

Workshop mit potenziellen Nutzer:innen: Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße

Hintergründe zum Projekt und Verfahren

An der Franz-Künstler-Straße entsteht, entwickelt durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, ein neues Stück Stadt. Einige Eckpunkte der Planung sind bereits gesetzt: Wohnungen sollen entstehen, Teile davon als geförderter Wohnraum. Eine Grün- und Spielfläche ist geplant, ebenso wie eine Kita und Flächen für einen Supermarkt. Es wird Wohnraum für Geflüchtete gebaut, Teile davon sollen experimentell konzipiert sein. Die genauen Rahmenbedingungen für die Planung werden derzeit vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Zusammenarbeit mit der Gewobag und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) in einem Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Entwurf. Aus diesem werden konkrete Vorgaben hinsichtlich des Maßes (Dichte der Bebauung sowohl in der Höhe als auch in der Breite) und der Art (z. B. Wohnen oder Gewerbe) der baulichen Nutzung abgeleitet, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Parallel zu dem formellen Bebauungsplanverfahren hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in Zusammenarbeit mit LokalBau im Oktober 2022 die asum GmbH mit der Prozessbegleitung eines informellen Beteiligungsverfahrens beauftragt, das dem formellen Verfahren an die Seite gestellt wird. Informell, weil es keine Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrens auf Grundlage des Baugesetzbuches gibt. Ziel des informellen Verfahrens ist es, auch anderen Akteuren z. B. aus der Zivilgesellschaft die Möglichkeit zu geben, Bedarfe und Ideen an die Planung an der Franz-Künstler-Straße einzubringen. Dafür wurden im Kern drei Formate umgesetzt:

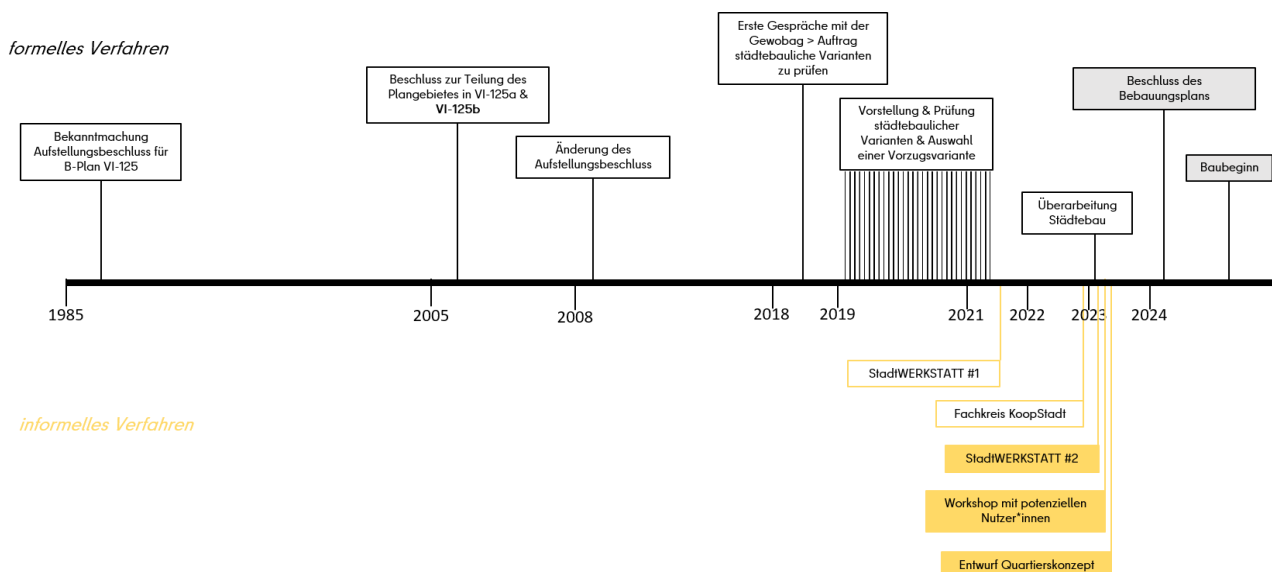
- **Sitzung des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung zur Franz-Künstler-Straße:** Das Fachgremium mit Expert:innen aus den Bereichen Stadtplanung, Städtebau, Architektur und Beteiligung wurde von Bezirksstadtrat Florian Schmidt im Zuge der Implementierung der LokalBau Strategie neu gegründet, um Ansätze kooperativer / gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung zu identifizieren, zu stärken und übertragbar zu machen und gleichzeitig über konkrete Planungen im Bezirk zu diskutieren. Gegenstand der ersten Sitzung des Fachkreises im Dezember 2022 war die als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitete und bis dahin von Gewobag und Bezirk ausgewählte städtebauliche Vorzugsvariante für die Franz-Künstler-Straße. Aus dem Fachkreis gingen Anregungen für eine Überarbeitung dieser Vorzugsvariante hervor. Im Ergebnis bildete sich eine Kleingruppe, die konkrete Entwurfskriterien für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs erarbeitete. Auf dieser Grundlage entwickelte das LokalBau-Team ein neues städtebauliches Konzept, das der bestehenden Vorzugsvariante als weiteres Szenario an die Seite gestellt wurde und als Arbeitsstand im Rahmen der nachfolgenden Beteiligungsformate vorgestellt und diskutiert wurde.
- **StadtWERKSTATT #2:** Nachdem bereits im Jahr 2021 auf einer ersten StadtWERKSTATT Impulse für die Entwicklung des Neubau-Quartiers gesammelt und diskutiert wurden, folgte am 23. Februar 2023 eine zweite StadtWERKSTATT. Es handelt sich hierbei um ein durch den Bezirk in Kooperation mit LokalBau entwickeltes Format, um über aktuelle Themen und Planungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ins Gespräch zu kommen und mit Akteuren

aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft gemeinsame Ideen zu entwickeln. Auf der StadtWERKSTATT wurde das durch den Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung weiterentwickelte städtebauliche Konzept vorgestellt und in einem Workshopformat mit den Anwesenden Ideen, Anregungen und Erfahrungen u. a. zu Nutzungspotenzialen und Freiraumgestaltungen am Standort diskutiert und festgehalten. Ziel war es auch, Menschen kennenzulernen (aus der Nachbarschaft oder anderen organisierten Zusammenhängen), die konkret als zukünftige Nutzer:innen (für Wohnen, soziale/ gewerbliche/ nachbarschaftliche Erdgeschossnutzungen oder Freiraum- Gartenprojekte) am Standort in Frage kommen, um diese im Sinne einer kooperativen Standortentwicklung möglichst früh in den Planungsprozess einbinden zu können und den weiteren Prozess mit allen beteiligten Akteuren gemeinsam zu gestalten.

- **Workshop mit potenziellen Nutzer:innen:** Ergänzend zur StadtWERKSTATT #2 wurde im März 2023 ein Workshop organisiert, der sich konkret an potenzielle Nutzer:innen aus den Bereichen (gemeinschaftliches) Wohnen/Wohngruppen, gemeinwohlorientierte gewerbliche, soziale, kulturelle Erdgeschoss- und Freiraumnutzung richtete, um ihre Bedarfe an die Planung und den Prozess sowie ihre Ressourcen für die Beteiligung im Verfahren zu erfahren und eine erste Vernetzung zu ermöglichen. Ziel ist es, die hier ermittelten Bedarfe mit den Planungen der Gewobag zusammenzubringen.

Die Zusammenführung der Ergebnisse aus den drei Formaten der informellen Beteiligung erfolgt in Form eines **Quartierskonzeptes**. Ziel ist es, den relevanten Akteuren (v. a. Gewobag, Bezirk) ergänzend zu den im Bebauungsplan festgesetzten und damit verpflichtenden Vorgaben weiterführende Empfehlungen in Bezug auf Nutzungspotenziale und Freiraumgestaltung sowie die Einbindung potenzieller Nutzer:innen an die Hand zu geben sowie offene Fragestellungen und mögliche Konfliktpunkte herauszustellen, die es im weiteren Prozessverlauf zu berücksichtigen und zu beantworten gilt. Anders als der Bebauungsplan ist die Umsetzung der Empfehlungen aus dem Quartierskonzept nicht bindend. Die Fertigstellung des Konzepts ist für den Sommer 2023 geplant.

Um in der Zwischenzeit Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten zugänglich zu machen, wurden die Ergebnisse der StadtWERKSTATT #2 sowie des Workshops mit potenziellen Nutzer:innen separat dokumentiert und über die Webseite der Baustelle Gemeinwohl veröffentlicht.



Darstellung und zeitliche Abfolge des formellen und informellen Verfahrens (asum GmbH, 2023)

Dokumentation des Workshops mit potenziellen Nutzer:innen

Am 16. März 2023 kamen auf Einladung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg in Kooperation mit der asum GmbH und LokalBau 36 Menschen im Kiezraum auf dem Dragonerareal zusammen, um gemeinsam über das städtebauliche Konzept für die Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße sowie Bedarfe aus Sicht potenzieller Nutzer:innen zu diskutieren. Auf der rund dreistündigen Veranstaltung kamen allgemein an dem Projekt Interessierte und potenzielle Nutzer:innen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Nachbarschaft miteinander ins Gespräch.

Die Einladung zu der Veranstaltung erfolgte im Rahmen der StadtWERKSTATT #2 im Februar 2023, über die Internetseite der Baustelle Gemeinwohl sowie über die Ansprache von Intermediären und Vertreter:innen bekannter Interessensgruppen, Organisationen und Initiativen aus den Bereichen gemeinschaftliches Wohnen, Klein- und gemeinwohlorientiertes Gewerbe, Flucht und Migration sowie Freiraum und Urban Gardening. Ziel war es, potenzielle Nutzer:innen kennenzulernen, untereinander zu vernetzen sowie ihre Bedarfe und Ressourcen zu erkunden. Damit soll die Chance genutzt werden, potenzielle Nutzer:innen für die Erdgeschosszonen, für Projekte im Außenbereich sowie für gemeinschaftliche Wohnnutzungen in den Planungsprozess einzubinden und ihre Bedarfe frühzeitig mit den Planungen der Gewobag zusammenzubringen. Zentrale Fragestellungen für den Workshop waren:

Welche Bedarfe stellen potenzielle Nutzer:innen an die Neubauentwicklung? Welche davon werden durch das städtebauliche Konzept bereits abgedeckt, wo besteht weiterer Aushandlungsbedarf?

Welche Ressourcen haben potenzielle Nutzer:innen, um sich in den Planungsprozess einzubringen? Was braucht es, um diese Einbindung zu fördern?

Wie können konkrete Bedarfe sowie mögliche Nutzer:innen für den Standort mit (den Planungen) der Gewobag zusammengebracht werden? Was braucht es für eine kooperative Planung?



Ergebnissammlung (asum GmbH, 2023)

Begrüßung

durch Stadtrat

Florian Schmidt

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Florian Schmidt, Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg die Anwesenden und machte auf die Bedeutung der Planungen an der Franz-Künstler-Straße aufmerksam. Da es sich um eines der letzten großen Nachverdichtungspotenziale im Bezirk handele, lege der Bezirk besonders großen Wert darauf, was hier entstehe. Dafür wurde dem formellen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bebauungsplanerstellung zusätzlich ein informelles Beteiligungsverfahren an die Seite gestellt, um Bedarfe und Ideen kennenzulernen und in die Planung einbeziehen zu können. Ziel sei es, den Standort an der Franz-Künstler-Straße in kooperativer Zusammenarbeit zwischen Bezirk, Gewobag, LAF und Zivilgesellschaft mit einem besonderen Fokus auf potenziellen zukünftigen Nutzer:innen zu entwickeln.

Das frühzeitige Kennenlernen und die Einbindung potenzieller Nutzer:innen seien dabei ein Kernelement und ein Alleinstellungsmerkmal des Verfahrens. Vorgespräche mit der Gewobag hatten ergeben, dass diese sich neben dem allgemeinen Sammeln möglicher Bedarfe und Wünsche für den Standort den Kontakt zu konkreten Nutzer:innen und möglichen zukünftigen Betreiber:innen wünsche – auch um sicherzustellen, dass die entwickelten Räume und Konzepte später auch nachgefragt werden. Es müsse im Nachgang zum Workshop gemeinsam mit der Gewobag überlegt werden, wie die Einbindung potenzieller Nutzer:innen in die Planung erfolgen könne. Der Workshop sei ein erster Auftakt, um sich gegenseitig kennenzulernen und erste konkrete Bedarfe und Rahmenbedingungen zu erfahren.

