# StadtWERKSTATT #2: Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße

#### Hintergründe zum Projekt und Verfahren

Franz-Künstler-Straße entsteht, entwickelt die durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, ein neues Stück Stadt. Einige Eckpunkte der Planung sind bereits gesetzt: Wohnungen sollen entstehen, Teile davon als geförderter Wohnraum. Eine Grünund 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:

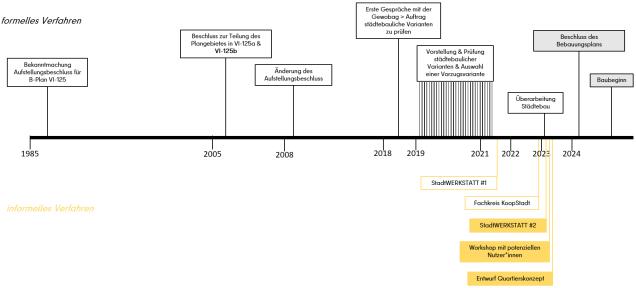
- Sitzung des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung zur Franz-Künstler-Straße: Das Fachgremium mit Expert:innen aus den Bereichen Stadtplanung, Städtebau, Architektur und Beteiligung wurde von Bezirksstadtrat Florian Schmidt im Zuge der Implementierung der LokalBau Strategie neu gegründet, um Ansätze 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 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 bis zum 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 der StadtWERKSTATT #2

Am 23. Februar 2023 kamen auf Einladung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg in Kooperation mit der asum GmbH und LokalBau 92 Menschen in der Waldorfschule Kreuzberg zusammen, um über das städtebauliche Konzept für die Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße zu diskutieren. Auf der rund dreistündigen Veranstaltung kamen Nachbartinnen, Vertreter:innen angrenzender sozialer und kultureller Einrichtungen und Gremien sowie von Initiativen und Organisationen wie dem Mietshäusersyndikat, stadtpolitisch Interessierte und des Bezirksamtes Vertreter:innen Friedrichshain-Kreuzberg, des Landesamtes Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) sowie des Vorhabenträgers Gewobag miteinander ins Gespräch. Ebenfalls Teil der Werkstatt war eine Gruppe von Student:innen, die sich im Rahmen des universitären Projektes "BERLIN, WHERE DO WE STAND" mit dem Standort an der Franz-Künstler-Straße beschäftigen und ihre bisherigen Arbeitsergebnisse zu einer Ausstellung auf der StadtWERKSTATT kuratierten.

Die Einladung zu der Veranstaltung (s. Anhang) erfolgte zwei Wochen zuvor durch Aushänge in der Nachbarschaft zwischen dem Wassertorplatz im Osten, der Gitschiner Straße im Süden, der Wilhelmstraße im Westen, und der Bessel- bzw. Ritterstraße im Norden. Zusätzlich wurden gezielt Vertreter:innen sozialer und kultureller Einrichtungen, von Initiativen und Organisationen aus den Bereichen gemeinwohlorientiertes Gewerbe, Kunst und Kultur, gemeinschaftliches Wohnen, Flucht und Migration, Nachbarschaft und Gärtnern eingeladen, um einen zielgerichteten Dialog über den aktuellen städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen. Ziel war es, einen gemeinsamen Informationsund Meinungsaustausch zum bisherigen Planungsstand herzustellen und ein kollektives Weiterdenken anzuregen, um konkrete Ideen und Bedarfe in die weitere Planung aufnehmen zu können. Interessensvertreter:innen, Bewohner:innen und Fachleute sollten sich in der Rolle als Expert:innen abwechseln können, um einen multiperspektivischen Dialog auf Augenhöhe über die folgenden zentralen Fragen in Bezug auf die zukünftige Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße zu ermöglichen:

// Wie sollte das Wohnen gestaltet sein?

// Wie sollten die Erdgeschosszonen genutzt werden?

// Was gilt es hinsichtlich der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen?



Anmeldetisch während der StadtWERKSTATT #2 (asum GmbH, 2023)

#### Lieblingsorte

"Ist da, wo im Mai die Nachtigall singt und wo in der Franz-Künstler-Straße der Turmfalke vor meinem Küchenfenster sitzt." Vor Beginn der StadtWERKSTATT wurden die Teilnehmenden eingeladen, ihre Lieblingsorte rund um das Grundstück an der Franz-Künstler-Straße aufzuschreiben und an eine vorbereitete Wand zu pinnen. Damit sollte eine erste Annäherung an das Grundstück erfolgen. Gleichzeitig zeigen die Lieblingsorte, welche Räume im umliegenden Quartier geschätzt werden und ermöglichen daraus auch Rückschlüsse für die Gestaltung von Räumen/Nutzungen an der Franz-Künstler-Straße.

