

## WBM Wohnungsneubauvorhaben Eckertstraße 7

Protokoll der Diskussion im Rahmen der Informationsveranstaltung am 17.04.2019 von 18 bis 19 Uhr;  
Teilnehmer\_innenzahl: 18

### *Inputvortrag: Informationen zum Wohnungsneubauvorhaben*

Mit den Neubauvorhaben Eckertstraße 7, Landsberger Allee 62C und Pintschstraße 10 begegnet die WBM der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über das Projekt Eckertstraße 7 erfolgte im Rahmen der Informationsveranstaltung am 17.04.2019.

Das Neubauvorhaben Eckertstraße 7 unterteilt sich in ein Vorderhaus und in eine Remise. Das geplante Vorderhaus mit sieben Geschossen führt die vorhandene Blockstruktur weiter und schließt an die bestehende Brandwand des südlichen Nachbargebäudes Eckertstraße 6 an. Das oberste Geschoss springt zurück. Bei dem geplanten dreigeschossigen Remisengebäude handelt es sich um einen zum Vorderhaus parallel liegenden Riegel. Südlich schließt die Remise ebenfalls an die Brandwand Eckertstraße 6 an. Insgesamt entstehen 15 Wohneinheiten. Der aktuelle Zeitplan sieht einen Baubeginn im Juli 2020 und die Fertigstellung des Neubaus im Juli 2022 vor.

Alle im Rahmen der Informationsveranstaltung vorgestellten Informationen zum Neubauvorhaben Eckertstraße 7, zum Zeitplan, zur Planung und zur Freiraumplanung können der unter nachfolgenden Link veröffentlichten Präsentation entnommen werden:

<https://www.wbm.de/neubau-berlin/friedrichshain-kreuzberg/eckertstrasse-7/>

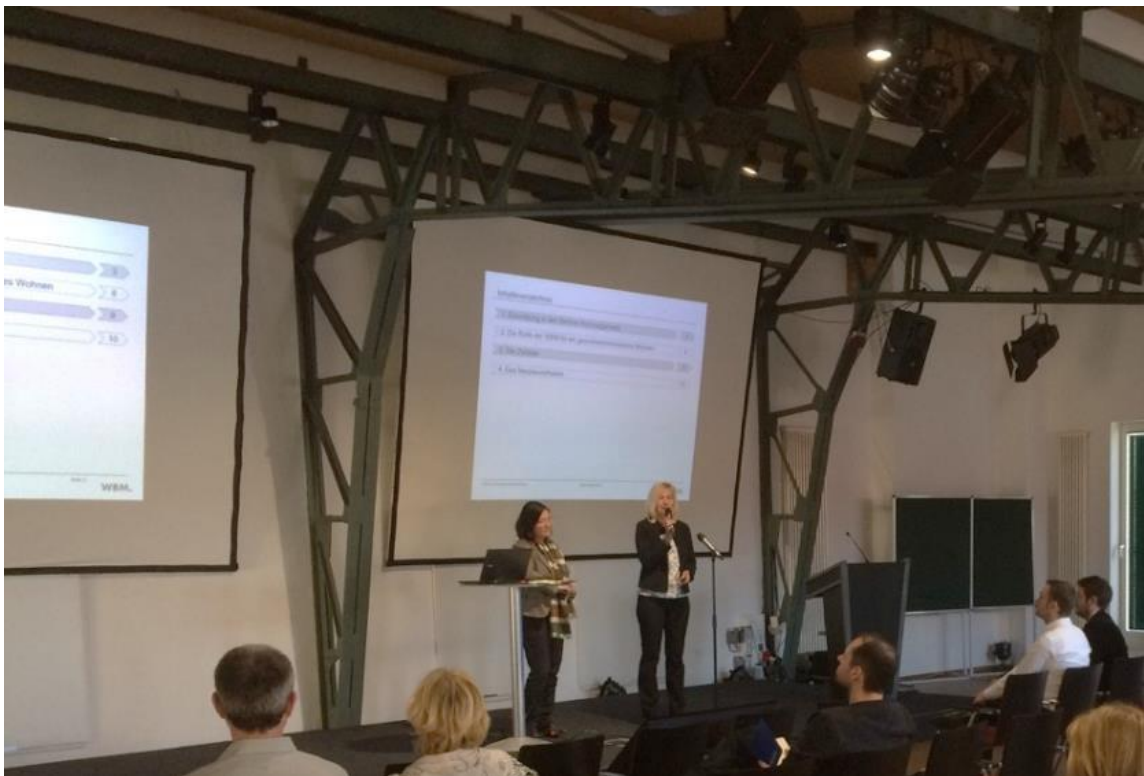
### *Rückfragen und Anmerkungen zum Wohnungsneubauvorhaben*