Input II

Städtebauliches

Konzept zur Quartiers-

entwicklung an der

Franz-Künstler-Straße

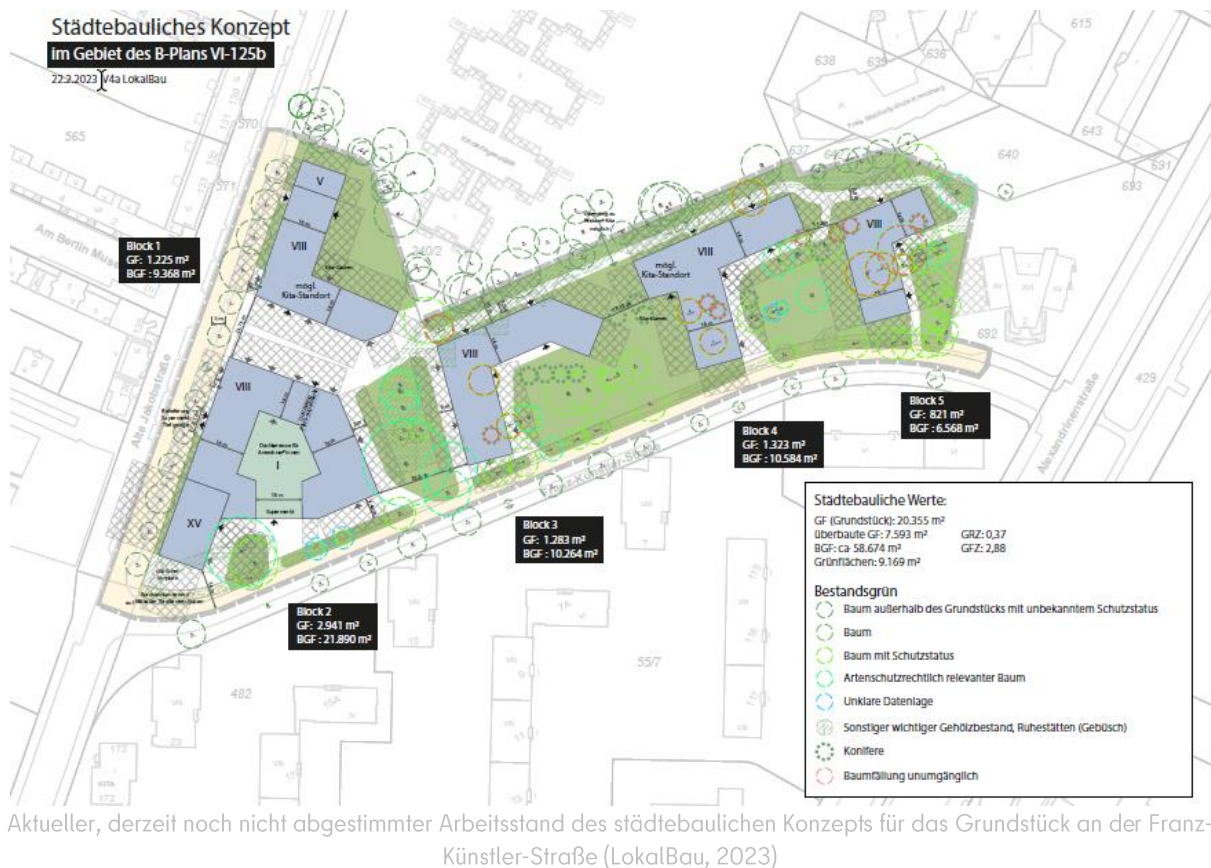
Magnus Hengge (LokalBau) stellte den Anwesenden den aktuellen Diskussionsstand des städtebaulichen Konzepts für die Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße und den dahinterliegenden Entwurfsprozess vor (s. Präsentation im Anhang). Grundlage für das gezeigte Konzept war einerseits die von Gewobag und Bezirk bis Dezember 2022 verfolgte städtebauliche Vorzugsvariante und andererseits die im Ergebnis des Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung erarbeiteten Entwurfskriterien zur Weiterentwicklung des Städtebaus. Diese zielten u. a. darauf ab, die Voraussetzungen zu schaffen für:

- vielfältig nutzbare Erdgeschosszonen durch mehr Deckenhöhe im Erdgeschoss
- multifunktional nutzbare Freiräume mit unterschiedlichem Charakter für verschiedene Nutzer:innen(gruppen)
- gemeinschaftliche Wohnformen durch die Erhöhung der Gebäudetiefen.

Hierbei handele es sich, so Magnus Hengge, um Zielvorstellungen, deren Umsetzung im Dialog mit der Gewobag und potenziellen Nutzer:innen erfolgen müssten, da sich der städtebauliche Entwurf derzeit noch in der Abstimmung zwischen dem Bezirk und der Gewobag befinde. Derzeit sähen die beteiligten Akteure in beiden Entwürfen (Vorzugsvariante bis Dezember 2022/städtebauliches Konzept von LokalBau) Vor- und Nachteile. Es sei daher besonders wichtig, die konkreten Bedarfe potenzieller Nutzer:innen und die allgemeine Nachfrage bspw. nach gemeinschaftlichen Wohnformen möglichst frühzeitig kennenzulernen, um dies in den Entscheidungsprozess um das städtebauliche Konzept einbringen zu können.

Im Anschluss an den Vortrag gab es eine Reihe von Rückfragen und Anmerkungen, die in einer gemeinsamen Diskussion erörtert wurden (s. Tabelle auf der nachfolgenden Seite).

Rückfragen / Anmerkungen	Antworten / Rückmeldungen
Sind nur kommerzielle Kunst- und Kulturangebote vorgesehen oder wird es Möglichkeiten für die Ansiedlung alternativer / nicht-kommerzieller Angebote ggf. in Verbindung mit einer vergünstigten Miete geben?	Zielstellung des Bezirksamtes ist es, Möglichkeitsräume für nicht-kommerzielle Kunst- und Kulturangebote zu schaffen. Inwiefern Flächen zu vergünstigten Mietpreisen angeboten werden können, ist derzeit noch ungeklärt. Die Vermietung liegt bei der Gewobag. Diese nutzt Gewerbeflächen auch zur Querfinanzierung des (sozialen) Wohnungsbaus, daher sind vergünstigte Mieten im Gewerbebereich regelmäßig nicht vorgesehen. In Absprache mit weiteren Akteuren wie der Kulturraum GmbH werden Möglichkeiten wie Förderungen/ Subventionen durch den Bezirk geprüft.
Die LWU sind über die Kooperationsvereinbarung mit dem Senat dazu verpflichtet, 50 % der Wohnungen als sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Das aktuelle Konzept sieht eine Drittelregelung vor (1/3 geförderter Wohnraum, 1/3 Wohnraum für Geflüchtete, 1/3 freifinanzierter Wohnraum). Zielstellung sollte sein, von der absoluten Wohnungsanzahl 50 % als geförderten Wohnraum herzustellen.	Dies ist Bestandteil der weiteren Abstimmung mit dem LAF und der Gewobag.
Im angrenzenden Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt wurden soziale Sanierungsziele für den Neubau festgesetzt, die u. a. einen Wohnungsschlüssel für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorgeben. Es wird empfohlen zu prüfen, ob eine Anwendung für die Franz-Künstler-Straße sinnvoll/möglich wäre.	Die Sanierungsziele sind bekannt, auch wenn das Grundstück nicht im Sanierungsgebiet liegt. Bei anderen Projekten zeigten sich bereits Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Wohnungsschlüssels. Die Anregung wird aufgenommen.
Ist bekannt, wie viele Clusterwohnungen/ Gemeinschaftswohnungen entstehen werden? Wird es auch mietpreis- und belegungsgebundene Clusterwohnungen geben?	Es steht noch kein konkreter Anteil fest. Derzeit kann allgemein noch nicht zugesichert werden, welche Wohnformen zu welchen Anteilen entstehen. Dies muss im Verlauf des Prozesses mit der Gewobag weiter ausgehandelt werden. Für die Förderung von z. B. Clusterwohnungen bestehen derzeit Hürden, insb., wenn in einer Wohngruppe Mitglieder mit und ohne Wohnberechtigungsschein zusammenwohnen wollen. Es gibt jedoch Beispiele, in denen Clusterwohnen mit einer Förderung umgesetzt werden konnte. Eine Teilnehmerin gibt zusätzlich den Hinweis, dass dies vor allem mit dem Wohnungsamt ausgehandelt werden müsste, wobei hier bereits gute Erfahrungen gemacht wurden.
Wird es barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen am Standort geben?	Es wird einen festgelegten Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen geben.
Wo soll das Geflüchtetenwohnen verortet sein und was ist unter experimentellem Geflüchtetenwohnen zu verstehen?	Es steht derzeit noch nicht fest, wo das Geflüchtetenwohnen verortet wird. Ebenso wird derzeit noch geklärt, wie genau das experimentelle Geflüchtetenwohnen aussehen soll. Klar ist bisher, dass dieses nicht mit separaten Aufgängen entsteht, sondern als herkömmliche Wohnungen in die restlichen Wohnungen „eingestreut“ wird und weniger dicht belegt ist (1 P/Zimmer) als das Wohnen nach MUF-Konzept (2 P/Zimmer).
Wann sollen die Tempohomes, die derzeit noch auf dem Grundstück stehen, abgebaut werden? Wie sieht allgemein der Zeitplan für das Projekt aus?	Nach Aussage des LAF sollten die Tempohomes im Frühjahr 2023 aufgeräumt werden. Dies ist jedoch bisher nicht geschehen und es liegen keine aktuellen Informationen dazu vor. (Für den Zeitplan s. Abbildung auf S. 2)



Input II

Gemeinschaftlicher Wohnraum: Musterverfahren für faire/transparente Vergabe

Theo Killewald von der STATTBAU Berlin GmbH stellte kurz die zentralen Inhalte der Broschüre: „Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete“ vor, welche die STATTBAU im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellt hat. Demnach zeige sich ein starkes Interesse nach gemeinschaftlichen Wohnformen, allem voran nach Hausgemeinschaften, gefolgt von anderen Wohnformen wie der klassischen Wohngemeinschaft oder Clusterwohnungen.

V. a. bei der Vergabe gemeinschaftlichen Wohnraums an bereits gebildete Wohngruppen bestünden derzeit Unsicherheiten und Hürden für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU), u. a. ausgelöst durch die Vorgaben des Antidiskriminierungs- und Transparenzgesetzes. Aktuelle Zielstellung sei es daher, ein faires Vergabeverfahren zu entwickeln. Dafür bestünden erste Verfahrensvorschläge, die derzeit gemeinsam mit den LWU geprüft und weiterentwickelt werden würden. Diese sähen einen konkreten Auftrag des Senats an die LWU in Form eines vom Senat unterschriebenen Verfahrensvorschlags als Voraussetzung für die Umsetzung. Ebenso wichtig für die Umsetzung sei es, so Theo Killewald, einen für die gesamte Entwicklungslaufzeit zuständigen Ansprechpartner der LWU für das konkrete Projekt zu benennen. Häufig wechselnde Personen und Zuständigkeiten erschwerten den Prozess erfahrungsgemäß deutlich. Wichtig sei zudem, dass Wohnprojektgruppen, die sich bereits in einer frühen Planungsphase einbringen, später auch bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt würden. Denn meist kämen zum Ende eines Neubauprojektes deutlich mehr Gruppen mit Interesse an dem entstehenden Wohnraum hinzu.

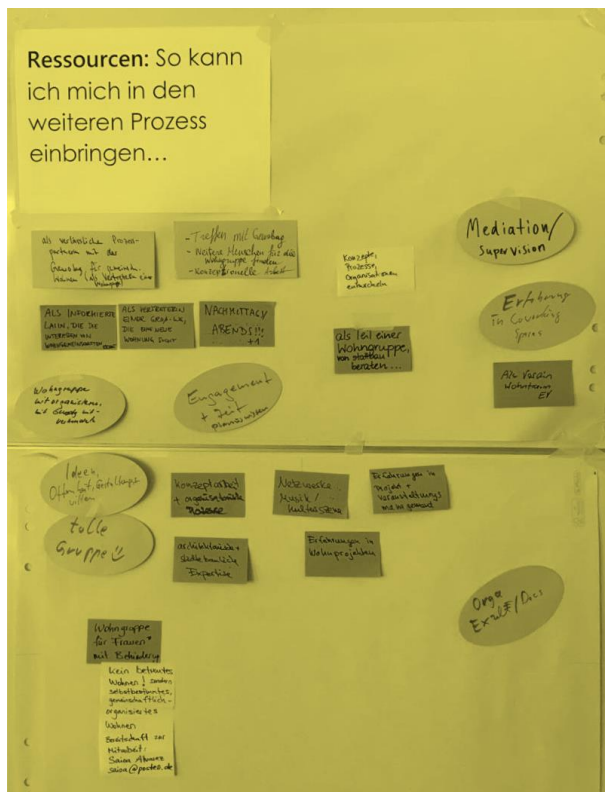
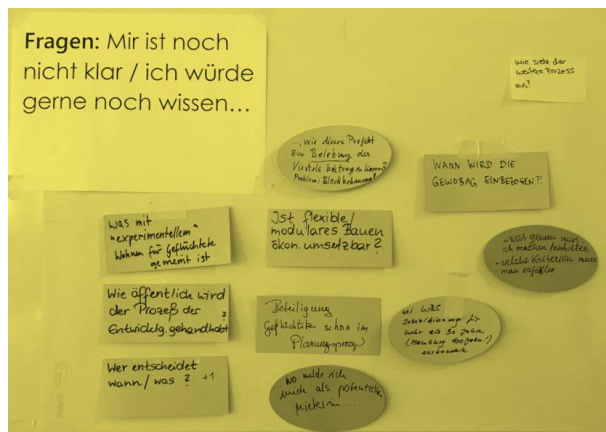
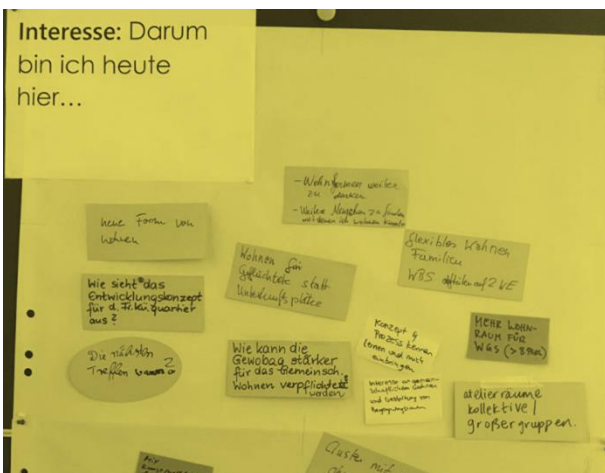
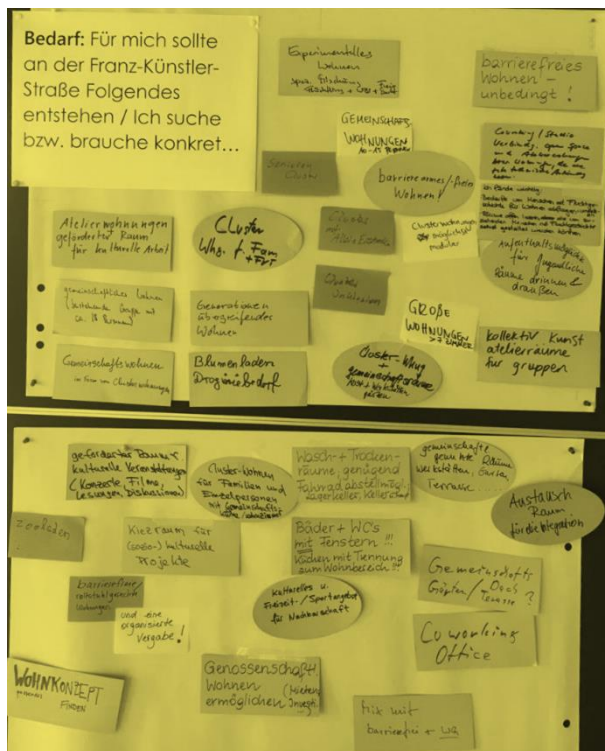
Stationen

