

# Herzlich Willkommen zur Ausstellung zum Bauvorhaben Färberstraße!

In Spindlersfeld planen wir die Erweiterung unseres Bestandes. Entstehen sollen zwei jeweils viergeschossige Wohngebäude in Holz-/Hybridbauweise. Eines der Gebäude ist im Innenhof der Färberstraße 19 mit 28 Wohnungen vorgesehen. Das zweite soll zu einem späteren Zeitpunkt an der Ottomar-Geschke-Straße, derzeit als Stellplatzfläche genutzt, errichtet werden (bis zu 30 Wohnungen). Die Standorte sowie die grundsätzliche Bebaubarkeit des Innenhofs sind planungsrechtlich mit dem Bezirksamt vorabgestimmt.

Es freut uns, Sie mit dieser Ausstellung auch in der aktuellen Situation über die aktuelle Planung des Bauvorhabens Färberstraße informieren zu können.

Diese Ausstellung bietet Ihnen die Möglichkeit, Anmerkungen und Ideen zur Gestaltung Ihres Wohnumfelds einzureichen.

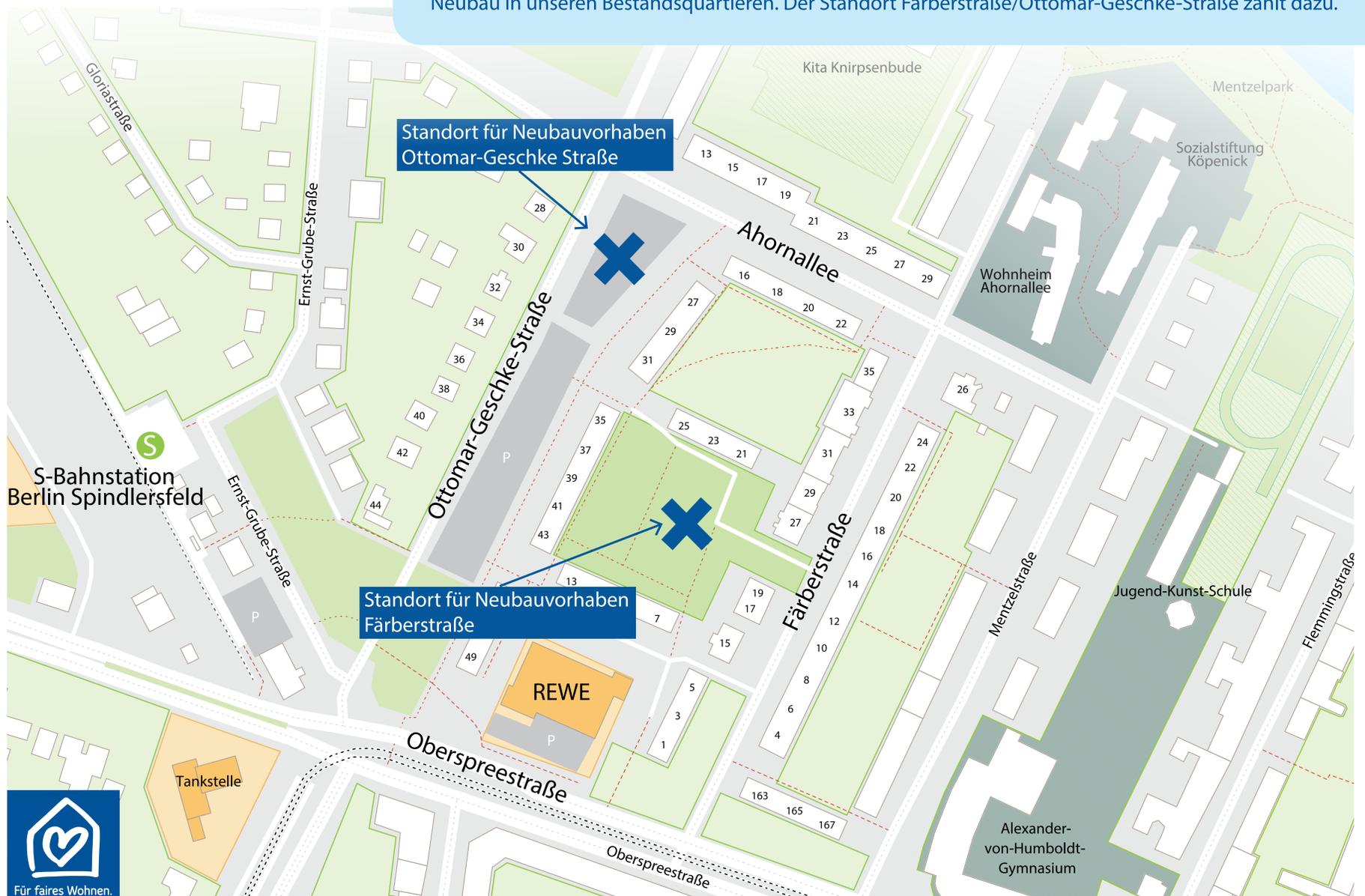
Die Ausstellung ist ab 3. Mai 2021 auch online verfügbar. Sie wird auf der Website von degewo bereitgestellt. Der erforderliche Link wurde Ihnen per Post gesendet. Sie können dort Vorschläge digital übermitteln.

Die Ergebnisse fassen wir bis Mitte Mai für Sie zusammen. Sie werden dann sowohl auf einem weiteren Poster der Ausstellung vorgestellt als auch online zur Verfügung gestellt.

Ihre degewo

## Berlin wächst! degewo schafft neuen Wohnraum für die Hauptstadt!

Berlin ist eine attraktive Stadt, die viele Menschen anzieht. Ein Großteil von Ihnen sucht bezahlbaren Wohnraum. Als eine der sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften ist degewo aufgefordert solchen Wohnraum zu schaffen. Da Bauland nicht unbegrenzt zur Verfügung steht, prüfen wir an vielen Stellen Möglichkeiten für Neubau in unseren Bestandsquartieren. Der Standort Färberstraße/Ottomar-Geschke-Straße zählt dazu.



# Zeitplan Färberstraße

## Planung

## Beteiligung

2018

Ankauf eines Grundstücks im Innenhof Färberstraße 19

2019

Beginn der Prüfung einer möglichen Bebauung

November 2019

Ausschreibung Generalübernehmer

### Ottomar-Geschke-Straße

Das Bauvorhaben Ottomar-Geschke-Straße befindet sich im Vergleich zur Färberstraße noch in einem frühen Stadium der Planung. Weitere Planungsschritte sollen im Sommer 2021 erfolgen. Die bauvorbereitenden Maßnahmen beginnen frühestens im Frühjahr 2022. Mit einer Fertigstellung des Bauvorhabens wäre demnach ab Sommer 2023 zu rechnen. Wir werden Sie wie gewohnt über alle weiteren Schritte informieren.

Dezember 2020 bis Mai 2021

Durchführung Vorentwurfsplanung + Entwurfsplanung

Ende Mai 2021

Voraussichtlich Einreichung des Bauantrags

Herbst 2021

Vorbereitende Baumaßnahmen

Herbst 2021

Vsl. Baubeginn

Winter 2022

Vsl. Abschluss der Bauarbeiten

2018

2019

Mai bis Dezember 2019

Mieterinformationsschreiben und Vor-Ort Begehung mit Mieterbeirat

Dezember 2019

Vorstellung des Vorhabens in öffentlicher Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung der BVV

