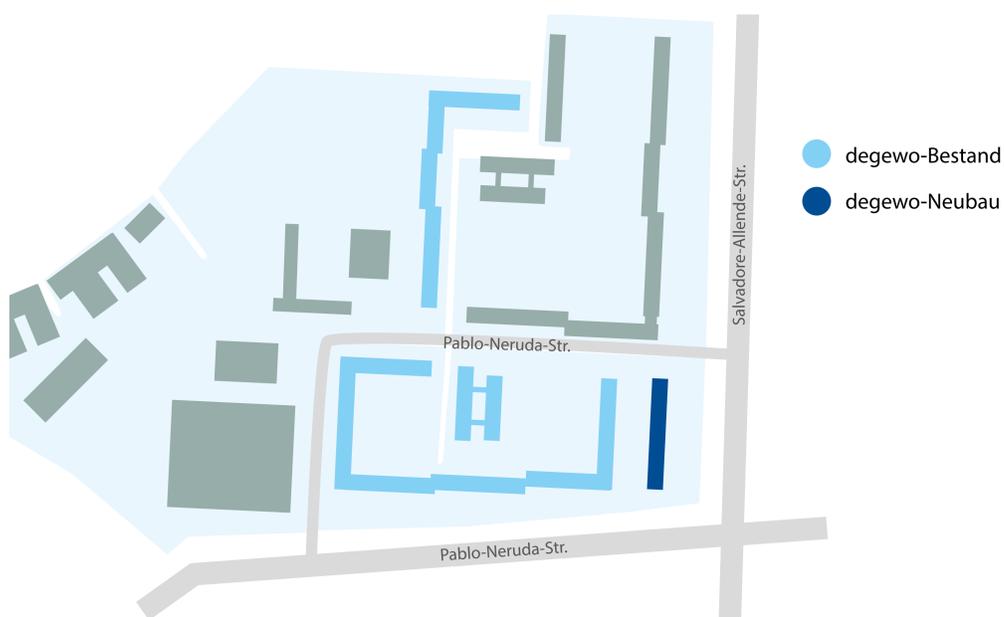


# Neubauvorhaben

## Salvador-Allende-Straße Ecke Pablo-Neruda-Straße

degewo plant an der Salvador-Allende-Straße Ecke Pablo-Neruda-Straße einen Neubau. Es soll ein Wohngebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit 111 Wohnungen entstehen. Vorgesehen ist ein achtgeschossiger Zeilenbau mit einem freien, auf Stelzen stehenden Erdgeschoss. Diese Bauweise ermöglicht die Nutzung des Erdgeschosses als Parkplatz. Geplant sind 1- bis 5-Raum-Wohnungen. Zusätzlich ist auch eine Gewerbeeinheit vorgesehen.



Verortung des Neubaus an der Salvador-Allende-Straße Ecke Pablo-Neruda-Straße

### Beteiligungsverfahren zum Neubauvorhaben

Entsprechend der Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau informierte degewo die Anwohnenden ab dem Frühjahr 2022 über das Neubauvorhaben an der Salvador-Allende-Straße Ecke Pablo-Neruda-Straße. Zwischen Juni und August 2022 wurden verschiedene Beteiligungsformate gemeinsam mit den Anwohnenden und externen Fachplanenden vor Ort an der degewo Dialogstation durchgeführt, um die Wünsche, Ideen und Anregungen der Anwohnenden bezüglich der Freiräume sowie der geplanten Gewerbeeinheit am Neubau aufzunehmen.

Die degewo Dialogstation diente dabei als mobiler Ausstellungspavillon, der den Anwohnenden und Interessierten die Möglichkeit bot sich über das geplante Vorhaben zu informieren und auszutauschen.



