

Neubau von Mitarbeiterwohnungen

Berliner Verkehrsbetriebe
(BVG)

17.09.2025

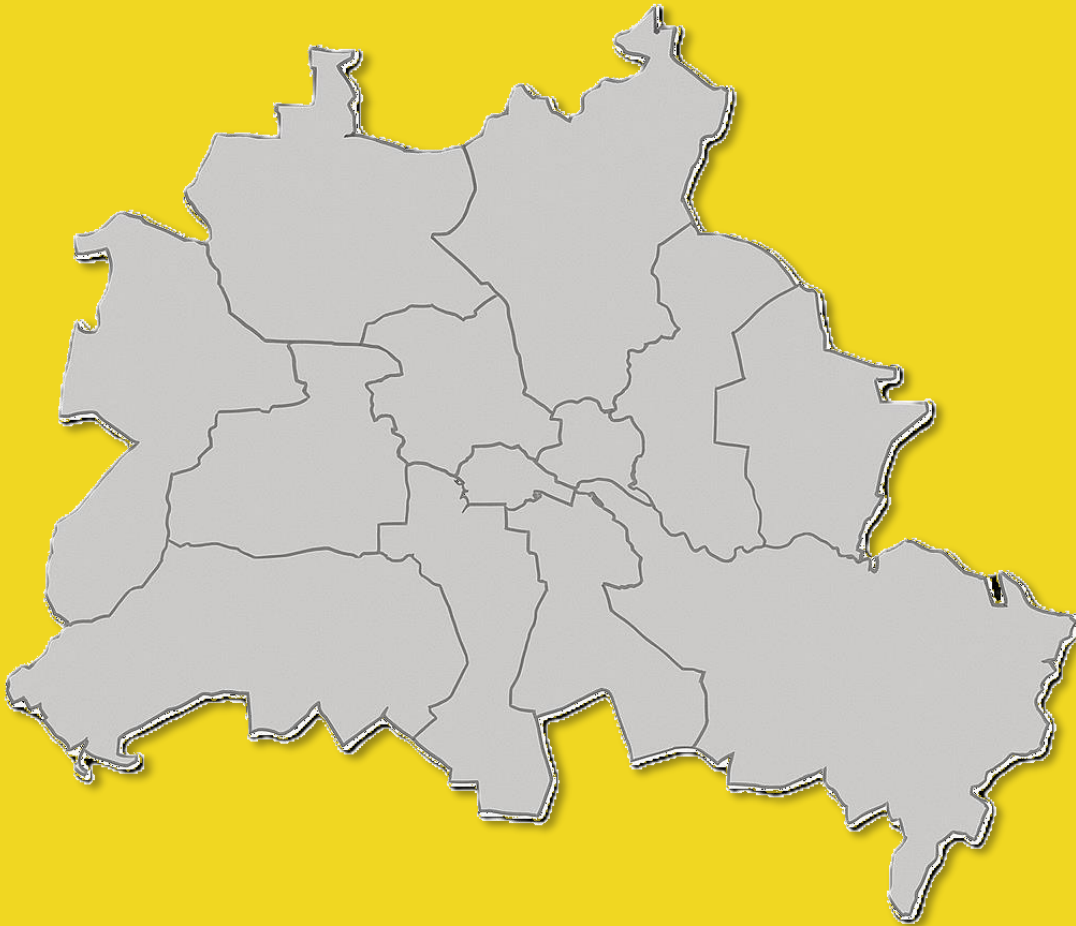
Historie und Allgemeines

1

- ✓ URBANIS ist ein 100% Tochterunternehmen der BVG
- ✓ BVG hatte bis 2005 ca. 5100 eigene Wohnungen
- ✓ Aktueller Bestand beträgt 146 Wohnungen
- ✓ Aktuell auch 5 Wohnungen für Onboarding Prozesse bei der Berlinovo angemietet
- ✓ Wiederaufnahme dieses Themas seit 2023