Menschen, die im Gebiet wohnen, nannten als Lieblingsorte die Berlinische Galerie, die Zentralund Landesbibliothek (ZLB), den Waldorfkindergarten und die Waldorfschule, die Anoha (Kinderwelt des Jüdischen Museums), das Café Beumer & Lutum, den kleinen Bäcker neben dem Dönerladen, die Bänke am Lobecksportplatz und den Sportplatz selbst, den Garten vom Jüdischen Museum, die Garagen in der Franz-Künstler-Straße, den Landwerkanal, den Besselpark, die eigene Laden-Werkstatt im Gebiet.

Menschen, die nicht im Gebiet wohnen, nannten ebenfalls die Berlinische Galerie, die Amerika-Gedenk- bzw. Zentral- und Landesbibliothek (AGB/ZLB) und den Besselpark, sowie zusätzlich Sultan Falafel am Mehringplatz, die Galerie König und das ehemalige türkische Theater als Lieblingsorte rund um die Franz-Künstler-Straße.



Sammlung von Lieblingsorten (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.

#### Input I

Was geschah bisher? Was kommt als nächstes? Charlotte Weber (asum GmbH) nahm die Teilnehmer:innen in ihrem Input "Was geschah bisher? Was kommt als nächstes?" auf eine kurze Reise durch den bisherigen Prozess und die kommenden Schritte mit, erläuterte kurz die Kernpunkte des Projekts, die Ergebnisse aus der StadtWERKSTATT #1 im August 2021, Anregungen aus dem universitären Projekt "BERLIN, WHERE DO WE STAND", das sich ebenfalls mit dem Grundstück an der Franz-Künstler-Straße beschäftigt sowie des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung (s. Präsentation im Anhang).

#### Input II

Städtebauliches Konzept zur Quartiersentwicklung 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. Andererseits waren es die im Ergebnis des Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung erarbeiteten Entwurfskriterien zur Weiterentwicklung des Städtebaus. Zielstellungen bei der Weiterentwicklung des Entwurfs und damit Grundlage des auf der StadtWERKSTATT gezeigten

Konzepts waren: die Natur zu respektieren, Belichtung und Verschattung zu berücksichtigen, ein einheitliches Stadtgefühl über eine Selbstähnlichkeit der Baukörper herzustellen, eine gute Durchwegung unter Berücksichtigung der Verbindung mit den umliegenden Quartieren zu schaffen, vielfältige Freiräume für unterschiedliche Nutzer:innengruppen sowie mit Bezug zu den bestehenden Außenräumen der Spring-Siedlung zu schaffen, einen Stadtplatz im Osten als urbanes Zentrum zu entwickeln, den westlichen Teil für ruhigeres Wohnen und Gewerbe zu gestalten und schließlich effizient und ökologisch zu bauen.



Städtebauliches Konzept für das Grundstück an der Franz-Künstler-Straße (LokalBau, 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Zur Ergebnisdokumentation der StadtWERKSTATT #1: <a href="https://www.baustelle-gemeinwohl.de/veranstaltung/neubau-quartier-franz-kuenstler-str-wie-leben-wir-zusammen/">https://www.baustelle-gemeinwohl.de/veranstaltung/neubau-quartier-franz-kuenstler-str-wie-leben-wir-zusammen/</a>

Derzeit werden die Vor- und Nachteile beider städtebaulicher Varianten (Vorzugsvariante bis Dezember 2022/ städtebauliches Konzept des LokalBau-Teams und daran anschließende Weiterentwicklungen aus dem Dialog mit der Gewobag) zwischen Bezirk und Gewobag abgestimmt.

Rückmeldungen und Rückfragen aus dem Publikum im Anschluss auf die Präsentation bezogen sich auf folgende Themenbereiche:

- Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen bei der Höhenplanung; Sorge der Verschattung umliegender Gebäude insb. durch den Hochpunkt
- Einerseits Anregung/ positive Resonanz einer Verkehrsberuhigung der Franz-Künstler-Straße, andererseits Hinweis auf Bedarf nach Parkmöglichkeiten im Gebiet
- Ansprache/Beteiligung von Menschen mit Fluchterfahrung wird bisher als nicht ausreichend wahrgenommen, beispielsweise keine Vertreter:innen dieser Gruppe unter den Anwesenden

Gemeinsam Denken und Diskutieren an vier **Thementischen** 

Thementische Kernelement der StadtWERKSTATT #2 war das gemeinsame Denken und Diskutieren an vier Tischen zu den Themen:

> Tisch 1 // Soziales, Bildung und Jugend Tisch 2 // Kunst, Kultur und Gewerbe Tisch 3 // Wohnen und Nachbarschaft Tisch 4 // Freiraum.

