

Fragen-Antworten-Katalog zum Neubauvorhaben Sewanstraße nördlich der Hausnummern 220-256

Stand: 17. Juni 2022

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Stefan-Heym-Platz 1
10367 Berlin

sewanstr@howoge.de

Fragen zum Planungsrecht & Genehmigungsverfahren

Auf welcher rechtlichen Grundlage soll das Bauvorhaben erfolgen?

Für das Neubauvorhaben nördlich der Sewanstraße 220-256 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?

Im November 2020 hat die HOWOGE für den geplanten Neubau einen positiven Bauvorbescheid erhalten. Im August 2021 reichte die HOWOGE einen Bauantrag beim zuständigen Bezirksamt Lichtenberg ein. Im März 2022 erteilte das Bezirksamt Lichtenberg eine Baugenehmigung für das Neubauvorhaben.

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 vorhanden sind. Dennoch ist nicht jede Freifläche baurechtlich für Wohnungsbau geeignet. Angesichts der steigenden Grundstückspreise in Berlin kann die HOWOGE zudem nur Flächen für sozial leistbaren Wohnungsbau beplanen, die ihr entweder gehören oder die sie zu vertretbaren Preisen erwerben kann. Daher plant die HOWOGE Wohnungsneubau insbesondere auf eigenen Grundstücken, so auch nördlich der Sewanstraße 220-256.

Fragen rund um gutachterliche Untersuchungen und Umweltthemen

Wann erfolgt die Fällung der Bäume auf dem zukünftigen Baugrundstück? Welche Ausgleichsmaßnahmen werden getroffen?

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. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen werden neue Bäume angepflanzt. Der Baumbestand an der südlichen Grenze zu den Bestandsgebäuden kann erhalten werden. Bisherige Fällungen betrafen drei Bäume im Innenbereich der HOWOGE-Bestandsgebäude, um das Anlegen von Versickerungsmulden zu ermöglichen.

Die Fällperiode dauert vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des darauffolgenden Jahres. Bäume auf dem Baugrundstück, die zur Fällung vorgesehen sind, werden daher frühestens ab Anfang Oktober 2022 gefällt. Die Fällgenehmigung ist Bestandteil des Bauantrags und wird durch das Bezirksamt Lichtenberg erteilt. Bei der Auswahl der Ersatzpflanzungen ist die HOWOGE an die behördlichen Vorgaben gebunden. Die Auswahl erfolgt nach dem Leitfaden Grün für Berlin.

Was sind Versickerungsmulden? Inwiefern tragen Versickerungsmulden zu einer Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels bei?

Versickerungsmulden sind beispielsweise mit Rasen oder Stauden begrünte, beliebig geformte Geländevertiefungen. Die Mulden sind zwischen 20 und 30 cm tief und speichern Regenwasser kurzzeitig oberirdisch. Das aufgefangene Regenwasser wird nach und nach vom Boden aufgenommen und verdunstet. Im Gegensatz zur schnellen Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation führt die langsame Verdunstung des Regenwassers zu einer Kühlung der Umgebung. Das ist wichtig, da im Berliner Raum eine Zunahme der Lufttemperatur erwartet wird. Versickerungsmulden minimieren zudem die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen, die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftreten. Nicht nur im Neubau, sondern auch bei Bestandsgebäuden werden vermehrt Versickerungsmulden angelegt. Die Keller sind in keinem Fall durch Staunässe gefährdet, da ausreichend Abstand zum Gebäude eingehalten wird. In Zuge dieses Neubaufvorhabens werden die Versickerungsmulden mit Rasen, Bodendeckern sowie teilweise mit Bäumen bepflanzt.

Fragen rund um bautechnische Maßnahmen

Wie hoch werden die Neubauten sein?

Die Neubauten orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Der Neubau ist als 5-geschossiger Riegel entlang der Sewanstraße geplant. Auf dem Riegel sitzen drei Hochpunkte mit ein, zwei und drei weiteren Geschossen, sodass jeweils eine sogenannte „Zinne“ auf dem Riegel entsteht. Die Gebäudehöhen liegen bei etwa 16 bis 25 Metern.

Wie viele Wohnungen werden im Neubau entstehen?