2

- ✓ Mitarbeiterfindung/ Mitarbeiterbindung
- ✓ Attraktiver Arbeitgeber
- ✓ Sinnvolle Nachverdichtung der BVG- Liegenschaften



Übersicht der Wohnungsbauprojekte

1 U Hönow

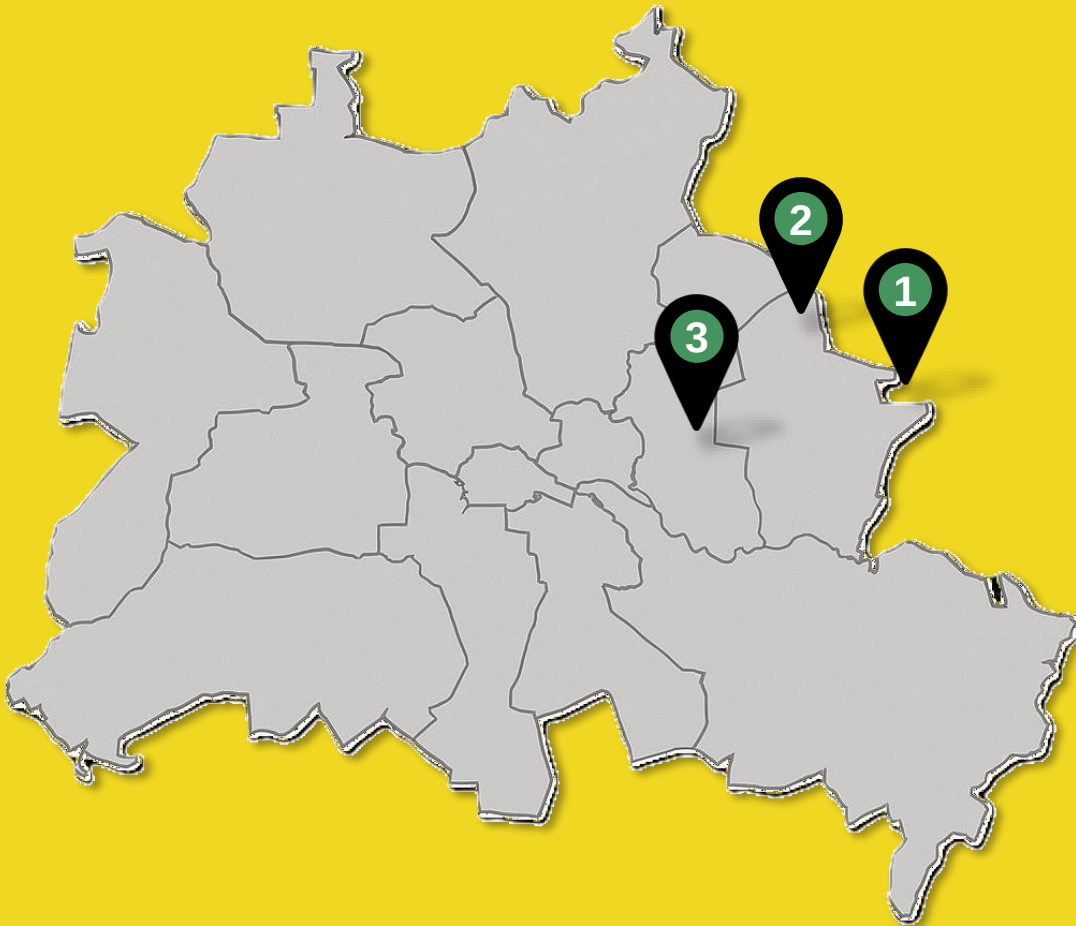
- ✓ 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- ✓ Anzahl der Wohnungen (Plan) **57**

2 (Betriebshof) Marzahn

- ✓ 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen (auch für Onboarding)
- ✓ Anzahl der Wohnungen (Plan) **142**

