

1 Bebauung und Wohnen

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. Die WBM wird im weiteren Beteiligungsverfahren verschiedene Bebauungsvarianten vorstellen und mit Ihnen diskutieren, damit Ihre Vorstellungen und Bedarfe rechtzeitig in die Planungen einbezogen werden können. Es wird nicht diskutiert ob, sondern wie gebaut wird.

Bisher gibt es keine abgeschlossenen Planungen, sondern Planungsvarianten zur Freiflächengestaltung sowie noch zu entwickelnde Varianten zur Bebauung. Sie sollen als Zukunftsperspektive gewertet werden, über die gemeinsam mit den Mieter_innen im Quartier Osthafen in einem schrittweisen Beteiligungsprozess diskutiert werden kann.

Wieviel Wohnraum wird zusätzlich geschaffen?

Durch die Aufstockung der Bestandsbauten mit zwei bis drei zusätzlichen Geschossen könnten ca. 200, durch Neubauten ca. 100 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

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.

Müssen Mieter_innen aus dem 4. OG während der Bauphase in eine Umsetzwohnung?

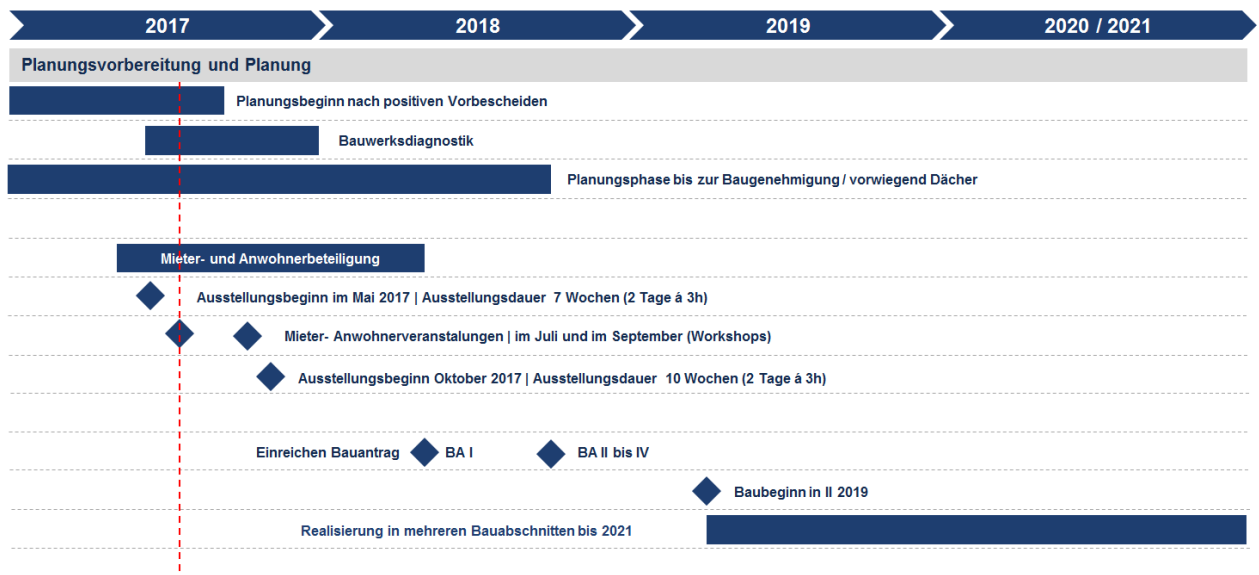
Gibt es während der Bauphase durch Beeinträchtigungen wie Lärm und Staub die Möglichkeit, in eine Umsetzwohnung zu ziehen?

Gibt es während der Bauphase durch Beeinträchtigungen wie Lärm und Staub eine Mietminderung?

Diese Fragen können erst dann abschließend geklärt werden, wenn feststeht bei welchen Gebäuden eine Aufstockung erfolgt, wie der Umfang der Baumaßnahmen sein wird und welche Beeinträchtigungen für die Wohnqualität dadurch zu erwarten sind. Die Mieter_innen werden rechtzeitig über das weitere Verfahren informiert.

Wann beginnt die Bauphase?

Die WBM plant, den Bauantrag im II. Quartal 2018 einzureichen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes könnte im Frühjahr 2019 erfolgen.



Wie sehen die einzelnen Bauabschnitte für die Aufstockung der Bestandsbauten aus?

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

- Bauabschnitt A: Stralauer Allee 31,31A, 31B, 31C
Stralauer Allee 32, 32A, 33
Danneckerstr. 23, 25, 27, 29
- Bauabschnitt B: Stralauer Allee 24, 25, 25A
Stralauer Allee 26, 27, 28, 29
Rochowstr. 20,21,22, 23, 24
- Bauabschnitt C: Rochowstr. 9, 10, 11, 12, 13, 13 A
Rochowstr. 15, 16, 17, 18
Modersohnstr. 67, 69, 71, 73
- Bauabschnitt D: Corinthstr. 2, 4, 4A
Corinthstr. 6, 8, 10, 12
Corinthstr. 14, 16, 18

Die Aufstockung des Bestandsgebäudes Modersohnstr. 68, 70 wird im Zusammenhang des Neubaus im Hof betrachtet werden.

