# Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen

## Tagung der Arbeitskreise Technik und Gesellschaft & Quartier

19. April 2018 | Snezana Michaelis | Vorstandsmitglied der Gewobag

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Agenda

01. Gewobag im Überblick

02. Nachhaltige Quartiersentwicklung als Beitrag zur sozialen Stabilität

03. Innovative Konzepte für eine grüne und effiziente Stadt

04. Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum



Gewobag

01

# Gewobag im Überblick



Gewobag

# Gewobag im Überblick

## Die wichtigsten Unternehmenskennzahlen

(Stand: 31.12.2017/ IFRS)

**Die Gewobag zählt zu den größten Immobilien-unternehmen bundesweit.**

625
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

A+/stabil
A1/stabil
Rating

61.717
WE/GE
Eigenbestand

49,9 %
EK-Quote

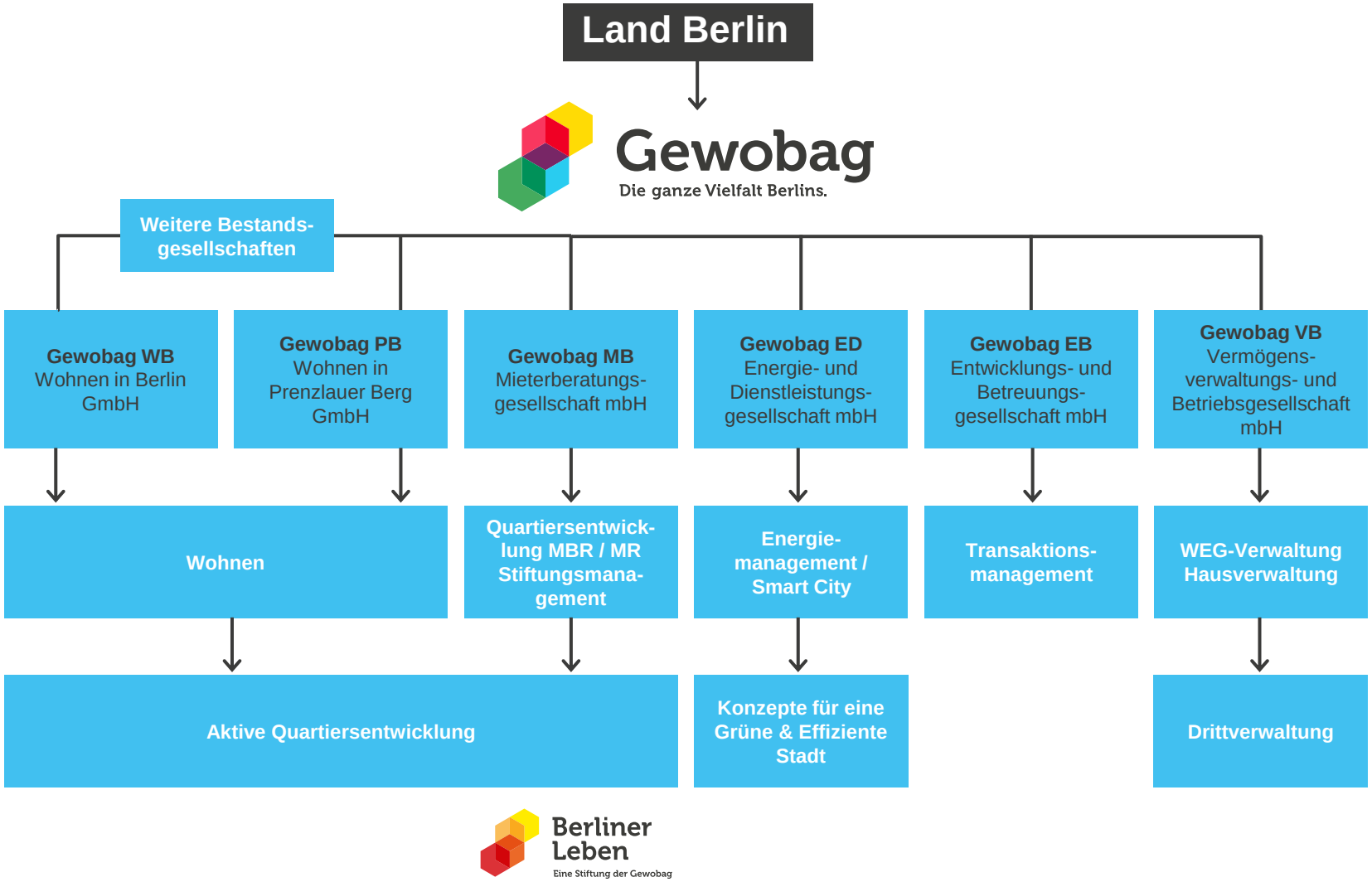
6,1 Mrd.€
Bilanzsumme

540 Mio.€
Jahresergebnis



Gewobag

# Konzernstruktur






Gewobag

# Immobilien-Portfolio der Gewobag

## Überblick

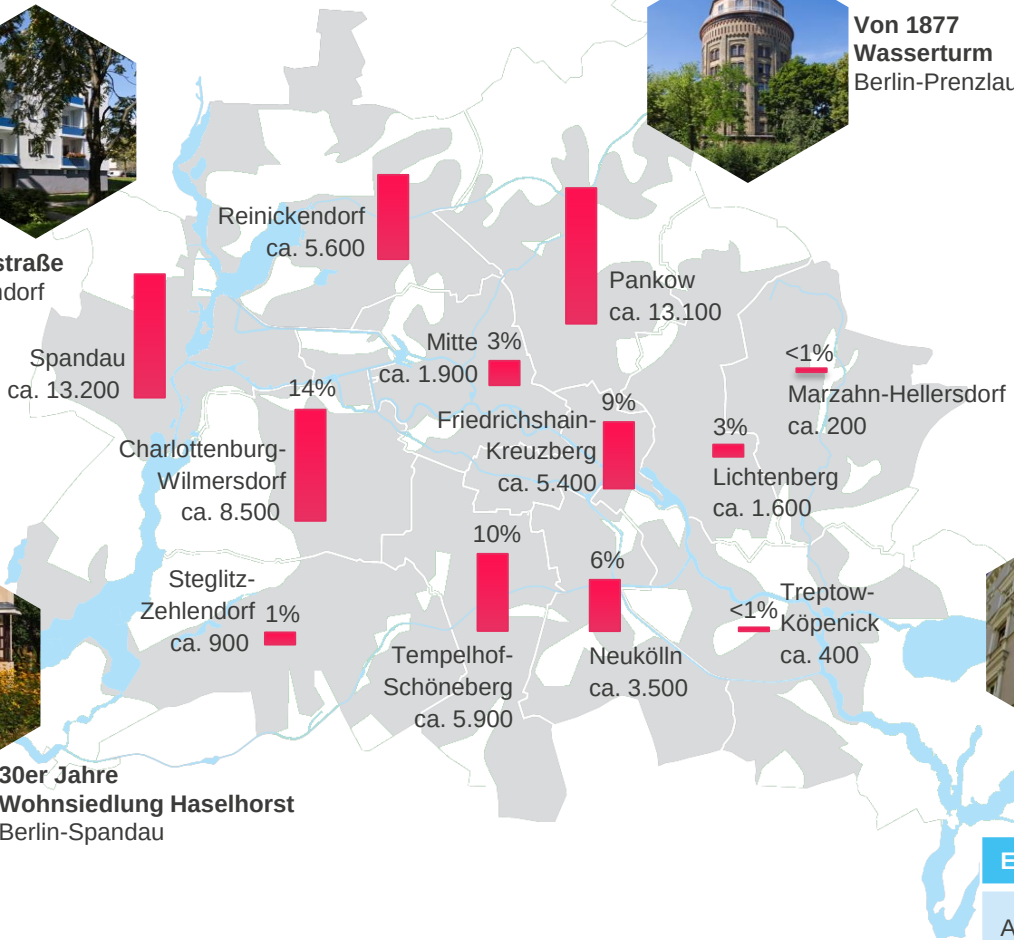
**70er Jahre**
**Gebiet Quäkerstraße**
Berlin-Reinickendorf

**Von 1877**
**Wasserturm**
Berlin-Prenzlauer Berg

**Neubau**
**Kiefholzstrasse**
Berlin-Treptow

**30er Jahre**
**Wohnsiedlung Haselhorst**
Berlin-Spandau

**Gründerzeit**
**Chamissokiez**
Berlin-Kreuzberg




| Eckdaten | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnen | 58.455 | 58.753 | 60.147 |
| Leerstand Wohnen | 2,9% | 2,5% | 1,9% |

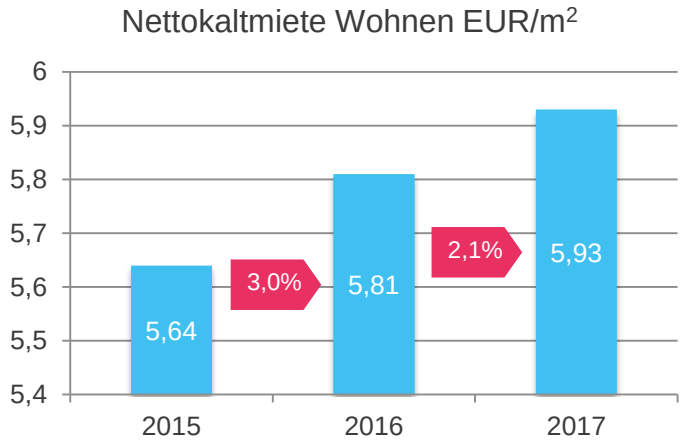
- Regionale Schwerpunkte bilden Pankow, Spandau und Charlottenburg/Wilmersdorf (ca. zwei Drittel des Bestandes)

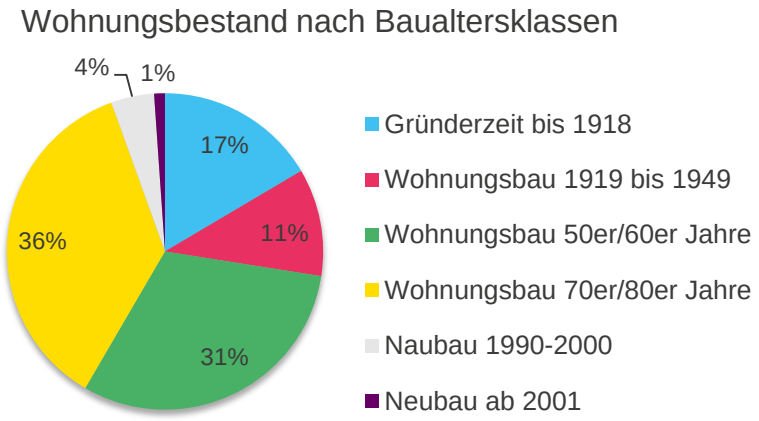


Gewobag

# Immobilien-Portfolio der Gewobag

## Nettokaltmiete




- Etwa 50% des Gewobag-Bestandes sind noch zu Nettokaltmieten von unter 6,00 EUR/m² vermietet

- große Diversifikation hinsichtlich Baualtersklassen
- Durch die große Diversifikation deckt die Gewobag viele Nuancen der Nachfrage nach Wohnungen ab
- ca. 30% Altbauten vor 1949, welche in Berlin besonders nachgefragt sind