2020

Januar 2020

Treffen mit Bürgerinitiative „Lebenswertes Spindlersfeld“

Februar 2020

Begehung mit dem Petitionsausschuss des Landes Berlin

April und August 2020

Mieterinformationsschreiben zum Vorhaben und zur Verschiebung des Baubeginns

2021

März 2021

Hausaushang über Vermessungsarbeiten und Untersuchung des Baugrundes

Anfang Mai 2021

Bauzausstellung und Onlinebeteiligung zum Wohnumfeld

Mitte Mai 2021

Rückkopplung der Beteiligungsergebnisse und Berücksichtigung der bauantragsrelevanten Themen im Bauantrag

Sommer 2021

Workshop zur Detailplanung des Wohnumfelds

2022

2023

# Das Bauvorhaben Färberstraße 19

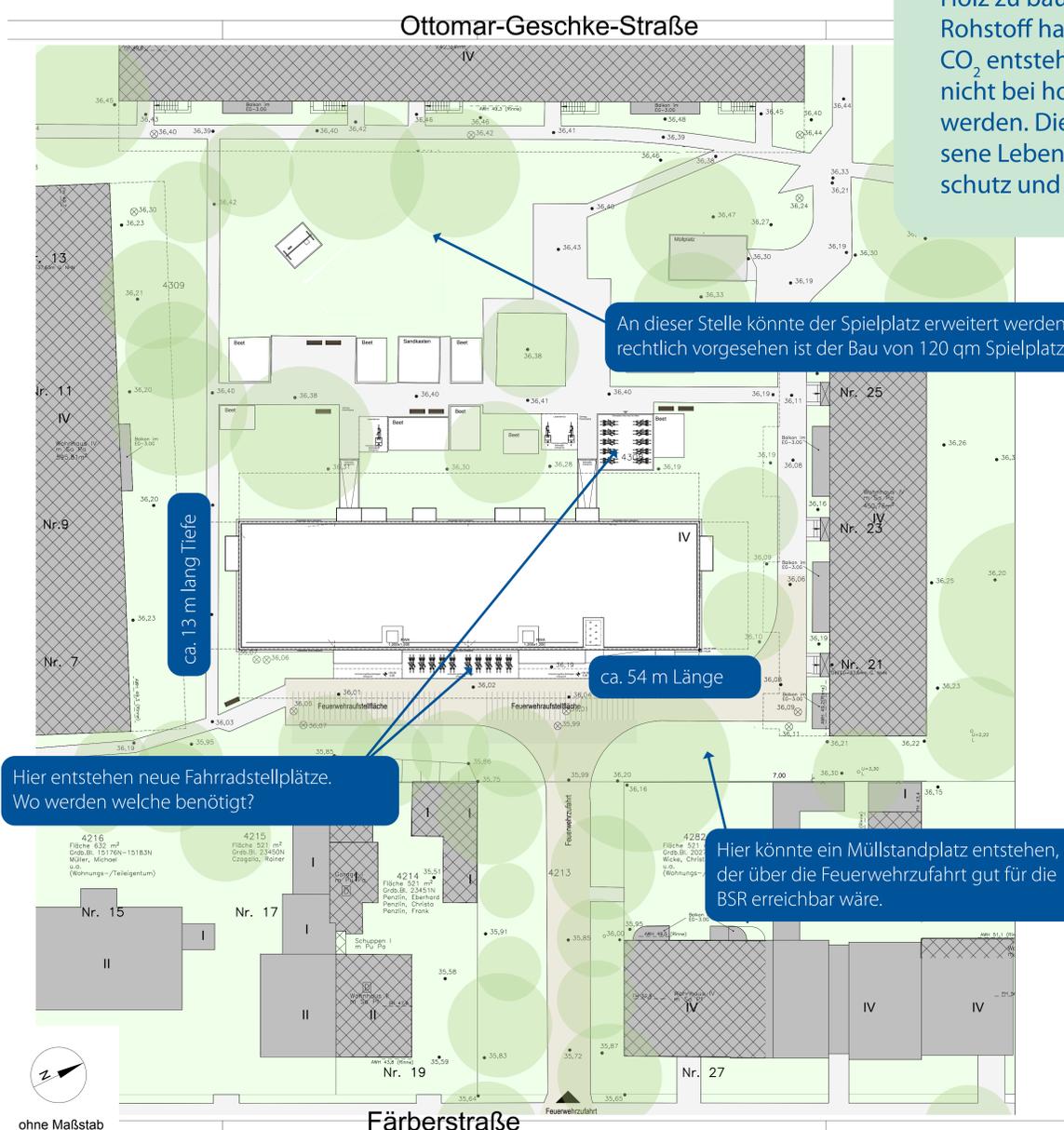
Im Innenhof der Färberstraße 19 planen wir einen Neubau mit 28 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Etwa die Hälfte des Wohnraums wird öffentlich gefördert. Das bedeutet, dass für die Anmietung dieser Wohnungen ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.

