

Fragen und Antworten zum Bauvorhaben in der Vesaliusstraße

Aufgrund der derzeitigen Lage (Coronavirus) mit stetig steigenden Infektionszahlen ist es uns leider nicht möglich, Ihnen wie geplant im Rahmen einer Vorortveranstaltung alle notwendigen Informationen persönlich bereitzustellen. Aus diesem Grund haben wir die häufigsten Fragen in einer Übersicht zusammengefasst. Sollten Sie darüber hinaus Fragen haben, können Sie sich selbstverständlich an uns wenden.

Senden Sie uns Ihr Anliegen an partizipation@gesobau.de oder melden Sie sich telefonisch bei Frau Rein unter 030 4073 2440.

1. Neubau

1.1. Über welchen Zeitraum wird sich die Bauzeit erstrecken?

In der Regel beträgt die Bauzeit 18 bis 24 Monate, vom Spatenstich bis zum fertigen Gebäude.

1.2. Wann wird mit dem Bau der Wohnungen begonnen?

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2022 geplant.

1.3. Welche Abmessungen werden die Neubauten in etwa haben? Werden die Neubauten eine größere Breite als die Bestandsgebäude haben?

Die Neubauten sind als so genannte „Punkthäuser“ geplant und werden ca. 18 x 18 Meter bzw. 18 x 30 Meter betragen. Somit sind sie breiter als die Bestandsbauten.

1.4. Wie sieht der architektonische Stil der Neubauten aus, wird sich der Stil und die Farbwahl an den umliegenden Bestandsbauten orientieren?

Die Gestaltung der Neubauten ist noch nicht festgelegt. Es wird aber darauf Wert gelegt, dass sich die neuen Baukörper architektonisch in das Gesamtareal einfügen.

1.5. Wie viele Wohneinheiten (WE) sollen entstehen?

Es werden ca. 75 Wohnungen errichtet, davon 50% barrierefrei.

1.6. Was sind die neuen Maße der Baukörper (Breite, Höhe)?

Abmessungen siehe oben; Höhe ca. 24 Meter (sieben Geschosse + ein zurückgesetztes Staffelgeschoss)

1.7. Erfolgt die Errichtung der Neubauten parallel?

Die Terminierung der Bauarbeiten wird ein externer Partner übernehmen. Der Bauablauf der Gebäude wird sich höchstwahrscheinlich überschneiden. Über die genaue Terminierung werden die Mieter*innen gesondert informiert.

1.8. Werden alte Häuser abgerissen?

Nein, für die Neubauten werden keine Bestandswohngebäude abgerissen.

1.9. Fallen im Zuge des Neubaus Mieterparkplätze weg / kann der Erhalt der Mieterparkplätze gewährleistet werden?

Derzeit gibt es 33 Stellplätze, welche durch die Lage der Neubauten umverlegt werden müssen. Die Stellplätze werden somit ersetzt. Zudem sind ca. 18 weitere Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

1.10. Werden die Neubauten mit Tiefgaragen ausgestattet?

Tiefgaragen sind nicht geplant. Die Gebäude werden unterkellert. Die dort entstehenden Flächen werden für Fahrräder und Keller der Mieter*innen aus dem Neubau zur Verfügung gestellt.

1.11. Warum wird kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt?

Es wurde geprüft und bestätigt, dass für das Bauvorhaben in der Vesaliusstraße kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Eine bauliche Nachverdichtung in bereits bebauten, zusammenhängenden Ortsteilen ist dann genehmigungsfähig, wenn sie sich städtebaulich in die Umgebung einfügt. Ob dies der Fall ist, bewertet die Stadtplanung des zuständigen Bezirksamtes. Für eine solche Prüfung werden Parameter wie beispielweise die Art der Bebauung, die Position im Raum, Dichte und Geschosshöhe herangezogen.

Ein Bebauungsplan wird vom Bezirk aufgestellt, sobald und soweit sich ein Planungserfordernis ergibt. Dies ist hier nicht gegeben, da sich keine anderweitigen Anforderungen an die Planung stellen würden. Damit sind beispielsweise größere Infrastrukturprojekte gemeint. Im Rahmen dieses Bauvorhabens liegt ein Planungserfordernis nicht vor.

1.12. Wieso soll genau hier gebaut werden, wo es ohnehin schon eine dichte Bebauung gibt? Erfolgt eine gerechte Verteilung der Wohnungsbauprojekte auf ganz Berlin?

