

# Häufig gestellte Fragen

Stand Februar 2023

## 1. Was wird auf der Brachfläche zwischen Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße gebaut?

degewo plant 32 Mehrfamilienhäuser mit überwiegend zwei bis vier Geschossen, die in kleinen Gruppen um Innenhöfe angelegt werden. Die Bebauung orientiert sich gestalterisch an den derzeit bereits fertiggestellten degewo-Wohnungsneubauten am Knospengrund / Bohnsdorfer Weg. Die geplanten Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich je Teilbereich in der Gestaltung und Wohnungsgrundrissen voneinander.

Von Nord nach Süd soll ein grüner Parkbereich als Grünzug durch das Gebiet verlaufen und mittig ein großzügig bepflanzter Quartiersplatz entstehen. Dort sind eine Kita mit bis zu 100 Plätzen, ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus und Gewerbeflächen geplant.

Auf den Dächern sind Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen geplant. Auch einige Gebäudefassaden werden begrünt.

Neben 420 reguläre Mietwohnungen entstehen 58 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern als Unterkunft für geflüchtete Menschen (MUF, Abkürzung für „Modulare Unterkunft für Flüchtlinge“). degewo wird die Gebäude zur Unterbringung geflüchteter Menschen an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vermieten. Weiterhin sind 42 Wohnungen als soziale Trägerwohnungen vorgesehen.

## 2. Wird für das Neubauvorhaben ein Bebauungsplan benötigt?

Ja. Für das Areal läuft im Bezirk Treptow-Köpenick ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener B-Plan 9-68 VE, „Alte Gärtnerei“). Der Bezirk führt das Verfahren und informiert dazu.

Für die drei- bis viergeschossigen Wohngebäude zur Nutzung als Unterkunft für geflüchtete Menschen wurde die Baugenehmigung Ende 2019 nach §246 BauGB durch die Oberste Bauaufsicht erteilt. Aufgrund der sozialen Nutzung ist das Vorhaben von einem Bebauungsplan befreit. Die Nachnutzung für reguläres Wohnen wird über den Bebauungsplan gesichert.

## 3. Wann soll es mit dem Bauvorhaben losgehen und wie lang ist die Bauzeit?

Das Gesamtbauvorhaben soll in mehrere Bauabschnitte unterteilt und schrittweise bis 2027 umgesetzt werden. Im ersten Bauabschnitt entsteht derzeit bis Mitte 2024 die MUF. Der Bau des zweiten Bauabschnitts startet voraussichtlich im 1. Quartal 2024.

Im Bereich südlich des ersten Bauabschnitts begann Ende 2022 die Geländevorbereitung für artenschutztechnische Maßnahmen. Weitere bauvorbereitende Maßnahmen werden vor dem Beginn des Hochbaus stattfinden.

## 4. Für wen wird gebaut?

In einem breiten Wohnungsmix entsteht Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen: Von Familien mit Kindern bis Alleinlebenden. Ein Großteil der Wohnungen ist barrierefrei erreichbar (z.B. mit Aufzug) und viele Wohnungen sind vollständig barrierefrei.

Die Wohnungen in der modularen Unterkunft werden für geflüchtete Menschen vorgehalten und zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Ebenso entsteht Wohnraum für Menschen, die gezielt Unterstützung und Orientierung im Alltag benötigen (soziales Trägerwohnen).

## 5. Ist geförderter Wohnraum geplant?

Ja. Mindestens die Hälfte der Wohnungen werden gefördert und können zu entsprechenden Konditionen gemietet werden.

Mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) haben Menschen einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Viele Berliner Haushalte kommen für einen WBS in Frage.

## 6. Wie wird die Unterkunft für geflüchtete Menschen (MUF) entwickelt?

degewo ist Bauherrin der drei Wohngebäude und wird die Gebäude zur Unterbringung geflüchteter Menschen an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vermieten. degewo ist in den Betrieb der Unterkunft später nicht involviert. Gebaut werden die Gebäude über einen Generalunternehmer bis Mitte 2024.

## 7. Wer zieht in die Unterkunft (MUF) ein und wie wird das Leben im Haus organisiert?

*Beantwortung durch Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten:*

Die maximal 303 Menschen werden in regulären Ein- bis Fünfraumwohnungen leben. Die Wohnungen sind in der Regel für geflüchtete Menschen vorgesehen, die seit längerer Zeit in Deutschland leben und oftmals bereits in Ausbildung oder im Beruf sind.

Die Betreiberin bzw. der Betreiber der Unterkunft stellt sicher, dass durch mit qualifizierten Personal die Menschen im Alltag unterstützt werden. Der Betreiber kooperiert, koordiniert und vermittelt Maßnahmen zur Integrationsförderung anderer Anbieter und Angebote (u.a. Vereine/Organisationen der Zivilgesellschaft). Der Betreiber verweist auf die Angebote der Regelstruktur.

