

WBM Wohnungsneubauvorhaben neben der Pintschstraße 9

Protokoll der Diskussion im Rahmen der Informationsveranstaltung am 1.10.2018 von 18.30 Uhr bis 20.30 Uhr

Inputvortrag: Informationen zum Wohnungsneubauvorhaben

Die WBM informiert im Rahmen der Veranstaltung über das Neubauvorhaben und bietet den direkten Anwohnenden an, sich in einem nachfolgenden Workshop im November 2018 in die Freiraumgestaltung einzubringen. Die direkten Anwohnenden werden zu diesem Workshop gesondert eingeladen.

Die vorgestellten Informationen zum Neubauvorhaben neben der Pintschstraße 9, zum Zeitplan, zur Planung und zur Freiraumplanung können der unter nachfolgenden Link veröffentlichten Präsentation entnommen werden:

<https://www.wbm.de/neubau-berlin/friedrichshain-kreuzberg/pintschstrasse/>

Fragen/Anliegen	Antwort durch die WBM
Wann wird mit dem Bau der Wohnungen begonnen?	Baubeginn wird voraussichtlich im April 2020 sein. Die Fertigstellung soll Ende 2021 erfolgen.
Der Abstand zum Gebäude der Kochhannstraße beträgt etwas über 14 m. Gibt es ein Mitspracherecht der Bürger zum Bauvorhaben, beispielsweise zur Frage wie gebaut wird?	Es ist nicht möglich die Baumasse zu verringern. Die WBM erfüllt den Auftrag für die Schaffung neuen Wohnraums und orientiert sich an der Gesetzgebung und an den Zielvorstellungen des Senats.
Weshalb wird der Müllplatz erweitert?	Da jetzt schon eine kritische Situation vorherrscht, soll der Müllplatz aufgrund der Zunahme an Wohnungen erweitert werden. Die Menge der Mülltonnen wird noch geprüft, orientiert sich aber an den Forderungen der BSR. Weiteres zum Thema Müllplatz wird im Rahmen des Planungsworkshops zur Gestaltung der Freianlagen diskutiert.
Weshalb wurde nicht direkt nach dem Vorhabenbeschluss im Frühjahr diesen Jahres über den Neubau informiert?	Zu diesem Zeitpunkt standen Prüfungen zu baurechtlichen Zulässigkeiten aus, z.B. zum Modular-System. Zudem wären keine

	<p>Visualisierungen zum Bauvorhaben möglich gewesen.</p>
<p>Gibt es für die Bürger die Möglichkeit zu entscheiden, ob gebaut werden soll?</p>	<p>Aufgrund des politischen Auftrags vom Senat ist das Wohnungsneubauvorhaben nicht verhandelbar. Die WBM erfüllt den Auftrag für die Schaffung neuen Wohnraums und orientiert sich an der Gesetzgebung und an den Zielvorstellungen des Senats.</p>
<p>Ist für die Zukunft ein Lückenschluss zwischen der Petersburger Straße 26 und Kochhannstraße 9A geplant?</p>	<p>Der Lückenschluss wurde im Bauvorbescheid positiv beschieden, jedoch aufgrund zu erwartender Belastungen für die Anwohner_innen und den Eingriff in bestehende Wohnungen wieder verworfen.</p>
<p>Sind neue Parkplätze und Schulen/Kitas (soziale Infrastruktur) geplant? Die nächstgelegene Schule ist knapp 1,5 km entfernt.</p>	<p>Das Neubauvorhaben umfasst keine neuen Parkplätze. Die WBM ist nicht verpflichtet im Rahmen von Neubauvorhaben Parkplätze zu schaffen.</p> <p>Seitens der WBM ist im Rahmen des Neubauvorhabens keine Schaffung von sozialer Infrastruktur geplant. Die Bereitstellung und Schaffung von sozialer Infrastruktur ist Aufgabe des Bezirks. Der Hinweis wird von der WBM an die verantwortlichen Stellen im Bezirk weitergegeben.</p>
<p>Warum wird der Rand zwischen Pintschstraße und Kochhannstraße nicht geschlossen? Aufgrund des Grünerhalts gibt es hier größeren Mehrwert für die Anwohnenden.</p>	<p>Für dieses Vorhaben müsste ein Teil der Bestandswohnungen umgebaut werden, weshalb ein Blockrandschluss zwischen Pintschstraße und Kochhannstraße nicht verfolgt wird.</p>
<p>Falls eine Brandwand am Seitenflügel des Gebäudes im Innenhof entsteht können dort keine Fenster eingebaut werden?</p>	<p>Die innere Grundrissgestaltung im Gebäude kommt ohne Fenster auf dieser Seite aus, weshalb dort keine vorgesehen sind. Die Notwendigkeit einer Brandwand besteht brandschutztechnisch gesehen nicht. Hier ist eine großflächige Fassadenbegrünung vorgesehen, um Biotopflächen zu schaffen.</p>

<p>Ist ein barrierefreier Umbau der Bestandsgebäude der Kochhannstraße vorgesehen?</p>	<p>Seitens der WBM ist im Rahmen des Neubauvorhabens kein barrierefreier Umbau der Bestandswohnungen der Kochhannstraße geplant. Ein solches Vorhaben wäre mit deutlichen Mieterhöhungen verbunden.</p>
<p>Durch den Neubau wird die momentane Freifläche des Hofes deutlich reduziert. Durch ein zusätzliches Geschoss hin zur Straße, könnte auf den inneren Riegel verzichtet werden.</p>	<p>Ein weiteres Geschoss zur Straße ist nicht möglich, da das Vorderhaus damit zu hoch würde und sich nicht mehr in die vorhandene Straßenbebauung einfügt. Dies wäre nicht genehmigungsfähig. Auf den Seitenflügel entfällt ein Drittel der geplanten Wohnungen. Das Neubauvorhaben mit nur 19 Wohnungen zu errichten ist nicht wirtschaftlich realisierbar, da durch den höheren Mietpreisbedarf kein soziales Wohnen möglich wäre.</p> <p>Die Vorgabe des Senats lautet, dass zur Hälfte Sozialwohnungen für 6,50 € pro m² errichtet werden. Die übrigen Wohnungen werden im Durchschnitt für 10 € pro m² vermietet.</p>
<p>Erhalten die Anwohner_innen des Neubaus im Erdgeschoss Grünflächen?</p>	<p>Die Anwohner_innen im Erdgeschoss werden über eine drei Meter tiefe Terrasse und ein kleines Gartenstück verfügen, welches mit einer Hecke abgetrennt sein wird.</p>
<p>Warum werden die Kapazitäten der Dächer für Dachbegrünungen benutzt? Hier gibt es Lösungen, die zeitgemäßer sind, wie Flächen für eine Kita.</p>	<p>Die Bereitstellung und Schaffung von sozialer Infrastruktur ist Aufgabe des Bezirks.</p> <p>Eine Kitadachfläche ist darüber hinaus überdurchschnittlich teuer. Dafür lassen sich nur schwer Pächter finden.</p>
<p>Wird der neue Seitenflügel hin zum bestehenden Querbau im Hof verlängert?</p>	<p>Nein, eine Verlängerung ist nicht geplant. Beide Seitenflügel werden sich lediglich auf halber Höhe treffen.</p>
<p>Haben die Bestandsmieter_innen ein Recht auf Mietminderung während der Bauphase?</p>	<p>Es gibt ein gesetzliches Recht, worauf Mieter_innen Anspruch haben. Steht Ihnen dieses Recht zu, wird das die WBM selbstverständlich akzeptieren.</p>
<p>Werden in der Kochhannstraße Maßnahmen/Aufwertungen durchgeführt, wie</p>	<p>Seitens der WBM sind im Rahmen des Neubauvorhabens keine</p>