Einige der Teilnehmer:innen waren in der Vorbereitung gezielt zu den einzelnen Thementischen eingeladen worden, um einen Austausch zwischen relevanten Akteursgruppen zu ermöglichen und damit zu zielgerichteten und aus unterschiedlichen Perspektiven qualifizierten Anregungen zu kommen. Die restlichen Teilnehmer:innen verteilten sich nach ihren jeweiligen Interessen auf die Tische. Ein Wechsel zwischen den Tischen war möglich, jedoch nicht konkret im Ablauf eingeplant, da nicht nur eine allgemeine Sammlung möglichst vieler Ideen, sondern vor allem eine tiefergehende Diskussion einzelner Bedarfe / Anregungen / Ideen im Fokus stand. Für jeden Thementisch gab es ein Factsheet, auf dem zentrale Informationen zum Gebiet sowie bekannte Bedarfe, Rahmenbedingungen der Planung entsprechend des aktuellen städtebaulichen der Vorgaben aus dem Bebauungsplanverfahren, Ergebnisse Konzeptes bzw. StadtWERKSTATT #1 sowie zentrale Fragestellungen für die Diskussion am jeweiligen Tisch aufbereitet waren sowie eine Gebietskarte.



Tischgruppendiskussion (asum GmbH, 2023)

#### Tisch 1

# Soziales, Bildung & Jugend

Jana Steinfeld, asum

Am Thementisch Soziales, Bildung und Jugend kamen Vertreter:innen von sozialen und Bildungseinrichtungen aus dem Gebiet, eine Vertreterin der Gewobag, eine Vertreterin des LAF sowie Lehrer:innen/Mitarbeitende der Waldorfschule Kreuzberg zusammen, um gemeinsam die aktuelle Versorgung mit sozialen, bildungs-, jugend- und familienbezogenen sowie nachbarschaftlichen Angeboten zu reflektieren und konkrete Bedarfe an die Schaffung neuer Angebote an der Franz-Künstler-Straße herauszuarbeiten.

#### Am Tisch wurden folgende Fragestellungen diskutiert:

- Welche Angebote werden im Gebiet oder im Umfeld genutzt, welche Bedarfe werden bereits gut abgedeckt?
- Welche sozialen/nachbarschaftlichen Angebote fehlen im Gebiet (Freizeit-, Beratungs-, Betreuungseinrichtungen...)?
- Welche Bedarfsgruppen gibt es, die besonders berücksichtigt werden sollten?
- Sind Projekte/Träger\*innen etc. bekannt, die geeignet wären, hier Angebote umzusetzen?
- Wie kann konkret auf die Bedarfe der Jugendlichen und Kinder vor Ort reagiert werden? Welche bestehenden Angebote sollten gestärkt werden?

#### Informationen zum Gebiet / bereits bekannte Bedarfe

- Allgemeine Situation: Eines der ärmsten Innenstadtgebiete (Median des Äquivalenzeinkommens bei 1.598 €, 63 % der Haushalte liegen unter dem Median, 27 % unterhalb der Armutsschwelle), hoher Transferleistungsbezug
- Ausbau des wohnortnahen, inklusiven Angebotes an Kitaplätzen ausgerichtet am Early Excellence Ansatz angestrebt (Jugendamt)
- Grundschulversorgung ausreichend, leichte Unterversorgung im integrierten Sekundarschul- und Gemeinschaftsschulbereich, etwas stärkere Unterversorgung bei Gymnasien, wachsender Handlungsbedarf (SIKO 2021) → 61 % der Haushalte mit Kindern im Kita-Alter empfinden das Angebot als ausreichend, bei Grundschulen sind es 75 % (Sozialstudie asum 2022).
- Gute bis sehr gute Versorgung mit öffentliche Sporthallen, mittlere Versorgung mit öffentlichen Sportfeldern, Unterversorgung mit Schwimmbädern (SIKO 2021)
- Gute Versorgung im Bereich der standortgebundenen Jugendarbeit, Bedarf nach Sicherung dieser sowie nach weiteren Einrichtungen der Jugendsozialarbeit für junge Menschen und Familien mit und ohne Fluchthintergrund (SIKO 2021) → Freizeit- und Begegnungsangebote finden 44 % der Haushalte wichtig, 48 % davon finden das Angebot nicht ausreichend. Die Nutzung erfolgt zu etwa gleichen Teilen im (20 %) und außerhalb (21 %) vom Gebiet (Sozialstudie asum 2022).
- Unterversorgung mit öffentlichen Bibliotheken und öffentlichen Musikschulen (keine vorhanden) (SIKO 2021)
- Sehr gute VHS-Versorgung (SIKO 2021)
- Unterversorgung im Bereich **Gesundheit** (SIKO 2021) → Gesundheitsversorgung erfolgt zu knapp der Hälfte eher im Gebiet, zu gut 40 % außerhalb des Gebiets. 88 % finden das Angebot wichtig, knapp 30 % finden das Angebot nicht ausreichend (Sozialstudie asum 2022)

#### Rahmenbedingungen der Planung

- Zwischen 450-500 Wohnungen, davon Anteile gefördert
- Bis zu 6.809 m2 (BGF) gewerblich genutztes Erdgeschoss
- Schaffung einer Kita mit 100 Plätzen, 2 Standorte in Prüfung
- Schaffung von 300 Plätzen für Geflüchtetenwohnen sowie 75 Plätzen für experimentelles Geflüchtetenwohnen

