

## 4.8 Berlin, Ziekowkiez

Illerzeile 1–55, Eschachstr. 58,  
Breitachzeile 1–13, Oeserstr. 1–44  
Ziekowstr. 89–99 und 101–118,  
13509 Berlin

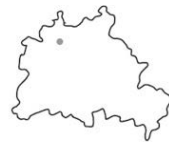


Abb. 34: Fotodokumentation, Ziekowkiez

4.8.1 Kenndaten

	Bestand	Nachverdichtung	
Baujahr	1953–1957	in Planung	
Planung	Herbert Noth, Edgar Wedepohl	Lorenzen Mayer Architekten	
Bauherrschaft	Gagfah	Vonovia SE	
Gebäude	41	82	66
Geschosse	I – XIV	I – XIV	
Wohneinheiten	1107	1700	1557
Parkplätze (Pkw)	499	-	701
GFZ	0,7	1,1	1,0
GRZ	0,2	0,3	0,3
Dichtefaktor	0,5	0,9	0,8
Baurecht	Bebauungsplan XX-4, 1960 Bebauungsplan XX-178c, 1981	Bebauungsplan 12–69 im Verfahren	

Tab. 8: Kenndaten Ziekowkiez

## 4.8.2 Planunterlagen

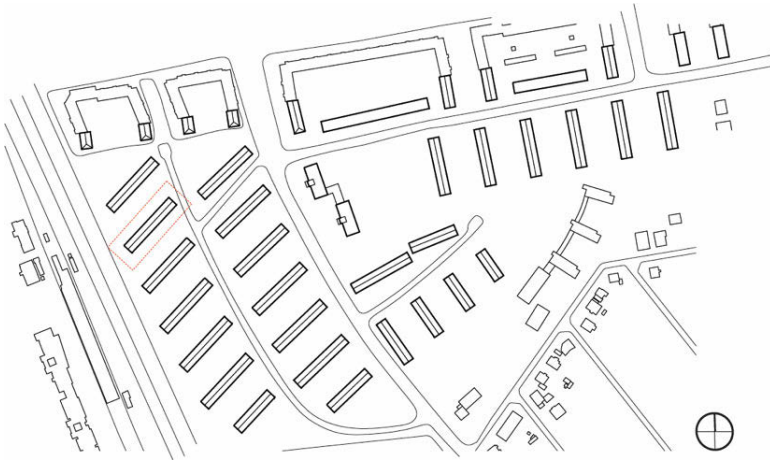


Abb. 35: Lageplan Bestand, Ziekowkiez



Abb. 36: Lagepläne Nachverdichtung Variante 1, Ziekowkiez



Abb. 37: Lagepläne Nachverdichtung Variante 2, Ziekowkiez



Abb. 38: Grundrisse & Schnitt Bestand – Aufstockung & Anbau 1, Ziekowkiez

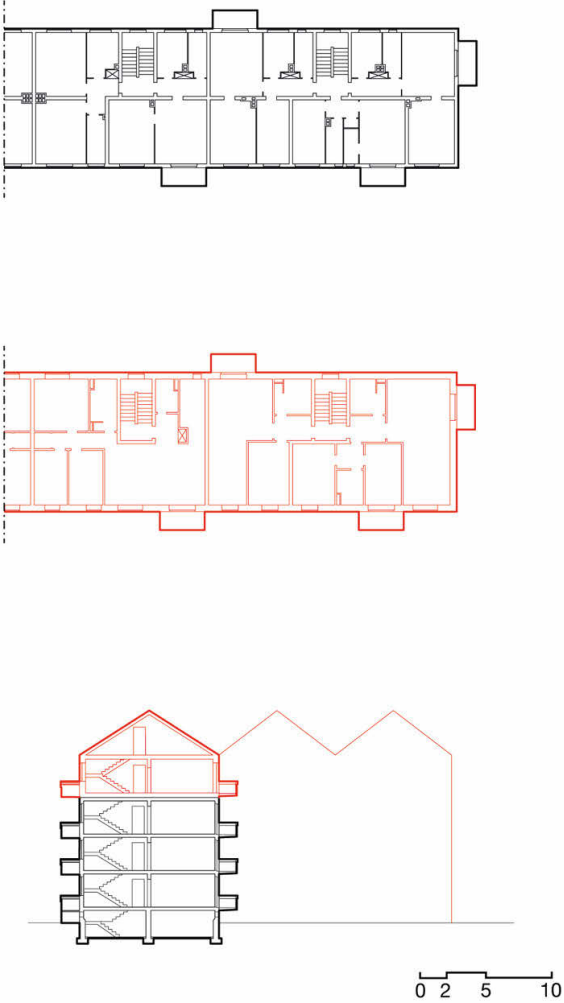


Abb. 39: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung & Anbau 2, Ziekowkiez

