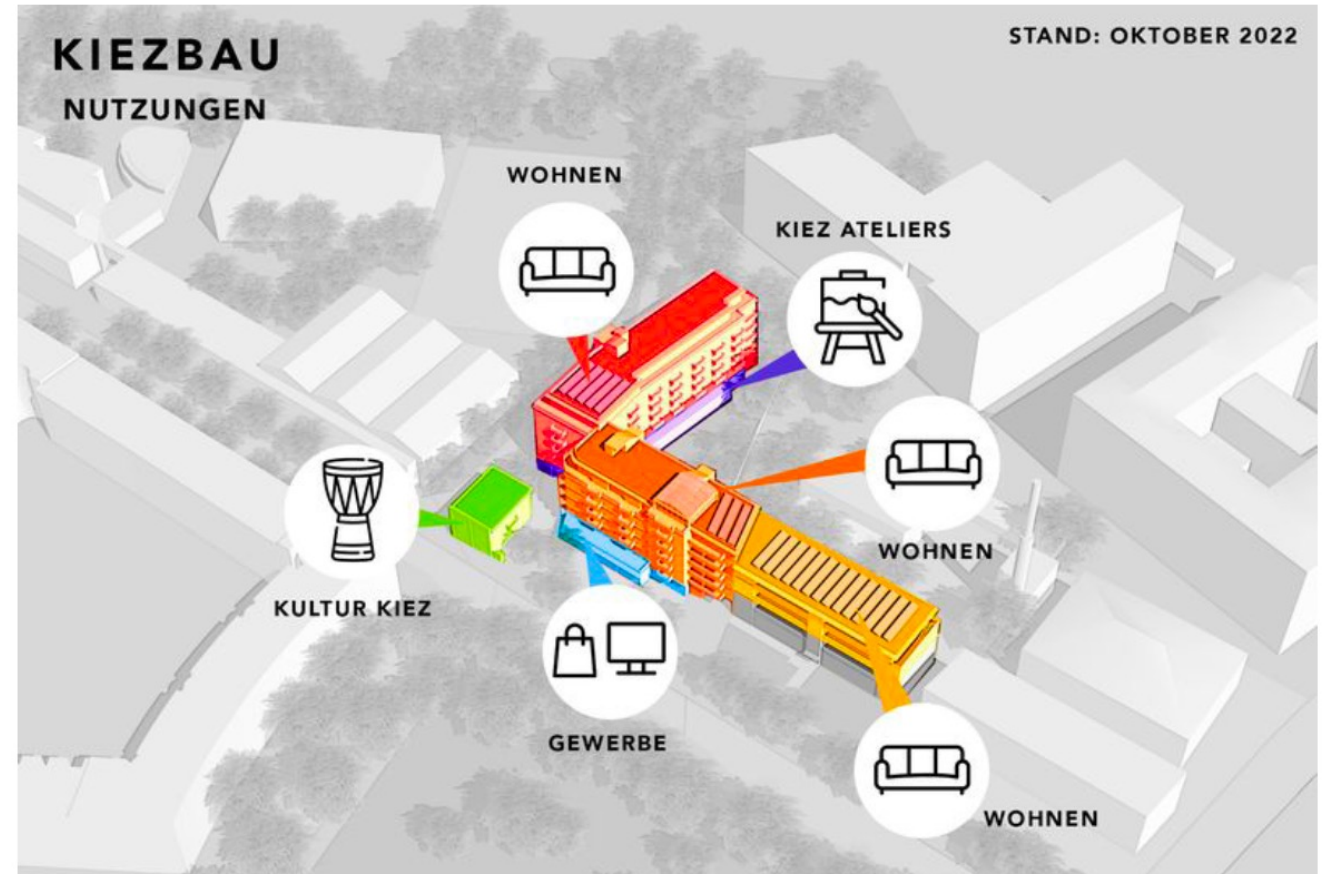
Wir hören zu:

- *Wir brauchen bezahlbare Wohnungen* 🇪🇺
- *Wir brauchen die Wohnungen jetzt* 🏢
- *Die Schule muss erweitern können* 🎒
- *Weniger Verkehr auf der Schöneberger* 🙏
- *Klein-Gewerbe wenn möglich erhalten* 🛠️

# KiezBau – die nachhaltige Alternative zum Hochhaus WoHo am Anhalter



Geplantes Hochhaus „WoHo“: vereinfachte Massenstudie gemäß Bebauungsplanentwurf



Alternative: KiezBau!