Es werden 102 Wohneinheiten entstehen.

Verfügen die Wohnungen über Balkone?

Der derzeitige Planungsstand sieht vor, dass jede Wohnung einen Balkon haben wird.

Ist im Neubau ein Aufzug geplant?

Im Neubau ist jeweils ein Aufzug je Hauseingang vorgesehen, alle Wohnungen werden damit barrierefrei erreichbar sein.

Was ist mit bauvorbereitenden Maßnahmen gemeint? Welche bauvorbereitenden Maßnahmen wird es geben?

Bauvorbereitende Maßnahmen umfassen alle Maßnahmen, die zur Erschließung und Herrichtung eines Grundstücks im Vorfeld einer Bebauung einleitet werden müssen. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die Verlegung von Leitungen oder Baumfällarbeiten. Für das Neubauvorhaben nördlich der Sewanstraße 222-256 werden die Regen- und Schmutzwasserleitungen vom Grundstück in das öffentliche Straßenland verlegt. Zudem werden Bäume gefällt und Versickerungsmulden angelegt.

In welchem Zeitraum sind die Bauarbeiten geplant?

Die Arbeiten zur Umverlegung der Regenentwässerung sind folgendermaßen geplant:

- Voraussichtlich ab Juli 2022 erfolgen Verlegungsarbeiten an der Westseite der Bestandsgebäude.
- Voraussichtlich von August bis Oktober 2022 werden im Innenbereich der Bestandsgebäude Sewanstraße 220-256 Verlegungsarbeiten durchgeführt.

Die Baustelleneinrichtung und bauvorbereitenden Maßnahmen für das Neubauvorhaben werden voraussichtlich ab August 2022 beginnen. Die HOWOGE rechnet mit einem Abschluss der Bauarbeiten Ende 2024.

Wie werden die Dachflächen des Neubaus genutzt?

Die Dachflächen werden extensiv (mit niedrigen Pflanzen) begrünt. Eine extensive Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Regenwasser zurückhält und durch Verdunstung kühlend wirkt sowie Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten schafft. Zusätzlich wird das Dach für die Installation einer Photovoltaik-Anlage vorgerüstet.

Fragen rund um die Außenflächen

Wie sollen die Außenanlagen rund um den Neubau gestaltet werden?

Die Außenanlagen für die Bewohner:innen befinden sich südlich des Neubaus. Der Bereich zwischen Neubau und den Bestandsbauten ist somit vom Verkehr abgeschirmt und wird mit Spiel- und Aufenthaltsflächen ausgestattet. Spielgeräte für kleinere Kinder werden in einer Sandfläche und auf dem Rasen angeordnet. Zudem ist es vorgesehen, dass eine Spielstraße zum Dreirad- und Rollerfahren für Klein- und Grundschulkindern angelegt wird. Der östliche Grundstücksteil soll einen Aktionsbereich für ältere Kinder und Jugendliche bieten. Die neu geschaffenen Außenanlagen können auch von den Anwohner:innen genutzt werden.

Bleiben die Wäscheleinen im Innenbereich der Bestandsgebäude erhalten?

Im Zuge der Umverlegung der Regenentwässerung können die Wäscheleinen nicht am jetzigen Standort verbleiben. Hierzu werden wir die Anwohner:innen informieren.

Welche Müllplätze sind während der Bauzeit nutzbar?

Aufgrund der Umverlegung der Regenentwässerung kann der östliche Müllplatz neben der Sewanstraße 234 zeitweise nicht genutzt werden. Stattdessen wird der nördliche Müllplatz neben der Sewanstraße 220 während der Bauzeit zur Mitnutzung vergrößert. Die Nutzung des südlichen Müllplatzes neben der Sewanstraße 256 bleibt unverändert.

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 kommen. Während der Bauphase können keine Stellplätze auf dem Baugrundstück oder andere Ausweichparkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Werden im Zuge des Neubauvorhabens neue PKW-Stellplätze entstehen?

