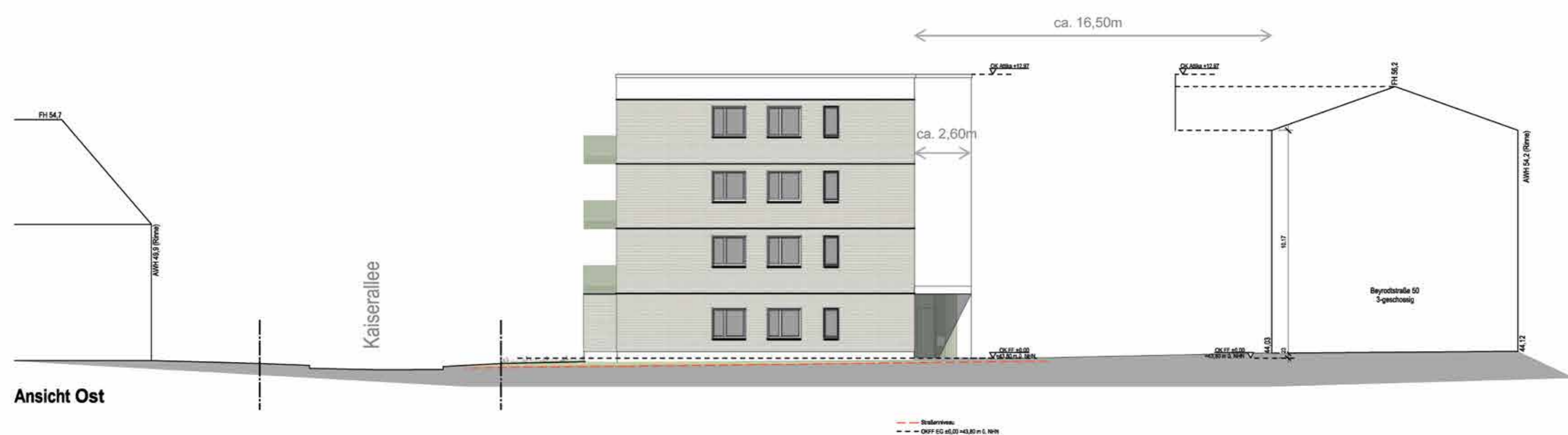


# Neue Wohnungen für Marienfelde

Auf dem Grundstück zwischen Welterpfad und Beyrodtstraße, Ecke Kaiserallee werden neue Wohnungen entstehen. Das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo baut hier ab Oktober 2022 einen Neubau mit 25 Wohneinheiten. Das neue Wohngebäude hat vier Geschosse und wird in Holz- Hybrid- Bauweise errichtet.



## Standort des Neubaus





# Aktualisierte Fragen

## 1. Warum wird an der Beyrodtstraße gebaut?

Als städtisches Wohnungsunternehmen haben wir vom Senat den Auftrag rund 5.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Um dieses Ziel auch tatsächlich umsetzen zu können, prüft degewo ihre Grundstücke auf Flächen für Neubau und Erweiterungen.

## 2. Was ist auf dem Grundstück in Marienfelde geplant?

degewo plant den Bau eines Wohngebäudes in Holz-Hybridbauweise mit 25 Wohnungen. Es entsteht ein viergeschossiges Gebäude mit 1-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen.

## 3. Was ist der aktuelle Planungsstand

Das Projekt befindet sich in der Genehmigungsphase, die Ausführungsplanung wird parallel vorbereitet.

## 4. Warum gab es eine Planungspause?

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hatte das Baugesuch vorerst versagt und den Genehmigungsprozess damit an die obere Bauaufsicht (Senat) übergeben.

## 5. Was sind die nächsten Schritte?

Fortschreibung der Ausführungsplanung, Einbindung der Anwohnerbeteiligung in die Freianlagenplanung.

## 6. Wann ist mit dem Baustart zu rechnen, wann mit der Fertigstellung?

Die Arbeiten auf dem Grundstück sind frühestens ab Oktober 2022 geplant. Mit einer Gesamtfertigstellung ist dann im Frühjahr 2024 zu rechnen.

## 7. Wie kann ich mich über das Bauvorhaben informieren?

degewo informiert Anwohnerinnen und Anwohner kontinuierlich über das Bauvorhaben und über Beteiligungsmöglichkeiten. Dies erfolgt beispielsweise in Form von Mieterschreiben, Handzettel und über die degewo-Homepage.