© Tina Merkau

### Zeitplan

2021

#### 4. Quartal

Nachbarschaftsanalyse und Vorstellung des Vorhabens beim degewo Mieterbeirat

2022

#### 1. Quartal

Aktivierung der lokalen Akteure:

- Projektvorstellung am Runden Tisch Allende Viertel
- Gespräche mit Schlüsselpersonen
- Informationsschreiben zum Neubauvorhaben

#### April

- Beantwortung von häufig gestellten Fragen (Flyer)
- Projektvorstellung beim degewo Mieterbeirat

#### Juni

Ausstellung und Informationsveranstaltung an der Dialogstation sowie Ausstellung im Allende Center

#### Juli

Beteiligungsveranstaltung und Austausch mit den direkten Anwohnenden der Pablo-Neruda-Straße 27–30

#### August

Beteiligungsveranstaltung und Rundgang zum Thema Freiraumgestaltung

#### September

- Informationsstand beim Fest „50 Jahre Salvador-Allende-Viertel“
- Vorstellung des Projektstands am Runden Tisch Allende Viertel

#### Oktober

Prüfung und Einarbeitung der Partizipationsergebnisse in die Planung

#### November

Ausstellung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens an der Dialogstation und im Allende Center

#### ab 4. Quartal

Fortlaufende Information vor Meilensteinen im Bauprozess

2023

2023 bis 2025

Voraussichtliche Bauzeit

2025

# Gebäudedetails

## Architektur



Hinteransicht



Referenzbeispiel Holzfassade



Straßenansicht

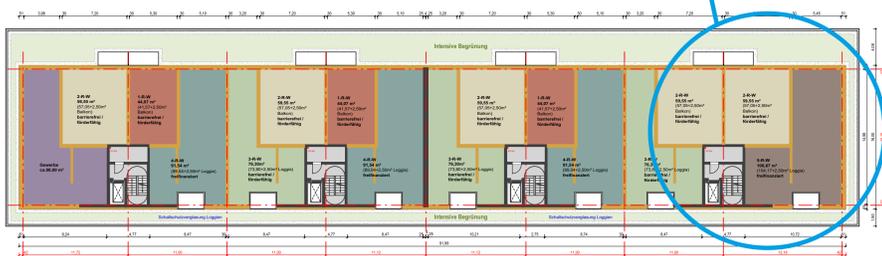
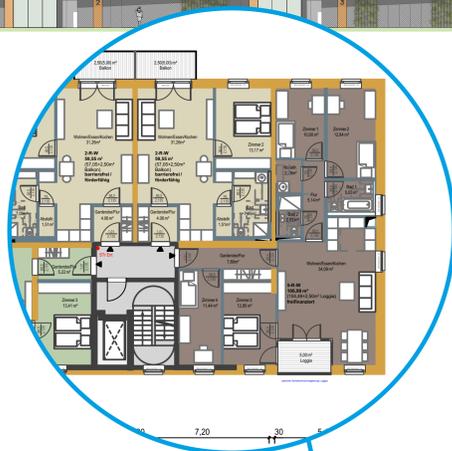


Seitenansicht

### 111 Wohnungen:

- 1-Raum-Wohnungen: 21 Stk.
- 2-Raum-Wohnungen: 35 Stk.
- 3-Raum-Wohnungen: 21 Stk.
- 4-Raum-Wohnungen: 27 Stk.
- 5-Raum-Wohnungen: 7 Stk.

- 50 % barrierefrei
- 50 % förderfähig (WBS)



Wohnungsgrundrisse, Regelgeschoss

## Holz-Hybrid-Bauweise

Bei dieser Bauweise werden die Vorteile des Holzbaus mit denen der konventionellen Bauweise kombiniert. Ein Beispiel dafür sind leichte, gut gedämmte Außenwände aus Holz und Decken aus Beton, die besonders einfach den Schall- und Brandschutz sicherstellen.

