

Dokumentation I WBM Mieterinformation vom 28. November 2017

Mieterinformation

Am 28. November 2017 lud die WBM Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH alle Mieterinnen und Mieter der Köpenicker Straße 104-114 sowie benachbarte Anwohner*innen und Quartiersakteure zu einer Informationsveranstaltung in das Forum der Evangelische Schule Berlin Zentrum (ESBZ) ein, um zum aktuellen Stand des WBM Neubauvorhabens an der Köpenicker Straße vor 104-114 zu informieren.

Die Einladungen erfolgten für die Mieter*innen über einen persönlichen Mieterbrief. Zusätzlich wurden in allen Haushalten in unmittelbarem Umkreis von 500 m der Köpenicker Straße 104-114 durch den Einwurf von Postkarten auf die Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht. Erreicht wurden insgesamt ca. 2500 Haushalte der Heinrich-Heine-, Schmidt-, Annen-, Michaelkirch-, Ohm-, Runge- und Brückenstraße sowie des Heinrich-Heine- und Michaelkirchplatzes.

Über den E-Mail Verteiler des Runden Tisches konnten zusätzlich viele Anwohner*innen und Quartiersakteure wie die Jugendclubs, Kitas, die Mietervertretung, Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt sowie die Klubbetreiber erreicht werden. Die Veranstaltung wurde von ca. 130 Interessierten besucht, davon waren (lt. WBM) ca. 20 Mieter*innen der Köpenicker Straße 104-114 vertreten.

Nach einer herzlichen Begrüßung der Anwesenden durch Frau Ritter, Referentin der Geschäftsführung der WBM (Schwerpunktthemen: Mieterbeirat / Mieterrat / Partizipation), stellte Frau Walz von der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als Moderatorin das Programm des Abends vor und begrüßte die Referent*innen Frau Scharpf (WBM), Frau Laduch (Stadtplanungsamt Bezirk Mitte), Herrn Haas (Präventionsrat Bezirk Mitte) und Herrn Luchmann (L.I.S.T.). Nach jeder Vorstellung gab es die Möglichkeit für die Anwesenden Rückfragen an die Referent*innen zu stellen.

Die Inhalte wurden anhand von Beamer-Präsentationen vorgestellt. Ergänzend konnte das



Rednerin Frau Ritter (WBM), Moderation Frau Walz (L.I.S.T.) von li nach re



Rednerin Frau Scharpf (WBM)

städtebauliche Modell mit dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf besichtigt werden.

Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Frau Scharpf, Abteilungsleiterin des Bereichs Projektenwicklung der WBM stellte zu Beginn der Veranstaltung den aktuellen Sachstand des Neubauvorhabens an der Köpenicker Str. 104-114 vor. Dazu wies sie auf die Zielvorgaben der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat von Berlin und Berlins landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vom April 2017 hin, die für die WBM als eine der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins für alle Planungen und Bauvorhaben bindend sind. Dazu zählen sozialverträgliche Mieten, soziale Wohnraumversorgung, Wohnungsneubau und projektindividuelle Strategien zur Bürgerbeteiligung bei Neubauvorhaben. Eine der wichtigsten Regelungen, die sich aus diesen Vorgaben für den Wohnungsneubau ergeben, ist eine Erhöhung des WBM-Bestandes um 10.000 Mietwohnungen bis zum Jahr 2026. Weitere bindende Vorgaben der Kooperationsvereinbarung sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen von min. 50 % der Wohnungen mit 6,50 € /qm (gefördert) und bis zu 50 % der Wohnungen zu 10,00 € / qm (freifinanziert) sowie die Einhaltung von Vorgaben zum Wohnungsmix und vorgegebener Wohnungsgrößen.

