

Häufig gestellte Fragen

1. Welche Baumaßnahme ist an der Ottomar-Geschke-Straße geplant?

An der Ottomar-Geschke-Straße Ecke Ahornallee soll ein Neubau des gleichen Bautyps wie im Innenhof der Färberstraße 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?

Für den geplanten Neubau an der Ottomar-Geschke-Straße Ecke Ahornallee wurde im Juni 2021 der Auftrag an den Generalübernehmer B&O ausgelöst. Dieser arbeitet derzeit an der weiterführenden Planung. Der Bauantrag wurde im Dezember 2021 eingereicht, die Erteilung der Baugenehmigung ist noch nicht erfolgt.

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

Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es eine Verzögerung bei der Erteilung der Baugenehmigung, sodass sich der Baubeginn verschiebt. Geplant ist der Baubeginn für den Standort Ottomar-Geschke-Straße nunmehr frühestens im Herbst 2022. Zunächst starten dann die bauvorbereitenden Maßnahmen. Ab Baustart sind dann erfahrungsgemäß 14 Monate Bauzeit vorgesehen (witterungsabhängig). Die Terminangaben stehen unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung und damit verbundenen Baumfällgenehmigung.

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. Mit dem Bezirksamt wurde vorabgestimmt, dass das Grundstück an der Ottomar-Geschke-Straße grundsätzlich bebaubar ist.

6. Wer soll in die Wohnungen einziehen?

Der Mix aus Wohnungen verschiedener Größe bietet in dem Wohngebäude ein Angebot für unterschiedliche Zielgruppen. 14 der 28 Wohnungen im Neubau Ottomar-Geschke-Straße 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 Geschosshöhe und die Bauweise eines Neubaus. Die Planung des Neubaus an der Ottomar-Geschke-Straße 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 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 der Neubau so nah an den Bestandsgebäuden stehen, dass diese beeinträchtigt werden?

Nach aktuellem Stand werden die Abstandsflächen zu den bestehenden Gebäuden deutlich eingehalten und die gesunden Wohnverhältnisse damit gewahrt.

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.

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 im nahen Umkreis des Neubaus 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. Werden Ersatzparkplätze für die wegfallenden geschaffen?

Die Kompensation von entfallenden Parkplätzen im Rahmen des Bauvorhabens Ottomar-Geschke-Straße wird geprüft. Es liegen aktuell noch keine genaueren Informationen vor.

16. 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. Mindestens die Hälfte der Stellplätze ist überdacht.

17. Erhält der Neubau einen eigenen Müllplatz?

Ja, an der Grundstücksgrenze im Bereich des Gehweges an der Ahornallee.

18. 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. Der Parkplatz wird während und nach der Bauphase nicht mehr nutzbar sein.

19. 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.

20. Kann die soziale Infrastruktur mit dem Mehrbedarf durch die neuen Mieter_innen mithalten?

Als Bestandshalter 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 Planungscoordination des Bezirksamtes, um weiterhin gute Lösungen zu finden.

21. 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.

22. 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.

23. Wird für den Neubau eine eigene Spielplatzfläche geschaffen?

Für den Neubau ist eine Spielplatzfläche von 120 m² vorgesehen. Die bestehenden Spiel- und Bewegungsflächen in den Innenhöfen werden in ihrer bisherigen Größe auch nach Fertigstellung des Neubaus weiter zur Verfügung stehen. Für den Neubau Ottomar-Geschke-Straße wird die Spielplatzfläche gebäudenah verortet und liegt somit außerhalb der Innenhöfe von den Bestandsgebäuden.

Stand: 16.02.2022

Die Antworten werden dem Planungsstand entsprechend laufend aktualisiert.

