

## **Zusammenfassung Ihrer Fragen und Antworten**

Hinweis: Die dargestellten Informationen basieren auf dem derzeitigen Stand der Vorplanungen (03/2018). Änderungen im weiteren Projektverlauf sind möglich. Stand: 10.04.2018

### **1. BEBAUUNG UND WOHNEN**

#### **1. Werden an den Bestandswohnungen Dachaufstockungen vorgenommen?**

Ja. Die WBM hat den Auftrag, bis 2021 für Berlin rund 6.500 neue Wohnungen zu bauen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Die Bauvoranfragen für die Nachverdichtung und zur Aufstockung der Bestandsgebäude im Quartier Osthafen sind durch den Bezirk positiv beschieden. **Über das Bauvolumen kann nicht diskutiert werden, es wird über Bedingungen und den Weg zur gewählten Lösung informiert.** Bei der Freiflächengestaltung erfolgt ein schrittweiser Beteiligungsprozess, bei dem die Vorstellungen und Bedarfe einbezogen werden können. Bisher gibt es keine abgeschlossenen Planungen, sondern Planungsvarianten zur Freiflächengestaltung.

#### **2. Wieviel Wohnraum wird zusätzlich geschaffen?**

Durch die Aufstockung der Bestandsbauten mit drei zusätzlichen Geschossen können **ca. 140**, durch Neubauten **ca. 180** zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

#### **3. Wie hoch sind die geplanten Neubauten?**

Die Höhe der Neubauten orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Nachbargebäude und liegt voraussichtlich bei 5 bis 7 Geschossen.

#### **4. Gibt es während der Bauphase durch Beeinträchtigungen wie Lärm und Staub eine Mietminderung?**

Grundsätzlich gelten hier die rechtlichen Grundlagen für eine Mietminderung während der Bauphase. Die genaue Höhe einer möglichen Mietminderung wird fallbezogen berechnet und kann erst ermittelt werden, wenn der genaue Bauablauf und damit die Eingriffsintensität in die unterschiedlichen Baukörper feststeht.

#### **5. Gibt es während der Bauphase durch Beeinträchtigungen wie Lärm und Staub die Möglichkeit, in eine Umsetzwohnung zu ziehen?**

Dies ist grundsätzlich nur für Härtefälle vorgesehen und muss im Einzelfall individuell besprochen werden.

#### **6. Können die Neubauten zuerst gebaut und dann als Umsetzwohnungen für die Mieter\*innen der aufzustockenden Gebäude zur Verfügung gestellt werden?**

Eine generelle Umsetzung der Mieter\*innen wird nicht erforderlich, die Wohnungen werden über die gesamte Bauzeit hindurch bewohnbar sein. Ob einzelne Mieter\*innen (sog. Härtefälle) einige der Neubauwohnungen nutzen können, ist von der konkreten Baulogistik und den einzelnen Bauabschnitten abhängig, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend feststehen.

#### **7. Wie und wann kann ich mich für eine Neubauwohnung bewerben?**

Sobald die Neubauwohnungen in die Vermarktung gehen (i.d.R. ca. 6 Monate vor Fertigstellung) können Sie sich für eine Wohnung bewerben.

#### **8. Werde ich als WBM Mieter\*in bei der Bewerbung einer Neubauwohnung bevorzugt?**

Sofern eine gleichwertige Bewerbung von Neumieter\*innen und Bestandsmieter\*innen des Quartiers für die Neubauwohnungen vorliegt, können die Bestandsmieter\*innen grundsätzlich bevorzugt werden.

**9. Wird es ein Vormietrecht für Bestandsmieter\*innen bzw. bevorzugte Berücksichtigung bei Neubauwohnungen oder Wohnungstausch geben?**

Im normalen Auswahlverfahren der Mieter\*innen kann es eine vorrangige Berücksichtigung von Bestandsmieter\*innen des Quartiers, jedoch ohne Sonderkonditionen bezüglich Miete und Belegungsvorschriften geben. Für den Wohnungstausch wird zeitnah eine Wohnungstauschbörse bei der WBM eingerichtet, über die sich tauschwillige Mietparteien finden können.