## 8. Ich interessiere mich für eine Neubauwohnung. Wohin kann ich mich wenden?

Wir befinden uns in der Planungsphase. Die Vermietung startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug, nach derzeitigem Stand frühestens ab September 2023. Gerne können Sie sich dann über unser Vermietungsportal auf eine Wohnung bewerben.

## 9. Welcher Beitrag wird zur ökologischen Aufwertung geleistet?

Die Dachflächen des Neubaus und die überdachten Fahrradstellplätze werden begrünt. Teile der Gebäudefassaden werden eine Rankbegrünung erhalten. Zusätzliche

Strauchflächen und freiwachsende Hecken werden mit Blühgehölzen bepflanzt. Ebenso werden Ersatzbäume mit Nahrungsangebot für Insekten und Vögel gepflanzt. Die notwendigen Zuwegungen werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das Niederschlagswasser wird in der Dachbegrünung gespeichert und der Überschuss den Pflanzungen zugeleitet. Restliche Mengen werden auf dem Grundstück versickert.

## 10. Wo wird es den Ausgleich für die gefälltten Bäume geben?

Ersatzbäume werden als ökologischer Ausgleich für notwendige Baumfällungen sowohl auf dem Grundstück selbst als auch im benachbarten Siedlungsbereich entlang der Kaiserallee gepflanzt.

## 11. Welche Untersuchungen wurden zum Artenschutz vorgenommen?

In den Jahren 2020 und 2021 wurde auf die folgenden geschützten Arten auf dem Grundstück hin untersucht:

- Vögel,
- Fledermäuse,
- Zauneidechsen,
- Schmetterlinge.

Im Sommer 2022 werden die Fledermausarten schwerpunktmäßig erneut untersucht.

## 12. Was ist ein Artenschutzgutachten bzw. der artenschutzrechtliche Fachbeitrag?

Ein Artenschutzgutachten gibt Aufschluss auf Vorkommen von geschützten Arten, prognostiziert mögliche Störungen und gegebenenfalls Schädigungen und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es empfiehlt Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der prognostizierten Störungen und Schädigungen. Es schlägt Maßnahmen zur Kompensation und zur Biotopaufwertung vor.

## 13. Wie bleibt der Artenschutz im Wohngebiet erhalten oder wird sogar gefördert?

Die Lebensstätten von geschützten Arten werden vor Beginn der Baumaßnahme im direkt benachbarten Siedlungsbereich entlang der Kaiserallee durch Ersatznisthilfen kompensiert. Der Wohnungsneubau selbst wird zusätzliche Nisthilfen an der Gebäudefassade erhalten.