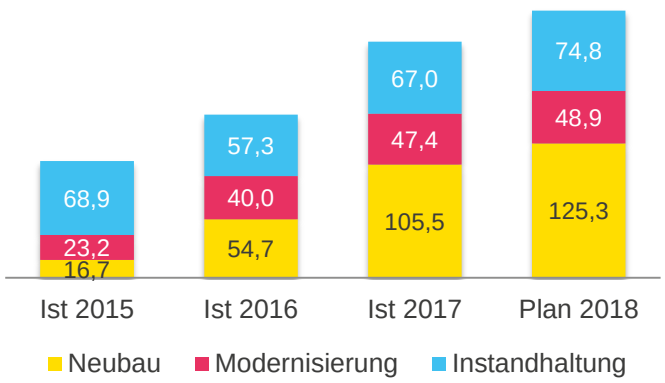
Gewobag

# Immobilien-Portfolio der Gewobag

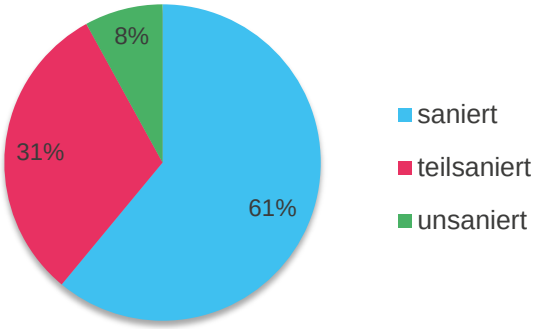
## Instandhaltung und Sanierungsstand

Investitionsvolumen in Mio. €

Neubau/Modernisierung/Instandhaltung




Wohnungsbestand nach Sanierungsstand



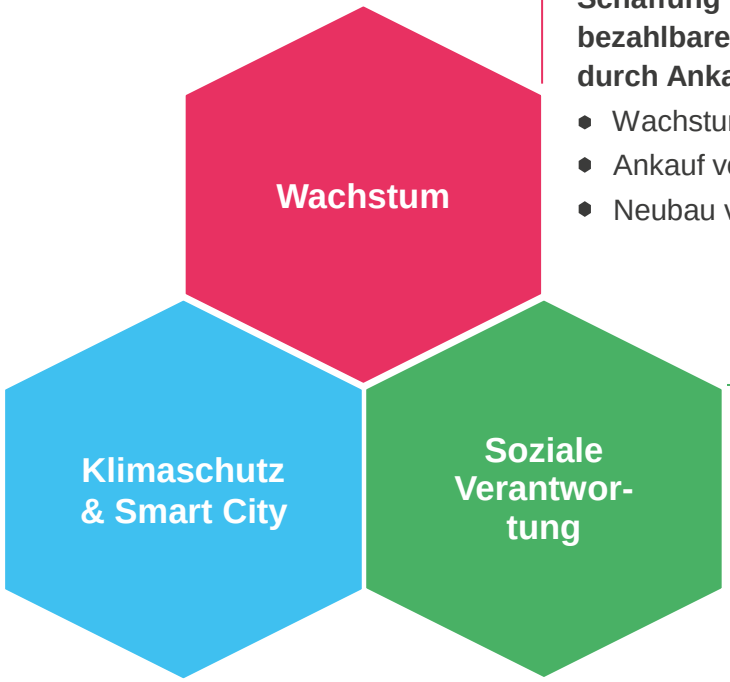

- Die umfassende Investitionstätigkeit führt zu Mietsteigerungen sowie langfristigem Leerstandsabbau
- Seit 2014 verstärkt Investitionen in Neubau

- Ausgaben für Modernisierung sichtbar im sehr guten Sanierungsstand (92% saniert bzw. teilsaniert)



Gewobag

# Schwerpunkte der Konzernstrategie




**Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum durch Ankauf und Neubau**

- Wachstum auf 72.600 Wohnungen
- Ankauf von 3.000 Wohnungen
- Neubau von 10.100 Wohnungen

**Innovative Konzepte für eine grüne und effiziente Stadt**

- Smart Energy (Gründung Gewobag ED, BHKW, Quartier-Strom, Windrail, Photovoltaik)
- Smart Home
- Smart Transportation & Traffic (E-Mobilität)

**Nachhaltige Quartiers-entwicklung als Beitrag zur sozialen Stabilität**

- Strategie Pro Quartier
- Engagement für geflüchtete Menschen
- Stiftung Berliner Leben

Berliner Leben
Eine Stiftung der Gewobag

URBAN NATION

02

# Nachhaltige Quartiersentwicklung als Beitrag zur sozialen Stabilität



Gewobag

# Soziale Verantwortung

Berliner Leben
Eine Stiftung der Gewobag

## Engagement für Geflüchtete

- Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften und im Bestand
- Teilhabe durch Kunst- & Kulturprojekte
- Maßnahmen zur Arbeitsmarktintegration

## Strategie Pro Quartier

- Aktive Quartiersentwicklung
- Integration & Förderung von Nachbarschaften
- Bildungsanreize insbesondere für Kinder & Jugendliche

PRO QUARTIER
VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN IN BERLIN

Standortanalyse
↓
Zielleistung ableiten
↓
Identifikation der Handlungsfelder
↓
Verwirklichung eines integrierten, sozialen Quartierkonzepts

## Stiftung Berlin Leben

- Projekt **URBAN NATION**
- „Abenteuer Oper!“ mit der Komischen Oper Berlin
- „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ mit Isigym Boxsport Berlin e. V.
- „Kiez meets Museum“ mit den Staatlichen Museen zu Berlin
- „Spiel und Spielzeug für alle“ mit Fördern durch Spielmittel e. V.
- KinderKulturMonat mit Werk-Stadt Kulturverein Berlin e.V.
- Der kleine Rosengarten mit kinderKUNSTmagistrale
- Zweck der Stiftung: Förderprojekte Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe, Sport

HUMAN RESOURCES EXCELLENCE AWARDS 2016 GEWINNER

RESPONSIBLE HOUSING
EUROPEAN RESPONSIBLE HOUSING AWARDS 2016

# Stiftung „Berliner Leben“

## Kultur als Bindeglied für eine multikulturelle Gesellschaft

**Integration & Förderung von Nachbarschaften**

- Beteiligung an sozial ausgewogener Stadtteilentwicklung
- Nachbarschaften stärken und Menschen verbinden

**Kultur macht das Wohngebiet zu einem besseren Wohnort**

- Ausrichtung auf stabilisierende Impulse in Wohnquartieren
- Verbesserung des Images des Quartiers

**Bildungsanreize durch Kulturprojekte**

- Neue pädagogische Ansätze vor allem für Kinder und Jugendliche

Gewobag

# URBAN NATION

## STIFTUNGSINITIATIVE, SEIT 2013 ALS OUTDOOR-GALERIE AKTIV

- weltweit erste Institution, die sich mit einem musealen Anspruch auf Urban Art fokussiert, künstlerisch hochkarätige und ständige Ausstellung zu dieser Kunstrichtung; außergewöhnliche Outdoor-Gemäldegalerie

## WELTWEITES NETZWERK DER BEKANNTESTEN URBAN ART-KUNSTLER

- über 190 Künstler aus den unterschiedlichsten Ländern haben mit und für URBAN NATION gewirkt

## URBAN CONTEMPORARY ART

- Kultur der Generation Y und Z
- Die Wurzeln der Urban Contemporary (zeitgenössischen) Art liegen in der Graffiti-Kunst des ausgehenden 20. Jahrhunderts

© URBAN NATION All rights reserved.

# DAS LEITMOTIV DER URBAN NATION:

## CONNECT.

- Netzwerk, das eine Verbindung zwischen Künstlern, Kreativen und der Öffentlichkeit schafft
- Ein wesentliches Ziel: Die Bewohner Berlins mit ihrer Stadt zu verbinden
- Kooperationen mit Kuratoren, Künstlern, Designern, Kulturschaffenden

## CREATE.

- Urban Nation ist ein Ort kreativer Produktion – hier entsteht Kunst
- Vermittlung und Kulturförderung unter dem Dach von Urban Nation
- Initiiert Ausstellungen, Workshops, Experimente, Führungen

## CARE.

- UN übernimmt Verantwortung für die Stadt u. das Quartier, inklusive Residenzen und Austauschprogramme für Künstler
- Wir schaffen Identifikation, aktivieren Nachbarschaften, beziehen Bewohner mit ein und begeistern junge Menschen für Kunst
- Das Museum for Urban Contemporary Art fördert, bewahrt, forscht, archivieren, sammelt und lehrt

© URBAN NATION All rights reserved.

URBAN NATION

# Die Säulen

## PROJECT M/

- PROJECT M/-Serie ist Herzstück von UN
- International anerkannte Künstler gestalten Fassaden und Schaufenster der Bülowstraße
- 115 Werke sind bisher entstanden
- Über 100 Künstler waren beteiligt

PROJECT M/5. SICKBOY

WES21 + ONUR

## ONE WALL

- Eine Wand – eine Botschaft
- Internationale und aufstrebende Künstler gestalten die Fassaden eines Gebäudes an prominenten Plätzen
- Künstler setzen sich mit der Umgebung auseinander und greifen aktuelle gesellschaftliche Themen auf

## KiezKids

- Gemeinsam mit Künstlern werden Workshops durchgeführt in denen sich Kinder mit Kunst und ihrem Kiez auseinandersetzen
- Bild: Stencil-Workshop in den Räumen von UN bot unbegleiteten minderjährigen Geflüchteten, Begegnung und Aktion

© URBAN NATION All rights reserved.

