

BUWOG Harzer Straße Development GmbH
Rankestraße 21 | 10789 Berlin

Vera C Ritter
Kiehlufer 91 - 95
12059 Berlin

BearbeiterIn	Laura Herrmann
Durchwahl	030 338539 1860
Datum	14.08.2019
E-Mail	laura.herrmann@buwog.com

vorab p. Email: contact@berlinstudios.org

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

BV: HARZER STRAßE 39-46, 12059 BERLIN-NEUKÖLLN
Antworten auf Ihren gesammelten Fragenkatalog der Anwohner

Sehr geehrte Frau Ritter,

danke für Ihre Initiative zur Zusammenstellung der Fragen der Anwohner*innen mit dem Ziel den Informationsprozess für das BUWOG Projekt in der Harzer Straße zu bündeln.

Auch wenn wir mit unserem Neubauvorhaben Ihrer Meinung nach augenscheinlich nicht Ihrem Anspruch nach inspirierender Kreativität entsprechen, so sind wir von unserem Neubauprojekt überzeugt.

Die im Projekt beteiligten Planungspartner leisten von Monat zu Monat in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung hervorragende Arbeit, um an diesem Standort neuen Wohnraum zu schaffen und dies unter Berücksichtigung der Standortqualität.

Wie Sie sicher wissen, benötigt Berlin dringend neuen zusätzlichen Wohnraum. Jedes Jahr wächst die Einwohnerzahl von Berlin um 30.000 bis 40.000 Menschen. Eine Entlastung der aktuell angespannten Wohnraumsituation mit Wohnraumverknappung kann nur der Wohnungsneubau bringen. Dabei ist zunächst zweitrangig in welchem Marktsegment der Wohnungsneubau entsteht; egal ob Miete oder Eigentum oder preisgebunden oder ohne Preisbindung. Eine gesunde Mischung im Quartier ist dabei immer zu bevorzugen. Dies ist unserer Meinung nach auch im Hinblick auf die Zukunft der Stadt besonders wichtig. Nichts ist schlimmer als Stadtquartiere mit nur einer Sozialstruktur. Von dieser Maxime ist unsere Projektentwicklung geprägt: Mischung aus Miete und Eigentum sowie aus preisgebundenen und freien Wohnungen.

Die BUWOG trägt mit einer Vielzahl von Neubauprojekten dazu bei, den Wohnraumbedarf (zumindest teilweise) zu decken und damit einer weiteren Wohnraumverteuerung entgegenzuwirken.

Dass hierbei ein großes Team an Mitarbeiter*innen, Auftragnehmer*innen und Nachunternehmern beteiligt sind und somit an der Neugestaltung von Wohnraum mitwirken und Veränderung in die Stadt bringen, ist uns bewusst.

Bei unserem Projekt in der Harzer Straße bedeutet Veränderung, dass ehemals marginal gewerblich genutzte Flächen (1- und 2-geschossige Lager- und Fabrikhallen sowie Parkplätze) zu Wohnraum umgewandelt werden. Auf unserem Grundstück werden keine Erholungsflächen vernichtet und keine Altmietler verdrängt oder „rausmodernisiert“.

Uns allen sollte bewusst sein, dass der Wohnungsmarkt mit Angebot und Nachfrage den Bedarf an Wohnraum über die Zeit selbst reguliert, wenn nur ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Ihrem Vorwurf, dass an unserem Standort Harzer Straße 39-46 ausschließlich „überteuerter Wohnraum“ zu Lasten des Quartiers entsteht widersprechen wir.

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

Projektidee:

Wir werden neben der Umwandlung von brachliegender Gewerbefläche in Wohnraum auch Grünbestand und Erholungsflächen am Standort für die Bewohner schaffen. Versiegelte Flächen werden gegen grüne Oasen und Spielflächen umgewandelt. Der Standort erhält eine urbane Nutzung im MIX aus Wohnen und Gewerbe.

Tatsächlich sind wir bereits seit 2016 mit der Planung für unser Neubauvorhabens in der Harzer Straße befasst. Die Planungen wurden durch verschiedene Einflüsse im Laufe des B-Planverfahrens immer weiter angepasst und konkretisiert. Nun haben wir einen finalen Planungsstand erreicht, der das Ergebnis der letzten drei Jahre intensiver Arbeit am Projekt dokumentiert.

