

Mehr als gewohnt.

HOWOGE

Neubauvorhaben Woldegker Str. 8A, 10A Vorstellung des Projektes



Hintergrund

Warum eine Broschüre?

Liebe Anwohnerinnen, liebe Anwohner,

im Dezember 2021 erhielten Sie einen Fragen-Antworten-Katalog rund um das Neubauvorhaben in der Woldegker Straße westlich der Hausnummern 8, 10. Dabei kündigten wir an, weiteren Austausch mit Ihnen zu suchen. Aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation ist eine Informationsveranstaltung vor Ort leider nicht möglich und wir entschieden uns, schriftlich mit Ihnen in den Dialog zu treten.

Vor Ihnen liegt eine ausführliche Broschüre mit sämtlichen aktuellen Informationen zum Neubauvorhaben. Mit der Broschüre möchten wir Sie alle erreichen – auch diejenigen, für die eine digitale Informationsveranstaltung ungeeignet gewesen wäre. In der Broschüre stellen wir Ihnen detailliert das Neubauvorhaben vor. Gerne möchten wir darauf hinweisen, dass einige Fragen (z.B. zur Ausstattung der geplanten Wohnungen) erst im weiteren Prozess beantwortet werden können. Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

Bei weiteren Fragen und Anregungen zum Bauvorhaben können Sie eine E-Mail an folgende Kontaktadresse senden: woldegker@howoge.de.

Mit freundlichen Grüßen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Das Projektteam Woldegker Straße



Inhalt der Broschüre

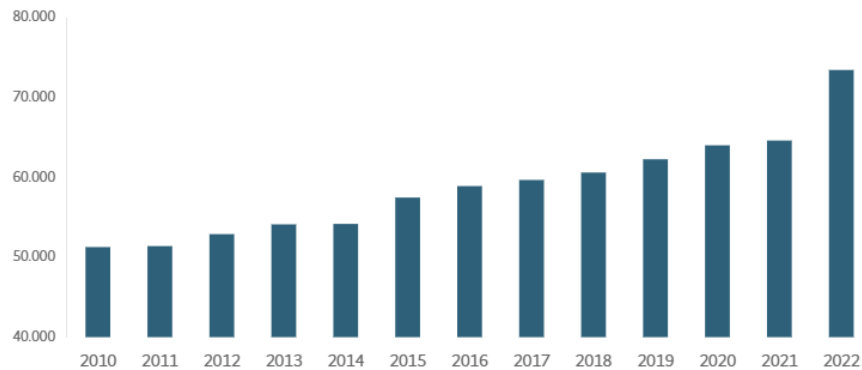
01 Die HOWOGE in Kürze

02 Vorstellung des Bauvorhabens

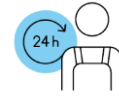
03 Fragen und Antworten

Die HOWOGE in Kürze

Die HOWOGE – ein kommunales Wohnungsunternehmen und eine der größten Vermieter:innen deutschlandweit



Entwicklung des Wohnungsbestands, Stand 01. Januar 2022, HGB



Für unsere Mieter:innen im Einsatz

Mehr als 800 Mitarbeiter:innen, davon 120 Hausmeister, 32 Mobile Hausmeister, 27 Kiezhelfer, 54 Concierges



Gesellschaftliches Engagement

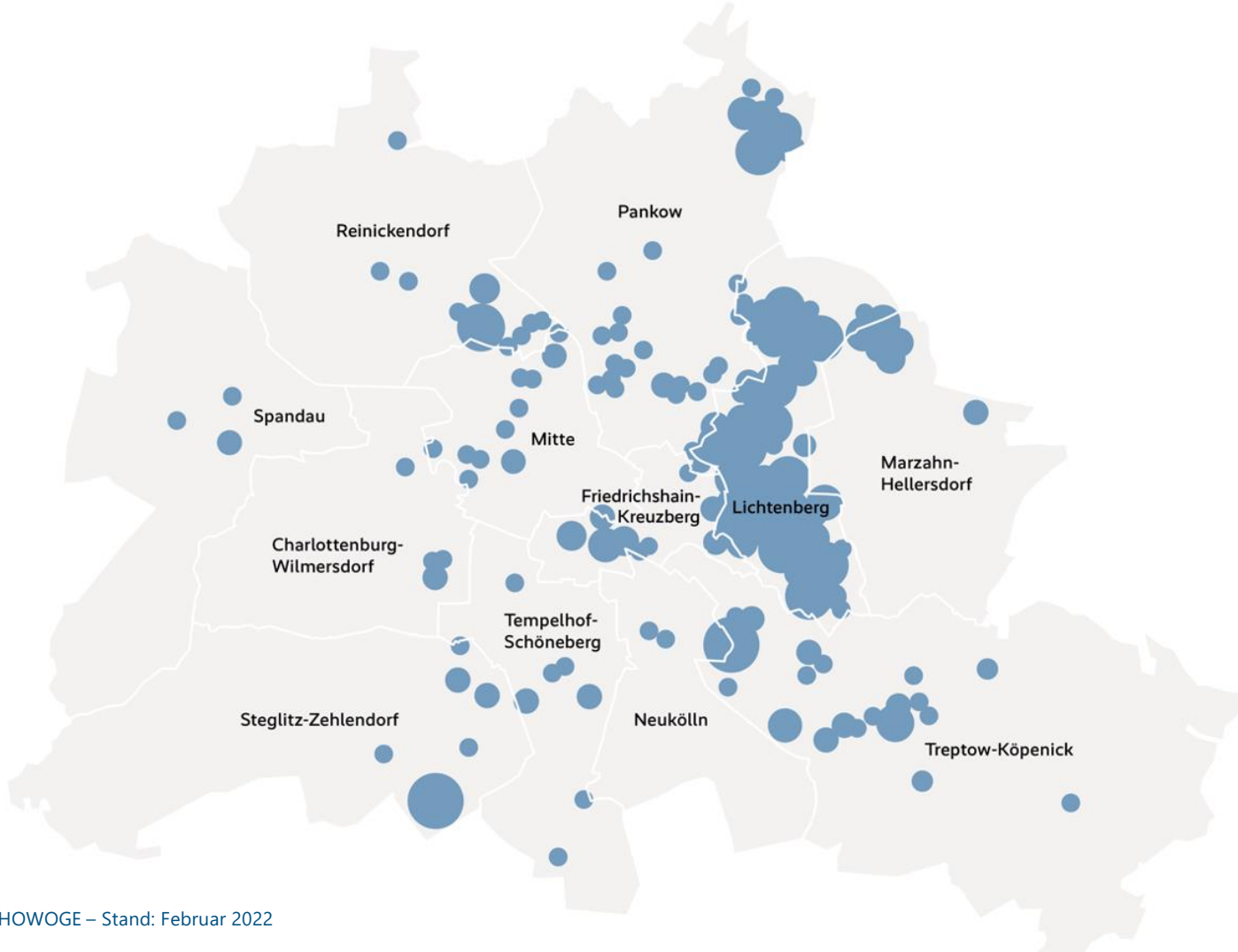
Wir fördern Bildung, Forschung, Kultur, Ökologie, Sport und Soziales für alle Generationen und aktive Nachbarschaften.



Geplanter Wohnungsbestand

Die HOWOGE plant ihren Wohnungsbestand durch Neubau und Ankauf mittel- bis langfristig auf 100.000 Wohnungseinheiten zu erweitern.

Unser Bestand in Berlin. Die HOWOGE ist Berliner*in.



Wohnungsbestand in Einheiten (HGB)	73.438
... davon in Charlottenburg-Wilmersdorf (HGB)	158
... davon in Friedrichshain-Kreuzberg (HGB)	2.194
... davon in Lichtenberg (HGB)	55.789
... davon in Marzahn-Hellersdorf (HGB)	2.906
... davon in Mitte (HGB)	766
... davon in Neukölln (HGB)	1.968
... davon in Pankow (HGB)	3.968
... davon in Reinickendorf (HGB)	1.481
... davon in Spandau (HGB)	155
... davon in Steglitz-Zehlendorf (HGB)	1.336
... davon in Tempelhof-Schöneberg (HGB)	620
... davon in Treptow-Köpenick (HGB)	2.042
... davon in Brandenburg (HGB)	55



Inhalt der Broschüre

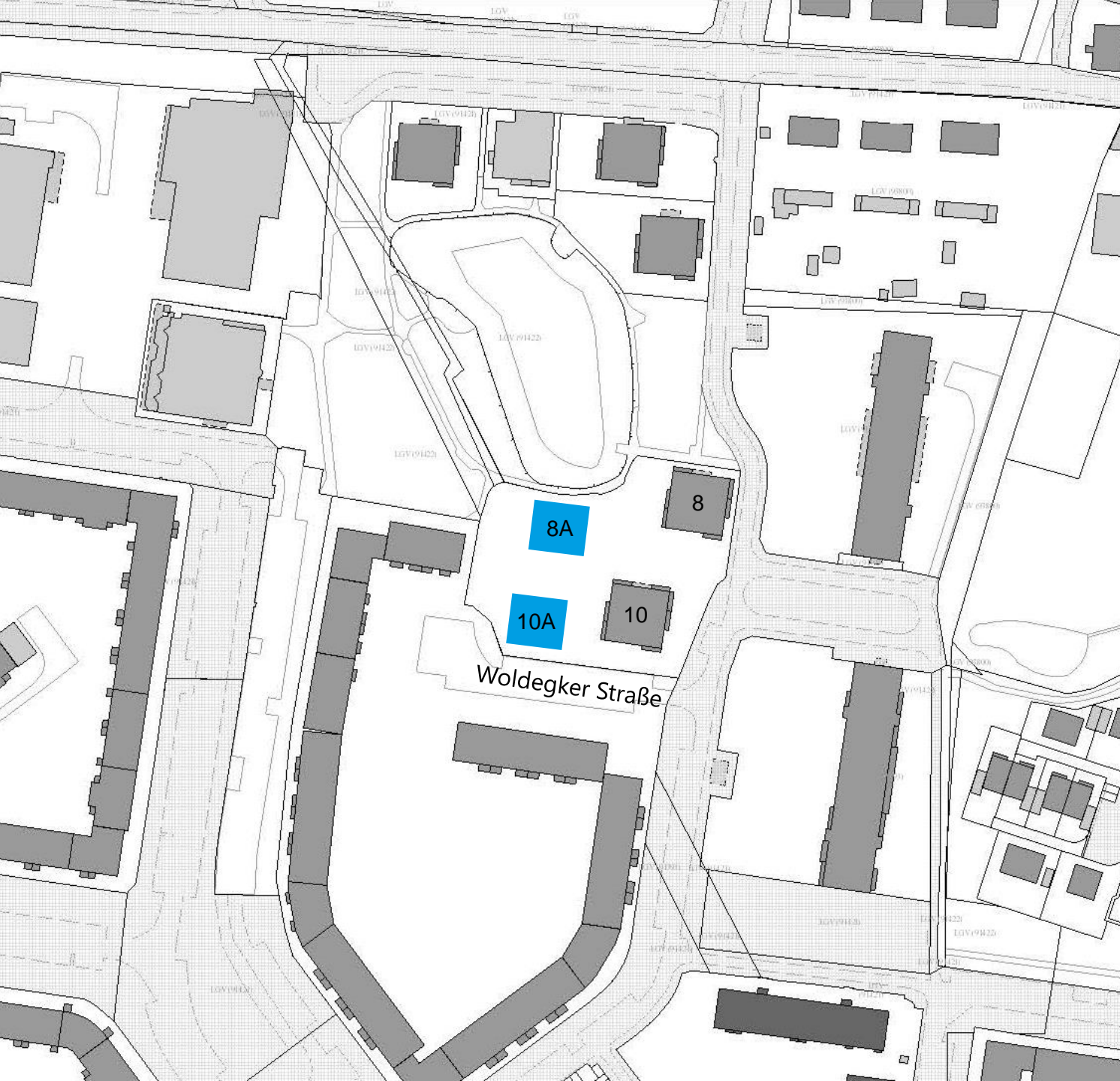
01 Die HOWOGE in Kürze

02 Vorstellung des Bauvorhabens

03 Fragen und Antworten

Luftbild

Standort des Neubauvorhabens:
Woldegker Straße 8A, 10A



Quelle: FIS-Broker

HOWOGE – Stand: Februar 2022



Lageplan Neubau

Abstände und Flächenbeanspruchung

Flächennutzung

–Fläche Gesamtgrundstück	4.538 m ²
–Derzeit bebaute Fläche	687 m ²
–Derzeit unbebaute Fläche	3.851 m ²
–Fläche Neubau	628 m ²
–Flächenbeanspruchung Neubau/unbebaute Fläche	16,3 %

Vorstellung Neubau

Visualisierung



Blickrichtung von der südlichen Woldegker Straße

HOWOGE – Stand: Februar 2022

Quelle: GALANDI SCHIRMER | ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH

Neubau

Daten und Fakten

Lage	Woldegker Straße westlich der Hausnummern 8 und 10
Wohneinheiten	48 förderfähige Wohnungen, davon 36 Wohnungen barrierefrei
Wohnungsschlüssel	1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
Gebäude	Zwei Gebäude mit je sechs Geschossen und je einem Kellergeschoss
Fahrradstellplätze	88 Fahrradstellplätze, davon <ul style="list-style-type: none">– 42 Fahrradstellplätze im Gebäude,– 46 Fahrradstellplätze im Freien (4 Sonderfahrradstellplätze)

Neubau

Daten und Fakten

Besonderheiten

- Barrierefreier Zugang zu den Häusern, Aufzug in alle Etagen, Innentüren ohne Schwellen
- Alle Wohnungen erhalten einen Balkon bzw. im Erdgeschoss eine Terrasse
- Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität und Spielflächen
- Dachflächen vorbereitet für Photovoltaikanlagen

Entwässerung

Die Idee der Regenentwässerung in den „Krummen Pfuhl“ befindet sich zur Zeit in Abstimmung der Projektpartner mit den beteiligten Behörden.

Heizung

Fernwärme

Neubau

Daten und Fakten

Baustart

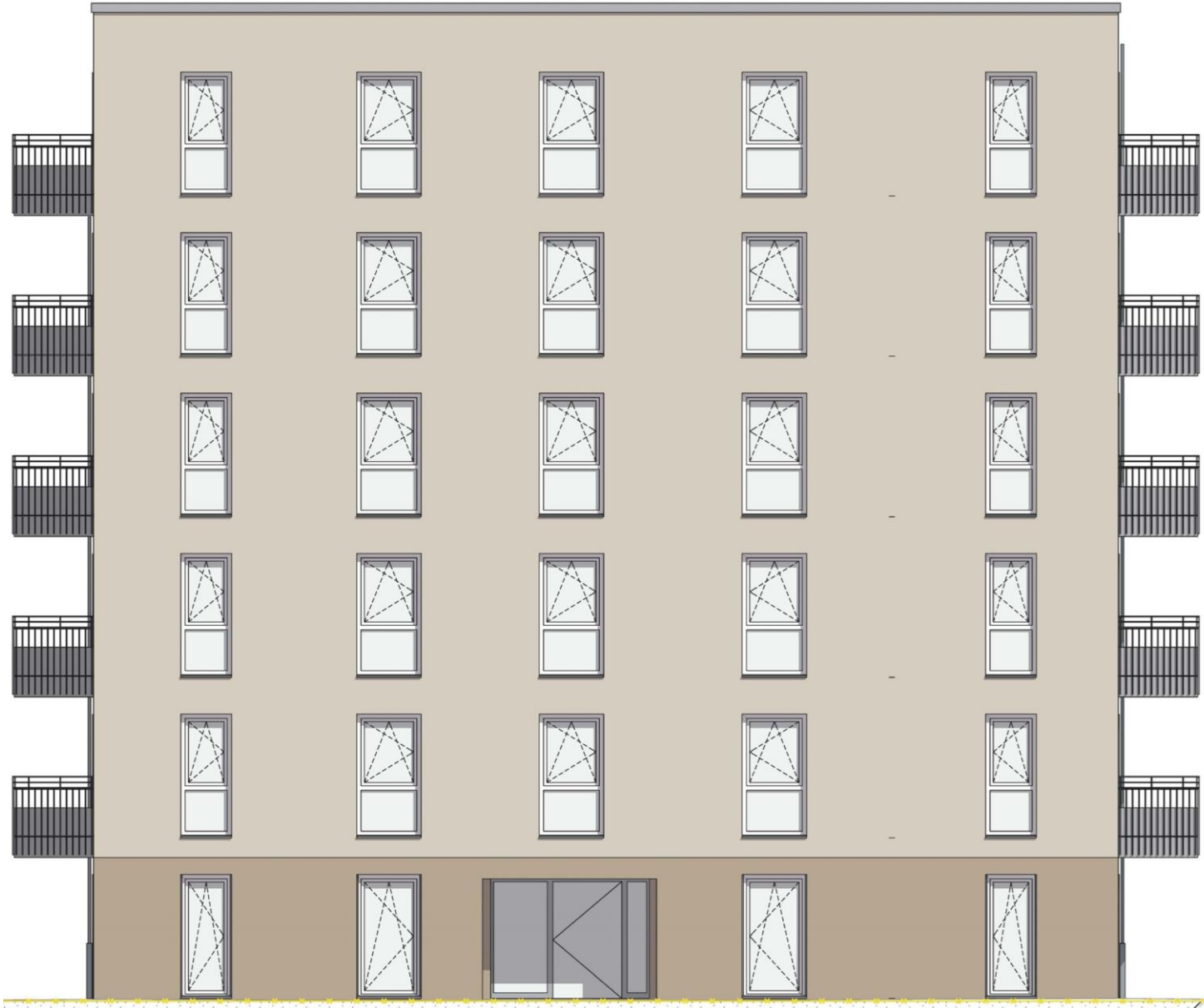
Voraussichtlich Mitte Februar 2022 (in Abhängigkeit der Erteilung der Baugenehmigung)

