

Frequently Asked Questions (FAQ) – Häufig gestellte Fragen im Beteiligungsprozess zum Neubau der GESOBAU AG an der Kavalierstraße

1. Verfahren und Zeitplanung

1.1. Baurecht

Warum wird kein reguläres B-Plan-Verfahren durchgeführt?

Antwort: Es wurde geprüft und bestätigt, dass für das Bauvorhaben kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. 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, die auch durch das Gebiet gehen würden und ihrerseits aufwendiger Planfeststellung bedürften und auf die andere Vorhaben Rücksicht nehmen sollen. Im Rahmen des Bauvorhabens Kavalierstraße liegt ein Planungserfordernis nicht vor. Dies wurde im BVV-Beschluss vom 11.09.2020 explizit bestätigt, indem der entsprechende Absatz aus dem Einwohnerantrag der Bürgerinitiative (Durchführung eines B-Plan-Verfahrens oder anderer städtebaulicher Steuerungsinstrumente) nicht übernommen wurde.

Wieso soll genau in diesem Kiez gebaut werden, wo es ohnehin schon eine dichte Bebauung gibt? Erfolgt eine gerechte Verteilung der Wohnungsbauprojekte auf ganz Berlin?

Antwort: Die Planung erfolgt von übergeordneten Planungsinstrumenten. Aufgrund des eklatanten 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 Berlins 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 Wohnungspotentialen 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 Potentiale, wie z.B. in Baulücken, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen, Ergänzungsbauten usw. ergänzt werden um den Neubaubedarf zu decken. Notwendig ist für die nächsten 5 Jahre die konsequente Aktivierung kurzfristig realisierbarer Potentiale wie etwa durch Nachverdichtung.

1.2. Bauablauf und Zeitplanung

Über welchen Zeitraum wird sich die Bauzeit erstrecken?

Antwort: In der Regel beträgt die Bauzeit für solch ein Vorhaben 18 bis 24 Monate, vom Spatenstich bis zum fertigen Gebäude.

Wann wird mit dem Bau der Wohnungen begonnen?

Antwort: Der Baubeginn ist im Herbst 2021 geplant.

Wann werden die Bäume gefällt?

Antwort: Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 80 cm bedürfen für die Fällung einer Genehmigung. In der Regel darf die Bäumfällung nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Demnach werden die Baumfällungen voraussichtlich in der Fällperiode Herbst 2021 realisiert.

2. Beteiligungsverfahren

2.1 Verfahren (Dauer, Methoden)

Wieso wurde der Beteiligungsprozess im Oktober 2019 neu gestartet?

Antwort: Aus dem BVV-Beschluss vom 11.09.2019 geht hervor, dass der Beteiligungsprozess neu zu starten ist. Grund für die Neuauflage ist der Einspruch durch die geformte BI und deren Forderungen nach Transparenz und aktiver Mitwirkungsmöglichkeit. Die Auftaktveranstaltung zum neu gestarteten Beteiligungsverfahren fand am 22. Oktober 2019 statt.

Was bedeutet die Neuauflage des Beteiligungsprozesses? Was ist jetzt anders als beim ersten Mal?

Antwort: Im Gegensatz zum ersten Beteiligungsprozess wird in dem neuen Verfahren das Beteiligungskonzept den Anwohner*innen in ausführlicher Form erläutert und zugänglich gemacht. Ebenfalls wird auf verständliche Plansprache, unterstützende Visualisierungen und Offenheit gegenüber neuen Planungsvarianten Wert gelegt.

Aus dem BVV-Beschluss ergeben sich hingegen keine Veränderung des Beteiligungsspielraums, der Partizipationsstufen oder den Themen der Beteiligung. Insbesondere wurde die „Nullvariante“, also der völlige Verzicht auf einen Neubau, durch die BVV explizit ausgeschlossen. Da die GESOBAU AG diesem politischen Auftrag nur durch wirtschaftliches Bauen nachkommen kann, bedeutet diese Entscheidung der BVV für den Neubau automatisch auch enge Vorgaben für Größe, Höhe und Dichte des Neubaus, Anzahl der Wohnungen und Abstandsflächen (s. Punkt 2.2 Grenzen des Beteiligungsverfahrens). Auch die im Originalantrag der Bürgerinitiative verwendeten Begriffe „ergebnisoffen“ und „neu gestartet“ wurden im BVV-Beschluss gestrichen bzw. ergänzt, um die Möglichkeit einer „Nullvariante“ deutlich auszuschließen

Das finale Beteiligungskonzept einschließlich der Themen und Spielräume werden entsprechend dieser Vorgaben durch die GESOBAU AG festgelegt und an die Anwohner*innen kommuniziert. Alle Informationen und Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden regelmäßig über die Webseite der GESOBAU für alle Interessierten zugänglich gemacht (siehe auch Punkt Transparenz).

