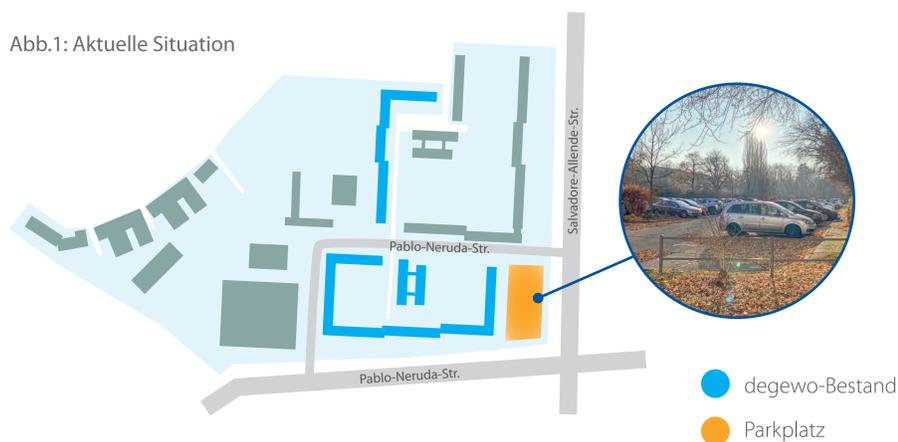


Neubauvorhaben Salvador-Allende-Straße/Pablo-Neruda-Straße

degewo plant an der Salvador-Allende-/Ecke Pablo-Neruda-Straße einen Neubau. Es soll ein Wohngebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit insgesamt ca. 110 Wohnungen entstehen. Vorgesehen ist ein achtgeschossiger Zeilenbau mit einem freien, auf Stelzen stehenden Erdgeschoss. Diese Bauweise ermöglicht die Nutzung des Erdgeschosses als Parkplatz. Geplant sind 1- bis 5-Raum-Wohnungen. Zusätzlich sind an der Hauptstraße ein bis zwei Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Abb.1: Aktuelle Situation



Sie sind gefragt!

Entsprechend der Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau führen wir für das Neubauvorhaben an der Ecke Salvador-Allende-Straße/Pablo-Neruda-Straße ein Beteiligungsverfahren durch. Wir werden in den nächsten Monaten auf unterschiedlichen Wegen mit Informationen auf Sie zukommen. Auch möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben, Ihre Ideen und Anregungen zu den bestehenden Freiflächen in Ihrer Wohnanlage einzubringen, die im Zuge des Bauvorhabens aufgewertet werden sollen.

Weiterhin möchten wir mit Ihnen über die Parkplatzsituation sprechen sowie eine Bedarfssammlung zur geplanten Gewerbeeinheit durchführen. Die Planung des Neubaus selbst wird nicht Bestandteil der Beteiligung sein. Haben Sie Fragen oder Anregungen? Senden Sie uns gerne eine E-Mail an Salvador-Allende@degewo.de.