03

# Innovative Konzepte für eine grüne und effiziente Stadt



Gewobag

# Klimaschutz und Smart City

## Schnittstellen, Herausforderungen, Chancen (1/2)

### Wie entwickelt sich die Landschaft der Energie- und Wohnungswirtschaft?

- **Neue Geschäftsmodelle** in der Energie- und Wohnungswirtschaft
- **Neue Marktteilnehmer**
- **Kooperationen** mit neuen und bekannten Marktteilnehmern



Gewobag

# Klimaschutz und Smart City

## Schnittstellen, Herausforderungen, Chancen (2/2)

**Was bedeutet die Entwicklung grüner und effizienter Städte und Gemeinden für die Wohnungswirtschaft? Und wie stellt sich die Gewobag diesem Thema auf?**

**Infrastrukturelle** und **bauliche** Maßnahmen auf Gebäude- und Quartierseben, u.a.:

- Integration von erneuerbaren Energien
- Photovoltaik & Windrail
- Dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung
- BHKW´s
- Anlagenmodernisierung
- Sektorenkopplung
- Ladeinfrastruktur
- Stellplätze
- Mietermobilität
- Smart Building
- Smart Home

**Rechtliche, technische** und **organisatorische** Maßnahmen:

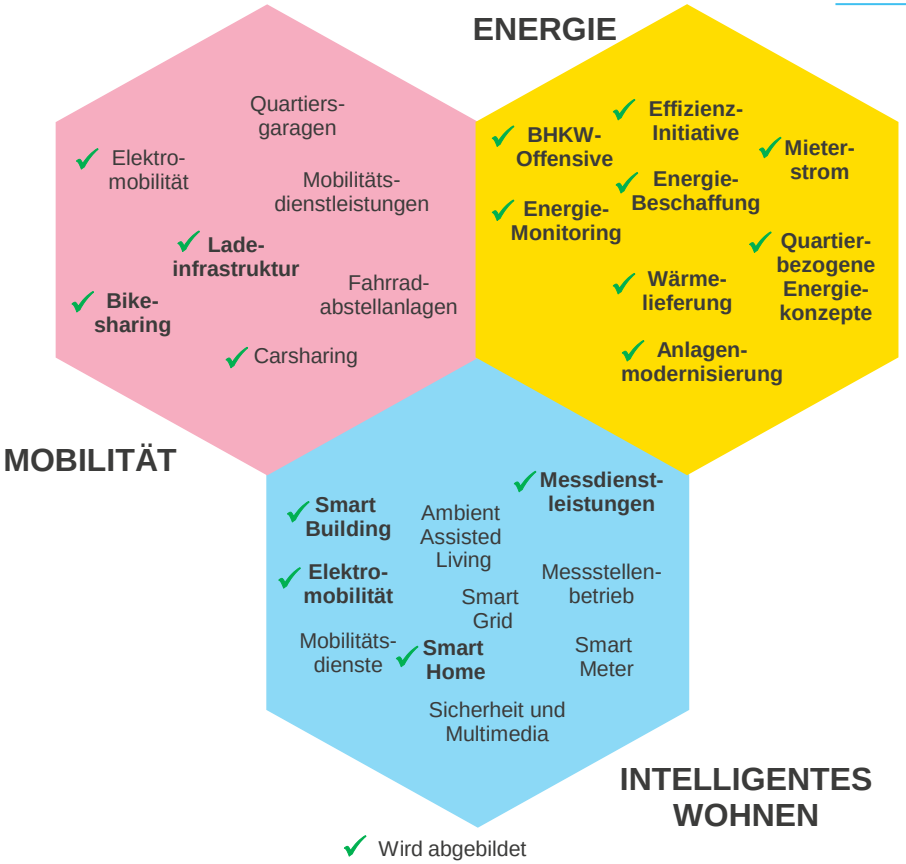
- Neue Fragestellungen und Aufsetzen von neuen Betreiber- und Geschäftsmodellen
- Vernetzung innerhalb und zwischen Quartieren
- Integration in Mieterplattform und digitale Mehrwertdienste
- Neue Kooperationsformen



Gewobag

# Klimaschutz und Smart City

## Leistungsportfolio der Gewobag




**Die Gewobag ED besetzt im Verbund die Themen Energie und Intelligentes Wohnen**

- Gewobag ED ist heute bereits erfolgreich im **Bereich Energie aufgestellt**
- Im Zuge der immer stärkeren **Vernetzung** und der **Datenhoheit und -sicherheit** wird auch das **Geschäftsfeld „intelligentes Wohnen“** in der ED forciert
- Zunächst geht es um den **Aufbau von Ladeinfrastruktur** zur Versorgung der Mieter mit **Elektromobilität**

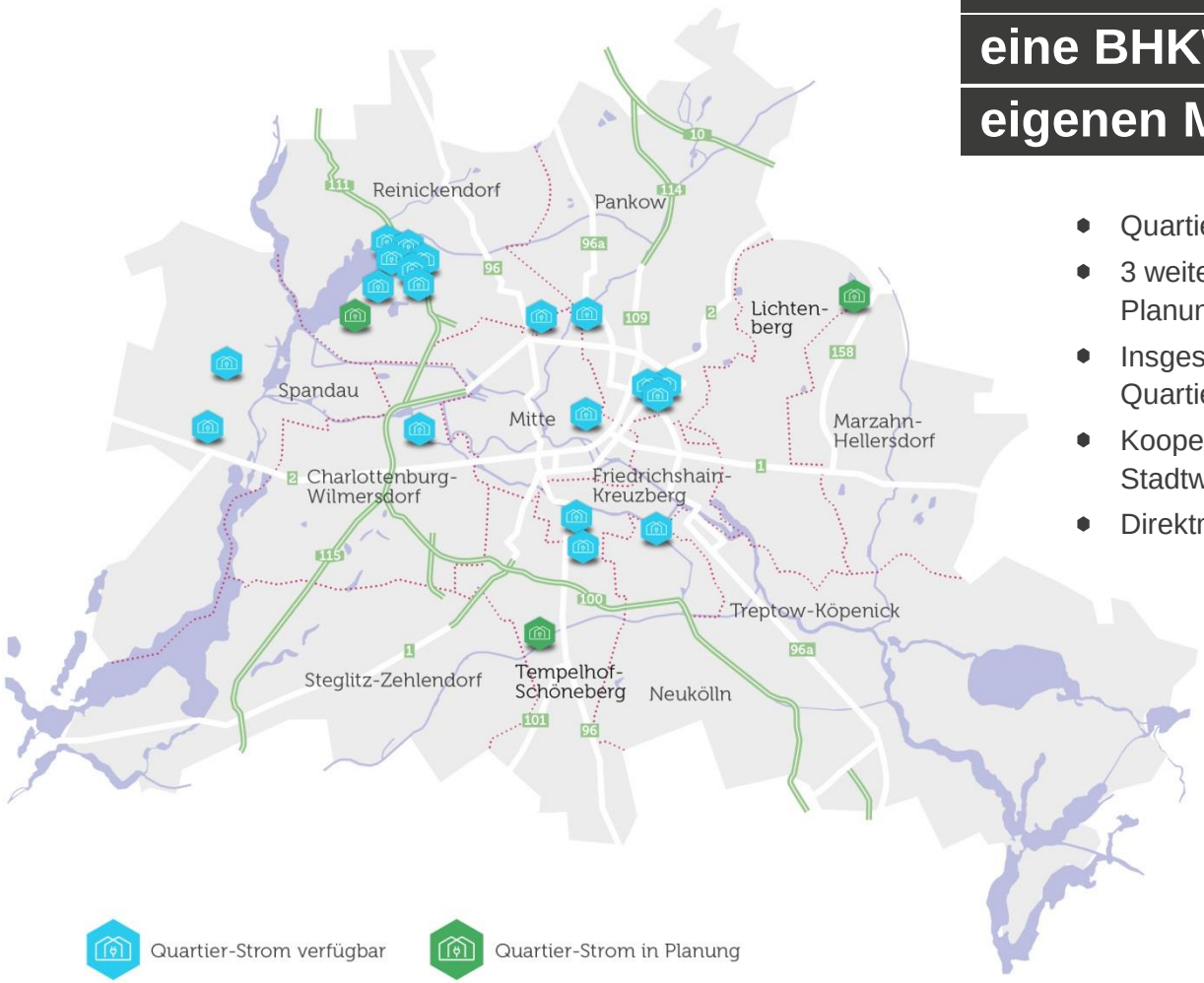
**Neues Geschäftsfeld der Gewobag ED: Messdienstleistungen**

- Aktuell **in Vorbereitung**
- Ab **2019 Erbringung MDL** für den Konzern



Gewobag

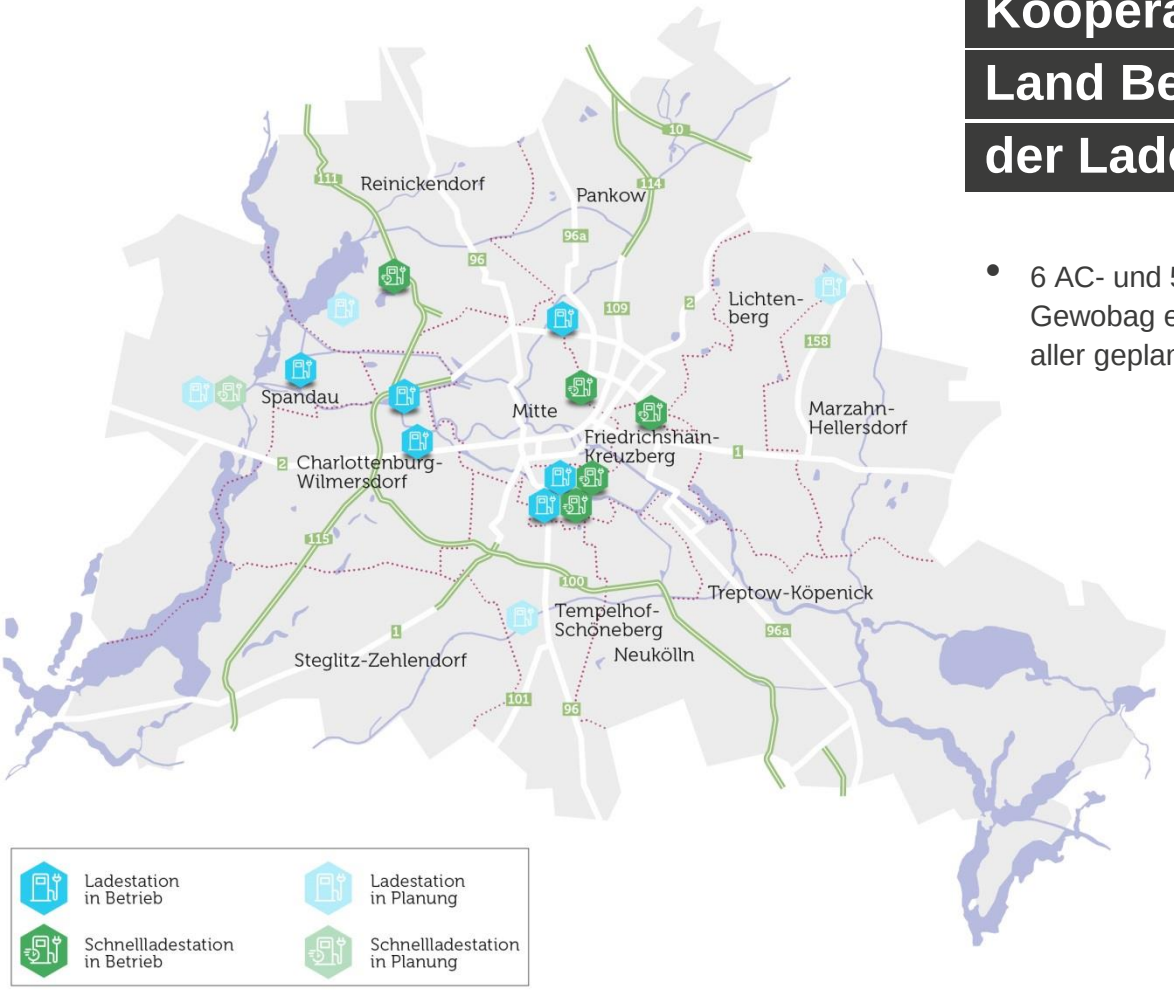
# Die Gewobag startete bereits 2014 eine BHKW-Offensive mit der eigenen Marke Quartier-Strom.