## 8. Wie wird mit Bäumen und Sträuchern auf dem Gelände umgegangen?

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, Sträucher und Stauden, die im Rahmen von bauvorbereitenden Maßnahmen zum Teil weichen müssen. Zuvor wurden die Bäume gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVo) aufgenommen und auf ihre Vitalität und Standfestigkeit hin untersucht, sowie alle weiteren Biotoparten und Lebensräume von Gutachtern ermittelt und bewertet. Daraus entstanden ist eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die von den bezirklichen Fachämtern, von der Senatsverwaltung und von Naturschutzverbänden geprüft wurde. Weitere Informationen finden Sie in der Herleitung des Bebauungsplans. Alle Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Zuge des Neubaus z.B. durch Ersatzpflanzungen, begrünte Fassaden und Dächer, Totholzbereiche, Blühwiesen etc. wieder kompensiert.

Von Nord nach Süd soll ein Grünzug angelegt werden. Der Parkbereich wird öffentlich zugänglich sein.

## 9. Was wird für den Artenschutz getan?

degewo hat sich zu umfangreichen Artenschutzmaßnahmen verpflichtet. So werden die Umsiedlungsmaßnahmen für Zauneidechsen und andere geschützte Arten vorbereitet und durchgeführt.

Siehe auch zu Eingriffen und Ausgleich in Frage 8.

## 10. Werden Parkplätze gebaut?

Parkplätze für Pkw und Fahrräder werden auf dem Gelände und straßenbegleitend hergestellt (Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätze/ Wohneinheiten). Eine Tiefgarage wird aus ökologischen Gründen nicht errichtet. Mit Blick auf den breiten Wohnungsmix, die Zielgruppen sowie das ÖPNV-Angebot gehen der beteiligte Verkehrsgutachter und die Fachbehörden von ausreichend Kapazitäten aus. Für die Verkehrsinfrastruktur im Umfeld bzw. auf öffentlichem Land ist der Bezirk zuständig. Weitere Informationen finden Sie in der Herleitung des Bebauungsplans.

Die Leitungsinfrastruktur für E-Ladesäulen an Parkplätzen ist vorgesehen.

## 11. Gibt es in der Umgebung genug Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen?

*Beantwortung durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick:*

Zur Deckung des künftigen Mehrbedarfs an Schulplätzen in der Bezirksregion Altglienicke ist langfristig der Bau einer Grund- sowie einer Gemeinschaftsschule geplant. Der Baustart der Gemeinschaftsschule befindet sich aktuell in Planung. Bis zur Inbetriebnahme der beiden Schulen muss der Bedarf durch kurzfristige schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. Aufstellung von Containern) an den umliegenden Schulen gedeckt werden.

degewo plant im Rahmen des Bauvorhabens Bohnsdorfer Weg den Bau einer Kita.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren, fußläufig erreichbaren Umgebung nicht vorhanden, hier muss auf die bestehenden Nahversorgungsangebote (z.B. Siriusstraße, Schönfelder Chaussee, Taut-Passage, Grünbergallee) ausgewichen werden. Allerdings werden im zentralen Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans im EG Möglichkeiten für Läden und Dienstleistungsangebote der Gebietsversorgung geschaffen. Diese sind jedoch kleinteilig, da trotz umfangreicher Bemühungen kein Interesse am Standort bei potenziellen Einzelhandelsbetreibern bestand.

## **12. Wie kann ich mich über das Vorhaben informieren? Gibt es Beteiligungsmöglichkeiten?**

Der Bezirk Treptow-Köpenick führt das notwendige Bebauungsplanverfahren durch (vorhabenbezogener B-Plan 9-68 VE „Alte Gärtnerei“). Die Öffentlichkeit wird dabei im Rahmen der formellen Beteiligung am Planungsprozess beteiligt (gemäß Baugesetzbuch – BauGB § 3). Dabei können Sie sich informieren und am Planverfahren beteiligen. Das gesamte Verfahren wird voraussichtlich im Jahr 2023 mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgeschlossen.

Die informelle und ergänzende Beteiligung seitens degewo besteht aus Informationsmaßnahmen gemäß Partizipationsstufe 1 der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“.

Wenn Sie Fragen haben, senden Sie uns gerne eine Nachricht an folgende E-Mail-Adresse: [bohnsdorfer@degewo.de](mailto:bohnsdorfer@degewo.de)

## **13. Wie und wann kann ich mich um eine Wohnung bewerben?**

Wir können Ihnen momentan noch keine konkreten Angaben zur Vermietung machen und führen keine Wartelisten.

Für Informationen zum Bauvorhaben und zum Vermietungsbeginn bieten wir maximal sechs Monate vor Fertigstellung einen Neubau-Newsletter an. Bitte schauen Sie dazu regelmäßig auf [degewo.de](http://degewo.de).