Die Hälfte der Wohnungen werden barrierefrei sein und über einen Aufzug erschlossen werden. Das Dach des Gebäudes wird begrünt. Alle Wohnungen verfügen über private Außenräume: Die Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Terrassen, die Wohnungen in den Obergeschossen mit Balkonen ausgestattet. Der Neubau wird mit ca. 50 neuen Fahrradstellplätzen ausgestattet.

Der Innenhof der Färberstraße ist und bleibt ein Ort der Nachbarschaft. Trotz des Neubaus soll der Hof mit seinem Charakter erhalten und sinnvoll ergänzt werden. Deswegen soll insbesondere der westliche Bereich des Hofes in seiner bestehenden Form erhalten bleiben. Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt von der Färberstraße aus. Die benachbarten denkmalgeschützten Häuser der Färberstraße 17 sowie 19 und der Neubau werden durch einen grünen Gürtel aus Bäumen, Sträuchern und Hecken voneinander getrennt. Die grüne Rahmung der Denkmäler bleibt erhalten.

Die Entwurfsplanung wird derzeit mit den Architekten des Generalübernehmers abgestimmt. Die Einreichung des Bauantrags ist für Ende Mai 2021 vorgesehen. Voraussichtlicher Baubeginn ist Herbst 2021.

Lageplan Entwurfsplanung Neubau



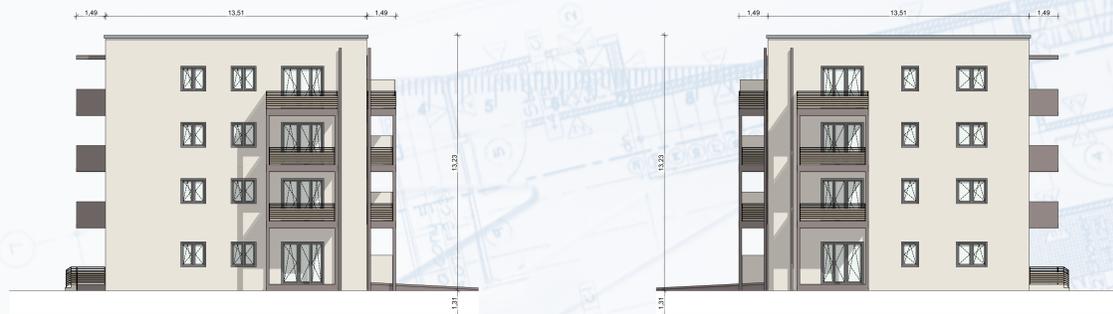
## Holzhybridbauweise

Die Holzhybridbauweise kombiniert Holz und Stahlbeton. Die Außenwände und tragenden Innenwände des Gebäudes werden aus einer Holzkonstruktion, die Decken aus Stahlbetonelementen gefertigt. Mit Holz zu bauen ist ökologisch, da es sich um einen nachwachsenden Rohstoff handelt und bei der Herstellung des Brettsperrholzes kaum CO<sub>2</sub> entsteht. Bauholz muss zudem anders als andere Baumaterialien nicht bei hohen Temperaturen gebrannt, sondern nur getrocknet werden. Die Holzhybridbauweise zeichnet sich durch eine angemessene Lebensdauer, Nachhaltigkeit, kurze Montagezeiten, Wärmeschutz und flexible Gestaltung aus.

