

# Häufige gestellte Fragen

(Grundlage FAQ Ausstellung 29.04.21) Stand 16.08.2021

## 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. An der Ottomar-Geschke-Straße Ecke Ahornallee soll ein zweiter Neubau voraussichtlich des gleichen Bautyps mit 28 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. Für das Gebäude an der Färberstraße liegt eine Genehmigungsplanung vor, der Bauantrag ist bei der Genehmigungsbehörde eingereicht.

Für den geplanten Neubau an der Ottomar-Geschke-Straße Ecke Ahornallee wurde im Juni 2021 der Auftrag an den Generalübernehmer ausgelöst. Dieser arbeitet derzeit an der weiterführenden Planung.

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

Geplant ist ein Baubeginn für den Standort Färberstraße im Herbst 2021. Voraussetzung dafür ist eine Baugenehmigung. Zunächst starten dann die bauvorbereitenden Maßnahmen. 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 sowie das Grundstück an der Ottomar-Geschke-Straße grundsätzlich bebaubar sind.

## 6. Wer soll in die Wohnungen einziehen?

Der Mix aus Wohnungen verschiedener Größe bietet in beiden Wohngebäuden 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 Geschosszahl und die Bauweise eines Neubaus. Die Planung des Neubaus an der Färberstraße hält sich an diese Vorgaben. Die Abmessungen des neuen Gebäudes, das Verhältnis von überbauter und unbebauter 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 – nach Möglichkeit ortsnah. Verbleibende Bäume erhalten mit Einrichtung der Baustelle für die Zeit der Ausführung einen Baumschutz. Zum aktuellen Zeitpunkt ist es noch nicht möglich die genaue Anzahl der Ersatzbepflanzungen zu benennen. Hierzu erfolgen die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde immer erst im Zuge der Genehmigung. Mit der Baumfällgenehmigung werden die Ersatzpflanzungen erst final beschieden.

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

Nach aktuellem Stand werden die Abstandsflächen zu den bestehenden Gebäuden im Innenhof der Färberstraße deutlich eingehalten und die gesunden Wohnverhältnisse damit gewahrt. Je nach Tages- und Jahreszeit kann es bei tief stehender Sonne zu Verschattungen kommen.

#### **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).

Im Zuge des Neubaus planen wir eine Aufwertung des Innenhofs auch für die Bestandsmieter\_innen. Anregungen aus Gesprächen mit der Bürgerinitiative Lebenswertes Spindlersfeld und dem Mieterbeirat sowie von Mieter\_innen im Rahmen eines Wohnumfeld-Workshops konnten berücksichtigt werden und in die Planung einfließen.

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

Wir befinden uns noch in der Planungsphase. Die Vermietung startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug. 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? Wie wird sichergestellt, dass die Zufahrt für Feuerwehr, Krankenwagen etc. auch während der Bauphase möglich ist?**

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. Die Bauleitung wird angehalten Falschparker sofort zu unterbinden. Sollte es trotz aller Bemühungen Falschparker geben, werden diese durch degewo Rahmenvertragspartner abgeschleppt, da es sich um eine private Fläche handelt und die Zuständigkeit des Ordnungsamtes hier nicht greift.

**16. Werden zusätzliche Parkplätze für die neuen Mieter\_innen geschaffen?**

Es werden im Rahmen des Bauvorhabens Färberstraße keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen. Die Kompensation von entfallenden Parkplätzen im Rahmen des Bauvorhabens Ottomar-Geschke-Straße wird geprüft.

**17. Auf welcher Grundlage wurde der Bedarf der Fahrradplätze ermittelt?**

Die Anzahl der Fahrradstellplätze erfolgt anhand der Vorgaben für Wohnungsneubau. Jede neue Wohnung erhält im Mittel zwei Fahrradstellplätze. Die Hälfte der Stellplätze ist überdacht.

**18. Erhält der Neubau einen gesonderten Müllplatz?**

Auf Anregung von Anwohner\_innen wird anstelle einer Müllstandsfläche für den Neubau die bestehende Müllstandsfläche erweitert. Dies führt zu einer Flächensparung für die Müllstandsflächen insgesamt, da sich der eigentliche Platzbedarf von rund 15 qm für den Neubau aufgrund von Synergieeffekten bei der Ermittlung des Containerbedarfs reduziert. Eine genaue Flächenangabe ist zu Zeit noch nicht möglich.