Vorstellung Neubauvorhaben Köpenicker Str. vor 104-114

Nach einer positiven Beantwortung der ersten Bauvoranfrage wurde 2015 ein Planungswettbewerb in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung ausgeschrieben, die im Ergebnis Wohnen in einem 3-geschossigen Flachbau und Wohnen in einem 12-geschossigen Turm vorsehen. In 2016 wurde vom Bezirksamt Mitte ein positiver Bauvorbescheid erteilt, gegen den VATTENFALL Widerspruch eingelegt hat. Dieser Bauvorbescheid basierte auf der Einstufung des Areals als *allgemeines Wohngebiet* mit einer Lärmbegrenzung von 40 db(A) (nachts), die durch die Heizkraftanlage VATTENFALLS mit 43 db(A) überschritten würde. Hinzu kommen noch die Clubs, die den Schallpegel in der Summe um weitere ca. 2dB (A) auf insgesamt 45 dB(A) steigern würde. Die Bebauung wurde nach Diskussionen mit dem Bezirk in die Kategorie *Gemengelage* eingeordnet, die eine Lärmbegrenzung auf 45 db(A) (nachts) vorsieht. Eine zweite Bauvoranfrage zur Bestätigung von Art und Maß der baulichen Nutzung wurde im März 2017 gestellt. Diese wurde grundsätzlich durch das Bezirksamt bestätigt, jedoch stellt das Umweltamt ein Restrisiko fest, dass der Lärmschutz in heißen Nächten möglicherweise nicht eingehalten werden kann und forderte eine Lärmmessung nach Baufertigstellung, mit der Möglichkeit

Neubauvorhaben Köpenicker Straße 104 – 114

eine Wohnnutzung im Turm ggf. zu untersagen. Mit diesem Risiko suchte die WBM nach Lösungsansätzen und entschied sich für eine Nutzungsänderung im Turm von Wohnen zu Büronutzung. Dazu erfolgte im Oktober 2017 ein Gremienbeschluss zur Projektänderung. Frau Scharpf legte dar, dass der architektonische Entwurf Flachbau weiter ca. 78 Wohnungen im 1. und 2. OG mit 1,5 bis 4-Zimmerwohnungen vorsieht. Es wird eine Tiefgarage mit ca. 110 Stellplätzen gebaut. Der Turm ist 11-geschossig, mit flexibler Nutzung von Büroeinheiten zwischen 100 und ca. 450 qm. WBM Mieter werden bei der Belegung der Tiefgaragenplätze möglicherweise bevorzugt behandelt. Der Mietpreis bewegt sich nach bisherigen Berechnungen zwischen 100 und 120 €.

Frau Scharpf wies ausdrücklich darauf hin, dass sich die WBM in erster Linie als Wohnungsbauunternehmen versteht und bedauerte die Verringerung der Anzahl von Wohnungsneubau. Sie erklärte die Entscheidung damit, dass die WBM das unternehmerische Restrisiko durch die Auflagen des Umweltamtes für die Umsetzung einer Wohnnutzung im Turm nicht tragen kann, weil dies das gesamte Projekt gefährde.

(Siehe hierzu Präsentation: *Bürgerinformationsveranstaltung am 28.11.2017 – WBM Neubauvorhaben Köpenicker Str vor 104-114.pdf*)

Einbindung des Bauvorhabens in die Quartiersentwicklung

Frau Laduch, Leiterin des Stadtplanungsamtes Bezirk Mitte, stellte in ihrer Präsentation dar, wie die Planungen der WBM in die bezirkliche Quartiersentwicklung eingebettet sind und



Rednerin Frau Laduch (Bezirk Mitte)