Plan angestrebter Baumfällungen



# Ansichten und Grundriss



Ansicht Nord

Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West

0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m



Grundriss

Alle Abbildungen © B&O Gruppe

# Beteiligung ist Trumpf! Machen Sie mit!

Die Innenhöfe der Färberstraße bleiben grün. Nichtsdestotrotz wissen wir, dass sich Ihr Wohnumfeld verändert. Lassen Sie uns diese Veränderung gemeinsam gestalten!

Ihre Ideen zur Gestaltung und zu nachbarschaftlichen Angeboten der Grün- und Freiräume in den Innenhöfen sind gefragt!

- Wie könnten die neuen Fahrradstellplätze aussehen? Wo ist ein geeigneter Ort?
- Wie könnte der neue Müllstandplatz gestaltet sein? Wo sollte dieser platziert werden?
- Welche Spiel- und Aufenthaltsflächen sind wünschenswert?
- Sind Sie an gemeinschaftlich bewirtschafteten Pflanzbeeten interessiert?
- Welche Maßnahmen können wir gemeinsam zum Schutz von Bienen und Insekten und anderen hier beheimateten Tieren ergreifen?
- ...



**Teilen Sie Ihre Vorschläge mit uns! Bitte nutzen Sie dafür die Karte, die Sie per Post erhalten haben, und werfen Sie diese in den Briefkasten hier am Bauzaun ein.**

Ihre Meinung ist uns wichtig! Mitte Mai 2021 werden wir alle Vorschläge unter Berücksichtigung nachhaltiger, gestalterischer, städtebaulicher und finanzieller Aspekte prüfen. Umsetzbare Vorschläge fließen in die Planung ein. Der Bauantrag wird Ende Mai 2021 gestellt.

## Wie Ihre Ideen in den Planungsprozess einfließen

Bis zum Einreichen des Bauantrags benötigen unsere Planer\_innen folgende bauantragsrelevante Informationen:

- Standort und Beschaffenheit der Müllstandplätze
- Standort und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze
- Standort und Größe des Spielplatzes
- Wege

Folgende Themen zählen zur sogenannten Detailplanung und können auch noch nach Einreichen des Bauantrags berücksichtigt werden:

- Hochbeete
- Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt
- Neupflanzungen
- Konkrete Spielgeräte für den Spielplatz

Zuerst prüfen wir jedoch Ihre Anmerkungen und Ideen zu den bauantragsrelevanten Maßnahmen, sodass sie rechtzeitig in die Planung einfließen können. Ihren Vorschlägen zur Detailplanung, die wir in einem Workshop im Sommer 2021 mit Ihnen vertiefen wollen, widmen wir uns im Anschluss. Hierzu informieren wir Sie zeitnah.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht an:  
faerber@degewo.de  
sozialraumorientierung@ba-tk.berlin.de



# Häufige Fragen zum Bauvorhaben

## 1. Welche Baumaßnahmen sind in der Wohnanlage Färberstraße und an der Ottomar-Geschke-Straße geplant?

Im Innenhof der Färberstraße 19 entsteht ein viergeschossiges Gebäude mit 28 Wohnungen. Dieses Vorhaben ist planungsrechtlich mit dem Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick vorabgestimmt.

An der Ottomar-Geschke-Straße Ecke Ahornallee soll ein zweiter Neubau voraussichtlich des gleichen Bautyps mit bis zu 30 Wohnungen entstehen. Die neuen Wohngebäude sollen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet werden.

