

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

Forderungen	Stellungnahme HOWOGE
<p>1 <i>Wir fordern den Neubau mit einem Geschoss weniger zu errichten oder auf das Staffelgeschoss zu verzichten.</i></p>	<p>Der Verzicht von Geschossen bedeutet gleichzeitig den Verzicht auf Wohnraum. Die Reduzierung um ein Geschoss inkl. einer treppenartigen Abstufung der Giebelseite würde den Verlust von rund 750 Quadratmetern Wohnfläche (11 Wohnungen) bedeuten. Wir haben bereits mehrfach verdeutlicht, dass eine Reduzierung der Wohnfläche dem Auftrag der HOWOGE widersprechen und zudem die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes in Frage stellen würde. Wir können und werden daher diese Forderungen nicht erfüllen.</p>
<p>2 <i>Wir fordern, dass der Neubau einschließlich Staffelgeschoss nicht höher sein wird, als die Bestandsbebauung, damit er sich besser einfügt und es zu einer geringeren Verschattung auf dem Innenhof und in den gegenüberliegenden Wohnungen kommt.</i></p>	<p>Um der befürchteten Massivität der Giebelwand entgegenzuwirken und einen zusätzlichen Klimabeitrag zur liefern, werden wir die Giebelseite mit einem Rankgitter versehen und begrünen.</p>
<p>3 <i>Wir fordern, dass die Giebelseite nicht als massive, senkrechte „Betonwand“ gebaut wird, sondern stattdessen treppenartig, mit jeweils kurzen „begrünten Dachflächen“ ausgeführt wird.</i></p>	
<p>4 <i>Wir fordern, dass der Neubau in Richtung Straße und damit an die Grundstücksgrenze verschoben wird.</i></p>	<p>Die Positionierung des Neubaus folgt den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben und kann nicht verändert werden. Eine Verschiebung Richtung Straße ist baurechtlich nicht zulässig.</p>
<p>5 <i>Wir fordern, dass die auf dem Dach geplanten Dachterrassen, welche bisher zur ausschließlichen Nutzung durch die neuen Mieter vorgesehen sind, durch eine zusätzliche und für alle Anwohner (auch die der Bestandsgebäude) zugängliche, große Dachterrasse ergänzt wird.</i></p>	<p>Auf dem Neubau ist ein Teil der Dachfläche mit einer extensiven Begrünung geplant und genehmigt. Dementsprechend ist die Planung/Statik des Daches ausgelegt. Eine Nutzung für die Allgemeinheit ist nicht möglich, da es keine öffentliche Zugangsmöglichkeit zu diesen Flächen gibt.</p>
<p>6 <i>Wir fordern einen Gemeinschaftsraum (Begegnungsraum) der für alle Mieter (auch Bestandsmieter) im Neubau eingerichtet werden soll.</i></p>	<p>Wir halten unser Angebot der Anlage einer für alle Mieter:innen einfach und barrierefrei zu erreichenden Gemeinschaftsfläche aufrecht, auf der sich Alt- und Neumieter:innen treffen und die sie nach ihren Vorstellungen nutzen können. Darüber hinaus bieten wir Ihnen unsere Unterstützung für die Anlage von Hochbeeten im Innenhof an, die in die Gestaltung der Außenanlagen integriert werden und von interessierten Mieter:innen selbst bepflanzt und genutzt werden.</p>

