

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

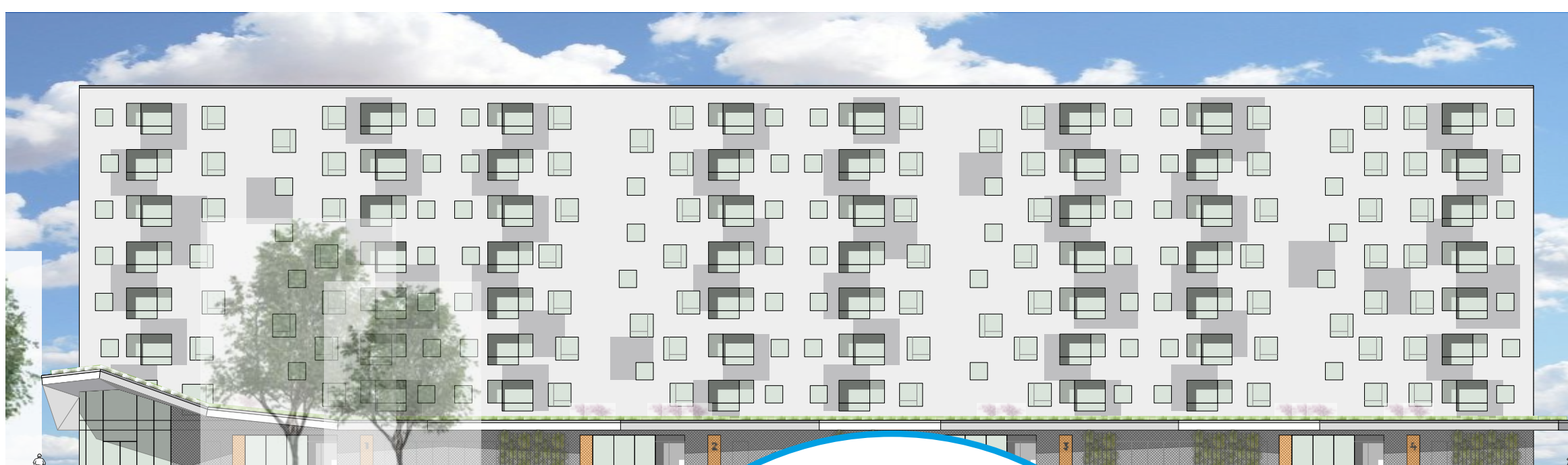
Architektur



Hinteransicht



Referenzbeispiel Holzfassade