3 (Betriebswerkstatt) Friedrichsfelde

- ✓ Apartments für Azubis und Studierende
- ✓ Anzahl der Wohnungen (Plan) **116**



Verschiedene wichtige planungsvorbereitende

Meilensteine wurden in den Wohnungsbauprojekten erreicht

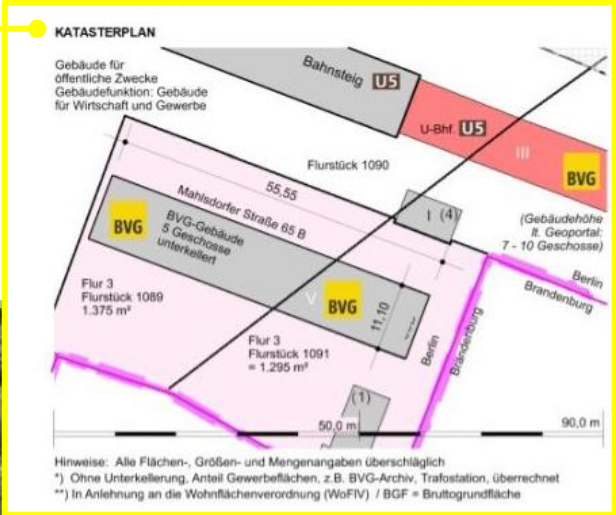
	Hönow 1	Marzahn 2	Friedrichsfelde 3
			
Bisherige Aktivitäten	– Voruntersuchungen sind erfolgt – Abstimmungen mit Denkmalschutz und Bauaufsicht erfolgt – Abstimmungen mit BVG-Fachgewerken laufen	– Mit Behörden vorabgestimmter Entwurf liegt vor – Voruntersuchungen sind erfolgt; Schallschutzanforderungen können baulich erfüllt werden	– Projektvorstellung beim Bezirk und Bezirksverordnetenversammlung
Nächste Schritte	– Bauvoranfrage – Abriss des Gebäudes und Verlagerung der Trafostation	– Abstimmung Schnittstellen Betriebshof – Erarbeitung Plangenehmigung	– Projektkonkretisierungen

URBANIS , **BVG**
Belebt Leben in der Stadt



Grundstückseigentum:
Nutzung:

BVG
Möbellager



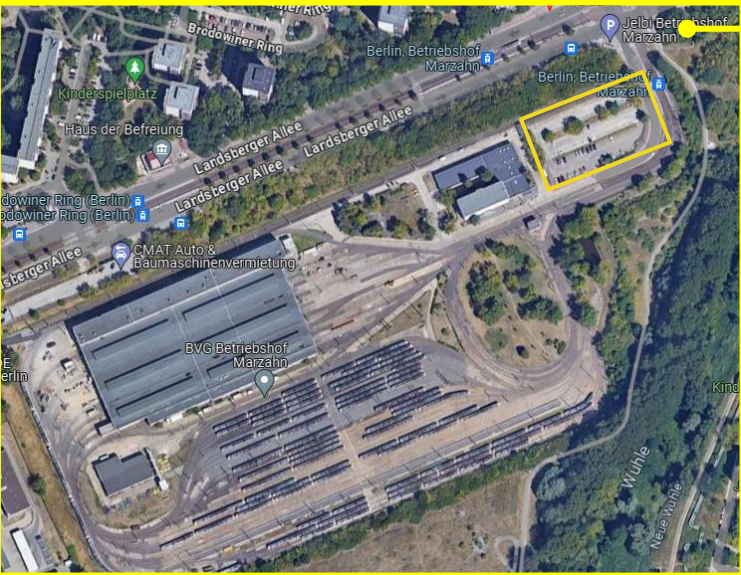
An aerial photograph showing a proposed modern building complex with two long, yellow, rectangular structures featuring green roofs. One roof is equipped with solar panels. The complex is surrounded by lush green trees and is situated next to an existing multi-story building with a red-tiled roof and solar panels. A road and a parking lot are also visible in the scene.

