

**Neubauvorhaben im Hof der Wohnanlage
Nordhauser Straße, Klaustaler Straße & Wernigeroder Straße**

Fragen und Antworten

(Stand: November 2022)

Nr.	Frage	Antwort
1	Was wird im Hof der Wohnanlage gebaut?	<p>Geplant sind 68 Wohnungen in einem einzeln stehenden Gebäude (Solitär). Ein Teil des Neubaus wird auf dem jetzigen Nachbargrundstück, hinter der Hofmauer, realisiert. Dazu kauft degewo eine entsprechende Teilfläche an. So wird nur ein kleiner Teil, weniger als 20% der Fläche, im heutigen Bestandshof mit einem Neubau bebaut.</p> <p>Das Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Etagen und Staffelgeschoss wird etwa gleich hoch wie das Bestandsgebäude gebaut.</p> <p>Auf dem Dach werden eine intensive Dachbegrünung und eine Photovoltaik-Anlage geplant.</p> <p>Über eine Rampe wird es einen neuen Hofzugang geben. Die Rampe gleicht den Höhenunterschied zwischen Hof und höher gelegenen neuen „Passagenhof“ aus. Mieterinnen und Mieter im Bestand oder Grünpflegerfirmen gelangen so leichter in den Hof.</p>
2	Wie wird der Neubau erreicht?	<p>Der Zugang zum Neubau erfolgt über den südlich anschließenden neuen „Passagenhof“. Dieser Hof wird über Tore und Durchgänge in der Klaustaler Straße und der Wernigeroder Straße erreicht. Über den Passagenhof kann auch der gemeinsame Bestandshof werden.</p> <p>Der Passagenhof gehört nicht zum Grundstück von degewo. Ein Wegerecht sichert die Nutzung durch die Mieter_innen von degewo (Alt- wie Neumieter).</p>
3	Wann soll es mit dem Bauvorhaben losgehen und wie lang ist die Bauzeit?	<p>Voraussichtlicher Baubeginn ist frühestens Juli 2023. Ab Januar 2023 könnten dafür schon bauvorbereitenden Maßnahmen stattfinden. Frühestens Oktober 2024 soll dann das Gebäude im Hof fertig gebaut sein.</p> <p>Auf dem Nachbargrundstück ist eine weitere Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Eine kleine Kita ist im Erdgeschoss ebenso vorgesehen.</p>
4	Für wen wird gebaut?	<p>1,-2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen.</p> <p>Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar (z.B. mit Aufzug). Durch die barrierefreien Wohnungen und viele 1- und 2-Zimmerwohnungen sehen wir einen Schwerpunkt für ältere Menschen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
5	Ist geförderter Wohnraum geplant?	<p>Ja. 66 Wohnungen werden gefördert und können zu entsprechenden Konditionen gemietet werden.</p> <p>Derzeit ist etwa jeder zweite Berliner Haushalt WBS-berechtigt. Mit diesem Wohnberechtigungsschein (WBS) haben Menschen einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung.</p>
6	Wird für das Neubauvorhaben ein Bebauungsplan benötigt?	<p>Ja. Grundlage für die bauliche Veränderung ist ein Bebauungsplan. Dazu läuft im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ein Bebauungsplanverfahren (B-Plan 4-64). 2020 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf dazu eine formelle Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Das gesamte Verfahren wird voraussichtlich zwischen Januar und März 2023 abgeschlossen.</p>
7	Bleibt der Baumbestand erhalten? Werden neue Bäume gepflanzt?	<p>Baumfällarbeiten sind im Bereich des Neubaus im Hof vorgesehen. Andere vorhandene Bäume sollen erhalten werden. Dazu wird ein Baumgutachten erstellt, da degewo möglichst viele gesunde Bäume erhalten möchte.</p> <p>Neue Bäume und Sträucher werden gepflanzt.</p>
8	Was passiert mit der Grünanlage und dem Spielplatz im Hof?	<p>Technische und baurechtlichen Bedingungen geben den Rahmen für die Gestaltung im Hof vor. Ein Kinderspielplatz wird benötigt. Im Rahmen des Neubaus wird daher der schon bestehende Kinderspielplatz erweitert und aufgewertet. Spielgeräte haben zwischen den Bäumen Platz. Neue Sitzmöglichkeiten werden geplant.</p> <p>Es werden klimaresistente Pflanzen entsprechend des Standorts ausgewählt.</p>
9	Was ist mit dem Müllplatz?	<p>Die bestehende Fläche für die Müllentsorgung im Hof wird überbaut. Im Neubau wird daher ein Müllraum eingerichtet, um weitere Eingriffe in die Hofstruktur zu vermeiden. Der Müllraum wird ebenerdig vom Hof aus erreichbar sein. Im Neubau wird es ebenso einen separaten Müllraum für den anfallenden Abfall im Neubau geben.</p>
10	Wann wird das neue Gebäude Teile der Bestandsgebäude verschatten?	<p>Aus der städtebaulichen Planung und dem geplanten Bauvolumen heraus, ist eine Verschattung je nach Lage der Bestandswohnung, Tageszeit und Sonnenstand durch den Neubau zu erwarten. Die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung werden dabei eingehalten. Eine Licht- und Schattenstudie wurde angefertigt.</p> <p>Der Solitär grenzt je nach Seite zw. etwa 17 bis 25 m an die bestehenden Gebäude von degewo an.</p>
11	Was passiert an der Brandmauer Wernigeroder Straße 4 und Klaustaler Straße 29?	<p>Das Bestandsgebäude von degewo endet an der Grundstücksgrenze. Auf dem Nachbargrundstück ist eine weitere Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Bauarbeiten werden oberirdisch und im Erdreich direkt an der Wand stattfinden. Eine Trennschicht mit Dämmmaterial wird später die Gebäude trennen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
		Vor den Bauarbeiten wird der Zustand des Bestandsgebäudes in diesem Bereich in einem Gutachten dokumentiert. Eine mögliche Rissbildung kann so geprüft werden. degewo steht selbstverständlich als Ansprechpartner dazu während der Bauarbeiten zur Verfügung.
12	Welche Aufgabe hat Hamburg Team als Partner von degewo?	Hamburg Team ist für die Planung und bauliche Realisierung des Hofgebäudes verantwortlich und entwickelt das Gesamtprojekt mit den beiden südlich angrenzenden Nachbargrundstücken.
13	Werden private Parkplätze gebaut?	<p>Nein. Für den Neubau für degewo müssen keine Parkplätze nachgewiesen oder gebaut werden. Der Standort hat eine günstige infrastrukturelle Lage.</p> <p>Auf dem Nachbargrundstück wird nach aktuellem Stand eine Tiefgarage für etwa 40 Stellplätze geplant. Die Möglichkeiten zur Einrichtung einer Tiefgarage sind dabei beschränkt. Eine volle Unterkellerung würde z.B. tief wurzelnde Bäume und die Versickerung von Regenwasser am Ort verhindern.</p>
14	Wie wird bei der Planung die Nutzung von Fahrrädern berücksichtigt?	<p>Für die Mieterinnen und Mieter im Neubau für degewo sind überdachte Fahrradstellplätze im Keller und weitere Stellplätze im Außenraum vorgesehen. Stellplätze für Lastenräder werden berücksichtigt.</p> <p>Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter von degewo können über den neuen Zugang/Rampe zum Hof deutlich leichter mit Fahrrädern in die Keller bzw. vom Hof aus auf die Straße gelangen.</p>
15	Welche Auswirkungen hat der Neubau auf den Brandschutz?	<p>Beim Bestandsgebäude wird wie bisher der Brandschutz von der Straße aus gewährleistet.</p> <p>Für den Neubau wird das Brandschutzkonzept im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft und gesichert. Zwei Rettungswege sind dabei immer obligatorisch.</p>