Kennenlernen von Interesse, Bedarfen, Ressourcen, Meinung, Fragen

Nach der Vorstellung und Diskussion des städtebaulichen Konzeptes und des Mustervergabeverfahrens für Wohngruppen, rückten die Teilnehmer:innen des Workshops in den Fokus. An fünf Stationen waren alle Anwesenden eingeladen, individuell die folgenden Fragen zu beantworten:

- **Interesse:** Darum bin ich heute hier...
- **Meinung:** An dem Projekt finde ich interessant, dass...
- **Bedarf:** Für mich sollte an der Franz-Künstler-Straße Folgendes entstehen/ ich suche bzw. brauche konkret...
- **Ressourcen:** So kann ich mich in den weiteren Prozess einbringen...
- **Fragen:** Mir ist noch nicht klar / ich würde gerne noch wissen...

Nachfolgend werden die von den Teilnehmenden an Stellwänden notierten Antworten stichpunktartig und nach Themen sortiert dargestellt.



Interesse: Darum bin ich heute hier...

Wohnformen	• neue Formen von Wohnen • Wohnformen weiter zu denken • flexibles Wohnen Familien - WBS aufteilen auf 2 Wohnungen • mehr Wohnraum für WGs (> 8 Personen) • Cluster mit & ohne WBS • Wohnen zur Miete -> Clusterwohnung WBS • weitere Menschen finden, mit denen ich wohnen könnte • Wohnen für Geflüchtete statt Unterkunftsplätze
Kunst/Gewerbe	• Atelierräume kollektiver/großer Gruppen • Mix Kunstproduktion/Gewerbe, das eine pusht das andere
Offene Fragen	• Wie sieht das Entwicklungskonzept für das Franz-Künstler-Quartier aus? • Die nächsten Treffen wann? • Wie kann die Gewobag stärker für das gemeinschaftliche Wohnen verpflichtet werden? • Konzept & Prozess kennenlernen und mich einbringen

Meinung: An dem Projekt finde ich interessant, ...

Projektbezogene Aspekte	• das spannende Zusammenwohnen von verschiedenen Bevölkerungsgruppen • die Nutzungsmischung und frühzeitige Beteiligung • den Anspruch • die offene Gestaltung mit vielen Optionen • die Lage • die Nachbarschaft • dass alles zusammen kommt + Gestaltungsraum • dass es <u>zeitnah</u> losgehen soll?! • dass Verkehrswende mitgedacht wird (inkl. Parkraum außerhalb...), -beruhigung • Natur! • verkehrsberuhigter Bereich
Persönliche Aspekte	• dass ich mit anderen Leuten wohnen könnte • dass ich Teil einer Nachbarschaft werden kann • dass ich mitgestalten kann • dass die Lage mir passt
Räume, die für den Standort interessant wären	• Offener Kulturraum/Barfußraum • Musikraum • Fitnessstudio • Sauna • Konsumfreier Raum für Begegnung + chillen

Bedarf: Für mich sollte an der Franz-Künstler-Straße Folgendes entstehen / ich suche bzw. brauche konkret...

Wohnform	• passendes Wohnkonzept finden • Experimentelles Wohnen • Gemeinschaftswohnungen 10 – 15 Personen + bestehende Gruppe mit ca. 18 Personen • Gemeinschaftswohnen in Form von Clusterwohnungen • Cluster-Wohnung und Gemeinschaftsräume • Clusterwohnungen möglichst modular • Mix mit barrierefrei und WG • Atelierwohnungen • Genossenschaftliches Wohnen ermöglichen (Mieten; Investitionen)
Für wen?	• Seniorencluster • spez. Mischung: Flüchtling + WBS + freier Markt • Bedarfe von Menschen mit Fluchtgeschichte für Wohnen abfragen & umsetzen • Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche – Räume drinnen & draußen • Clusterwohnung für Familien + Geflüchtete • Generationenübergreifendes Wohnen • Cluster-Wohnen für Familien und Einzelpersonen mit Gemeinschaftsküche/ Wohnzimmer • Cluster mit Alleinerziehenden • Cluster Inklusion
Konkrete Wohnräume / bauliche Wünsche	• barrierearmes/-freies / rollstuhlgerechtes Wohnen +2 • Große Wohnungen > 7 Zimmer • Bäder + WCs mit Fenstern • Küchen mit Trennung zum Wohnbereich
Sonstige (gemeinschaftliche) Räume	• Co-Working/Studio Verbindung Open Space und Atelierwohnungen, bzw. Wohnungen, die eine gute technische Ausstattung haben • Coworking Office • geförderter Raum für kulturelle Arbeit / kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Filme, Lesungen, Diskussionen) • kollektive Kunstatelierräume für Gruppen • Kiezraum für (sozio-)kulturelle Projekte • kulturelles und Freizeit-/ Sportangebot für die Nachbarschaft • Kunst- und Werkstätten, Gärten • Gemeinschaftlich genutzte Räume, Werkstätten, Garten, Terrasse • Gemeinschaftsgärten /Dachterrasse • Austauschraum für die Integration • Wasch- und Trockenräume; genügend Fahrradabstellmöglichkeiten, Lagerkeller, Keller überhaupt
Gewerberäume	• Blumenbedarf • Drogeriebedarf • Zoohandlung
Prozess	• eine organisierte Vergabe der Wohnungen • Räume offen lassen, die von zuziehenden Menschen mit Fluchtgeschichte selbst gestaltet werden

Ressourcen: So kann ich mich in den weiteren Prozess einbringen...

Skills / Erfahrungen	• architektonische + städtebauliche Expertise • Erfahrungen in Projekt + Veranstaltungsmanagement • Orga Excel/Docs • Erfahrung in Coworking Spaces • Erfahrungen in Wohnprojekten • Mediation/Supervision • Konzeptarbeit + organisatorische Prozesse • Konzeptionelle Arbeit • Konzepte, Prozesse, Organisationen entwickeln
Als Vertreter:in bestimmter Gruppen	• als Vertreterin einer Groß-WG, die eine neue Wohnung sucht • als Teil einer Wohngruppe, von statfbau beraten... • als Verein Wohnraum e.V. • Wohngruppe für Frauen* mit Behinderung > Kein betreutes Wohnen! Sondern selbstbestimmtes, gemeinschaftlich organisiertes Wohnen • als verlässliche Prozesspartnerin mit der Gewobag für gemeinschaftliches Wohnen (als Vertreterin einer Wohnungsgruppe) • Netzwerke/Musik/Kulturszene • als informierte Laiin, die die Interessen von Wohngemeinschaften kennt
Motivation / Interesse / Engagement	• Ideen, Offenheit, Gestaltungswillen • Engagement + Zeit + Planungswissen • weitere Menschen für die Wohngruppe finden • tolle Gruppe ☺
Konkrete Treffen / Zeiten	• Treffen mit Gewobag • Wohngruppe mitorganisieren, mit Gewobag mitverhandeln • nachmittags/abends!!! +1

Fragen: Mir ist noch nicht klar / ich würde gerne noch wissen:

Prozess	• Wie sieht der weitere Prozess aus? • Wann wird die Gewobag einbezogen? • Wer entscheidet wann/was? +1 • Wie öffentlich wird der Prozess der Entwicklung gehandhabt? • Beteiligung Geflüchteter schon im Planungsprozess?
Interesse als potenzielle:r Mieter:in	• Wo melde ich mich als potentielle Mieterin? • Was genau muss ich machen/anbieten? • Welche Kriterien muss man erfüllen?
Weiteres	• ..., wie dieses Projekt zur <u>Belebung</u> des Viertels beitragen kann? • Ist flexibel/ modulares Bauen ökonomisch umsetzbar? • Bei WBS Sozialbindung für mehr als 30 Jahre (Hamburg 100 Jahre!) aushandeln!

Thementische

Neben der schriftlichen Beantwortung der Fragen durch die Teilnehmenden an den Stationen gab es während des Workshops Raum, um Themen weiterführend zu diskutieren. Dafür wurde interaktiv abgefragt, für welches Thema die Teilnehmenden jeweils zum Workshop gekommen waren. Die Mehrheit interessierte sich demnach für das Thema (gemeinschaftliches) Wohnen, ein kleinerer Teil für das Thema der sozialen/ kulturellen/ nachbarschaftlichen Erdgeschossnutzungen, wobei sich beide Interessensfelder teilweise überlagerten.

Die Gruppe teilte sich daher an zwei Thementische auf, wobei eine Teilgruppe Fragen, Gedanken und Anregungen zum Thema Wohnen weiterführend miteinander diskutierte, eine andere Teilgruppe gemeinsam überlegte, welche gemeinschaftlichen bzw. gewerblichen Räume am Standort wünschenswert wären und wie die weitere Zusammenarbeit im Prozess aussehen könnte.

Wohnen

Charlotte Weber,
asum

Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer:innen, möchte (perspektivisch) gemeinschaftlich wohnen, größtenteils in Cluster-Wohnungen oder Wohngemeinschaften, in einem Fall in einer Hausgemeinschaft (explizit nicht in einer Cluster-Wohnung/ Wohngemeinschaft), teilweise bestand sowohl Interesse an gemeinschaftlichen als auch „herkömmlichen“ Wohnformen. Diskutiert wurden sowohl Bedarfe/ Wünsche an die Wohnform sowie damit verbundene Forderungen als auch offene Fragen und konkrete Hinweise zum Beteiligungs-/ Kooperationsprozess.

Gemeinschaft & Flexibilität

Überwiegend waren Teilnehmer:innen interessiert am **Clusterwohnen**, gefolgt vom Wohnen in **Wohngemeinschaften** und **Hausgemeinschaften**. Im Zentrum der Diskussion um die Gestaltung der Wohnformen standen die Themen **Gemeinschaft und Flexibilität**. Dafür kamen folgende Anregungen:

- Große Wohnungen für WGs und Familien (6-10 Personen)
- (Clusterwohn-) Grundrisse müssen Gemeinschaft fördern
- Flexible Zuschnitte je nach Gemeinschaftssituation (Cluster-Wohnen), ggf. in Kombination mit schaltbaren Wohnungen/ Zimmern
- Flexibles Wohnen über ökologisches Bauen (modulare Holzbauweise)
- Wohnformen sollen Begegnungen ermöglichen
- Multifunktionale Räume zur Förderung des Kontaktes von Hausgruppen (Möglichkeitsräume)
- Werkstätten im Erdgeschoss als Raum für (generationenübergreifende) Begegnungen und Produktivität
- Café für Begegnungen
- Austausch sowohl durch physische als auch digitale Räume/ auf digitalem Wege (gute Internetverbindung)

Barrierefreies Wohnen 2.0

Ein zweiter zentraler Punkt war das Thema barrierefreies Wohnen. Dafür brachte eine Teilnehmerin das Konzept „**Barrierefreies Wohnen 2.0**“ ein. Problematisch sei, dass derzeit wenig barrierefreier Wohnraum bereitstünde. Häufig müsse man eine Wohnung auf eigene Kosten und teilweise gegen den

Widerstand der Wohnungsbaugesellschaften barrierefrei umbauen, gemeinschaftliches Wohnen bestehe vor allem in Form betreuter Wohnformen, die mit starker Regulation/ Fremdbestimmung und wenig Autonomie der Bewohner:innen operierten. Es fehle an Wohnraum, der in Bezug auf **Bau und Vergabe barrierefrei** gestaltet sei sowie an **inklusiven, selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnformen**, die (z.B. durch geteilte Assistenz statt betreute Wohnform) ein **Höchstmaß an Autonomie** ermöglichen. Wünschenswert seien auch gemeinschaftliche Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderung, wofür barrierefreie Elemente wie höhenverstellbare Waschbecken notwendig seien, die das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Bedarfen ermöglichen/ unterstützen.