Zeitplan

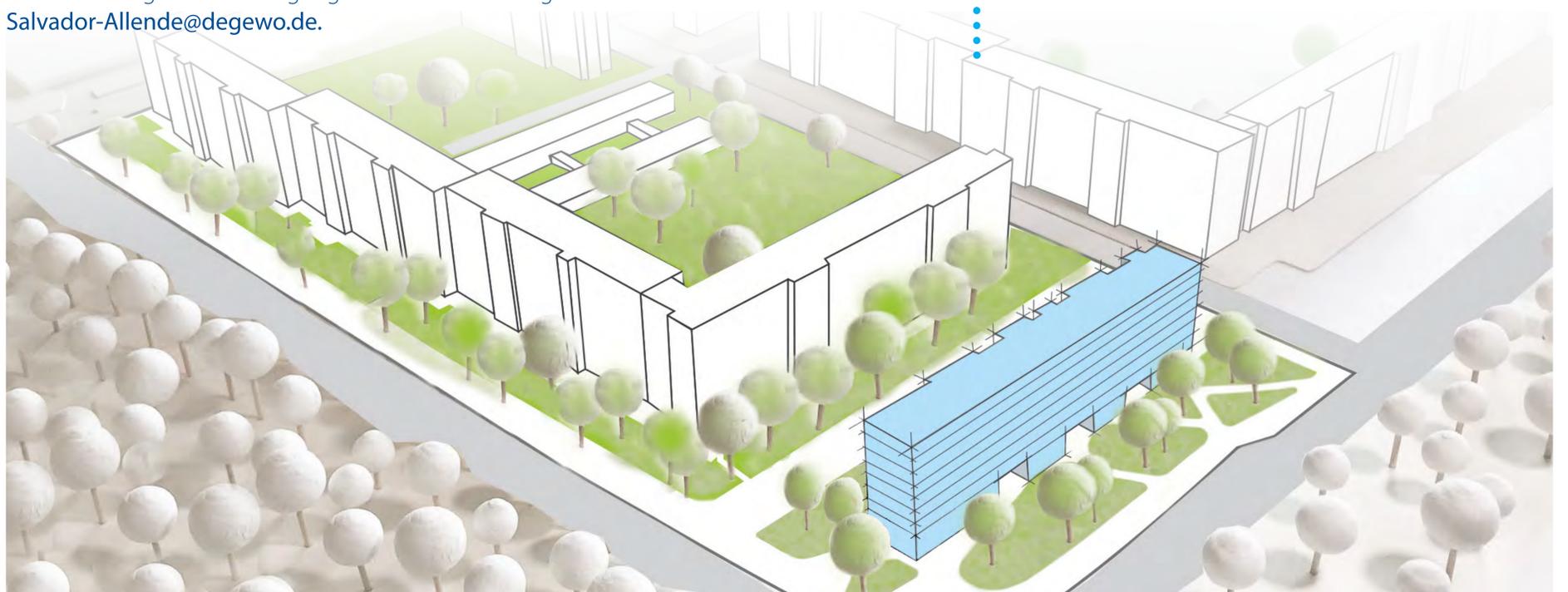


Abb.2: Eine modellhafte Darstellung des Neubauvorhabens © STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Der Neubau



Abb. 3: Referenzbeispiel Holzfassade

Abb. 2: Hinteransicht



Abb. 4: Straßenansicht



Abb. 5: Seitenansicht

111 Wohnungen:

- 1-Raum-Wohnungen: 21 Stk.
- 2-Raum-Wohnungen: 35 Stk.
- 3-Raum-Wohnungen: 21 Stk.
- 4-Raum-Wohnungen: 27 Stk.
- 5-Raum-Wohnungen: 7 Stk.

50 % barrierefrei

50 % förderfähig (WBS)

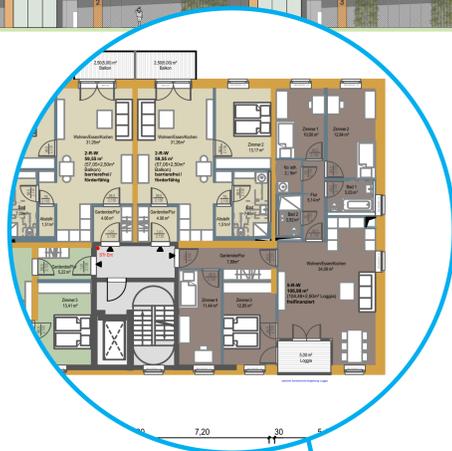


Abb. 6: Wohnungsgrundrisse, Regelgeschoss

Die Wohneinheiten

Am Standort werden neue Wohnungen entstehen, die unterschiedlichen Bedarf decken. So planen wir Familienwohnungen mit bis zu 5 Zimmern, aber auch kleinere 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Senioren.

Um möglichst vielen Berlinerinnen und Berlinern neuen Wohnraum zu bieten, werden mindestens 50 % der Wohnungen gefördert und mindestens 50 % barrierefrei gebaut.

Wir befinden uns in einer sehr frühen Planungsphase.

Die Vermietung startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug, nach derzeitigem Stand frühestens im 4. Quartal 2024. Gerne können Sie sich dann über unser Vermietungsportal auf eine Wohnung bewerben.

degewo-Bestandsmieter_innen aus den angrenzenden Gebäuden werden bevorzugt bei der Vergabe von Neubauwohnungen berücksichtigt. Die Konditionen sind für alle Mietinteressent_innen gleich. Mit konkreten Informationen kommen wir zu einem späteren Zeitpunkt auf Sie zu.

Die Holz-Hybrid-Bauweise

Bei dieser Bauweise werden die Vorteile des Holzbaus mit denen der konventionellen Bauweise kombiniert. Ein Beispiel dafür sind leichte, gut gedämmte Außenwände aus Holz und Decken aus Beton, die besonders einfach den Schall- und Brandschutz sicherstellen.