**10. Wird es eine Sanierung der Badezimmer geben?**

Eine Sanierung der Badezimmer im Zuge der Baumaßnahme ist nicht vorgesehen.

**11. Müssen Mieter\*innen aus dem 4. OG während der Bauphase in eine Umsetzwohnung?**

Nein, voraussichtlich nicht. Die vorhandene Decke bleibt erhalten. Die Durchführung der Dachaufstockungen erfolgt durch Auflage einer lastverteilenden Decke in Stahlbeton auf das Dach des Bestandsgebäudes. Diese bietet einen Zwischenraum für die erforderlichen Haustechnikversorgungsleitungen der Aufstockungsgeschosse.

**12. Wird es Umsetzwohnungen für Härtefälle geben? Wie werden diese beantragt, bzw. über die Zulässigkeit der Härtefälle entschieden?**

Die WBM wird alle Härtefälle individuell prüfen und eine Lösung suchen. Falls Sie glauben, von dieser Härtefallregelung betroffen zu sein, kommen Sie bitte direkt auf uns zu, da es hier nur Einzelfallentscheidungen geben wird.

**13. Wird es Umzugshilfen für die Beräumung der Kellerverschläge geben?**

Ja. Nach den gesetzlichen Vorgaben wird die WBM Umzugshilfen für die Beräumung der Kellerverschläge bereitstellen.

**14. Wann beginnt die Bauphase?**

Die WBM plant, die weitere Baudiagnostik umzusetzen. Weitere bauvorbereitende Maßnahmen werden ab Winter 2018 stattfinden. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes wird voraussichtlich im **Frühjahr 2020** erfolgen.

**15. Wie sehen die einzelnen Bauabschnitte für die Aufstockung der Bestandsbauten aus?**

Die Aufstockung der Bestandsbauten wird nicht gleichzeitig erfolgen und voraussichtlich in drei Bauabschnitte aufgeteilt:

**Bauabschnitt 1:**

> Stralauer Allee 31,31A, 31B, 31C

**Bauabschnitt 2:**

> Stralauer Allee 26, 27, 28, 29  
> Rochowstr. 9, 10, 11, 12, 13, 13 A

**Bauabschnitt 3**

> Corinthstr. 2, 4, 4A  
> Corinthstr. 6, 8, 10, 12  
> Corinthstr. 14, 16, 18

#### **16. Mit welchem Bauabschnitt wird begonnen?**

Die bestehenden Planungen sehen den Beginn der Baumaßnahmen von Bauabschnitt 1 vor. Die Reihenfolge weiterer Bauabschnitte kann sich jedoch je nach den Erfordernissen der Bauleistik ändern.

#### **17. Gibt es bereits Erfahrungen mit der Aufstockung von Q3A Gebäuden?**

Die WBM hat bisher noch keine Gebäude dieses Typs aufgestockt.

#### **18. Wie ist der Ablauf einer Aufstockung von Q3A Bauten?**

Die Gutachten zur Prüfung der Statik haben ergeben, dass erst nach der Ertüchtigung der Fundamente eine Aufstockung der Bestandsgebäude erfolgen kann. Zur Aufstockung der Q3A Gebäude wird eine lastverteilende Decke in Stahlbeton auf das Dach des Bestandsgebäudes aufgelegt. Diese Decke trägt das Gewicht der drei Aufstockungsgeschosse.

#### **19. Wie lange dauert die Ertüchtigung der Fundamente?**

Die Fundamentarbeiten dauern 4-6 Monate und erfordern Arbeiten in den Kellergeschossen und an den Querseiten der Gebäude. Die Kellergeschosse müssen zu diesem Zweck zeitweise geräumt werden. Die WBM besorgt für die Kellernutzung eine Ausweichmöglichkeit, z.B. durch Anordnung von Containern im Hof.