Straßenansicht

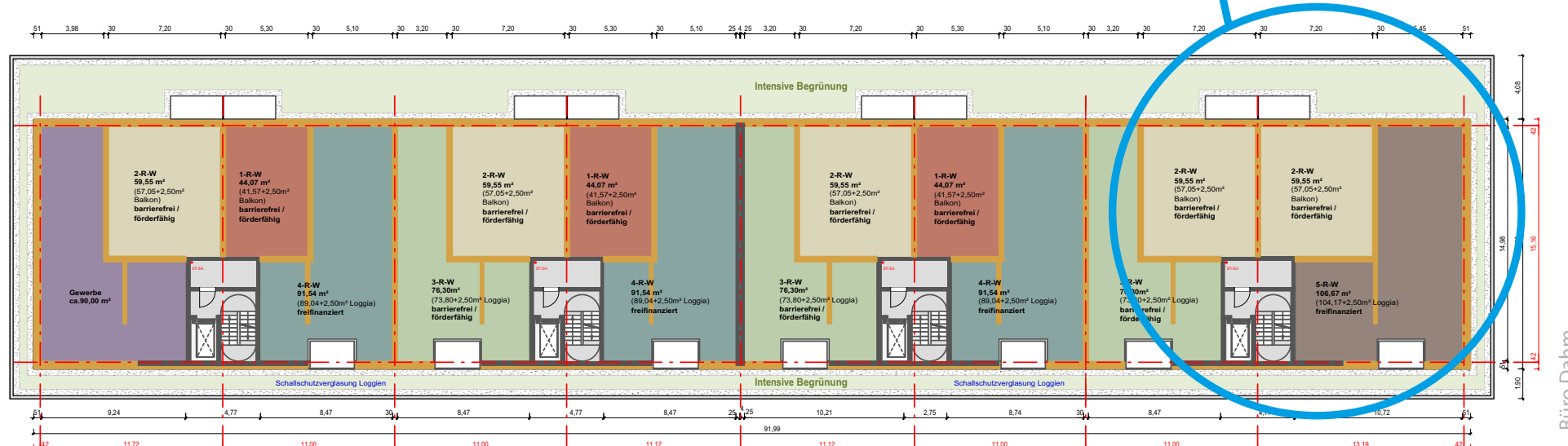
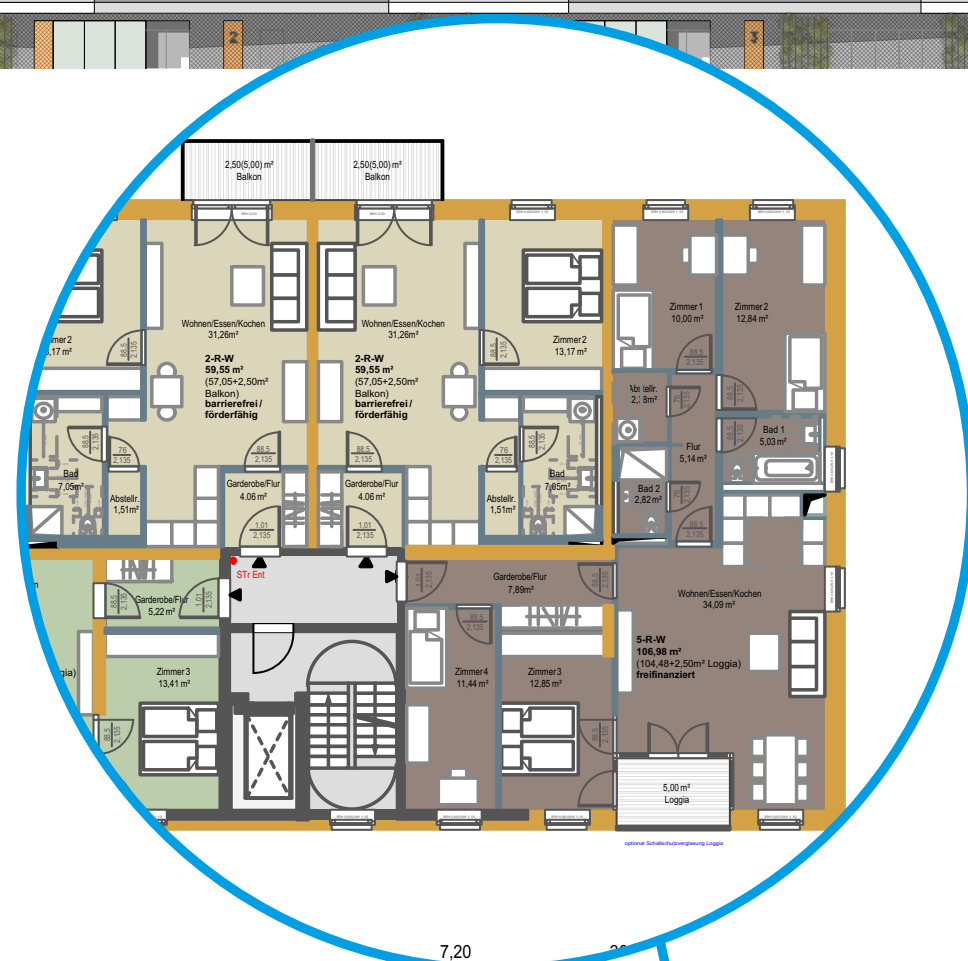


Seitenansicht

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.