Eine Frage der Kosten

Ambivalent wurde die Frage möglicher Kostensteigerungen durch bspw. flexible Konstruktionsweisen diskutiert. Einige Teilnehmer:innen wünschten sich mehr **Mut zur Innovation** und forderten, Innovation und Kosten nicht gegeneinanderzustellen. Andere Teilnehmer:innen deuteten auf die Notwendigkeit **kostengünstigen Bauens und Wohnens** hin. Bspw. schaltbare Wohnungen seien im geförderten Bereich derzeit nicht umsetzbar. Wichtig sei aber gerade die **Kombination von gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum** innerhalb von Clusterwohnungen. So wäre anzunehmen, dass für einige Teilnehmer:innen bei Renteneintritt der Umzug in eine mietpreis- und belegungsgebundene Wohnung bzw. Clustereinheit mit Zugang über einen Wohnberechtigungsschein notwendig werde. Zentral sei allgemein die Frage, wie gemeinschaftliches Wohnen im geförderten Segment realisiert werden könnte.

Wohnraum für Menschen mit Fluchterfahrung

Noch unklar war den Teilnehmer:innen, wie genau die Rahmenbedingungen für das Geflüchtetenwohnen ausgestaltet sein sollen, bspw. was unter dem experimentellen Geflüchtetenwohnen zu verstehen sei. Einerseits wurde die Integration von **Geflüchtetenwohnraum positiv** hervorgehoben und der Wunsch nach Begegnung und Austausch zwischen allen zukünftigen Bewohner:innen geäußert sowie gefordert, dass zukünftige Bewohner:innen mit Fluchterfahrung eine **langfristige Wohnperspektive** am Standort erhielten. Sorge bestand demgegenüber, dass durch die Geflüchtetenunterbringung viel **Fluktuation im Quartier** zu erwarten sei, was den langfristigen sozialen Zusammenhalt erschwere sowie zu Unruhe in der eigenen Wohnsituation führen könne.

Prozess & Beteiligung

Der Großteil der Teilnehmenden war an einer **weiteren Prozessbeteiligung** einerseits sowie dem Aufbau einer **Vernetzung** untereinander interessiert. Es wurden dafür notwendige Rahmenbedingungen und mögliche Formate formuliert:

- Voraussetzung für die weitere/ dauerhafte Beteiligung ist die Zielstellung, am Ende des Prozesses zu einem **verbindlichen Konzept** zu kommen.
- Es bestehen Interesse und Bereitschaft bereits im Planungsprozess beteiligt zu sein, es seien aber **Klarheit über den Prozess, die zeitliche Abfolge** und

konkrete Planungen sowie eine Verbindlichkeit über die **Einbeziehung der Gewobag** notwendig

- Beteiligungsformate müssen so konzipiert/ organisiert sein, dass sie mit **Lohn- und Care-Arbeit kombinierbar** und möglichst niedrighschwellig sind.
- **Bestehende Institutionen und Ressourcen sollten sinnvoll für die Beteiligung genutzt** und eine Überlastung der Beteiligten durch zu häufig stattfinden Beteiligungsunden vermieden werden.
- Es soll ein **E-Mail-Verteiler** zur weiteren Information über den Prozess sowie zur Vernetzung der Anwesenden untereinander aufgesetzt werden. Dieser könnte nachfolgend auch z. B. für **Stimmungsbilder** zu Planungen/ Ideen genutzt werden.

Erdgeschoss-nutzungen

Jana Steinfeld, asum
Magnus Hengge, LokalBau

Am Tisch zum Thema Erdgeschossnutzungen wurde die Ausgangslage im Gebiet hinsichtlich bestehender Problemlagen wie **Drogen, fehlenden Toiletten** und **Vermüllung** v. a. in Bezug auf die öffentlichen Freiräume diskutiert. Daher sollte über Erdgeschossnutzungen auch **soziale Kontrolle mit positiven Effekten** für das Quartiersgefühl und die Nutzung im Außenraum hergestellt werden. Als Beispiel wurde die Kombination eines Geflüchteten-Cafés mit einem Projektgarten genannt.

Nutzungen innen & außen

Darüber hinaus trugen die Teilnehmer:innen in Ergänzung zu den bereits an der Station „Bedarf“ notierten Anregungen konkrete Vorschläge für mögliche/ sinnvolle Nutzungen im Innen- und Außenbereich zusammen:

- No-Commerce-Veranstaltungsort für Kultur: Konzerte, Lesungen, Ausstellungen, Proberaum → für/ von/ mit Stadtgesellschaft und Huckepack mit GSE/KRB Raumprogramm
- Co-Working
- Raum für Jugendliche (drinnen & draußen)
- Räume für Versammlungen, Festsaal: Nachbarschaftshaus des Bezirks einbeziehen
- Über dem Supermarkt: Makerspace (Nachbarschaftswerkstatt, 3D-Druck)
- Konkrete Angebote: Drogerie, Blumengeschäft, Zoohandlung, Sauna, Ladeinfrastruktur (Mobilityhub)
- Auf Wiese Hunderauslauf einplanen
- Grillplatz, insb. mit Blick auf Bewohner:innen mit Fluchterfahrung
- Platznutzungen: Café, RepairCafé, Wochenmarkt, Flohmarkt (> Nachbarschaftsverkauf)

Prozess & Beteiligung

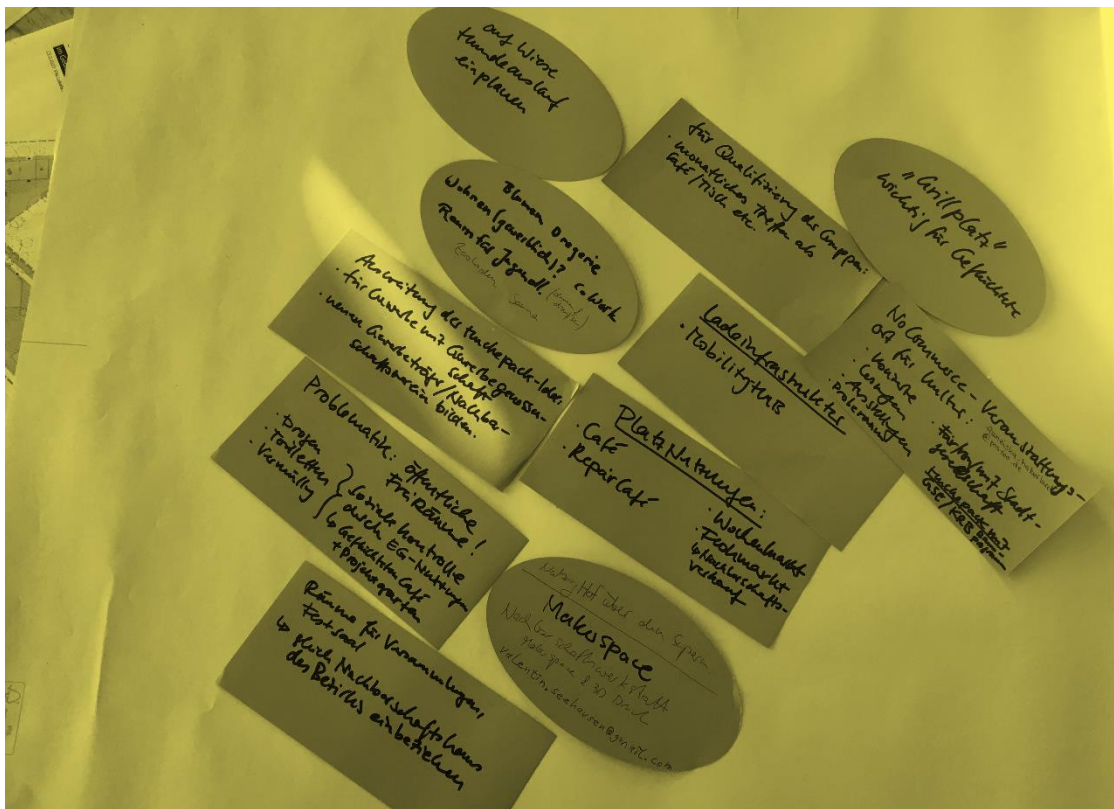
Anders als am Wohnen-Tisch diskutiert, wäre für die Teilnehmer:innen des Erdgeschossstisches ein **regelmäßiges, bspw. monatlich stattfindendes Treffen** als Café/ Tisch zur Qualifizierung der Gruppe denkbar. Es wurde außerdem angeregt, die Huckepack-Idee für Gewerbe in Form einer Gewerbegeossenschaft auszuweiten und dafür einen **neuen Gewerbeträger bzw. Nachbarschaftsverein** zu gründen.

Abschluss

Blitzlicht

Zum Abschluss des Nutzer:innenworkshops fand eine **Blitzlichtrunde** statt. Die Anwesenden waren eingeladen, in ein bis zwei Sätzen ihren Eindruck des Workshops, offene Fragen, neue Erkenntnisse oder Anmerkungen zusammenzufassen. Hierbei wurden folgende zentrale Punkte für den weiteren Prozess hervorgehoben:

- Der Ansatz der Nutzer:innenbeteiligung wird positiv bewertet. Es besteht ein Interesse an weiterer Information, Vernetzung und Beteiligung.
- Derzeit ist noch nicht ausreichend geklärt, wie der Prozess weiterlaufen und v. a., wie er konkret werden kann. Dadurch ist einigen Beteiligten nicht klar, wie/wann sie sich weiter einbringen können/wollen und mit welcher Perspektive dies passieren kann.
- Das Projekt wird als ambitioniert wahrgenommen. Es besteht der Wunsch, dass dies beibehalten und vermieden wird, dass Ambition einem Pragmatismus weicht.
- Menschen mit Fluchterfahrung sind bisher nicht ausreichend sichtbar/ im Prozess vertreten und sollten zukünftig stärker eingebunden werden.
- Es wird als Nachteil wahrgenommen, dass die Gewobag nicht Teil des Workshops war. Als Voraussetzung, um sich weiter in das Verfahren einzubringen, wird die Einbindung der Gewobag bei zukünftigen Workshops/ Abstimmungen gewünscht, da dies als Voraussetzung für das Erreichen von Verbindlichkeit gesehen wird.
- Die Gruppe sieht sich selbst und möchte auch durch die Gewobag als ernstzunehmender Partner angesehen werden.
- Die Erdgeschossnutzungen werden als wichtiges Thema angesehen und bedauert, dass im Vergleich weniger Interessierte für diesen Bereich anwesend waren. Erdgeschossnutzung und Wohnen sollte allgemein stark zusammengedacht und nicht getrennt voneinander behandelt werden.



Ergebnissicherung Tischgruppe Erdgeschossnutzung (asum GmbH, 2023)

Anhang



Städtebauliches Konzept zur Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Str.

in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, dem Stadtrat für
Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung und dem
Stadtentwicklungsamt und der GEWOBA

Vorstellung auf der StadtWERKSTATT II
zur Franz-Künstler-Str. am 23.2.2023

LokalBau-Team

Magnus Hengge

Designer, Kommunikationsgestalter, Beteiligungsmoderator, Stadtaktivist
Gesellschafter bei studio adhoc

Konrad Braun

Architekt, Kaufmann, Projektentwickler, Lehrbeauftragter FH Aachen
Vorstand bei ZKB eG (Haus der Statistik)

lokalbau@studioadhoc.de / lokalbau@berlin.de

studio adhoc GmbH wird seit 2018 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit der Entwicklung und Umsetzung der LokalBau-Strategie beauftragt. Im LokalBau-Team sind auch Stefanie Hengge (Regie als GF) und Christian Roth (Web-Entwickler) beteiligt.

Ziele der LokalBau-Strategie

- möglichst viel Fläche für Gemeinwohl-Nutzungen und preisgedämpftes Wohnen
 - Integration von Bedarfslage => Bau von Infrastruktur für Daseinsvorsorge
 - => mehr BGF/Dichte
 - => strategische Bodenpolitik
 - => möglichst viel Förderung
- möglichst viel Kooperation
 - mit Landeseigenen oder Genossenschaften (auch Gewerbe-genossenschaften)
 - mit Sozialen Trägern und zivilgesellschaftlich organisierten Gruppen (Akteure)
 - mit Nutzer*innen => Akteure integrieren und qualifizieren <= informelle Verfahren
- möglichst viel Öko-/Klima-relevante Aspekte einbeziehen
 - Bäume erhalten
 - Versiegelung gering gestalten
 - ökologische Bauweisen, Baustoffe
- schneller, besser, günstiger Bauen! <= Komplexität der Verfahren gegen Qualität abwägen

Integratives Quartierskonzept



Generelle Herausforderungen

Gesellschaft steht vor „Mega-Aufgaben“:

- **Wohnungsmangel** > Aufteilung, Mietsteigerung, Verdrängung
- **Verdrängung von Kultur und Sozialem** > nach auslaufenden Mietverträgen
- **Migration** > „Ankommen & Bleiben“ für Geflüchtete
- **Ökologie** > Klimaschutz und Anpassung der Stadt an den Klimawandel
- **Preissteigerungen** > Inflation, Bauzinsen, Baukosten

Alle Themen liegen hier exemplarisch übereinander!