Nachfolgend möchten wir auf die Fragen und Anmerkungen der Anwohnerinnen und Anwohnern kurz eingehen:

Standortentwicklung Harzer Kiez:

Sie gestalten in Ihrem Schriftsatz eine Brücke aus dem „Neuen Tourismuskonzept“ zum herausragenden Merkmal für lebendige Stadtquartiere mit bunter Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen verschiedener sozialer Schichten und Altersgruppen, aus Wohnen und Gewerbe.

All das schaffen wir durch die geplante Standortentwicklung:

- aus grauem unsanierten Altbestand wird bunter Neubau
- Aus Leerstand und freier Gewerbeflächen wird Wohnraum und Kleingewerbe für junge Startups
- Aus ungenutzten Straßenzügen werden genutzte Gehwege mit wechselnder Stellplatznutzung und zu erwartendem Rückgang wilder Mülldeponien
- Neuentstehung einer Kita für 25 Kinder
- Die Tiefgarage mit 68 Stellplätzen nimmt zusätzlichen Kfz-Bedarf auf
- Regenwasser wird komplett auf dem Grundstück versickern können
- 100% der Wohnungen werden barrierearm, 58% der Wohnungen werden barrierefrei errichtet und sind somit für alle Altersgruppen nutzbar

- Über 30% der Wohnfläche werden im preisgebundenen Segment für Nutzer unterschiedlicher Altersgruppen errichtet. Teilweise sind Wohngruppenprojekte geplant
- Insgesamt entstehen rund 230 neue Wohnungen in einem bunten Wohnungsmix, dem Anforderungsprofil der Bevölkerung entsprechend
- Dem Grundgedanken von Stadt und Bezirk für eine gesunde Mischung aus Wohnungen und Gewerbe quer durch die Gesellschaftsschichten folgend, wird mit der Weiterentwicklung des Standortes „ehemalige Geyerwerke“ zu 100% Rechnung getragen. Wohnen und Gewerbe funktionieren hier als Symbiose miteinander

Kontraste und Vielfalt:

Ihrer Meinung nach lebt Neukölln von **bestehenden Kontrasten**. Warum sollte unser Neubau nicht zum Kontrast beitragen können?

Die **Vielfalt** an Menschen und Struktur wird gesteigert. Die bislang brach liegende Grundstücksfläche wird durch die Neugestaltung mit neu geschaffener **Lebensqualität und Funktionalität** zur Lebendigkeit des Kiezes beitragen.

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

Der Neubau in seiner hausweisen Fassadengestaltung sowie der offenen Gartengestaltung trägt zur Ergänzung der **kontrastreichen Kiezevielfalt** bei. Dem Anspruch nach **Vielfalt, Kreativität und Nachhaltigkeit** wird das Projekt gerecht.

Zu den weiteren Fragen der Anwohnerinnen und Anwohner:

- ✓ Wo wird der Facettenreichtum im Projekt reflektiert?
im MIX aus Bestand, Denkmal und Neubau, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sowie Kita und Erholungsflächen
im MIX aus Vermietung und Eigennutzung, CoWorking, Start-up, Kantine
- ✓ Werden kleinteilige funktionale Gewerberäume mitgeplant?
Siehe aktuelle Bestandsvermietung, vorrangig an betahaus, Interaudio, Interopa, wbs Architekten
- ✓ Wird ein Flanieren attraktiver und ein verweilen ermöglicht?
Ja, ein Flanieren entlang der Harzer Str. wird durch den Neubau attraktiver. Die Fassade wurde zu diesem Zweck zwischen Denkmalbestand und Neubau geöffnet, um das Verweilen dort zu ermöglichen.
- ✓ Wird eine gewerbliche Mischnutzung in kleinteiligen EG-Flächen vorgesehen.
Die Harzer Straße bietet eine Vielzahl von Gewerbeeinheiten. Für eine attraktive Gewerbenutzung ist unserer Meinung nach vorerst die Bevölkerungsdichte im Kiez ausbaufähig.
Die Ergänzung der bestehenden Gewerbeeinheiten ist unserer Meinung nach nicht erforderlich.
Ein Lebensmittelmarkt, Lottoladen, Späti, Cafés, Imbisse, Bäcker, Blumenladen, Schneiderei, Kneipen sind im Kiez bereits vorhanden. Sämtliche Arztpraxen sind in unmittelbarem Einzugsgebiet erreichbar.
Auf der Ecke Harzer Str. / Brockenstraße sehen wir eine Fläche für ein Cafe oder Laden vor.
- ✓ Wie wird der „Unterversorgung“ entgegengewirkt?
Das Niederlassen eines Arztes oder sonstigen Gewerbes orientiert sich an der Nachfrage.

Offenbar führt die Micro-Untersuchung im Businessplan der Neugründer bislang häufig zu der Entscheidung von einem neuen Gewerbestandort an der Stelle Abstand zu nehmen.

An dieser Stelle hat die Schaffung von Wohnraum und die Erhöhung der Anwohnerzahlen im Kiez hier Priorität. Es liegt in der Natur der Sache, dass der Zuzug eine Durchmischung im Quartier nach sich zieht, was dem Quartier gut tut und bestehendes Gewerbe auffrischt.

✓ Wie wird der Schutz des Baudenkmals „Geyer-Werke“ angemessen sichergestellt?

Der Schutz und Anerkennung erfolgt durch Wertschöpfung und Nutzung der Gebäude. Leerstand lässt Denkmäler vergessen und verfallen.

Die Gebäude wurden unter denkmalschutzrechtlichen Auflagen saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Bestandsmieter nutzen den Standort weiterhin. Der Neubau ist an der Harzer Straße erheblich vom Denkmal abgerückt. Das Alleinstellungsmerkmal ist gewahrt.

✓ Bauhöhen und Geschosse

Die derzeitige Höhe der Attika an der Harzer Straße / Ecke Brockenstraße liegt oberhalb des 7. Geschoss bei 23.50m über OK Straßenniveau. Die 7-geschossige Bauweise ist eine Reduzierung gegenüber der bisher veröffentlichten 8-geschossigen Bebauung.

Zum Denkmal und zum Grundstück Frau Ritter hin reduziert sich die Gebäudehöhe um ein weiteres Vollgeschoss auf 19.50m über Oberkante Gelände.

Deckenhöhen liegen den Anforderungen unserer Kunden entsprechend bei ca. 2,70m in den Eigentumswohnungen und ca. 2,60m bei den Mietwohnungen.

Der Anspruch an die „moderne lichte Raumhöhe“ aus dem Jahr 1960 ist überholt, entspricht nicht dem Standard an Neubauwohnungen und liegt teilweise unter den erforderlichen Mindestraumhöhen der aktuell gültigen Berliner Bauordnung.

Die Gebäudehöhen werden mit Bebauungsplan festgeschrieben.

✓ Wie wird das Bodenniveau von -3m der umliegenden Kleingartenanlagen in der Planung berücksichtigt.

Das Niveau der Höhe der Kleingärten hat keinen Einfluss auf unsere neue Bebauung.

Die niedrige Lage in der Abdeckung der Straßenbäume ist eher ein positives Kriterium für die Kleingärten. Sie liegen weiterhin in der geschützten Abdeckung. Maßgeblich für die Neubauplanung ist die Höhenlage des Straßenniveaus (Oberkante Gelände).

✓ Wieviel Wohnungen soll es geben? Wie werden Sie aussehen.

Die Gestaltung der Grundrisse wird variieren. Hierzu dient ein Wohnungsmix. Es sind 1-Zi. bis 4-Zi. Wohnungen zur Miete und Verkauf geplant.

Die Größe der Wohnungen wird so geplant, dass ein möglichst effizientes Wohn-/Nutzflächenverhältnis entsteht.

Auf Maisonett- und Penthousewohnungen wird verzichtet.

Der Vorwurf der Verschwendung von Wohnfläche können die bisherigen Entwürfe der Wohnungsgrundrisse nicht bestätigen.

Die Sozialwohnungen werden im ruhigen begrünten Innenhof zwischen den Denkmälern vorgesehen, um eine wirtschaftliche Trennung zur Wohnungseigentümergeinschaft realisieren zu können. Weitere preisgebundene oder preisgedämpfte Wohnungen in Form von Wohngruppen werden auch im Bereich der Eigentümergeinschaft angeboten. Der Anteil an preisgebundenen Wohnungen/Wohngruppen beträgt über 31%.

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

Der aktuelle Wohnungsmix beträgt:

37	1-Zimmer Wohnungen
89	2-Zimmer-Wohnungen
40	3-Zimmer-Wohnungen
61	4-Zimmer Wohnungen

Die größte Wohnung ist 99,5 m² groß.

✓ Warum ist Neukölln einer der ärmsten Bezirke Berlins?

Bislang wurde in Neukölln wenig investiert. Die Ursache kann die mangelnde Attraktivität der wirtschaftlichen Struktur aber auch der Mangel an neuem Wohnraum sein.

