

Areal Stralauer Allee

Beteiligung bei der Quartiersentwicklung Osthafen

Dokumentation der Informationsveranstaltung zum Beteiligungsverfahren Quartiersentwicklung Osthafen am 03. Juli 2017

Am 03. Juli 2017 hat die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH zu einer Informationsveranstaltung zur Bürgerbeteiligung bei der Quartiersentwicklung in die Zwingli-Kirche eingeladen. Ziel der Informationsveranstaltung war es, die Mieter*innen über den geplanten baulichen Veränderungsprozess zu informieren und die Quartiersqualitäten sowie die Ergebnisse der wöchentlichen Mieterberatungsgespräche im ehemaligen Waschhaus und der Befragungen der Anwohner*innen in einem Dialog zwischen Politik, Planer*innen, WBM und den Bewohner*innen im Quartier zur Diskussion zu stellen. Unter den Redner*innen waren Baustadtrat Florian Schmidt, Stadtplanerin, Architektin Prof. Christa Reicher, Annette Overmeyer und Christian Luchmann von der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH sowie Regina Batzke und Lutz Keßels von der WBM. Die Veranstaltung wurde von Susanne Walz (L.I.S.T. GmbH) moderiert. Mit rund 140 Besucher*innen kam ein interessiertes und engagiertes Publikum zusammen, das die Gelegenheit für Rückfragen und Diskussionsbeiträge nutzte. In seiner Begrüßungsansprache bedankte sich Herr Lutz Keßels, Bereichsleiter Quartiersentwicklung der WBM, für ihr zahlreiches Erscheinen und erläuterte die Haltung der WBM zur Wohnungsneubauoffensive Berlin.

Möglichkeiten und Chancen von Beteiligungsverfahren

Herr Schmidt, Stadtrat für Bauen, Planen und Facility Management des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg erläuterte den Anwesenden die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus für die wachsende Bevölkerung Berlins durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Der Stadtsoziologe und ehemalige Atelierbeauftragte des Senats betonte die Vorteile und Chancen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung und rief die Mieter*innen dazu auf, sich aktiv an der Quartiersentwicklung zu beteiligen. Dabei bot Herr Schmidt als Ansprechpartner und Interessensvertreter seine Unterstützung für die Belange aller Menschen im Quartier an. Er lud die Bürgerinnen und Bürger bei individuellen Fragen und Problemen in seine Bürgersprechstunde ein und



Stadtrat Florian Schmidt

© L.I.S.T. GmbH

kündigte seine Bereitschaft an, bei Bedarf übergeordnete Fragestellungen wie z.B. die Darstellung bezirklicher Infrastrukturkonzepte, auf einer gesonderten Informationsveranstaltung zu erörtern.

Quartiersanalyse und Potentiale zur Quartiersentwicklung

Frau Prof. Reicher erläuterte ihre in der Ausstellung gezeigte Quartiersanalyse. Sie betonte die Potentiale der Mieter- und Anwohner*innen-Beteiligung und zeigte zwei mögliche Ansätze zur Quartiersentwicklung. Die erste Gestaltungsvariante stärkt die bestehende Funktion der Innenhöfe als privat genutzte Rückzugs- und Erholungsorte. Sie sieht vor, den inneren privaten Kern der Höfe mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie Spielbereiche, Treffpunkte, Aufenthaltsbereichen sowie Flächen zum Abstellen von Fahrrädern zu umranden. Diese Variante stärkt die Differenzierung zwischen privaten und halböffentlichen Flächen.



Prof. Christa Reicher

© L.I.S.T. GmbH

Areal Stralauer Allee

Beteiligung bei der Quartiersentwicklung Osthafen

Im Unterschied dazu bietet die zweite Variante durchgängig halböffentliche Nutzungen durch Stärkung des gemeinschaftlich genutzten Freiraums an. Der grüne Charakter des Quartiers wird um weitere Nutzungen ergänzt. Dabei besteht die Möglichkeit, den gemeinschaftlichen Freiraum mit privaten Wohnbereichen der Erdgeschosse (Balkon, Terrasse) gestalterisch zu verbinden.

(Siehe hierzu die Präsentation „Analyse und Varianten der Freiraumentwicklung im Quartier Osthafen“ von reicher haase assoziierte GmbH im Anhang)

Vorstellung der Ergebnisse aus den Anwohner*innen-Befragungen

Das Team der L.I.S.T. hat gemeinsam mit der WBM die Ausstellung zu den Quartierspotentialen sieben Wochen betreut und eine ergänzende Befragung der Bewohner*innen zu Qualitäten, Entwicklungsbedarfen und Bedenken bei der Quartiersentwicklung durchgeführt. Frau Overmeyer stellte die Ergebnisse vor, die auf einem Rücklauf von 80 Fragebögen (ca. 17% der Haushalte) bis zum 26.6.17 basierten. Sie wurden durch qualitative Ergebnisse aus den Gesprächen, die während der Ausstellung geführt wurden, ergänzt. Die Auswertung der Befragungen zeigte, dass der Erhalt der Innenhöfe mit ihrem alten Baumbestand als Ort für Ruhe und Erholung für einen großen Teil der Befragten oberste Priorität besitzt. Eine gute Nachbarschaft, der Hausmeister vor Ort als Ansprechpartner, die gute Anbindung an andere Bezirke durch die Nähe der S-Bahn, die Nähe zum Rudolfskiez und die Möglichkeit, Flächen privat nutzen zu können, wurden gleichermaßen als wichtige Standortfaktoren beschrieben. Das weniger häufig genannte Bedürfnis nach Privatheit, z.B. dem Wunsch nach einem eigenen Balkon, gewann bei den Gesprächen im Zusammenhang mit dem Zuzug von mehr Menschen ins Quartier an Bedeutung. Die Innenhöfe wurden als grüne Oase und Ausgleich zur lauten Stralauer Allee beschrieben. Sie sollten in ihrer Struktur erhalten bleiben. Gewünscht wurde lediglich eine bessere Pflege und Ausstattung der gemeinschaftlich genutzten Flächen. Häufig genannt wurde der Wunsch nach einer besseren Ausstattung der Spielplätze und mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren. Weniger häufig genannt, aber oft in den Beratungsgesprächen thematisiert, wurden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe der Bestandsbauten. Die Befragungen der

Anwohner*innen zur Quartiersentwicklung haben ebenso wie die Gespräche in den Beratungszeiten gezeigt, dass ein hoher Informationsbedarf hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen existiert und dass die Bewohner*innen verunsichert sind, da sie nicht wissen, was auf sie zukommt.



Annette Overmeyer

© L.I.S.T. GmbH

Die Bewohner*innen gehen von einer maximalen Belastung durch Lärm und Staub während lang anhaltender Baumaßnahmen aus. Sie erwarten, dass sich die Freifächensituation durch Baumfällungen und Versiegelung verschlechtert und befürchten, dass die Mieten so stark angehoben werden, dass sie nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen wegziehen müssen. Es gibt erhebliche Bedenken hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude. Besonders die Menschen, die sehr lange im Quartier leben, haben die Ausstellung im ehemaligen Waschhaus dazu genutzt, um ihre Befürchtungen hinsichtlich der Statik der Häuser wiederholt zu bekräftigen.

*(Siehe hierzu die Präsentation „Auswertung der Anwohner*innen-Befragung“ der L.I.S.T. im Anhang)*

Was bedeuten die Themen der Befragungen für die weitere Planung?

Herr Keßels von der WBM griff die Themen aus den Anwohner*innen-Befragungen und der Mieter*innen-Beratung auf und betonte zu Beginn seiner Ausführungen, dass keine fertigen Pläne zur Quartiersentwicklung bestehen, sondern Planungsvarianten, über die gemeinsam mit den Mieter*innen und Anwohner*innen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens diskutiert werden soll. Die WBM wird im weiteren Beteiligungsverfahren verschiedene Bebauungsvarianten vorstellen. Es steht nicht zur Diskussion ob, sondern wie gebaut wird.

Areal Stralauer Allee

Beteiligung bei der Quartiersentwicklung Osthafen



Lutz Keßels

©L.I.S.T. GmbH

Die Befragungen der Mieter*innen und die Freiraumanalyse im Quartier haben gezeigt, dass der Erhalt der grünen Innenhöfe als ruhiges Wohngebiet für die Mehrheit der dort lebenden Menschen oberste Priorität hat. Auch die WBM hat die Qualität des Quartiers mit seiner besonderen Bebauungsstruktur erkannt und misst dem Erhalt der Freiflächenstruktur bei der Quartiersentwicklung ebenfalls einen hohen Stellenwert bei. Die Schaffung von mehr Wohnraum durch eine Aufstockung der Bestandsbauten kann dies gewährleisten, da wenige zusätzliche Flächen versiegelt werden und die bestehende Struktur der Innenhöfe mit dem alten Baumbestand erhalten werden können. Herr Keßels informierte ausführlich zum zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen. Die bisherigen Planungen sehen vor, den Bauantrag im Frühjahr 2018 einzureichen, so dass der Baubeginn des ersten Bauabschnittes im II. Quartal 2019 erfolgen könnte. Die geplante Aufstockung ist in vier Bauabschnitte aufgeteilt.

Geplant ist der Baubeginn mit Bauabschnitt A, der die Gebäude an der Stralauer Allee 31, 31A, 31C, Stralauer Allee 32, 32A, 33 und Danneckerstr. 23, 25, 27, 29 zusammenfasst. Die Reihenfolge der übrigen drei Bauabschnitte B bis D kann innerhalb der noch zu erarbeitenden Bebauungsvarianten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens diskutiert werden.

Um auf die Befürchtungen der Bewohner*innen bezüglich der Standsicherheit der Bestandsgebäude einzugehen, informierten Herr Schmidt und Herr Keßels ausführlich über das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Prüfung der Gebäudestatik und des Brandschutzes durch die bezirkliche Bauaufsichtsbehörde.

Er zeigte Konstruktion und besondere Eigenschaften des Plattenbautyps Q3A und erläuterte die technische Durchführbarkeit von Dachaufstockungen.

In seinen Ausführungen machte Herr Keßels deutlich, dass die WBM die Sorgen der Bevölkerung durch den Zuzug von mehr Menschen ins Quartier ernst nimmt. Er stellte einerseits dar, dass übergeordnete Planungen auf bezirklicher Ebene bestehen, die sich mit den sich ändernden Bedarfen zur Infrastrukturversorgung und Parkraumbewirtschaftung im Quartier Osthafen beschäftigen. Andererseits wies er auf die Möglichkeit hin, dass die WBM durch den Neubau auf den ausgewiesenen Baufeldern Räume für zusätzliche Gewerbenutzungen und infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen schaffen könnte.

(Siehe hierzu die Präsentation „Informationen zum geplanten Bauvorhaben“ der WBM im Anhang)



Susanne Walz, Stadtrat Florian Schmidt, Christian Luchmann, Prof. Reicher, Lutz Keßels

© L.I.S.T. GmbH

Areal Stralauer Allee

Beteiligung bei der Quartiersentwicklung Osthafen

Diskussionsrunde - Fragen und Antworten zum geplanten Bauvorhaben

Nach den Ausführungen zu Qualität, Änderungsbedarfen und Bedenken zur Quartiersentwicklung und den Informationen zum geplanten Bauvorhaben durch Herrn Keßels gab es Zeit, um Fragen aus dem Publikum zu beantworten. Auf dem Podium waren Herr Baustadtrat Schmidt, Frau Prof. Reicher, Herr Keßels und Herr Luchmann von der L.I.S.T. zum Gespräch bereit. Die Fragen und Antworten wurden dokumentiert und wurden an alle Mieter*innen und Anwohnerverwaltungen verteilt.