Es ist zum jetzigen Planungsstand vorgesehen, dass im Erdgeschoss dieses Neubauvorhabens eine Parketage mit insgesamt 45 Stellplätzen entstehen. Wir planen nachhaltig und mit langfristigem Blick in die Zukunft. Unsere Neubauvorhaben entstehen daher grundsätzlich unter Berücksichtigung des sich bereits heute reduzierenden und immer weiter abnehmenden Individualverkehrs sowie der stetig steigenden Bedeutung des ÖPNV, von alternativen Verkehrsmitteln und Sharing-Angeboten. Darüber hinaus werden wir Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder schaffen, um auch hier der wachsenden Nachfrage nach ökologisch gerechten Mobilitätsangeboten zu begegnen.

Können im Neubau PKW-Stellplätze durch die derzeitigen Bestandmieter:innen der angrenzenden Häuser angemietet werden?

Nach dem jetzigen Planungsstand soll ein Teil der neu entstehenden Parkplätze in der Parketage des Neubaus für derzeitige Bestandmieter:innen der HOWOGE vorgehalten werden. Wie die Vermietung erfolgt, ist Bestandteil des Vermietungskonzepts, welches ca. 6 Monate vor Baufertigstellung finalisiert werden kann.

Gibt es die Möglichkeit, im Gebiet Garagen anzumieten?

Für die Anmietung von Garagen oder anderen Stellplätzen der HOWOGE können Sie sich an das Kundenzentrum Karlshorst wenden (kuzkh@howoge.de).

Fragen rund um Mieten & Wohnraum**Wie und ab wann kann ich mich auf eine Wohnung im Neubauprojekt bewerben?**

Auf unserer Webseite unter <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte/sewanstrasse-220-256.html> haben Sie 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 im Sinne einer fairen Vermietung nicht. Nähere Informationen zum fairen und objektiven Vermietungsprozess der HOWOGE finden Sie unter www.howoge.de/wohnungen-gewerbe/vermietungsprozess.html.

Gibt es eine bevorzugte Vermietung im Neubau für Mieter:innen der Bestandsgebäude?

Eine bevorzugte Vergabe an Bestandsmieter:innen können wir grundsätzlich nicht vornehmen, da unser Vermietungsprozess weitestgehend automatisiert und diskriminierungsfrei erfolgt. In besonderen Härtefällen (z. B. der Notwendigkeit einer barrierefreien Wohnung) können wir Sie jedoch mit Priorität berücksichtigen. Bitte wenden Sie sich in diesen Fällen an das Kundenzentrum Karlshorst.

Wie hoch ist der Anteil an gefördertem Wohnraum?

Es werden mehr als 50 % der Wohnungen öffentlich gefördert, das entspricht mindestens 51 Wohneinheiten.

Wie hoch ist der Anteil an barrierefreien Wohnungen?

Es werden mindestens 50 % der Wohnungen barrierefrei errichtet. Der gesamte Neubau ist barrierefrei erreichbar: Der Neubau wird über drei Aufgänge erschlossen, die jeweils über einen Aufzug verfügen, der den Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

Über wie viele Zimmer werden die Wohnungen verfügen?

Die Wohneinheiten werden zwischen 1 und 5 Zimmer verfügen.

Wie hoch ist die Miete der Wohnungen?

Die geförderten Wohnungen (mit WBS – Wohnberechtigungsschein) werden zu Einstiegsmietten von durchschnittlich 6,60 € pro m² (netto) angeboten. Die freifinanzierten Wohnungen werden zu Einstiegsmietten im Schnitt von 10,50 € pro m² (netto) angeboten.

Gibt es bereits Grundrisse der geplanten Wohnungen?

Vermietungsgrundrisse sind Bestandteil des Vermietungsprozesses und werden voraussichtlich 3-4 Monate vor Fertigstellung des Neubauvorhabens zur Verfügung stehen.

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?

Gemäß den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird für das Neubauvorhaben nördlich der Sewanstraße 220-256 eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorrangig auf der Stufe der Information in Form einer detaillierten Informationsweitergabe erfolgen.

Wie kann ich mich informieren?

Die wichtigsten Informationen rund um das Neubauvorhaben nördlich der Sewanstraße 220-256 finden Sie auf der Internetseite der HOWOGE unter <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte/sewanstrasse-220-256.html>.

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Bei Fragen und Anregungen zum Neubauprojekt können Sie eine E-Mail an folgende E-Mailadresse senden: sewanstr@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).