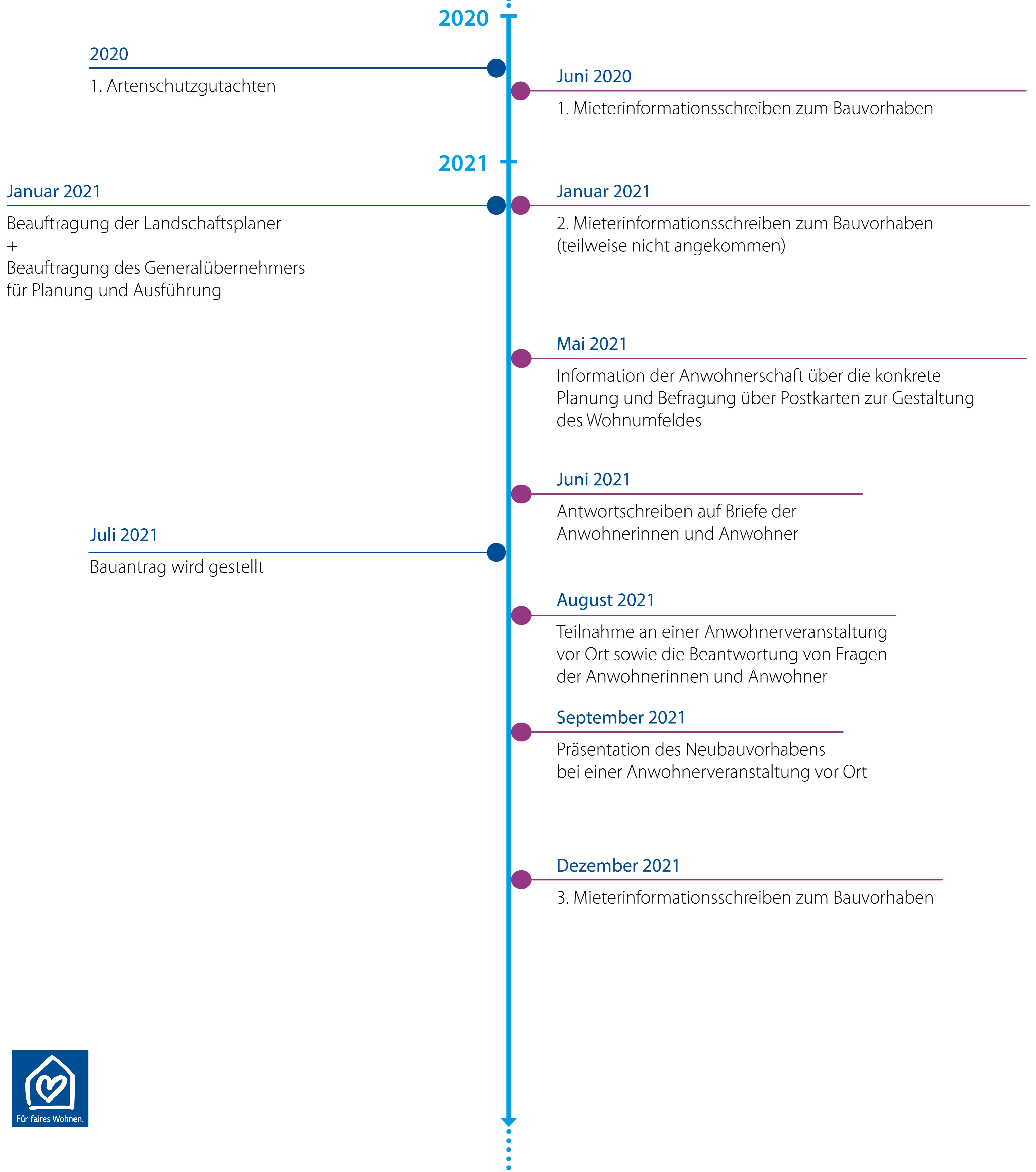
## 14. Welcher Beitrag wird zur zusätzlichen Förderung des Artenschutzes geleistet?

Die oben erwähnten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung haben einen zusätzlichen positiven Einfluss auf die Lebensräume von geschützten Arten.

