

Der Neubau im Überblick

Meilensteine

- **2012:** Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung von Marzahn-Hellersdorf zum Bebauungsplan (B-Plan XXIII-15b-1)
- **seit 2021:** Verschiedene Beteiligungsveranstaltungen und Abstimmungsgespräche
- **2024 (August):** Abschluss städtebauliche Planung und Beauftragung eines Generalübernehmers zur Neubaurealisierung
- **2024 (Dezember):** Baubeginn
- **2025:** Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht
- **2027 (Sommer):** voraussichtliche Fertigstellung der Mietwohnungen von degewo, anschließend Vermietung

Grundstücksfläche	etwa 45 ha
Gebäude	35 Mehrfamilienhäuser – auch Reihenhäuser, 51 Grundstücke für private Eigenheime nach Erbbaurecht
Geschosse	Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren zurückversetzten, kleinerem Staffelgeschoss
Wohnungszahl	248 Mietwohnungen
Wohnungsschlüssel	2-Zimmer-Wohnungen: 54, 3-Zi.: 54, 4-Zi.: 70; 5-Zi.: 70 (Größen zwischen 52 und 141 m ²)
Wohnfläche	ca. 22.500 m ²
Förderung	136 Wohnungen (Wohnbaufördermittel des Landes Berlin)
Energiestandard	EH-40-Bauweise
Partizipationsstufe	2 (Information und Konsultation), nach „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften“
Architekturbüro	SWP Gesellschaft für nachhaltige Bauplanung
Generalübernehmer	Brüninghoff GmbH & Co. KG

Weitere Informationen

Hier finden Sie die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens, einen Lageplan und ein Newsletter-Formular für die Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht:



[www.degewo.de/
partizipation-bisamstrasse](http://www.degewo.de/partizipation-bisamstrasse)

Bei Interesse an einer Mietwohnung im Neubauvorhaben Bisamstraße können Sie sich hier bei unserem Neubau-Newsletter anmelden:



[www.degewo.de/
neubau-bisamstrasse](http://www.degewo.de/neubau-bisamstrasse)

degewo AG
Quartiersmanagement
Team Partizipation
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

degewo.de

Unverbindliche Darstellung
von Mehrfamilienhäusern.
Bild: Brüninghoff GmbH & Co.KG/Büro



Bisamstraße

Informationen zum Wohnungsneubau



Neues Wohnen in Mahlsdorf

Auf dem Baufeld Bisamstraße im Ortsteil Mahlsdorf, gleich an der Landesgrenze zu Brandenburg, entstehen 248 neue degewo Mietwohnungen bis zum Sommer 2027. Wir realisieren Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser, auch mit barrierefreien und geförderten Wohnungen. Zusätzlich bieten wir Pachtgrundstücke für private Eigenheime an. So schaffen wir Wohnraum für neue Nachbarinnen und Nachbarn mit verschiedenen Wohnbedarfen und -wünschen.

Eine Kita haben wir bereits anteilig finanziert, ebenso die angrenzende Grünfläche. Zum Ende des Neubauvorhabens erfolgt auch der Ausbau der Stralsunder Straße.

Auf unserem Grundstück sind ausreichend Stellplätze für Pkw sowie Fahrräder eingeplant und der S-Bahnhof Birkenstein ist gut zu Fuß zu erreichen.

Holzhybridbauweise und Klimaschutz

Solarpaneele auf den Gründächern, Regenwasserversickerung am Ort, Effizienzhaus 40-Standard und umfangreiche Maßnahmen für Tiere, darunter die Ansiedlung von verschiedenen bodenbrütenden Vogelarten in Ersatzlebensräumen, sind unser Beitrag zum Klima- und Artenschutz beim Neubau. Weiterhin werden für die Wärmeversorgung Geothermie und anteilig Luftwärmepumpen eingesetzt.

Die Bauweise mit grundlegenden Betonelementen und hauptsächlich Holz-Fertigteilen reduziert den CO₂-Fußabdruck für den Neubau erheblich, weil Holz als nachwachsender Rohstoff CO₂ bindet. Bauzeit und Lärm sind im Vergleich zum konventionellen Bauen ebenso geringer.



Schafe weiden für einen nachhaltigen Rückschnitt auf dem Baufeld, Foto: degewo

Fragen und Antworten

Für wen wird am Standort gebaut? Wie viele Menschen werden einziehen?

degewo: Geplant ist es, barrierearmen Wohnraum sowohl für Familien als auch für andere Zielgruppen wie z. B. ältere und alleinstehende Menschen zu realisieren. Anhand des Wohnungsmix gehen wir von etwa 900 neuen Bewohnerinnen und Bewohnern aus.

Wird es für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend Parkplätze geben?

degewo: Geplant wird für die Mietwohnungen mit einem Pkw-Stellplatzschlüssel von etwa 0,8. Das heißt, auf zehn Wohnungen planen wir acht Parkplätze auf dem Grundstück von degewo (Berechnung ohne das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenland). Fahrradstellplätze werden ebenso geschaffen. Mit Blick auf unsere Zielgruppen, zukünftige Entwicklungen bei der Mobilität und den guten Anschluss an Bus und S-Bahn gehen wir von ausreichend Pkw-Stellplätzen aus.