- Quartier-Strom ist aktuell an 19 Standorten verfügbar
- 3 weitere Standorte befinden sich in der Planung/Umsetzung
- Insgesamt können derzeit rd. 5.100 Wohnungen mit Quartier-Strom versorgt werden
- Kooperation im Vertrieb mit URBANA, Berliner Stadtwerken, GASAG, Vattenfall Wärme, Naturstrom
- Direktmarketing über die Gewobag MB

Gewobag

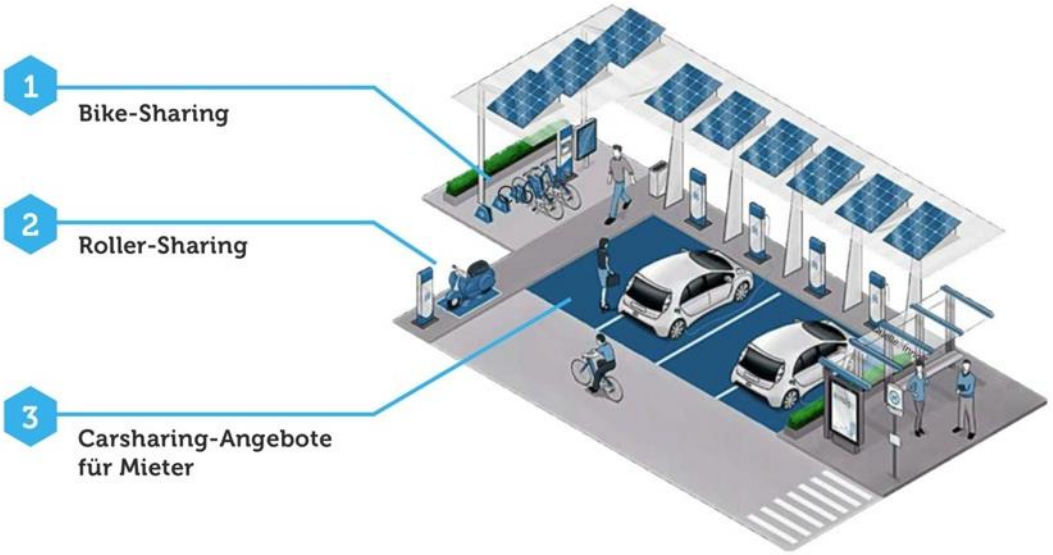
# Die Gewobag unterstützt in Kooperation mit Allego das Land Berlin beim Aufbau der Ladeinfrastruktur.




- 6 AC- und 5 DC-Ladesäulen wurden auf den Flächen der Gewobag errichtet, weitere sind in Planung (mehr als 10% aller geplanten Ladesäulen im Berliner Modell)

Gewobag

# Die Gewobag ist First Mover der kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins im Bereich E-Mobilität.

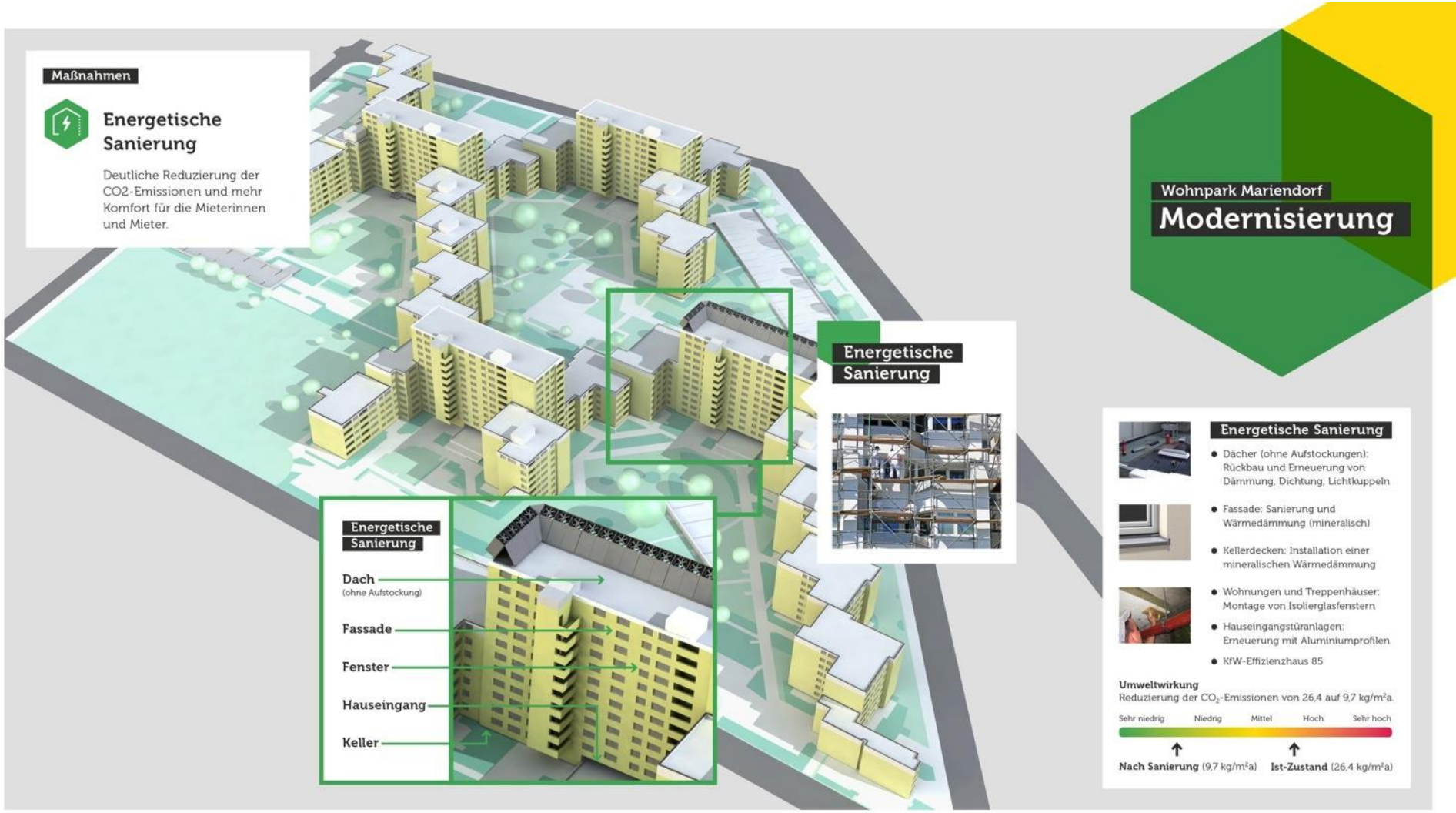



- Im Rahmen der Geschäftsfeldentwicklung wird die Entwicklung quartiersbezogener Mobilitätskonzepte weiter voran getrieben
- Mobilität der Zukunft ist gekoppelt an Energie (Brücke: Batterie) und IKT (Intelligente Fahrzeuge, Buchung und Abrechnung, Parkraummangement, etc.)
- Zukünftig ist Mobilität integraler Bestandteil der Quartiersentwicklung – Einrichten von Mobilitäts-Hubs
- An einer zentralen Stelle des Quartiers stehen den Mietern (E-)Bikes an einer Fahrradstation zur Verfügung
- Die Mieter erhalten die Möglichkeit, (E-) Roller für einen Zeitraum zu mieten