Bauzeit

Voraussichtlich 20 Monate

Fassade Neubau

Ansicht Nord



Gebäudehöhe:

- Bestand: 18,52 m
- Neubau: 16,76 m

Fassadengestaltung der Außenwände im Neubau:

Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss:

- Mineralfaserdämmung mit Putz
- Sockel farblich abgesetzt

Fassade Neubau

Ansicht Ost



Dachflächen:

- Flachdächer
- Vorbereitet für Photovoltaikanlagen

Fenster/Türen:

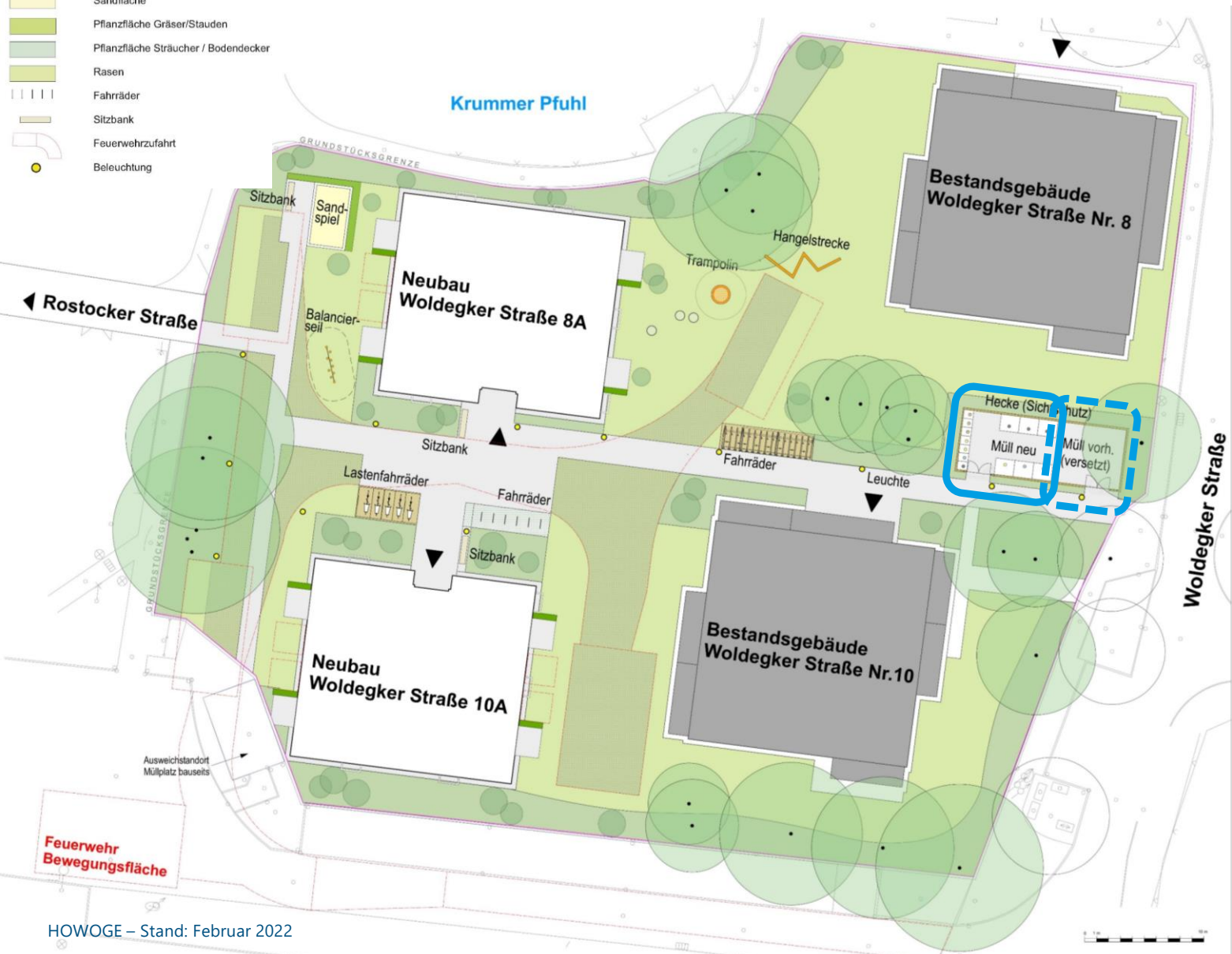
- Fenster und Balkontüren: Kunststoff weiß
- Eingangstüren: Leichtmetall grau



Außenanlagen Neubau Spiel- und Aufenthaltsflächen

- Durchwegung von der Woldegker Straße zur Rostocker Straße
- Zwischen den Hauseingängen der beiden Neubauten wird eine Platzsituation geschaffen
- Alle Frei- und Grünflächen sind frei begehbar
- Wohnungsbezogene Freiflächen (Terrassen im EG) werden durch eine Hecke abgetrennt
- Kinderspielplatzfläche 195 m²

-  Bearbeitungsgebiet
-  Bestandsbäume
-  Solitärsträucher
-  Betonpflaster
-  Pflaster mit Rasenfuge
-  Sandfläche
-  Pflanzfläche Gräser/Stauden
-  Pflanzfläche Sträucher / Bodendecker
-  Rasen
-  Fahrräder
-  Sitzbank
-  Feuerwehrzufahrt
-  Beleuchtung

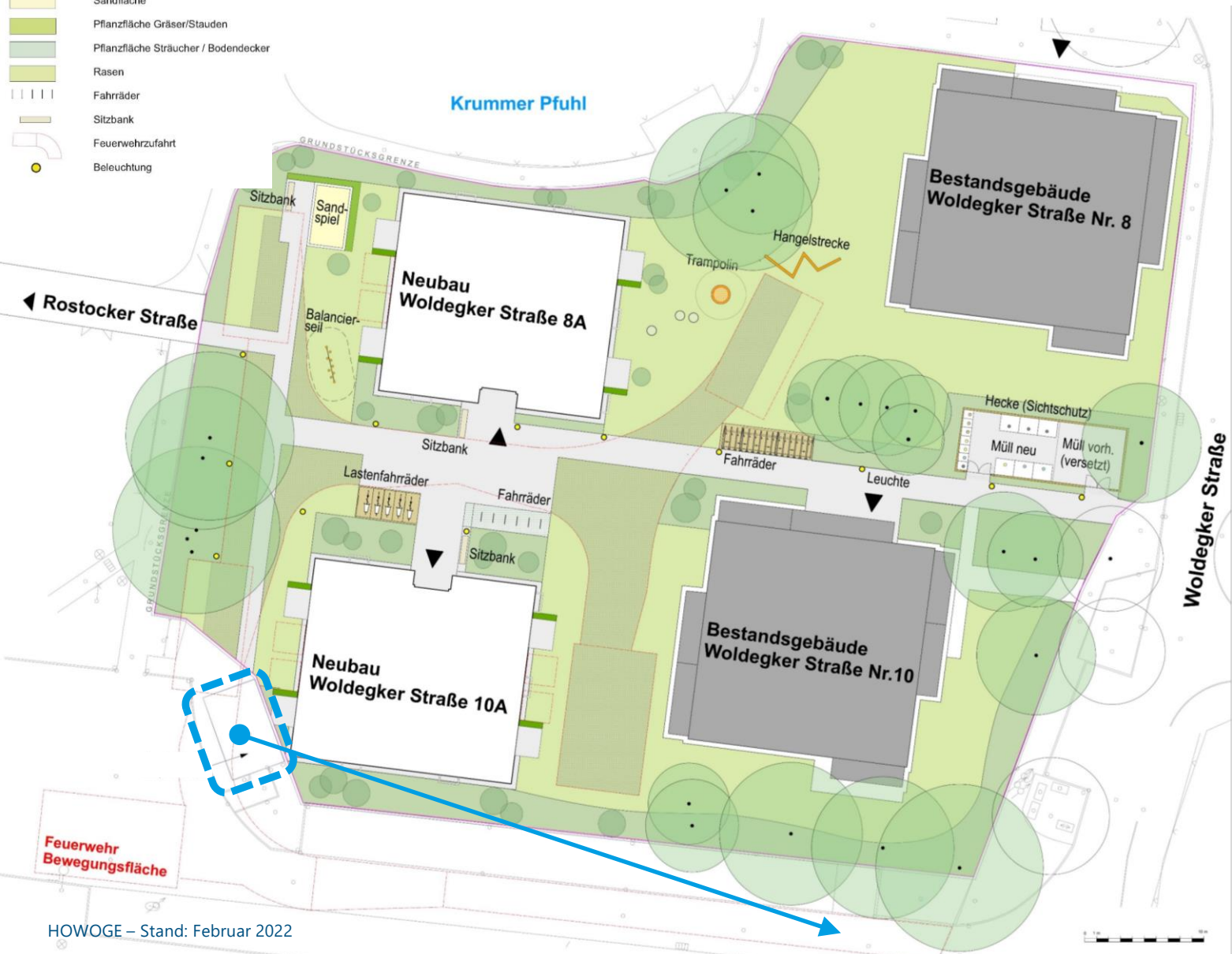


Außenanlagen Neubau Entsorgung – Müllstandorte

Vorhandener Müllplatz (Bestand)
– Müllplatz Woldegker Straße 8, 10

Geplanter Müllplatz
Erweiterung des Müllplatzes Woldegker Straße 8, 10 für das Neubau-vorhaben Woldegker Straße 8A, 10A
– Es wird ein Sichtschutz zu den wohnungsbezogenen Freiräumen der Woldegker Straße 8 hin errichtet.