# Zeitplan

## Planung

## Beteiligung

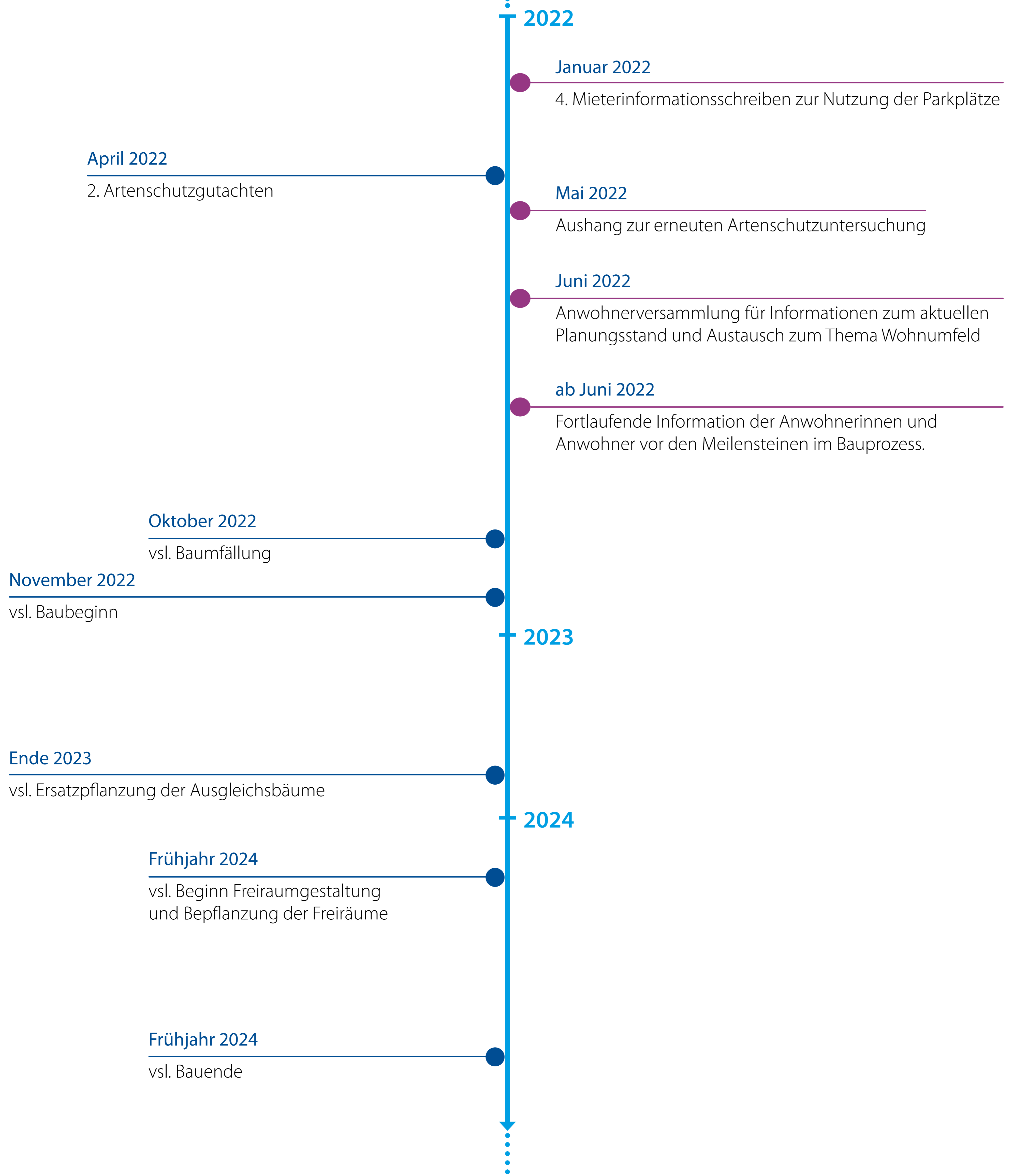




# Zeitplan

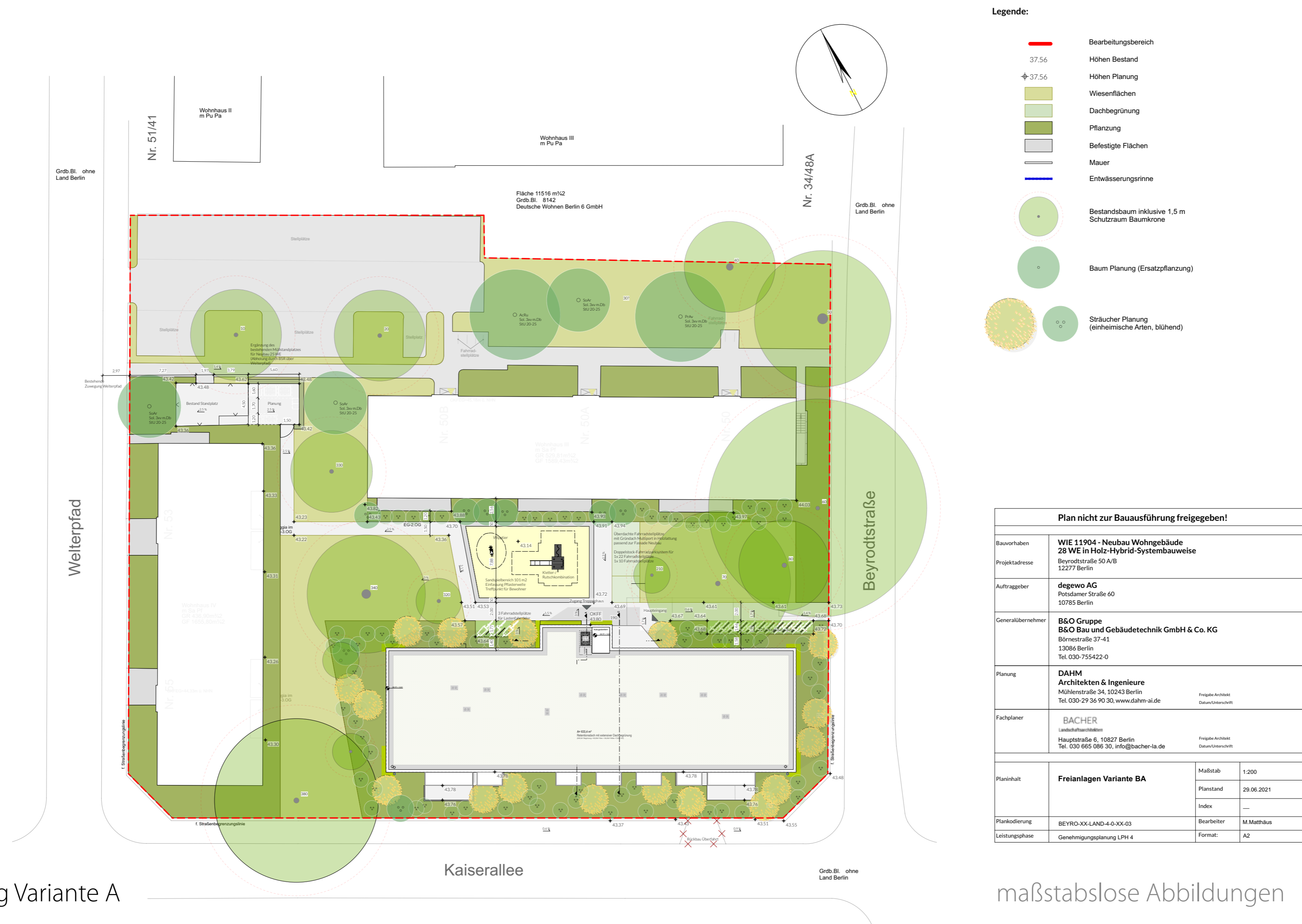
## Planung

## Beteiligung





# Beitrag zur öko- logischen Aufwertung



Freiraumplanung Variante A