In diesem Neubauprojekt werden auch neue Themen der Nachhaltigkeit behandelt. Dazu gehören unter anderem das Regenwassermanagement, die Einhaltung der Anforderungen an den Energieverbrauch für ein Effizienzhaus mit Standard 40 sowie die kombinierte Dachnutzung mit Begrünung und Photovoltaikanlagen.

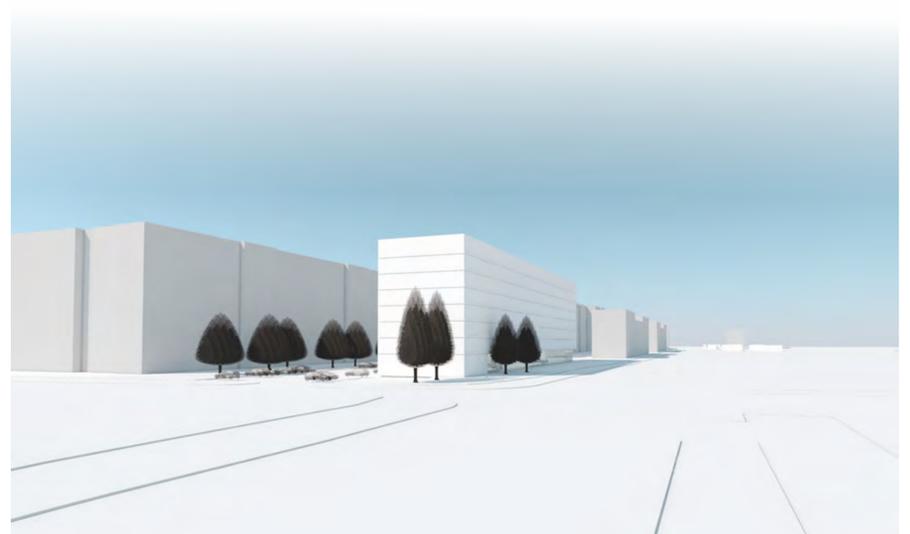


Abb. 7: Perspektivische Darstellung, Kubaturen

Mobilität

Während der Bauzeit

Die Prüfung der Ersatzparkplätze dauert derzeit noch an. Es wird geprüft welche Stellplätze während der Bauzeit temporär genutzt werden können und welche auch nach Fertigstellung des Neubaus erhalten bleiben können. Ziel ist mindestens der Erhalt der aktuellen Stellplatzanzahl ohne die Wohnqualität punktuell zu verschlechtern.

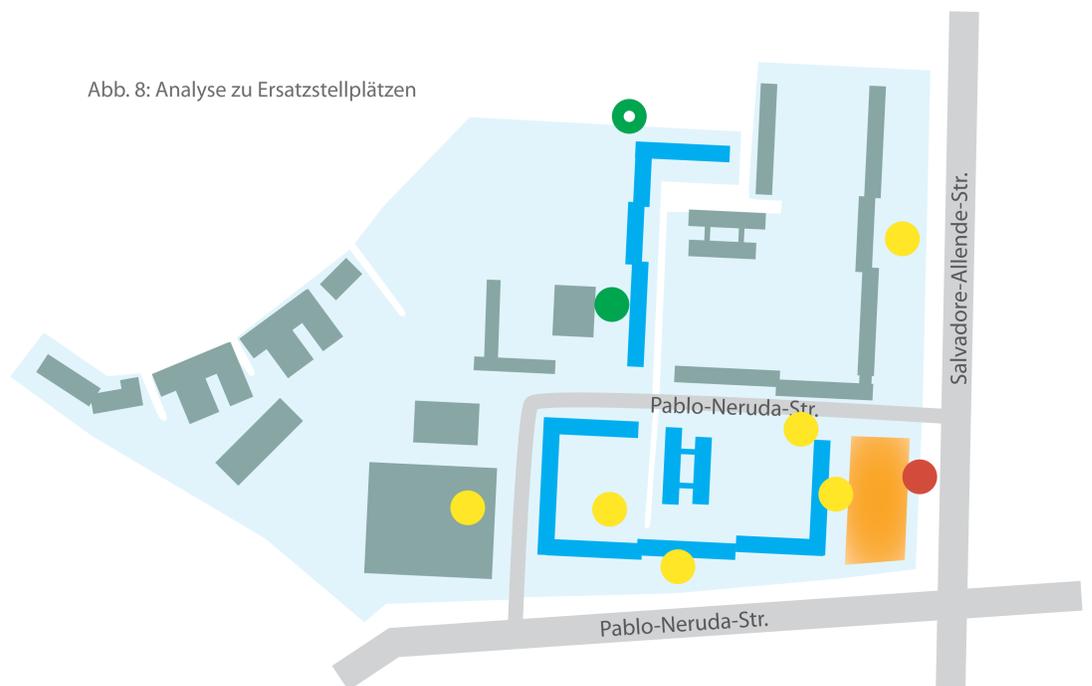
In der nebenstehenden Karte wird aufgezeigt, welche Orte für Ersatzparkplätze in Betracht gezogen werden. Fest steht derzeit nur eine neue Stellplatzreihe westlich der Gebäude Pablo-Neruda-Straße 51 – 57.

