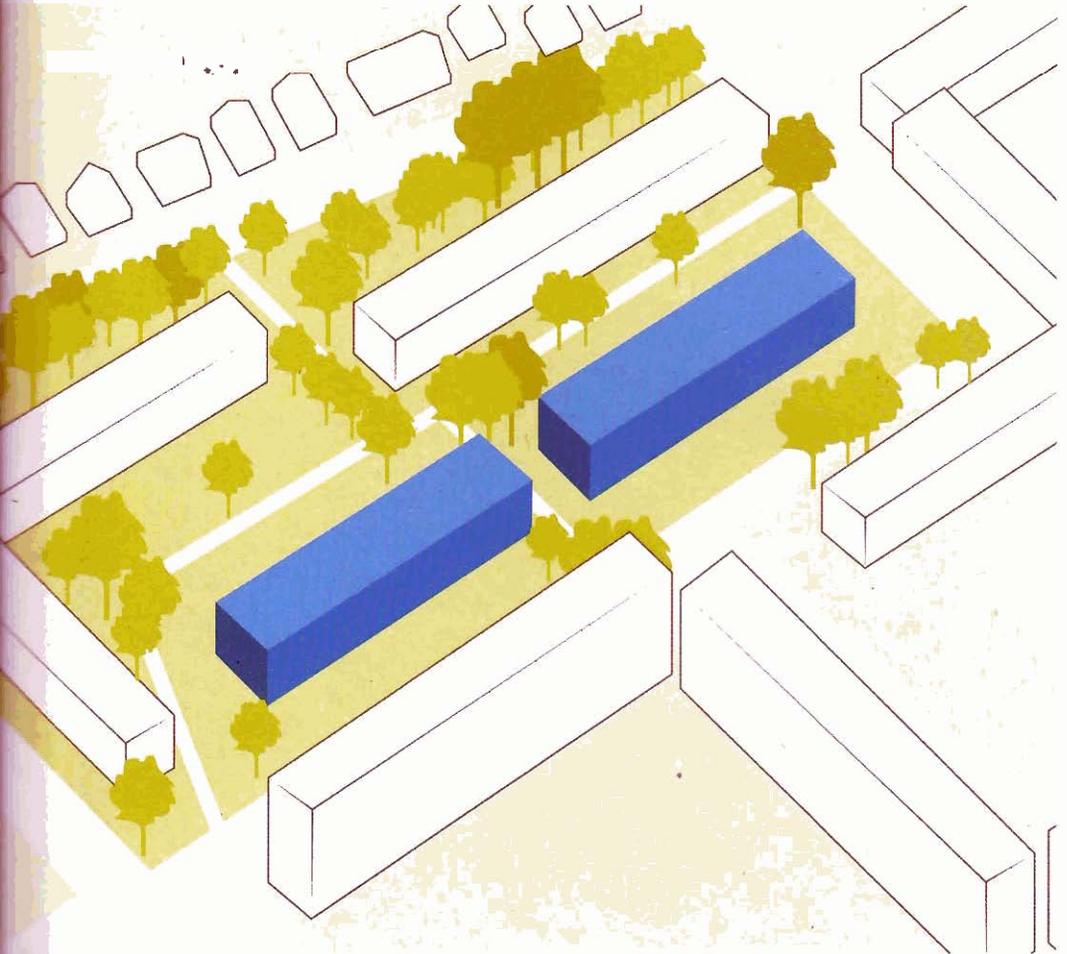


Mehr als gewohnt.

HOWOGE

Neubauvorhaben Joachimsthaler Straße Aktuelle Information



**Sehr geehrte Anwohnerinnen,
sehr geehrte Anwohner,**

Berlin ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Obwohl gerade viele Wohnungen entstehen, mangelt es auf dem Wohnungsmarkt vor allem an gemeinwohlorientierten Mietwohnungen.

Vielleicht haben Sie selbst diese Erfahrung gemacht oder kennen Menschen, die gerade eine Wohnung in Berlin suchen. Der Neubau von Wohnungen steht daher außer Frage.

An zahlreichen Standorten haben wir Neubauvorhaben bereits realisiert, bauen und planen sie. Auch in Ihrer Nachbarschaft, östlich der Joachimsthaler Straße 1-7 / südlich der Plauener Straße 8-26, wird ein kleiner Teil des Wachstums der Stadt abgebildet. Hier werden in zwei Gebäuden 105 Wohnungen entstehen.

Als landeseigenes Unternehmen handeln wir im sozialen Auftrag der gesamten Stadt und übernehmen hier Verantwortung sowohl für unsere Mieter:Innen als auch für die Wohnungssuchenden.