### 4.8.3 Entwicklung

Auf einem ehemaligen Acker- und Brachland im Nordwesten Berlins wurden während des Zweiten Weltkriegs Baracken für Zwangsarbeiter:innen errichtet. Nach Kriegsende begann die »Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten« (Gagfah) mit dem Bau einer Wohnsiedlung auf dem Gelände, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Im ersten Bauabschnitt wurden ab 1953 die für diese Zeit üblichen Zeilenbauten errichtet; danach folgten zwischen 1954 und 1957 zwei Punkthochhäuser. Jahrzehntlang wurde wenig in die Siedlung investiert. Aufgrund der Wohnungsknappheit in der Hauptstadt analysierte der Bezirk Reinickendorf das Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenzial und trat 2015 an die Gagfah heran.

Kurze Zeit danach übernahm der Immobilienkonzern Vonovia die Gagfah und damit auch das Nachverdichtungsprojekt. Zu diesem Zeitpunkt war der Modernisierungsbedarf in der Siedlung bereits hoch, vor allem in energetischer Hinsicht. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Lorenzen Mayer entwickelte die Vonovia die Überlegungen des Bezirks weiter – neben dem Aufstockungspotenzial bieten die Freiflächen auch Raum für Erweiterungen in der Fläche. Das Bezirksamt forderte, die Mieter:innen über den gesetzlichen Rahmen des B-Plan-Verfahrens hinaus zu beteiligen. In einer Informationsveranstaltung 2018 präsentierten die Vonovia und das Bezirksamt Reinickendorf die Pläne der Öffentlichkeit. Etwa ein halbes Jahr später folgte die erste frühzeitige öffentliche Bürgerbeteiligung im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens.

Das Quartier ist geprägt von altem Baumbestand. Die circa 1.100 Bäume sind für die Anwohner:innen ein besonders identitätsstiftendes und schützenswertes Merkmal ihres Wohnorts. Die erste Variante des Bebauungsplans mit circa 600 zusätzlichen Wohneinheiten wurde durch einen Zusammenschluss von Umweltorganisationen wegen der notwendigen Rodung und nicht möglichen Ausgleichpflanzung von bis zu 500 Bäumen abgelehnt. Sie befürchten insbesondere die »verminderte CO<sub>2</sub>-Bindung«, den »Ausfall der Luftfilterungsfunktion« und eine »signifikante Änderung des Lokalklimas« (LAG NATURSCHUTZ E.V., 2019). Der neue Planungsstand mit nur noch 450 Wohnungen sieht eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung für die zusätzlichen Versiegelungen vor. Zwischen den Zeilenbauten entfallen 50 % der geplanten Lückenschließungen. Die Anbauten befinden sich nur noch jeweils an einem Kopfe der Gebäude, nicht wie ursprünglich geplant an beiden. In Aufsto-

ckungen und Dachgeschossausbauten entstehen dafür mehr Wohnungen als in der vorherigen Planung (PAUL, 2022).

Um dem hohen Altersdurchschnitt innerhalb der Siedlung und der Bebauungsstruktur mit nicht barrierefrei ausstattbaren Wohnungen gerecht zu werden, eröffneten die Johanniter 2018 eine altersgerechte Wohnanlage im Kiezzentrum. Hier soll selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützung möglich sein, sodass die Bewohner:innen durchaus ihr ganzes Leben im Quartier bleiben können. In der Quartiersmitte entsteht ein zusätzliches neues Wohngebäude mit Nahversorgung sowie im Nordwesten eine Kindertagesstätte. Der Beginn der Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für 2024 vorgesehen. Die Vonovia rechnet mit einer Fertigstellung bis 2030 (PAUL, 2022).

Die etwa 4.000 Bewohner:innen des Kiezes leben alle in Mietwohnungen. Durch die Nachverdichtungsmaßnahme werden laut Vonovia circa 750 bis 1.000 weitere Bewohner:innen erwartet. Das Land bezuschusst etwa ein Drittel der neuen Wohnungen als sozialen Wohnungsbau (PAUL, 2022). Um die Bestandsmieter:innen vor Verdrängung und zu hohen Lebenshaltungskosten zu schützen, schloss der Bezirk mit dem Konzern eine Vereinbarung ab, die den »sozialverträglichen Ablauf der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen« sichern soll (DREWS, 2020). In drei Werkstätten wurden die Mieter:innen zu den Themen Mobilität, Modernisierung und Wohnumfeld befragt.