Der nächste S-Bahnhof Birkenstein lässt sich in etwa 12 Minuten zu Fuß und weniger als 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. Der Regionalbahnhof Mahlsdorf ist etwa 10 Fahrradminuten entfernt.

Wird es kleine Läden geben?

degewo: Im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht störendes Gewerbe grundsätzlich zulässig. Auf Anregung der Anwohnerinnen haben wir daher die Umsetzung von gewerblich vermietbaren Flächen, z. B. für Kiosk oder Paketshop, geprüft. Aufgrund fehlender Nachfrage realisieren wir keine Gewerbeflächen. Der vorhandene Einzelhandel am S-Bahnhof Birkenstein bleibt ein gut erreichbares Versorgungsangebot.

Auf welcher Grundlage erfolgt die Planung?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf und degewo: degewo hat das Gelände Ende der 1990er Jahre erworben und mit dem Bezirk beplant. Es lag ein Bebauungsplan für bis zu viergeschossige Gebäude vor (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser). 2006 gab es dann aufgrund der veränderten Marktlage eine Änderung zu einer geringeren baulichen Dichte. Der 2013 neu festgesetzte Bebauungsplan ermöglichte nun den Verkauf von 350 Parzellen für den Einfamilienhausbau. Praktisch wurden bis 2015 183 Parzellen an Einzelseigentümer verkauft. Aufgrund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin konnten seitdem keine Verkäufe von landeseigenen Flächen mehr stattfinden. 2019 hat degewo noch die Erschließungsmaßnahmen für die nicht bebauten Bereiche des Areals fertiggestellt.

In Abstimmung mit dem Senat und dem Bezirk soll nun ein Wohnungsneubau mit Mehrfamilienhäusern auf den Flächen realisiert werden. Mit der geplanten Bebauung befindet sich degewo im festgesetzten und zulässigen Rahmen des gültigen Bebauungsplans.

Wann werden Schule, Sportplatz und Park fertiggestellt?

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf: Ein Schulneubau (Integrierte Sekundarschule mit Grundschulteil) als Gemeinschaftsschule wird in Amtshilfe durch das Land Berlin errichtet. Eine Inbetriebnahme ist zum Start des Schuljahres 2025/26 geplant.

Das Straßen- und Grünflächenamt hat die Herstellung der Grünanlage in die Investitionsplanung des Bezirksamtes mit aufnehmen lassen. Das Bezirksamt sieht aktuell keine Investitionsmöglichkeiten dieser Grünanlage vor 2030. Im aktuellen Investitionsplan ist die Investitionsmaßnahme frühestens ab 2030 vorgesehen.

Hochbeet-Aktion mit der Kita Grashüpfer und Informationspavillon 2021, Foto: Cathrin Bach



Beteiligung der Anwohnenden und Bebauungsplan

Grundlage für die bauliche Veränderung ist ein Bebauungsplan, der von der Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf beschlossen wurde. Dazu hat der Bezirk ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die Öffentlichkeit beteiligt (B-Plan XXIII-15b-1, nach § 30 BauGB). Der großen Wohnungsnachfrage entsprechend haben wir mit dem Berliner Senat und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf die bauliche Umsetzung abgestimmt. Zusätzlich haben wir den Kontakt mit den Anwohnenden, einer Bürgerinitiative und Vertretenden von sozialen Einrichtungen gesucht.

In einigen Bereichen konnten wir die eingeholten Vorschläge berücksichtigen, während andere leider nicht umsetzbar waren. So wurde die Wohnungsanzahl reduziert und die Zahl der Pkw-Stellplätze erhöht.

Auf Grundlage der Diskussion von Bauvarianten haben wir die Mehrfamilienhäuser neu positioniert und die Gebäude entlang der Straßen teilweise zurückgesetzt. Zusammen mit den verschiedenen Gebäudetypen entsteht damit eine größere bauliche Vielfalt.



Baustellenorganisation

Wohnungsneubau Bisamstraße

Wichtige Termine

- Mai 2025: Beginn der Grundleitungs- und Gründungsarbeiten, bei denen die Tragelemente für die Gebäude in den Untergrund eingebracht werden.
- Ab April/Mai 2025: Einrichtung einer Halteverbotszone für die Schongauerstraße

Weitere Hinweise

- Baustellenzufahrt: Über die Dahlwitzer und Schongauer Straße
- Kita Grashüpfer: Der Betrieb der Kita soll möglichst nicht beeinträchtigt werden.
- Gebäudeerrichtung: Von Norden nach Süden entlang der Bisam- und Seidenschwanzstraße
- Mobile Kräne: Einsatz für den Aufbau der Gebäude (zeitlich begrenzte Kranstandorte)

Sie haben Hinweise oder Fragen zur Baustelle?

bisamstrasse@degewo.de

Bitte achten Sie besonders auf aktuelle Ausschilderungen