Der Bezirk braucht Neubau und Zuzug um die Durchmischung der Bevölkerung zu erwirken und im Ranking an Attraktivität zu gewinnen. Wir schaffen neuen zusätzlichen Wohnraum und tragen zur Attraktivität des Stadtbezirkes und des Harzer Kiezes bei.

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

✓ Frage nach Grünflächen

Sämtliche Dächer erhalten intensive und extensive Begrünung

Der neue und alte Innenhof des Projektes wird neu mit einer aufwendigen grünen Erholungs- und Spielfläche gestaltet.

Das gesamte Regenwasser wird auf dem Grundstück versickern und somit wieder dem Grundwasser zugeführt.

Sämtliche aktuell auf dem Grundstück versiegelten Flächen werden zum Zweck der neuen Außenanlage zurückgebaut.

Zu „heißen Tunnelwinden“ in Folge der innerstädtischen Straßenrandbebauung sind durch unser Projekt nicht zu befürchten. Unsere Bebauung ist entlang der Straßenzüge einseitig und zu beiden Enden zu den Nachbarn unterbrochen. Die Belüftung ist durch unsere Bebauung nicht beeinflusst.

✓ Wie werden die Bedürfnisse der Kinder und Jugend im Projekt berücksichtigt?

Mit unserem Neubau entstehen Kinderspielplätze, eine Kita für 25 Kinder und Freiflächen zur Freizeitgestaltung und Erholung abseits der Verkehrswege.

Platz für kreatives Arbeit bieten wir in den vermieteten Gewerbeflächen der Denkmäler an.

Platz für Gartenarbeit auf den großen Dachgärten, die wir unseren Bewohnern für „urban gardening“ anbieten wollen.

Weitere Ergänzungen zu Ihrer Nachricht vom 09.08.2019:

- ✓ Das Versprechen der Schaffung eines Standortes für junge, innovative und kreative Unternehmer ist bereits durch Sanierung und Vollvermietung der im Denkmal befindlichen Flächen an Betahaus erfolgreich realisiert.
- ✓ Uns ist nicht klar, was Sie mit „Überwerfung“ meinen, welche die Existenzen der umliegenden Bewohner bedrohen würden. Im Gegenteil trägt unser Projekt zur Durchmischung des Quartiers „Harzer Kiez“ bei.
- ✓ Unser Wohnungsneubau verdrängt keine bestehenden Berufsgruppen wie Krankenschwestern, Feuerwehrleute oder Pfleger, da Wohnungsbestände unberührt bleiben. Niemand wird verdrängt oder „rausmodernisiert“. Wir schaffen neue Wohnungen auch im preisgebundenen Segment.
- ✓ Die lichte Mindestraumhöhe nach Landesbauordnung Berlin beträgt 2,50m. Raumhöhen von 2,70m sind stadtraumverträglich und gelten derzeit als Mindesthöhe für das mittlere Neubausegment. Im Luxusbereich betragen die lichten Raumhöhen mindestens 3,0m. Wir planen Raumhöhen im preisgebundenen Segment von 2,55m bis 2,60m und im freien Wohnungssegment von 2,70m.

- ✓ Ein Bauhöhenkonflikt besteht nicht. Die Höhen der benachbarten Bebauung wurden aufgegriffen und stadtraumverträglich übernommen.
- ✓ Die „Bunte Neuköllner Mischung“ wird durch die neuen Bewohner des Projektes ergänzt und nicht geschwächt.
- ✓ Gleichermäßen verhält es sich mit der „Vielfalt an Menschen und Struktur“.
- ✓ Der Kiez wird lebendiger. Die Brockenstraße und das Kiehler Ufer ist aktuell ein ungenutzter leerer Straßenabschnitt, teils verwildert und teils mit alten Autowracks vermüllt. Hier bietet sich mit unserem Neubauprojekt die Chance zur positiven Veränderung.

Der Form halber weisen wir darauf hin, dass wir am 21.08.2019 ausschließlich als Gast geladen sind, um den finalen Planungsstand unseres Projektes vorzustellen. Es handelt sich nicht um eine Partizipationsveranstaltung.

Mit freundlichen Grüßen

BUWOG - Harzer Straße Development GmbH


Thomas Mahler
Development Manager


ppa. Steffen Kurth
Projektleiter Baumanagement

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

Verteiler: Herr Winter vorstand@loraberg.de; Frau Füssel harzerkiez@nwkeb.de