Grafik: Initiative am Anhalter

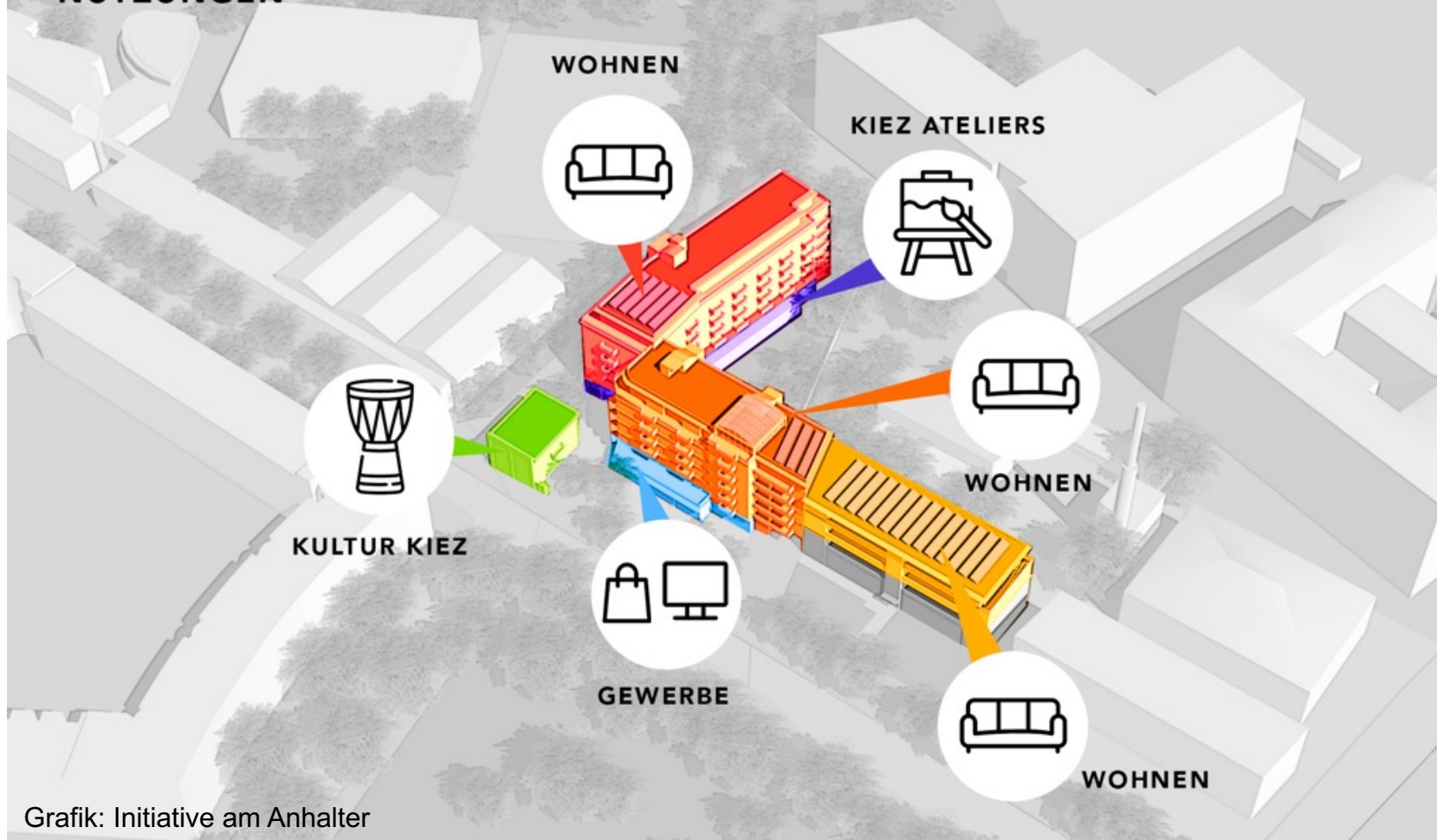
**KiezBau**  
Initiative am Anhalter

Urbane Bebauungsstudie im Auftrag der Initiative Bündnis Kiezbau am Anhalter  
und der WEG Schöneberger Str. 7-13, Hafенplatz 1-2, Dessauer Str. 22-23a

**PLANUNGSAGENTUR**  
Büro für alternative Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Carsten Joost | [planungsagentur.de](http://planungsagentur.de)  
0177-4912757 | [carsten-joost@gmx.de](mailto:carsten-joost@gmx.de)

# KIEZBAU NUTZUNGEN

STAND: OKTOBER 2022



**KiezBau**  
Initiative am Anhalter

Urbane Bebauungsstudie im Auftrag der Initiative Bündnis Kiezbau am Anhalter  
und der WEG Schöneberger Str. 7-13, Hafenzentrum 1-2, Dessauer Str. 22-23a

**PLANUNGSAGENTUR**  
Büro für alternative Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Carsten Joost | [planungsagentur.de](http://planungsagentur.de)  