Neubauvorhaben Köpenicker Straße 104 – 114

dass diese trotz Nutzungsänderung im Turm das städtebauliche Konzept konsequent weiterverfolgten. In ihren Ausführungen ging sie auf die Architektur und den Städtebau, die geschichtliche Entwicklung, die Zusammensetzung der Wohnungsgrößen und die Bewohnerstruktur des Blockinnenbereichs Heinrich-Heine-Straße ein und stellte das bezirkliche Blockentwicklungskonzept vor. Dieses hat zum einen das Ziel, den Blockrand baulich zu verdichten, um die durch den DDR-Wohnungsbau vorgegebene Klarheit der städtebaulichen Figur zu erhalten. Darüber hinaus sollen die Freiraumqualitäten der Blockinnenbereiche qualifiziert werden, wobei bestehenden Baulichkeiten nur behutsam ergänzt werden sollen. Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Wegevernetzung im Block und Durchwegung in den Hofbereichen. Frau Laduch betonte, dass der Bezirk in der Verantwortung steht, mind. 25 % Wohnungsbau gemäß dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung und der sozialen Infrastrukturstandorte zu sichern und befürwortete das Neubauvorhaben der WBM. Die Themen Verkehr (Parkraumbewirtschaftung, Erschließung des Quartiers) und Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten (nächtliche Clubbesucher, Drogenproblematik, Denkmalschutz, etc.) stellte Frau Laduch ganz gezielt als bezirkliche Aufgaben der Quartiersentwicklung in Abgrenzung zu den Aufgaben der WBM vor und wies auf die Aufgaben des Präventionsrates Nördliche Luisenstadt Bezirk Mitte hin, die Herr Haas in seinem anschließenden Vortrag kurz präsentierte.

(Siehe hierzu Präsentation: *Blockentwicklungskonzept Heinrich-Heine-Straße – Bezirksamt Mitte.pdf*)

Vorstellung der Arbeit Präventionsrat, Runder Tisch

Herr Haas vom Präventionsrat Nördliche Luisenstadt Bezirk Mitte ist für die Moderation des Runden Tisches zuständig. Der Runde Tisch ist ein öffentliches Bürgergremium zum Informationsaustausch sowie zur Erarbeitung individueller Lösungen von nachbarschaftlichen Konflikten im Quartier. Die Themen des Runden Tisches sind das gesteigerte Müllaufkommen, die Umgestaltung U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße, Umgang mit Drogenproblematik und der Umgang mit der zunehmenden Verkehrs- und Lärmbelastung für die Quartiersbewohner. Herr Haas lud alle Interessierten zum nächsten Runden Tisch im Januar 2018 ein und teilte für Rückfragen wie beispielsweise zur neuen Parkraumbewirtschaftung ab dem ersten Quartal 2018 seine Kontaktdaten mit: Thorsten Haas, thorsten.haas@ba-mitte.berlin.de www.berlin.de/ba-mitte/praeventionsrat
Telefon ++49 30 9018-32251

(Siehe hierzu Präsentation: *Vorstellung Runder Tisch Köpenicker Straße – Präventionsrat Bezirk Mitte.pdf*)

Vorstellung Beteiligung und Mieterberatung für das WBM Neubauvorhaben Köpenicker Str. 104-114

Abschließend stellte Herr Luchmann (L.I.S.T. GmbH) das Konzept zur Beteiligung und Mieterberatung für das WBM Neubauvorhaben Köpenicker Str. vor, das ein mehrstufiges Verfahren vorsieht. Mit der Anwohner*innen Informationsveranstaltung wird eine offene



Herr Haas (Präventionsrat Bezirk Mitte)



Herr Luchmann (L.I.S.T.)

Kommunikation zwischen Bauherrin, Mieter*innen und Akteuren im Umfeld gestartet. Ziel des dreistufigen Beteiligungskonzeptes ist es über Information, Konsultation und Mitwirkung, eine transparente Darstellung der Beteiligungsmöglichkeiten und des zeitlichen Ablaufs geben.

Das Konzept sieht dabei zunächst das Sammeln unterschiedlichster Konflikte vor, um diese an die passenden Ansprechpartner*innen im Bezirk oder bei der WBM weiterzureichen.

Nach der Information der Anwohner*innen wird Mitte Dezember in der Konsultationsphase mit Mieter*innenbefragungen und Mieter*innengesprächen begonnen, die von einer mobilen Ausstellung in den Hauseingängen der Köpenicker Straße 104 – 114 begleitet wird.

Zusätzlich wird es eine Onlinebefragung zum Bauvorhaben geben. Die Ergebnisse der Befragung und Gespräche werden in einer Anwohner*innen-Versammlung im März 2018 präsentiert. Ab April sollen die Mieter*innen in einer Werkstatt an konkreten Gestaltungen mitwirken können.

(Siehe hierzu Präsentation: *Beteiligung und Mieterkommunikation Bauvorhaben Köpenicker Straße 104-114.pdf*)

Rückfragen und Diskussion

Der Vortrag zum Stand des Bauvorhabens der WBM, die Präsentation des Blockkonzeptes Heinrich-Heine-Straße und der Arbeit des Runden Tisches (Bezirk Mitte) sowie die Vorstellung des Beteiligungskonzeptes (L.I.S.T.) wurden von den ca. 130 Besucher*innen der Veranstaltung interessiert und mit bis zu 30 Fragen und Anmerkungen intensiv kommentiert und diskutiert.

Die Mehrzahl der Wortmeldungen wurde von Anwohner*innen aus dem quartiersnahen Umfeld gestellt. Besonders aktiv und engagiert diskutieren BVV-Bauausschussvorsitzender Herr Bertermann (Grüne), Herr Hobrack von der Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt mit 4 weiteren Vertreter*innen der Betroffenenvertretung, ein Anwohner der Berolina Genossenschaft sowie ca. 7 Mieter*innen der Köpenicker Straße 104-114. Die Hauptthemen der Diskussion waren die Nutzungsänderung des Büroturms, die Lärmproblematik, die Auswirkungen der Bauphase auf den Bestand (Baumfällungen, Standorte für Fahrräder, Müllplätze), allgemeine Fragen zum Bauprojekt, zum Parken und zur Parkraumbewirtschaftung sowie zur Konzipierung des Beteiligungsverfahrens.

Im Fokus der Diskussion stand die Kritik an dem gewählten Vorgehen der WBM, die Mieter*innen und Akteure aus dem Quartier nach Erkennen des Lärmproblems nicht früher einbezogen zu haben. Es wäre der Wunsch gewesen, an der Entscheidung zu partizipieren, ob an dem geplanten Neubauvorhaben festgehalten oder ob es zu einer neuen Ausrichtung des Projektes kommen soll. Diese Kritik wurde von der L.I.S.T. GmbH aufgenommen, sie erläuterten die nächsten Schritte: Mietergespräche in den Hausaufgängen im Dezember 2017 und vertiefende Gespräche mit den Akteuren und Netzwerken (RT, BV, Kulturverein, Clubkommission, Kinder- und Jugendeinrichtungen) im Dezember 2017 und Januar 2018 durchzuführen.

Einige Mieter*innen aus der Köpenicker Straße 114 äußerten, dass sie bisher eine große Akzeptanz für das Bauvorhaben der WBM zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums hatten und zeigten sich entsetzt über die Nutzungsänderung des Büroturms. In der Diskussion wurde mit großem Engagement darum gerungen, wie mit der zukünftigen Entwicklung des Projektes umgegangen und wie das Wohnprojekt gerettet werden könnte. So wurde eine Mischnutzung für den Büroturm, die Halbierung der Höhe vom Turm oder der Verzicht auf den Bau des Turms unter Beibehaltung des Flachbaus vorgeschlagen. Tenor der Beiträge war, dass die Bebauung an diesem Ort, unter der Maßgabe dort dringend notwendigen Wohnungsbau zu errichten, im Jahr 2015 eine Akzeptanz gefunden habe, eine Umplanung in einen Büroturm jedoch nicht hinnehmbar sei.

Neubauvorhaben Köpenicker Straße 104 – 114

Die Veranstaltung bot nicht ausreichend Zeit, um die komplexen Zusammenhänge zur Lärmproblematik, die für die Entscheidung der WBM zur Nutzungsänderung ausschlaggebend war, für Alle verständlich zu erläutern. Hier konnte auf die bevorstehende Informationsmöglichkeit durch die Mieter*innen-Gespräche in der Mobilen Ausstellung vom 11.-16.12.17 in den Hauseingängen der Köpenicker Straße 104-114 verwiesen werden. Die in der Diskussion gestellten Fragen wurden thematisch zusammengestellt, die Antworten finden Sie im Dokument: *Zusammenfassung der Fragen und Antworten der Diskussionsveranstaltung vom 28.11.17.docx*.

21.12.2017 Annette Overmeyer / Susanne Walz