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

	den können. Im Neubau werden neben den Wohnungen Flächen für Kellerersatzräume und Fahrradabstellräume eingerichtet. Für einen zusätzlichen Gemeinschaftsraum stehen daher keine Flächen zur Verfügung.
7	<p><i>Wir fordern eine unumgängliche Einzäunung des nicht öffentlichen Innenhofes, welche uns vor unbeberechtigtem Betreten schützt. Dieses ist durch einen Zaun entlang des Zugangs zur Hausrückseite möglich.</i></p> <p>Um die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste jederzeit zu gewährleisten, ist ein solcher Zaun nicht möglich.</p>
8	<p><i>Wir fordern, dass alle Wohnungen des Neubaus, unabhängig von der Erfordernis eines WBS, zuerst den Bestandsmietern angeboten werden. Nicht nur wegen der Barrierefreiheit, sondern auch in Anbetracht der Tatsache, dass Bestandsmieter größere oder kleiner Wohnungen benötigen. Nicht alle Mieter haben Anspruch auf einen WBS und können sich eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt leisten.</i></p> <p>Die HOWOGE ist verpflichtet, 50% der Neubauwohnungen an Inhaber:innen eines amtlichen WBS zu vermieten und darüber hinaus sämtliche Wohnungen diskriminierungsfrei und öffentlich zugänglich anzubieten. Eine generelle Bevorzugung von Bestandsmietern wäre grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Wir können allerdings bei Nachweis eines Härtefalls (eingeschränkte Mobilität, Notwendigkeit eines Wohnungswechsels aufgrund plötzlich veränderter Lebensumstände o.ä.) Bestandsmieter, die dadurch ja selbst eine Wohnung freimachen, bevorzugt berücksichtigen. Bitte nehmen Sie hierzu möglichst frühzeitig Kontakt zu Ihrem Kundenzentrum auf.</p>
9	<p><i>Wir fordern auf die geplanten Terrassen im Erdgeschoss bzw. zumindest auf die freie Gestaltungsmöglichkeit und "exklusive" Nutzung der Grünfläche zu verzichten. Die gesamte Grünfläche muss von allen Mietern nutzbar sein.</i></p> <p>Die Terrassen und deren Abgrenzung zu den Grünanlagen dienen als Ausgleich zu dem im Erdgeschoss fehlenden Balkon. Sie sind Bestandteil der Baugenehmigung.</p> <p>Gegen missbräuchliche Nutzung oder Verschandelung der Terrassen gehen wir mietrechtlich vor.</p>
10	<p><i>Wir fordern auf den Bau eines Fahrradhauses und der weiteren geplanten Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof zu verzichten. Das Fahrradhaus soll im Neubau integriert werden! Gegebenenfalls können „Kreuzberger Bügel“ als Ergänzung vor dem Neubau Richtung Straße platziert werden.</i></p> <p>Ein Teil der von der Bauordnung Berlin geforderten witterungsgeschützten Fahrradstellplätze kann im Neubau untergebracht werden. Auf das Fahrradhaus können wir jedoch angesichts der hohen Zahl zusätzlicher Stellplätze (2 pro Wohnung) nicht verzichten. Gern werden wir Ihrem Wunsch entsprechen und das Dach begrünen. Des Weiteren trägt das Fahrradhaus der nachhaltigen Mobilitätsentwicklung in urbanen Gebieten Rechnung. Wir verweisen auf die Erkenntnisse des VCD - Mobilität für Menschen.</p>

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

<p>11 <i>Wir fordern integrierte Rasen-Sprenger und automatische Bewässerungsanlage für die Grünanlage, die an das Grundwasser angeschlossen sind</i></p>	<p>Aufgrund der geologischen Lage des Quartiers wären für eine Grundwasserentnahme Tiefbohrungen erforderlich, die genehmigungspflichtig sind.</p>
<p>12 <i>Wir fordern 3 Brunnen bzw. 3 Wasserzapfstellen zur Entnahme von Grundwasser (je 1 pro Hofabschnitt). Damit können Mieter*innen die Beete und Grünflächen besser pflegen. Vogeltränken können gefüllt werden. Und bei Trockenheit können Grünflächen und Beete individuell bewässert werden.</i></p>	<p>Wir bieten daher die Anlage von Trinkwasserzapfstellen an verschiedenen Stellen des Quartiers an, von denen aus bequem Wasser entnommen werden kann. Zur Verteilung der Kosten werden wir eine unbürokratische und gerechte Lösung anbieten.</p>
<p>13 <i>Wir fordern eine langgezogene Ruhezone, die sich ungefähr zwischen Gotlindestr 57-61 und dem Neubau erstreckt. Diese sollte mit einzeln verteilten Bänken und Blumenbeeten gestaltet sein. Die Bänke sollten hierbei Richtung Süden (Neubau) ausgerichtet werden.</i></p>	<p>Die Anordnung der von Ihnen gewünschten Ruhezone können wir gern in der Außenanlagengestaltung berücksichtigen. Hier gibt es verschiedene Bereiche wo sich diese anordnen lässt.</p> <p>In dem vorgesehenen Workshop können wir anhand des Außenanlagenplanes die Anordnung einer Fläche mit Ihnen abstimmen.</p>
<p>14 <i>Am Spielplatz und der Ruhezone müssen geschlossene Papierkörbe (mindestens jeweils 3 Stück) aufgestellt werden. Diese müssen regelmäßig geleert werden. Die Anzahl der Papierkörbe ist durch die HOWOGE auf deren Grundstücksfläche, auch außerhalb des Innenhofes, zu erhöhen und mit Kotbeutel Spendern zu versehen.</i></p>	<p>Die Anbringung von zusätzlichen verschlossenen Papierkörben ist bereits eingeplant.</p>
<p>15 <i>Wir fordern, dass kein Müllplatz mehr im Innenhof errichtet wird. Stattdessen sollen die bestehenden Müllplätze neben Schottstr. 35 und 67, Atzpodiensstraße, und Ecke Atzpodiensstraße / Gotlindestraße zur Mitbenutzung vergrößert werden. Zusätzlich können auf der Freifläche in der Schottstr. zwischen Nummer 44 und 46 vor dem Durchgang zum Innenhof versenkbare Mülltonnen installiert werden. Im Zuge der</i></p>	<p>Aus Gesprächen mit Mieter:innen in den vergangenen Wochen zeigt sich ein heterogenes Bild zur Verortung der Müllplätze. Neben dem Thema Flächenversiegelung und Geruchsentwicklung spielen insbesondere auch die Erreichbarkeit und kurze Wege eine große Rolle. Wir sehen daher nicht, dass auf einen Müllplatz im Hof verzichtet werden kann.</p>

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

<p><i>Umgestaltung aller bestehenden und geplanten Müllplätze fordern wir geschlossene und begrünte Müllhäuser.</i></p>	<p>Die gewünschten Versenkbarkeit an den genannten Standorten ist durch vorhandene Leitungen nicht realisierbar. Im Zuge der gemeinsamen Außenanlagenplanung werden wie einen Vorschlag zur Verortung eines überdachten und begrünten Müllplatzes im Hof unterbreiten.</p>
<p>16 <i>Wir fordern Balkonverglasungen an allen Bestandsbauten (Atzpodienstraße 22- 28B, Gotlindestraße 53-65, Schottstraße 32-50).</i></p>	<p>Aufgrund hoher Wartungs- und Instandhaltungskosten hat die HOWOGE bei Mieterwechseln oder auch im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in den vergangenen Jahren diese Anlagen sukzessive zurückgebaut. Diese Maßnahmen finden überwiegend die Zustimmung unserer Mieter:innen. Ausnahmen bilden baubehördliche Anlagen an z.B. an stark befahrenen Straßen, wie an der Frankfurter und Landsberger Allee.</p> <p>Wir möchten uns dem Wunsch der BI jedoch nicht vollständig verschließen, halten allerdings eine vorherige Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs für erforderlich. Gerne können Sie uns die Namen der Mieter:innen mitteilen, die einen Umbau wünschen. Eine Balkonverglasung stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar, die nach überschlägiger Berechnung eine Mieterhöhung von ca. 60 € pro Monat oder eine Einmalzahlung bedeuten würde.</p>
<p>17 <i>Wir fordern, dass kein weiterer Baum mehr geopfert werden darf! 55 Bäume sind genug! Die gesamte Grünfläche muss nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig erneuert werden.</i></p>	<p>Die Bauplanung sieht keine weiteren Baumfällungen vor. Jedoch weisen einige Bäume einen sensiblen Wurzelbereich aus, der bei der Planung der Außenanlagen betrachtet werden muss. Wir müssen bei der gemeinsamen Erarbeitung des Außenanlagenplans diese Tatsache immer im Blick haben und die Beschädigung des Wurzelbereiche, die die Standfestigkeit und damit Verkehrssicherheit der Bäume beeinträchtigen könnte, möglichst vermeiden.</p>
<p>18 <i>Wir fordern außerdem eine umweltschonende Grünflächen-Pflege ohne Rasentraktoren und Laubbläser. Das Befahren der Rasenfläche muss untersagt werden. Diese darf nicht so geschädigt werden, wie die alte.</i></p>	<p>Eine Veränderung der Verträge zur Gartenpflege hin zu manueller Pflege ohne Maschineneinsatz ist sicherlich wünschenswert, aber kostenintensiv. Da die Ausgaben für die Grünpflege Bestandteil der Betriebskosten sind, würde sich diese Kostensteigerung unmittelbar in der Betriebskostenabrechnung bemerkbar machen.</p> <p>Wenn die Mieter:innen mehrheitlich damit einverstanden sind, wären wir bereit, die Pflegeverträge entsprechend anzupassen.</p>

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

<p>19 <i>Wir fordern die Anbringung von artgerechten Nistkästen an den verbliebenen Bäumen. Für dieses Projekt fordern wir die Zusammenarbeit mit einer Naturschutzorganisation.</i></p>	<p>Am Neubau ist die Anbringung von vier Nistkästen bereits fest eingeplant. Wir können Ihnen zusagen, vier zusätzliche Nistkästen in den Bäumen anzubringen und richten uns bei der Standortwahl gern nach den Vorstellungen der BI.</p>
<p>20 <i>Wir fordern die Beteiligung der Anwohner*innen zum Thema Nachbepflanzung und Auswahl der Pflanzenarten. Dies betrifft insbesondere die von uns geforderte Ersatzpflanzung der Bäume im Innenhof und vor unseren Hauseingängen.</i></p>	<p>Bei der Auswahl der Ersatzpflanzungen ist die HOWOGE an die behördlichen Vorgaben gebunden. Gerne erläutern wir die Auswahl nach dem Leitfaden Grün für Berlin. Wesentliche Änderungswünsche müssen mit dem Grünflächenamt erörtert werden.</p>
<p>21 <i>Wir fordern den Spielplatz unverzüglich mit Beginn der Baumaßnahme den Spielplatz vorausschauend an der geplanten Fläche zwischen der Atzpodien- und Schottstraße neu zu errichten, damit dieser noch im Sommer 2021 beispielbar ist und dennoch erweitert werden kann.</i></p>	<p>Die Baustelleneinrichtung wurde auf das absolute Minimum reduziert, um möglichst viel Fläche im Quartier freizuhalten. Im Ergebnis steht fast der gesamte südliche Innenhof während der Bauarbeiten für Draußen-Aktivitäten zur Verfügung, inklusive der Spielgeräte für Kleinkinder.</p> <p>Unser Vorschlag ist, den Spielplatz im kommenden Winter neu aufzubauen, damit die freien Flächen über den Sommer und Herbst möglichst großflächig genutzt werden können.</p>
<p>22 <i>Wir fordern Spielgeräte, die witterungsbeständig sind und an denen sich unsere Kinder lange erfreuen können. Unser Spielplatz soll keine Kieselsteine haben.</i></p>	<p>Die Haltbarkeit der Spielgeräte ist insbesondere vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit eine Notwendigkeit, der wir stets Folge leisten. Es ist geplant, die Spielplätze mit Sand auszuführen.</p>
<p>23 <i>Wir fordern Vor-Ort-Termine mit dem zuständigen Projektleiter und einem Landschaftsarchitekten, um die Beteiligung der Anwohner*innen am Spielplatz und der Grünfläche planen zu können.</i></p>	<p>Wie besprochen, treffen sich BI und HOWOGE zeitnah in kleinerer Runde zu einem Workshop zur Gestaltung der Außenanlagen. Ggf. können wir das – in Abhängigkeit von der Pandemie-Lage – in den Geschäftsräumen der HOWOGE am Stefan-Heym-Platz 1 organisieren.</p>
<p>24 <i>Wir fordern eine angemessene und zeitgemäße Renovierung der Bestandswohnungen im Einvernehmen mit den Mieter*innen.</i></p>	<p>Die gesamte Wohnanlage wurde im Zuge einer energetischen Sanierung umfangreich modernisiert. Bei den in der Präsentation gezeigten Bädern in DDR-Ausbauzustand muss es sich um Einzelfälle handeln, bei denen die (damaligen) Mieter der Modernisierung nicht zugestimmt haben.</p>

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

	<p>Insgesamt zeichnen sich die Wohnungen heute durch geringe Heiz- und Warmwasserkosten und hohen Wohnkomfort auch in Bezug auf die Bäder aus. Daher ist derzeit keine komplexe Sanierung der Wohnanlage geplant bzw. notwendig. Für die Renovierung der Wohnungen sind die Mieter:innen selbst zuständig. Wenn jedoch in Einzelfällen der Wunsch nach einem altersgerechten Umbau von Bädern besteht, so haben wir hierfür einen festgelegten Ablauf:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Antrag an Kundenzentrum zum Umbau des Bades z. B. von Wanne in Dusche. 2. Ein Systemanbieter erstellt Kostenangebot entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. 3. Kostenangebot wird bei der Krankenkasse eingereicht. 4. Krankenkasse übernimmt in der Regel z. B. bei Vorlage einer Pflegestufe bis zu 100 % der Umbaukosten. 5. Auftrag an den Systemanbieter, der das Bad entsprechend umbaut (i. d. R. 1 – 2 Tage). 6. Abrechnung der durch Kasse bestätigten Kosten
<p>25 <i>Wir fordern Mietminderungen während der gesamten Bauzeit, sowie Dauermietminderung nach Fertigstellung des Neubaus aufgrund der dadurch verschlechterten Wohnsituation.</i></p>	<p>Wie bereits im Rahmen unserer digitalen Gesprächsrunden erläutert, gewährt die HOWOGE unaufgefordert Mietminderungen nach Abschluss der Bauarbeiten und auf Grundlage des Bautagebuches. Jede Mietpartei ist jedoch berechtigt, ihrerseits Mietminderungen bereits während der Bauphase vorzunehmen. Eventuelle Saldi werden nach Abschluss der Maßnahmen verrechnet.</p> <p>Eine Reduzierung der Bestandsmieten mit Fertigstellung des Neubaus werden wir nicht vornehmen. Die Miethöhen richten sich nach Ausstattung und Lage der Wohnungen, die durch den Neubau nicht verändert werden.</p>
<p>26 <i>Wir fordern Solar-Retentions-Gründächer zum ökologischen Ausgleich und zum Regenwasserrückhalt für die vernichtete Grünfläche auf dem Hof und zur Energie- und Warmwasserversorgung auf allen Dächern, sowie entsprechende Speichermöglichkeiten. Damit möchten wir die Betriebskosten für die Mieter senken. Der so erzeugte Strom soll zum Aufladen von E-Bikes und E-Fahrzeuge der Anwohner*innen</i></p>	<p>Die (für die Mieter:innen kostenfreie) Instandsetzung der Dächer der Wohnanlage ist für 2023/2024 geplant. Zusätzlich ist die HOWOGE Wärme GmbH aufgefordert, die Installation einer PV-Anlage und das Angebot von HOWOGE-Mieterstrom für das Quartier zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird auch die Errichtung einer Dachterrasse als Option mit in die Planung aufgenommen.</p> <p>Erste Ermittlungen haben ergeben, dass mit einem erheblichen Kostenaufwand (ca. 900.000 € für 200 m² Dachfläche) zu rechnen ist.</p>

Stellungnahme zum Forderungskatalog der Bürgerinitiative auf dem lichten Berg

<p><i>verwendet, bzw. bei Überschuss ins Stromnetz eingespeist werden. Entsprechende Anlagen sind zu errichten.</i></p>	<p>Zur intensiven Nutzung des Daches muss zwingend eine statische Ertüchtigung der Teilfläche erfolgen. Um die barrierefreie Erreichbarkeit zu sichern, ist ein Aufzugsanbau erforderlich.</p>
<p>27 <i>Wir fordern frei zugängliche Dachterrassen für alle Anwohner. Außerdem fordern wir zur Kompensation für den Grünflächenverlust im Innenhof eine Dachbegrünung aller Bestandsbauten.</i></p>	<p>Darüber hinaus sind folgende Fragen zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zugänglichkeit einer für das Gesamtquartier nutzbaren Dachterrasse über einen Hausaufgang für alle Mieter:innen - Fluchtweg - Genehmigungsfähigkeit - Bewirtschaftung - Wirtschaftlichkeit
<p>28 <i>Wir fordern Außenfahrstühle für alle Bestandsbauten. Diese lassen sich auch nachträglich installieren und ermöglichen den Zutritt zur Wohnung mit nur wenigen Stufen bzw. einer halben Etage</i></p>	<p>Die Ausstattung des gesamten Quartiers mit zusätzlichen Aufzügen, die eine bequemere, allerdings nicht barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen bedeuten, ist grundsätzlich möglich. Hierbei handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die der Zustimmung der Mieter:innen bedarf und deren Kosten umgelegt werden. Auch die Errichtung einer Dachterrasse ist als gebrauchswertsteigernde Maßnahme umlagefähig und würde sich ebenso auf die Mieten auswirken.</p>