EG/ Parkfläche:	2.360 m²
Summe (Brutto):	5.530 m²
<u>davon Wohnen (Netto):</u>	<u>4.150 m²</u>
Summe (brutto)	7.890 m²

Mögliche Wohnungen

1,5 Zimmer:	25 m ²	4
3 Zimmer	70 m ²	31
4 Zimmer	85 m ²	22
Summe:		57

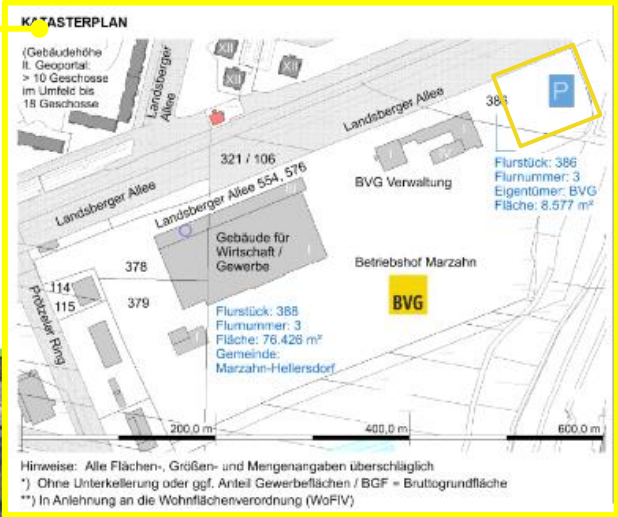
Marzahn - Atrium



Aktuelle Nutzung

Grundstückseigentum:
Gebäude:
Nutzung:

BVG
-
Parkplatz



Zukünftige Nutzung als Wohnungen

Gewerbe/ Parkfläche:	3.325 m²
1. OG Gewerbe (anteilig)	875 m²
1. OG Wohnen (anteilig)	1.225 m²
2.-6. OG (je 2.100 m²)	10.500 m²
7.-8. OG (je 830 m²)	1.660 m²
9. OG	500 m²
10.-17. OG (je 360 m²)	2.880 m²
Summe (Brutto):	21.000 m²
davon Wohnen (Netto):	10.059 m²
Davon Gewerbe:	4.200 m²



Mögliche Wohnungen

1,5 Zimmer:	50 m²	40
(inkl. On-Boarding-Apartments)		
3 Zimmer	70 m²	57
4 Zimmer	90 m²	45
Summe:		142

Marzahn – Schallschutz/ Energieversorgung

URBANIS
Bringt Leben in die Stadt

BVG

Zufahrtsbereich

Die Überdachung im Bereich der Zufahrt könnte „aufgefächert“ werden, so dass die Schalllinien abgehalten werden und das Licht in die darunterliegende Ebene eindringen kann.

