

WBM Informationsveranstaltung Wohnungsneubauvorhaben Pintschstraße 10 und Landsberger Allee 62c

Informationstreffen im Hof der Pintschstraße 10 in 10249 Berlin am Dienstag, den 28. September 2021 von 17:00 bis 18:30 Uhr

Hintergrund

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in der Innenstadt haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Aufgabe, neuen Wohnraum zu schaffen. In diesem Kontext wird die WBM in der Pintschstraße 10 und der Landsberger Allee 62c neu bauen. Die Baugenehmigungen für die beiden Neubauvorhaben liegen vor. Aktuell werden die Bauleistungen vergeben. Der Baustart erfolgt Ende 2021.

Der WBM ist es wichtig, die Anwohnenden frühzeitig über ihre Neubauvorhaben zu informieren. Daher wurde bereits in 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung sowie einen Planungsworkshop zur Gestaltung der Freianlagen durchgeführt. Ergänzend zu diesen Veranstaltungen war auf Nachfrage von Anwohnenden für November 2020 eine weitere Veranstaltung geplant, die pandemiebedingt jedoch entfallen musste und nun am 28. September 2021 durchgeführt wurde. Ziel der Veranstaltung war es, vor Ort über die Vorhaben zu informieren und Anwohnenden die Möglichkeit zu Klärung von Rückfragen zu geben.

Informationen zum Neubauvorhaben und Diskussion

Die WBM gibt einen Überblick zum Wohnungsmarkt in Berlin, der Aufgabe der WBM und zur innerstädtischen Lage der Neubauvorhaben.

Die wesentlichen, vorgestellten Informationen zu den Neubauvorhaben hinter der Landsberger Allee 62c und der Pintschstraße 10 zum Zeitplan und zur Planung können den anhängenden Plakaten sowie dem Handout entnommen werden. Die Diskussionsergebnisse sind nachfolgend thematisch zusammengefasst:

Neubauvorhaben

- › *Warum muss hier in einem bereits hoch verdichteten Quartier gebaut werden? Kann auf Neubauvorhaben mit einem so geringen Umfang nicht verzichtet werden?*
 - Als städtische Wohnungsbaugesellschaft hat die WBM die Aufgabe bis zum Jahr 2026 10.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, das entspricht etwa 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Das Ziel kann nur in Kombination neuer Stadtquartiere sowie kleinerer Neubauvorhaben erreicht werden. Die kleineren Bauvorhaben sind ein Baustein in der landeseigenen Bestandsentwicklung und im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 mit 40-45.000 Wohneinheiten verankert. Für die Schaffung von neuem Wohnraum ist die WBM auf ihre Bestandsflächen angewiesen. Diese befinden sich fast ausschließlich in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