#### Ergebnisse StadtWERKSTATT #1

- Sozialberatung, Geflüchtetenberatung, Sozialraummanager\*innen/ Streetworker
- Bildungsangebote für Geflüchtete und Nachbarschaft
- Gesundheitsangebote, -vorsorge, -bildung

#### Tisch 1: Ergebnisse der Diskussion

## Fokus auf Kinder & Jugendliche

An dem Tisch wurden hauptsächlich die **Bedürfnisse und Bedarfe von Kindern und Jugendlichen** im Gebiet diskutiert. Einerseits kamen die Anwesenden überwiegend aus diesen Bereichen, andererseits handelt es sich hierbei auf Grund der Bevölkerungsstruktur sowie der sozialen Lage der Bewohnerschaft um eine zentrale Bedarfsgruppe im Gebiet.

#### Fehlende Angebote

Einigkeit bestand darin, dass Angebote der **Jugendsozialarbeit**, aber auch **Gesundheits- und Förderinfrastrukturen** (z. B. Logopädie, Kinderärzt:innen) dringend ausgebaut bzw. gestärkt werden sollten. Außerdem wird ein Mangel an **Grundschulen** empfunden.

#### Ausbau des mobilen Angebotes der Jugendsozialarbeit

Diskutiert wurde, inwieweit das am Mehringplatz gelegene Angebot der KMA (Kreuzberger Musikalische Aktion e.V.) - unter dem Vorbehalt einer Personalaufstockung - die Bedarfe in der Jugendsozialarbeit im Gebiet um die Franz-Künstler-Straße zukünftig abdecken könnte, was von den Teilnehmer:innen unterschiedlich bewertet wurde. Einigkeit herrschte aber dahingehend, dass nicht zwingend eine neue, stationäre Einrichtung im Quartier als erforderlich angesehen wurde, sondern vor allem eine Verbesserung des mobilen Angebotes der Jugendsozialarbeit sowie von Streetworkern.

#### Aufenthaltsqualität im Freiraum und durch Angebote

Weiterhin wurde thematisiert, wie die allgemeine Aufenthaltsqualität draußen liegender Räume insbesondere für Kinder und Jugendliche verbessert werden kann. Dazu wurden bspw. ein Wasserspielplatz, öffentliche Außenflächen mit WLAN und Überdachung, ein Grillplatz und Graffiti-Wände als Ideen eingebracht. Aufenthaltsqualität für Jugendliche sollte auch durch allgemeine Treffpunktangebote geschaffen werden, z. B. Shisha-Bar, Geflüchteten-Café, Garagen und Werkstätten (kleine Räume zur möglichst freien Nutzung), generell Gewerbe mit gemeinnützigem/ nachbarschaftlichem Anspruch.



Diskussion am Tisch (asum GmbH, 2023)

#### Tisch 2

# Kunst, Kultur & Gewerbe

Magnus Hengge, LokalBau Am Thementisch Kunst, Kultur und Gewerbe kamen Vertreter:innen von Kultureinrichtungen im Gebiet, der Berliner Atelierbeauftragte, Akteure aus dem angrenzenden Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt und lokal ansässigen Gewerbes sowie Anwohner:innen und Interessierte zusammen, um gemeinsam die aktuelle Versorgung mit Angeboten im Bereich Kunst und Kultur bzw. mit Räumen für Kunst- und Kulturschaffende sowie im Bereich Nahversorgung und Einzelhandel zu reflektieren und konkrete Bedarfe und Ideen an die Schaffung entsprechender Angebote im Neubauquartier an der Franz-Künstler-Straße zu diskutieren.

#### Am Tisch wurden folgende Fragestellungen diskutiert:

- Welchen Bedarf nach Angeboten im Bereich Kunst, Kultur und Gewerbe (quantitativ und qualitativ) gibt es im Gebiet?
- Welche Bedarfe könnten/sollten an der Franz-Künstler-Straße abgedeckt werden? Wo sollten diese verortet sein?
- Welche Rahmenbedingungen braucht es für neue Räume (Raum- und Flächenbedarfe, Miete, Außenbereich, Ausstattung...)?

#### Informationen zum Gebiet

- Allgemeine Situation: Eines der ärmsten Innenstadtgebiete (Median des Äquivalenzeinkommens bei 1.598 €,
   63 % der Haushalte liegen unter Berliner Median, 27 % unterhalb der Armutsschwelle), hoher
   Transferleistungsbezug
- Wichtige Kultureinrichtungen im Gebiet vorhanden: 70 % der Haushalte geben an, dass Kultureinrichtungen wichtig sind, 53 % finden das Angebot ist ausreichend. Nutzung erfolgt etwas häufiger außerhalb des Gebiets (44 %) als innerhalb des Gebiets (29 %) (Sozialstudie asum 2022).
- Gewerbesituation: Defizite bestehen im Bereich Nahversorgung, keine Drogerie vorhanden, Edeka-Standort
  in der Friedrichstraße nicht gesichert. Leerstände und häufige Mieterwechsel prägen die Gewerbesituation
  rund um den Mehringplatz, geringe Kaufkraft vorhanden, Gewerbewünsche und Kaufverhalten stimmen häufig
  nicht überein.