Welche Leitlinien zur Beteiligung kommen zur Anwendung?

Antwort: 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/wp-content/uploads/2018/01/Partizipation.pdf>

Was bedeutet die Ausrichtung an den Leitlinien zur Partizipation im Wohnungsbau für den Beteiligungsprozess?

Antwort: Die Ausrichtung an den Leitlinien für Partizipation bedeutet für den Beteiligungsprozess, dass für alle relevanten Themen klare Rahmenbedingungen und Spielräume definiert werden: Für jedes Thema im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben werden somit Beteiligungsspielräume definiert und dementsprechend geeignete Beteiligungsformate ausgewählt. Im Falle des Bauvorhabens an der Kavalierstraße sind die

Partizipationsstufen Information, Konsultation und Mitgestaltung vorgesehen. Die genaue Zuordnung der Stufen zu den einzelnen Themen finden Sie unter dem Punkt 2.3 „Spielräume des Beteiligungsverfahrens“.

Wer kann sich am Beteiligungsprozess beteiligen?

Antwort: Anwohner*innen der umliegenden Gebäude & alle umliegenden Anwohner*innen, die vom Neubauvorhaben betroffen sind, auch wenn sie nicht bei der GESOBAU AG wohnen. 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.

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

Antwort: Der neue Beteiligungsprozess sieht einen größeren Zeitraum vor und wird voraussichtlich bis Juli 2020 andauern. Die erste Werkstatt 2020 wird am 29.02.2020 stattfinden. Alle Informationen des bisherigen Prozesses werden gebündelt und vorab versendet bzw. öffentlich zugänglich platziert. Die erste Werkstatt wird unter dem Motto des gemeinsamen „Tüftelns“ stehen, wobei alle Teilnehmenden die Rahmenbedingungen des Vorhabens ernst nehmen sollen. Es folgen zwei weitere Werkstätten zu den Themen Infrastruktur/ Müllstandorte und Freiraumgestaltung. Neben diesen größeren Werkstätten wird es eine Reihe weiterer Befragungen einzelner Gruppen geben.

2.2. Grenzen des Beteiligungsverfahrens (was ist fest?)

Was ist im Beteiligungsverfahren als Rahmenbedingung gesetzt und warum?

Antwort: Im Kontext der Neubauoffensive muss die GESOBAU alle Bestandsflächen auf Entwicklungspotentiale prüfen. Hintergrund ist, dass die Zielvorgaben des Senats zur Schaffung von Wohnraum eingehalten werden müssen. Die geplante Innenhofbebauung ist nach ausführlichen Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt abgesprochen und wird durchgeführt werden. Auch im BVV-Beschluss vom 11.09.2019 wurde dies durch Ausschluss der sog. „Nullvariante“ nochmals bestätigt. Das Wohnungsnebauvorhaben an sich ist somit aufgrund des politischen Auftrags vom Senat nicht verhandelbar.

Dieser Auftrag an die GESOBAU AG als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft umfasst insbesondere die Verpflichtung zum Bau von bezahlbarem Wohnraum und damit auch die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit bei jedem Vorhaben (s. Punkt 3.2 „Wirtschaftlichkeit“). Nicht zuletzt sind vielfältige gesetzliche Vorgaben zu Abständen, Rettungswegen usw. zu beachten. Der Ausschluss der „Nullvariante“ im BVV-Beschluss bedeutet aus diesen Gründen automatisch auch eine minimale Baumasse des Baukörpers sowie enge Vorgaben für Höhe, Anzahl der Wohnungen, Dichte, Baufelder und Abstandsflächen. Diese Punkte sind somit als Rahmenbedingungen im Beteiligungsverfahren gesetzt und nicht verhandelbar. Mitwirkungsmöglichkeiten für die Anwohner*innen bestehen hingegen bei der Festlegung der genauen Baukubatur durch die Auswahl aus mehreren genehmigungsfähigen Varianten, die sich innerhalb dieser komplexen Anforderungen an den Baukörper bewegen (s. nächste Frage).

2.3 Spielräume des Beteiligungsverfahrens (wo ist Mitwirkung möglich?)

Antwort: Die GESOBAU AG zeigt sich offen gegenüber begründeten und konstruktiven Einwänden der Anwohnerschaft und richtet den Partizipationsprozess nach den ihren Leitlinien aus. Die Ausrichtung an den „Leitlinien für Partizipation“ bedeutet für einen Beteiligungsprozess, dass für alle relevanten Themen klare Rahmenbedingungen und Spielräume definiert werden. Für jedes Thema im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben werden somit Beteiligungsspielräume definiert und dementsprechend geeignete Beteiligungsformate ausgewählt. Wie bereits kommuniziert, werden wir an der Kavallerstraße Formate bis zur Stufe „Mitgestaltung“ anbieten. Dies bedeutet jedoch ausdrücklich nicht, dass *alle* Themen des Bauvorhabens in diese Stufe fallen. In jedem Beteiligungsprozess gibt es auch immer Themen,

die aufgrund der jeweiligen Rahmenbedingungen in die Stufen Information bzw. Konsultation fallen. Dies ist auch an der Kavaliertstraße der Fall.

Im Folgenden sind die verschiedenen Stufen aus den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau **beispielhaft** Themen des Bauvorhabens zugeordnet.

- a) Information: Vorgaben aus Politik und Wirtschaftlichkeitsberechnung, z.B. Anzahl der Wohnungen, Größe des Baukörpers, gesetzliche Vorgaben wie Feuerwehrezufahrten, Abstandsflächen
- b) Konsultation: Hinweise zur Kubatur des Baukörpers und zur Fassadengestaltung (bspw. Farbgestaltung), Bedarfe für soziale Infrastruktur und Mobilität (z.B. Fahrradabstellplätze), Müllstandorte
- c) Mitgestaltung: Gestaltung des neu entstehenden Freiraums, Auswahl von Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum (z.B. Gartennutzung, Spielplatzgeräte, Gestaltung von Begegnungsorten), Nutzung der aktuellen Parkplatzfläche im nördlichen Innenhof

Bitte beachten Sie, dass es sich bei der obigen Aufzählung nicht um eine abschließende Liste handelt.

2.4 Transparenz / Information

Welche Informationen werden im Internet bereitgestellt?

Antwort: Auf der Projektwebseite finden Sie ab dem 27.01. regelmäßig aktualisierte Informationen zum Beteiligungsverfahren, aktuelle Termine und Informationsmaterial, sowie Protokolle der Werkstätten und Veranstaltungen zum Download. Schauen Sie gern unter <https://www.gesobau.de/neubau/neubauprojekte/kavaliertstrasse.html>

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

Antwort: Anwohner*innen der Wohnanlage erhalten spätestens zwei Wochen vor einer Veranstaltung eine schriftliche Einladung.

Wie schnell nach einer Veranstaltung werden die Ergebnisse veröffentlicht?

Antwort: Bei jeder Veranstaltung werden die Ergebnisse protokolliert. Das Ergebnisprotokoll wird ungefähr zwei Wochen nach der Veranstaltung online gestellt und den Anwohner*innen schriftlich zugesendet. Das gezeigte Präsentationsmaterial finden Sie spätestens eine Woche nach der Veranstaltung zum Download auf der Webseite.

Gibt es darüber hinaus Möglichkeiten sich zu informieren?

Antwort: Bei weiteren Fragen können Sie gern an partizipation@gesobau.de schreiben oder Fr. Garbarczyk unter 030 4073 2118 telefonisch ansprechen.

3. Architektur (Neubau)

3.1 Baukörper (Anzahl, Größe, Kubatur)

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

Antwort: Die Varianten orientieren sich an den Geschosshöhen der Bestandsgebäude. Ein Vermessungsbüro wurde beauftragt die Trauf- und Firsthöhen der umliegenden Bebauung für die genaue Planung aufzunehmen. Für den Neubau entspricht die Bestands- Traufhöhe einer Anzahl von 5 Geschossen. Zudem muss ein Mindestmaß an Baumasse und Baukörper realisiert werden, einerseits aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, andererseits um den Auftrag des Senats für die Schaffung neuen Wohnraums zu erfüllen. Bei der aktuellen Gebäudeform ergibt sich für den nördlichen und südlichen Innenhof eine Gebäudefläche von 2.274m² (aktueller Planstand) die für die Einhaltung wirtschaftlicher Grenzen sichergestellt werden muss (angenommen sind

die aktuellen L-Körper ohne Haus 1). Es wird eine wirtschaftliche und verträgliche Lösung angestrebt. Dabei orientiert sich die GESOBAU an der Gesetzgebung und den Zielvorstellungen des Senats. Daher ist es nicht möglich die Baumasse zu verringern.

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

Antwort: Es wird sich bei der Farbwahl an den GESOBAU-Beständen rund um die Straße Am Schloßpark orientiert. Näheres zur Architektur, z.B. in Bezug auf die Fassadengestaltung und der Außenanlagen, ist Gegenstand von weiteren Planungen zu einem späteren Zeitpunkt im Prozessverlauf. Dunkle und bunte Fassaden werden vermieden. Die Planung und Farbgebung der Fassaden orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Werden die Neubauten über ein Staffelgeschoss oder über ein Satteldach verfügen?

Antwort: Um die Dachflächen zur Dachbegrünung und auch als Retentionsdach nutzen zu können, werden für die Neubauten immer Flachdächer vorgesehen. Bei Satteldächern würde diese wichtige Option entfallen.

Wie bemessen sich Abstandsflächen zwischen Gebäuden? Welchen Mindestabstand gibt es?

Antwort: Die Vorschriften für Abstandsflächen unterliegen dem Bauordnungsrecht. Erläuterung:

Die Tiefe einer Abstandsfläche wird in Abhängigkeit von der Höhe der Wand berechnet. Im Grundsatz wird die Abstandsfläche aus dem Maß berechnet – auch „H“ genannt –, das sich zwischen der Geländeoberfläche, dem oberen Abschluss der Wand und einem Drittel der Höhe des Daches ergibt, wenn die Dachneigung weniger als 70° beträgt. Die Abstandsflächen werden von der GESOBAU AG übererfüllt.

Wie viele Wohneinheiten (WE) sollen entstehen?

Antwort: Die genaue Zahl der Wohneinheiten wird erst feststehen, wenn Grundrissabstimmungen erfolgt sind. Zum aktuellen Zeitpunkt dreht sich die Diskussion ausschließlich um die Gebäudekubaturen. Die Zahl hängt auch stark mit der Auswahl des Gebäudekörpers zusammen. Diese Entscheidung wird gemeinsam mit den Anwohner*innen der Wohnanlage im Rahmen der Partizipationsveranstaltung am 29.02.2020 fallen. Nimmt man an, dass mit der bereits kommunizierten Vorzugsvariante N01(neu) und S01(neu) weitergearbeitet wird, werden ca. 106 Wohneinheiten entstehen (angenommen sind 60qm pro Wohnung). Wird eine der beiden Alternativvarianten N02 oder S03 gebaut, können bis zu 140 Wohneinheiten entstehen.

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

Antwort: Die genauen Maße der Baukörper können Sie je nach Variante den im Informationsmaterial bereitgestellten Plänen entnehmen. Alle neuen Gebäude sind 5-geschossig geplant. Sie werden eine Mindestdiefe von 14,5m aufweisen, damit eine Mittelgangerschließung realisiert werden kann – ein großer Vorteil zugunsten der Freianlagen, die dann nicht als Feuerwehraufstellflächen dienen müssen und nach den Bedürfnissen der Bewohner ausgestaltet werden können.

Wann und wie (bzw. durch wen) wird über die Farbgestaltung der Baukörper entschieden?

Die Farbgestaltung entscheidet der Bauherr. Die Farbgebung orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden. Im Sinne des klimagerechten Bauens werden helle Fassaden bevorzugt.

Ist im nördlichen Baukörper (L-Form) ein Durchgang im Erdgeschoss (Ost-West-Richtung) geplant?

Antwort: Ein Durchgang ist zurzeit nicht geplant. Die Wohnflächenminimierung durch den Wegfall des Hauses 1 erlaubt aus wirtschaftlichen Gründen keine weitere Flächenreduzierung der Neubauten.

Wird die östliche Wand des südlichen Baukörpers (direkt gegenüber Kavalierstr. 17A) begrünt?

Antwort: Direkt vor der Wand des neu geplanten Gebäudes befindet sich ein schützenswerter Baum, der erhalten bleiben wird. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen.

3.2 Wirtschaftlichkeit (Kosten, Mieten)

Die GESOBAU AG realisiert an anderer Stelle auch Projekte, die nicht so viele Wohneinheiten umfassen. Wonach bemisst sich die Rentabilität für das Wohnungsbauunternehmen?

Antwort: Die Wirtschaftlichkeit errechnet sich aus dem Verhältnis Grundfläche/Baufläche. Bei kleineren Baumaßnahmen bzw. Grundstücken wird eine sehr viel höhere Dichte erreicht. Insgesamt muss sich jede Baumaßnahme rechnen.

Wie hoch ist der Mietpreis der neuen Wohnungen pro m²?

Antwort: Die neuen frei finanzierten Wohnungen werden im Durchschnitt für einen Preis um 10,00 € pro m² angeboten. Die Hälfte der Wohnungen werden allerdings gefördert, d.h. für 6,50€ pro m² über alle Wohntypen angeboten. Alle Mietangaben beziehen sich auf die Nettokaltmiete.

Warum kann die GESOBAU 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 5-geschossig gebaut. Die maximal mögliche Reduktion der Wohnfläche ist mit dem Wegfall des Hauses 1 gegeben.

3.3 Infrastruktur

Warum sind die Rettungswege nicht konkret festgelegt?

Antwort: Die GESOBAU AG sichert zu, dass diese Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr im nächsten Planungsschritt konkretisiert werden.

Können die Erschließungs- und Rettungswege (für BSR, Feuerwehr) im Zuge des Neubaus verbreitert werden?

Antwort: Die Bestandswege sollen, wenn möglich, in ihrer Dimensionierung erhalten werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund planen wir zentrale Müllstandorte für alle Bewohner*innen um ein Rangieren der BSR auf dem Areal zu vermeiden. Auch eine Zufahrt der Feuerwehr auf das Areal sollte vermieden werden. Diese Entscheidung kann in der Werkstatt zu Müll/Mobilität diskutiert und erst abschließend im Planungsverfahren geklärt werden.

Fallen im Zuge des Neubaus Parkplätze weg?

Es bestehen zurzeit, bis auf den Parkplatz im nördlichen Bereich, keine offiziellen Stellplätze auf dem Grundstück. Die Neuplanung sieht keine Stellplätze vor.

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

Wenn auf dem Grundstück des Hauses 1 ein Gebäude geplant wird, fallen alle bestehenden Mieterparkplätze auf dem Grundstück weg. Die Neuplanung sieht keine Stellplätze vor, auch keine Tiefgarage. Baurechtlich sind (seit 2012) für einen Neubau in Berlin keine Stellplätze mehr auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für die Parkplatzfläche im nördlichen Bereich wird die zukünftige Nutzung im Rahmen des Partizipationsprozesses ermittelt. Alle weiteren vermieteten Parkplätze in der Wohnanlage sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht Bestandteil der Planung.

Sind neue Abstellflächen für Kinderwägen, Fahrräder etc. geplant? Werden diese wetter- und diebstahlgeschützt sein?

Antwort: Im Neubau sind Abstellflächen für Kinderwägen und Fahrräder geplant.

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

Antwort: Die Festlegung von Standorten für neue Mülltonnen ist selbstverständlicher Gegenstand der Planung zu einem späteren Zeitpunkt im Prozessverlauf. Es ist die Umsetzung eines Unterflursystems angedacht, das an 2 Stellen der Blöcke Zugänge hat. Dies bringt den Vorteil, dass die Entsorger mit ihren LKWs nicht mehr durch den Block fahren müssen. Geruchs- und Schädlingsprobleme werden reduziert. Das Thema „Müllstandorte“ wird im Beteiligungsprozess im Rahmen der dritten Werkstatt ausführlich behandelt.

Bleibt der „Wendehammer“ an der Kavalierrstraße erhalten?

Antwort: Diese Frage ist noch nicht abschließend geklärt. Bisher befindet sich das Teilstück Kavalierrstraße bis zum Grundstück der GESOBAU AG nicht im Planungsgebiet. Dessen Entwicklung liegt in der Zuständigkeit des Bezirkes.

3.4 Klimaangepasstes Bauen

Welche Klimaanpassungsstrategien verfolgt die GESOBAU AG bei der geplanten Bebauung? / Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit sich die mikroklimatischen Bedingungen durch die Neubauten nicht verschlechtern?

Antwort: In der Planung von Bauvorhaben werden Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Es werden unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen ergriffen (wie z.B. Baumneupflanzungen, Maßnahmen für Klimaschutz und -anpassung wie z.B. Dachbegrünungen – siehe auch Punkt „Klimaanpassung“). Aktuell sehen wir für die Flachdächer eine extensive Begrünung vor, welches als Retentionsdach das Regenwasser auf den Dächern zurückhalten wird.

Folgende Vorteile können für ein Retentionsdach formuliert werden:

1. Wasserrückhaltung: ein begrüntes Dach ermöglicht eine Verdunstung des Niederschlages, Entlastung Kanalisation, Verdunstung auf dem Grundstück und somit Abkühlung des Raumklimas
2. Verbesserung des Stadtklimas. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird der Aufheizung der Stadt durch die zahlreichen versiegelten Flächen entgegengewirkt.
3. Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Weitere bereits geplante Maßnahmen:

- Regenwasserversickerung erfolgt auf dem Grundstück. (siehe hierzu Punkt Regenwasser)
- Für die Freiflächen ist es ein großes Planungsziel die Biodiversität / die biologische Vielfalt auf dem Areal zu erhöhen.
- Erhalt des Großbaumbestandes auf dem Grundstück
- niedrigerer Versiegelungsgrad der Freiflächen als aktuell
- ökologisch orientiertes Pflanzkonzept

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

Antwort: Ja siehe hierzu eine Frage weiter oben. Die Möglichkeit von Solaranlagen wird natürlich im Zuge der EnEV-Planung untersucht und diskutiert.

Eine Begehung der Dachflächen könnte nur unter der Maßgabe realisiert werden, das Trauf- bzw. Gebäudehöhen höher werden. (Absturzsicherung / Erschließungskern auf die Dachfläche), daher sind begehbare Dachflächen nicht vorgesehen.

4. Freiraumgestaltung und Ökologie

4.1 Klimaschutz

Welche Rolle hat der ausgerufen Klimanotstand?

Antwort: Gemäß BVV- Beschluss zum Klimanotstand Pankow hat sich das Bezirksamt als Aufgabe gegeben Lösungen im Stadtteil zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt und Artenschutz auswirken. Alle Entscheidungen des Bezirksamtes sind auf ihre Auswirkungen auf das Klima zu prüfen und unter die Prämisse einer bestmöglichen Klimaverträglichkeit zu stellen. Das konkrete Bauvorhaben Kavaliertstraße entspricht dem umweltpolitischen Ziel einer klima- und flächenschonenden Siedlungsentwicklung und ist daher die klimaschonendste Alternative zur Schaffung des dringend benötigten neuen Wohnraums in Berlin (s. nächste Frage).

Wieso sollen in Zeiten des Klimanotstands Innenhöfe zugebaut werden?

Antwort: Auf den ersten Blick scheint es widersprüchlich, angesichts des Klimawandels Innenhöfe zu verdichten. Tatsächlich sind sich jedoch alle Umwelt- und Naturschutzverbände (bspw. BUND/NABU) darüber einig, dass der einzige klima- und umweltverträgliche Weg zu mehr Wohnraum die „Innenentwicklung“ ist, also die Nachverdichtung und Schließung von Baulücken in den Innenstädten. Dies ist auch in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie mit dem 30-Hektar-Ziel festgehalten.

Eine klimaschonende Stadtentwicklung bedeutet somit nicht das Freihalten aller innerstädtischen Freiflächen, sondern eine dichte Bauweise mit mehreren Geschossen, kurze Wege und eine gute Anbindung an bestehende Infrastrukturen, vor allem an den ÖPNV. All dies ist am Standort an der Kavaliertstraße gegeben. Baut man hingegen in geringen Dichten bzw. Geschosshöhen oder verlagert man Neubauten sogar vollständig an den Stadtrand, nimmt man eine sehr viel höhere Versiegelung für Gebäude und Straßen in Kauf (sowohl pro Kopf als auch in der Summe), verursacht lange Wege und ein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechend höherem CO₂-Ausstoß. Die Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie auf das Klima sind gravierend und deutlich höher als eine konsequente Nachverdichtung innerstädtischer Freiflächen, vor allem, wenn es sich dabei - wie hier an der Kavaliertstraße - bereits um Bauland handelt.

Klar ist aber auch, dass bei der Nachverdichtung in grünen Innenhöfen so viel Natur wie möglich erhalten bleiben soll. Diesem Grundsatz folgt die GESOBAU AG. Die Bebauung wird daher so geplant, dass möglichst wenige Bäume gefällt werden müssen. Für alle Baumfällungen, die sich nicht vermeiden lassen, erfolgen zudem Ausgleichspflanzungen.

4.2 Klimaanpassung

Wieso wird der Boden versiegelt?

Antwort: Der Boden wurde bereits bei der Entstehung der Wohnsiedlung stark verdichtet und versiegelt. Die Tatsache, dass die Innenhöfe momentan noch frei von Bebauung sind, weist nicht darauf hin, dass der Boden ökologisch wertvoll und schützenswert ist. Generell ist es so, dass im Flächennutzungsplan geregelt wird, welche Flächen bebaut werden dürfen und welche aufgrund ihrer ökologischen Funktion freigehalten werden müssen. Das Grundstück Kavaliertstraße ist laut FNP Bauland und weist einen hohen Bodenversiegelungsgrad auf, steht deshalb für die Bebauung zur Verfügung.

Wird ein Bodengutachten zu Grundwasserstand/ -höhe für die Verifizierung der Bauweise durchgeführt?

Antwort: Für jedes Bauvorhaben wird ein Bodengutachten erstellt, wo der genaue Grundwasserstand ermittelt wird. Mit einem Pegelbrunnen kann zusätzlich über einen langen Zeitraum die Höhe des Grundwasserstandes untersucht werden. Die Ergebnisse werden in der Planung natürlich berücksichtigt.

Laut Landschafts- und Spielplatzplanung des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirkes Pankow befindet sich das Gebiet in einem Grünzug. Wieso wird hier nachverdichtet?

Antwort: Ein Grünzug ist die dauerhafte Trennung von Siedlungsflächen durch Freiflächen. Der Schlosspark, der sich unmittelbar angrenzend befindet, ist eine gut strukturierte Kernfläche mit Freiraum- und Erholungsqualität. Die Siedlung Kavallerstraße war früher ein Teil des Grünzuges Schlosspark. Bereits seit ihrer Entstehung kann sie dem Grünzug nicht mehr eingegliedert werden.

Wie verändert sich die Kühlungs- und Belüftungssituation für die Bestandsmieter*innen durch die Neubauten? Wie sieht es mit dem Thema Kaltluftschneisen aus? Wird die vorherrschende Windrichtung bei der Position der Neubauten zur Bildung von kühlenden Luftkorridoren zwischen Gebäuden berücksichtigt?

Antwort: Aus der Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas des Senats) ist ersichtlich, dass der Innenhof an der Kavallerstraße nicht in einer Kaltluftschneise liegt. Eine Bebauung hat somit keine Auswirkungen auf die Kalt- bzw. Frischluftversorgung der Berliner Innenstadt. Auf Anregung der Bewohner*innen wurde im Rahmen des Partizipationsprozesses eine qualitative Klimaexpertise erstellt, die die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima darstellt. Sie finden das Gutachten im Downloadbereich.

Wie stark wird Regenwasserabfluss durch die Versiegelung der Freiflächen beeinträchtigt? Gibt es Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung, um die aktuell feuchten Keller zu vermeiden?

Antwort: Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück ein großes Planungsziel und in Form eines Überflutungsnachweises durch uns Planer nachzuweisen. Es wird angestrebt den Versiegelungsgrad der Freiflächen gering zu halten bzw. nach örtlichen Gegebenheiten eine Versickerung des Regenwassers im Boden zu begünstigen. Bsp.: Mit Regenwassersystemen, Rigolen, Mulden usw.... Die Regenwassermenge der neuen Gebäude wird durch ein Retentionsdach zum Teil zurückgehalten.

4.3 Naturschutz (inkl. Bäume)

Welche Maßnahmen werden für den Arten- und Naturschutz (Erhalt des Lebensraums von Tieren) ergriffen?

Antwort: Erhalt möglichst vieler Grünflächen und Bäume, sowie Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wird für das Grundstück ein Klimaanpassungsgutachten erstellt. In dem Gutachten werden unter anderem Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die aus klimaökologischer Sicht im Rahmen des Bauvorhabens sinnvoll sind. Diese werden wohlwollend geprüft und sind Bestandteil der Planung. In den Freiflächen werden wir die landschaftsökologischen Standortbedingungen vielfältiger gestalten, beispielsweise mit Bienenschutzpflanzen, Vogelschutzgehölzen...

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

Antwort: Klar ist, dass bei der Nachverdichtung in grünen Innenhöfen so viel Natur wie möglich erhalten bleiben soll. Diesem Grundsatz folgt die GESOBAU AG. Die Bebauung wird daher so geplant, dass möglichst wenige Bäume gefällt werden müssen. Für den

Planungsbereich liegt ein umfangreiches Baumgutachten vor. Schützenswerte Bäume, wie beispielweise die Kastanie im nördlichen Bereich oder die Buche und die Linde im südlichen Bereich, bleiben erhalten. Der Spitzahorn im südlichen Bereich hingegen, wurde als „nicht verkehrssicher“ eingestuft und muss deshalb fallen. Für alle Baumfällungen, die sich nicht vermeiden lassen, erfolgen Ausgleichspflanzungen auf den Grundstücken, oder auf unseren Grundstücken in naher Umgebung. Umfang und Anzahl der Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Grünflächenamt erfolgen.

Weiter können wir durch die Pflanzenauswahl auf deren Hitzeverträglichkeit achten, den Vogelnährwert, Bienenweide und heimische Gehölzarten bevorzugen.

4.4 Freiraumnutzung (Spielplätze, Begegnungsorte, Gartennutzung)

Ist ein Konzept für die Grünflächenplanung noch vor der Genehmigungsplanung geplant?

Antwort: Das Thema Gestaltung Grünflächen soll in einem Workshop gemeinsam mit den Bewohner*innen bearbeitet werden. Die Freiflächen hängen zudem von der gewählten Variante der Baukultur ab. Alle drei genehmigungsfähigen Entwürfe weisen unterschiedliche Freiraumqualitäten auf. Nach der Gebäudekörperfestlegung wird das Freiflächenkonzept entwickelt. Folgende Freiraumqualitäten stehen im Vordergrund der Planung und sollen mit den Anwohnerinnen diskutiert und entwickelt werden:

- Aufenthaltsqualität
- Spielflächen
- Treffpunkte + Rückzugsorte
- Freiflächen für zb. Urban Gardening
- Biodiversität, geringer Grad der Versiegelung

Der Bergspielplatz wird von vielen Kitas aus der Umgebung genutzt. Wieso wird er zugebaut?