0177-4912757 | [carsten-joost@gmx.de](mailto:carsten-joost@gmx.de)



## KiezBau Planung

Geschossfläche BGF ALTERNATIV: 9.120 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl GFZ: 2,7

- Weniger Material- / Energieverbrauch /qm Wfl
- Geringere Versiegelung, Besserer BFF Wert
- Ausbalancierte, nachhaltigere Verdichtung + Bestand
- Fügt sich in Stadtnatur / Erhaltungsordnung / IBA
- Nutzung erneuerbarer Energien, auch für Nachbarn (!)
- Bezahlbarer Wohnraum – jetzt

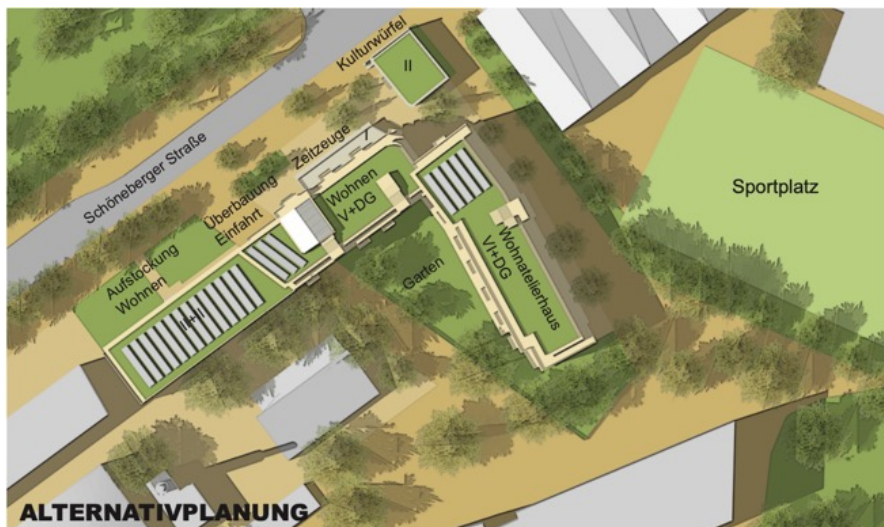


## WoHo Planung

Geschossfläche BGF WOHO: 23.500 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl GFZ: 7,6

- Exzessiver Hochhausbau: Energie, Material, Technik
- Massiver Eingriff, fehlende Umweltprüfung
- Übernutzung und Spannungen mit Umfeld
- Konflikt mit IBA Baukultur und Denkmälern
- Verschattung Sportplatz und Umfeld
- Wohnraum – in 8 Jahren\*?