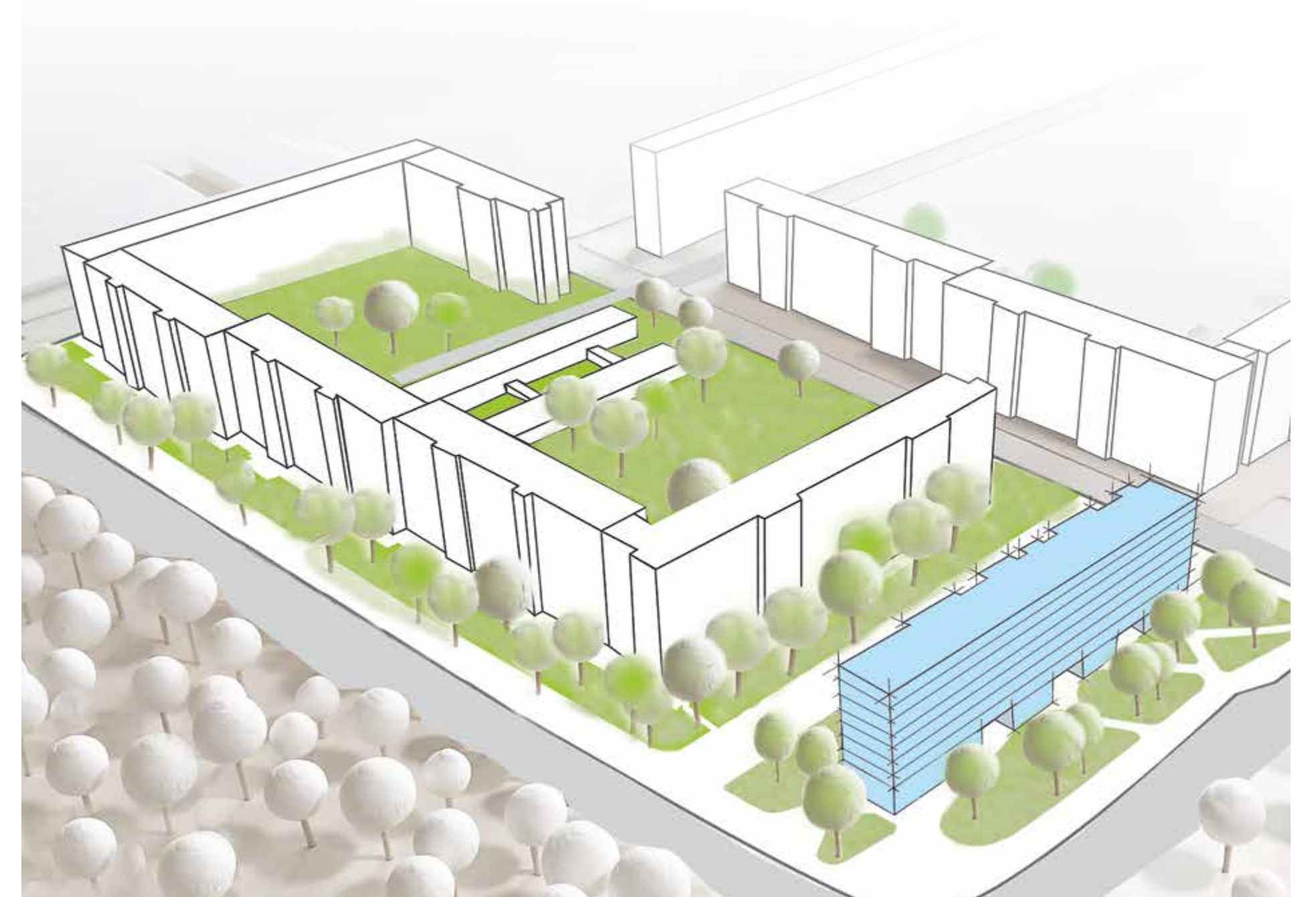
Mit dem Neubau werden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, um Energie und Ressourcen sparsam zu nutzen. Auf dem Dach werden Solaranlagen zur Stromerzeugung installiert. Die begrünten Dachflächen halten einen Teil des Regenwassers zurück. Überschüssiges Wasser wird gespeichert oder versickert vor Ort. Das Gebäude wird außerdem so geplant, dass es nur wenig Energie für Heizung und Warmwasser benötigt.