Das Neubauvorhaben wird mit Veränderungen in Ihrem Wohnumfeld einhergehen. Die HOWOGE lädt Sie, die Anwohner:Innen ein, sich in den kommenden Monaten aktiv in die Planung der Außenanlagen einzubringen und Ihre Ideen und Ihre Vor-Ort-Kenntnisse mit uns zu teilen.

Ebenso haben Sie Fragen und Anregungen an uns herangetragen. In dieser Broschüre möchten wir Ihnen erste Antworten geben sowie den aktuellen Stand der Planungen für das Neubauvorhaben an der Joachimsthaler Straße vorstellen.

Wir freuen uns auf diesen gemeinsamen Prozess.

**Mit freundlichen Grüßen
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**

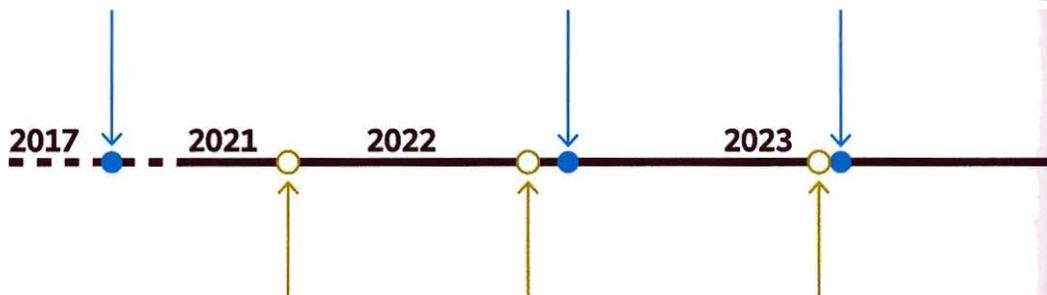
Planungs- und Partizipationsschritte

November 2017:
Bauvorbescheid des
Bezirksamts Lichtenberg
für zwei Wohngebäude;
erste Entwurfsskizze

vs. Herbst 2022:
Bauantrag an das
Bezirksamt Lichtenberg

vs. Anfang 2023:
Baugenehmigung des
Bezirksamtes Lichtenberg

vs. Sommer 2023:
Baubeginn



seit März 2021
Informationsschreiben
zum Neubauvorhaben

Herbst/Winter 2021:
Informationsblatt zum
geplanten Neubauvorhaben

Juni 2022:
Mieter:inneninformation

August 2022:
Informationsbroschüre
zum Planungsstand

1. Quartal 2023:
Ergebnisbroschüre

vs. Frühjahr 2023:
Information zum
Baubeginn und -ablauf

September 2022:
Verschiedene Konsultations-
formate zum Austausch
über Planung und Ideen
(vor Ort / Umfrage)

Partizipation

4. Quartal 2022:
Freiraumwerkstatt

vs. Ende 2025:
Vermietungsbeginn

vs. Frühjahr 2026:
Fertigstellung und
Bauabnahme

Planung

2025

2026

vs. Ende 2025:
Eröffnung der beiden
Wohngebäude und
Besichtigung der
Musterwohnung

vs. Frühjahr 2026:
Übergabe der neuen
Außenanlagen an die
Anwohner:innen und
Kiezfest

Information

Konsultation

Die Neugestaltung der Außenanlagen wird im Dialog mit Ihnen, den Anwohner:innen, erfolgen. Wir möchten dabei mit Ihnen auch über einen Ersatz für die mit großem Engagement gepflegten Mietergärten sprechen: Es sind neue Angebote für das gemeinschaftliche Gärtnern geplant.

Mitgestaltung

Projektbeschreibung

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sind in besonderem Maße dazu aufgefordert, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Dies gelingt nicht allein durch Neubauten auf freien Grundstücken, da diese rar (und teuer) geworden sind. Daher ist der Neubau auf eigenen Grundstücken ein wichtiger Baustein in der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin.

Planungsprozess



Vor diesem Hintergrund prüfte die HOWOGE eine mögliche Bebauung entlang der Joachimsthaler Straße und erstellte eine erste Studie. Zur Klärung des Planungsrechts wurde eine Bauvoranfrage beim Bezirksamt Lichtenberg eingereicht, 2017 erhielt die HOWOGE einen positiven Bauvorbescheid für die Errichtung zweier Wohngebäude entlang der Joachimsthaler Straße. Auf dieser Grundlage führte die HOWOGE ein Generalplaner-Verfahren durch zur Findung eines architektonischen Entwurfs.