#### **20. Was bedeutet eine Aufstockung in Leichtbauweise?**

Eine Aufstockung in Leichtbauweise bedeutet, dass die Aufstockungsgeschosse aus leichtem Material wie Stahl oder Holz sind, im Gegensatz zu beispielsweise Beton.

#### **21. Wo und wie werden Fahrstühle ergänzt?**

Geplant ist, dass in den Gebäuden die aufgestockt werden, künftig ca. 1/3 bzw. 1/4 der Bestandstreppenhäuser Fahrstühle erhalten und die entsprechenden Bestandswohnungen an diesem Aufgang ab dem 1.OG über die Zwischenpodeste erschlossen werden. Das entspricht ca. 25% der Bestandswohnungen.

## **2. FREIFLÄCHEN**

#### **22. Sind Ausgleichspflanzungen für Fällungen und Flächenversiegelung vorgesehen?**

Ausgleichspflanzungen sind gesetzlich vorgeschrieben. Die Auflagen hierzu werden vom bezirklichen Umweltamt erteilt und die Umsetzung entsprechend durch das Fachamt überprüft. Ausgleichspflanzungen können überall dort auf dem Gelände vorgenommen werden, wo sie aus freiraumplanerischer Sicht sinnvoll sind und die Wohnungen nicht zu stark verschatten. Im Rahmen der Planfortschreibung werden diese Maßnahmen konkretisiert.

#### **23. Wo sollen unsere Kinder spielen, wenn der Spielplatz im Hof Corinthstr./ Rochowstr. einem Neubau weichen muss?**

Bei der Anwohnerveranstaltung am 04.12.2017 haben wir Ihre Anregungen und Wünsche zum Hof Corinthstraße/ Rochowstraße aufgenommen und sehen daher an dieser Stelle in unserem aktuellen Entwurf **keinen Neubau** mehr vor, so dass der Lieblingssort und der Kirschbaum dort erhalten bleiben können. Darüber hinaus sollen auf dem Areal weitere neue Spielmöglichkeiten gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergänzt werden.

**24. Können im Rahmen der Quartiersentwicklung an der Stralauer Allee Schallschutzmaßnahmen realisiert werden?**

Herr Florian Schmidt, Stadtrat für Bauen, Planen und Facility Management des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg begrüßt den Vorschlag und wird diesen in die bezirklichen Planungsämter kommunizieren. Das Bezirksamt wird sich in Abstimmung mit den Anwohner\*innen mit den Möglichkeiten einer Qualifizierung der Grünflächen an der Stralauer Allee und einer Verbesserung der Querungsmöglichkeit zur Spree befassen.

**25. Inwiefern steigen die Nebenkosten bei Einführung von Unterflurcontainern für Müll?**

Szenario	Beschreibung (siehe Planskizze)	Lärm	Kosten (Betriebskosten/Monat/Wohneinheit)
<i>IST-Zustand</i>	<i>Bestehende Müllplätze</i>	<i>laut</i>	<i>ca. 8,16 €</i>
<b>1</b>	Erweiterte, umhauste 7 (Bestands)-Müllplätze (AWB), tw. LKW-Abholung BSR u.a.	lauter	ca. 8,50 €
<b>2</b>	UFC auf 5 peripheren Müllplätzen, Konzentration Altglasentsorgung auf nur 2 Plätzen	Leise	ca. 9,00 €
<b>3</b>	UFC auf 5 peripheren Müllplätzen, Verzicht auf eigene Glasentsorgung	leiser	ca. 9,00 €

**3. MIETEN**

**26. Werden die Kosten für die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen auf die Mieten umgelegt?**

Die WBM steht für bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten ihrer bestehenden und zukünftigen Mieter\*innen ein. Wenn Mieten angehoben werden müssen, so erfolgt dies so wenig wie möglich.