maßstabslose Abbildungen

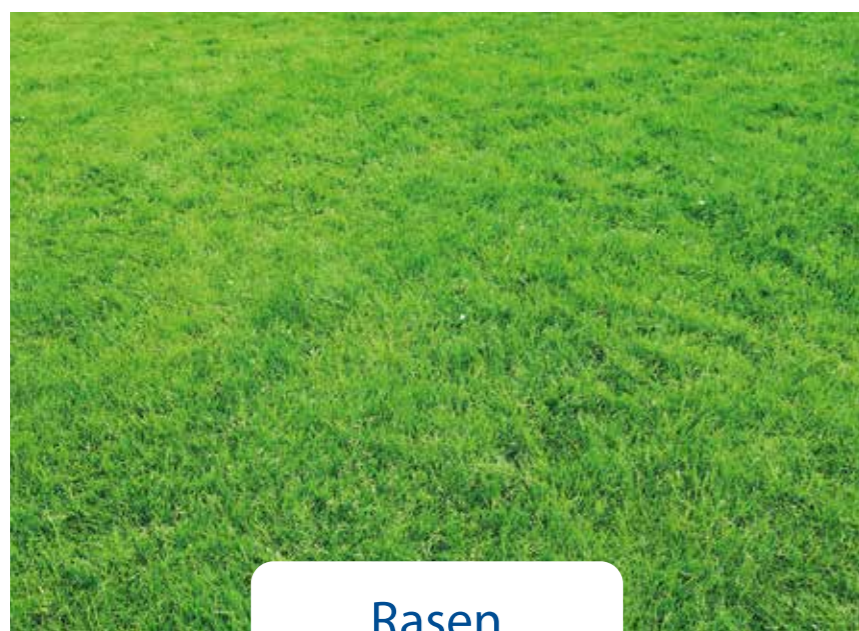
## 1. Ersatzbäume



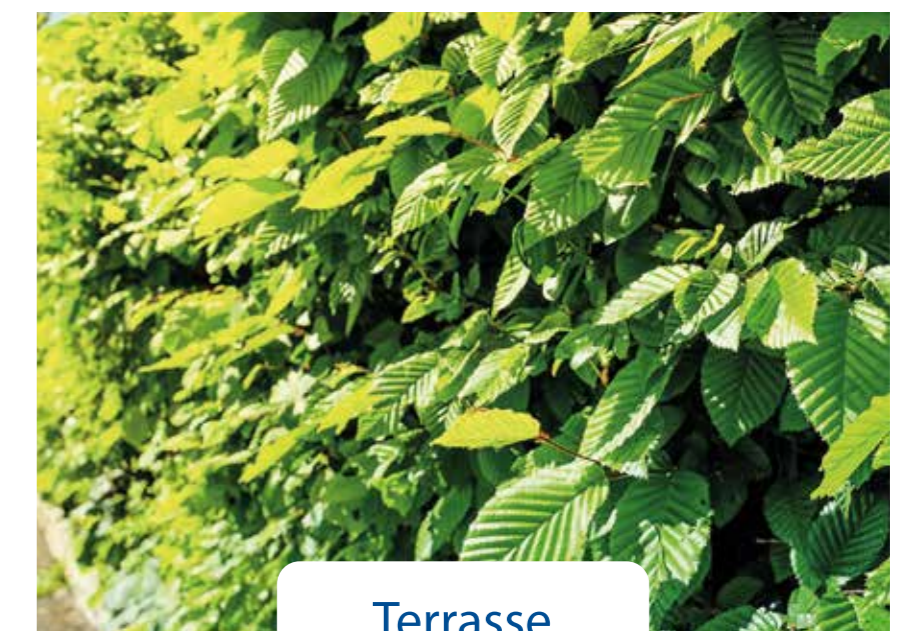


## 2. Ersatzbepflanzung und Begrünung

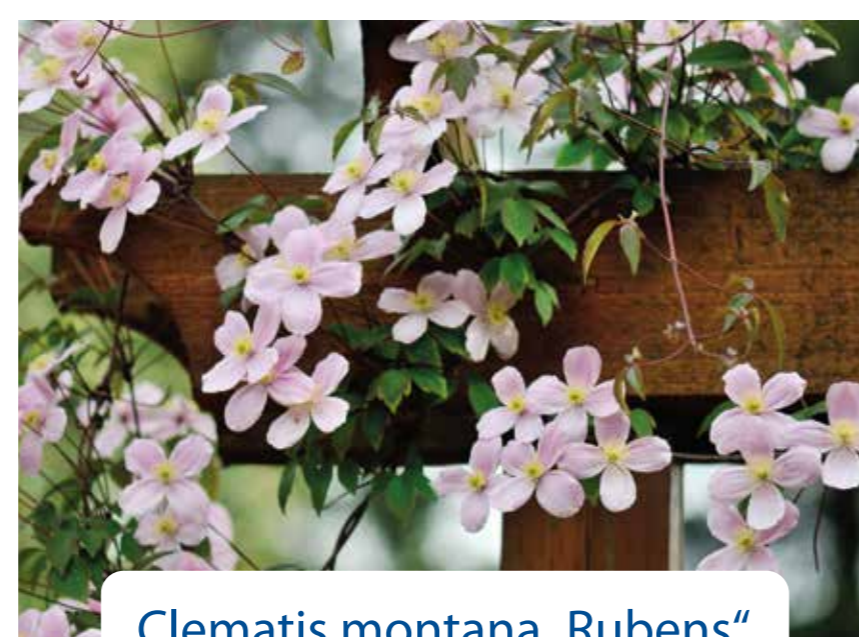