Für die Umsetzung der Neubauten liegen derzeit noch keine Planungen vor.

Mit welchem Bauabschnitt wird begonnen?

Die bestehenden Planungen sehen den Beginn der Baumaßnahmen von Bauabschnitt A vor. Die Reihenfolge weiterer Bauabschnitte kann jedoch innerhalb der noch zu erarbeitenden Bebauungsvarianten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Ihnen diskutiert werden.



Gibt es bereits Erfahrungen mit der Aufstockung von Q3A Gebäuden? Wie ist der Ablauf einer Aufstockung von Q3A Bauten?

Die WBM hat bisher noch keine Gebäude diesen Typs aufgestockt.

Wo und wie werden Fahrstühle ergänzt?

Geplant ist, dass künftig 1/3 oder 1/5 der Bestandstreppenhäuser Fahrstühle erhalten und die entsprechenden Bestandswohnungen an diesem Aufgang ab dem 1.OG barrierefrei erschlossen werden. Das entspricht dann ca. 25% oder 17% der Bestandswohnungen. An welcher Fassade die Fahrstühle ergänzt werden können, wird im Rahmen der Bebauungsvarianten dargestellt.

2 Freiflächen

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.

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

Die WBM ist verpflichtet, Ihren Mieter_innen gemäß Bauordnung Berlin ausreichend Spielplätze zur Verfügung stellen und an die Bedarfe der zukünftigen Quartiersbewohner_innen anzupassen. Hierzu wollen wir Sie aktiv beteiligen und

laden Sie ein, bei einem Workshop zu den Themen Freiflächen und Verkehr Ende September 2017 gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

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

Auch diese Frage möchten wir mit Ihnen auf dem Ende September 2017 geplanten Workshop zu den Themen Freiflächen und Verkehr diskutieren. Herr Schmidt, Stadtrat für Bauen, Planen und Facility Management des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Gesprächsbereitschaft signalisiert.

3 Mieten

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. Die WBM wird individuelle Lösungen entwickeln und es ist beabsichtigt, dass keiner der Bestandsmieter_innen die Wohnung verliert. Sobald feststeht welche Bebauungsvariante zur Umsetzung kommt, werden wir die Frage erneut aufgreifen.

Werden die Bestandsbauten im Zuge der Dachaufstockungen saniert?

Die aktuelle Planung bezieht sich ausschließlich auf die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Aufstockungen von Bestandsbauten und der Nachverdichtung. Das bedeutet, dass die Treppenhäuser saniert werden, die im Zuge der Umbaumaßnahme einen Fahrstuhl erhalten. Für alle weiteren Treppenhäuser wird die Instandsetzung überprüft. Das bedeutet auch, dass nur dann Keller saniert und Fundamente ertüchtigt werden, wenn es für die Standsicherheit der Gebäude notwendig ist.

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

Ja. 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 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

Kann die WBM bestehende Nachbarschaftszentren fördern, statt einen neuen Quartierstreff zu bauen?

Diese Frage können wir mit Ihnen auf einem Ende September 2017 geplanten Workshop zu den Themen Freiflächen und Verkehr diskutieren.

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 die Aufstockung von Bestandsbauten könnte die bestehende Struktur der Innenhöfe weitestgehend erhalten werden.

Durch den Anbau von Aufzügen werden einige Bestandswohnungen nach der Maßnahme barrierefrei 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 Nachbarn kann als Chance in der Quartiersentwicklung gesehen werden. Bezirksstadtrat Florian Schmidt versteht sich als Anwalt für Ihre Interessen und bietet an, mit Ihnen und der WBM in einer gesonderten Diskussionsveranstaltung über den Mehrwert durch neue Nachbarschaften im städtebaulichen Kontext und der Frage, wie wir in Zukunft im Alter leben wollen, zu diskutieren.

5 Parkplatzbedarf

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 Schmidt.

6 Standsicherheit der Gebäude

Sind bereits alle Gebäude auf ihre Standsicherheit geprüft worden?

Nein. Bisher wurde die Statik am Aufgang Stralauer Allee 31 C geprüft.

Werden die Bestandsbauten trotz offensichtlicher Mängel aufgestockt (Dach, Keller, Fundament)?

Eine Aufstockung von Bestandsbauten mit offensichtlichen Mängeln 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.

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.

Sind die Gutachten zur Prüfung der Statik für die Mieter_innen einsehbar?

Die Unterlagen werden Inhalte der Bauantragstellung sein. Die WBM bietet an, dass die Mieter_innen einen Gutachter für statische Belange benennen können.

7 INFRASTRUKTUR

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, bietet Bezirksstadtrat Schmidt an, auf einer Informationsveranstaltung über die bezirklichen Planungen zu informieren.

Durch Neubau auf den ausgewiesenen optionalen Baufeldern hat die WBM ergänzend die Möglichkeit, Räume für zusätzliche Gewerbenutzungen und infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen zu schaffen.