**27. Wie wird entschieden ob es für die Bestandswohnungen Balkone geben kann?**

Die WBM wird nur ganze Gebäude mit Balkonen ausstatten, d.h. es wird keine Einzellösungen geben. Wir werden zu gegebener Zeit mit einer Akzeptanzbefragung auf Sie zukommen und auf Basis des bestehenden Interesses die wirtschaftliche Umsetzbarkeit prüfen.

**28. Werden die Kosten für die Aufzüge auf die Mieten umgelegt?**

Nein, die bevorzugte Aufzugsvariante mit einem Zwischenpodest wird **nicht umgelegt**. Die möglichen Umlagen sind beispielhaft für das Gebäude Stralauer Allee 26-29 dargestellt. Hierbei gibt es Wohnungsgrößen zwischen 48 qm und 35,5 qm.

**Maßnahmen**

**Umlage bezogen auf das Gebäude Stralauer Allee 26-29, 3-Spänner**

Wohnungseingangstüren  
Balkonanbau

ca. 5,00 EUR / Wohnung  
ca. 50,00 EUR / Wohnung

Hierzu wird zeitnah eine Akzeptanzprüfung über die Mietervertretung durchgeführt.

**29. Werden die Bestandsbauten im Zuge der Dachaufstockungen saniert?**

Die aktuelle Planung bezieht sich ausschließlich auf die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Aufstockungen von Bestandsbauten. Das bedeutet auch, dass die Keller saniert werden, deren Fundamente für eine Aufstockung ertüchtigt werden müssen. Gebäude, die keine Dachaufstockung erhalten werden nicht saniert.

**30. Werden Menschen mit WBS bei einer notwendigen Wohnungsumsetzung in der Kommunikation mit dem Jobcenter unterstützt?**

Grundsätzlich ist keine Umsetzung erforderlich. Das Team der L.I.S.T. GmbH wird die Mieter\*innen während der gesamten Bauphase beraten und steht Ihnen für Fragen in besonders schwierigen Situationen unter der Email Adresse: [stralauer\\_mieter@list-gmbh.de](mailto:stralauer_mieter@list-gmbh.de) zur Seite. Darüber hinaus hat Bezirksstadtrat Florian Schmidt für das weitere Verfahren sowohl seine persönliche Gesprächsbereitschaft, als auch die Unterstützung benachteiligter Bevölkerungsschichten durch den Bezirk während der Umsetzungsphase des Bauvorhabens zugesichert.

**4. NACHBARSCHAFT****31. Kann die WBM bestehende Nachbarschaftszentren fördern, statt einen neuen Quartierstreff zu bauen?**

Grundsätzlich ist die WBM bereit, bestehende Nachbarschaftszentren zu fördern. Welche dafür in Frage kommen, haben wir mit Ihnen auf dem im Oktober 2017 durchgeführten Workshop Mobilität, Freiraum & Grün und Sicherheit\*Ordnung\*Soziales diskutiert. Wie genau diese Förderung aussehen kann wird von der WBM gerade erarbeitet und wird nach Fertigstellung weitergeleitet.

**32. Worin besteht der Mehrwert durch das geplante Bauvorhaben für die Bestandsmieter?**

Die Befragungen der Mieter\*innen und die Freiraumanalyse im Quartier Osthafen haben ergeben, dass der Erhalt der grünen Innenhöfe als ruhiges Wohngebiet für die Mehrheit der dort lebenden Menschen oberste Priorität hat. Durch den Anbau von Aufzügen werden einige Bestandswohnungen nach der Maßnahme besser erschlossen werden. Im Zuge der Nachverdichtung können die gemeinschaftlich genutzten Flächen besser ausgestattet und an die Bedarfe aller Mieter\*innen angepasst werden. Der Zuzug von neuen Nachbar\*innen kann als Chance in der Quartiersentwicklung gesehen werden. Durch eine höhere Anzahl an Bewohner\*innen können langfristig ggf. höhere Taktungen beim ÖPNV erreicht werden. Auch steigt die Chance auf die Tragfähigkeit von weiteren Versorgungseinrichtungen oder sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kitas & Schulen).