Der Entwurf sieht eine fünfgeschossige Zeilenbebauung in zwei Baukörpern vor. Diese entstehen am südlichen Grundstücksrand zur Komplettierung des Bestands. Aktuell sind 105 neue Wohnungen geplant: Je die Hälfte von ihnen wird zu geförderten Einstiegsmietten angeboten und barrierefrei errichtet.

Der Neubau entspricht den Nachhaltigkeitszielen der HOWOGE. Geplant sind ebenerdige und barrierefreie Hauseingänge, Aufzüge, begrünte Dächer, grüner Mieterstrom vom eigenen Dach sowie innenliegende Stellplätze für Fahrräder.

Stellplätze



Die Planung sieht vor, die vorhandene Stellplatzanlage entlang der Joachimsthaler Straße als Baufläche nachzunutzen.

Der Parkraum wird durch die Neuplanung der HOWOGE geordnet. Zusätzlich strebt die HOWOGE ein nachhaltiges Mobilitätskonzept für das Quartier an und ist dazu mit dem Bezirk Lichtenberg und anderen Akteuren im Gespräch.

Nachhaltiger Freiraum



Wie bei allen Neubauprojekten der HOWOGE steht auch an der Joachimsthaler Straße eine nachhaltige und energieeffiziente Planung im Fokus. Dazu werden unter anderem Ausgleichsmaßnahmen getroffen und das Quartier durch klimafreundliche Gestaltungen aufgewertet: Geplant sind heimische und standortgerechte Bepflanzungen, ebenso werden neue Spielflächen, Angebote zum Gemeinschaftsgärtnern, Sitzgelegenheiten und Begegnungsmöglichkeiten mit Schatten und Beleuchtung, Versickerungsflächen für Regenwasser und Blühhecken für Insekten mitgedacht. Es werden grundsätzlich so viele Bäume wie möglich erhalten und neue Bäume gepflanzt.

Darstellung der aktuellen Planung

Das Projektgrundstück an der Joachimsthaler Straße liegt in einer Nachbarschaft, die von unterschiedlichen Gebäudeformen und -höhen geprägt ist: Nördlich befinden sich Einfamilienhäuser und südlich fünf- bis zehngeschossige Wohngebäude.

Der Entwurf für die zwei Baukörper orientiert sich in seiner Geschossigkeit an den beiden fünfgeschossigen Bestandsgebäuden auf dem Grundstück. Die Baukörper liegen in einer Flucht entlang der Joachimsthaler Straße und vervollständigen hier eine offene Blockrandbebauung im Süden des Grundstücks. Es entstehen 1- bis 5-Zimmerwohnungen für alle Generationen. Die Haupteinschließung der neuen Gebäude soll von der Joachimsthaler Straße erfolgen.

Im Zuge des Neubauvorhabens sollen die Außenanlagen auf dem Grundstück neu gestaltet werden. Es sind unter anderem Spiel- und Aufenthaltsflächen für Nutzer:innen aller Altersgruppen sowie Pflanzflächen, Neupflanzungen von Bäumen und Fahrradstellplätze vorgesehen: Die finale Planung der Außenanlagen erfolgt im weiteren Prozess.

Plauener Straße

Bestandsgebäude
Plauener Straße 8-14

Höhe: ca. 17 m

Bestandsgebäude
Joachimsthaler Straße 1-7

Abstand: ca. 41 m

Baukörper West

Höhe: ca. 16 m

Abstand: ca. 18 m

ca. 57 m

Joachimsthaler Straße

Diese und die Darstellung der Titelseite zeigen den aktuellen Entwurf zur städtebaulichen Setzung der neuen Baukörper. Die finale Planung ist noch nicht abgeschlossen.



Bestandsbaum



Baumneupflanzungen,
in Planung vorgesehen



Parkmöglichkeiten



Spielmöglichkeiten



Aufenthalts-/
Begegnungsmöglichkeiten



Bestandsgebäude
Plauener Straße 16-26

Höhe: ca. 17 m



Abstand:
ca. 20 m

Baukörper Ost

Höhe: ca. 16 m

ca. 15 m

Abstand: ca. 16 m

ca. 65 m

Abstand:
ca. 9 m



Abstand:
ca. 15 m

Ihre Fragen – Unsere Antworten

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 hier Wohnungsbau entlang der Joachimsthaler Straße auf Flächen, die der HOWOGE gehören und die sich planungsrechtlich für Wohnungsbau eignen.

Auf welcher rechtlichen Grundlage soll das Bau- vorhaben erfolgen?

Für das Neubauvorhaben an der Joachimsthaler Straße 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. Es handelt sich hierbei nicht um ein Bebauungsplanverfahren.

Wie wird mit dem Wegfall der Stellplätze umgegangen?

Wegfallende Stellplätze könnten in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt durch das Anlegen von Parkbuchten senkrecht zur Joachimsthaler Straße zum Teil ersetzt werden.

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

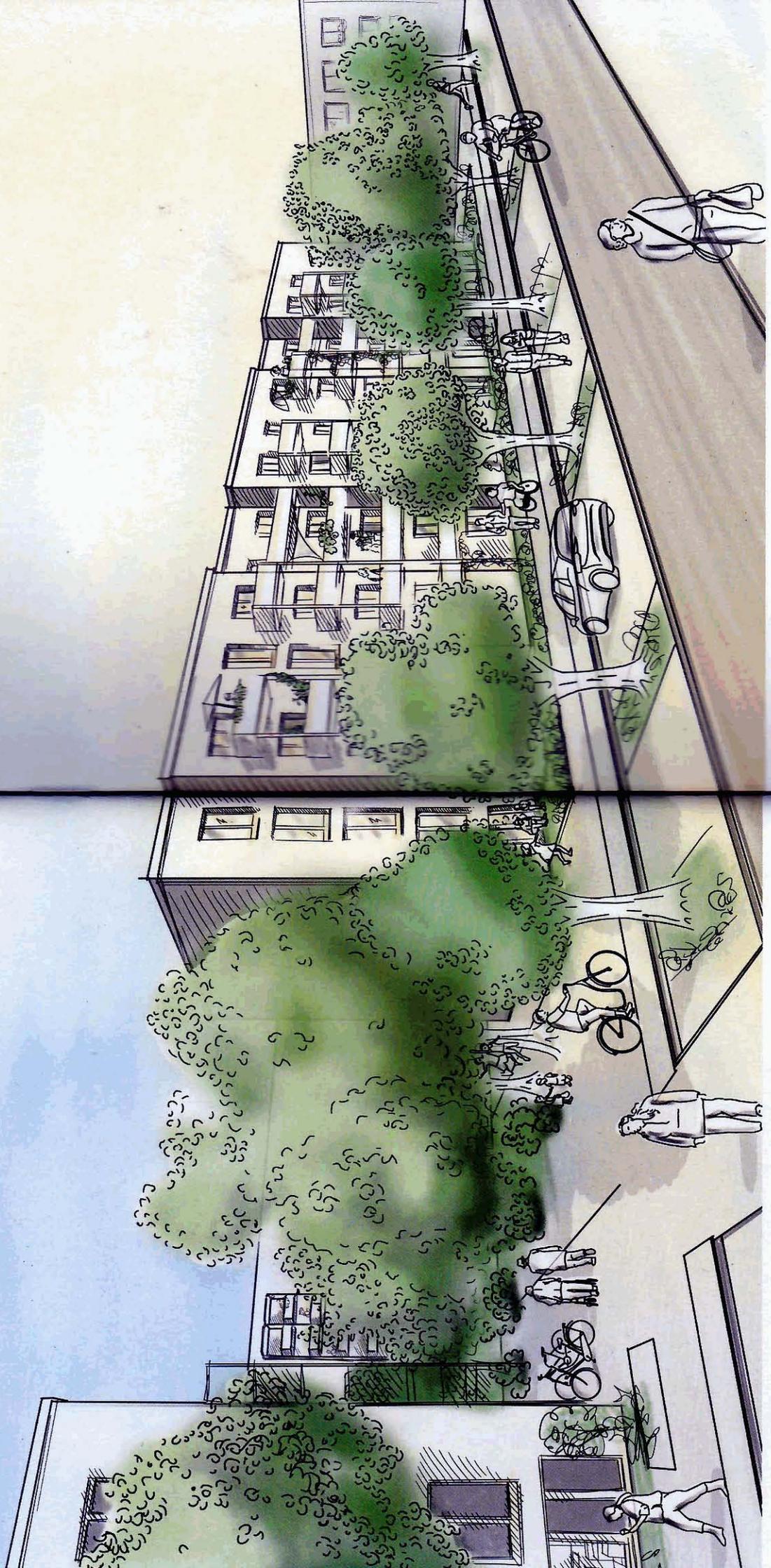
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird nach den Vorgaben des Bezirks Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, ein Artenschutzfachbeitrag (Gutachten) erarbeitet. Darin werden Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien betrachtet, um deren Lebensraum weitestgehend zu schützen.

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.

Weitere Fragen
beantworten wir hier:





Erste Impression: Blick auf das Neubauvorhaben von der Joachimsthaler Straße (keine finale Planung)

HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Stefan-Heym-Platz 1
10367 Berlin
↗ howoge.de

Kontakt:
L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Gottschedstraße 33
13357 Berlin
howoge_joachimsthaler@list-gmbh.de