## 2. Wie ist der aktuelle Planungsstand?

Nach einem Vergabeverfahren haben wir den Zuschlag im Dezember 2020 erteilt und einen Generalübernehmer mit der Planung und Bauausführung des Neubaus Färberstraße beauftragt. Es liegt eine Vorentwurfsplanung vor. Aktuell stimmen wir die Entwurfsplanung mit den Architekten des Generalübernehmers, dem Stadtplanungsamt und den Fachbehörden im Bezirk ab. In den Abstimmungen wurden rechtliche Themen zur Planung und zum Denkmalschutz besprochen. Außerdem finden Gespräche mit der Anwohnerschaft im Rahmen der Beteiligung zur Bauzaunausstellung statt. Themenschwerpunkte bei der Beteiligung sind die Freiraumplanung und das Wohnumfeld. Es ist geplant Ende Mai 2021 den Bauantrag einzureichen.

Für den geplanten Neubau an der Ottomar-Geschke-Straße Ecke Ahornallee liegt noch keine weiterführende Planung vor.

## 3. Wann soll es mit dem Bauvorhaben losgehen und wie lang ist die Bauzeit?

Geplant ist ein Baustart für den Standort Färberstraße im Herbst 2021. Dann wird mit den bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Ab Baustart sind dann jeweils 14 Monate Bauzeit vorgesehen (witterungsabhängig). Am Standort Ottomar-Geschke-Straße beginnen bauvorbereitende Maßnahmen frühestens im Februar 2022.

## 4. Warum wird ausgerechnet hier vor meiner Tür gebaut?

Als städtisches Wohnungsunternehmen haben wir den sozialen Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Angesichts der wachsenden Stadt Berlin und dem knapper werdenden Angebot an Wohnraum, sind wir verpflichtet neu zu bauen. Dazu prüfen wir an vielen Stellen unseres Bestandes Möglichkeiten, die von mehreren Faktoren, wie z. B. dem Grundstückeigentum abhängen. Um zügig neu zu bauen, ziehen wir zunächst Flächen in Betracht, die uns schon gehören.

## 5. Steht schon fest, dass am Standort gebaut wird?

Ja. Der Wohnungsneubau dient dazu, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten. Zu diesem Zweck hat degewo 2018 ein Grundstück im Innenhof der Färberstraße 19 erworben. Dieses ergänzt das Grundstück, das degewo bereits besitzt. Mit dem Bezirksamt wurde vorabgestimmt, dass der Innenhof grundsätzlich bebaubar ist.

Auch für einen Neubau an der Ottomar-Geschke-Straße ist eine weitergehende Planung vorgesehen.

## 6. Wer soll in die Wohnungen einziehen?

Der Mix aus Wohnungen verschiedener Größe bietet ein Angebot für unterschiedliche Zielgruppen. 14 der 28 Wohnungen im Neubau Färberstraße werden per Aufzug barrierefrei zu erreichen sein.

## 7. Ist geförderter Wohnraum geplant?

Ja. Gemäß unserer Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin wird etwa die Hälfte der Wohnungen im geförderten Segment entstehen. Das heißt, diese Wohnungen können mit einem Wohnberechtigungsschein angemietet werden.

#### **8. Ist das Bauvorhaben hier überhaupt rechtlich möglich?**

Im Baugesetzbuch (§ 34) ist geregelt, wie in zusammenhängend bebauten Bereichen gebaut werden darf. Entscheidend ist, dass sich der Neubau in die Umgebung einfügt. Das betrifft die Nutzung, die Grundfläche, die Geschoszahl und die Bauweise eines Neubaus.

Die Planung des Neubaus hält sich an diese Vorgaben. Die Abmaße des neuen Gebäudes, das Verhältnis von überbauter und unebauter Grundstücksfläche und die Einbindung zu bestehenden Baukörpern auf dem Grundstück wurden dabei berücksichtigt.

#### **9. Wie ist die Baustellenzufahrt für den Innenhof Färberstraße geplant?**

Die Baustelleneinrichtung wird von dem Generalübernehmer so konzipiert, dass Bäume und Gebäudebestand berücksichtigt werden. Ein Übersichtsplan liegt noch nicht vor und wir informieren Sie, sobald dies der Fall ist.