-  Bearbeitungsgebiet
-  Bestandsbäume
-  Solitärsträucher
-  Betonpflaster
-  Pflaster mit Rasenfuge
-  Sandfläche
-  Pflanzfläche Gräser/Stauden
-  Pflanzfläche Sträucher / Bodendecker
-  Rasen
-  Fahrräder
-  Sitzbank
-  Feuerwehrzufahrt
-  Beleuchtung

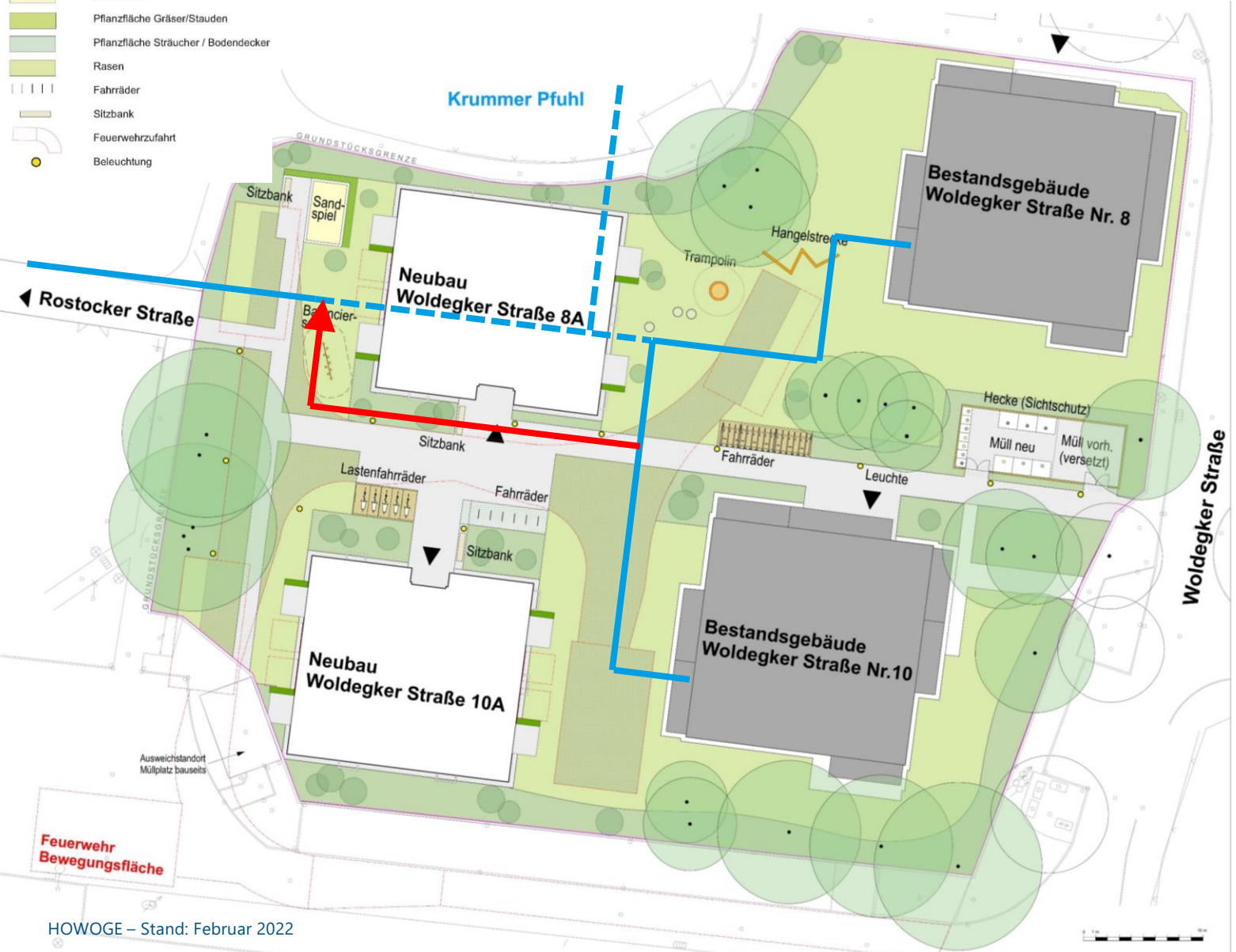


Außenanlagen Neubau Entsorgung – Müllstandorte

Vorhandener Müllplatz (Bestand)
– Müllplatz Woldegker Straße 12–18




Geplanter Müllplatz
Der bestehende Müllplatz der Woldegker Straße 12–18 wird vom Wendehammer direkt an die Woldegker Straße verlegt.
– Es ist dadurch eine Beruhigung des Verkehrs der Entsorgungsbetriebe anzunehmen

-  Bearbeitungsgebiet
-  Bestandsbäume
-  Solitärsträucher
-  Betonpflaster
-  Pflaster mit Rasenfuge
-  Sandfläche
-  Pflanzfläche Gräser/Stauden
-  Pflanzfläche Sträucher / Bodendecker
-  Rasen
-  Fahrräder
-  Sitzbank
-  Feuerwehrzufahrt
-  Beleuchtung



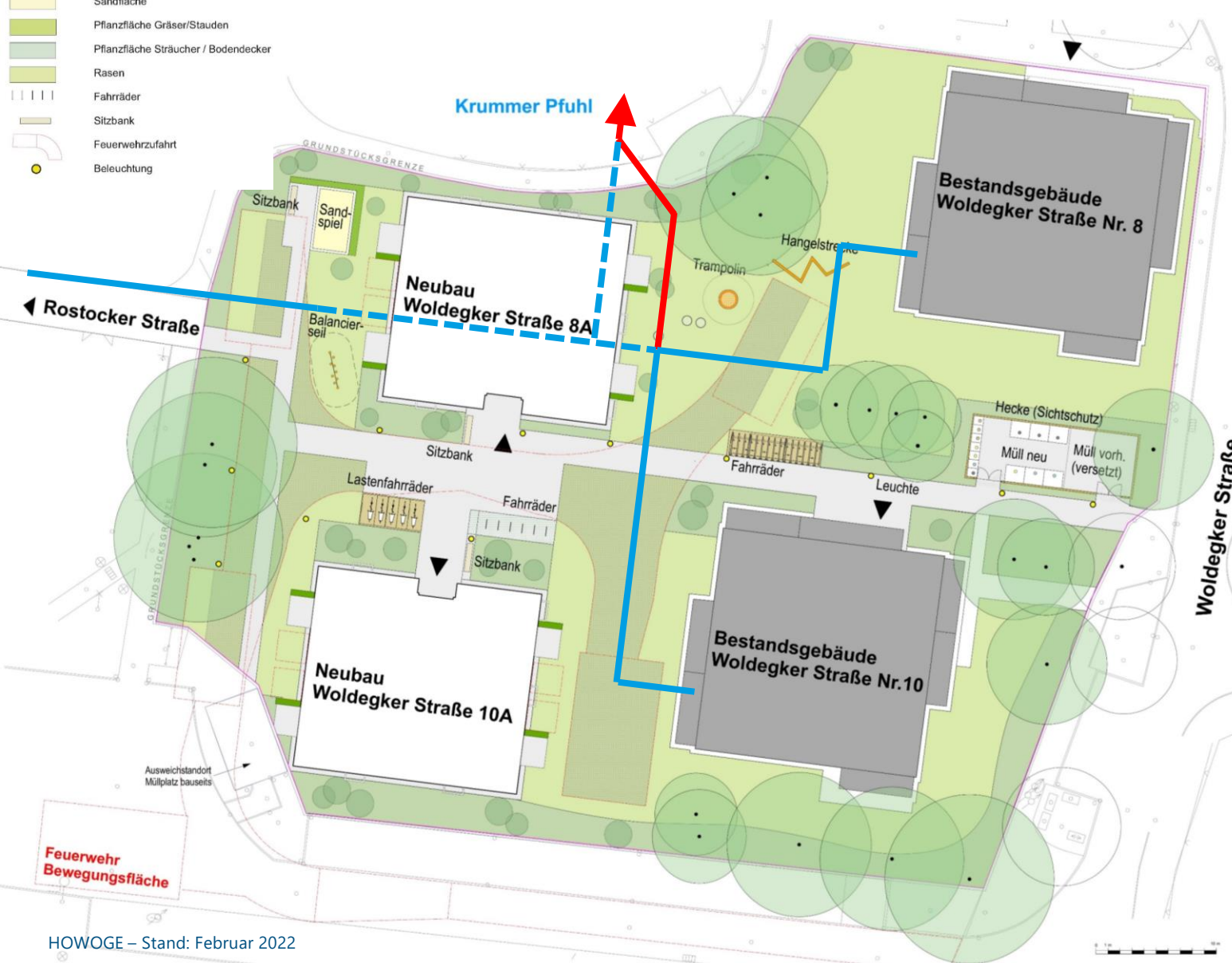
Außenanlagen Neubau Regen- entwässerung

Bestand (aktuell)