Die Planung erfolgt von übergeordneten Planungsinstrumenten. Aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels in Berlin (2017 – 2021 besteht ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen, danach bis 2030 10.000 Wohnungen pro Jahr), ist es oberstes politisches Ziel, neuen Wohnraum auf allen dafür geeigneten Flächen zu schaffen.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde daher festgelegt, dass die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt eine deutliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und die zügige Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen erfordert, insbesondere im Zeitraum bis zum Jahr 2021.

Alle Bezirke müssen dafür gleichermaßen zur Schaffung von Wohnraum und damit zur Erreichung der Zielzahlen beitragen. Größere Flächenpotentiale müssen durch kleinteilige Potenziale, wie z.B. in Baulücken, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen, Ergänzungsbauten usw., ergänzt werden, um den Neubaubedarf zu decken.

Notwendig ist für die nächsten fünf Jahre die konsequente Aktivierung kurzfristig realisierbarer Potentiale, wie etwa durch Erweiterung bestehender Siedlungen.

1.13. Wird durch den Neubau die Helligkeit der Bestandswohnungen beeinträchtigt?

Baurechtlich vorgegebene Abstandsflächen werden vollständig eingehalten, dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Anlage gewährleistet.

1.14. Ab wann kann man sich auf die barrierefreien Wohnungen bewerben?

50% der Neubauwohnungen werden barrierefrei ausgebaut. Ab dem Zeitpunkt des Baubeginns wird auf unserer Webseite (www.gesobau.de) das Wohnungsangebot freigeschaltet. Interessent*innen können sich dort registrieren. Mieter*innen der Wohnanlage werden bei den Bewerbungen bevorzugt bedient.

1.15. Was kosten die Wohnungen, die nicht zu 6,50 €/m² angeboten werden?

50% der Wohnungen im Neubau werden für Haushalte mit einem Wohnungsberechtigungschein (WBS) zu einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m² vermietet. Alle anderen Wohnungen werden durchschnittlich für unter 10,00 €/m² nettokalt angeboten. Dabei wird es eine Spanne von 8 €/m² bis 12 €/m² geben. Es werden Betriebskosten von ca. 2,80 €/m² angerechnet.

1.16. Wie groß sind die neuen Wohnungen? Sind sie für Familien geeignet?

Durch den Neubau entstehen 75 Wohnungen. Angestrebt wird ein Wohnungsmix innerhalb der neuen Wohnungen. Es werden 1- (im Durchschnitt 40m²), 2- (im Durchschnitt 54m²), 3- (im Durchschnitt 70m²), 4- (im Durchschnitt 84m²) und 5- (im Durchschnitt 93m²) Zimmerwohnungen entstehen.

1.17. Gibt es Aufzüge in den Neubauten?

Alle Neubauten erhalten Aufzüge, die alle Etagen bedienen werden.

1.18. Warum kann die GESOBÄU nicht auf ein Geschoss verzichten?

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist ein Mindestmaß an Wohnfläche für die Rentabilität des Projektes erforderlich. Damit möglichst wenig Fläche dafür versiegelt werden muss, wird 7-geschossig mit Staffelgeschoss gebaut.

1.19. Wird es auf den Dächern eine Dachbegrünung geben, die auch begehbar ist? Werden Solaranlagen installiert werden?

Das ist noch nicht festgelegt.

1.20. Baumfällungen wirken sich negativ auf den Umweltschutz und das Mikroklima aus. Welche Bäume müssen gefällt werden und wo werden Ersatzbäume gepflanzt?

Etwaige notwendige Baumfällungen werden im Zuge der Freiraumplanung festgelegt. Es wird versucht möglichst viel Baumbestand zu erhalten.

1.21. Hat der Neubau Auswirkungen auf die Mieten der Bestandswohnungen? Inwieweit wird sich der Mietpreisspiegel ändern?

Der Neubau nimmt keinen Einfluss auf die Mieten im Bestand.

1.22. Wie können trotz des Verlusts von Freiflächen weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden?

Insbesondere durch die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den Neubauten und der Bestandsgebäude wird es keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse geben.

1.23. Wie verhält es sich mit der Verschattung?

Durch die geplante Position der Neubauten ist mit keiner oder nur sehr geringen Ver-

schattung zu rechnen.