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 Neubauvorhabens
© STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

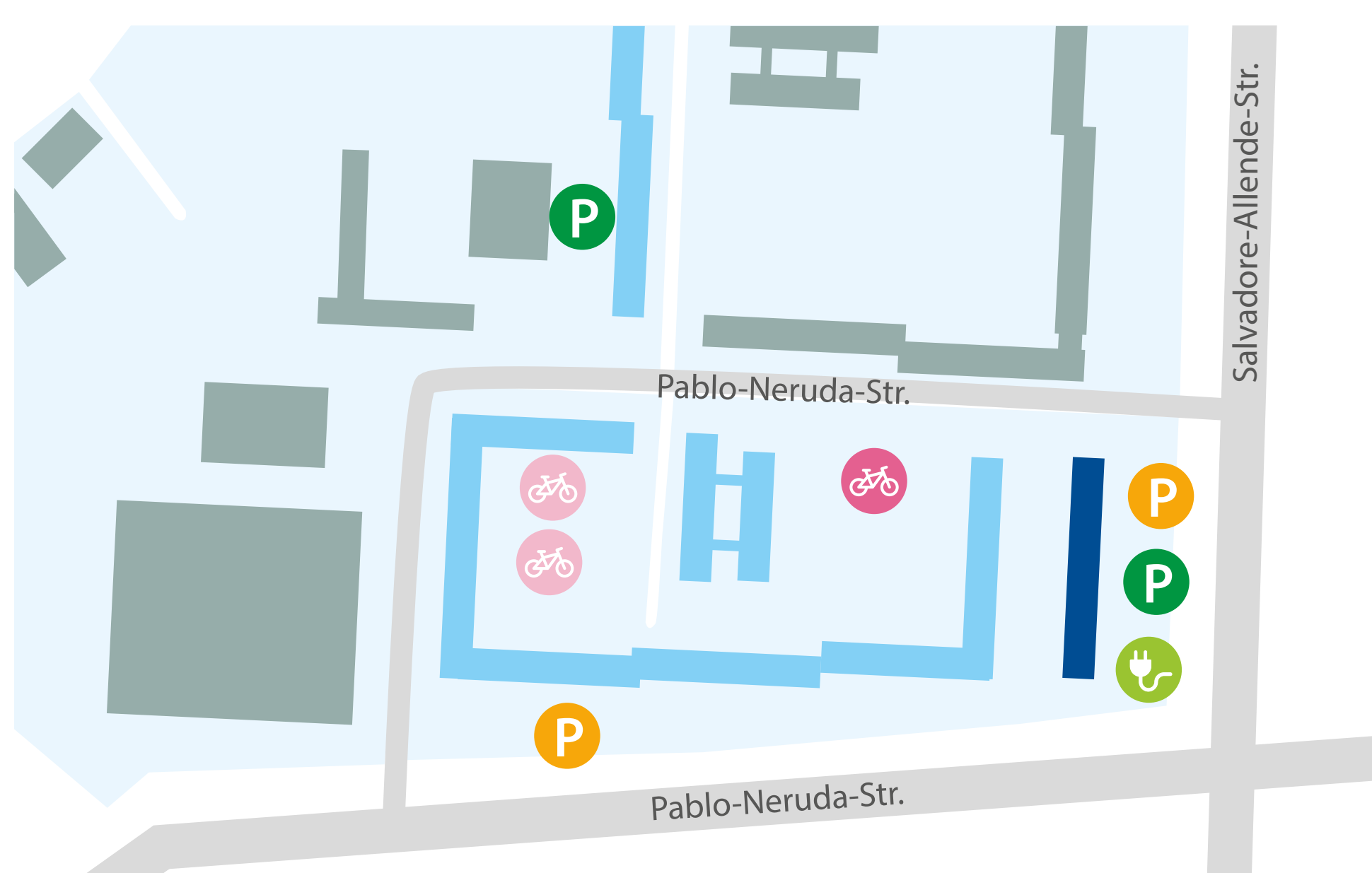
Mobilität

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 m²
- 🔌 Möglichkeit für E-Ladestation

