

Häufig gestellte Fragen

Stand September 2024

Bauen und Wohnen

1. Wie ist der aktuelle Planungsstand?

degewo lässt aktuell einen ersten grundsätzlichen Planungsansatz von einem Generalplaner erarbeiten. Hierbei wird die Anordnung und die Form der Gebäude weitestgehend fertig geplant. Der Planungsansatz der Siedlungserweiterung basiert dabei auf einem Bauvorentscheid durch den Bezirk Spandau. Die Siedlung wird ab Ende 2026 um 26 Wohngebäude ergänzt und der Freiraum neu gestaltet.

2. Wie hoch werden die neuen Wohngebäude und werden die bestehenden Gebäude von den neuen Wohngebäuden verschattet?

Die Gebäude werden je nach Standort und umliegender Bestandsgebäude 2-3 Vollgeschosse hoch sein und ein weiteres zurückversetztes Geschoss (Staffelgeschoss) haben. Eine Verschattung ist je nach Lage der Bestandswohnung und Sonnenstand durch die neuen Wohngebäude möglich. Eine Licht- und Schattenanalyse stellen wir Ihnen noch 2024 vor.

3. Was sind die Abstandsflächen der neuen Wohngebäude zu den bestehenden Gebäuden? Gibt es einen Mindestabstand?

Die Abstandsflächen richten sich nach den behördlichen Vorgaben. Die gesetzlichen Mindestabstände der Berliner Bauordnung werden dabei eingehalten.

4. Für wen wird gebaut? Wie ist der Wohnungsmix?

Es werden vorwiegend 2- bis 4-Zimmer Wohnungen für Paare und Familien geplant. 1-Zimmer Wohnungen und 5-Zimmer Wohnungen werden auch entstehen.

5. Sind die neuen Wohnungen barrierefrei?

Gemäß der behördlichen Vorgaben sind mindestens die Erdgeschosswohnungen barrierefrei.

6. Warum werden Flachdächer geplant?

Um die Gebäude mit einem Staffelgeschoss sowie begrünten Dächern zum Regenrückhalt und als Lebensraum für Tiere/Insekten auszustatten sind Flachdächer zwingend erforderlich. Darüber hinaus werden auf den Flachdächern auch Solarpaneele aufgestellt.

7. Kann die Anzahl der Gebäude noch reduziert werden?

Die Anzahl der Gebäude richtet sich nach gestalterischen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten. Eine Reduzierung um zwei Baukörper konnte vorgenommen werden.

8. Wie wird sichergestellt, dass die Versorgungsleitungen (Bsp. Trink- und Abwasserversorgung) der bestehenden Wohngebäude nicht beschädigt werden und weiterhin ausreichend sind?

Hierzu findet aktuell eine intensive Grundlagenermittlung durch das beauftragte Planungsbüro statt. Teilweise werden Leitungen verlegt, geschützt sowie technisch erneuert.

9. Wie werden die neuen Gebäude mit Warmwasser, Heizung und Strom versorgt?

Die neuen Wohngebäude werden, wo es möglich ist, an die Quartiers-Versorgernetze angeschlossen.

10. Ist die soziale Infrastruktur auch für die zusätzlichen Wohneinheiten ausreichend?

Der Umfang und die daraus entstehenden infrastrukturellen Anforderungen sind dem Bezirk Spandau bekannt. degewo ist dazu in Abstimmung mit dem Bezirksamt Spandau. Wir prüfen davon unabhängig den Bau einer kleinen Kita im Quartier.

11. Wie ist der aktuelle Stand zur Baustellenplanung?

Die genaue Zeitplanung der Baustelleneinrichtung sowie das Sicherheitskonzept in der Bauzeit erarbeitet ein Generalübernehmer, der die gesamte Koordination und Planung des Bauvorhabens übernimmt. Der Generalübernehmer wird im nächsten Jahr beauftragt, sodass wir Ende 2025 detaillierter Auskunft zur Baustellenplanung geben können. Wir gehen von mehreren Bauabschnitten verteilt über drei bis vier Jahre aus.

Mobilität

12. Gibt es ein Verkehrskonzept?

Es gibt eine gutachterliche Untersuchung zur Mobilität im Quartier und es entsteht ein Mobilitätskonzept. Zusätzlich gibt es Untersuchungen des zu erwartenden Verkehrs und der Leistungsfähigkeit des bestehenden Wegenetzes sowie der neuen Ampelanlage.

13. Wie ist der aktuelle Stand zu den Pkw-Stellplätzen?

Im Rahmen unserer Veranstaltung im Juni 2024 sowie der Sprechstunde im Juli 2024 haben wir Ihre Fragen zu Anzahl und Verortung von Stellplätzen sowie zu Kosten und Prioritäten bei der Vermietung der Stellplätze aufgenommen.

Auf unserem Grundstück im nördlichen Teil planen wir auf 10 Wohneinheiten ca. 7 Pkw-Stellplätze. Im südlichen Teil sind auf 10 Wohneinheiten ca. 9 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Es wird auch eine Mobilitätsstation mit kostenpflichtiger Quartiersgarage geben. Wie die Parkplätze konkret bewirtschaftet und vergeben werden ist noch offen.

Das Kundencenter West von degewo kommt rechtzeitig auf die Mietenden von Pkw-Stellplätzen und Garagen zu, um zum generellen Ablauf und zu allen Vertragsangelegenheiten zu informieren.

14. Wie sollen Menschen von dem geplanten Mobilitätsstation zu ihrem Haus kommen?

Es wird weiterhin Pkw-Stellplätze im nördlichen Bereich geben, zum Beispiel für Menschen mit einer Schwerbehinderung. Unser Ziel ist es, den Pkw-Verkehr in der Siedlung zu reduzieren und dazu Möglichkeiten zu schaffen. Shuttlebusse etc. sind aus Kostengründen ausgeschlossen, Handwägen für Einkäufe und Kurzparkzonen sind vorstellbar. Am Stellplatz- und Mobilitätskonzept wird noch gearbeitet.

15. Sind in den vorhandenen Tiefgaragen der bisher entstandenen Neubauten noch Plätze frei oder ist eine neue Tiefgarage geplant?

Grundsätzlich können Pkw-Stellplätze in vorhandenen Tiefgaragen der Siedlung bei den Betreibern angemietet werden. Der Bau einer Tiefgarage von degewo ist aufgrund von hohen Investitionskosten nicht geplant. Diese Kosten würden auf die Stellplatzmieten umgelegt werden und somit die Attraktivität stark beeinflussen. Wir sehen ein Stellplatzkonzept vor, welches für alle Beteiligten kostengünstiger ist und keinen unumkehrbaren Eingriff in den Boden benötigt.

16. Wie kommt Feuerwehr/ Notarzt in die Siedlung, wenn die eine Straße blockiert ist? Wie kommen die Anwohnenden im Notfall aus der Siedlung?

Die Verkehrssicherheit ist uns genauso wichtig wie Ihnen. Daher kümmert sich die Eigentümergemeinschaft um die Befahrbarkeit der Privatstraßen in der Siedlung. Dazu zählen neue Straßenmarkierungen für Pkw-Stellplätze und Parkverbote in der gesamten Siedlung, mit dem Ziel, blockierte Straßen zu vermeiden.

Im Bauvorentscheid zur Siedlungserweiterung von degewo gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zum Zustand der Erschließung. Brandschutzmaßnahmen für alle Gebäude werden mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Durch die neuen Wohngebäude wird in keine bestehende Feuerwehrfläche der Bestandsgebäude eingegriffen. Die Erreichbarkeit gemäß der Vorgaben der Berliner Feuerwehr bleibt somit für den Bestand weiterhin erhalten (ausreichend breite Durchwegungen, Anleiterbereiche etc.).

17. Ist eine zweite Zufahrt im nördlichen und/oder im südlichen Bereich geplant?

Aktuell prüfen wir alternative Zufahrten im nördlichen und südlichen Siedlungsgebiet. Wir informieren Sie weiterhin über den aktuellen Stand.

Freiraum

18. Welche Bäume bleiben bestehen? Wo und wann erfolgen die Ersatzpflanzungen?

Durch den Bau der neuen Wohngebäude werden punktuell Bäume gefällt. Das bestehende Wäldchen im nördlichen Teil wird überbaut. Wichtig ist dabei, jeder Baum oder Strauch, der weichen muss, wird ausgeglichen. Die Neuanpflanzungen werden am Ort umgesetzt. In der Freiraumwerkstatt werden die zu fällenden und die neu geplanten Bäume auf einem Lageplan dargestellt.

19. Gibt es ökologische Gutachten vor dem Baubeginn?

Gutachten zu Pflanzen und Tieren sind beauftragt. Ergebnisse sowie den genauen Umfang der Maßnahmen erwarten wir nach Abschluss der artenschutzfachlichen Erhebung Ende 2024.

In der Freiraumwerkstatt werden die potenziellen Ersatzlebensstätten für Vögel, Fledermäuse und Insekten auf einem Lageplan dargestellt.

20. Bleiben die bestehenden Spielplätze erhalten? Entsteht ein neuer Spielplatz?

Im südlichen Siedlungsteil von degewo wird der bestehende Spielplatz erhalten und an den Bedarf durch die neuen Wohnungen angepasst. Optional kommen neue Spielflächen dazu.

Im nördlichen Siedlungsteil von degewo wird der vorhandene Spielplatz für ein neues Wohngebäude abgebaut. Es werden mehrere Spielplätze neu angelegt.

21. Wie läuft das Regenwasser ab, gerade bei Starkregenereignissen?

Starke Niederschläge nehmen durch die Klimaveränderungen zu. Daher wird beim Neubau auf den Schutz von Kellerräumen und auf eine Versickerung am Ort geachtet.

In der Freiraumplanung werden Mulden vorgesehen, die das Oberflächenwasser aufnehmen und damit fern von den Gebäuden halten. Damit leisten wir auch etwas für das Mikroklima, da das Wasser nicht in die Kanalisation fließt, sondern für Pflanzen bleibt und am Ort verdunstet. Die Planung zum Regenwassermanagement ist noch nicht abgeschlossen.

Wohnungsbestand

22. Ist es möglich für die Bauphase eine Ersatzwohnung gestellt zu bekommen?

Ersatzwohnungen innerhalb der degewo Siedlung Kladow sind nicht vorgesehen oder für degewo leistbar. Wir können nachvollziehen, dass die geplanten Maßnahmen für unsere Mietenden und die Anwohnenden Einschränkungen mitbringen. Lärm während der Bauphase lässt sich nicht vermeiden. degewo achtet beim zeitlichen Ablauf und der Bauweise daher darauf, die Belastungen möglichst gering zu halten.

23. Wie wird mit Schadstoffen im Wohnungsbestand von degewo umgegangen? Ist eine (energetische) Sanierung der Bestandsgebäude geplant?

Die degewo Siedlung Kladow wird, wie alle anderen degewo Bestände auch, im Rahmen der Investitionsplanung systematisch begutachtet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen uns keine Erkenntnisse zu Schadstoffen vor und es sind somit keine konkreten Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

24. Wird es Mietminderungen während der Bauphase geben?

Bei lärmintensiven Bauarbeiten auf unserem Grundstück werden je nach Belastung mögliche Mietminderungen geprüft. Eine pauschale Mietminderung ist derzeit nicht vorgesehen.

25. Ist es möglich in eine Wohnung im Neubau einzuziehen? Wie ist der Quadratmeterpreis für die neuen Wohnungen?

Grundsätzlich ist es möglich, sich auf eine Wohnung im Neubau zu bewerben. Aufgrund des transparenten Vermietungsprozesses wird es keine bevorzugte Vermietung an bestehende Mieterinnen und Mieter geben.

In dieser Phase der Planung sind verlässliche Angaben von Mietpreisen noch nicht möglich. Zum Vermietungsbeginn haben wir die Zahlen vorliegen. Es wird geförderte und frei finanzierte Wohnungen geben.