1.24. Wie wird sichergestellt, dass die Anwohnenden während der Bauphase nicht geschädigt bzw. beeinträchtigt werden, z.B. durch versperrte Zufahrten, Lärm- und Staubemissionen?

Die Vorgaben für Baustellen, insbesondere in Bezug auf Lärm- und Staubemissionen, werden eingehalten. Während der Rohbauphase können die angrenzenden Bewohner*innen mit Belastungen konfrontiert werden. Dies bezieht sich vor allem auf die Geräuschemission und Staubentwicklung. Die GESOBAU AG ist bemüht, die Rohbauphase möglichst kurz zu halten, um die möglichen Belastungen für die Anwohner*innen gering zu halten. Diese Phase beansprucht in der Regel 12-14 Monate. Während der Bauphase bleibt die Zugänglichkeit der Gebäude erhalten. Die zu erhaltenden Bäume werden geschützt.

2. Infrastruktur und Freiräume

2.1. Wo parkt man, während die Parkplätze abgerissen und neu gebaut werden?

In der Bauphase könnten die vorhandenen Parkplätze zum Teil eingeschränkt werden. Mieter*innen werden gebeten, sich einen Parkplatz in der näheren Umgebung oder im Straßenraum zu suchen.

2.2. Ist eine Bewerbung auf einen Parkplatz möglich?

Die jetzigen Wohnungsmieter*innen werden bei der Vergabe bevorzugt. Aktuell kann man sich noch nicht bewerben.

2.3. Was passiert mit dem Baumbestand?

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme müssen einige Bäume gefällt werden. Es wird dafür Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken oder auf anderen GESOBAU-Grundstücken geben.

2.4. Was passiert mit den Spielgeräten, die durch die Maßnahmen entfernt werden müssen?

Der Spielplatz im Norden wird vor Beginn der Neubaumaßnahme umverlegt, sodass während der Bauzeit der Spielplatz wie gewohnt genutzt werden kann. Es wird geprüft, ob die Spielgeräte zum Teil wiederverwendet werden können, sofern die Sicherheit der Spielgeräte weiterhin gegeben ist. Die Mieter*innen werden in die Gestaltung der Spielflächen einbezogen, sodass auch neue Spielgeräte ihren Platz finden können.

2.5. Verringert sich die Spielfläche für die Kinder durch den Neubau?

Es findet keine Reduzierung der Kinderspielflächen statt. Im Gegenteil, die Spielflächen werden sich im Zuge des Neubaus erhöhen. Als Richtwert wird pro neu geschaffene Wohnung eine zusätzliche Spielplatzfläche von 4 m² angenommen. Es ist zudem keine Einzäunung der Spiel- und Freiflächen geplant. Sie werden frei zugänglich sein, sind aber primär für die direkten Anwohner*innen der Wohnanlage vorgesehen. Deshalb werden sie nach ihren Bedürfnissen ausgestaltet.

2.6. Wie werden die neuen Spielflächen aussehen?

Dies wird im Rahmen der weiteren Planung und Partizipation festgelegt.

2.7. Wird es überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten geben?

Für den Neubau sind Fahrradabstellflächen im Keller des Neubaus sowie weitere nicht überdachte Abstellmöglichkeiten im Freiraum geplant.

2.8. Werden neue oder erweiterte Müllplätze geschaffen und wenn ja, wo?

Für den Neubau sind die erforderlichen Müllplätze in der Nähe der Neubauten geplant.

3. Beteiligungsprozess

3.1. Welche Leitlinien zur Beteiligung kommen zur Anwendung?

Bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen in Berlin kommen die durch die Humboldt-Viadrina-Governance Plattform erarbeiteten „Leitlinien zur Partizipation bei Wohnungsbauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ zur Anwendung. Sie können die Leitlinien unter dem folgenden Link einsehen:

<https://inberlinwohnen.de/wpcontent/uploads/2018/01/Partizipation.pdf>

3.2. Wer kann sich am Beteiligungsprozess beteiligen?

Anwohner*innen der umliegenden Gebäude und alle umliegenden Anwohner*innen, die vom Neubauvorhaben betroffen sind.