Fragen/Anliegen	Antwort der WBM
Welche Funktion übernimmt das von der WBM beauftragte Büro die raumplaner beim Neubauvorhaben an der Eckertstraße 7?	Das Büro die raumplaner sind von der WBM als Begeleitagentur für die Anwohner_innenkommunikation im Rahmen des Neubauvorhabens Eckertstraße 7 beauftragt. Die raumplaner sind für die Vorbereitung und Moderation der Informationsveranstaltung zuständig und unterstützen die WBM bei der Kommunikation mit den Anwohner_innen.
Die alte Buche nordöstlich der neu entstehenden Remise hat für die Anwohner_innen einen enormen Erholungseffekt. Wird der Baum im Zuge des Neubauvorhabens gefällt?	Die derzeitigen Planungen sehen keine Fällung der Buche vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Wurzelwerk des angesprochenen Baums in etwa dem Ausmaß der Baumkrone entspricht, sodass Schutzmaßnahmen und ggf. ein Rückschnitt erforderlich werden.

Fragen/Anliegen	Antwort der WBM
<p>Sind die sich ändernden Lichtverhältnisse für die angrenzenden Mieter_innen bei den Planungen des Neubauvorhabens berücksichtigt worden?</p>	<p>In den Planungen wurden die Lichtverhältnisse für die angrenzenden Bestandswohnungen nicht simuliert. Aufgrund der Himmelsausrichtung wird der Neubau tagsüber keine großen Auswirkungen auf die Bestandswohnungen haben. Wenn die Sonne abends von Westen über die gegenüberliegende Turnhalle scheint, wird das Vorderhaus der Eckertstraße 7 einen Schatten auf das dahinterliegende Gebäude der Eckertstraße 5b werfen.</p>
<p>Werden die Bewohner_innen der Eckertstraße 15 durch den Neubau verschattet?</p>	<p>Der Straßenraum zwischen der Eckertstraße 15 und Eckertstraße 7 hat eine definierte Breite, der die gesetzlich festgesetzten Regelungen für Abstandsflächen einhält. Bei tiefstehender Sonne morgens werden Wohnungen der Eckertstraße 15 voraussichtlich durch den Neubau verschattet sein.</p>
<p>Ist zwischen dem Vorderhaus der Eckertstraße 7 und der Remise eine Wegeverbindung geplant? Eine Wegeverbindung zwischen den genannten Häusern sowie frei zugängliche Spielflächen sind erwünscht.</p>	<p>Nach derzeitigem Planungsstand ist keine Verbindung vorgesehen. Wenn sich die Anwohner_innen einen offenen Spielplatz wünschen, der von der gesamten Nachbarschaft genutzt werden soll, wird dies seitens der WBM geprüft.</p>
<p>Die geplante Dachbegrünung des Neubaus wird befürwortet, diese sollte jedoch mit einer Photovoltaik-Anlage kombiniert werden. Warum wurde für den Neubau an der Eckertstraße 7 keine Photovoltaik-Anlage vorgesehen?</p>	<p>Zwischen der WBM und den Berliner Stadtwerken besteht eine Kooperationsvereinbarung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Die WBM meldet den Stadtwerken Neubauvorhaben für mögliche Photovoltaiknutzungen. Die Prüfung und ggf. die Realisierung erfolgen durch die Stadtwerke, die sich eigenständig geeignete Dächer der WBM-Gebäude für Photovoltaikanlagen aussuchen.</p>
<p>Zu welchem Zeitpunkt werden die durch den Neubau entfallenden Parkplätze gekündigt?</p> <p>Haben die Betroffenen ein Vorzugsrecht für neue Parkplätze?</p>	<p>Die Stellplätze werden voraussichtlich zu Ende 2019 gekündigt.</p> <p>Mieter eines Parkplatzes auf dem Grundstück Eckertstr. 7 haben kein Vorrecht zur Anmietung eines anderen Stellplatzes.</p>
<p>Ist zukünftig eine Parkraumbewirtschaftung des Landes Berlin im gesamten Be-</p>	<p>Die Parkraumbewirtschaftung unterliegt den Bezirken. Die Anfrage wird durch die WBM an das zuständige</p>