- Leitung Bestand 
- Leitung Rückbau 
- Leitung Neubau 

- Einleitung des Regenwassers der Bestandsgebäude Woldegker Straße 8, 10 in das Kanalsystem der Berliner Wasserbetriebe
- Umbau und Kappung zum Krummen Pfuhl

-  Bearbeitungsgebiet
-  Bestandsbäume
-  Solitärsträucher
-  Betonpflaster
-  Pflaster mit Rasenfuge
-  Sandfläche
-  Pflanzfläche Gräser/Stauden
-  Pflanzfläche Sträucher / Bodendecker
-  Rasen
-  Fahrräder
-  Sitzbank
-  Feuerwehrzufahrt
-  Beleuchtung



Außenanlagen Neubau Regen- entwässerung

**Daher Idee: Regenentwässerung in den
Krummen Pfuhl**

- Umbau des Entwässerungssystems in Abstimmung der Projektpartner mit den beteiligten Behörden
- Verbesserung der Wasserbilanz des Krummen Pfuhls
- Aufnahme der Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen
- Reduzierung der Nebenkosten (Niederschlagswasserentgelt)

Verschattungsstudie Neubau

Hintergrund und Zusammenfassung der Ergebnisse

Hintergrund

Die HOWOGE ließ ein dreidimensionales Modell erstellen, um einen realistischen Eindruck von der Besonnung der aktuellen Bestandssituation wie auch der geplanten Neubauten zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten zu gewinnen.

Auf den Abbildungen der nachfolgenden Seiten sehen Sie die Ergebnisse der Sonnenstandssimulation der geplanten Neubauten westlich der Woldegker Straße 8, 10.

Zusammenfassung

- Eine durch das Neubauvorhaben entstehende Verschattung der Fensterflächen in der Woldegker Straße 10 ist nur in geringem Ausmaß zu erwarten.
- Die Verschattung der Bestandsgebäude durch die Neubauvorhaben tritt ausschließlich am Nachmittag auf und beeinträchtigt je nach Jahreszeit nur die letzten Stunden des Tages.
- Durch die hohen Bestandsbäume sowie die hohe umliegende Bestandsbebauung besteht auch in der Ist-Situation bereits eine gewisse Verschattung.

Verschattungsstudie im Winter

Quelle: form follows you

- In Abbildung 1 sehen Sie eine Darstellung der aktuellen Bestandssituation (Vorher-Situation), auf der Abbildung 2 sehen Sie dieselbe Perspektive mit den geplanten Neubauten (Nachher-Situation) **am 17.01. des Jahres.**
- Die Untersuchung zeigt, dass eine Verschattung der Fensterflächen des Gebäudebestands durch die geplanten Neubauten nur für das Haus in der Woldegker Straße 8 zutrifft. Die zu erwartende Verschattung tritt ab ca. 14:30 Uhr ein und betrifft bis zum Sonnenuntergang um ca. 16:20 Uhr zunehmend die Geschosse vom Erdgeschoss bis zum fünften Obergeschoss. Demnach sind im Winter über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden am Tag die zum Krumpfen Pfuhl ausgerichteten Fensteröffnungen durch weniger direktes Sonnenlicht betroffen.



Abb. 1: Simulation der Bestandssituation am 17.01. um ca. 14:40 Uhr



Abb. 2: Simulation der Neubauvorhaben am 17.01. um ca. 14:40 Uhr

Verschattungsstudie im Frühjahr Quelle: form follows you

- Die Abbildungen 3 und 4 bilden die Vorher- und Nachher-Situation **am 21.03. des Jahres** ab.
- Die einsetzende Vegetation (Bestandsbäume) erzeugt im Bestand eine gewisse Verschattung in der Ist-Situation.
- Ab ca. 14:30 Uhr tritt bei der Woldegker Straße 10 eine Verschattung durch das Neubauvorhaben ein und betrifft bis zum Sonnenuntergang gegen 18:20 Uhr zunehmend die Geschosse vom Erdgeschoss bis zum fünften Geschoss.
- Die Woldegker Straße 8 wird erst ab ca. 15:20 Uhr zunehmend von der Verschattung der Neubauten beeinträchtigt.
- Ab ca. 16:30 Uhr ist die Verschattung im letzten Geschoss der Woldegker Straße 10 und im vorletzten Geschoss der Woldegker Straße 8 angekommen.



Abb. 3: Simulation der Bestandssituation am 21.03. um ca. 15:30 Uhr



Abb. 4: Simulation der Neubauvorhaben am 21.03. um ca. 15:30 Uhr

Besonnungsstudie im Sommer

Quelle: form follows you

- Die Abbildungen 5 und 6 bilden die Vorher- und Nachher-Situation **am 01.06. des Jahres** ab.
- Die Untersuchung des Sonnenverlaufs zeigt, dass eine Verschattung der Woldegker Straße 10 ab ca. 16:40 Uhr eintritt. Ab ca. 17:30 Uhr wird auch das erste Obergeschoss der Woldegker Straße 8 durch das Neubauvorhaben verschattet.
- Die Verschattung betrifft ab ca. 17:30 Uhr bei beiden Bestandsgebäuden zunehmend die Geschosse vom Erdgeschoss bis zum fünften Obergeschoss.



Abb. 5: Simulation der Bestandssituation am 01.06. um ca. 17:30 Uhr



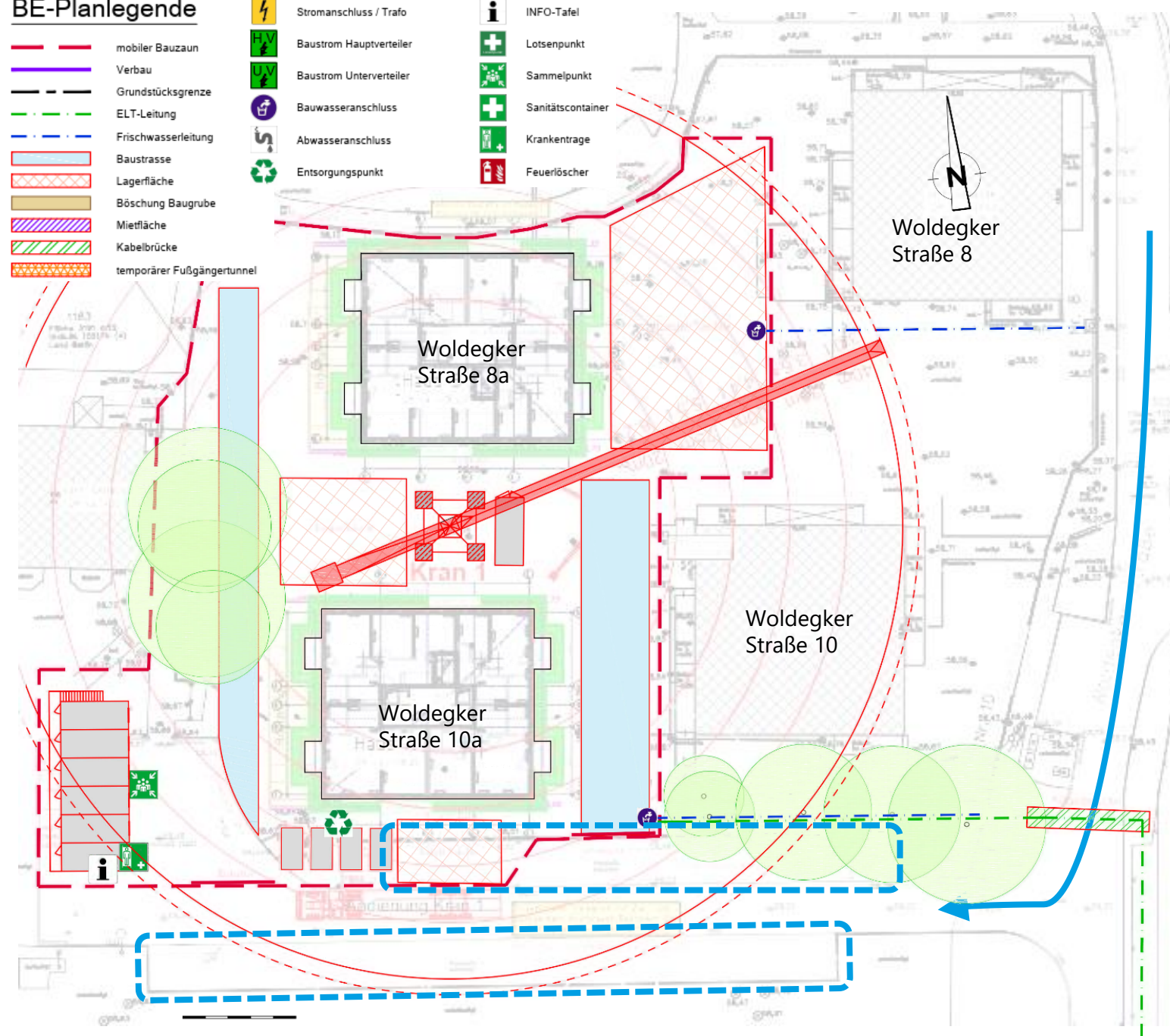
Abb. 6: Simulation der Neubauvorhaben am 01.06. um ca. 17:30 Uhr