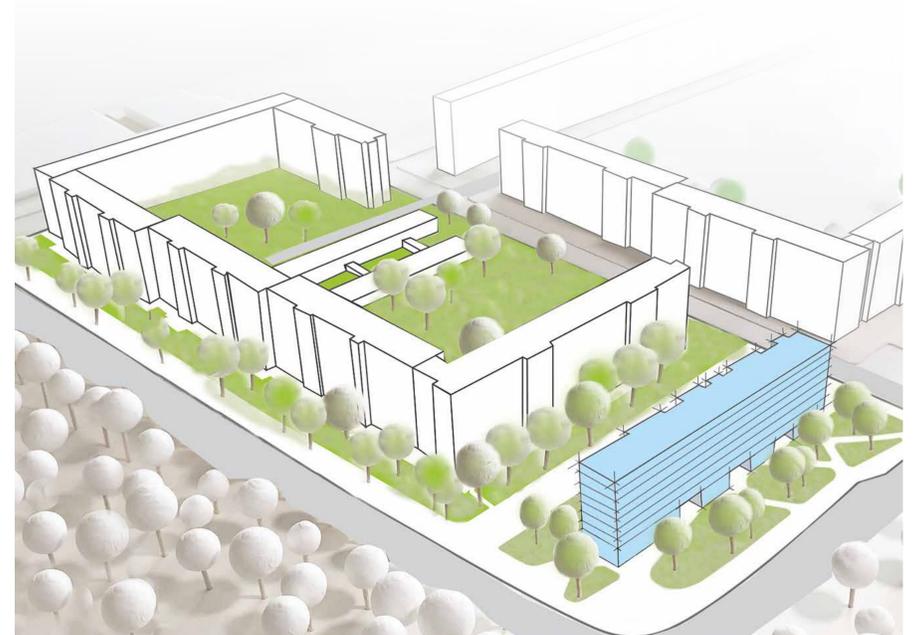
In diesem Neubauprojekt werden auch neue Themen der Nachhaltigkeit behandelt. Dazu gehören unter anderem das Regenwassermanagement, die Einhaltung der Anforderungen an den Energieverbrauch für ein Effizienzhaus mit Standard 40 sowie die kombinierte Dachnutzung mit Begrünung und Photovoltaikanlagen.

## Wohneinheiten

Am Standort Salvador-Allende-Straße Ecke Pablo-Neruda-Straße werden neue Wohnungen entstehen, die unterschiedlichen Bedarf decken. So planen wir Familienwohnungen mit bis zu 5 Zimmern, aber auch kleinere 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Senioren.

Um möglichst vielen Berlinerinnen und Berlinern neuen Wohnraum zu bieten, werden mindestens 50 % der Wohnungen gefördert und mindestens 50 % barrierefrei gebaut.

Die Vermietung startet voraussichtlich ein halbes Jahr vor Einzug, nachzeitigem Stand frühestens im 4. Quartal 2024. Gerne können Sie sich zu diesem Zeitpunkt über unser Vermietungsportal auf eine Wohnung bewerben. degewo-Bestandsmietende aus den angrenzenden Gebäuden werden bevorzugt bei der Vergabe von Neubauwohnungen berücksichtigt. Die Konditionen sind für alle Mietinteressentinnen und Mietinteressenten gleich.



Eine modellhafte Darstellung des Neubauprojekts  
© STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

# Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

## Mobilität

Die Zukunft der Mobilität des Wohnquartiers war von Anfang an für die Anwohnenden von großer Bedeutung. In Folge dessen wurden die Kapazitäten sowohl für temporäre sowie langfristige Parkplätze genauso wie die Bereitstellung weiterer Fahrradboxen intensiv geprüft.

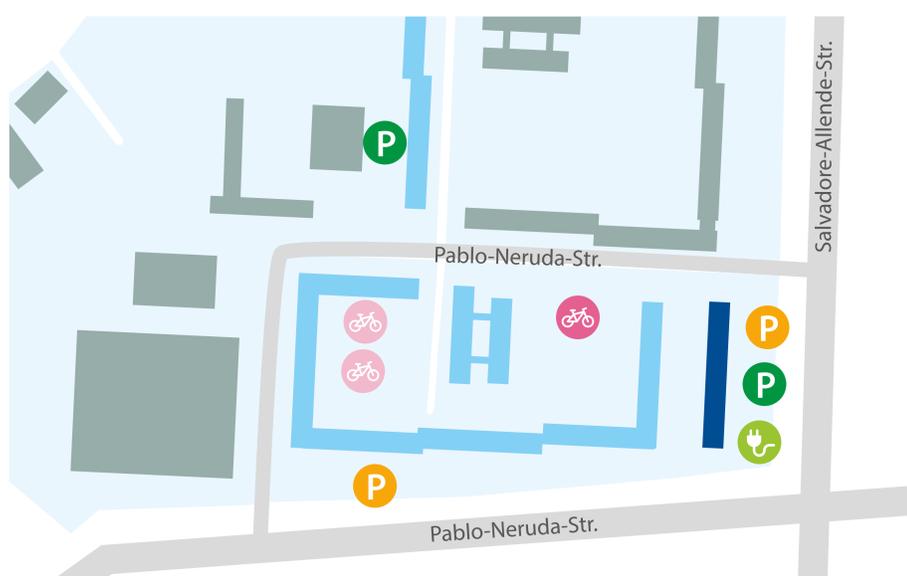
### **P** Parkplatzsituation während der Bauzeit