*(Siehe hierzu „Fragen und Antworten zum geplanten Bauvorhaben durch die Mieter- und Anwohner*innen“ im Anhang)*

Was sind die nächsten Beteiligungsschritte zur Quartiersentwicklung?

Herr Luchmann von der L.I.S.T. stellte die weiteren Schritte des Beteiligungsverfahrens vor, die zunächst bis Ende des Jahres 2017 geplant sind. Ab dem 25. September 2017 wird zur Beteiligung der Bewohner*innen ein Workshop durchgeführt. Geplant ist, dass jedes Haus durch möglichst 2 Personen vertreten wird.



Christian Luchmann

©L.I.S.T. GmbH

Die Ergebnisse des Workshops sollen in die weitere Planung der Baumaßnahmen einfließen und ab Ende Oktober im ehemaligen Waschhaus für eine breite Öffentlichkeit ausgestellt werden. Voraussichtlich Ende November wird die Ausstellung dann zusätzlich zu den Workshop-Ergebnissen erste Bebauungsvarianten zeigen. Es besteht dann die Möglichkeit für die Bewohner*innen, verschiedene Bebauungsvarianten kennenzulernen und zu diskutieren.

Auch im Jahr 2018 wird die Beteiligung der Bewohner*innen weitergeführt, angepasst an laufende Planungsschritte. Dazu werden die Mieter- und Anwohner*innen kontinuierlich informiert. *(Siehe hierzu die Präsentation „Weitere Beteiligungsschritte“ durch die L.I.S.T. im Anhang)*

Beteiligen! Aufruf zur Bildung eines Mieterbeirates im Quartier Osthafen

Basis für die Arbeit des Mieterbeirates ist eine 2015 zwischen der WBM und den Mieterbeiräten abgeschlossene Vereinbarung, die eine Zusammenarbeit zwischen Mieterbeirat und WBM regelt. Ziel ist es, die Belange aller Mieterinnen und Mieter gegenüber der WBM zu vertreten und das Zusammenleben im Quartier aktiv mitgestalten zu können. Auf der Informationsveranstaltung stellte Frau Batzke, Abteilungsleiterin Quartiersbetreuung der WBM dar, wie innerhalb der weiteren Beteiligungsschritte durch die Mitwirkung eines Mieterbeirates Möglichkeiten der Beteiligung bestehen. Unmittelbar nach der Informationsveranstaltung konnte eine weitere Kandidatin gewonnen werden. Damit haben sich bis zum 03. Juli 2017 insgesamt 6 Kandidat*innen für den Mieterbeirat Osthafen gemeldet, die sich Ende Juli 2017 zu einem Aufklärungs- und Informationsgespräch mit der WBM treffen werden und als Kandidat*innen zur Wahl stellen können.

Dank und Ausblick

Die Informationsveranstaltung dauerte drei Stunden. Nicht allen Besucher*innen war es möglich, bis zum Ende zu bleiben. Herr Keßels dankte ihnen und den Anwesenden im Namen der WBM für ihre Aufmerksamkeit und den gemeinsamen Dialog und kündigte an, dass die Ergebnisse der Befragung sowie eine Darstellung der Vorträge und Diskussionsergebnisse zeitnah sowohl als Mieterschreiben und auch auf der Webseite der WBM veröffentlicht werden.

Herr Keßels bedankte sich bei Herrn Baustadtrat Schmidt, Frau Prof. Reicher, Frau Batzke und dem Team der L.I.S.T. GmbH für ihre Beiträge und

07.08.2017 Annette Overmeyer

17.08.2017 Überarbeitung Lambertz