Gewobag

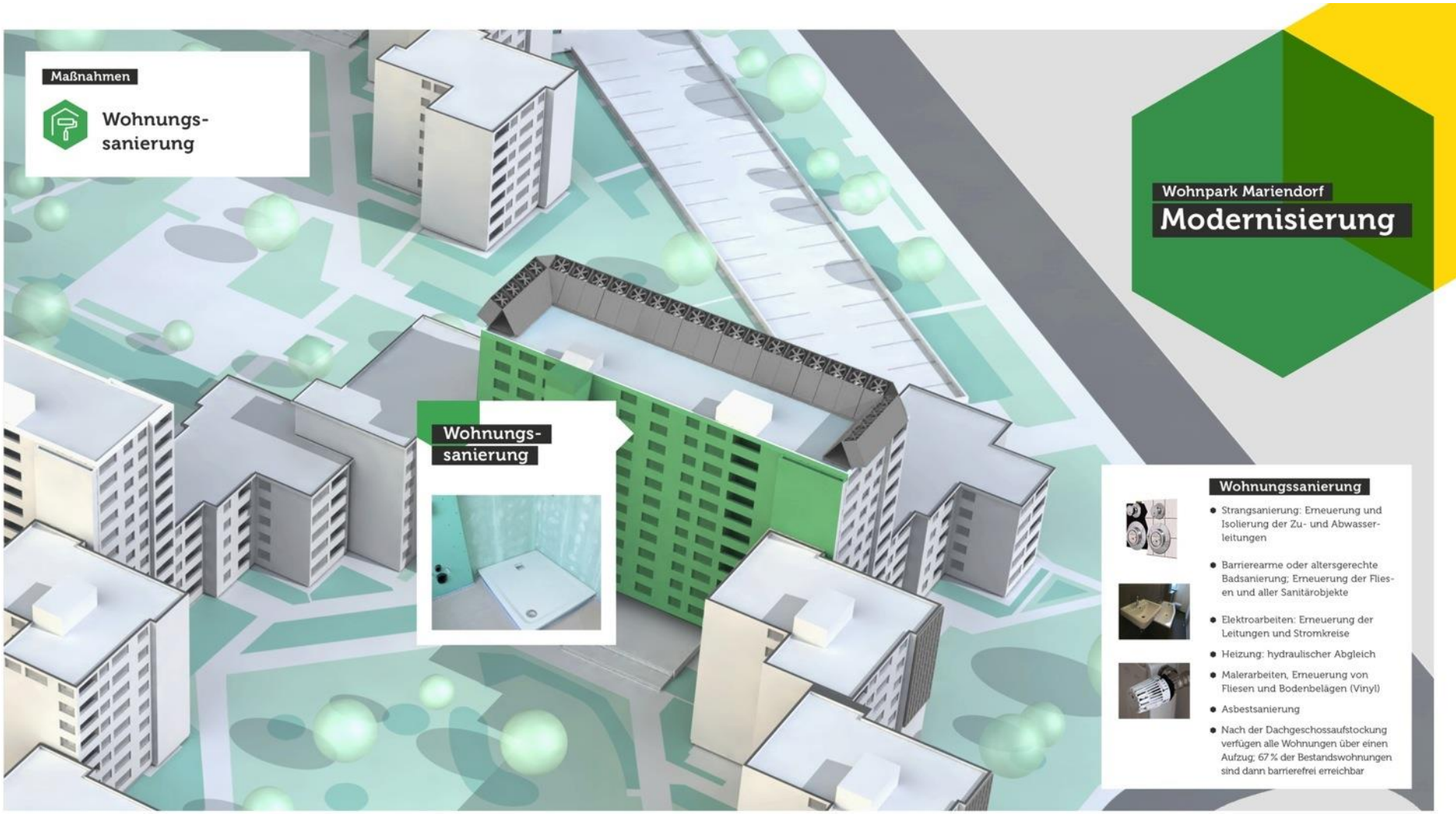
# Smart City im Wohnpark Mariendorf






Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf



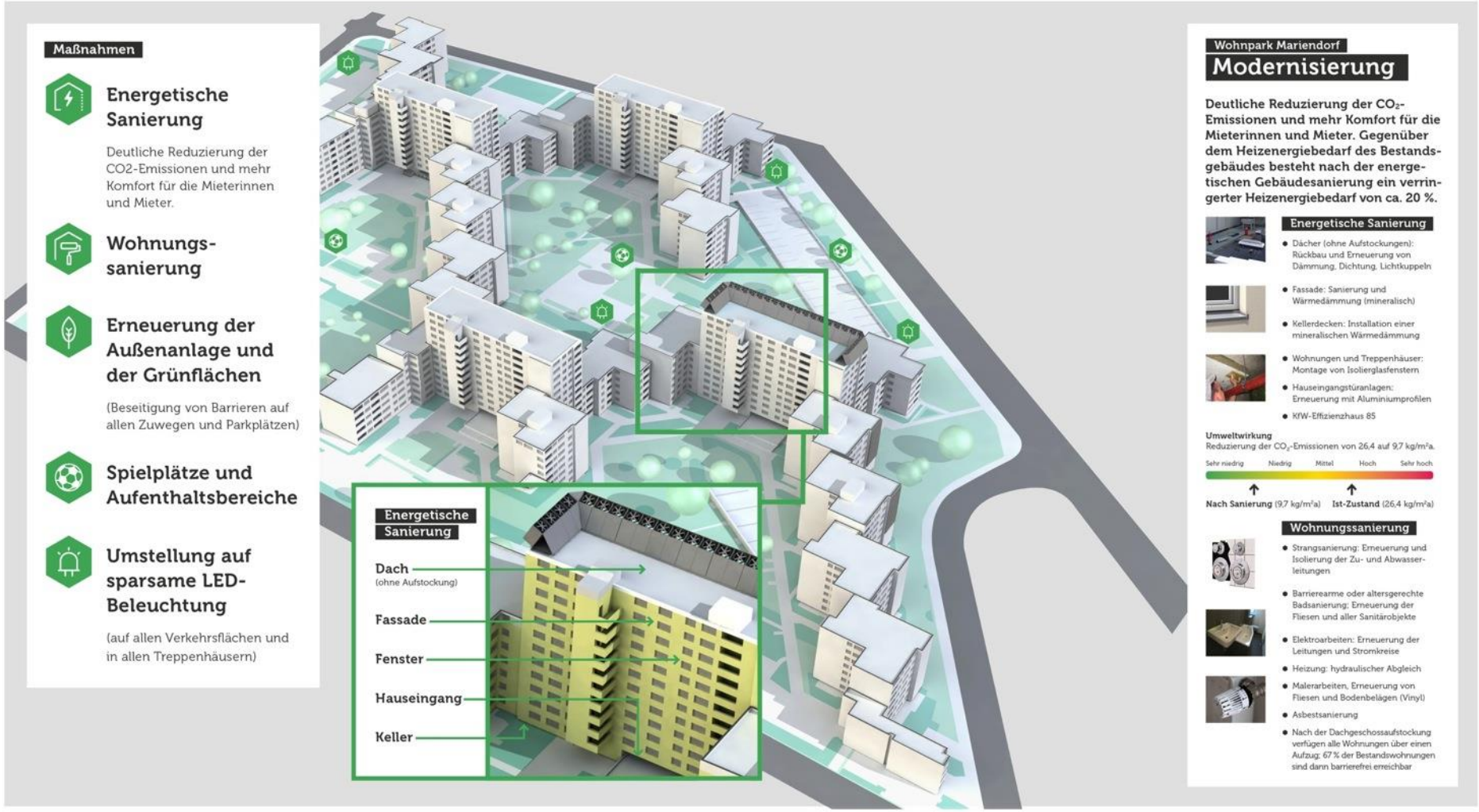



Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf

Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf



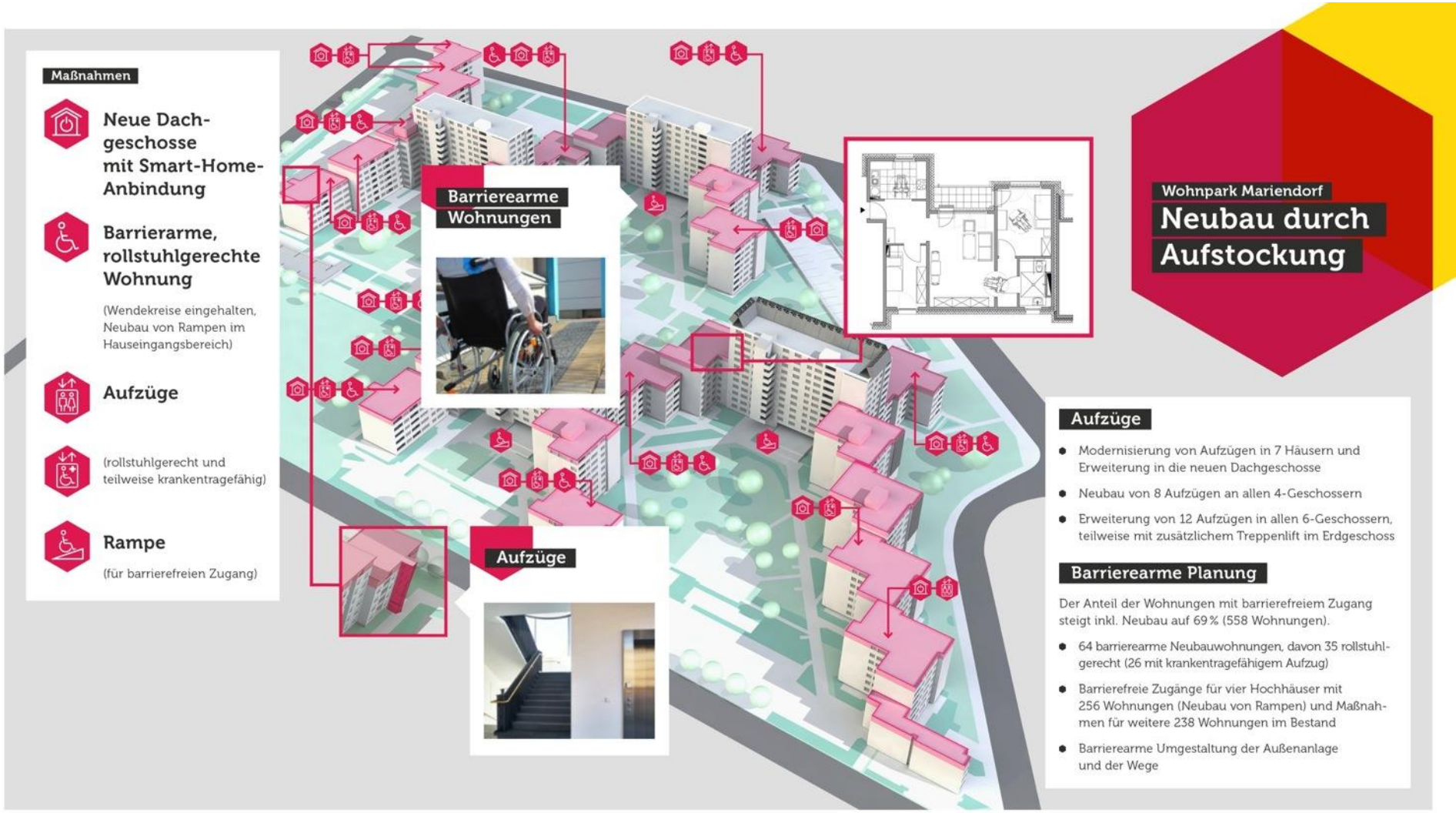



Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf

Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf






Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf

**Maßnahmen**

**Neue Dachgeschosse mit Smart-Home-Anbindung**

**Barrierarme, rollstuhlgerechte Wohnung**

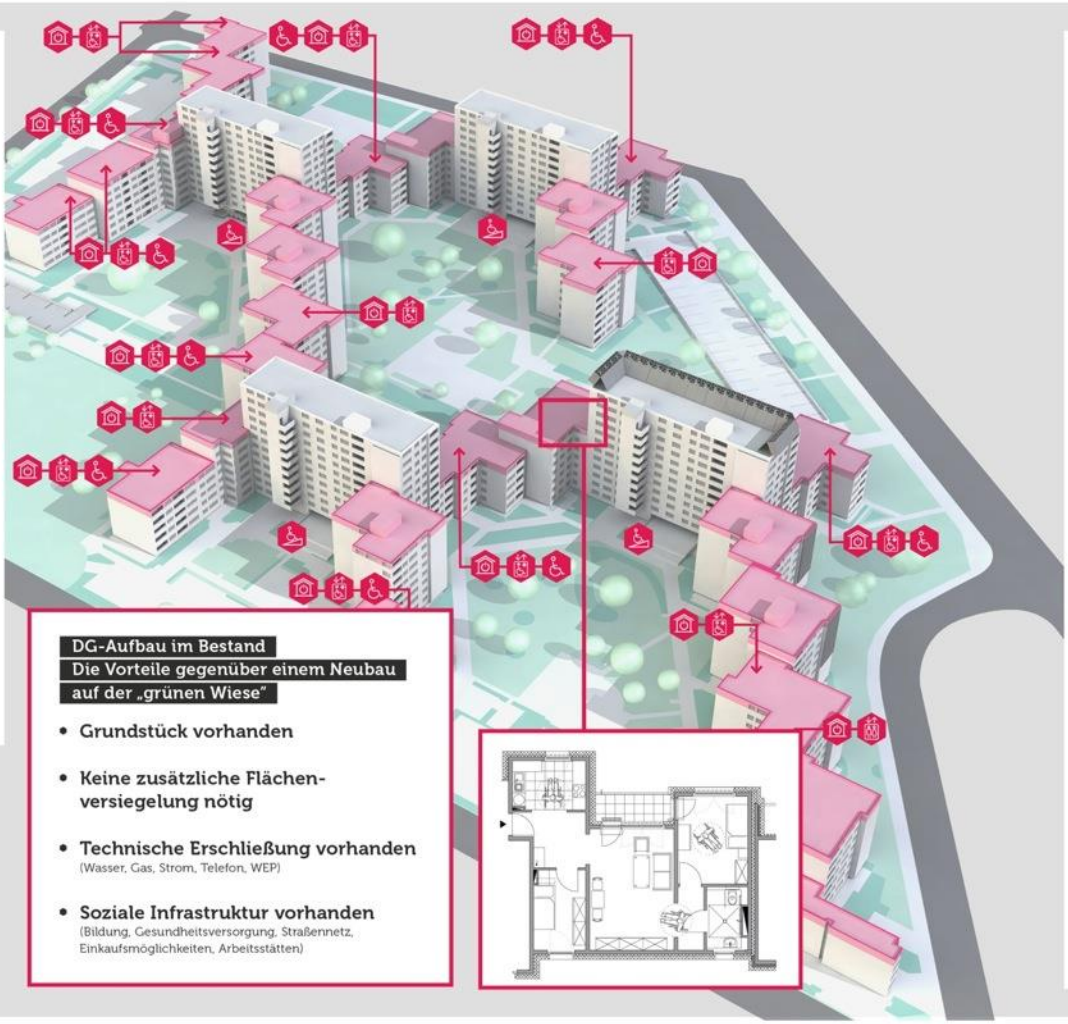
(Wendekreise eingehalten, Neubau von Rampen im Hauseingangsbereich)

**Aufzüge**

(rollstuhlgerecht und teilweise krankentragefähig)

**Rampe**

(für barrierefreien Zugang)



**DG-Aufbau im Bestand**
**Die Vorteile gegenüber einem Neubau auf der „grünen Wiese"**

- **Grundstück vorhanden**
- **Keine zusätzliche Flächenversiegelung nötig**
- **Technische Erschließung vorhanden** (Wasser, Gas, Strom, Telefon, WEP)
- **Soziale Infrastruktur vorhanden** (Bildung, Gesundheitsversorgung, Straßennetz, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstätten)

**Wohnpark Mariendorf**

## Neubau durch Aufstockung

**Der Bestand wird um 73 Wohnungen erweitert. Durch barrierearme Grundrisse und die Erschließung durch moderne Aufzüge sind diese Wohnungen insbesondere für ältere Menschen und Rollstuhlfahrer optimal geeignet.**

**Neue Dachgeschosse**

Errichtung von eingeschossigen Dachaufbauten in Leichtbauweise auf den 4- und 6-geschossigen Gebäuden

- Aufstockungen werden auf insgesamt 20 der 31 bestehenden Gebäude realisiert
- 73 neue Wohnungen entstehen
- KfW-Effizienzhaus 70

**Aufzüge**

- Modernisierung von Aufzügen in 7 Häusern und Erweiterung in die neuen Dachgeschosse
- Neubau von 8 Aufzügen an allen 4-Geschossern
- Erweiterung von 12 Aufzügen in allen 6-Geschossern, teilweise mit zusätzlichem Treppenlift im Erdgeschoss

**Barrierearme Planung**

Der Anteil der Wohnungen mit barrierefreiem Zugang steigt inkl. Neubau auf 69 % (558 Wohnungen).