Antwort: Der Bergspielplatz im südlichen Innenhof ist kein öffentlicher Spielplatz, sondern befindet sich auf dem Grundstück der GESOBAU AG. Er ist somit nur für die Anwohner*innen der Wohnanlage geplant worden. Je nach Gebäudeform und Entwicklung des Außenraumes kann an der aktuell bestehenden Fläche wieder ein Spielplatz sein. Alle Spielflächen werden in Zusammenhang mit der Neubebauung neugestaltet. Anwohnerwünsche sollen hier Berücksichtigung finden.

Verringert sich die Spielfläche für die Kinder durch den Neubau?

Antwort: 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 4qm angenommen. Bei 150 Wohnungen bedeutet das, dass zusätzlich 600qm Spielfläche neu geschaffen werden. 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.

5. Auswirkungen auf Bestandsmieter*innen

5.1 Mieten

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

Antwort: In der Summe lässt sich sagen: Der Neubau wird keine Auswirkungen auf die Mietspiegelfächer der Bestandsbebauung haben. Für die Mietenstruktur des Kiezes kann der Neubau aufgrund des hohen Anteils (50%) an günstigen Wohnungen sogar positive

(dämpfende) Auswirkungen haben. Im Folgenden möchten wir Ihnen die entsprechenden Zusammenhänge noch einmal detailliert erläutern:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete der im Umkreis dominierenden 50er-Jahre Bauten im GESOBAU Bestand im modernisierten Zustand beträgt ca. 6,93€/m² netto kalt. Dies bedeutet, dass 50% des neu entstehenden Wohnungsbestandes sogar unter der OVM (ortsübliche Vergleichsmiete) liegen und eine dämpfende Wirkung auf die gesamte Mietenstruktur im Umfeld haben. Die OVM in den Altbauten der Kavallerstraße liegt abhängig vom jeweiligen Gebäudezustand und bei Annahme eines ähnlichen Instandhaltungszustandes wie bei unseren Objekten, bei ca. 8,50 – 10,20 €/m².
- Da die OVM je nach Mietspiegelfach ermittelt wird, haben die Neubauten keine Auswirkung auf die überwiegend vorherrschende Umgebungsbebauung der 50er Jahre. Nur wenn sich in der gesamten Stadt die Mietpreise einer bestimmten Wohnungsart (abhängig von Lage, Größe, Zustand und Baujahr) ändern, hat dies Auswirkungen auf den Mietspiegel. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass beispielsweise eine Änderung des Mietspiegelfaches der Neubauten (ab 2015) keine Auswirkung auf das Mietspiegelfach der Gebäude der 50er Jahre hat. Die Änderungen einzelner Mietspiegelfächer haben in Summe natürlich eine geringfügige Auswirkung auf die komplette Durchschnittsmiete Berlins, was jedoch nicht auf Neubautätigkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sondern auf die allgemein steigende Mietpreisentwicklung in Berlin zurückzuführen ist (Deckelung durch KoopVB).

5.2 Abstandsflächen/ Gesunde Wohnverhältnisse

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

Antwort: Natürlich ist es bei Nachverdichtungsvorhaben meist so, dass die angrenzenden Bewohner*innen von der Maßnahme unmittelbar betroffen sind. Jedoch kann hervorgehoben werden, dass die Freiräume in den Innenhöfen weiterhin im Vergleich mit den Nachbargrundstücken großzügig ausfallen werden. Wie oben beschrieben, werden die notwendigen Abstandsflächen eingehalten. Sobald die Abstandsflächen eingehalten werden, sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Es kann nicht mehr von einer zu dichten Bebauung ausgegangen werden.

Wie oben dargestellt ist es nicht möglich die Baumasse wesentlich zu verringern. Jedoch. Eine weitere Entlastung bieten Klimaanpassungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen sowie Ausgleichspflanzungen, die ebenfalls eine Kühlfunktion für das Mikroklima haben (siehe Punkt „Klimaanpassung“).

Wie verhält es sich mit der Verschattung?

Antwort: Das Planungsbüro ZOOMARCHITEKTEN haben einen Sonnenstudie erstellt, die ebenfalls unter dem Informationsmaterial zu finden ist. Die neuen Baukörper im Blockinneren werden die Bestandsbauten nicht wesentlich verschatten, in den unteren Geschossen einiger Gebäude kommt es in den morgen- und Abendstunden teilweise zur Verschattung abhängig von der Jahres- und Tageszeit. Nähere Informationen dazu entnehmen Sie bitte der Sonnenstudie.

5.4 Auswirkungen durch die Baustelle

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

Antwort: 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.