Darum besondere Sorgfalt und Hingabe zu den Projekten!

- alle Themen konkret miteinander verschränkt bearbeiten <= Lösung anbieten
- breiten Diskurs führen => Fachkreis KoopStadt, StadtWERKSTATT, Quartierskonzept
- Projekt als Chance verstehen => Modell fürs Miteinander, Neubau trotz Marktlage

Was machen wir daraus?

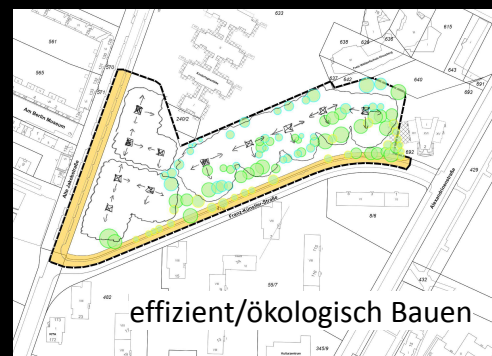
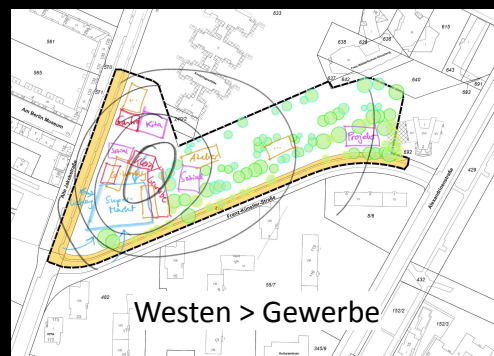
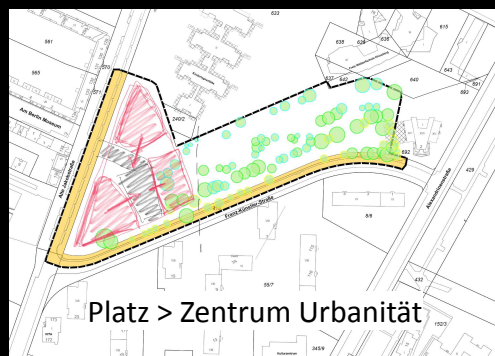
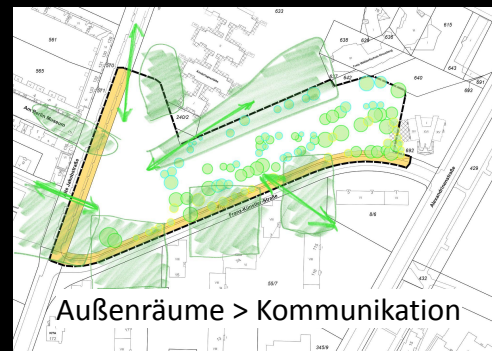
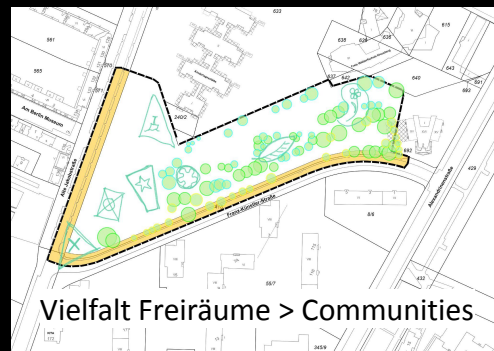
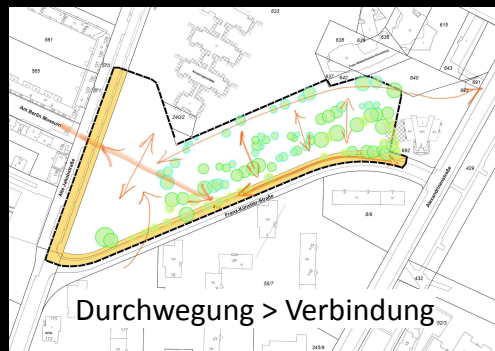
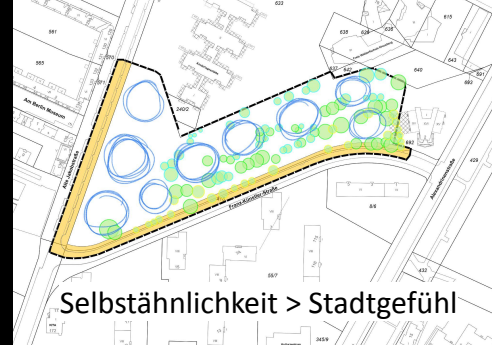
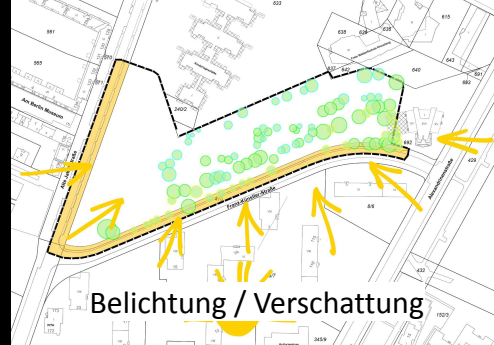
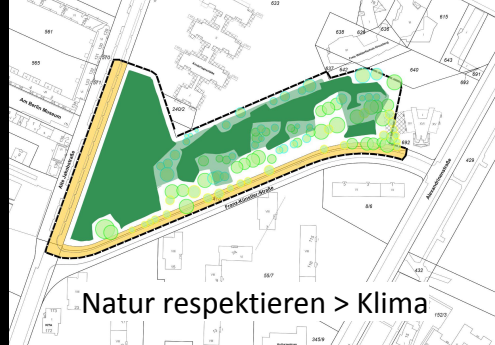
Antworten im städtebaulichen Konzept:

- **Wohnungsmangel** > Hohe Dichte: 500 Wohnungen, ca. je $\frac{1}{3}$ GU/WBS/frei vermietet
- **Verdrängung von Kultur und Sozialem** > neue Gewerbeflächen entstehen
- **Migration** > Dezentralität, Mischung im Quartier, „experimentelles Geflüchtetenwohnen“
- **Ökologie** > Erhalt so vieler Gehölze, wie möglich >> Grünflächen ausweisen
- **Preissteigerungen** > Verhältnis zwischen Volumen und Fassade, Holzbau, keine Keller

Im Folgenden werden mögliche Antworten und Gestaltungslösungen vorgestellt.

Viele Faktoren und Details sind noch nicht mit dem Bauträger GEWOBA abgestimmt.

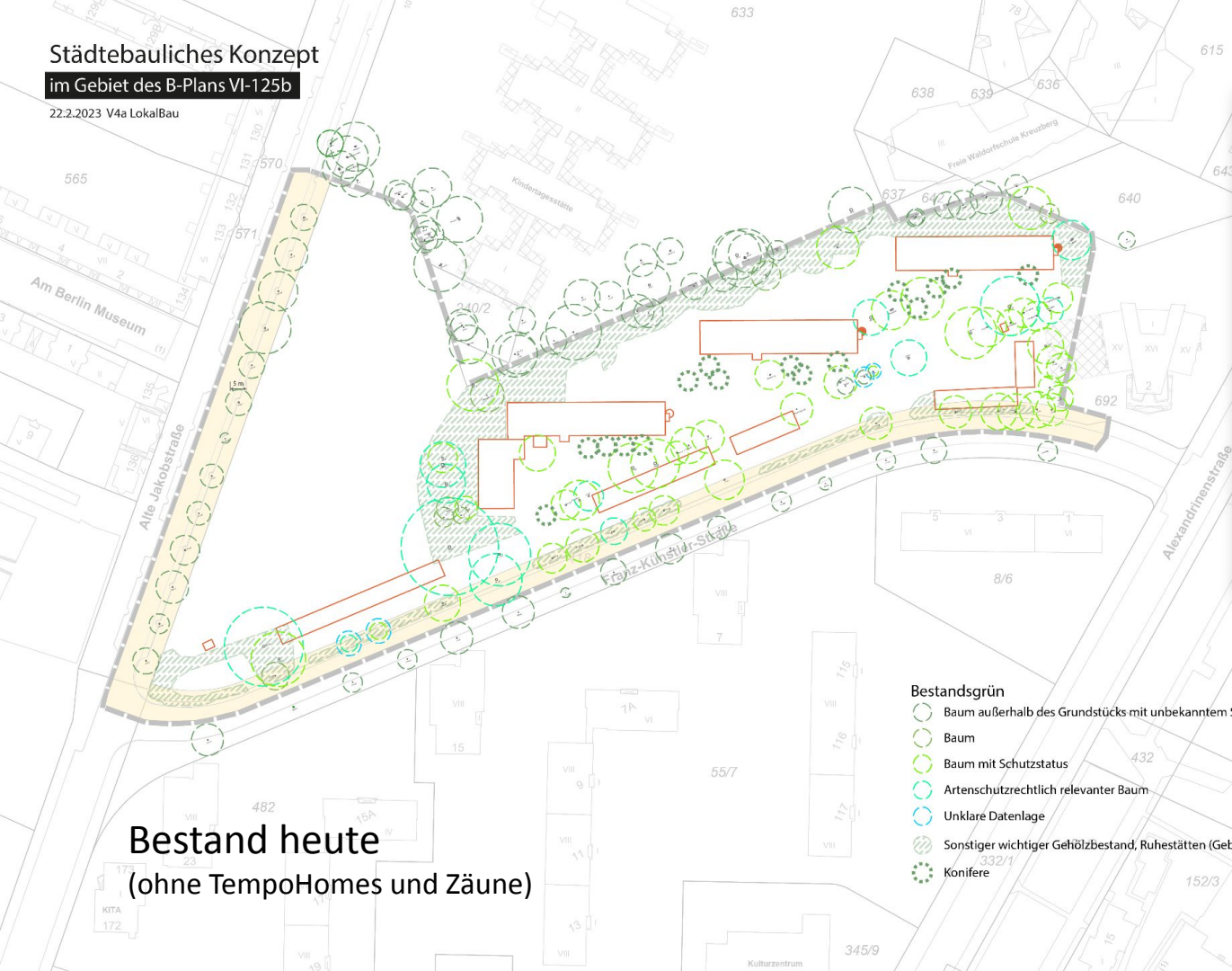
Entwurfskriterien



Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Bestand heute
(ohne TempoHomes und Zäune)

Bestandsgrün

- ◉ Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- ◉ Baum
- ◉ Baum mit Schutzstatus
- ◉ Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- ◉ Unklare Datenlage
- ◉ Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- ◉ Konifere

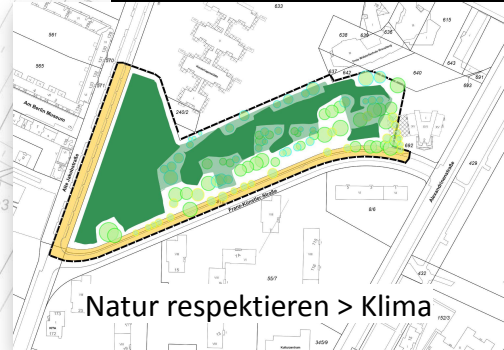
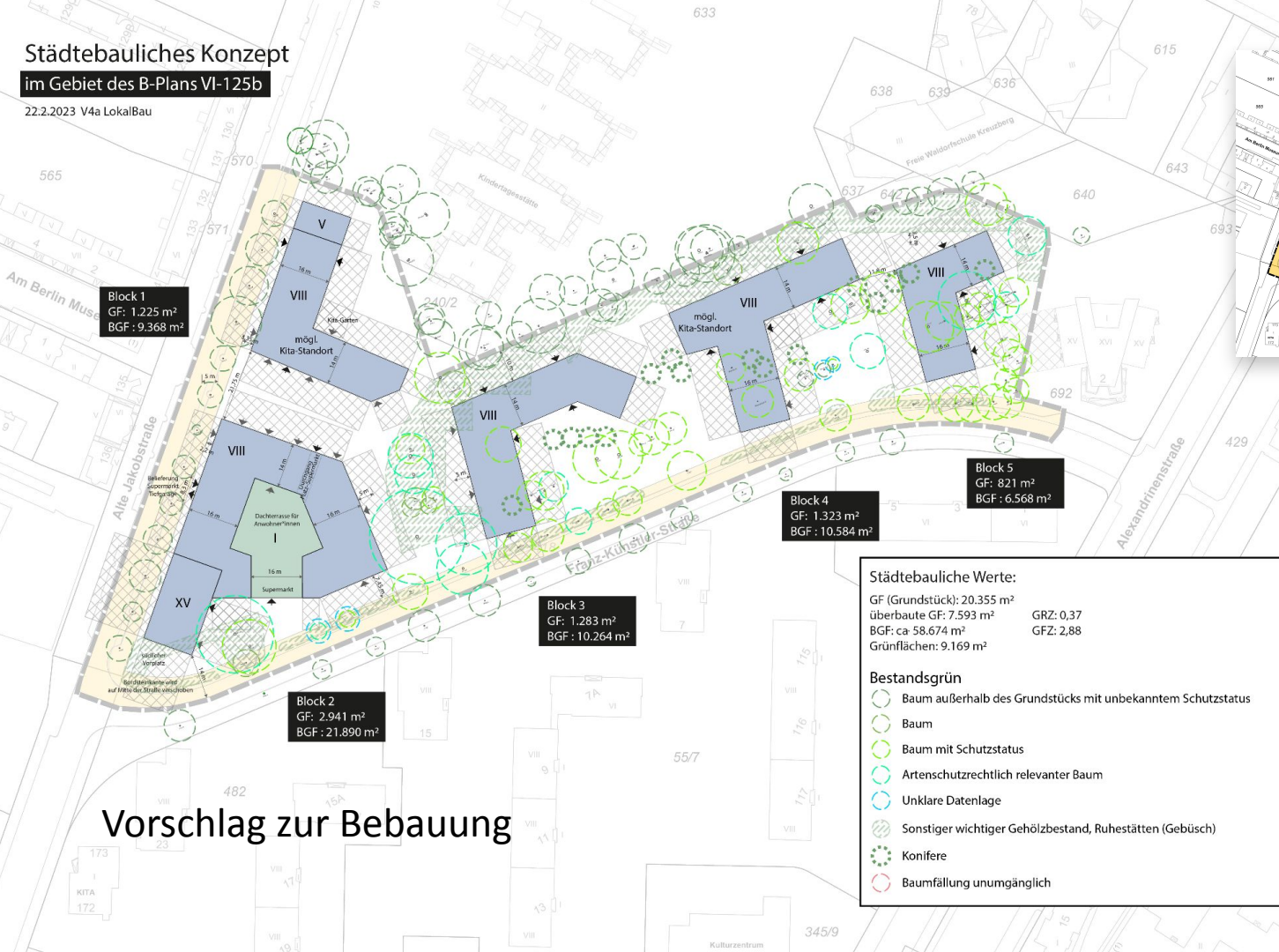
Bäume und
Hecken sind
relevant.

Bestandshäuser
nicht
verwendbar.

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a LokalBau



Gebäude werden um die Gehölze herum geplant.

Ziel: 500 neue Wohnungen errichten!

Städtebauliche Werte:

GF (Grundstück): 20.355 m²
überbaute GF: 7.593 m²
BGF: ca. 58.674 m²
Grünflächen: 9.169 m²

GRZ: 0,37
GFZ: 2,88

Bestandsgrün

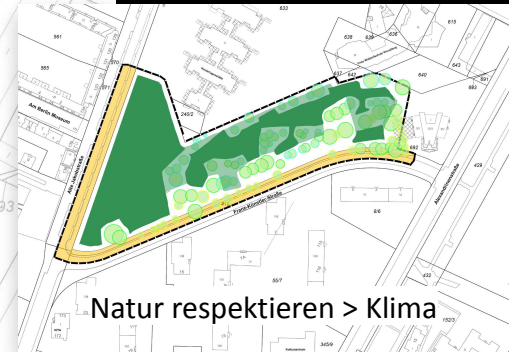
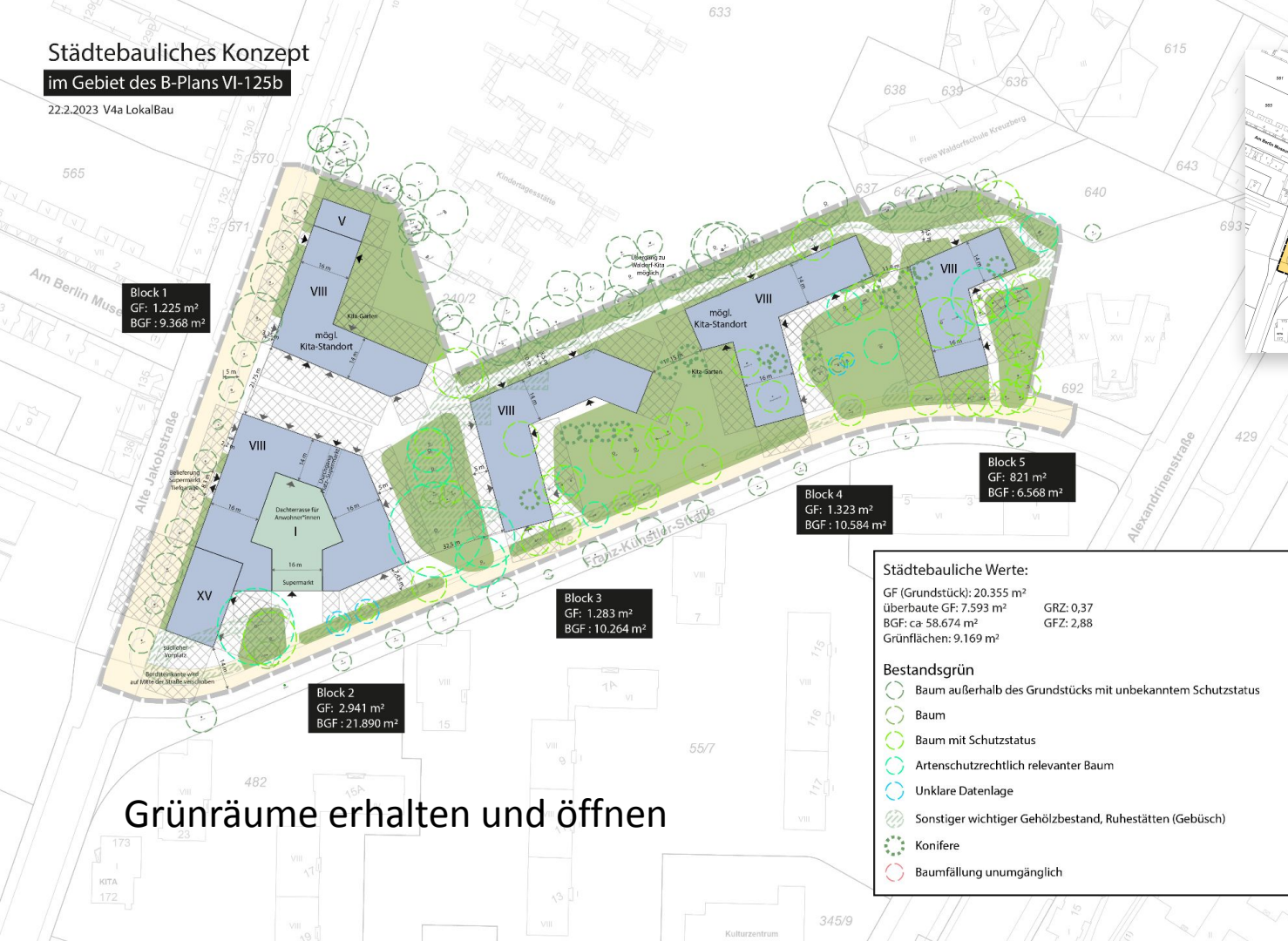
- ◉ Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- ◉ Baum
- ◉ Baum mit Schutzstatus
- ◉ Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- ◉ Unklare Datenlage
- ◉ Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- ◉ Konifere
- ◉ Baumfällung unumgänglich

Vorschlag zur Bebauung

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Großzügige Grünflächen mit sehr viel Baumbestand.

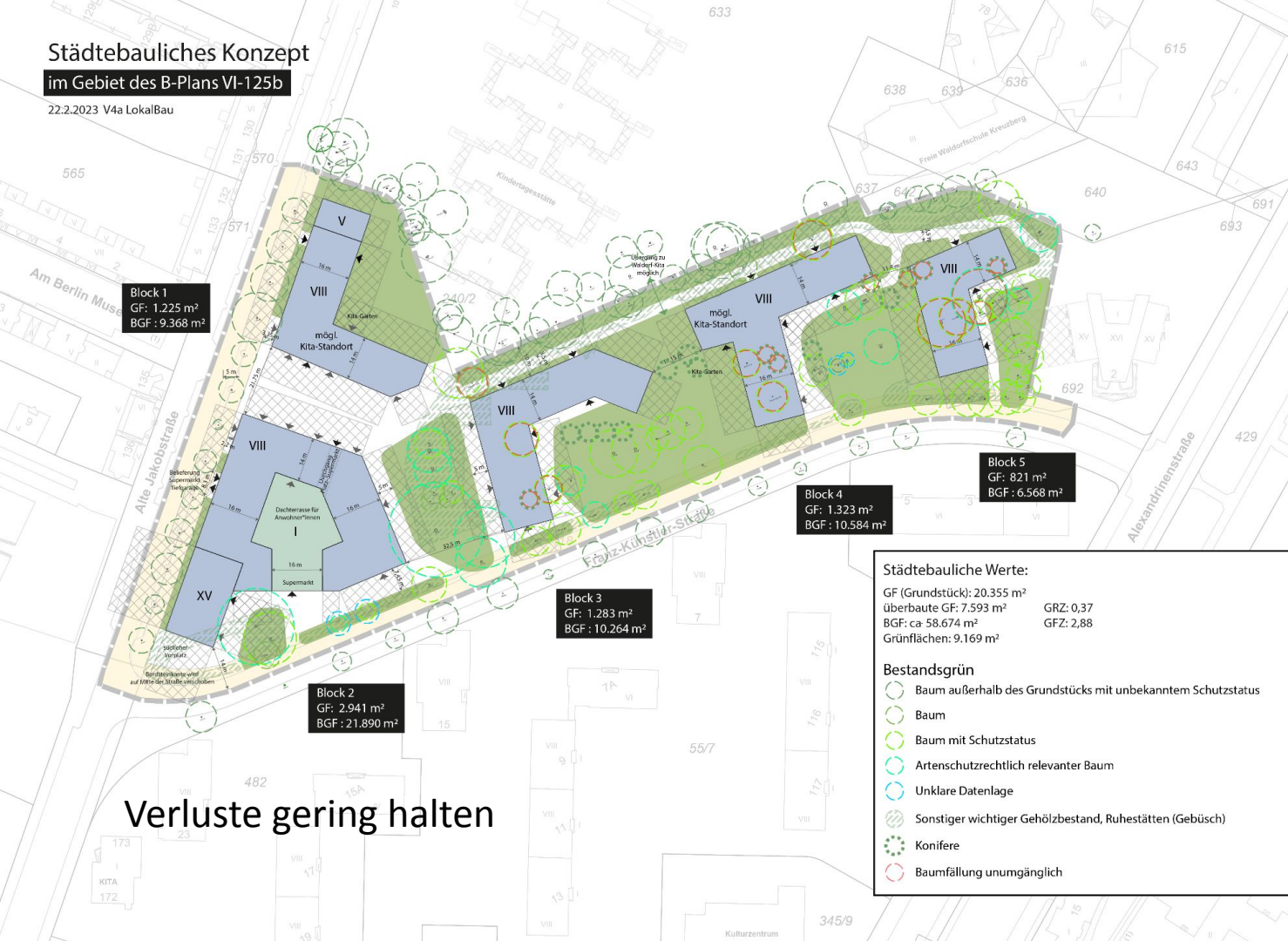
Feuerwehzufahrt am Nordrand wichtig, um Bäume zu behalten.