\*durchschnittliche Dauer B-Plan Verfahren  
In Berlin + verlängerte Bauzeit Hochbau 98m



### ALTERNATIVPLANUNG

#### Laubenganggebäude am Schulsportplatz

- Ausrichtung der Neben- und Arbeitsräume am Laubengang zum Sportplatz hin reduziert Lärmprobleme
- Wohnateliers und Werkstätten am Parkdurchgang für die heute ansässigen Künstler

#### Gebäudeflügel an der Schöneberger Straße

- Überbauung der Einfahrt als sinnvolle Baulandnutzung
- Aufstockung des Wohnhauses der Wasserbetriebe
- Integration des historischen Tankstellengebäudes als Entree zur Gastronomie

#### Historisches Werkstattgebäude als Kulturwürfel

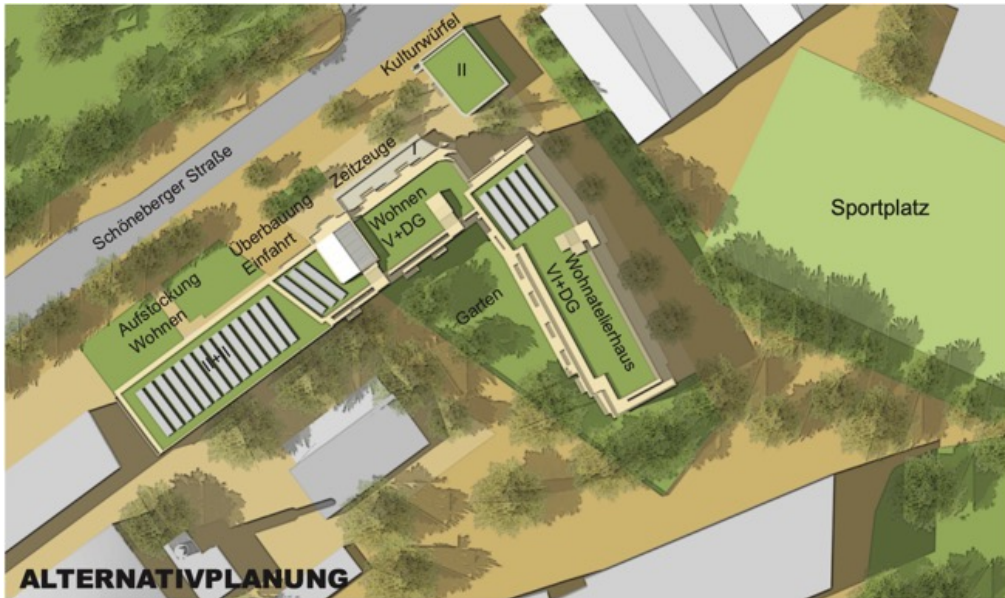
- Freistellung des Zeitzeugen im öffentlichen Raum mit umlaufender Fußgängerzone
- Kulturnutzung als Bereicherung des Kiezes

Das Gebäudeensemble fasst einen ruhigen Gartenbereich in bester Südwestausrichtung.



### WoHo-Planung

- Spielplatz im 7. Stockwerk, belastet mit Verkehrslärm
- Schwimmbad für alle? bei steigenden Energiekosten?
- Kiezkantine – weit weg von der Schule
- Tiefgarageneinfahrt und Entsorgungslogistik zur Straße
- Mischung auf Etageebene?



Grafik: B-Plan IV-150g-2a  
14\_woho\_abstandsflaechenplan.pdf

## WoHo-Planung

- Verletzt die Abstandsflächen-Regelung selbst bei Einsatz der Verkürzung
- Verhindert Entwicklungschancen für öffentlichen Grund (Schule, Wasserbetriebe, Freizeit)
- Nutzt in favorisierter Planung öffentliche Grünfläche für Brandschutz-Konzept



Räumliche Gegenüberstellungen

**WoHo - KiezBau**

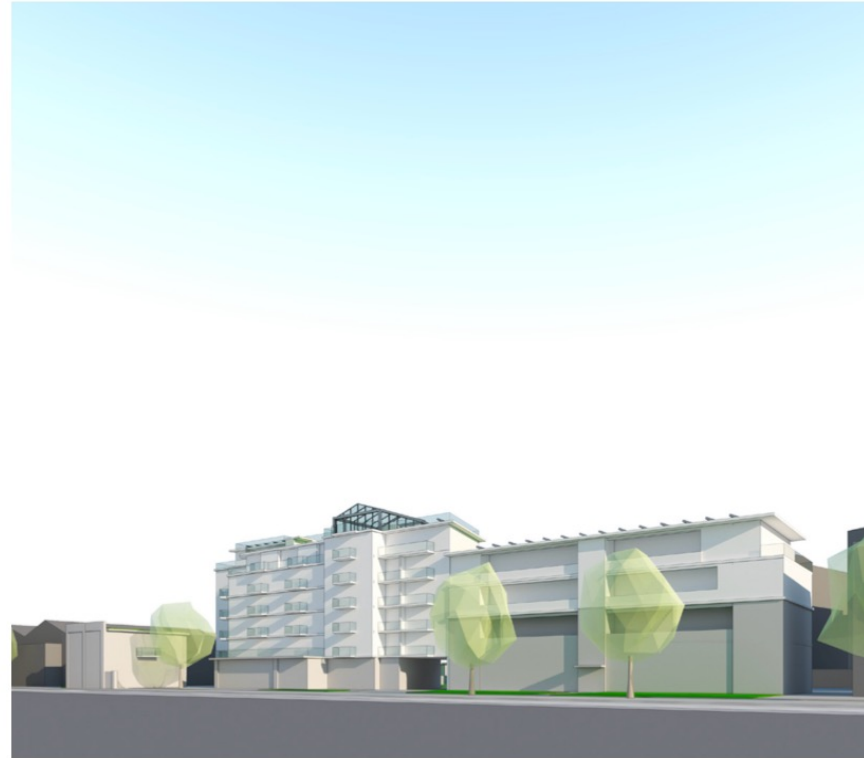
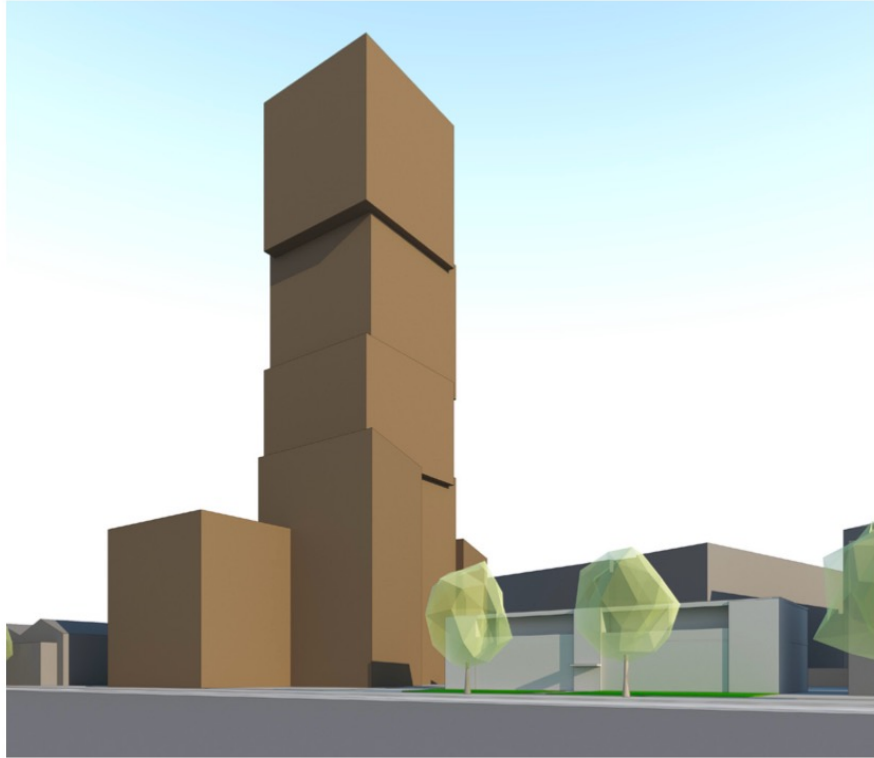
Visualisierung:

Dipl.-Ing. Matthias Schrön M.A.

**KiezBau**  
Initiative am Anhalter

Urbane Bebauungsstudie im Auftrag der Initiative Bündnis Kiezbau am Anhalter  
und der WEG Schöneberger Str. 7-13, Hafenplatz 1-2, Dessauer Str. 22-23a

**PLANUNGSAGENTUR**  
Büro für alternative Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Carsten Joost | [planungsagentur.de](http://planungsagentur.de)  
0177-4912757 | [carsten-joost@gmx.de](mailto:carsten-joost@gmx.de)



Räumliche Gegenüberstellungen

**WoHo - KiezBau**

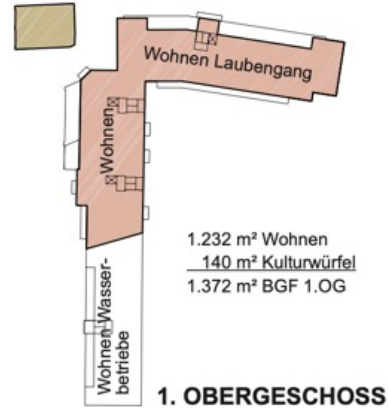
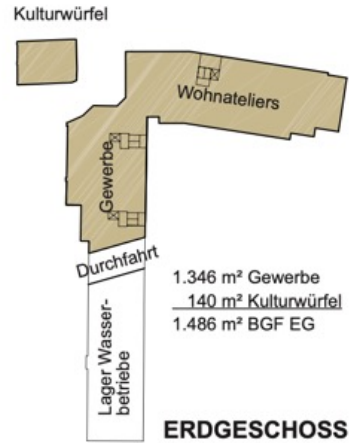
Visualisierung:

Dipl.-Ing. Matthias Schrön M.A.

**KiezBau**  
Initiative am Anhalter

Urbane Bebauungsstudie im Auftrag der Initiative Bündnis Kiezbau am Anhalter  
und der WEG Schöneberger Str. 7-13, Hafenplatz 1-2, Dessauer Str. 22-23a

**PLANUNGSAGENTUR**  
Büro für alternative Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Carsten Joost | [planungsagentur.de](http://planungsagentur.de)  
0177-4912757 | [carsten-joost@gmx.de](mailto:carsten-joost@gmx.de)



Gewerbe	Wohnen
1.346	1.232 m <sup>2</sup>
140	1.684 m <sup>2</sup>
140	1.663 m <sup>2</sup>
	1.232 m <sup>2</sup>
	1.104 m <sup>2</sup>
	576 m <sup>2</sup>
<b>1.626</b>	<b>7.491 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt BGF</b>	<b>9.117 m<sup>2</sup></b>

## Bestand – Zustand Oktober 2022



neue Landeswahlleiter von Berlin, Stephan Bröchler, hat bereits erklärt, dass ein Wahltermin um den **12. Februar 2023** in Betracht kommt.



Antrag:  
**Moratorium / 3 Monate**  
**+ RUNDER TISCH**

[woho-nein.info](http://woho-nein.info)