Wir möchten im Rahmen des Bauvorhabens auf die Bedürfnisse und Wünsche der direkt betroffenen Anwohner*innen eingehen und gute Lösungen finden. Der Beteiligungsprozess richtet sich deshalb in erster Linie gleichermaßen an alle Anwohner*innen der umliegenden Gebäude des Planungsgebietes und Mieter*innen der GESOBAU AG. Besonders interessierte Anwohner*innen aus der Umgebung können ebenfalls teilnehmen.

3.3. Was ist im Beteiligungsverfahren als Rahmenbedingung gesetzt und warum?

Die GESOBAU errichtet im Gebiet zwei neue Wohngebäude und erweitert dadurch das Quartier um 75 Wohneinheiten. Bei der Entscheidungsfindung zur Gestaltung der Freiräume ist die Beteiligung der Bewohner*innen und Anwohner*innen vorgesehen.

3.4. Wie soll der neue Beteiligungsprozess ablaufen? Wie viele Veranstaltungen wird es geben und wann soll der Beteiligungsprozess abgeschlossen sein?

Für die Konzeption und Durchführung der Beteiligung arbeitet die GESOBAU gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft STATTBAU. Folgende Beteiligungsangebote stehen den Anwohner*innen der Wohnanlage zur Verfügung:

- Anwohner*innen können den Antwortteil der zweiten Postkarte sowie weitere Hinweise, Ideen und Anregungen in den dafür vorgesehenen Briefkasten am Spielplatz der Wohnanlage einwerfen.
- Der Online-Fragebogen zur Maßnahme steht seit dem 19. Oktober zur Verfügung. Dieser kann auch postalisch zugestellt werden.
- Weiterhin werden die Kinder aus der Wohnanlage mittels eines Malwettbewerbs (läuft bis zum 7. November) in die Gestaltung einbezogen.

- Telefonische Sprechstunden am 29.10.2020 und 30.10.2020 von 15 Uhr bis 18 Uhr unter (030) 690 81 200

3.5. Spielräume des Beteiligungsverfahrens (wo ist Mitwirkung möglich?)

Mitwirkung ist bei der Freiraumgestaltung möglich. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wird die GESOBAU in einer Dokumentation zusammenfassen und in die Aufgabenstellung zur Planung der Freiraumgestaltung einarbeiten.

Auf der Homepage oder per Post können Mieter*innen und Anwohner*innen den Fragebogen beantworten. Sie können die Vor-Ort-Termine besuchen und dort Ihre Meinung kundtun und Ideen einbringen. Ihre ausgefüllte Postkarte, Ihre Anmerkungen, Fragen oder auch Vorschläge können Sie und in den Beteiligungsbriefkasten einwerfen. Kinder und Jugendliche können ebenfalls hier ihre Beiträge zum Malwettbewerb einwerfen. Alle Einsendungen, die die GESOBAU bis zum 7. November 2020 erreichen, werden in die Dokumentation der Beteiligung aufgenommen – aber auch nach dem 7. November bleibt der Briefkasten zur Beteiligung bestehen. Die GESOBAU ist bemüht, auch spätere Beiträge im laufenden Prozess zu berücksichtigen.

3.6. Welche Informationen werden im Internet bereitgestellt?

Auf der Webseite finden Sie alle Beteiligungsformate und auch deren Auswertungen. Zudem finden Sie hier die Machbarkeitsstudie zur Freiraumgestaltung. Sofern die Verfasser einverstanden sind, stellen wir hier auch die Ergebnisse des Malwettbewerbs aus. Im Frühjahr 2021 finden Sie auf unserer Webseite die Ergebnisse der Beteiligung.

3.7. Wie weit im Voraus wird zu Veranstaltungen eingeladen und wie erhalten Anwohner*innen die Einladung?

Am 6. Oktober. haben Sie von uns eine Postkarte mit einer ersten Einladung zu den Terminen erhalten. Im Informationsvideo werden die Termine ebenfalls benannt und wir werden Sie rechtzeitig ca. 14 Tage vor einzelnen Terminen persönlich per Post einladen.

3.8. Wie schnell nach einer Veranstaltung werden die Ergebnisse veröffentlicht?

Wir werden die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses im Frühjahr 2021 in einer Dokumentation zusammenfassen und diese auf unserer Webseite veröffentlichen. Gründliche Auswertung und gute Aufbereitung sind uns wichtig.

3.9. Gibt es darüber hinaus Möglichkeiten sich zu informieren?

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich gern an partizipation@gesobau.de telefonisch an Frau Rein unter (030) 4073-2440