Grünräume erhalten und öffnen

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



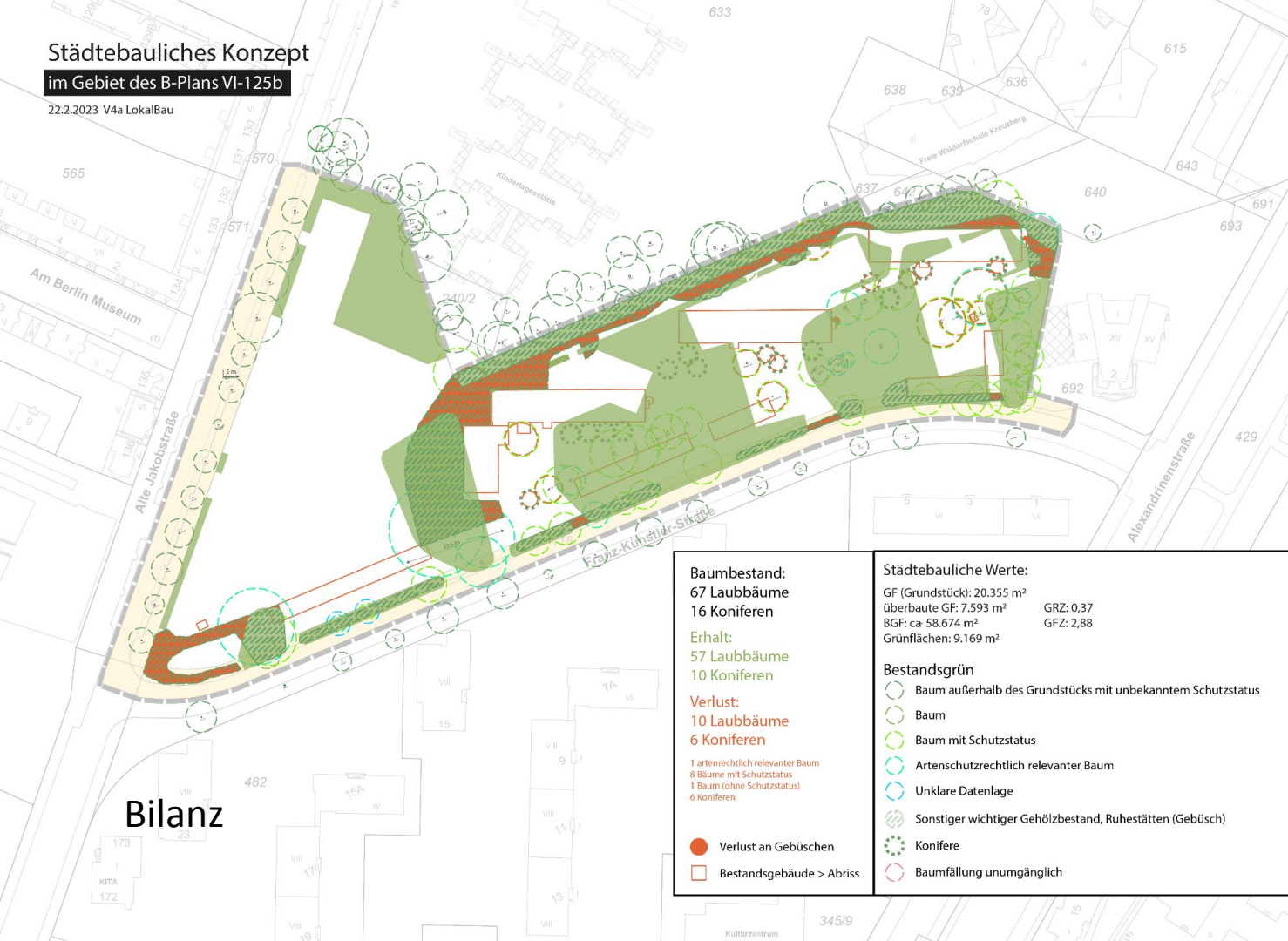
Einige wenige
Bäume sind nicht
zu „retten“.

Verluste gering halten

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a LokalBau



Keine Garantie
auf Baumerhalt!

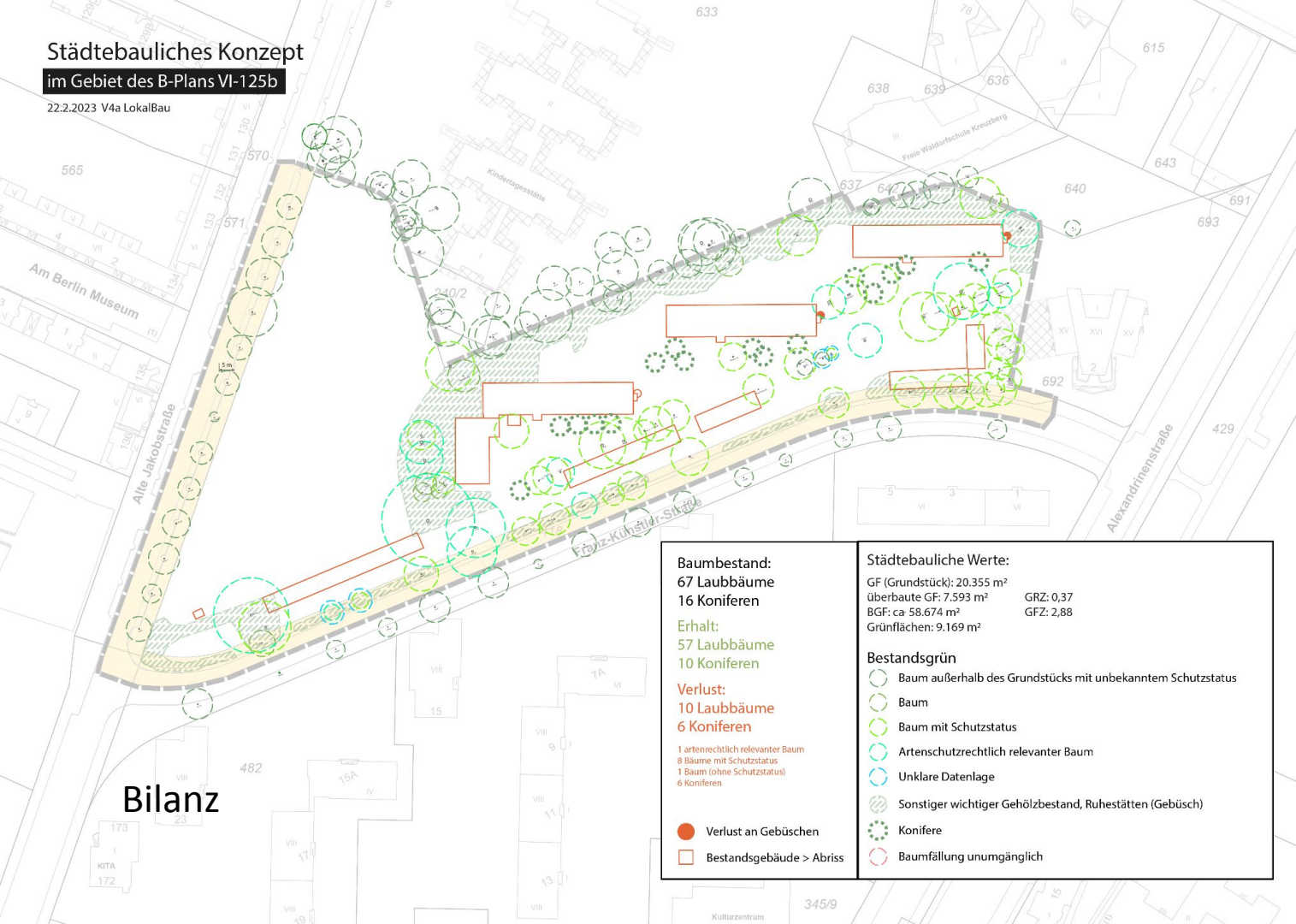
Aber klares
Anliegen beim
Bauvorhaben.

Sehr viel
zusätzliche
öffentliche
Grünfläche
entsteht.

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



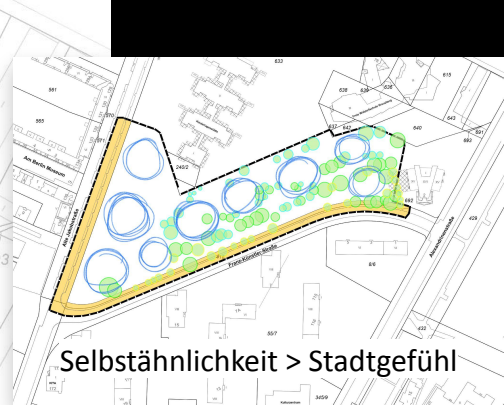
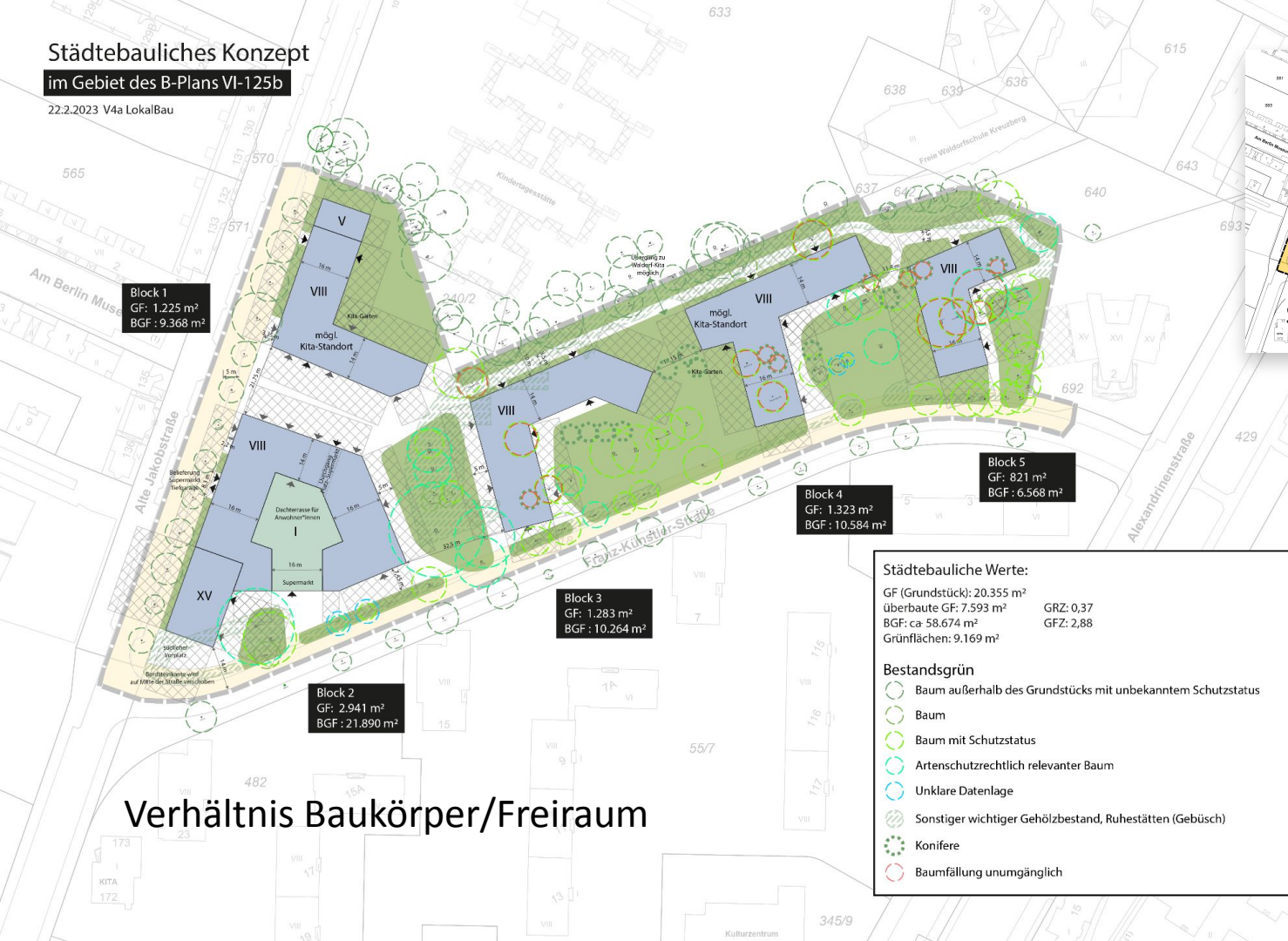
Keine Garantie
auf Baumerhalt!
Aber klares
Anliegen beim
Bauvorhaben.
Sehr viel
zusätzliche
öffentliche
Grünfläche
entsteht.

Bilanz

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Polygon-Formen
der Baukörper
und Freiräume.

Wenig rechte
Winkel.

Alle
Abstandsflächen
gewahrt.

Verhältnis Baukörper/Freiraum

Städtebauliches Konzept im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau

Leben am Platz

Wohnen im Park

Platz > Zentrum Urbanität

nach Westen
mehr Leben /
nach Osten mehr
Ruhe

Lebenswirkliche Konzept-Ideen

Städtebauliche Werte:

GF (Grundstück): 20.355 m²

überbaute GF: 7.593 m²

BGF: ca. 58.674 m²

Grünflächen: 9.169 m²

GRZ: 0,37

GFZ: 2,88

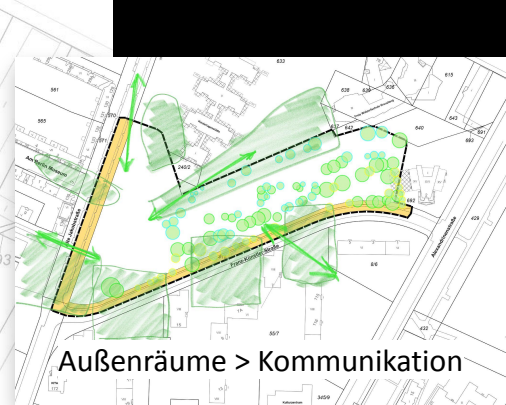
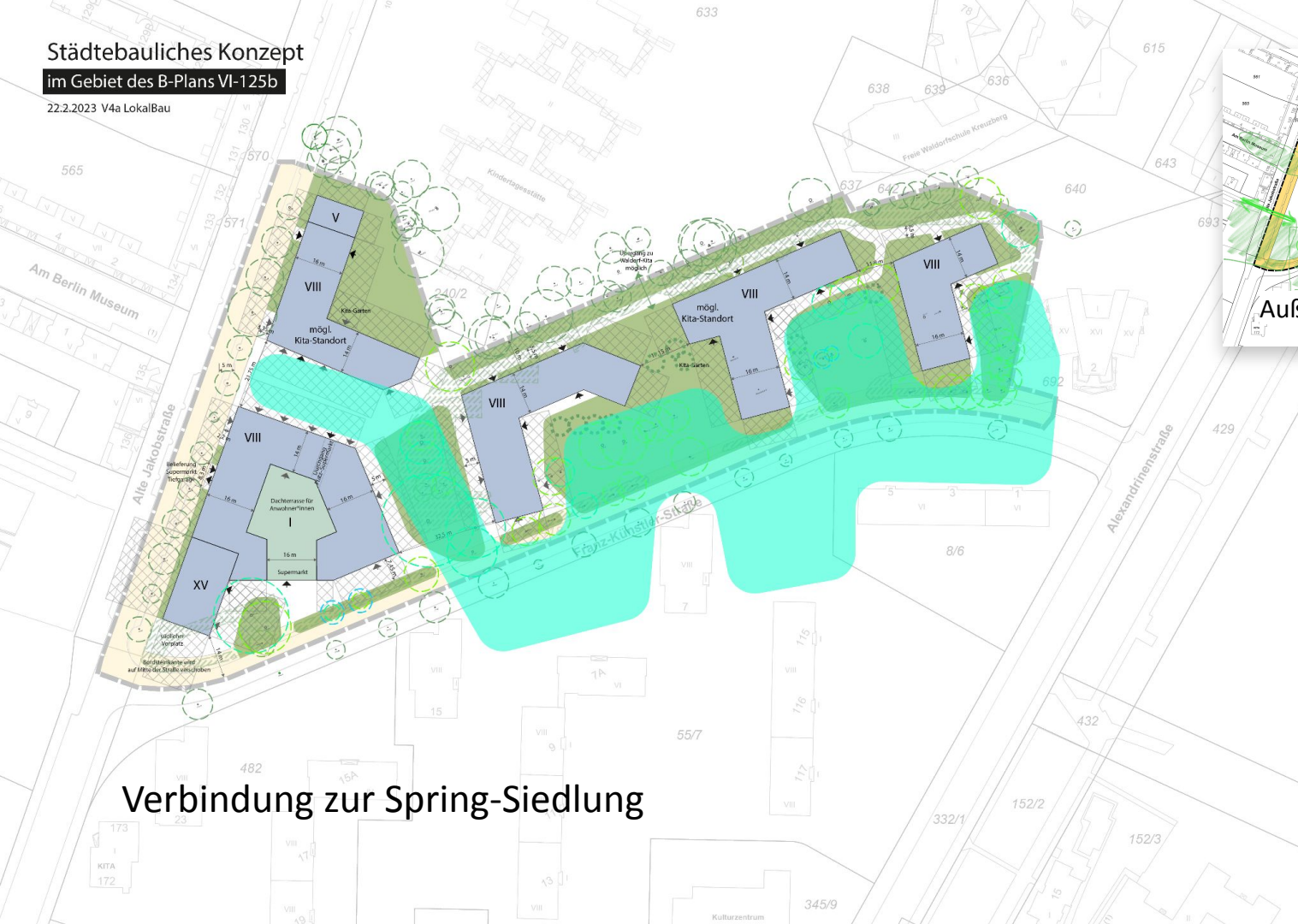
Bestandsgrün

- ◉ Baum außerhalb des Grundstücks mit unbekanntem Schutzstatus
- ◉ Baum
- ◉ Baum mit Schutzstatus
- ◉ Artenschutzrechtlich relevanter Baum
- ◉ Unklare Datenlage
- ◉ Sonstiger wichtiger Gehölzbestand, Ruhestätten (Gebüsch)
- ◉ Konifere
- ◉ Baumfällung unumgänglich

Westen > Gewerbe

Städtebauliches Konzept im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau

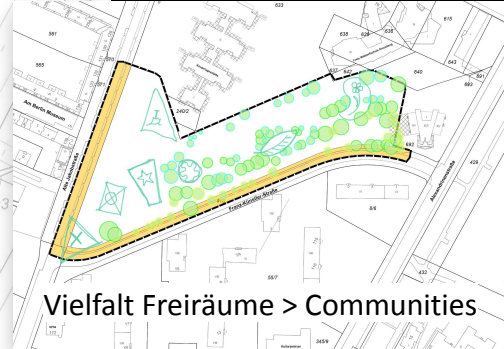
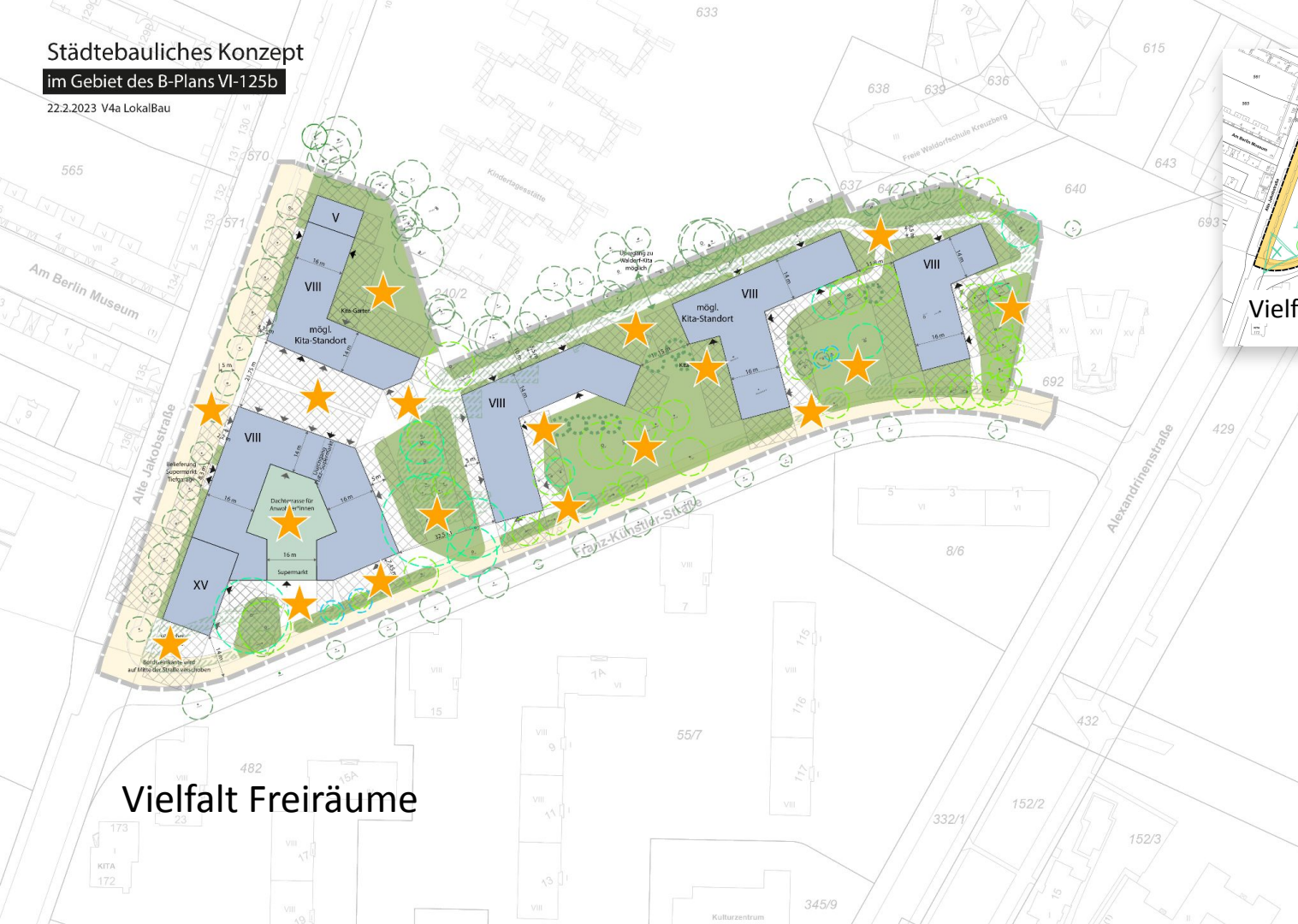


Freiräume
greifen über die
Straße – ergeben
eine „Schlange“

Verbindung zur Spring-Siedlung

Städtebauliches Konzept im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Vielfalt Freiräume > Communities

Freiräume für
viele
unterschiedliche
Nutzungen

Vielfalt Freiräume

Städtebauliches Konzept

im Gebiet des B-Plans VI-125b

22.2.2023 V4a Lokalbau



Erdgeschosse mit hohen Räumen: mindestens 4 m Raumhöhe

Dadurch vielfältige Nutzung möglich:

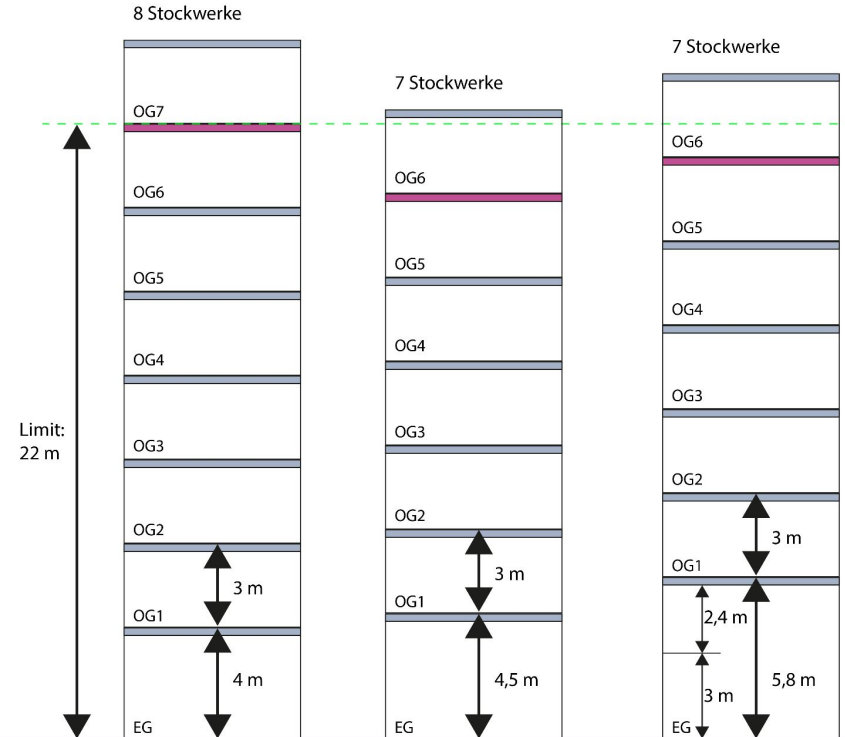
- Gewerbe
- Soziales
- Wohnen
- Mischformen

Gesetzt:

- Supermarkt
- Kita

Mögliche Gebäudehöhen im Verhältnis zur EG-Nutzung

- Im Angebots B-Plan sollen 8 Stockwerke/Geschosse ausgewiesen werden
 - müssen nicht überall ausgenutzt werden
 - Höhenspiel erwünscht > 6/7/8-Geschosse
- Im EG ist die Raumhöhe für Qualität und Nutzungsvielfalt entscheidend
 - verschiedene Optionen möglich
- Entscheidend: Die oberste Fußbodenkante darf 22 Meter Höhe nicht überschreiten (Vorgabe durch Feuerwehr).



Sonderwohnformen und höhere Gebäudetiefen

→ z.B. in Ecklagen entstehen Herausforderungen für die Grundrisse der Wohnungen. Solche besonderen Wohnungstypologien sind gut für:

- größere Wohnungen
- Gemeinschaftswohnen
- Clusterwohnen
- Betreutes Wohnen
- ...





mögliches 3D-Modell

Franz-Künstler-Str. – B-Plan VI-125b Entwurf LokalBau V3d

Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts 1/2

→ Von West → Ost:

- Abnahme an Urbanität und Zunahme an Wohnen
- in der Mitte verstärkt Soziale Nutzungen (z.B. Kita)
- Im Westen: Quartiersplatz „Leben am Platz“ < Gewerbe hier konzentrieren
- Im Osten: Baumerhalt „Wohnen im Park“

→ möglichst viel Baumerhalt

- Lebende Ressource für Klimaschutz < kann nicht angemessen ersetzt werden

→ Einheitliches Quartiergefühl < Selbstähnlichkeit aller Baukörper und Freiräume in Polygonformen

- im Freiraum vielfältige Aufenthaltsräume für unterschiedliche Gruppen
- teils größere Gebäudetiefen

Franz-Künstler-Str. – B-Plan VI-125b Entwurf LokalBau V3d

Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts 2/2

→ Höhere EG-Geschosse:

- großes Potenzial für Gewerbe oder Mischformen von Wohnen & Gewerbe
 - z.B. Kleingewerbe, Soziale Projekte, Kultur/Ateliers, Wohnungsnahes CoWorking, ...
 - Atelier-Wohnen
- Bleibt unter Hochhaus-Limit (22 m Oberkante für oberstes Fußbodenniveau)

→ Hauptzugang zu großer Gewerbefläche in Block 2 (Supermarkt) von Süden her

- mit eigenem Vorplatz
- Belieferung über Alte Jakobstr.

→ Wohn-Hochpunkt ganz im Süden an der spitzen Ecke

- Block mit Öffnung nach Süden über dem Supermarktdach

Was kann wo Platz/Raum finden?

**Von und mit wem können diese Räume
geplant/genutzt/betrieben werden?**

Wie halten wir die Räume bezahlbar?