BE-Planlegende

	mobiler Bauzaun
	Verbau
	Grundstücksgrenze
	ELT-Leitung
	Frischwasserleitung
	Baustrasse
	Lagerfläche
	Böschung Baugrube
	Mietfläche
	Kabelbrücke
	temporärer Fußgängertunnel

	Stromanschluss / Trafo
	Baustrom Hauptverteiler
	Baustrom Unterverteiler
	Bauwasseranschluss
	Abwasseranschluss
	Entsorgungspunkt

	INFO-Tafel
	Lotenpunkt
	Sammelpunkt
	Sanitätscontainer
	Krankentrage
	Feuerlöscher



Baustellen- einrichtung Planung

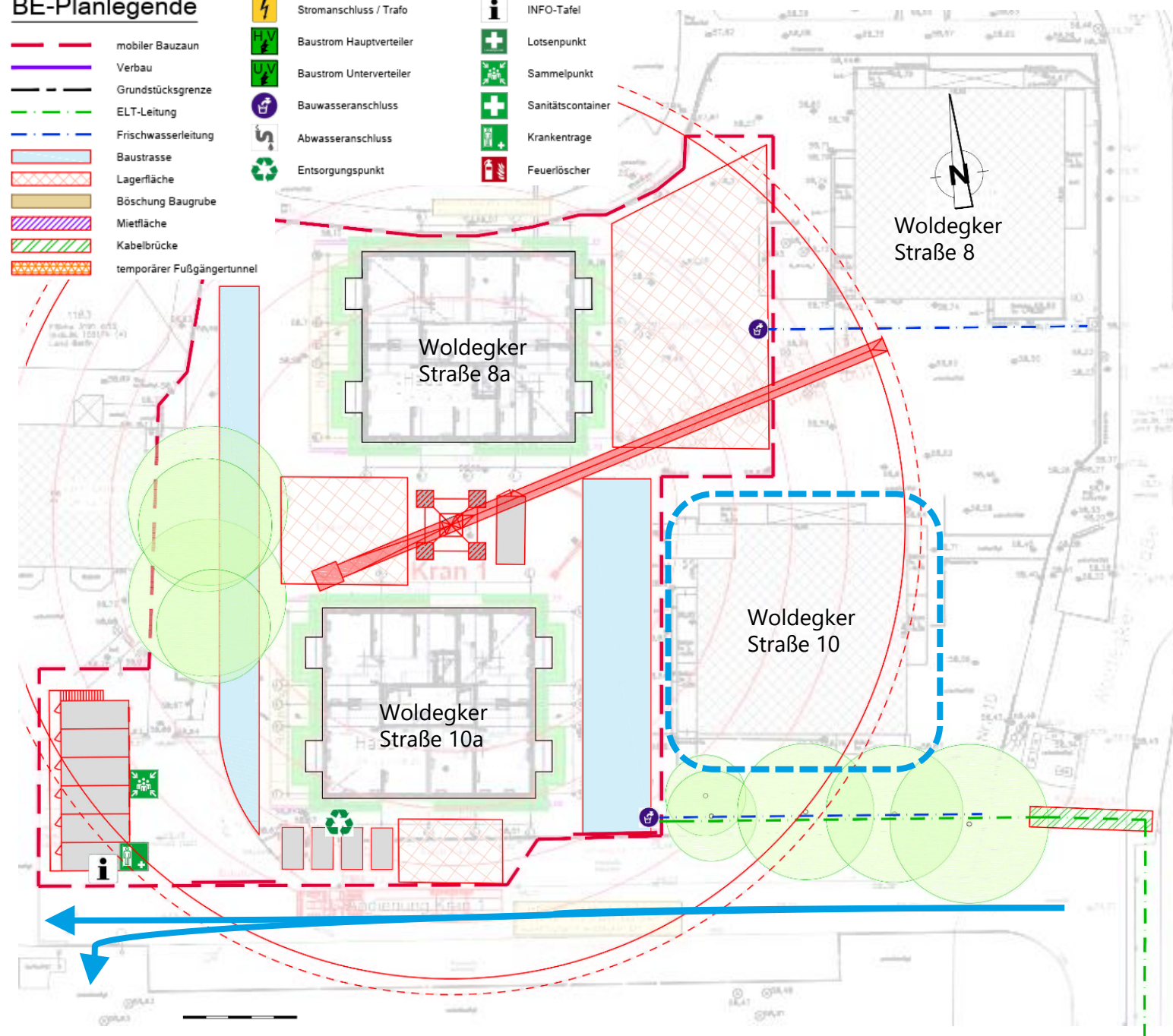
Versorgungslogistik

- Anlieferung aller Materialien und Baustoffe über Ernst-Barlach-Straße zur Woldegker Straße, Woldegker Straße ggf. als temporäre Einbahnstraße
- Die KFZ-Stellplätze der Woldegker Straße werden für den Baustellen-Lieferverkehr von 6 bis 20 Uhr benötigt, in dieser Zeit gilt ein Park- und Halteverbot; ab 20 Uhr bis 6 Uhr sind die Parkplätze i.d.R. wieder frei

BE-Planlegende

	mobiler Bauzaun
	Verbau
	Grundstücksgrenze
	ELT-Leitung
	Frischwasserleitung
	Baustrasse
	Lagerfläche
	Böschung Baugrube
	Mietfläche
	Kabelbrücke
	temporärer Fußgängertunnel

	Stromanschluss / Trafo		INFO-Tafel
	Baustrom Hauptverteiler		Lotespunkt
	Baustrom Unterverteiler		Sammelpunkt
	Bauwasseranschluss		Sanitätscontainer
	Abwasseranschluss		Krankentrage
	Entsorgungspunkt		Feuerlöscher