Parkplätze

Die Planung des Neubaus sieht folgende Parkplätze vor:

-  Auf dem Neubaugrundstück werden neue Fahrradstellplätze errichtet.
-  Durch die Bauweise auf Stelzen kann das Erdgeschoss nach Fertigstellung weiterhin als Parkplatz genutzt werden; die meisten Parkplätze bleiben erhalten.
-  Es wird geprüft, ob außerdem Car-Sharing-Angebote und Möglichkeiten für E-Mobility neu geschaffen werden können.

Abb. 8: Analyse zu Ersatzstellplätzen



-  geeignet als temporäre Stellplätze
-  geeignet als temporäre Stellplätze, evtl. auch dauerhaft
-  evtl. geeignet als temporäre Stellplätze (Prüfung steht aus)
-  ungeeignet als temporäre Stellplätze

Legende

-  34.80 Höhenplanung
-  Bestand 34.89 Bestandshöhe
-  2.5% Gefälle
-  Punktentwässerung
-  Linienentwässerung
-  Rasen, Stein, Stellplätze
-  Drainpflaster, Zu- und Ausfahrten
-  Pflaster analog Garage
-  Pflaster analog Garage
-  Pflaster analog Garage
-  freiwachsende Hecke
-  Pflanzfläche
-  Erhalt Bestandsbaum
-  Baumpflanzung
-  Pöllerung
-  Fahrradbügel Standard
-  Fahrradbügel für Lastenfahräder
-  Stanzband
-  Tischennippel
-  Mastleuchte
-  Ladestation für E-Mobilität