<p>Aufzüge etc.?</p>	<p>Modernisierungsmaßnahmen in der Kochhannstraße geplant.</p>
<p>Wir haben Klimaprobleme, die Stadt heizt sich immer weiter auf. Der Windkanal wird durch den Querbau gestört. Das führt zur Aufheizung.</p>	<p>Das Thema Klima ist ein stadtweites Thema, welches ganzheitlich gedacht und geplant werden muss. Es besteht ein Zielkonflikt zwischen der Notwendigkeit von Wohnraumschaffung und dem Erhalt von klimatisch wertvollen Flächen. Diese Herausforderung kann nicht von der WBM alleine angegangen werden. Die WBM erfüllt den Auftrag für die Schaffung neuen Wohnraums und orientiert sich an der Gesetzgebung und an den Zielvorstellungen des Senats.</p>
<p>Bezüglich des anfahrenden Verkehrs an der Kreuzung Kochhannstraße/Petersburger Straße: ist hier ein Schallgutachten erfolgt? Wie wird sich der Lärm hierdurch erhöhen?</p>	<p>Eine Lärmuntersuchung ist nicht erfolgt. Die WBM geht nicht von Lärmerhöhungen für den Bestand aus.</p>
<p>Der grüne Hinterhof ist in den Mieten eingepreist. Dieser verkleinert sich durch das Neubauvorhaben. Sind Mietminderungen geplant?</p>	<p>Seitens der WBM sind keine Mietminderungen geplant. Mietminderungen müssen beim jeweiligen Vermieter geltend gemacht werden.</p>
<p>Werden Eigentumswohnungen errichtet?</p>	<p>Nein, der politische Auftrag für sozialen Wohnungsbau sieht keine Errichtung von Eigentumswohnungen vor.</p>
<p>Die Bestandswohnungen sind jetzt schon feucht im Winter. Durch die Nachverdichtung wird die Feuchtigkeit weiter zunehmen. Dadurch erhöhen sich Heiz- & Stromkosten. Wie wird mit dem Thema Feuchtigkeit/Belüftung umgegangen?</p>	<p>Seitens der WBM wird keine Verstärkung der Feuchtigkeitsproblematik durch den Neubau erwartet.</p>
<p>Wurde die Möglichkeit eines Staffelgeschosses für den Bestand und der Kürzung des Seitenflügels geprüft?</p>	<p>Aufgrund gesetzlicher Vorgaben darf nicht bis an den Rand gebaut werden. Der Bau muss sich an den Nachbarhäusern orientieren.</p>
<p>Ist der Einsatz von Solarthermie vorgesehen?</p>	<p>Die Fernwärme wird in Berlin effizient bereitgestellt. Aus gesetzlicher Sicht ist der Einsatz von Solarthermie nicht notwendig. Die Mieten sollen für Mieter_innen so gering wie</p>

	<p>möglich gehalten werden. Solaranlagen müssen gewartet und in Stand gehalten werden. Aus Kostengründen ist keine Solarthermie vorgesehen.</p>
<p>Hat das Vorhaben Auswirkungen auf den Milieuschutz?</p>	<p>Das Neubauvorhaben unterliegt nicht dem Milieuschutz. Dieser hat Auswirkungen auf Vorhaben der Modernisierung, um die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.</p>
<p>Ist durch die steigende Beschattung durch den Neubau für die Mieter_innen der Kochhannstraße 7 ein Entgegenkommen in Form von Balkonen möglich?</p>	<p>Der Anbau von Balkonen ist Thema des Milieuschutzes. Ein solches Vorhaben müsste geprüft werden. Daneben muss das Einverständnis der Mieter_innen eingeholt werden. Letztlich sind Balkone immer mit Mieterhöhungen verbunden.</p> <p>Vormittags wirft der Neubau mehr Schatten auf die Kochhannstraße. Nachmittags sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Müssen die anliegenden Häuser mit Mieterhöhungen rechnen?</p>	<p>Mieterhöhungen sind nicht durch die WBM geplant, da keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p>
<p>Weitere Anregungen</p>	
<p>Empfehlung durch Mietervertretung der WBM: Gründung eines Mieterbeirats für konkrete Änderungs- bzw. Lösungsvorschläge</p>	
<p>Schluss:</p> <p>Anregungen zum Spielplatz, Müllplatz etc. bitte in den Planungsworkshop zur Gestaltung der Freianlagen im November einbringen.</p> <p>Für Fragen zu den Themen soziale Infrastruktur und Klimaschutz wenden Sie sich bitte an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.</p>	