Fragen/Anliegen	Antwort der WBM
zirk vorgesehen?	Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet.
Wann werden die Neubauvorhaben Eckertstraße 7, Landsberger Allee und Pintschstraße fertiggestellt und wann werden die Wohnungen bezugsfertig sein?	Die Fertigstellung der drei Neubauvorhaben Eckertstraße, Landsberger Allee und Pintschstraße soll im Jahr 2022 erfolgen. Es ist noch nicht klar, welches der drei Vorhaben als erstes realisiert wird. Da das Neubauvorhaben Eckertstraße 7 vergleichsweise klein ist, ist von einer Bauzeit von ca. 1½ Jahren auszugehen. Dies muss jedoch mit dem Bauunternehmen abgesprochen werden. Die Wohnungen werden voraussichtlich in gut drei Jahren bezugsfertig sein.
An welchen Wochentagen wird gebaut?	In der Regel werden die Bauarbeiten montags bis freitags durchgeführt. Falls es Terminverzögerungen gibt, könnten unter Umständen auch samstags Bauarbeiten durchgeführt werden, um den Zeitplan für das Neubauvorhaben einzuhalten.
Wie gestalten sich die Mietpreise der neuen Wohnungen?	Die WBM hält sich an die Kooperationsvereinbarung mit dem Senat, wonach die Hälfte aller Neubauwohnungen an WBS-Inhaber für 6,50 € pro m <sup>2</sup> Nettokaltmiete vermietet werden. Die andere Hälfte wird im Durchschnitt für unter 10 € pro m <sup>2</sup> Nettokaltmiete vermietet. Dieses Verhältnis bildet sich nicht immer in jedem Gebäude einzeln ab, sondern gilt über die verschiedenen Projekte hinweg.
Haben die Bestandsmieter_innen ein Recht auf Mietminderung während der Bauphase?	Es gibt ein gesetzliches Recht auf Mietminderungen, worauf alle Mieter_innen Anspruch haben. Wenn ein entsprechendes Recht besteht, wird dieses seitens der WBM selbstverständlich akzeptiert.
Beim wem muss der Antrag auf Mietminderung geltend gemacht werden?	Ein Antrag auf Mietminderung muss beim Vermieter gestellt werden.
Ein Anwohner weist darauf hin, dass eine Mietpreisminderung im Mietvertrag für Neubauvorhaben in der Eckertstraße ausgeschlossen ist.	Dies hat sich auf das fertiggestellte Neubau-Ensemble der Eckert'schen Maschinenhäuser bezogen, gilt jedoch nicht für alle zukünftigen Vorhaben. Es gilt das gesetzliche Recht.
Wann beginnt die Wohnungsvermarktung?	Etwa ein Vierteljahr vor Fertigstellung des Neubauvorhabens kann man sich auf die neuen Wohnungen bewerben. Eine standortspezifische Vormerkung ist

Fragen/Anliegen	Antwort der WBM
	jedoch jetzt noch nicht möglich. Es gibt allgemeine Wartelisten für den gesamten Wohnungsbestand der WBM, für die sich Interessenten auf der Website der WBM eintragen können.
Als Neumieter_in der Eckertstraße wurde einem vor Vertragsunterzeichnung versichert, dass kein weiterer Wohnungsbau in der Eckertstraße geplant sei. Nun wurde innerhalb eines halben Jahres mit der Eckertstraße 7 doch ein Neubauvorhaben beschlossen. Wie ist das zu erklären?	Die WBM hat sich erst im Januar 2019 dazu entschlossen, einen weiteren Wohnungsneubau in der Eckertstraße durchzuführen. Die Eckertstraße 7 wurde nachträglich in die Gruppe der Wohnbauprojekte mit der Landsberger Allee und Pintschstraße aufgenommen, nachdem feststand, dass ein zunächst geplantes Wohnhaus an anderer Stelle vorerst nicht zu realisieren ist.
Haben die Bestandsmieter_innen ein Vorzugsrecht auf die neuen Wohnungen der Eckertstraße 7?	Es gibt kein Vorzugsrecht für die angrenzenden Bewohner_innen. Auch sind die neu entstehenden Wohnungen der Eckertstraße 7 vom Wohnungstausch ausgenommen, da hierfür die Grundvoraussetzung von zwei bereits bewohnten Wohnungen gegeben sein muss.
Ist die Fläche zwischen dem Neubau und dem Edeka-Markt zukünftig für Wohnungsbau vorgesehen?	Die WBM hat hierzu keine Informationen, die Fläche gehört nicht der WBM.



Quelle: die raumplaner