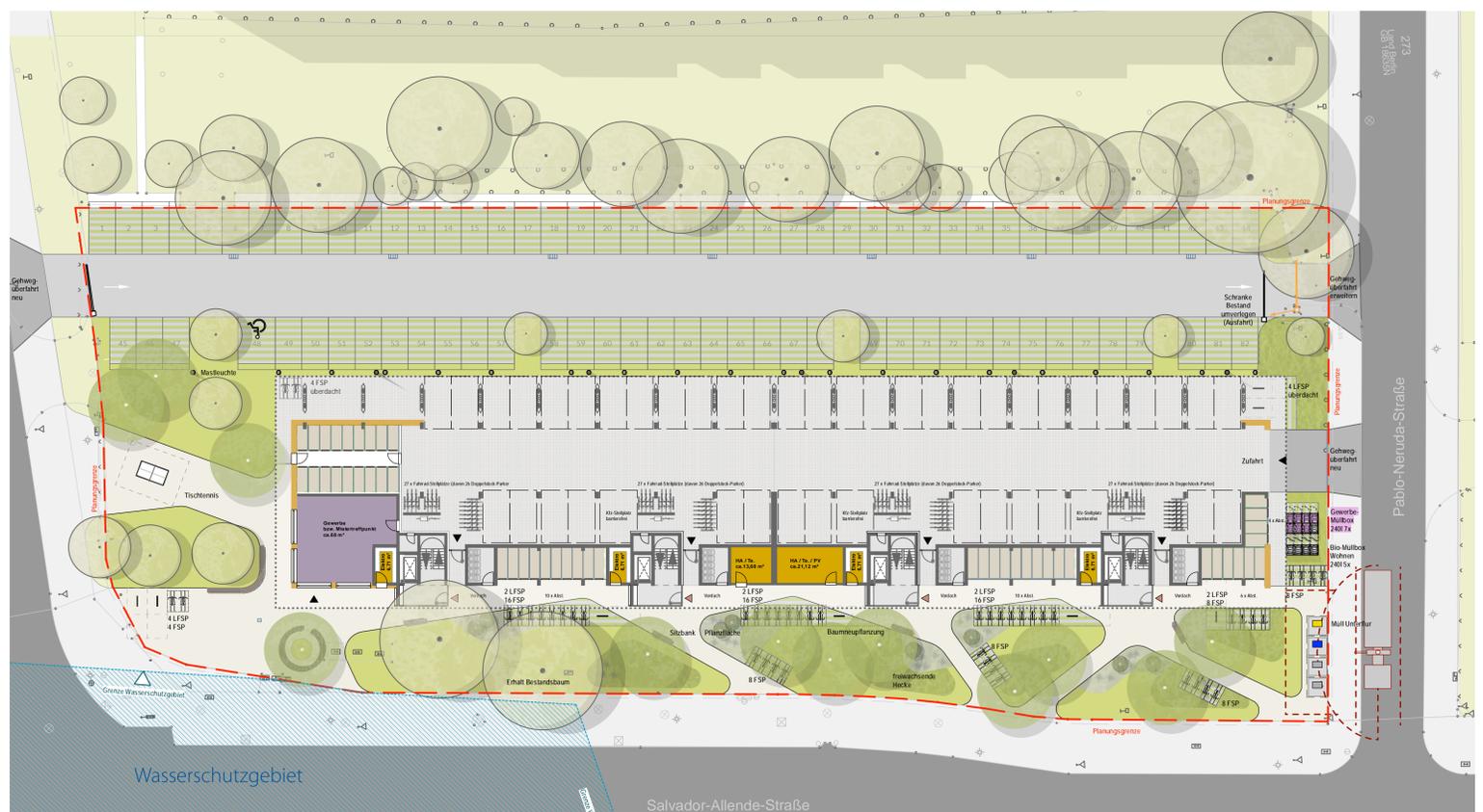


Abb. 9: Grundriss, Erdgeschoss und Parkraum

Freiraum

Abstimmung des Wohnumfeldes

Mit dem Neubau werden wir uns auch den Freiflächen sowie der Ausstattung dieser mit beispielsweise Sitzgelegenheiten sowie Spiel- und Sportgeräten annehmen, um sie an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Es gibt schon einige Ideen dazu was auf den Freiflächen entstehen kann, allerdings stehen Ihre Wünsche dabei für uns im Mittelpunkt. Wir möchten von Ihnen hören, welche Nutzungen Sie sich in Ihren Innenhöfen wünschen, welche Ideen und auch Sorgen Sie haben.

Unser Anliegen ist es die Wünsche der verschiedenen Bewohner_innen zusammen zu bringen. Das bedeutet, dass die Umsetzung ein Kompromiss aus den vielen verschiedenen Anregungen sein wird.



Haben Sie und Ihre Kinder Wünsche zur Gestaltung der Spielplätze in den Innenhöfen?



Haben Sie Lust zu Gärtnern oder haben Anregungen zu der Bepflanzung der Grünflächen?



Sportangebote können für jung und alt entwickelt werden. Haben Sie Interesse an solchen Angeboten?



Freiflächen dienen der Erholung und als nachbarschaftlicher Treffpunkt. Haben Sie Ideen für die Ausstattung dieser Orte?

Ideen zur Ausstattung und Spielplatzgestaltung



Mögliche Ausgleichspflanzungen:



Ersatzbaumpflanzung bis 5 Stück.



Gebüschstreifen
B= ca. 3 Meter, bis ca. 215 m²



Geschnittene Heckenpflanzung
B = ca. 1 Meter bis ca 68 m²

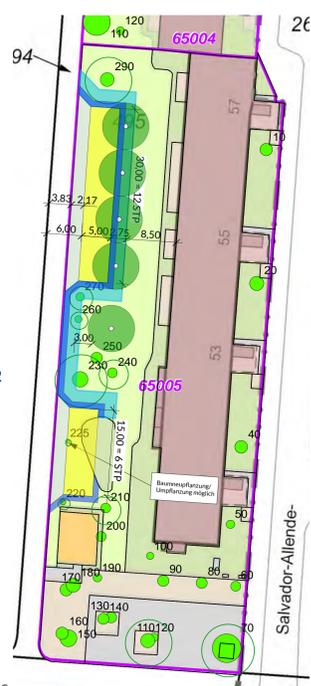


Abb. 10: Darstellung des Baumbestands

Umgang mit den ökologischen Belangen

Das Umwelt- und Naturschutzamt wird spätestens im Genehmigungsverfahren beteiligt, sofern die Bauaufsicht einen Beteiligungsgrund sieht. degewo strebt eine Beteiligung bereits in der Vorplanung an. Der Artenschutz wird über das Jahr 2022 verteilt untersucht, um möglichst alle Arten zu erfassen. Die Begutachtung beginnt im Frühjahr.