#### 4.8.4 Struktur

Der Gebäudebestand des Ziekowkiezes umfasst 41 Gebäude, wovon 26 in klassischer Zeilenbauweise, zwei als Hochhäuser und der Rest als straßenbegleitende oder blockrandergänzende Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Die beiden Punkthäuser mit 10 bzw. 14 Geschossen und einer Ladenzeile bilden das optische und geografische Zentrum der Siedlung. Die bestehenden Zeilen sind drei- bzw. viergeschossig mit Dachgeschoss und Keller. In einer klassischen Wohnung verteilen sich drei bis vier Zimmer auf 60 m<sup>2</sup> – nach heutigen Maßstäben kleine Wohnungen. Früher waren diese Wohnungen Familienwohnungen, heute wohnen die Mieter:innen meist allein darin. Durch diesen Wandel ist die allgemeine Belegungsdichte des Quartiers geschrumpft. Sie soll durch die Nachverdichtung wieder angehoben werden. Die Modernisierungen der Bestandswohnungen wurden nach Befragung der Mieter:innen geplant. Bei den etwa 450 neuen Wohneinheiten liegt der Schwerpunkt auf generati-



onsübergreifendem Wohnen. Die Vision ist ein familien- und generationengerechtes Quartier. Zusätzlich zu den Aufstockungen und Anbauten entstehen fünf Solitärbauten; davon eine Kita am nordwestlichen Rand des Quartiers, eine Erweiterung des Zentrums mit Anbindung an das vierzehnstöckige Bestandshochhaus, zwei Wohnhäuser am südlichen Gebietsrand und ein Nahversorger mit Wohnüberbauung. Die neuen Gebäude und Aufstockungen sollen in Holzmodulbauweise seriell gefertigt oder als Holz-Beton-Hybrid errichtet werden.

In den Aufstockungen entstehen Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. In den rechtwinklig zum Bestand angeordneten Anbauten sind im Erdgeschoss sowie in der ersten und zweiten Etage Geschosswohnungen mit zwei bis vier Zimmern untergebracht. Über das dritte Ober- und das Dachgeschoss erstrecken sich Maisonette-Wohnungen mit vier Zimmern. Während die Aufstockungen nur über die Bestandstreppenhäuser erschlossen werden können, sollen die Neu- und Anbauten Aufzüge erhalten. Hier könnten neben Familienwohnungen z.B. auch Alters-WGs entstehen. Der zweigeteilte Aufbau auf dem Nahversorger besteht pro Geschoss aus sechs Ein- bis Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Die zentralen Hochhäuser, früher als Männerwohnheim mit Ein-Zimmer-Apartments genutzt, wurden für das Seniorenwohnen umgebaut. Es entstanden 145 barrierearme Wohnungen mit ein oder zwei Räumen.

Im Nachverdichtungskonzept ist eine Optimierung der Stellplatzsituation vorgesehen, wobei auch neue Kfz-Stellplätze geschaffen werden sollen. Der Stellplatzschlüssel des Bestands liegt bei 0,45 und soll mindestens erhalten bleiben. Unterhalb eines Punktneubaus im Süden des Quartiers und des Nahversorgers östlich des Zentrums sind Tiefgaragen geplant.

#### 4.8.5 Einordnung

Die Bebauung des Ziekowkiezes ist heterogener als die der meisten Zeilenbausiedlungen. Nicht nur die zentral gelegenen Hochhäuser heben sich von den Zeilenbauten ab, sondern auch die einzelnen Straßenzüge zueinander. Der Nachverdichtungsentwurf nimmt diese Vielfalt in unterschiedlichen Strategien und Unterkategorien auf. Während die meisten Anbautypen in der Kubatur ähnlich erscheinen, bieten sie im Inneren doch jeweils einen anderen Wohnungsmix. Durch die Aufstockungen werden die unterschiedlichen Höhen des Bestands annähernd nivelliert. Es ist zu erwarten, dass das Viertel nach dem Eingriff homogener wirkt.

Die Anbauten nehmen einige Elemente des Bestands auf, stellen jedoch aufgrund ihrer baulichen Form und ihrer Positionierung eine andere Gebäudetypologie dar, die eher an Townhouses erinnert. Der Nutzungsmix im Quartierszentrum wird durch fünf Neubauten mit Mischnutzung verstärkt. Inklusive Wohnformen finden sich außerdem im Quartierszentrum und in den Anbauten. Die vorhandenen Grünflächen sollen im Zuge der Maßnahmen aufgewertet und mit eindeutig definierten Nutzungen und neuen Erholungs- und Begegnungsräumen optimiert werden. Im 90-Grad-Winkel zu den Bestandszeilen positionierte Anbauten fassen den Außenraum stärker. Die Reduzierung der Anbauten in der zweiten Variante lässt der Grünraum stärker fließen als in der ursprünglichen Nachverdichtungsplanung. Durch die im Rahmen des B-Planverfahrens notwendige und darüber hinaus vom Bezirk geforderte Bürgerbeteiligung können Anwohner:innen ihre Wünsche und Expertise in die Umgestaltung ihres Wohnortes einbringen.