#### Rahmenbedingungen der Planung

- Bis zu 6.809 m² gewerblich genutzte Erdgeschossflächen
- Supermarkt geplant (bis 999 qm Verkaufsfläche möglich)
   → Ergebnis der StadtWERKSTATT #1
- Zielvorstellung, Erdgeschosse mit 4,5m Deckenhöhe zu bauen in Prüfung

#### **Ergebnisse StadtWERKSTATT #1**

- Mehrzweckhalle, nachbarschaftliche Leihwerkstätten
- Selbstverwaltete Co-Working-Spaces, Räume für Selbstständige
- Kunst- und Kulturveranstaltungen, Übungsräume
- Café/Bistro mit sozialen Preisen und Ausbildungsangebot
- Einkaufen des täglichen Bedarfs: kleiner, günstiger Supermarkt, Drogerie, Flächen für einen Wochenmarkt
- Gesundheitsangebote, -vorsorge, -bildung gewünscht
- Bildungs- und Begegnungsangebote für Geflüchtete und Nachbarschaft vorgeschlagen

#### Tisch 2: Ergebnisse aus der Diskussion

#### Lebendigkeit im Osten, Ruhe im Westen

Die Teilnehmenden bewerteten das aktuelle städtebauliche Konzept hinsichtlich der Organisation des lebendigen Gewerbes im Osten des Grundstücks und des ruhigeren Wohnens mit nachbarschaftlichen und sozialen gewerblichen Nutzungen im Westen positiv. Zusätzlich wurde angeregt, im Osten einen Mobility-Hub einzuplanen.

#### Internationalität als Quartiers-DNA

Die Identität des Quartiers mit internationalen Nutzer:innen (hoher Anteil von Menschen mit Migrations- bzw. Fluchtgeschichte wegen 1/3 der Wohnnutzfläche als Geflüchtetenunterbringung) sollte als Standortvorteil entwickelt werden und daraus ein "Branding" bzw. eine "DNA" für das neue Quartier entwickelt werden. Dafür werden konkrete Nutzungen vorgeschlagen:

- Multikulturelle Angebote für Essen/Trinken, Aufenthalt
- Markt mit afro-asiatischen Lebensmitteln
- Projekträume eher im Westen (soziale Kontrolle über Freiräume)
- Festsaal-Konzept für Nachbarschaftliche Feiern/ Veranstaltungen (evtl. tagsüber in Kombination mit Co-Working)

#### Frequenzbringendes Gewerbe

Die Teilnehmenden diskutierten darüber hinaus generell die Frage, wie Gewerbe im Zusammenhang mit dem **aktuellen Strukturwandel im Einzelhandel** (Online-Handel und Auswirkungen der Corona-Pandemie) sowie **steigenden Mieten** als Herausforderung für Klein- und gemeinwohlorientiertes Gewerbe gedacht werden muss und funktionieren kann. In diesem Zusammenhang kam die Frage auf, inwiefern unter den aktuellen Rahmenbedingungen ein Stadtplatz funktionieren kann, der auf eine Gewerbekonzentration setzt. Dafür wurden Nutzungen und Vorschläge herausgearbeitet, wie eine **hohe Frequenz von Nutzer:innen** erreicht werden kann:

- Café mit Aufenthaltsqualität in Kombination mit großem Kita-Standort und Spielplatz planen
- Paketshop (Annahmestation f
  ür Nachbarschaft)
- Späti (auch in Kombination mit Paketshop)
- (Zusätzlichen) Eingang zum Supermarkt vom Stadtplatz aus einplanen
- Gewerbeeinheiten möglichst klein planen > Möglichkeitsräume für "migrantische Gründungen" < Unterstützungsprogramm für Gründungen aus der Nachbarschaft heraus (= temporäre Mietvergünstigung)
- Platz selbst als Marktplatz (Wochenmarkt) nutzen
- Mit multikulturellem Wochenmarkt
- Günstige CoWorking-Fläche für Nachbar:innen (in der Nähe zu Café und Supermarkt)

#### Kultur-Gewerbe

## Ateliers im Konzeptverfahren

Denkbar wäre auch eine Integration von Kultur-Gewerbe wie bspw. ein kleines Theater. Diese gebe es in der Umgebung zwar bereits, die Nutzungen könnten sich aber gegenseitig unterstützen. Ambivalent wurde das Thema Ateliernutzungen diskutiert. Einerseits werden Ateliernutzungen in Bezug auf die Herstellung eines urbanen Gefühls kritisch gesehen, insbesondere, wenn sie wie viele Galerien nach außen eher abgeschlossen wirken und wenig mit dem Außenraum interagieren. Andererseits könnten Künstler:innen auch zu Ankerakteuren für integrative Projekte werden, was jedoch stark von den konkreten Menschen/Künstler:innen abhänge. Angeregt wurde die Vergabe von Atelierflächen mit einem Konzeptverfahren, um Nutzungskonzepte zu fördern, die einen Bezug zum Quartier herstellen. Dies könnte gegebenenfalls mit Miet-Vergünstigungen einhergehen.