Unser Ziel ist es, die Bestandsbäume so weit wie möglich zu erhalten. In der aktuellen Planung ist dies fast komplett möglich: Die Baumreihe zwischen Bestandsgebäude und Neubau soll möglichst vollständig erhalten bleiben. Bei den Bäumen (vorwiegend Pappeln) an der Salvador-Allende-Straße wird es einige wenige Fällungen geben müssen. Im Zuge der Genehmigungsplanung werden diese durch Ausgleichsbepflanzungen auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung zu ersetzen sein.

Halten Sie Ihre Ideen
und Wünsche fest!

Sonne, Schatten, Lärm

In wenigen Bestandswohnungen wird es in den Wintermonaten morgens zu Verschattungen kommen. Größtenteils wird es in den Bestandsgebäuden jedoch über den Tagesverlauf keine Veränderungen geben, eher eine Verschattung des Neubaus durch den Bestand.

In der Planung wurde auf einen großzügigen Abstand zwischen Neubau und Bestand geachtet. So sind ca. 40 Meter Distanz vorgesehen. Dies geht deutlich über die gesetzlich geforderten Mindestabstandsflächen hinaus.

In Bezug auf die Lärmbelastung zeigt sich, dass der Neubau sich positiv auf die Lärmbelastung der Bestandsbauten auswirken wird. Er wird die Bestandsbauten von der Salvador-Allende-Straße abschirmen und sorgt dort für eine ruhigere Wohnlage.