**5. PARKPLATZBEDARF****33. Sind an der Stralauer Allee zusätzliche Parkplätze geplant?**

Nein. Der Bezirk ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gesprächsbereit und bietet bei der Suche nach Lösungen für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen entlang der Stralauer Allee seine Unterstützung an. Sofern nicht ausdrücklich von der Bewohnerschaft gewünscht, werden hier keine ergänzenden Stellplatzflächen entstehen, so Bezirksstadtrat Florian Schmidt auf der Informationsveranstaltung am 3. Juli 2017.

Im heutigen Zustand **existieren 77 Stellplätze** im Quartier. Nach den aktuellen Planungen werden davon 42 zugunsten von Neubauten entfallen, so dass **noch 35 Stellplätze** zur Verfügung stehen.

## **6. STANDSICHERHEIT DER GEBÄUDE**

### **34. Sind bereits alle Gebäude auf ihre Standsicherheit geprüft worden?**

Nein. Bisher wurde die Statik der Aufgänge der Stralauer Allee 31, 31A - 31 C und 32 intensiv geprüft. Weitere Gebäude werden entsprechend der Bauabschnittsplanung erfolgen.

### **35. Werden die Bestandsbauten trotz offensichtlicher Mängel aufgestockt (Dach, Keller, Fundament)?**

Eine Aufstockung von Bestandsbauten kann nur nach statischer Ertüchtigung und ausschließlich im Rahmen rechtlicher Vorgaben durchgeführt werden. Eine Baugenehmigung hierfür wird nur erteilt, wenn der bezirklichen Bauaufsichtsbehörde entsprechende Standsicherheitsnachweise auch durch Prüfsachverständige vorgelegt werden.

### **36. Erschwert die Höhe der Gebäude nach Aufstockung potenzielle Feuerwehreinsätze? (Drehleiter)**

Eine Baumaßnahme, die potenzielle Feuerwehreinsätze gefährdet oder einschränkt, wird durch die bezirkliche Bauaufsicht nicht genehmigt werden. Die WBM kann ihr Bauvorhaben nur im Rahmen rechtlicher Vorgaben durchführen. Eine Baugenehmigung für die Aufstockung von Bestandsgebäuden wird nur erteilt, wenn der bezirklichen Bauaufsichtsbehörde entsprechende Brandschutznachweise auch durch Prüfsachverständige vorgelegt werden.

### **37. Sind die Gutachten zur Prüfung der Statik für die Mieter\*innen einsehbar?**

Die Unterlagen sind Inhalte der Bauantragstellung. Auf Initiative der Mietervertretung fand am **14. November 2017 ein Gespräch zum Thema Baustatik und Bauvorbescheid** mit der WBM statt. Dort hatten die Mietervertreter\*innen Einsicht in die bisher erfolgten statischen Berechnungen und den aktuellen Planungsstand.

## **7. INFRASTRUKTUR**

### **38. Ist die Versorgung des Quartiers mit Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten bei wachsender Bewohnerzahl gesichert?**

Der Bezirk hat Infrastrukturkonzepte, die sich ausgiebig mit der Versorgung des Quartiers mit Bildung, Gesundheit und gewerblicher Nutzung beschäftigen. Um Ihre Fragen hinsichtlich der Quartiersentwicklung Osthafen zu beantworten, hat Bezirksstadtrat Florian Schmidt auf der Informationsveranstaltung am 04. Dezember 2017 über die bezirklichen Planungen informiert. Darüber hinaus hat die WBM auf dem Workshop am 14.10.2017 gezielt mit den Bewohner\*innen des Quartiers über Lösungen diskutiert und die Prüfung der Realisierbarkeit hinsichtlich zusätzlicher infrastruktureller Versorgungseinrichtungen zugesagt.