Gewerbe vom Mehringplatz bis zur Franz-Künstler-Straße denken Zentral für die Gewerbeentwicklung sei der Bezug zu den umliegenden Quartieren, insbesondere zum Mehringplatz. Das Quartier an der Franz-Künstler-Straße sei als Versorgungszentrum mit Kund:innen-Sogwirkung bis hin zum westlichen Mehringplatz wirken. Dafür sei die Wegeverbindung am Jüdischen Museum besonders wichtig. Angeregt wurde die Erstellung eines gemeinsamen Gewerbekonzeptes für den Mehringplatz und die Franz-Künstler-Straße mit einem koordinierten Vermietungs-Management (vgl. Seestand Aspern, Wien), das kooperativ betreut wird. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt wird derzeit an einer Gewerbe- und Standortstrategie gearbeitet. Diese Aktivitäten könnten genutzt werden, um die Gewerbevernetzung und die zukünftige Gewerbeentwicklung zwischen Mehringplatz und Franz-Künstler-Straße zusammenzubringen. Vor dem Hintergrund der Nahversorgungssituation im angrenzenden Sanierungsgebiet wird der Supermarkt als zukünftige Nutzung begrüßt. Zusätzlich wäre eine Drogerie wünschenswert.



Ergebnissicherung Tisch 2 (asum GmbH, 2023)

#### Tisch 3

### Wohnen & Nachbarschaft

Charlotte Weber, asum

Am Thementisch Wohnen und Nachbarschaft diskutierten Anwohner:innen, Vertreter:innen von Initiativen und Organisationen wie der ZusammenStelle Rathausblock, dem Mietshäusersyndikat und von STATTBAU, potenzielle Nutzer:innen, Vertreter:innen von Gewobag und LAF sowie Interessierte mit einem fachlichen Hintergrund über die Frage, wie und für wen das Wohnen an der Franz-Künstler-Straße gestaltet sein sollte.

#### Am Tisch wurden folgende Fragestellungen diskutiert:

- Für wen sollte Wohnraum an der Franz-Künstler-Straße entstehen? Wo bestehen aktuell Defizite bei der Wohnraumversorgung, die hier stärker abgedeckt werden könnten?
- Wie sollte der neue Wohnraum konzipiert und gestaltet sein? Welche Wohnformen werden gewünscht? Welche Rahmenbedingungen müssen hierbei berücksichtigt werden?
- Welche weiteren Funktionen/Räume neben dem Wohnen werden gewünscht? Z.B. Gemeinschaftsräume, Arbeitsräume, Werk- und Übungsräume, Räume für Feste, Gästezimmer?

#### Informationen zum Gebiet

- Allgemeine Situation: Eines der ärmsten Innenstadtgebiete (Median des Äquivalenzeinkommens bei 1.598 €,
   63 % der Haushalte liegen unter Berliner Median, 27 % unterhalb der Armutsschwelle), hoher
   Transferleistungsbezug
- Wohnungs- und Haushaltsstruktur im Gebiet:

<u>Zimmeranzahl</u>	<u>Haushaltsgröße</u>	<u>Haushaltstyp</u>
1 Zimmer = 22 %	1-P-Haushalt = 52 %	1-P-Haushalt = 52 %
2 Zimmer = 40 %	2-P-Haushalt = 29 %	Familien mit Kindern = 15 %
3 Zimmer = 29 %	3-P-Haushalt = 10 %	2 Erwachsene o. Kinder = 27 %
4 Zimmer = 7 %	4-P-Haushalt = 6 %	3 u.m. Erwachsene o. Kinder = 4 %
5 + Zimmer = 3 %	5 u.mP-Haushalt = 4 %	

- Starke Überbelegung, v.a. bei großen Haushalten: 10 % aller Haushalte wohnen überbelegt, Haushalte mit 4 Personen wohnen zu 64 % überbelegt, 5 u.m. Personen wohnen zu 90 % überbelegt (Sozialstudie asum 2022)
- Daher soziales Sanierungsziel im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt bei Neubau 60 % des geförderten Wohnraums mit mind. 3 Zimmern. (Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt)
- Bedarf nach Wohnraum für junge Menschen / erwachsende Kinder, die auf Grund des Wohnungsmangels nicht umziehen können und überbelegt mit ihren Familien wohnen (KMA)
- Bedarf nach 1-Raum-Wohnungen für "Careleaver" (junge Menschen, die Einrichtungen der Jugendhilfe verlassen) sowie Bedarf nach Wohnraum für Pflegeeltern (Jugendamt)

