

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Förster (FDP)**

vom 12. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. April 2021)

zum Thema:

Neubauvorhaben der WBG Amtsfeld im Allende-Viertel I in Köpenick

und **Antwort** vom 30. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. April 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27292
vom 12.04.2021
über Neubauvorhaben der WBG Amtsfeld im Allende-Viertel I in Köpenick

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Sachstand hinsichtlich des bereits in der Anfrage 18/24527 thematisierten Neubauvorhabens der WBG Amtsfeld im Allende-Viertel I in Köpenick? Liegt mittlerweile ein Bauvorbescheid vor? Wenn ja, mit welchem Datum und mit welcher inhaltlichen Aussage?

Antwort zu 1:

Ein Antrag auf Bauvorbescheid wurde nicht gestellt.

Am 9.03.2021 ging im Bezirksamt der Bauantrag zur Errichtung zweier Wohngebäude (77 Wohneinheiten) auf durchgehender Tiefgarage (154 Stellplätze) und weiteren 63 Stellplätzen, „Barrierefreies Generationswohnen“ ein. Der Bauantrag ist noch unvollständig, daher fand noch keine weitere Bearbeitung der Antragsunterlagen statt.

Frage 2:

Gibt es mittlerweile beurteilungsfähige Antragsunterlagen, die dem Bezirksamt im August 2020 noch nicht vorlagen? Wenn ja, seit wann existieren diese und wo können sie eingesehen werden?

Antwort zu 2:

Anträge auf Akteneinsichtnahme können im Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick gestellt werden. Bei der Gewährung der Einsichtnahme ist das Bezirksamt an die gesetzlichen Regelungen gebunden. Für Interessierte, die keine Beteiligten im Baugenehmigungsverfahren sind, besteht danach eine kostenpflichtige

Akteneinsichtsmöglichkeit auf der Grundlage des Informationsfreiheitsgesetzes nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens.

Am 10.02.2021 hat die WBG Amtsfeld ihr Vorhaben im Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV Treptow-Köpenick vorgestellt. Das Protokoll wird auf den Seiten der BVV Treptow-Köpenick veröffentlicht.

Frage 3:

Ist weiterhin ein Neubau mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen?

Antwort zu 3:

Der geplante Neubau hat eine Höhe von fünf und sechs Vollgeschossen.

Frage 4:

Da damals das zulässige Bauvolumen nicht vollständig ausgereizt wurde: Was wäre das maximal zulässige Bauvolumen?

Antwort zu 4:

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und den vorhandenen zehngeschossigen Bestandsgebäuden der WBG Amtsfeld, ergibt sich die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks aus den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen.

Die Abstandsflächen der Bestandsgebäude und der geplanten Baukörper dürfen sich gegenseitig nicht überlagern. Dies ist bei den eingereichten Bauantragsunterlagen nicht der Fall. Ob eine höhere Baumasse (zum Beispiel ein weiteres Geschoss) auf dem Grundstück möglich wäre, wurde nicht geprüft und kann nur mithilfe eines Lageplanes von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ermittelt werden.

Frage 5:

Ist die Frage der Abstandsflächen und damit auch von Verschattung, die zu Befürchtungen und Protesten bei den Bewohnern des angrenzenden Wohnblocks führte, der ebenfalls der WBG Amtsfeld gehört, mittlerweile abschließend geklärt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 5:

Mit der beantragten Höhe löst der geplante Baukörper Abstandsflächen von weniger als 7 m aus. Der gewohnte Blick aus den Bestandswohnungen wird sich bei Umsetzung eines Bauvorhabens für die Mietenden, insbesondere in den unteren Geschossen des dahinterliegenden bestehenden Gebäudes, verändern. Eine zeitweise Verschattung wird nicht auszuschließen sein. Im Ausschuss für Stadtentwicklung am 10.02.2021 hat die WBG Amtsfeld eine Verschattungsstudie vorgestellt. Der Präsentation zufolge betraf die Verschattung die untersten zwei Geschosse in den Wintermonaten. Die Verschattungsstudie ist nicht Teil der Bauantragsunterlagen und ist nicht Prüfgegenstand im Baugenehmigungsverfahren.

Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und die Einhaltung des Sozialabstands werden durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht und ergänzend durch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot normiert. Aus den aktuell vorliegenden Bauantragsunterlagen ist nicht ersichtlich, dass der geplante Neubau unzumutbar an den Bestand heranrückt. Zwischen Bestand und Neubau liegen ca. 24 m Abstand, also deutlich mehr als das rechtliche Mindestmaß.

Frage 6:

Ist weiterhin der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, sodass sich netto die Summe der jetzt noch auf dem vorgesehenen Baugrundstück befindlichen Parkplätze nicht verringert?

Antwort zu 6:

Die mit dem Bauantrag eingereichte Planung umfasst eine durchgehende Tiefgarage (154 Stellplätze) und weitere 63 Stellplätze. Dadurch werden alle wegfallenden Bestandsstellplätze kompensiert. Weiterhin sind Stellplätze für alle neu geschaffenen Wohneinheiten geplant, sodass sich nach Umsetzung des Vorhabens kein Stellplatzdefizit ergibt.

Frage 7:

Wird der Neubau selbst architektonisch sich an den Bestandsgebäuden orientieren oder ist ein Wettbewerb geplant? Werden moderne Baustoffe, zum Beispiel Holz, zum Einsatz kommen?

Antwort zu 7:

Nein, der geplante Neubau spricht eine andere Architektursprache. Das Gebäude ist mit einer Laubengangerschließung auf der Westseite geplant. Die ostseitige Fassade ist deutlich stärker gegliedert als die Fassaden der bestehenden Gebäude. Ein Wettbewerb ist nicht geplant.

Die tragenden Außenwände und Innenwände des Gebäudes werden in Stahlbeton oder als Kalksandstein-Planelemente (d=20 cm) errichtet. Die Außenwände werden als gedämmte Mauerwerk-/ Stahlbetonwand mit Wärmedämmung, die Außenwände der Kellergeschosse mit Tiefgaragen druckwasserdicht bis zur Geländeoberkante ausgeführt. Den oberen Abschluss der Außenwände bildet eine Attikaverblechung mit Abdichtung. Das Dach wird ein Flachdach mit Wärmedämmung (Ausführung als Warmdach) nach Vorgaben des Wärmeschutzes und auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über an der Fassade angeordnete Fallrohre.

Die Außenfenster werden bodentief oder mit Brüstung, gemäß EnEV-Berechnung (Wärmeschutzverglasung) und Schallschutznachweis gefertigt.

Für die barrierefreie, vertikale Erschließung sind zwei Personenaufzüge vorgesehen. Die Gebäude werden mittig durch eine Brandwand brandschutztechnisch unterteilt.

Vorgesehen ist eine Vorhangfassade an den Kopfbauten und im Erdgeschoss. Die Laubengänge und Balkonfassaden werden als WDVS-Fassade mit mineralischer Dämmung, einer Putzstruktur und einem hellen Hauptanstrich ausgeführt. Die Balkone und Laubengänge werden leicht aus der Fassadenflucht abgewinkelt ausgeführt, was einen individuellen, dynamischen Charakter erzeugt. Die Balkon- und Laubengang-Geländer werden als Metall-Rechteckrohrkonstruktion ausgeführt und bilden mit den Sonnenschutzelementen ein interessantes Wechselspiel mit Licht und Schatten.

Frage 8:

Wie ist die weitere Zeitschiene zur Umsetzung zu rechnen? Wann soll der Bauantrag vorliegen?

Antwort zu 8:

Der Bauantrag liegt vor. Da er gegenwärtig noch nicht vollständig ist, kann das Bezirksamt keine Prognosen über die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens abgeben. Die Frage nach der Zeitplanung der Umsetzung ist an die Bauherrin zu richten. Hierzu kann das Bezirksamt keine Auskunft erteilen und in der Kürze der zur Beantwortung Schriftlicher Anfragen aus dem Abgeordnetenhaus zur Verfügung stehenden Zeit auch nicht einholen.

Berlin, den 30.4.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen