

Beantwortung von Rückfragen

- 1. Zielgruppen: Während der Veranstaltung haben Sie uns darüber berichtet, dass die Groth Gruppe bereits Gutachten zur demographischen Entwicklung und zukünftigen Zielgruppen (Familien, Ältere etc.) hat. Wir sind sehr daran sowie an allen weiteren diesbezüglichen Informationen interessiert.**

Die uns bereits vorliegenden diesbezüglichen Informationen werden aktuell durch weitergehende Daten des Bezirksamts ergänzt und Ihnen kurzfristig zur Verfügung gestellt.

- 2. Wie soll die Verteilung Mieten/ Kaufen für die Gebäude der Entwicklung bezogen auf Ihre Vision aussehen?**

Bitte entnehmen Sie diese Information der Aufgabenstellung auf Seite 30.

- 3. Wir haben der Aufgabenstellung entnommen, dass wir Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Doppelhäuser vorschlagen sollen. All diese Typologien bieten Miet- und Verkaufsmöglichkeiten. Oder bedeutet Ihre Vision Typologien nur zur Vermietung und nur zum Verkauf vorzusehen?**

Wie in der Aufgabenstellung auf Seite 30 beschrieben, sehen wir eine Aufteilung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen im Bereich der Geschosswohnungsbauten bei 50/50. Die RHH und DHH sehen wir vornehmlich als Verkaufsobjekt, jedoch ist auch ein gewisser Anteil dieser Häuser als Mietobjekte denkbar. Aber der Schwerpunkt bei den RHH und DHH wird beim Verkauf an Eigennutzer liegen.

- 4. Haben Sie eine generelle Vorstellung/ Idee zum zeitlichen Ablauf des Vermietungs- bzw. Verkaufsprozess in diesem Gebiet?**

Zum zeitlichen Ablauf des zukünftigen Vermietungs- und Verkaufsprozesses haben wir zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkrete Vorstellung.

- 5. Wir haben gelesen, dass es größere und kleinere Häuser geben soll. Welche sollen vermietet und welche sollen verkauft werden?**

Hier verweisen wir auf unsere Antwort zu Frage Nr. 3.

- 6. In der Aufgabenstellung steht, dass maximal Sechsgeschosser entstehen sollen. Ist dieses Limit aufgrund Ihrer Verkaufserfahrungen vorgegeben, da sich eventuell größere Geschossigkeiten schlechter verkaufen? Oder ist das eine Empfehlung, die wir nur als generellen Hinweis berücksichtigen sollen?**

Unsere Vorstellung - am Rand des Plangebietes höhere Geschossigkeiten zu planen - ist u.a. den Anforderungen an den Schallschutz geschuldet. Diese Vorstellung kann – dort wo städtebaulich und/ oder aus anderen Gründen sinnvoll – unterschritten aber auch überschritten werden.

- 7. Bezüglich Ihrer Erfahrungen mit ähnlichen Projekten: Benötigen alle Wohnungen Balkone und Gemeinschaftsflächen?**

Es ist anzustreben, dass alle Wohnungen der Geschosswohnungsbauten Balkone erhalten, da dies ein wichtiges Vermietungs- und Verkaufsargument ist. Gemeinschaftsflächen wie Höfe, Stellplätze und Gärten ergeben sich bei Geschosswohnungsbauten zwangsläufig. Gemeinschaftsräume z.B. im Keller und ggf. im Souterrain sind bei allen Geschosswohnungsbauten erforderlich (als Mieterkeller, Fahrradabstellräume, Müllräume etc.) und darüber hinaus in den Erdgeschossen bei Geschosswohnungsbauten am Stadtplatz (z.B. für soziale Nutzungen) denkbar.

- 8. Bezüglich Ihrer Erfahrungen mit ähnlichen Projekten: Benötigen die RHH und DHH immer einen privaten Garten und wenn ja, wie groß sollten diese durchschnittlich sein?**

Ja, RHH und DHH haben zwangsläufig einen privaten Garten. Die Gartengröße variiert nach Größe des Hauses und des Gesamtgrundstücks. Durchschnittliche Grundstücksgrößen für RHH und DHH sollten bei ca. 250 m² liegen. Die Größe der verbleibenden privaten Gartenfläche ergibt sich daraus.

9. Parken: Wie sieht Ihr idealer Parkplatzschlüssel für die verschiedenen Gebäudetypen aus?

Hierzu verweisen wir auf die Seite 31 und 32 der Aufgabenstellung.

10. /11. Wäre ein gemeinschaftliches Parkhaus für die RHH und DHH denkbar oder sollte jedes Haus seinen Parkplatz/ im Gebäude/ auf dem Grundstück oder wenigstens vor dem Grundstück haben? Sofern ein gemeinschaftliches Parkhaus denkbar wäre, wie weit entfernt von der Haustür sollte dies maximal gelegen sein?

Ergänzend zu dem in der Aufgabenstellung genannten Stellplatzschlüssel könnte man sich auch ein gemeinschaftliches Parken – z.B. als Lärmschutzbauwerk vorstellen. Dies ist jedoch kein „must have“. Bitte entscheiden Sie und machen Sie sinnvolle eigene Vorschläge.

12. Soziale und sonstige Einrichtungen: Ihre Aufgabenstellung nennt einige soziale und sonstige Einrichtungen, aber nicht immer deren gewünschten Standort. Haben Sie eine präzise Idee welche Einrichtungen das Plangrundstück benötigt und deren Standorte?

Dazu sollen von den Teilnehmern Vorschläge gemacht werden.

13. Was erwarten Sie, nur ein Zentrum mit allen Einrichtungen darin? Oder soll jedes Quartier seine eigenen Einrichtungen (z.B. Kindergarten und soziales Zentrum) bekommen?

Wichtig ist für uns ein gut funktionierendes Zentrum am Stadtplatz, so wie auf Seite 28 der Aufgabenstellung beschrieben. Weitere eigene ergänzende Vorschläge sind jedoch jederzeit willkommen.

14. Phasen/ Bauabschnitte: Haben Sie eine Vorstellung wie viele Phasen/ Bauabschnitte wir berücksichtigen sollen?

Ja, aber dazu werden entwurfsabhängig Vorschläge erwartet.

15. Soll das Quartier vor dem S-Bahnhof den ersten Bauabschnitt darstellen?

Im LOI (Anlage 3 zur Aufgabenstellung) ist vereinbart, dass „...eine zeitgleiche Herstellung der erforderlichen Wohnfolge- Einrichtungen, also Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und der gesamten verkehrlichen, technischen und sonstigen Infrastruktur sichergestellt wird...“ Somit ergibt sich zwangsläufig das Quartier um den Stadtplatz herum als erster Bauabschnitt.

16. Damit wir Nachhaltigkeitsaspekte prüfen können benötigen wir Angaben zur Hauptwindrichtung im Bereich des Plangebietes. Haben Sie diese Angaben?

Im Plangebiet ist die Hauptwindrichtung Süd-West. Eine skizzenhafte Darstellung in Form einer Windrose finden Sie anliegend.

17. Während der Einführungsveranstaltung gab es unterschiedliche Meinungen zu den einzuhaltenden Entfernungen zwischen der S-Bahn und den neuen Gebäuden. Es würde uns helfen, wenn wir dazu Abstandsangaben erhalten könnten.

Hinsichtlich der Immissionen durch Lärm, Schwingungen, Sekundarluftschall und E-Smog verweisen wir auf die vorliegenden Informationen in Form der Gutachten und Handlungsempfehlungen.

Hinsichtlich des ÖPNV sind als Erreichbarkeitsstandard die Zielwerte des Berliner Nahverkehrsplans
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/oePNV/nahverkehrsplan/
einzuhalten.

- 18. Da wir sicherstellen möchten, dass das Plangebiet eine angemessene Identität bekommt (unser Plan ist eine interessante und machbare Identität zu schaffen), wäre es wichtig alle verfügbaren Informationen darüber von der Grothgruppe zu erhalten, wie Sie bei anderen vergleichbaren Projekten das „Branding“ gemacht haben. Dies kann uns helfen Ihre Philosophie besser zu verstehen.**

Bitte schauen Sie sich dazu unsere Homepage <http://www.grothgruppe.de/> an. Bei weitergehenden Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und erwarten auch hier zunächst Ihre eigenen Vorschläge.

Groth Gruppe
Claus Gutberlet
14.05 2014

Anlage: Windrose

Windrosen für Berliner Raum

Die Wetterstation Berlin-Tegel liegt auf dem Flughafen am nordwestlichen Stadtrand. Die Umgebung ist nach Osten dicht bebaut, nach Westen liegt ein Waldgebiet mit den Havelseen. Der Windmesser befindet sich 10 m über Grund. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest (siehe Abbildung 1). Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,1 m/s.

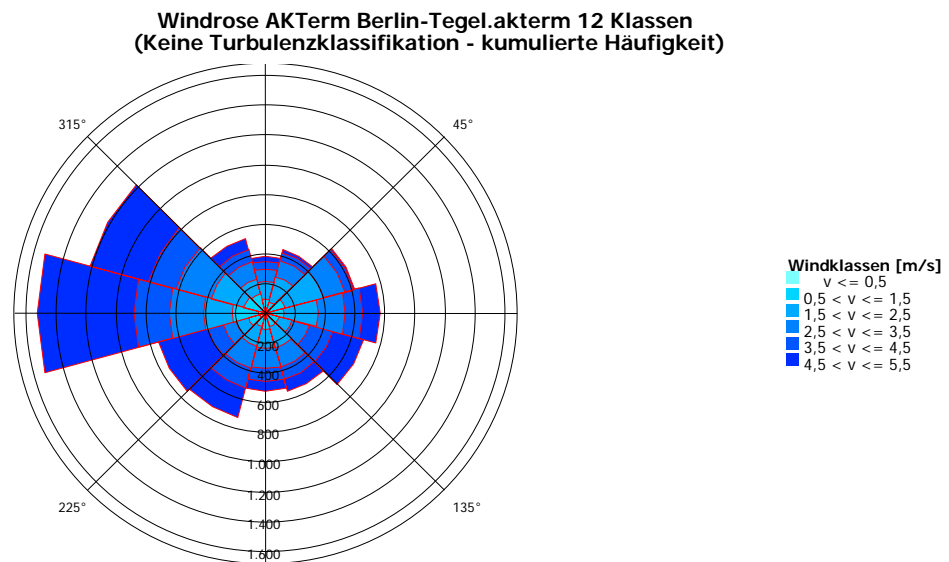


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung von Windrichtung und Windgeschwindigkeit an der DWD-Station Berlin-Tegel

An der Wetterstation Berlin-Tempelhof befindet sich der Windmesser 10 m über Grund. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest (siehe Abbildung 2).

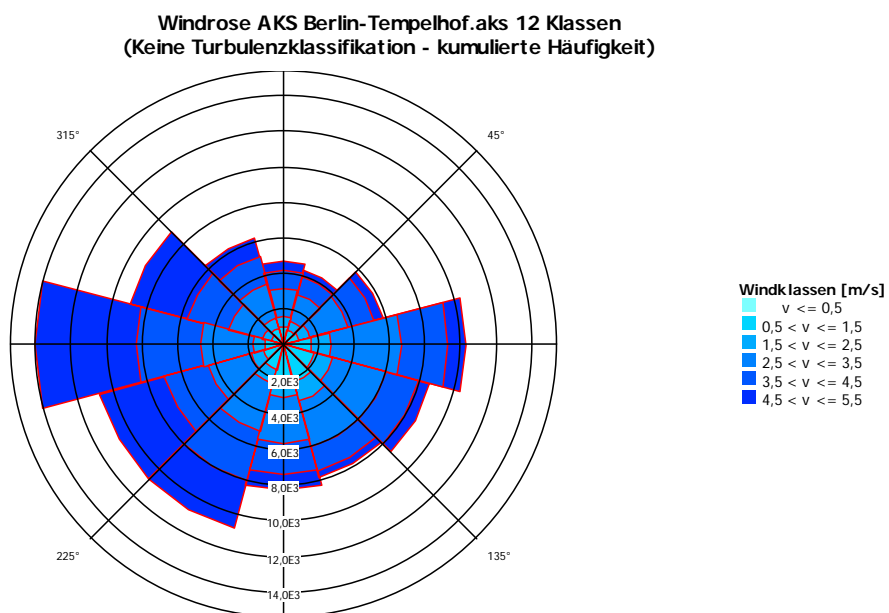


Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung von Windrichtung und Windgeschwindigkeit an der DWD-Station Berlin-Tempelhof