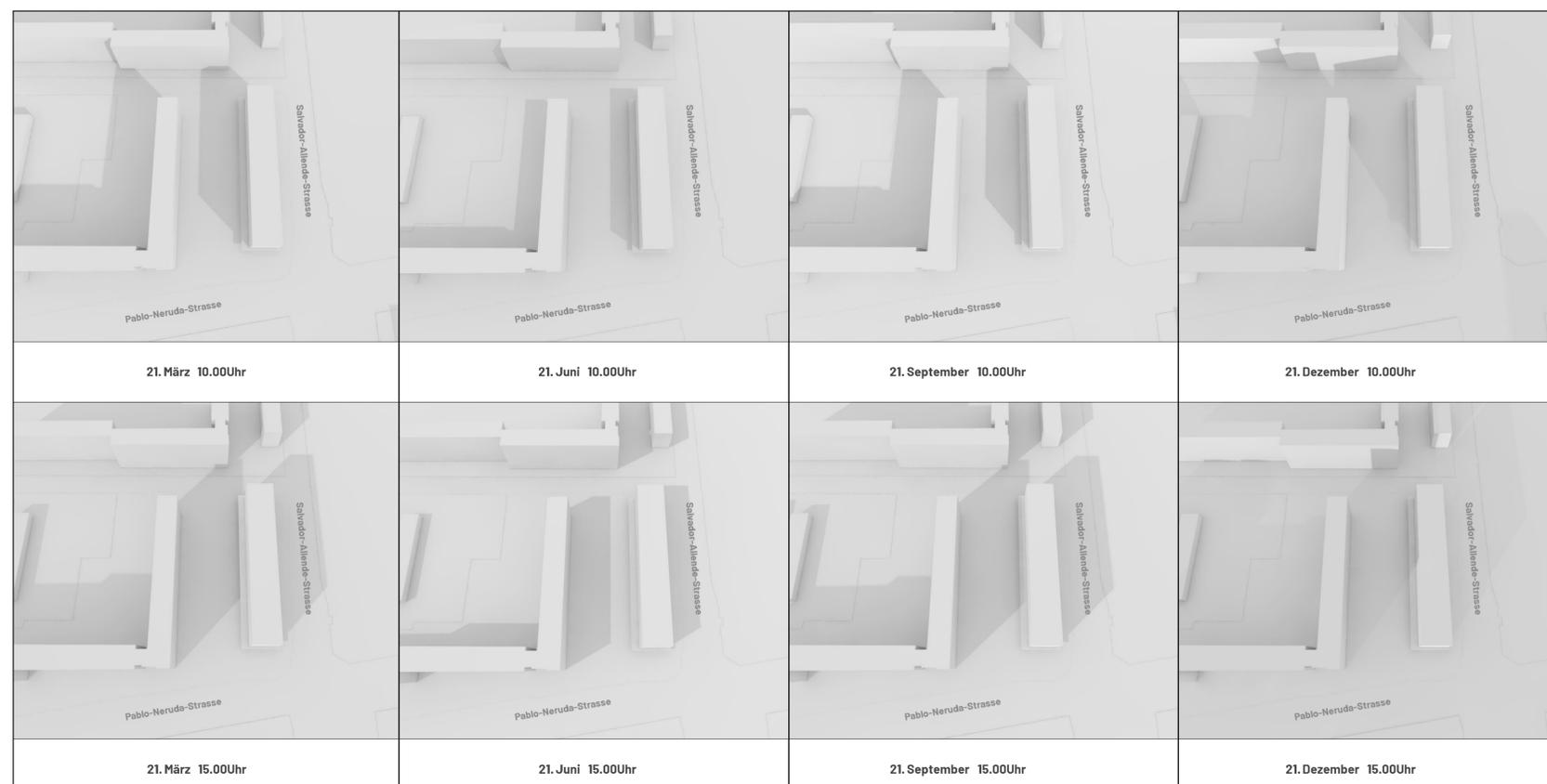


Abb. 11: Schattenstudie

Büro Dahm

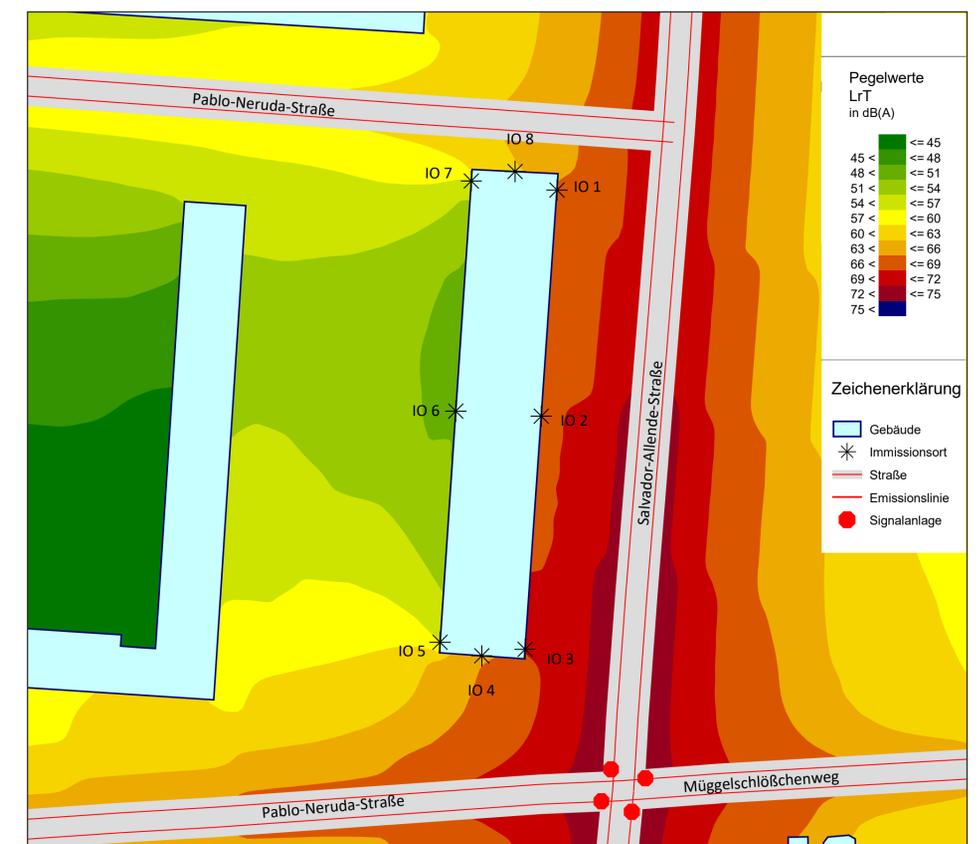


Abb. 12: Lärmstudie