- 64 barrierearme Neubauwohnungen, davon 35 rollstuhlgerecht (26 mit krankentragefähigem Aufzug)
- Barrierefreie Zugänge für vier Hochhäuser mit 256 Wohnungen (Neubau von Rampen) und Maßnahmen für weitere 238 Wohnungen im Bestand
- Barrierearme Umgestaltung der Außenanlage und der Wege



Gewobag

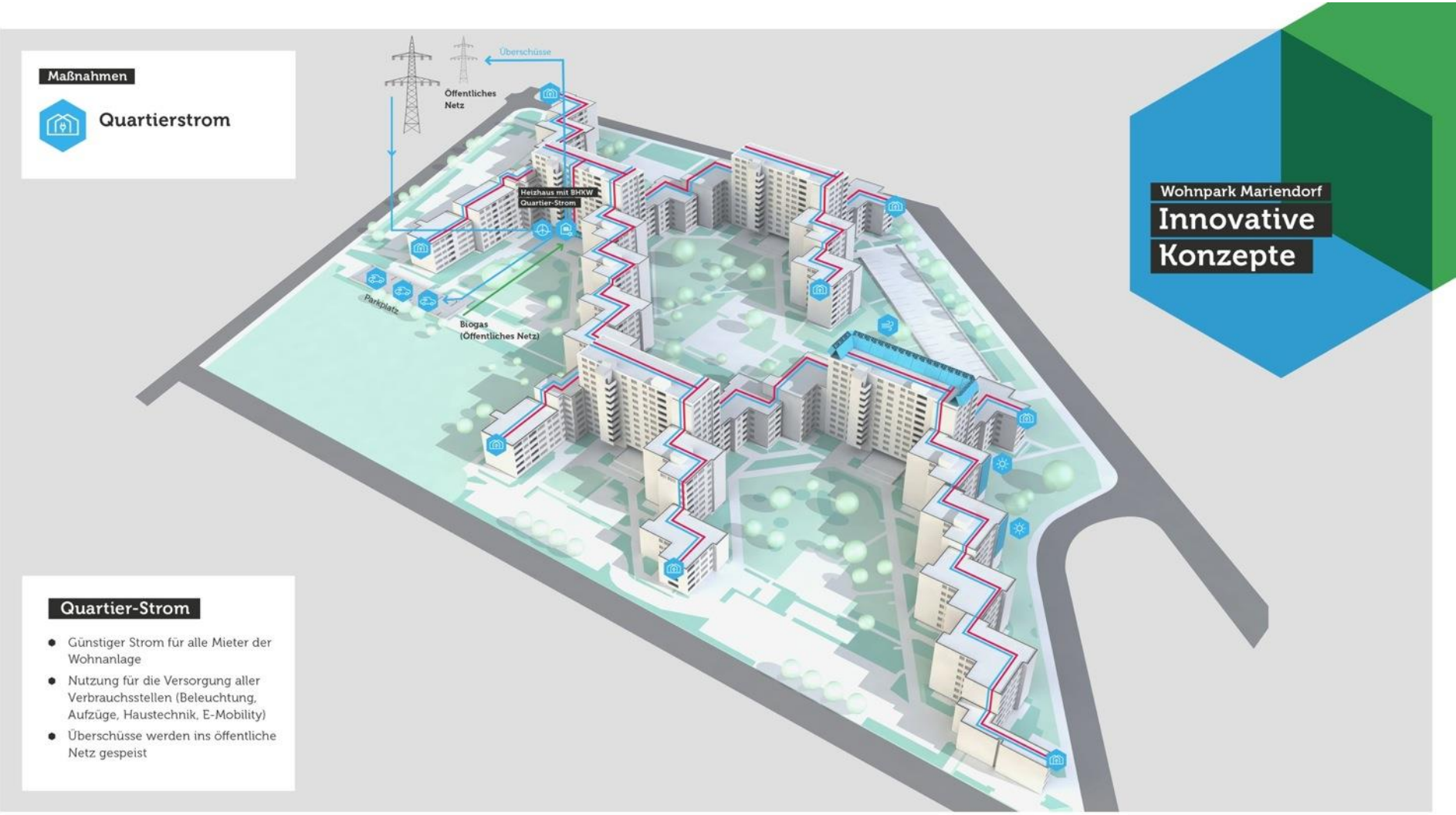
# Smart City im Wohnpark Mariendorf

Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf

Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf






Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf

Gewobag

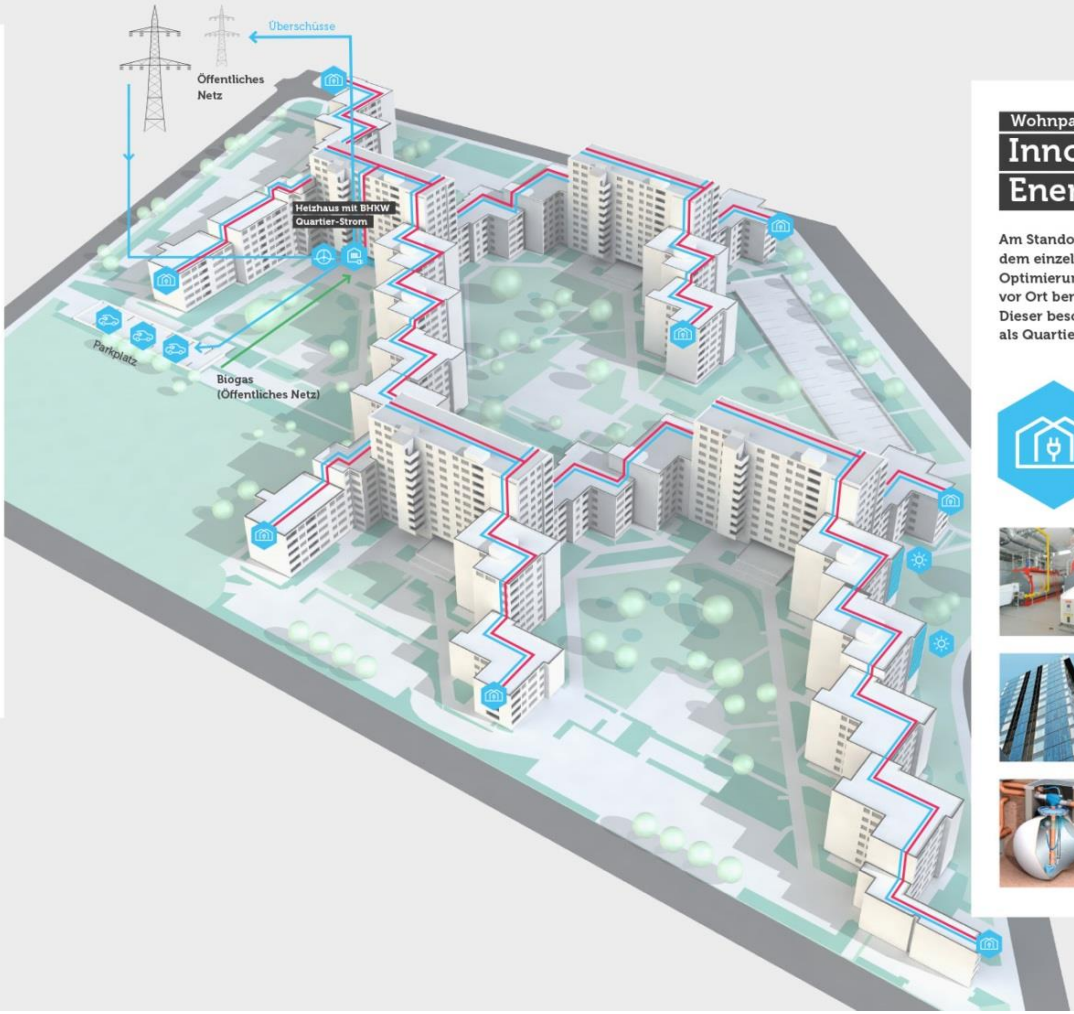
# Smart City im Wohnpark Mariendorf

Gewobag

# Smart City im Wohnpark Mariendorf

**Maßnahmen**

- BHKW
- Überschuss-Netz-strom/Regelenergie
- Photovoltaik
- Quartierstrom
- E-Mobility
- Smart-Home




Wohnpark Mariendorf

## Innovatives Energiekonzept

**Am Standort wird ein intelligentes Energiekonzept geplant, bei dem einzelne Bausteine ineinandergreifen. Neben einer Optimierung des Wärmeverbrauchs wird der Großteil des vor Ort benötigten Stroms regenerativ und dezentral erzeugt. Dieser besonders effizient erzeugte Strom wird den Mietern als Quartier-Strom zur Verfügung gestellt.**

### Quartier-Strom

- Günstiger Strom für alle Mieter der Wohnanlage
- Nutzung für die Versorgung aller Verbrauchsstellen (Beleuchtung, Aufzüge, Haustechnik, E-Mobility)
- Überschüsse werden ins öffentliche Netz gespeist

### BHKW

- Blockheizkraftwerk, ca. 40 % Biogas
- 300 kWel und 429 kWth
- 79 % Deckungsanteil Strom
- 56 % Deckungsanteil KWK an Gesamtwärmebedarf

### Photovoltaik

- 100 m² Fassadenfläche
- 95 Module (14,73 kWp)

### Regelenergie

- Einsatz einer Power-to-Heat Anlage
- Abnahme günstiger Stromkapazitäten zur Energiespeicherung und späterer Wärmenutzung