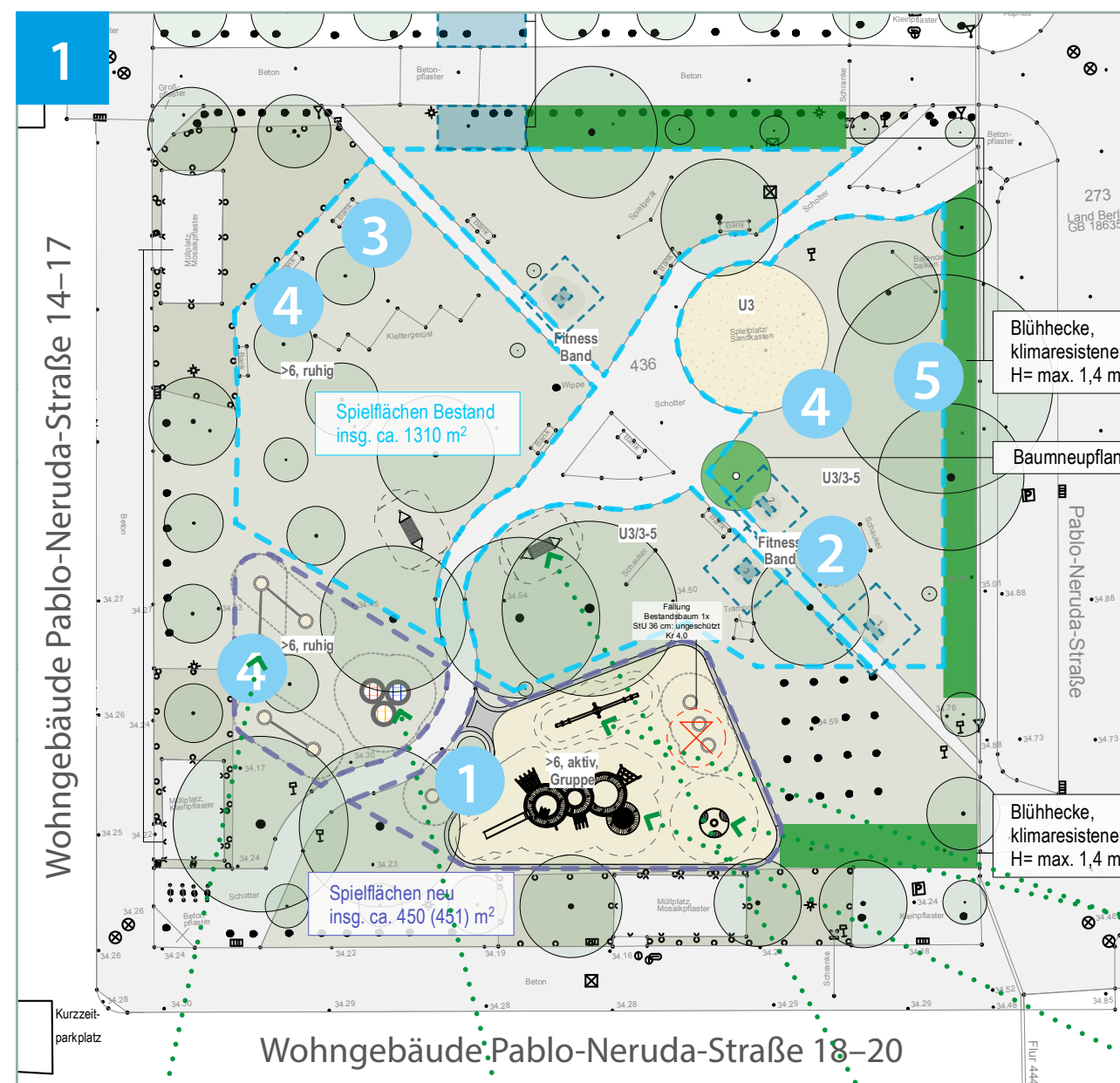
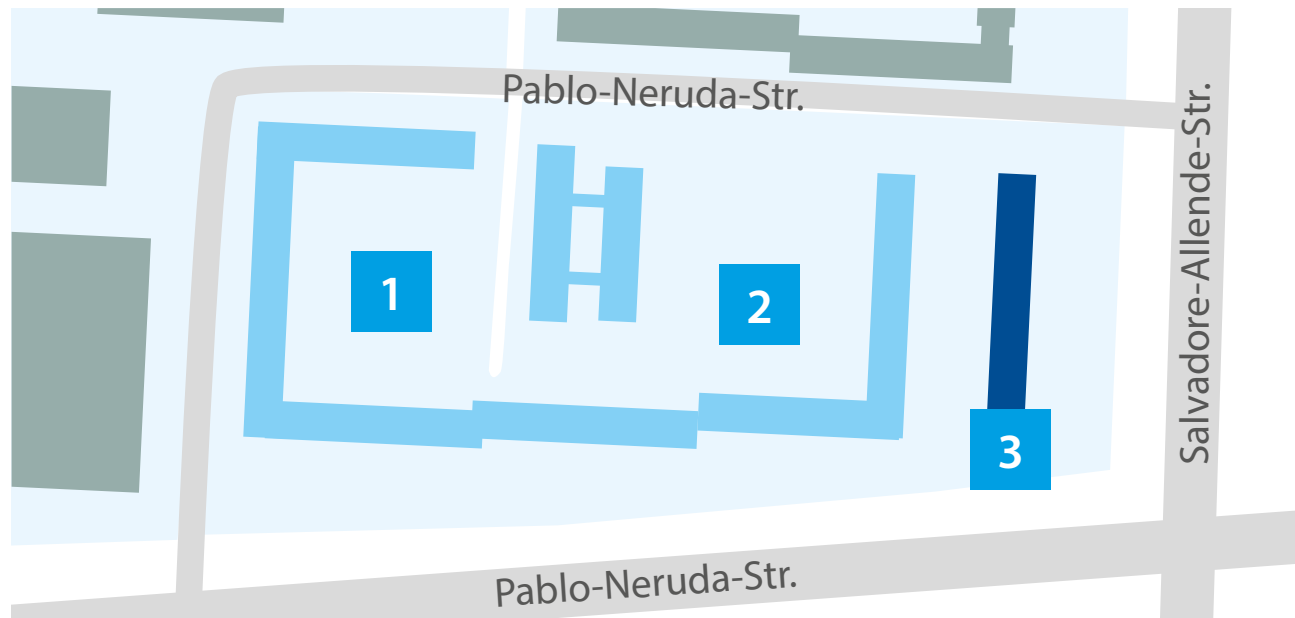
- 🚲 **Fahrradstellplätze (Noch in Prüfung)**
Im Gebiet ist bereits eine überdachte und abschließbare Fahrradabstellfläche installiert worden. Einige Mieterinnen und Mieter sprachen sich für eine weitere Abstellfläche auf der anderen Seite des Wohngebiets aus. Aus diesem Grund können, unter Vorbehalt 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