#### Rahmenbedingungen der Planung

- 450 bis 500 Wohnungen, davon Anteile gefördert
- 300 Plätze für Geflüchtetenwohnen + 75 Plätze für experimentelles Geflüchtetenwohnen; Mischung von Geflüchteten- und "herkömmlichem" Wohnen angestrebt
- Ziele für Geflüchtetenwohnen (Konzept Ankommen und Bleiben):
  - kleinteilige, multifunktionale Gebäude mit Kontakträumen für Nachbar:innen mit und ohne Fluchterfahrung
  - o Wohngemeinschaftsgerecht oder als Micro-Apartments
- 4,5m hohes Erdgeschoss, um potenziell Gewerbe oder Wohnen- und-Gewerbe-Kombinationen zu ermöglichen
- Wohnungsgrößen von 1 bis 4 Zimmern von Gewobag vorgesehen

#### Ergebnisse StadtWERKSTATT #1

- Anpassungsmöglichkeiten, Selbstausbau, flexible Grundrisse, multifunktionale Räume
- Wohnraum für:
   Mehrgenerationenwohnen,
   betreute Wohnformen, junge
   Menschen aus dem Gebiet

#### Tisch 3: Ergebnisse der Diskussion

#### Leistbarer Wohnraum

Entsprechend der sozialen Situation der Bewohnerschaft in den umliegenden Wohnquartieren und des angespannten Wohnungsmarktes sollte Wohnraum mit bezahlbaren Mieten entstehen, Verdrängungsprozesse zu vermeiden bzw. vorhandene Verdrängungsprozesse durch den zusätzlich entstehenden Wohnraum abfedern zu können. Ein Teilnehmer machte in diesem Zusammenhang auf die Studie "Leistbares Wohnen in Kreuzberg West" aufmerksam, die anlässlich der Entwicklung auf dem ebenfalls in Kreuzberg gelegenen Dragonerareal die Bedarfe nach gefördertem Wohnraum im Kreuzberger Westen untersucht und darauf aufbauend erstens eine Erhöhung des Anteils von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf 80 % sowie die Einführung geringerer Einstiegsmieten für im ersten Förderweg geförderte Wohnungen vorsieht. In der Studie fänden sich außerdem Hinweise für eine bedarfsgerechte Wohnungsgrößenverteilung.

### Wohnraum für große Familien & WG's

Mehrere Teilnehmer:innen machten auf einen Bedarf nach leistbaren großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern aufmerksam, die sowohl für Familien als auch für größere Wohngemeinschaften geeignet sind. Konkret gebe es einen Bedarf nach Wohnraum für bis zu 12 Personen. Insgesamt stehen in Berlin kaum Wohnungen für Großfamilien oder große Wohngemeinschaften im Bestand zur Verfügung, weshalb im Neubau die Möglichkeit genutzt werden sollte, diesen Bedarf besser als bisher zu decken.

#### Altersgerechtes & barrierefreies Wohnen

Neben der Nachfrage nach leistbarem, größerem Wohnraum wurde ebenfalls ein Bedarf nach altersgerechtem sowie behindertengerechtem bzw. nach barrierearmem bis barrierefreiem Wohnraum geäußert. Die Teilnehmer:innen brachten in diesem Zusammenhang auch Bedarfe nach Mehrgenerationen- sowie Trägerwohnen ein.

#### Gemeinschaftliche Wohnformen

Ein Hauptfokus der Diskussion lag auf dem Bedarf nach gemeinschaftlichen Wohnformen. Eine Mehrheit der Anwesenden hatte entweder selbst Interesse daran gemeinschaftlich zu wohnen oder brachte Erfahrungen aus anderen Projekten ein, in denen sich ein Bedarf nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete gezeigt hatte. Analog einer Idee, die für die Entwicklung des ebenfalls in Kreuzberg gelegenen Dragonerareals entwickelt wurde, diskutierten die Teilnehmer:innen die Möglichkeit, einen bestimmten Anteil, vorgeschlagen wurden 30 %, der Wohnnutzung verpflichtend als gemeinschaftliches Wohnen vorzusehen.