- › *Wurde ein Antrag auf Abweichung von den im Baurecht festgeschriebenen Abstandsflächen gestellt?*
 - Die vorgeschriebenen Abstände zu den Bestandgebäuden werden bei beiden Neubauvorhaben eingehalten. Ein Antrag auf Abweichung von den im Baurecht festgeschriebenen Abstandsflächen ist nicht erforderlich.
- › *Werden Wohnungen in den angrenzenden Bestandsbauten durch den Neubau in der Landsberger Allee 62c dauerhaft verschattet?*
 - Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde die Auswirkung des Neubaus in der Landsberger Allee 62c auf die Bestandswohnungen geprüft. Keine der Bestandswohnungen wird durch den Neubau dauerhaft verschattet.
- › *Ist für die Zukunft ein Lückenschluss zwischen der Petersburger Straße 26 und Kochhannstraße 9A geplant?*
 - Der Lückenschluss wurde im Bauvorbescheid positiv beschieden, jedoch aufgrund zu erwartender Belastungen für die Anwohnenden und den Eingriff in bestehende Wohnungen wieder verworfen.
- › *Wann starten die Bauarbeiten?*
 - Das Bauunternehmen wird demnächst beauftragt. Die Anwohnenden werden von der WBM entsprechend informiert.
- › *Wie hoch wird die Miete im Neubau? Gibt es Unterschiede der Miete zwischen Neu- und Bestandsbauten?*
 - Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen beträgt 6,60 Euro pro Quadratmeter, in den freifinanzierten Wohnungen durchschnittlich unter 11 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten im Bestand ändern sich durch den Neubau nicht und liegen oft unter den Neuvermietungsmiten.
- › *Ist eine Mietminderung (Baulärm/-schmutz etc.) möglich?*
 - Mieter_innen haben ein gesetzliches Recht auf Mietminderung. Mietminderungen müssen beim jeweiligen Vermieter geltend gemacht werden.
- › *Nach welchen Kriterien werden die Beteiligungskonzepte bei Neubauvorhaben entwickelt?*
 - Die Beteiligungskonzepte der WBM werden in Abhängigkeit zum Umfang des jeweiligen Neubauvorhabens erstellt.
- › *In den Bestandsbauten treten gehäuft Rissen in Wänden auf, bedingt durch den angrenzenden Straßenbahnverkehr in Kombination mit der einfachen Bauweise (betrifft insbesondere den Bestand Landsberger Allee 62). Wurde die Statik geprüft und das Problem bei den Neubauvorhaben betrachtet?*
 - Das Thema wurde bereits an die WBM getragen und eine Beweissicherung erfolgt regelmäßig im Rahmen ihrer Bauvorhaben. Auch während der Bauarbeiten erfolgen laufend Beweissicherungen, sodass mögliche negative Auswirkungen durch den Neubau auf die Bestandsgebäude frühzeitig erkannt werden.

Klima und Nachhaltigkeit

- › *In Pankow wurde das Neubauvorhaben der Gesobau-Wohnanlage am Schlosspark Schönhausen in Pankow wegen des ausgerufenen Klimanotstands gestoppt.*
 - Das aufgrund des vom Bezirk ausgerufenen Klimanotstands gestoppte Bauvorhaben der Gesobau-Wohnanlage am Schlosspark Schönhausen in Pankow, ist wesentlich umfangreicher als die beiden Neubauvorhaben der WBM und daher schwer vergleichbar. Dort waren ursprünglich 170 Wohnungen geplant, mittlerweile wurde die Anzahl auf 104 Wohnungen reduziert.
- › *Welchen Wert hat der Biotopflächenfaktor (Verhältnis von naturhaushalt-wirksamer Flächen zur Grundstücksfläche)?*
 - Der Biotopflächenfaktor (BFF) in der Pintschstraße beträgt nach der Baumaßnahmen 0,6 und entspricht damit der Ziel-BFF für Bestandsergänzungen.
- › *Es gibt Bedenken bezüglich der Auswirkungen des Neubaus auf das Mikroklima (Belüftung, Aufheizung, Emissionen) und negative Folgen für die umliegenden Wohnungen.*
 - 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 vollständigen Erhalt vom klimatisch wertvollen Flächen. Diese Herausforderung kann nicht von der WBM alleine angegangen werden. Die WBM erfüllt den Auftrag für die Schaffung neuen Wohnraums und hält sich an die Gesetzgebung und orientiert sich an den Zielvorstellungen des Senats.
 - Bei den beiden Neubauvorhaben werden über die gesetzlichen Vorgaben hinaus noch weitere ökologische Maßnahmen ergriffen. So ist für den Neubau eine Bauweise mit vorgefertigten Fassadenelementen aus Holz geplant, für die verbundfreie Materialien verwendet werden. So ist eine vollständige Trennung und eine Wiederverwendung in Zukunft möglich. Zudem besitzt eine solche Fassade deutlich weniger Speichermasse und hält damit die Wärme an heißen Tagen nicht in dem Maß wie das bei konventionellen Massivfassaden der Fall ist. Eine Dachbegrünung der Häuser ist geplant, in der Pintschstraße auch eine Fassadenbegrünung, um u.a. die Artenvielfalt im Hof zu begünstigen.
 - Eine gesonderte ökologische Baubegleitung für die beiden Vorhaben ist nicht geplant. Das konzernweite Monitoring betrachtet über die WBM-Bestände hinweg Themen wie CO₂-Austoß und Schadstoffe.
- › *In welchem Neubau sind die barrierefreien Wohnungen?*
 - In beiden Neubauten sind mind. 50% der Wohnungen barrierefrei, d.h. es gibt sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen, die barrierefrei sein werden. Das zusätzliche Angebot im Bestand ist ein Aspekt sozialer Nachhaltigkeit, der es erlaubt, im angestammten Wohnumfeld zu bleiben.
- › *Es gibt die Befürchtung, dass die mittleren Bereiche der Bestandswohnungen dauerhaft durch den Neubau verschattet sein werden.*
 - Für die Informationsveranstaltung am 01. Oktober 2018 hatte die WBM eine Visualisierung der Neubauvorhaben in Bezug auf die Auswirkungen auf den Bestand beauftragt und den damaligen Teilnehmenden vorgestellt. Diese hat u.a. die Verschattungssituation im Tages- und Jahresverlauf anzeigt. Eine dauerhafte Verschattung wurde nicht festgestellt und kann