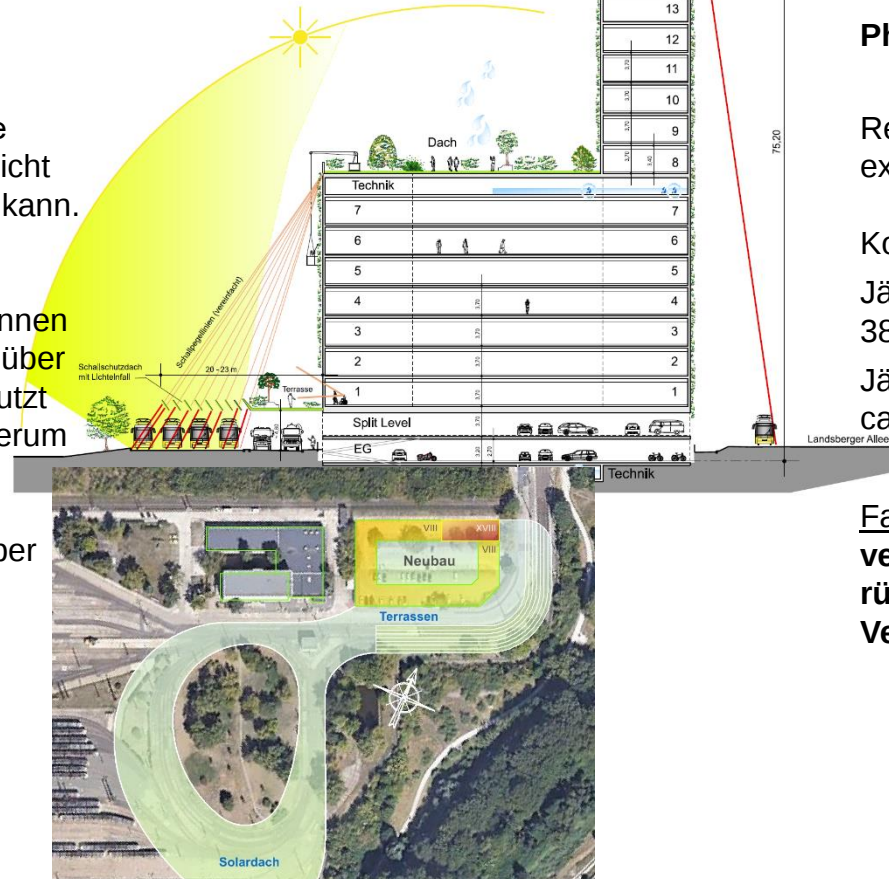
Das Schallschutzdach ist oberhalb der Tramoüberleitungen zu errichten. Damit können darunter liegende Geschosse (bis zu 5 m über Geländehöhe) nicht für Wohnzwecke genutzt werden. Für ein einfaches Parkdeck wiederum sind 5 m Geschosshöhe unzureichend.

Mittels einer kleinen Absenkung könnte aber ein Split-Level, und damit ein zweites Parkdeck, eingezeichnet werden.

*Auszug aus der vorab erstellen
Stellungnahme Büro BeSB*

Damit kann die Einhaltung eines Beurteilungspegel nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) zur Nachtzeit sicher gewährleistet werden.

Der Verkehrslärm-Beurteilungspegel an der Süd- und Südostfassade des Plangebäudes kann nachts auf Werte von sehr deutlich unter 60 dB(A) vermindert werden, sodass hier der Schwellenwert für eine potenzielle Gesundheitsgefährdung gem. Berliner Leitfaden auch entsprechend deutlich unterschritten wird. Auch der der West- und Ostfassade wird dieser Schwellenwert nun überwiegend unterschritten.



Photovoltaik, liegende Ausführung

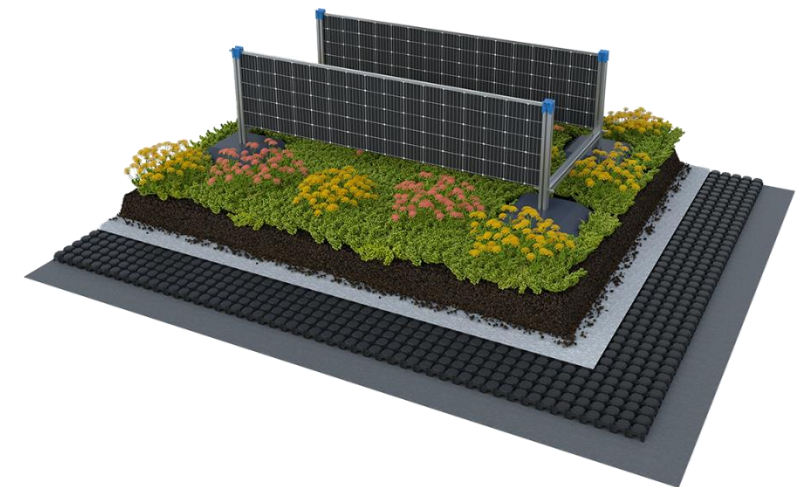
Rechenansatz (abgestimmt mit SolarKonferenz)
exemplarisch für 6.000 m² Dachfläche:

Kosten für 6.000 m², ca.: 1.2 bis 1.4 Mio. EUR, netto

Jährlicher Energiebedarf von 291 Wohnungen, ca.:
381.000 kWh

Jährlicher Ertrag von rund 6.000 m² Photovoltaikfläche,
ca. 1.080.000 kWh

Fazit: Damit könnte die gesamte Immobilie autark
versorgt werden und der erhebliche Überschuss ggf.
rückgeführt oder dem BVG Betriebshof zur
Verfügung gestellt werden.



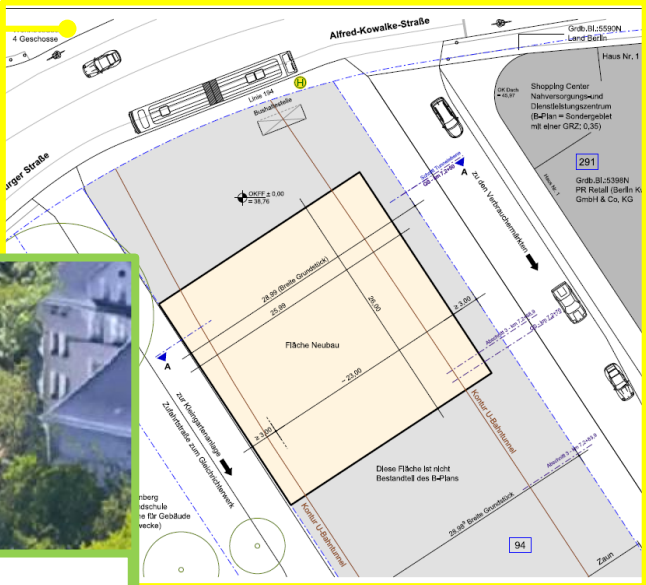
Friedrichsfelde – Azubi-/ Studentenwohnen (I)



Aktuelle Nutzung

Grundstückseigentum:
Gebäude:
Nutzung:

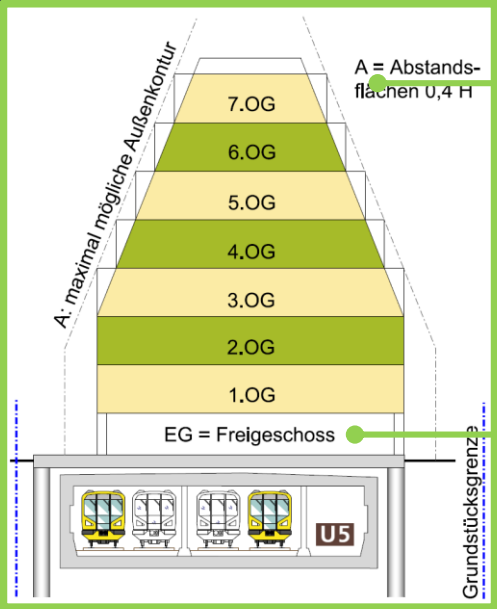
BVG
-
Freifläche



Zukünftige Nutzung als Wohnungen

EG/ Müll, Fahrräder etc.:	1.064 m ²
1. OG	1.064 m ²
2. OG	1.064 m ²
3. OG	845 m ²
4. OG	710 m ²
5. OG	398 m ²
6. OG	264 m ²
7. OG	264 m ²

Summe (Brutto): 5.409 m²
davon Wohnen (Netto): 1.513 m²



Mögliche Wohnungen

Apartments: 25 – 30 m² 116

ggf. Gewerbe
(Restaurant)

Vielen Dank für

Ihre Aufmerksamkeit