Während der Bauzeit kann die Parkfläche, auf welcher der Neubau entstehen wird, nicht in Gänze genutzt werden. Eine Reihe mit ca. 44 Parkplätzen bleibt jedoch zugänglich. Außerdem werden für diese Zeit Ersatzparkplätze durch degewo hergestellt, die den Bestandsmietenden zur Verfügung gestellt werden. Die Ersatzparkplätze werden zum einen entlang der Pablo-Neruda-Straße 18–23 und zum anderen entlang der Salvador-Allende-Straße 51–57 entstehen.

### **P** Parkplatzsituation nach Fertigstellung des Neubaus

Durch die Bauweise auf Stelzen bietet der Standort des Neubaus nach der Fertigstellung Raum für 108 Stellplätze. Darüber hinaus bleiben die 18 neuen Parkplätze an der Salvador-Allende-Straße 51–57 auch langfristig erhalten.

Die 20 Ersatzparkplätze entlang der Pablo-Neruda-Straße 18–23 können bei Bedarf auch länger erhalten bleiben.



Mobilitätsangebote an der Salvador-Allende-Straße Ecke Pablo-Neruda-Straße

- degewo-Bestand
- degewo-Neubau
- P Parkplätze nach Fertigstellung des Neubaus
  - Am Neubau:  
76 offene Stellplätze +  
42 überdachte Stellplätze
  - An der Salvador-Allende Straße 51–57:  
18 Stellplätze
- P Parkplätze während der Bauzeit
  - Am Neubau:  
ca. 44 temporäre Stellplätze
  - An der Pablo-Neruda-Straße 18–23:  
ca. 20 temporäre Stellplätze
  - An der Salvador-Allende-Straße 52–57:  
18 Stellplätze
- 🚲 Schon bestehende Fahrradbox
- 🚲 Noch in Prüfung:  
Zwei neue Fahrradboxen,  
je 3x 6 m<sup>2</sup>
- 🔌 Möglichkeit für E-Ladestation

### 🚲 Fahrradstellplätze (Noch in Prüfung)

Im Gebiet ist bereits eine überdachte und abschließbare Fahrradabstellfläche installiert worden. Einige Mieterinnen und Mieter sprachen sich für eine weitere Abstellfläche auf der anderen Seite des Wohngebiets aus. Aus diesem Grund können, unter Vorbehalt der Nutzungsauslastung der schon bestehenden Fahrradbox, nördlich des Spielplatzes im Innenhof zwei weitere Fahrradboxen installiert werden.

### 🔌 Neue Mobilität

Mit Blick auf den Neubau und die Neuschaffung von Parkplätzen wünschten sich die Anwohnenden die Anbringung von E-Ladestationen. Diese können im Rahmen des Neubaus vorgerüstet werden.

## Leitfaden zur Neubewerbung um einen Parkplatz

2023

### Vsl. 3. Quartal 2023

Es werden zunächst alle Mietverhältnisse für die bestehenden Parkplätze gekündigt. Zeitgleich können sich Bestandsmietende für Ersatzstellplätze während der Bauphase bewerben.

### Vsl. 6 Monate vor Fertigstellung des Neubaus

Alle Bestandsmietenden können sich auf einen neuen Parkplatz bewerben. In diesem Zuge werden besondere Umstände abgefragt, die eine Priorisierung in der Vergabe bedeuten, wie zum Beispiel Schwerbehinderung oder Schichtarbeit. Die entsprechenden Nachweise darüber müssen bei der Bewerbung eingereicht werden.

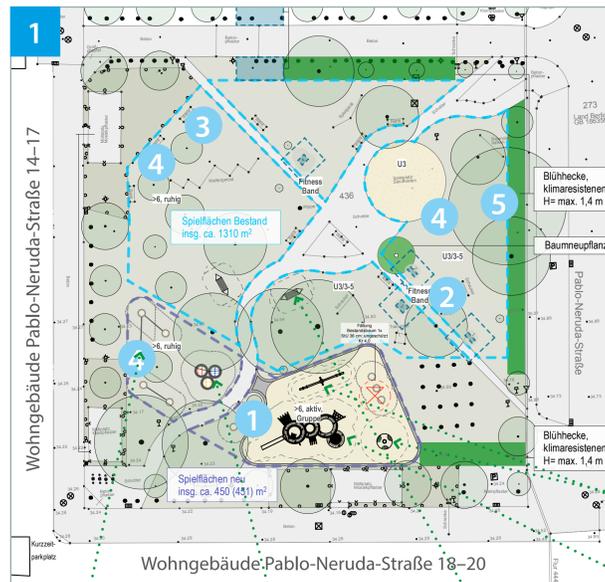
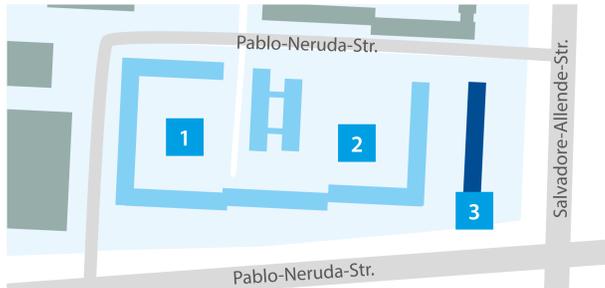
2025

### Vsl. 2025

Bei der Vermietung der neuen Parkplätze werden ca. 2/3 der Stellflächen an Bestandsmietende vergeben.

# Freiraumgestaltung – Spielplatz

Der bereits bestehende Spielplatz war Mittelpunkt für die Wünsche und Anregungen der Bewohnenden. Neben der Erweiterung der Spielgeräte für Kinder wurde der Wunsch nach mehr Aktivangebot für Erwachsene und ältere Menschen herausgearbeitet.



## Ihre umgesetzten Wünsche

- 1 Mehr Spielgeräte
- 2 Mehrgenerationenspielgeräte
- 3 Sitzgelegenheiten
- 4 Zonierung des Spielplatzes nach Alter
  - Für Kinder über 6 Jahre (> 6, ruhig/aktiv)
  - Für Kinder bis zu 5 Jahren (U3/3–5)

## Noch in Prüfung

- 5 Hecke als Abgrenzung des Spielplatzes zur Straße hin

## Nicht umgesetzt

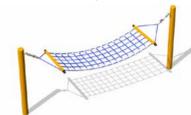
Fläche zum freien Spiel (Ballspiel)  
→ Flächenreserven sind zu gering



Slackline



Trampolin



Hängematte-Schaukel



Kletteranlage

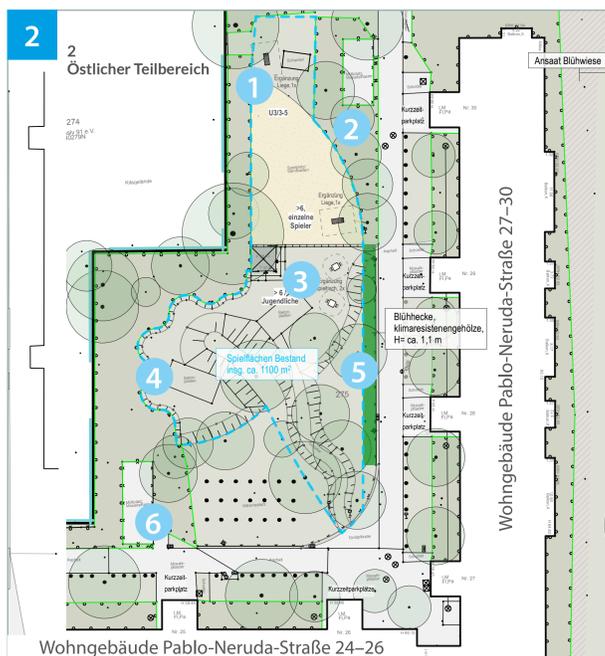


Lange Wippe



Familienkarussell

# Ruhiger Innenhof



Für den Innenhof wünschten sich die Anwohnenden einen „Ruheort“ mit Möglichkeiten zum Sitzen, Treffen und Beobachten der Natur.

## Ihre umgesetzten Wünsche

- 1 Einzelne Holzliegen
- 2 Klimaresistente Bepflanzung
- 3 Spieltische für ruhiges Spielen
- 4 Ersatz der Metallnetze an den Tischtennisplatten

## Noch in Prüfung

- 5 Blühwiese und Blühhecke
- 6 Türdämpfer an allen Müllplätzen
- 7 Begrünung des letzten Müllplatzes
- 8 Mehr Hinweisschilder zu Ruhezeiten

# Gewerbenutzung und Gestaltung des Vorplatzes



Die Beteiligungsformate zeigten, dass die Anwohnenden sich eine belebte und öffentliche Fläche vor dem Neubau wünschen. In Bezug auf die Gewerbeeinheit wurde sich mit großer Mehrheit für eine gastronomische Nutzung ausgesprochen.

## Ihre umgesetzten Wünsche

- 1 Gastronomische Einheit
- 2 Bestuhlung im Außenbereich
- 3 Spielangebot
- 4 Grüne Inseln
- 5 Begrünung als Abgrenzung zur Straße

## Nicht umgesetzt

Raum für Versammlung/sozialer Begegnungsort  
→ Es gibt genügend Angebote in nächster Nähe

# Prozess der Beteiligungsformate

**9. Juni 2022**

Ausstellungseröffnung  
an der degewo-Dialogstation



© degewo

Die erste Beteiligungsveranstaltung fand am 9. Juni 2022 im Wohnquartier statt und wurde gemeinsam mit dem Planungsbüro STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durchgeführt. Anhand der Ausstellung zum geplanten Neubau, der Mobilität im Quartier sowie den Möglichkeiten der Freiflächengestaltung konnten die Anwohnenden einen ersten Einblick in das geplante Vorhaben gewinnen. Die Fachplanenden gaben Auskunft zur Architektur des Neubaus und zum Potenzial der Innenhofgestaltung.

Für die Veranstaltung wurde ein städtebauliches Modell des Wohnquartiers mit dem Neubau erstellt, sodass die Anwohnenden einen räumlichen Eindruck von den Neuplanungen bekommen konnten.

**5. Juli 2022**

Beteiligungsveranstaltung  
mit den direkten Anwohnenden



© STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Im Rahmen der zweiten Beteiligungsveranstaltung am 5. Juli 2022 hatten in erster Linie die Bewohnenden der Pablo-Neruda-Straße 27–30 als zukünftige, direkte Nachbarinnen und Nachbarn des Neubaus, die Möglichkeit an Workshop-Tischen mit Vertretenden von degewo ins Gespräch zu kommen, sich zu informieren und ihre Fragen zu stellen.

Aufbauend auf die erste Beteiligungsveranstaltung wurden die drei Schwerpunktthemen Neubau, Freiraum und Mobilität besprochen.

**25. August 2022**

Rundgang durch die  
verschiedenen Freiräume



© Tina Merkau

Bei der Abschlussveranstaltung am 25. August 2022 standen die Wünsche und Anregungen der Anwohnenden für die Freiraumgestaltung der Innenhöfe sowie des zukünftigen Vorplatzes, der vor dem Neubau entstehen wird im Mittelpunkt. Diese Wünsche wurden im Rahmen der vorherigen Veranstaltungen formuliert, entwickelt und konkretisiert.

Bei einem gemeinsamen Rundgang mit den Anwohnenden sowie den Fachplanenden zu den Innenhöfen und zum neuen Vorplatz konnten verschiedene Anregungen aufgenommen und gleichzeitig priorisiert werden. Im weiteren Schritt wurden mit Hilfe der beschriebenen Schilder die Wünsche zur zukünftigen Nutzung direkt am jeweiligen Ort verankert.