### Rasen/Blütenwiesen



### Hecken/Terrassen



### Fassadenbegrünung



### Strauchbepflanzung

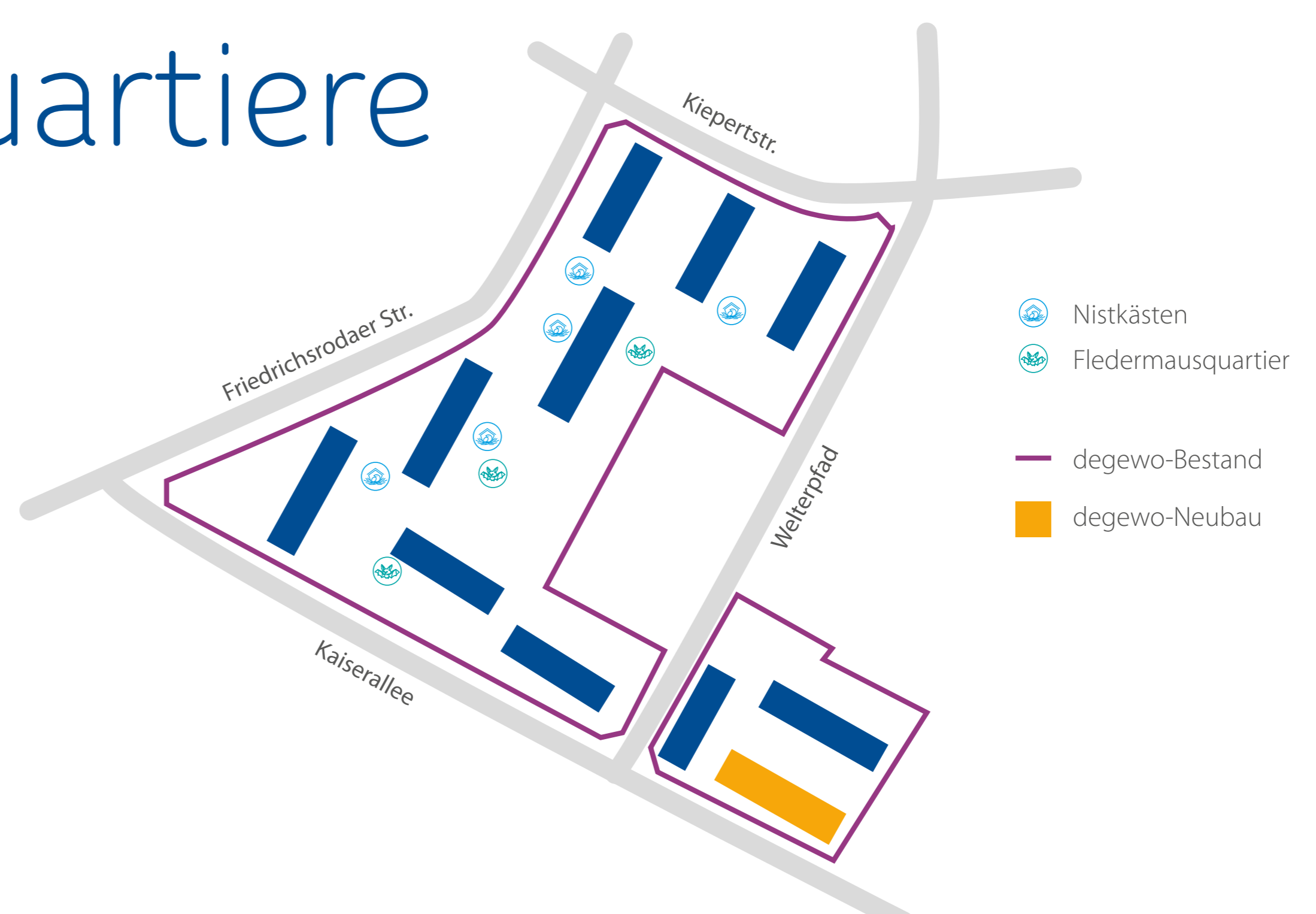


Die ausgewählten Pflanzen begünstigen das Mikroklima im näheren Umfeld und sind Lebensraum für Insekten.

Der „Grüne Rahmen“ aus robusten Blütensträuchern bietet Lebensraum für Insekten sowie Vögel und bildet einen Abstandsraum zu den halböffentlichen Flächen.