Gewobag

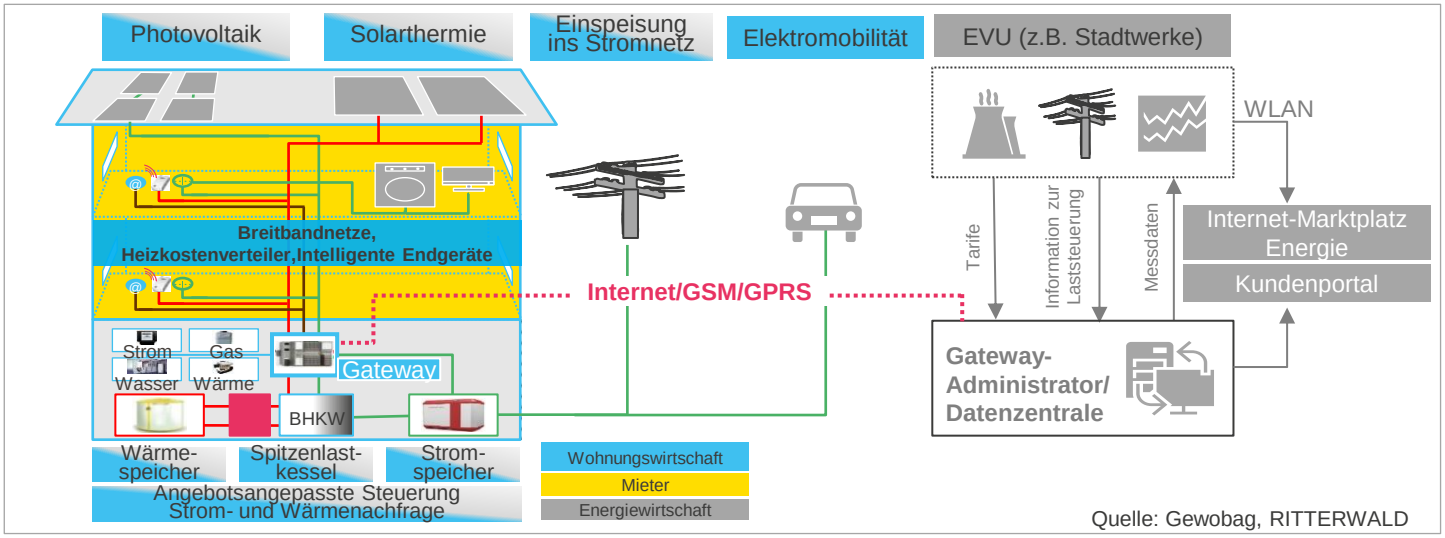
Gewobag

Die ganze Vielfalt Berlins.

# Klimaschutz und Smart City

## Ausblick

### Intelligent vernetztes Smart Meter/Home – Ganzheitliche Steuerung des Geschäftsfelds Energie




Quelle: Gewobag, RITTERWALD

### Herausforderungen der Zukunft

- **Zusammenwachsen** der **traditionellen Aufteilung** der **Wärme-/Energieversorgung** der **Mieter über** das **Gateway**: Wohnungswirtschaft / Mieter / Energiewirtschaft
- **Vielzahl** von **Kooperations-/Geschäftsmodellen zwischen Akteuren**
- **Datenhoheit über** das **Gateway** von hoher **strategischer Bedeutung** für die **Wohnungswirtschaft** (aber nicht unbedingt Betrieb des Gateways → Wohnungswirtschaft als „Gatekeeper“)



Gewobag

04

# Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum



Gewobag

# Wachstum

## Kernaussagen Mittelfristplanung

**Ziel**

- ca. 72.600 Wohnungen bis 2026 *(73.100 in 2028)*
- Gemäß Kooperationsvereinbarung 65.300 Wohnungen bis 2021
- Wachstum durch 70% Neubau und 30% Ankauf *(ab 2014)*

**Eigener Neubau ca. 1,0 Mrd. €**

**Projektankauf ca. 1,1 Mrd. €**

**Neubau**
10.100
Wohnungen

**Ankauf**
3.000
Wohnungen

**ca. 500 Mio. €**

**Modernisierung**
Investitionsvolumen
ca. 450 Mio. €

**Investitionsvolumen**
**Ca. 3,0 Mrd. €**



Gewobag

# Wachstum

## Kernaussagen

- Aktuell laufende Neubauprojekte (eigene und Ankauf von PE)
- Fertiggestellte Neubauprojekte (eigene und Ankauf von PE)
- Geplante Neubauprojekte (eigene und Ankauf von PE)
- Zur Einbringung bestimmte Grundstücke

Neubau bis zum Jahr 2028

**10.100** Wohnungen

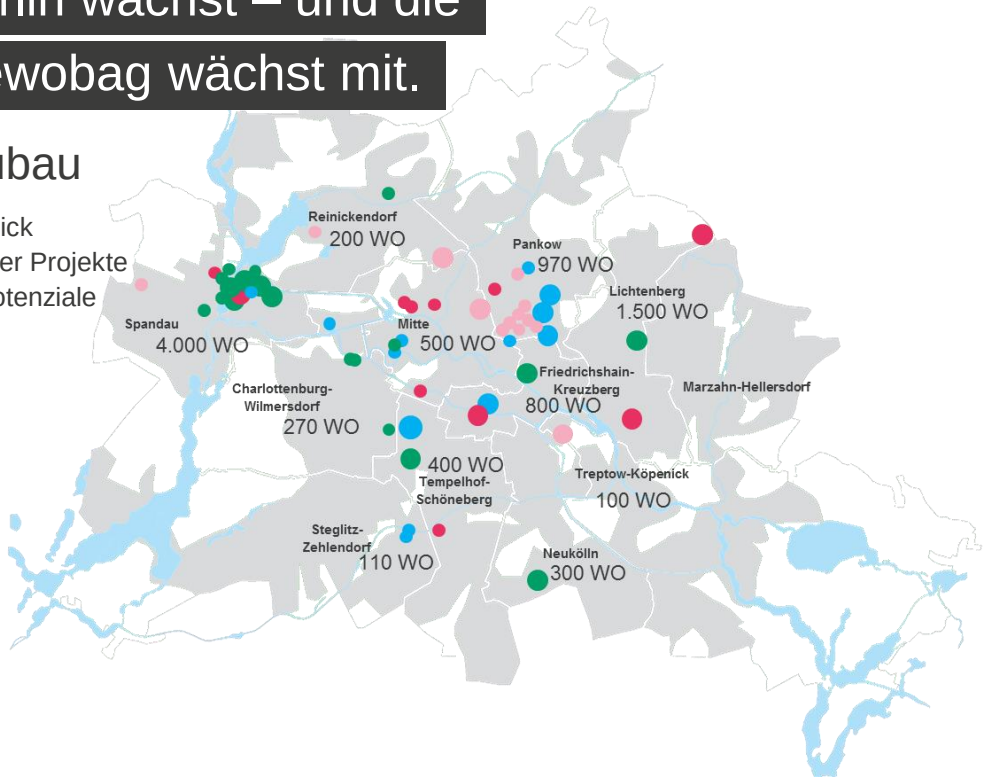
Aktueller Bestand Im Jahr 2017

**60.000** Wohnungen

## Berlin wächst – und die Gewobag wächst mit.

### Neubau

Überblick aktueller Projekte und Potenziale






Gewobag

# Wachstum

## Kernaussagen

Ankauf bis zum Jahr 2028: **3.000** Wohnungen

Neubau bis zum Jahr 2028: **10.100** Wohnungen

Aktueller Bestand Im Jahr 2017: **60.000** Wohnungen

**Berlin wächst – und die Gewobag wächst mit.**

### Ankauf

Übersicht der bisherigen Ankäufe – Gewobag hat seit 2012 bereits den Ankauf von über 9.000 Wohn- & Gewerbeeinheiten realisiert

Gewobag

# Neubauinvestition

## Fertiggestellte Neubauprojekte (Auswahl)

**Neptunstr. 21-26**
**Berlin-Reinickendorf**

- Projektentwicklung
- Investitionskosten 17,6 Mio.€ (2.430 €/m²)
- 120 Wohnungen (22 gefördert)
- Miete Ø 10,27 €/m²
- Miete gefördert ab 6,00 €

**Wohnen am Mauerpark**
**Berlin-Mitte**

- Projektentwicklung
- Investitionskosten: 20,9 Mio.€ (2.450€/m²)
- 122 Wohnungen (122 gefördert)
- Miete ab 6,00 €/m²

**Gubitzstr. 50 / Grellstr. 15**
**Berlin-Pankow**

- Eigener Neubau
- Investitionskosten 6,7 Mio.€ (2.240 /m²)
- 51 Wohnungen (16 gefördert)
- Miete Ø 10,35 €/m²
- Miete gefördert ab 6,00 €

**Bernhard-Lichtenberg Str. 4a**
**Berlin-Pankow**

- Eigener Neubau
- Investitionskosten 5,9 Mio.€ (2.490 /m²)
- 33 Wohnungen (7 gefördert)
- Miete Ø 10,46 €/m²
- Miete gefördert ab 6,00 €



Gewobag

# Neubauinvestition

## Zielgruppenorientiertes Bauen

**MUF Freudstraße**

**Berlin-Spandau**

- Eigener Neubau
- 320 Wohnplätze
- Investitionskosten: 8,8 Mio.€
- Miete: 8,55 € / Geflüchteten pro Tag
- Fertiggestellt 2017

**Amrumer Str. 16+36**

**Berlin-Mitte**

- Eigener Neubau
- 2 Objekte mit insgesamt 88 Apartments (100 % gefördert)
- Unterkunft für ca. 195 Studierende
- Investitionskosten: 18,8 Mio €
- Miete: ab 350 € je Wohnplatz (bruttowarm)
- Bauzeit: 2017 - 2019

- Erstellung in Modulbauweise führt zu erheblich verkürzten Bauzeiten
- Hoher Wiederholungsfaktor in Bauteilen/ -elementen, Arbeitsschritten und Baulogistik
- Nachnutzung als normales Wohngebäude

- Neubau in experimenteller Bauweise
- private Wohnräume über gemeinschaftliche Küchen in Wohngemeinschaften zusammengefasst
- Vielzahl an Gemeinschaftsräumen, z.B. Fitnessräume e

# Wasserstadt Oberhavel

## Wohnen am Wasser

Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

## Ausgangspunkt (1/2)

### Zielstellung

- Entwicklung eines neues Wohngebietes mit ergänzenden Nutzungen (übergreifende Quartiersentwicklung)

### Politischer Hintergrund

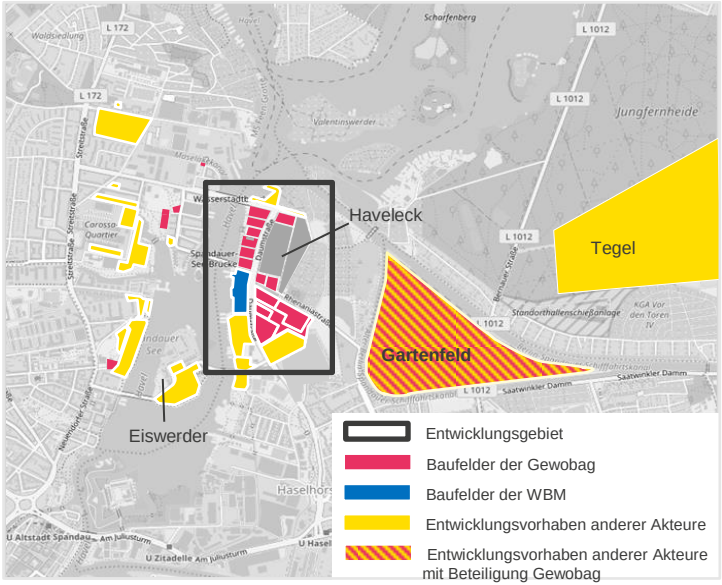
- Wachstumsstrategie Berlins und Neubauoffensive mit dem Ziel Mietwohnungsbau