**19. Wird es in der Bauphase Flächen geben, die Mieter\_innen nicht nutzen können, z.B. da dort ein Baukran steht?**

Informationen zu den Kranplätzen und der Baustelleneinrichtung folgen, sobald die entsprechende Planung vorliegt.

**20. Wird eine Gebäudebegrünung vorgenommen?**

Als Beitrag zum Klimaschutz erhält das Dach des Neubaus eine extensive Dachbegrünung. Für eine erfolgreiche und das Bioklima begünstigende Fassadenbegrünung sind die Voraussetzungen nicht gegeben.

**21. Kann die soziale Infrastruktur mit dem Mehrbedarf durch die neuen Mieter\_innen mithalten?**

Als Bestandhalter in Spindlersfeld ist die Qualität der sozialen Infrastruktur für uns von großer Bedeutung. Deshalb unterstützen wir etwa den Nachbarschaftstreff in der Kita Knirpsenbude. Wir stehen in engem Kontakt mit den Mitarbeiter\_innen der sozialraumorientierten Planungskoordination des Bezirksamtes, um weiterhin gute Lösungen zu finden.

**22. In wie weit ändert sich die Berechnungsgrundlage der Betriebskosten für die Bestandsgebäude durch den Neubau?**

Durch die Schaffung eines Neubaus können sich die Berechnungsgrundlagen für die Betriebskosten ändern. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich noch keine genauen Angaben zu einzelnen Positionen der Abrechnung machen.

**23. Welche Auswirkungen wird der Neubau auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld haben?  
Kann sich dies auf das Wohlbefinden der Anwohner auswirken?**

Durch die Begrünung des Dachs leisten wir einen Betrag zum Klimaschutz, ebenso sind wir im Rahmen der Baumfällungen verpflichtet Ersatzbepflanzungen vorzunehmen. Hier beachten Sie bitte unsere Antwort auf Frage 10. Inwieweit sich eine Veränderung durch einen Neubau auf das Wohlbefinden der Anwohner auswirkt ist immer abhängig von dem subjektiven Empfinden des Einzelnen. Wir können dazu keine allgemeingültige Antwort geben.

**24. Gab es ein Artenschutzgutachten zu diesem Neubauvorhaben?**

Eine artenschutzfachliche Begutachtung erfolgte durch einen von uns beauftragten Gutachter im Mai und Juli 2020 sowie im Frühjahr 2021. Der Schwerpunkt der Erfassung lag auf Quartieren von Vögeln sowie der Eignung als Reptilien-Schmetterlings-Lebensraum. Sollten Brutplätze durch den Neubau verloren gehen, sind vor Beginn der Arbeiten Ersatznisthilfen vorgesehen.

**25. Für den Neubau wird neue Spielplatzfläche geschaffen, geplant sind 120 m<sup>2</sup> Spielplatz.  
Ist der Bedarf der Bestandswohnungen an Spielplatzfläche hier berücksichtigt?**

Die geplante Spielplatzfläche von 120 qm ist für die 28 neuen Wohnungen notwendig. Für die insgesamt 96 Bestandswohnungen in den Wohngebäuden Färberstraße 7-13 und Ottomar-Geschke-Straße 35-49 besteht in dem Innenhof eine Fläche von insgesamt etwa 450 qm. Auf etwa 25 qm davon stehen Spielgeräte, die restliche Fläche ist für Bewegungsspiel vorgesehen. Die bestehenden Spiel- und Bewegungsflächen werden in ihrer bisherigen Größe auch nach Fertigstellung des Neubaus weiter zur Verfügung stehen. Eine Trennung der Spielplatzfläche in Bestand und Neubau ist selbstverständlich nicht vorgesehen.

**26. Wieviel Grünfläche geht den betroffenen Bestandsmietern insgesamt verloren?**

Der Neubau nimmt etwa 650 qm für die Gebäudefläche und etwa 50 qm Fläche für notwendige Rampen und Eingangspodeste ein.

Die Fragen aus dem Workshop vom 24.06.2021 wurden in die bestehende Liste „Häufig gestellte Fragen“ aufgenommen. Die Antworten wurden dem Planungsstand entsprechend aktualisiert.