#### **10. Bleibt der Baumbestand erhalten? Werden neue Bäume gepflanzt und die Grünflächen erneuert?**

Teilweise müssen Bäume für den Neubau gefällt werden. Es werden Ersatzbepflanzungen vorgenommen werden. Verbleibende Bäume erhalten mit Einrichtung der Baustelle für die Zeit der Ausführung einen Baumschutz.

#### **11. Wird es durch den Neubau zu Verschattungen kommen?**

Nach aktuellem Stand werden die Abstandsflächen zu den bestehenden Gebäuden deutlich eingehalten und die gesunden Wohnverhältnisse damit gewahrt. Je nach Tages- und Jahreszeit kann es bei tief stehender Sonne zu Verschattungen kommen. (Das es gar nicht zu Verschattungen kommt, ist nicht ganz wahr.).

#### **12. Wie kann ich mich über das Vorhaben informieren? Gibt es die Möglichkeit sich zu beteiligen?**

Dafür gibt es verschiedene Wege: Wir informieren Sie wie bisher regelmäßig per Mieterinformationsschreiben und Aushänge sowie auch über unsere Homepage. Nutzen Sie auch unsere Mailadresse [faerber@degewo.de](mailto:faerber@degewo.de). Wie angekündigt, sind Sie eingeladen, sich an der Wohnumfeldgestaltung zu beteiligen.

Erste Anregungen aus Gesprächen mit der Bürgerinitiative Lebenswertes Spindlersfeld und dem Mieterbeirat sind bereits in die Planung eingeflossen. So wird beispielsweise das Dach begrünt.

Zur Gestaltung und Qualifizierung des Wohnumfeldes (z. B. Spielflächen, Fahrradstellplätze, Gemeinschaftsgarten, Bienenfreundlichkeit) möchten wir mit Ihnen ins Gespräch kommen. Viele dieser Themen können auch dann noch fortentwickelt werden, wenn der Bauantrag eingereicht wurde.

#### **13. Ich interessiere mich für eine Neubauwohnung?**

Wir befinden uns noch in der Planungsphase. Die Vermietung startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug, nach derzeitigem Stand frühestens ab Ende 2022. Gerne können Sie sich dann über unser Vermietungsportal auf eine Wohnung bewerben.

#### **14. Können Bestandsmieter\_innen in die neuen Wohnungen umziehen – wenn ja, zu welchen Konditionen?**

degewo-Bestandsmieter\_innen aus den angrenzenden Gebäuden werden bevorzugt bei der Vergabe von Neubauwohnungen berücksichtigt. Alle degewo-Mieter\_innen des Quartiers Färberstraße können sich für eine dieser Neubauwohnungen bewerben. Die Konditionen sind für alle Mietinteressenten gleich. Mit konkreten Informationen kommen wir zu einem späteren Zeitpunkt auf Sie zu. Bitte beachten Sie, dass für die geförderten Wohnungen ein Wohnberechtigungsschein Voraussetzung ist.

#### **15. Wo sind die Rettungswege für Feuerwehr und Krankenwagen während der Bauphase und auch danach geplant?**

Die Grundstückszufahrt über die Färberstraße (Nähe Färberstr. 19) ist eine wichtige Zufahrt in den Hofbereich. Hierüber erfolgt auch die Befahrung mit den Müllfahrzeugen. Dies wird bei der Konzeption der Baustelle berücksichtigt. Ein konkreter Baustelleneinrichtungsplan inkl. Flucht- und Rettungswegekonzept liegt noch nicht vor. Es wird erforderlich sein, dass auch Baustellenfahrzeuge diese Zufahrt nutzen. Eine vorhandene Feuerwehrezufahrt dürfen und wollen wir nicht sperren.