### Projektorganisation

- Beauftragung einer Arge für Leistungen der Projektsteuerung/Projektmanagement sowie Planungsleistungen bis LPH 4
- Generalübernehmer ab LPH 5

**Berlin mit Lage Entwicklungsgebiet** (© Geoportal Berlin)

**Luftaufnahme des Projektentwicklungsgebietes** (© P4B | EB_A)




**Entwicklungsgebiet und Vorhaben anderer Akteure im Umfeld** (Kartenbasis: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Inhaltliche Bearbeitung gemäß Legende: P4B)



Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

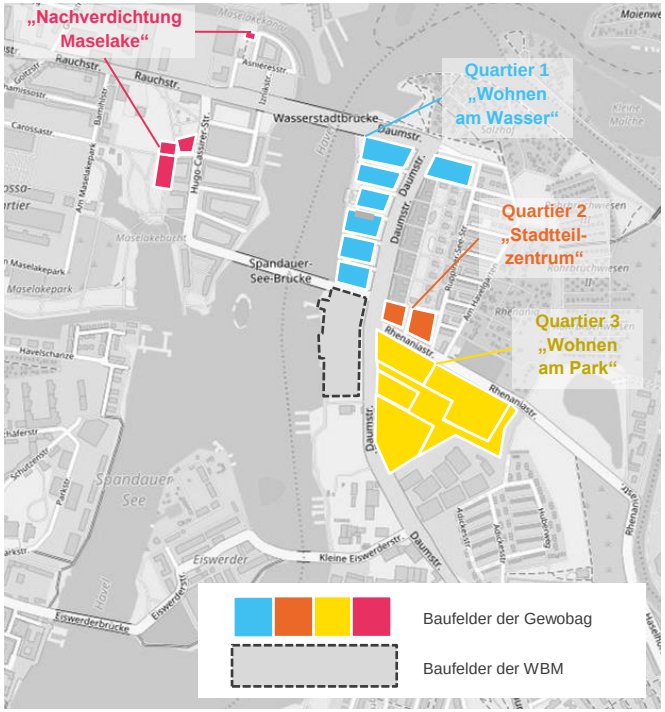
## Ausgangspunkt (2/2)

**Bildung von 3 Entwicklungsquartieren**

- Quartier 1: Wohnen am Wasser
- Quartier 2: Stadtteilzentrum
- Quartier 3: Wohnen am Park

**Eckdaten der Projektentwicklung**

- 17 Baufelder der Gewobag (siehe Karte) mit rund 15,5 Hektar und einem Potential von ca. 2.000 Wohnungen
- bedarfsgerechte Optimierung/Anpassung/Änderung gültiger B-Pläne für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau
- Kooperation mit WBM vereinbart, weitere Zusammenarbeit mit anderen Akteuren angestrebt
- Realisierungszeitraum von 2018 bis 2023
- vsl. Gesamtkosten i.H.v. 500 Mio. €




**Identifizierte Quartiere des Projektgebiets** (Kartenbasis: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Inhaltliche Bearbeitung: P4B)



Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

## Entwicklungsziele

**Definition von Entwicklungszielen nach einer umfassenden Machbarkeitsstudie als Basis der Projektentwicklung**

Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

## Herausforderungen (1/4)

**Baurechtschaffung**

- B-Plan-Änderungsverfahren erforderlich (Umwandlung MI in WA, Modifikation des Bauvolumens für Geschosswohnungsbau)
- Baugrund mit Vorbelastungen aus vormaliger industrieller Nutzung

**Projektentwicklungen  in direkter Nachbarschaft**

- Standortkonferenz initiiert durch die Gewobag im Mai 2018
- Austausch zu den Schwerpunktthemen
  - Energieversorgung
  - Mobilität (Parken und ÖPNV, Elektromobilität)
  - Gewerbeentwicklung (regionales Gewerberaumkonzept)
- Abgleich der Planungen und Zeitabläufe
- Bündelung gemeinsamer Interessen (gemeinsame Vorstöße ggü. Politik)



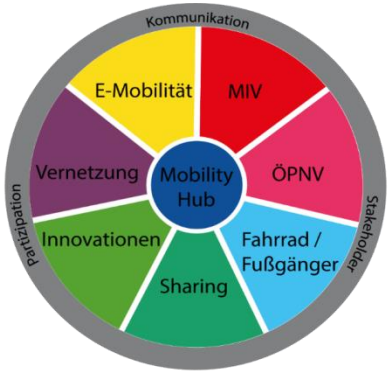
Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

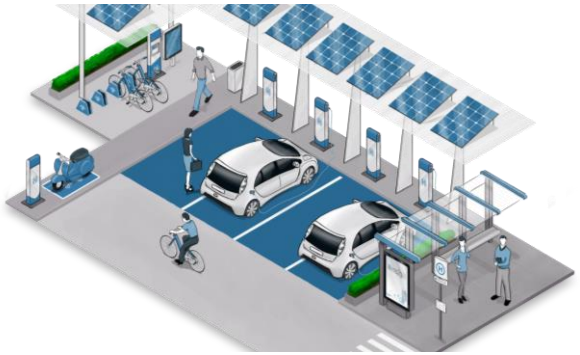
## Herausforderungen (2/4)

**Mobilitätskonzept**

- Entwicklung eines modernen, autoarmen Stadtquartiers mit Mobility-Hub und Quartiersgaragen (avisierter Stellplatzschlüssel von 0,4)
- Berücksichtigung und Ausbau von Alternativen wie Car- und Bikesharing-Angeboten
- fahrradfreundliche Infrastruktur
- Ausbau des ÖPNV-Angebotes
  - 1. Schritt: Taktverstärkung Bus ist bereits umgesetzt,
    weitere Schritte wie künftige Straßenbahnverbindung im Gespräch mit BVG und Politik




**Mobilitätsrad mit Mobilitätsbereichen für ein umfassendes Mobilitätskonzept** (© P4B)



**Beispieldarstellung Mobility Hub** (© inno2grid)

**Beispielvisualisierung Mobility Hub** (© P4B)



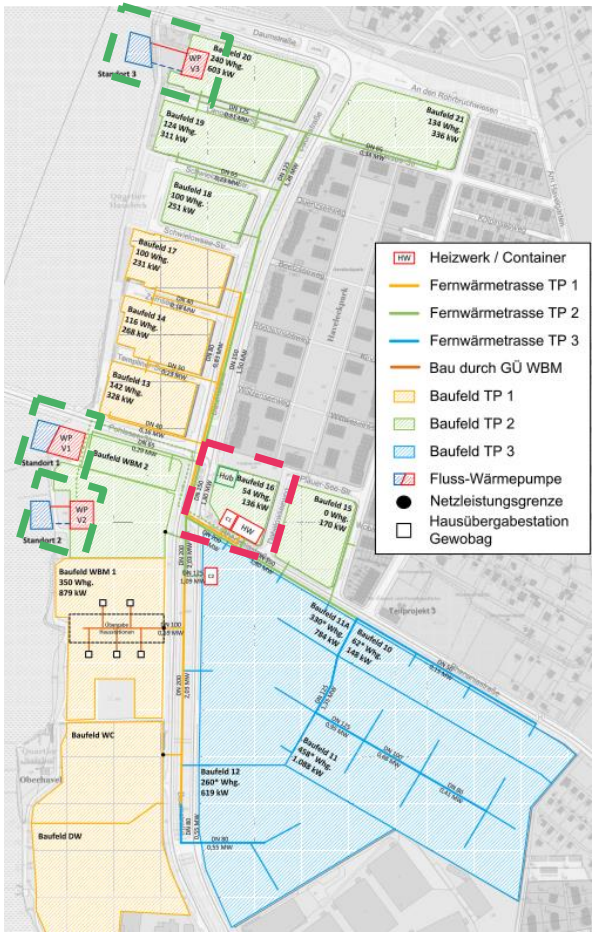
Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

## Herausforderungen (3/4)

**Energiekonzept**

- Gewobag ED tritt als Wärmeversorger der Gewobag und Dritter (öffentlicher Versorger) auf
- Stufenweiser Ausbau der Wärmeerzeugung nach Baufortschritt
  - Provisorium über Heizcontainer für 1. Teilprojekt
  - Errichtung einer Energiezentrale auf dem zentralen Baufeld mit BHKW und einer Wärmepumpe, welche die Flusswasserwärme der Havel nutzen soll
- Errichtung eines Nahwärmenetzes
- Der im BHKW produzierte Strom wird den Mietern im Quartier als „Quartier-Strom“ angeboten






Gewobag

# Wasserstadt Oberhavel

## Herausforderungen (4/4)

**Partizipation**

- Durchführung von regelmäßigen Informationsveranstaltung für Anwohner und Bürger
- kontinuierliche Information zur Quartiersentwicklung auf der Gewobag-Homepage und durch regelmäßigen Versand von Newslettern
- Beteiligung der Anwohner und Bürger im Wettbewerbsverfahren zum Quartier „Wohnen im Park“
  - Ideenworkshop als Grundlage für den Auslobungstext des Wettbewerbes
  - Abgabe eines Votums von Anwohnern und Bürgern zu den Wettbewerbsbeiträgen vor der Jurysitzung

Gewobag

# Quartier „Wohnen am Wasser“: Teilprojekt 1

## Überblick (1/2)

- 14 Gebäude mit 362 Wohnungen
- 9 Gewerbeeinheiten
- 1 Tiefgarage mit 95 PKW-Stellplätzen  (davon 10 Stellplätze mit Ladesäule)
- Gesamtinvestitionskosten ohne Grundstück inkl. zusätzlicher Kosten für Partizipation, Auflagen aus Schallschutz (Flughafen Tegel) etc. von rund 70 Mio. €  - entspricht rd. 3.000 €/qm Nutzfläche

Gewobag

# Quartier „Wohnen am Wasser“: Teilprojekt 1

## Überblick (2/2)

- Schaffung eines modernen, urbanen Quartiers mit attraktiver Lage an der Uferpromenade zur Havel
- Errichtung von überwiegend 2-4 Zimmerwohnungen als familienfreundliche Wohnungen
- Besonderheit: Reihenhauszeile mit 8 bestehenden Parzellen im Fremdeigentum vorhanden, daher behutsames Maß der Bebauung mit Rücksicht auf die vorhandenen Reihenhäuser (Entfall des Staffelgeschosses am direkt angrenzenden Gebäude)
- optimierte Ausnutzung der vorgegebenen Baufelder inkl. Umsetzung von Auflagen zur Grundrissgestaltung (Schallschutz) und Gebäudehöhen
- Ausführungszeitraum Sommer 2018 bis Sommer 2020



Gewobag

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Vorstandsmitglied der Gewobag**
Snezana Michaelis

Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

service@gewobag.de
www.gewobag.de

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.