



Häufig gestellte Fragen

Neubauvorhaben Mühlweg/Stillerzeile 45A

Stand: September 2025

1. Warum wird ausgerechnet hier in der Stillerzeile 45A gebaut?

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen haben wir den sozialen Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Da Wohnraum in Berlin knapp ist, sind wir dazu verpflichtet neue Wohnungen zu bauen. Wir betrachten alle verfügbaren Grundstücke, die dafür infrage kommen. Ein Neubau auf dem Grundstück in der Stillerzeile 45A ist nachhaltiger als andernorts, da die grundlegende Infrastruktur (z.B. Strom- und Wasserleitungen, Straßen) bereits vorhanden ist.

2. Ist das Bauvorhaben an dieser Stelle überhaupt rechtlich zulässig?

Die Planung für die Stillerzeile 45A hält sich an die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (§34). Wir haben die Maße des neuen Gebäudes und die Bauweise dabei an die benachbarten Häuser in der Stillerzeile angepasst. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat die Planung geprüft und genehmigt.

3. Welche Abstände hat der Neubau zu den angrenzenden Grundstücken bzw. Häusern?

Der Abstand des Neubaus zu den Gebäuden in der Stillerzeile 47 und 49 sowie in der Stillerzeile 51 beträgt etwa 12 m. Wir haben uns darum bemüht, diesen Abstand so groß wie möglich zu gestalten. Rechtlich zulässig wäre das Bauvorhaben bereits ab einem Abstand von 8,50 m gewesen.

Von dem Gebäude in der Stillerzeile 53 und 55 wird der Neubau ca. 26 m entfernt sein. Die Abstände zwischen dem Neubau und den anderen Nachbarn betragen ca. 6 m zu den Grundstücksgrenzen in der Gilgenburger Straße und ca. 12 m zu den Grundstücken im Mühlweg.

4. Scheint durch den Neubau weniger Sonne in die unteren Etagen der Stillerzeile 47 und 49?

Bei tief stehender Sonne kann es je nach Tages- und Jahreszeit zu Verschattungen des unteren Gebäudeteils kommen. Dies ist mit ganzjährig belaubten Nadelbäumen jedoch auch bereits jetzt der Fall.

5. Kann die alte Fichte auf dem Grundstück erhalten bleiben?

Für den Zugang zum Neubau ist eine Rampe notwendig. Dafür müssen wir die Erde im Bereich der Fichte aufschütten. Diese Veränderung würde der Baum nicht vertragen. Außerdem steht die Fichte zu nah am geplanten Neubau, sodass sie leider nicht erhalten bleiben kann.

6. Welche Pflanzen werden neu gepflanzt?

Als Ausgleich für Fällungen pflanzen wir einen Feldahorn und 6 Obstgehölze neu an. Drei der Obstgehölze werden auf der Böschung zwischen dem Neubau und der Stillerzeile 47 bzw. 49 stehen und einen gewissen Sichtschutz bieten, ohne zu verschatten. Die anderen Obstgehölze pflanzen wir an der Grenze zu den Grundstücken im Mühlweg. An den Rändern des Neubaugrundstücks werden zudem Sträucher gesetzt. Welche Pflanzenarten wir verwenden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig fest.

7. Werden bestehende Bäume geschützt?

Die Bäume nahe der Stillerzeile 43 und 45 werden geschützt und erhalten. Für die Bauzeit müssen diese Bäume jedoch etwas zurückgeschnitten werden.

8. Wo werden die Mülltonnen während der Bauzeit stehen?

Es wird einen temporären Müllplatz auf der östlichen Seite des Weges zwischen der Stillerzeile 45 und 47 geben.

9. Wo befindet sich der Müllplatz nach der Fertigstellung des Gebäudes?

Die Mülltonnen werden zukünftig auf beiden Seiten des Weges zwischen der Stillerzeile 45 und 47 stehen. Dazu bauen wir den temporären Müllplatz um und erweitern ihn. Alle Tonnen erhalten eine Einhausung mit Metallschränken. Durch diese Einhausung reduzieren wir Gerüche und die Ablage von Sperrmüll.

10. Warum muss der alte Müllplatz versetzt werden?

Der alte offene Müllplatz muss versetzt werden, um den späteren Zugang zum Neubau zu ermöglichen und um neue Auflagen der BSR zu erfüllen. Nach diesen neuen Auflagen darf ein Müllplatz maximal 15 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein.

11. Warum werden keine zusätzlichen Parkplätze errichtet?

Da das neue Gebäude in zweiter Reihe gebaut wird, ist es nicht möglich, Parkplätze vor oder unter dem Neubau einzurichten. In Berlin gibt es zudem keine Pflicht mehr, zusätzliche Parkplätze für neue Wohngebäude zu schaffen.

12. Wird es eine Mietminderung für Bestandsmietende geben?

Ob Sie Anspruch auf eine Mietminderung während der Bauzeit erhalten, muss im Einzelfall geprüft werden. Bitte wenden Sie sich dafür an die zentrale Kundenberatung.

13. Welche Lärmquellen sind während der Bauzeit zu erwarten?

Durch Fertigbauweisen versuchen wir, den Baustellenlärm insgesamt zu reduzieren. Dennoch müssen Sie im Oktober mit Lärm durch Fällarbeiten rechnen. Im Winter kann es beispielsweise durch Arbeiten an der Bodenplatte etwas lauter werden.

14. Wie sieht das künftige Wohnungsangebot aus?

Im Neubau sollen 15 Wohnungen entstehen: sechs 1-Zimmer-Wohnungen, vier 3-Zimmer-Wohnungen und fünf 5-Zimmer-Wohnungen. Nach jetzigem Planungsstand haben die Einzimmerwohnungen eine Größe von etwa 30 qm. Die Größe der 3-Zimmer-Wohnungen variiert zwischen 60 und 80 qm. Die Fünzimmerwohnungen sind ca. 120 qm groß.

15. Wie sieht das künftige Wohnungsangebot aus?

Dazu können wir leider noch keine konkreten Angaben machen. Etwa sechs Monate vor der Fertigstellung bieten wir jedoch einen Newsletter mit den Vermietungsangeboten an – nach derzeitigem Stand frühestens ab September 2026. Diesen Newsletter können Sie auf unserer Website im Bereich der „Neubauprojekte in Treptow-Köpenick“ abonnieren: <https://www.degewo.de/wachstum/neubau>.

Weitere Antworten finden Sie auch im FAQ vom November 2024, das Sie über die Projektwebsite herunterladen können: www.degewo.de/partizipation-muehlweg.