damit ausgeschlossen werden, wengleich zusätzliche Verschattungen für einzelne Bereiche im Bestand zu erwarten sind.

- › *Seitens der Teilnehmenden wird sich für den Erhalt der Bäume ausgesprochen. Es wird darauf hingewiesen, dass Neupflanzungen nicht den gleichen Wert haben bzw. die gleiche Funktion erfüllen wie die Bestandbäume.*
 - Eine Kompensation für die Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen sowie finanziellen Ausgleich ist vorgesehen und im Genehmigungsprozess verankert.
 - Baumfällungen erfolgen ausschließlich im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben. Somit erfolgen die Baumfällungen erst mit Bestätigung des Bauvorhabens. Entsprechend des § 39 Nr. (5) BNatSchG sind Baumfällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar möglich.
- › *Die Teilnehmenden sprechen sich deutlich gegen die beiden Bauvorhaben aus. Generell wird durch die Neubauvorhaben eine Verschlechterung der Wohnqualität für die anwohnenden Menschen u.a. durch Bauemissionen, Verschattung sowie negative Auswirkungen auf das Mikroklima befürchtet. Es gab bereits diverse Bestrebungen und Demonstrationen seitens der Stadtgesellschaft gegen die Neubauvorhaben. Bei Baumfällungen ist mit weiteren Protesten zu rechnen. Unterstützung wurde den Anwohnenden von politischer Seite von den beiden anwesenden Mitgliedern des Bundestags Canan Bayram (Bündnis 90/Die Grünen) und Pascal Meiser (Die Linke) zugesprochen.*
- › *Die Teilnehmenden regen zudem an, dass die WBM verstärkt auf die Politik einwirken sollte, um den Rückkauf von privaten Wohnflächen zu forcieren (als weitere Strategie, um den Wohnungsmangel in Berlin zu begegnen).*
- › *Am 04. Oktober 2021 findet ein Runder Tisch, organisiert von der Bürgerinitiative (BI) Grünes Friedrichshain statt. Eingeladen sind politische Vertreter_innen, die Senatsverwaltung und die WBM. Laut BI hat Herr Scheel bereits zugesagt. Die Initiative würde sich sehr freuen, wenn auch die WBM an dem Runden Tisch teilnehmen würde, um gemeinsam auf Augenhöhe noch einmal über das Vorhaben beraten zu können und gemeinsam über eine mögliche Lösung des Interessenskonflikts zur Nachverdichtung in der Landsberger Allee 62c und Pintschstraße 10 zu diskutieren. (Nachrichtlich: Der Termin hat unter Teilnahme der WBM am 04.10.21 stattgefunden.)*