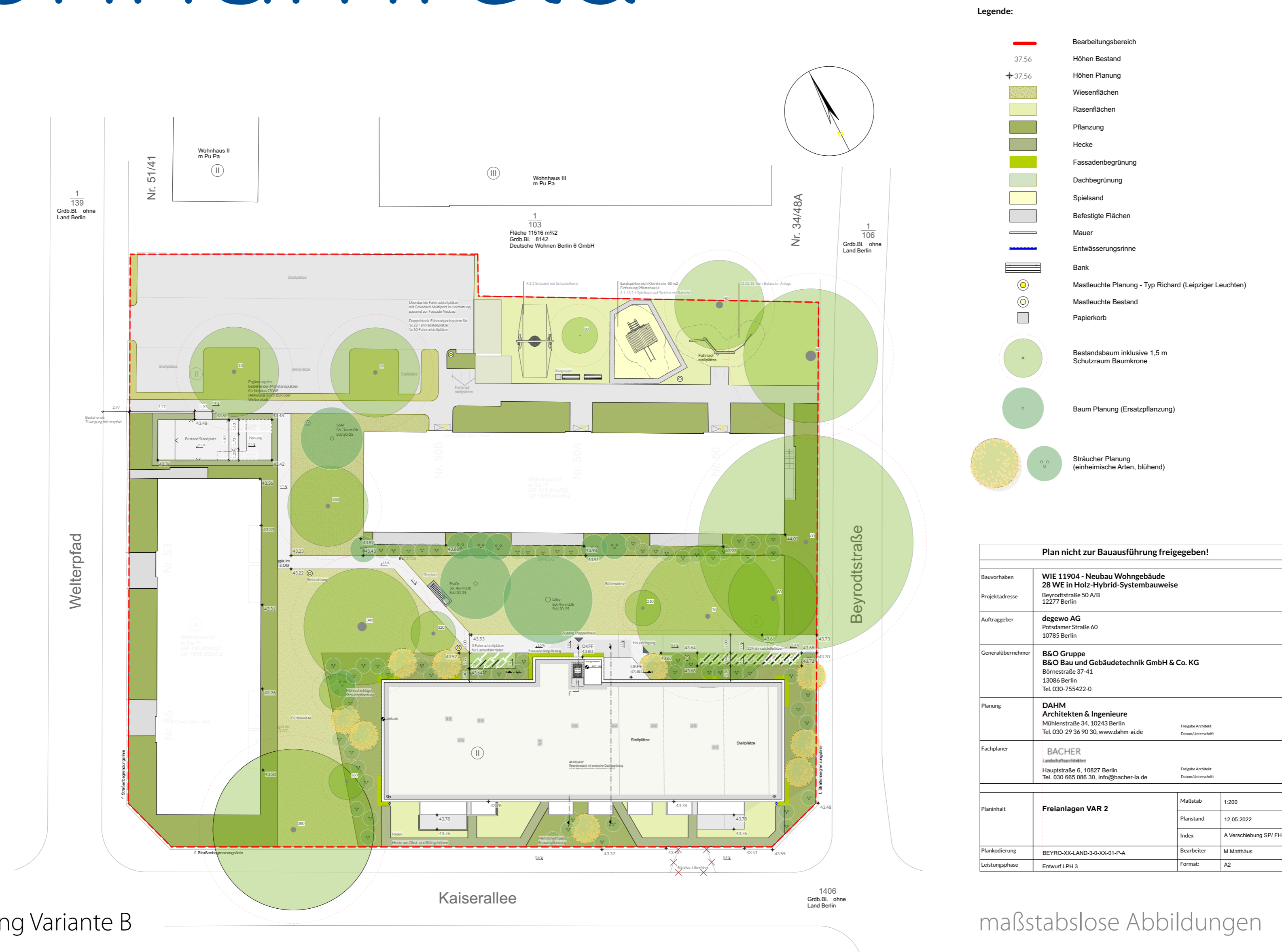
## 3. Nistkästen und Fledermausquartiere

Die Lebensstätten von geschützten Arten werden vor Beginn der Baumaßnahme im direkt benachbarten Siedlungsbereich entlang der Kaiserallee durch Ersatz-nisthilfen kompensiert. Der Wohnungsneubau selbst wird zusätzliche Nisthilfen an der Gebäudefassade erhalten.





# Partizipation zum Wohnumfeld



Freiraumplanung Variante B

maßstabslose Abbildungen

## Lage des Spielplatzes und Fahrradhauses

Bei unserer Teilnahme an Anwohnerveranstaltungen im August und September 2021 wurde der Wunsch aus der Nachbarschaft nach Alternativstandorten für Spielplatz und Fahrradhäuser deutlich. In der Variante B ist der Spielplatz mit Schaukel, Spielhaus und Balancierstrecke nun auf der freien Rasenfläche am Bestandsgebäude Beyrodtstraße 50 angeordnet. Auch die Fahrradhäuser wurden auf diese Seite zu den Parkplätzen verschoben und bieten eine funktionale Einheit. Bestehende befestigte Flächen werden zur Erschließung genutzt und verringern die Neuversiegelung im Planungsbereich. Im Mittelpunkt der neu entstehenden Hofsituation befindet sich nun eine großzügige Wiesenfläche, die mit vereinzelt Bestandsbäumen oder Neupflanzungen besetzt ist.

## Ausstattung und Spielgeräte