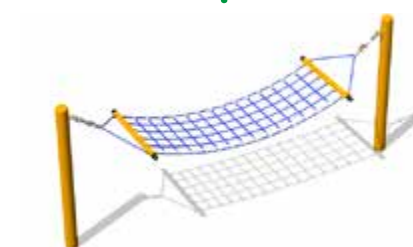
Fläche zum freien Spiel (Ballspiel)
→ Flächenreserven sind zu gering



Slackline



Trampolin



Hängematte-Schaukel



Kletteranlage

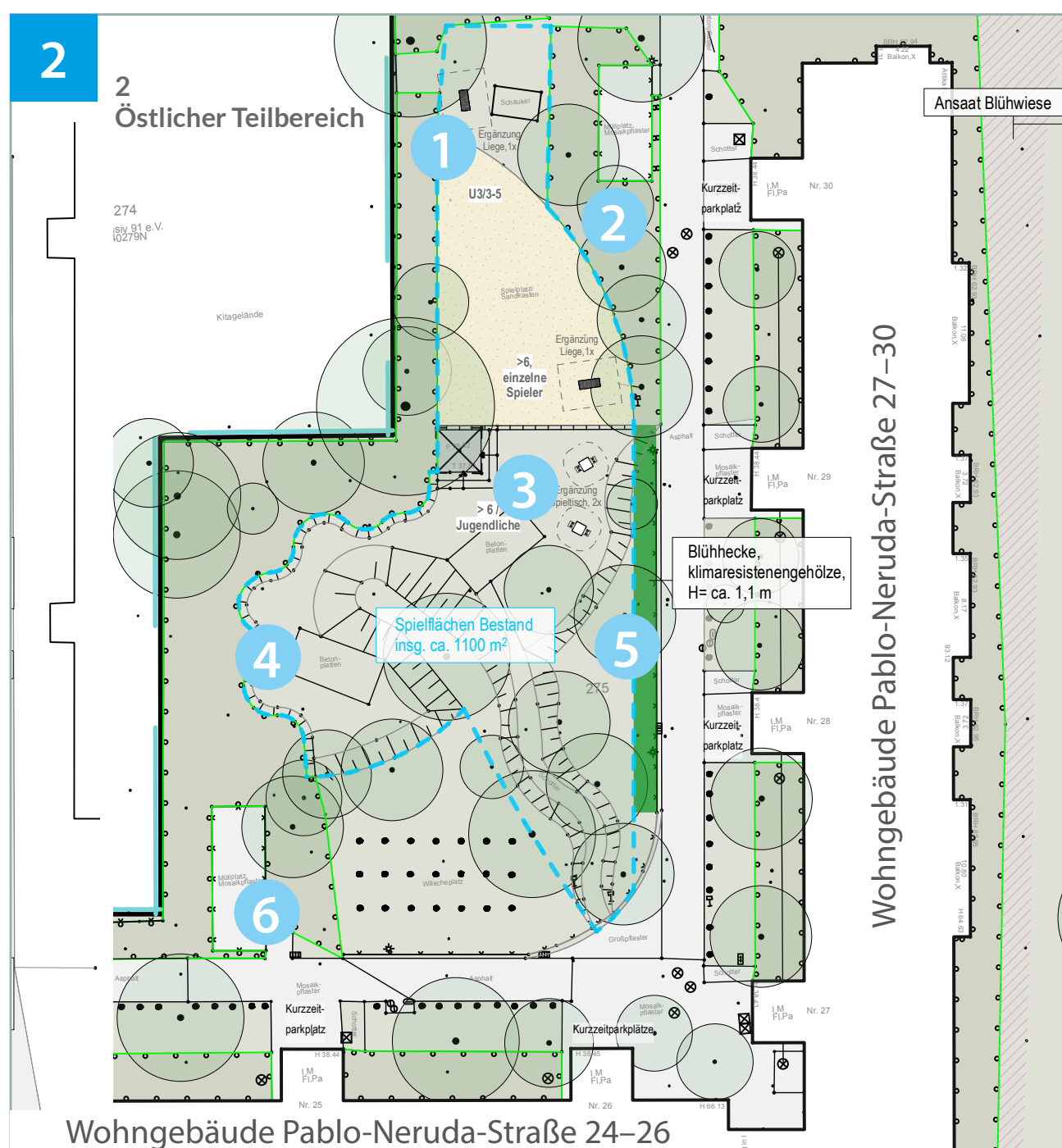


Lange Wippe



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