16	Hat der Neubau Auswirkungen auf den Mietspiegel und damit auch auf meine zukünftige Miete?	Das Neubauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Nettokaltmiete des Bestandsgebäudes, da der Mietspiegel die Gebäude unter anderem nach Baualtersklassen vergleicht und zusammenfasst. Das Bestandsgebäude befindet sich in der Baualtersklasse von 1919-1949. Der Neubau wird voraussichtlich in 2024 fertig gebaut.
17	Wie kann ich mich über das Vorhaben informieren? Gibt es die Möglichkeit sich zu beteiligen?	<p>Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat 2020 eine formelle Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan durchgeführt.</p> <p>degewo ergänzt die formelle Beteiligung. Wir informieren in der Regel per Hausaushang. Bitte beachten Sie daher die Schaukästen mit Infos im Treppenhaus.</p> <p>degewo hat zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt, auch um über die Gestaltung des Außenraums zu sprechen.</p> <p>Wenn Sie Fragen haben, senden Sie uns gerne eine Nachricht an folgende E-Mail-Adresse: quedlinburger@degewo.de</p>
18	Sie interessieren sich für eine Neubauwohnung?	<p>Die Vermietung startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug. Mit konkreten Informationen kommen wir daher zu einem späteren Zeitpunkt auf Sie zu.</p> <p>Vorab: Bestandsmieterinnen und -mieter von degewo können sich bei Interesse direkt an das Kundencenter (KC) wenden. Die Mietkonditionen sind für alle gleich. Für die Anmietung der geförderten Wohnungen benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS).</p>

Skizze Standort Neubau