Baustellen- einrichtung Planung

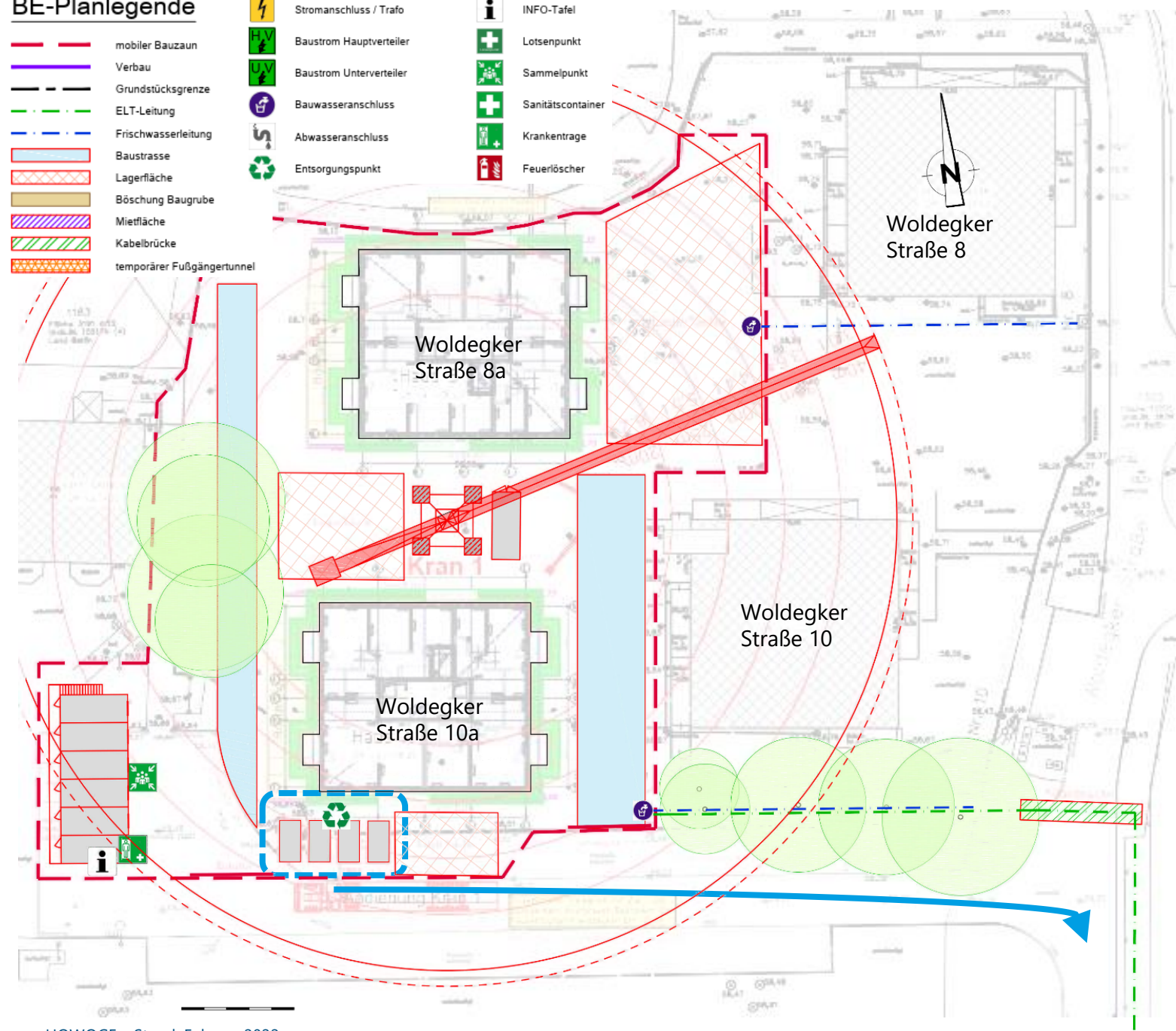
Baustellenlogistik

- Bautätigkeit montags bis freitags von 7 – 18 Uhr geplant, rechtzeitige Ankündigung von Tätigkeiten samstags
- Die Feuerwehrezufahrt zur Woldegker Straße 12 – 18 wird gewährleistet.
- Die Anfahrt zu den Arztpraxen in der Rostocker Straße wird gewährleistet.
- Die Baustelle wird durch einen Bauzaun gesichert.
- Der Kran schwenkt über die Bestandsgebäude, es werden alle entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

BE-Planlegende

	mobiler Bauzaun
	Verbau
	Grundstücksgrenze
	ELT-Leitung
	Frischwasserleitung
	Baustrasse
	Lagerfläche
	Böschung Baugrube
	Mietfläche
	Kabelbrücke
	temporärer Fußgängertunnel

	Stromanschluss / Trafo		INFO-Tafel
	Baustrom Hauptverteiler		Lotsenpunkt
	Baustrom Unterverteiler		Sammelpunkt
	Bauwasseranschluss		Sanitätscontainer
	Abwasseranschluss		Krankentrage
	Entsorgungspunkt		Feuerlöscher



Baustellen- einrichtung Planung

Entsorgungslogistik

- Auf der Baustelle: zentrale Müllsammelstelle
- Fachgerechte Mülltrennung und Entsorgung der Rest- und Rohstoffe



Inhalt der Broschüre

01 Die HOWOGE in Kürze

02 Vorstellung des Bauvorhabens

03 Fragen und Antworten

Häufig gestellte Fragen

Stand 20.12.2021

Fragen zum Planungsrecht & Genehmigungsverfahren

Auf welcher rechtlichen Grundlage soll das Bauvorhaben erfolgen?

Für das Neubauvorhaben Woldegker Straße westlich der Hausnummern 8, 10 tritt § 34 des BauGB in Kraft. Dieser regelt die bauliche Nutzung und Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben. Die Entscheidung, ob eine Genehmigung des Neubauvorhabens auf Grundlage des §34 BauGB ausgesprochen werden kann, trifft das zuständige Bezirksamt.

Wie ist der Ablauf des Genehmigungsverfahrens?

Mitte September 2021 hat die HOWOGE für diesen Neubau einen Bauantrag beim Bezirksamt Lichtenberg eingereicht. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird die Bauzeit voraussichtlich rund 20 Monate betragen.

Warum plant die HOWOGE Wohnungsbau an diesem Standort?

Wohnraum in Berlin ist knappes Gut. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist deshalb vom Land Berlin damit beauftragt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Jedoch ist die Anzahl der Grundstücke in Berlin begrenzt, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Es ist richtig, dass in Berlin auch heute noch Grundstücksreserven für Wohnungsbau vorhanden sind. Dennoch ist nicht jede Freifläche baurechtlich für Wohnungsbau geeignet. Die HOWOGE kann zudem nur Flächen für sozial leistbaren Wohnungsbau beplanen, die ihr entweder gehören oder die sie kurzfristig zu vertretbaren Preisen erwerben kann. Daher plant die HOWOGE Wohnungsneubau insbesondere auf eigenen Grundstücken, so auch in Woldegker Straße westlich der Hausnummern 8, 10.

Fragen rund um gutachterliche Untersuchungen und Umweltthemen

Wirken sich die Neubauten auf die neugestaltete Grünanlage „Krummer Pfuhl“ aus?

Bei der Grünanlage „Krummer Pfuhl“ handelt es sich um eine Fläche des Landes Berlin. Das Neubauvorhaben wird die Grünanlage nicht berühren.

Welche Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich der perspektivisch zu entfallenden Grünflächen und Bäume geschaffen?

Die HOWOGE ist bestrebt, möglichst viele Bäume auf dem Baugrundstück bestehen zu lassen. Im Rahmen von Bauprojekten kann jedoch nicht immer der gesamte Baumbestand erhalten bleiben. Auch bei diesem Neubauvorhaben sind Baumfällarbeiten im Bereich des zukünftigen Baufeldes notwendig. Die Fällgenehmigung ist Bestandteil des Bauantrags und wird durch das Bezirksamt Lichtenberg erteilt. Die Kompensationsmaßnahmen sind derzeit noch in Klärung.

Wird sich das Neubauvorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche im Quartier auswirken?

Dem Bauantrag ist ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag (Gutachten) beigelegt. Dieser beinhaltet die Analyse der bestehenden Verkehrsbelastung und die Auswirkung des geplanten Bauvorhabens auf den ÖPNV, fließenden und ruhenden Verkehr, Rad- und Fußverkehr sowie Carsharing-Angebote. Das Gutachten trifft Aussagen zur erwartenden Entwicklung des Verkehrsaufkommens sowie der Parkplatzsituation. Durch das Neubauvorhaben sind keine übermäßigen Belastungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Parkplatzsituation zu erwarten.

Wird eine Kita errichtet?

Im Rahmen des Neubauvorhabens wird keine Kita entstehen.

Wie werden die Lebensräume der vorhandenen Tiere in der Planung berücksichtigt?

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird nach den Vorgaben des Stadtbezirks Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt ein Artenschutzfachbeitrag (Gutachten) erarbeitet. Darin werden Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien betrachtet, um deren Lebensraum weitestgehend zu schützen.

In welcher Form werden bei dem Neubauvorhaben Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt?

Die Gebäude werden im Energiestandard KfW 55 geplant. Es ist geplant, dass die Wärme GmbH der HOWOGE eine Photovoltaikanlage auf den Neubauten errichtet. Mit dem Ziel eines nachhaltigen Regenwassermanagements untersucht die HOWOGE außerdem zurzeit, inwiefern das Regenwasser von Dächern, Balkonen und Boden der Bestandsgebäude Woldegker Str. 8, 10 und der Neubauten in den Krummen Pfuhl geleitet werden kann.

Fragen rund um bautechnische Maßnahmen

Wie hoch werden die Neubauten sein?

Die Neubauten orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Sie werden 6 Geschosse haben, die Gebäudehöhe beträgt ca. 18 m.

Wie sind die Abstände zwischen dem Bestand und dem Neubau?

Die Neubauten stehen zueinander leicht versetzt und sind so angeordnet, dass ein möglichst großer Abstand zur umliegenden Bebauung geschaffen wird und die topografischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Der Abstand der Woldegker Straße 8 zum gegenüberliegenden Neubau beträgt ca. 22,5 m. Der Abstand der Woldegker Straße 10 zum gegenüberliegenden Neubau beträgt ca. 12,5 m.

Wie werden die Abstandsflächen sichergestellt?

Die Abstandsflächen sind im vermessenden Lageplan eingetragen und dokumentiert. Sie sind Bestandteil des Bauantrags. Eine Tageslichtsimulation wird erstellt, diese wird im weiteren Verfahren vorgestellt.

Häufig gestellte Fragen

Stand 20.12.2021

Fragen rund um bautechnische Maßnahmen

Wird es Vorgärten geben?

Die Wohnungen im Erdgeschoss der zwei Gebäude werden Terrassen erhalten. Außerdem werden im Außenraum öffentliche Gemeinschaftsflächen geschaffen.

Wie viele Wohnungen werden in den zwei neuen Gebäuden entstehen?

Es werden 48 Wohneinheiten mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Ist in den Gebäuden ein Fahrstuhl geplant?

In beiden Gebäuden sind Aufzüge vorgesehen.

Sind Kellerräume geplant?

In beiden Gebäuden sind Mieterkeller und Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen geplant.

Welche Ausrichtung haben die Balkone der Neubauten?

Alle Wohnungen erhalten einen Balkon oder eine Terrasse. Die Balkone sind je hälftig nach Osten und Westen ausgerichtet.

Werden die Wände schalldämmend sein (z.B. zum Musizieren)?

Grundlage der Berechnungen der umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen bildet ein vorliegendes Schallschutzkonzept. Die Wohnungstrennwände werden grundsätzlich mit erhöhtem Schallschutz gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeführt.

In welchem Zeitraum sind die Bauarbeiten geplant?

Nach Erteilung der Baugenehmigung werden die Bauarbeiten voraussichtlich 20 Monate dauern. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, werden wir Sie über die Zeitschiene informieren.

Welche Einschränkungen ergeben sich für die Anwohner:innen durch die Bauarbeiten?

Lärm- und ggf. auch Staubentwicklung sind bei einem derartigen Bauvorhaben unvermeidlich. Wir werden alles tun, um diese so gering wie möglich zu halten. Im Zuge der Baustelleneinrichtung wird die Durchwegung zwischen der Woldegker Straße und Rostocker Straße gesperrt werden. Die Stellplätze im Wendehammer sowie die südlich an das Baufeld angrenzenden Stellplätze werden während der Bauzeit aufgrund der Baustelleneinrichtung und Baustellenlogistik tagsüber nicht zur Verfügung stehen, ab 20 Uhr bis 6 Uhr sind die Parkplätze i.d.R. wieder frei. Wir werden Sie über die Baustelleneinrichtung konkret informieren.

Welche Maßnahmen werden hinsichtlich des entstehenden Baulärms während der Bauausführung vorgenommen?

Uns ist bewusst, dass Bauarbeiten im Wohnumfeld zu Veränderungen im Wohngebrauch führen können. Lärm- und ggf. auch Staubentwicklung sind bei einem derartigen Bauvorhaben unvermeidlich, wir werden alles tun, um diese so gering wie möglich zu halten. Zur Einhaltung der Bauzeit wird das Bauvorhaben in hohem Maß mit Fertigteilen und vorkonfektionierten Bauteilen geplant.

Wie sind die Arbeitszeiten für die Bauarbeiten?

Die Arbeiten werden wochentags in der Regel von 7.00 Uhr bis max. 20.00 Uhr und bei Bedarf samstags von 07.00 bis max. 18.00 Uhr durchgeführt. Die Arbeitszeit bewegt sich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen.

Fragen rund um die Außenflächen

Wie werden die Außenanlagen rund um den Neubau gestaltet?

Im Zuge des Neubauvorhabens werden die Außenanlagen auf dem Grundstück aufgewertet und ansprechend neugestaltet. Es entstehen zwei neue Spielbereiche für Kinder mit einer kleinen Sandfläche und neuen Spielgeräten. Die neu geschaffenen Begegnungsräume können auch von den Anwohner:innen genutzt werden. Zwischen den Haupteingängen der beiden Neubauten wird es einen Platz mit Sitzbänken geben. Zudem werden im Außenbereich des Neubaus neue, größtenteils überdachte Fahrradstellplätze angeordnet.

Ist es möglich, Einsicht in die Planung der Außenanlagen zu erhalten?

Die Planung der Außenanlagen wird im weiteren Verfahren detailliert vorgestellt.

Werden die aktuellen Müllplätze versetzt?

Der den Aufgängen Woldegker Straße 8 und 10 zugeordnete Müllplatz wird in die neuen Außenanlagengestaltung integriert. Der den Aufgängen Woldegker Straße 12 – 18. zugeordnete Müllplatz wird umgesetzt.

Werden die Außenflächen so gestaltet, dass alle Anwohner:innen diese nutzen können?

Ja, es wird keine räumlichen Schutzeinschränkungen (z.B. Zäune) geben.

Fragen rund um Mobilität & Stellplätze

Wie wird das Parken während der Baumaßnahmen geregelt?

Aufgrund der Baustelleneinrichtung und der Baustellenlogistik wird es während der Bauphase zu Einschränkungen bei den Parkmöglichkeiten in der Stichstraße und entlang der südlichen Kante des Baugrundstücks kommen.

Häufig gestellte Fragen

Stand 20.12.2021

Fragen rund um Mobilität und Stellplätze

Werden im Zuge des Neubauvorhabens neue PKW-Stellplätze entstehen?

Die Situation der begrenzten Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Raum in der Umgebung des Neubauvorhabens ist uns bewusst. Unser Auftrag als landeseigenes Unternehmen ist jedoch in erster Linie, bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen. Nach der Berliner Landesbauordnung ist der Bau von PKW-Stellplätzen bei Neubauvorhaben bereits seit vielen Jahren nicht mehr vorgeschrieben. Wir planen daher unsere nachhaltigen Projekte grundsätzlich unter Berücksichtigung des sich bereits heute reduzierenden und immer weiter abnehmenden Individualverkehrs und der stetig steigenden Bedeutung des ÖPNV, von alternativen Verkehrsmitteln sowie von Sharing-Angeboten. Zusätzlich werden wir Stellplätze für Fahrräder schaffen. Da wir kostengünstig bauen müssen, um die Wohnungen zu moderaten Mieten entsprechend der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat anbieten zu können, verzichten wir in diesem Bauvorhaben auf eine Tiefgarage wie auch auf die Herstellung von Stellplätzen auf den Außenflächen des Neubaus.

Können PKW-Stellplätze angemietet werden?

Im Rahmen des Neubauvorhabens werden keine PKW-Stellplätze geschaffen. Eine Anmietung von PKW-Stellplätzen ist daher nicht vorgesehen.

Ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen?

Da wir möglichst kostensparend bauen wollen, um die Wohnungen zu moderaten Mieten anbieten zu können, verzichten wir in diesem Bauvorhaben auf eine Tiefgarage.

Wird es Stellplätze für Kinderwägen und Rollatoren geben?

Ja, es wird Stellplätze für Kinderwägen und Rollatoren im Keller geben (über Treppe und Aufzug erreichbar).

Fragen rund um Mieten & Wohnraum

Wie und ab wann kann ich mich auf eine Wohnung im Neubauprojekt bewerben?

Exposés mit wohnungskonkreten Mieten werden mit Beginn der Vermietung ca. 4 Monate vor Fertigstellung des Projektes zur Verfügung stehen. Auf unserer Webseite unter <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte> haben Sie in Kürze die Möglichkeit, sich unverbindlich als Interessent:in zu registrieren. Mit diesem Schritt werden Sie informiert, ab wann mit einer Vermietung zu rechnen ist. Eine Warteliste für die Wohnungen gibt es nicht. Nähere Informationen zum fairen und objektiven Vermietungsprozess der HOWOGE finden Sie unter www.howoge.de/wohnungen-gewerbe/vermietungsprozess.html.

Wie hoch ist der Anteil an gefördertem Wohnraum?

Es werden 50 % der Wohnungen öffentlich gefördert.

Wie hoch ist der Anteil an barrierefreien Wohnungen?

36 der 48 Wohnungen werden barrierefrei errichtet; alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

Gibt es bereits einen Grundriss?

Der Grundriss wird im weiteren Verfahren vorgestellt.

Welche Ausstattungsmerkmale haben die Wohnungen im Neubauprojekt?

Exposés mit Ausstattungsmerkmalen werden mit Beginn der Vermietung ca. 4 Monate vor Fertigstellung des Projektes zur Verfügung stehen. Auf unserer Webseite unter <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte> haben Sie in Kürze die Möglichkeit, sich unverbindlich als Interessent:in zu registrieren.

Haben die Mieter:innen der HOWOGE ein Recht auf Mietminderung?

Mietvertraglich besteht keinerlei Zusicherung zur Lärmfreiheit der Mietsache in Zusammenhang mit der Bebauung von Nachbargrundstücken. Eine Mietminderung ist nicht vorgesehen.

Fragen rund um Partizipation & Kommunikation

Wie kann ich mich beteiligen?

Für das Neubauvorhaben westlich der Woldegker Straße 8, 10 wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorrangig auf der Stufe der Information in Form einer detaillierten Informationsweitergabe erfolgen. Da Ihre Gesundheit für uns im Vordergrund steht, werden unter den derzeitigen Pandemie-Bedingungen nur Informationsformate möglich sein, die den erhöhten Sicherheits- und Hygieneanforderungen gerecht werden.

Wie kann ich mich informieren?

Die wichtigsten Informationen rund um das Neubauvorhaben westlich der Woldegker Straße finden Sie in Kürze auf der Internetseite der HOWOGE unter <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte.html>.

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Bei Fragen und Anregungen zur Beteiligung können Sie eine E-Mail an folgende Kontaktadresse senden: woldegker@howoge.de.

Wie werde ich über den Bauablauf während der Bauphase regelmäßig informiert?

Wir werden mittels Anwohnerinformationsschreiben über wichtige Meilensteine in der Projektrealisierung berichten (z.B. Beginn der Baustelleneinrichtung, Aufstellung des Kranes).

Wir gestalten das Berlin der Zukunft
lebenswert. **Mehr als gewohnt.**

HOWOGE

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Stefan-Heym-Platz 1

10367 Berlin

Kontakt: Projektteam Woldegker Straße

E-Mail: woldegker@howoge.de

www.howoge.de

Impressum

Neubauvorhaben Woldegker Str. 8A, 10A Vorstellung des Projektes

Herausgeberin:
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Stefan-Heym-Platz 1 • 10367 Berlin
Telefon 030 5464 -0

Text und Koordinierung:
Projektteam Woldegker Straße

Gesamtherstellung:
Centralstation Druck + Kopie GmbH
Danziger Straße 173 • 10407 Berlin

Copyright © 2022
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Der Umwelt zuliebe wurde Ihr
Leitfaden auf Recyclingpapier gedruckt.