# WG-geeignete & Clusterwohnungen

Gemeinschaftliches Wohnen sollte dabei sowohl **große Wohnungen** zur Nutzung durch Wohngemeinschaften als auch **Clusterwohnungen** (Anm. hier werden einzelne abgeschlossene Wohneinheiten meist mit einem eigenen Badezimmer sowie einer Kochnische um einen größeren Gemeinschaftsraum meist in Form einer Wohnküche sowie ggf. weiterer

Flächen wie Balkone herumorganisiert) beinhalten. Angeregt wurde eine zusätzliche Erhöhung der Flexibilität durch schaltbare Wohnungen bzw. Zimmer. Unter den potenziellen Nutzer:innen herrschte große Einigkeit darüber, dass Bedarf und Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnungen vorhanden und bekannt seien und dies im Rahmen von Neubauprojekten wie an der Franz-Künstler-Straße berücksichtigt werden sollte. In der Diskussion zeigte sich jedoch auch, dass derzeit eine Reihe von Fragen bezüglich der Konzeption und Vermietung von gemeinschaftlich genutzten Wohnungen bestehen, insbesondere hinsichtlich der Herstellung von leistbarem bzw. mietpreisgebundenem und gefördertem gemeinschaftlichem Wohnraum.

#### Bezahlbarkeit & Förderung

Intensiv wurde daher die Frage diskutiert, wie gemeinschaftliche Wohnformen Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Hintergründen gemeinsam zur Verfügung stehen können. Ein Vertreter von STATTBAU machte in diesem Zusammenhang auf die Schwierigkeit aufmerksam, innerhalb der aktuell geltenden Bedingungen der Wohnraumförderung u. a. Clusterwohnungen als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu erstellen. Besonders dort, wo nur einzelne Mitglieder einer Gruppe Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, stellten sich besondere Herausforderungen. Erfahrungen aus anderen Projekten zeigten, dass Lösungen gefunden werden können. Dafür sei jedoch die Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten, insbesondere Wohnungsbaugesellschaften notwendig. So könnten teilweise Vereinbarungen außerhalb der Fördersystematik gefunden werden. Es sei ein Beispiel bekannt, bei dem anstelle der Herstellung von gefördertem (zu 6,50 €/gm) und nicht-gefördertem Wohnraum (zu 12 €/gm) in Absprache zwischen Bewohner:innen und der Wohnungsbaugesellschaft schließlich Wohnraum ohne Förderung erstellt und zu einem Durchschnittsmietpreis (7,20 €/qm) vermietet wurde. Andere Teilnehmer:innen plädierten dafür, nicht außerhalb der Fördersystematik zu agieren, sondern durch eine **Anpassung** der Wohnraumförderung gemeinschaftlichen Wohnraum/Clusterwohnen förderfähig zu machen. Während der Fokus der Förderung aktuell vor allem auf der Herstellung kleiner, kompakter Wohnungen läge, müsse zukünftig stärker das gemeinschaftliche Wohnen mitgedacht werden.

#### Rolle der LWU

Die Gewobag verwies in diesem Zusammenhang auf ihren Auftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere auch für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, bereitzustellen. Sie mache dabei die Erfahrung, dass der von ihr angebotene "herkömmliche" Wohnraum mit 1-4 Zimmern sehr gut angenommen werde und erkenne keine Notwendigkeit für anders konzipierten Wohnraum. Vor dem Hintergrund der Hürden und offenen Fragen in Bezug auf den Bau von (mietpreis- und belegungsgebundenen) gemeinschaftlichen Wohnformen, sei daher nicht klar, ob diese am Standort umgesetzt werden könnten.

Vorderstes Ziel sei die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Grundsätzlich kam die Frage auf, ob Clusterwohnen als eine mögliche gemeinschaftliche Wohnform regelmäßig von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen werden könne. Bisher seien es in erster Linie Genossenschaften, die Clusterwohnen umsetzten, da hier notwendige Rahmenbedingungen, wie die Möglichkeit, in engem Austausch mit den Mitgliedern gemeinsam entsprechenden Wohnraum zu planen und die Mietpreisgestaltung und Vergabepolitik mit diesen auszuhandeln, gegeben seien. Demgegenüber schafften Wohnungsbaugesellschaften stärker ein allgemeines Angebot ohne die konkreten Nutzer:innen zu kennen. Sie unterlägen außerdem weiterführenden Vorgaben z.B. aus der Kooperationsvereinbarung zwischen den LWU und dem Senat oder dem Antidiskriminierungs- und Transparenzgesetz, wodurch sich aktuell Hürden bei der Erstellung und Vergabe von gemeinschaftlichem Wohnraum ergäben. Demgegenüber wurden Beispiele angebracht, bei denen durch landeseigene Wohnungsunternehmen (z.B. WBM und Stadt und Land) Clusterwohnungen gebaut wurden. Die Teilnehmenden wünschten sich hier insgesamt eine stärkere Offenheit der Gewobag im Speziellen, aber auch von Wohnungsbaugesellschaften im Allgemeinen gegenüber der Schaffung von gemeinschaftlichem Wohnraum und regten einen weiterführenden Dialog darüber an.

#### Diversität von Wohnformen & Nutzungen

Insgesamt wurde eine hohe **Diversität von Wohnformen und Nutzungen** angeregt, sowie als zusätzlich nachbarschaftliche Räume **Räume für Produktivität** (z. B. Werkstätten, Arbeitsplätze) zur generationenübergreifenden Nutzung, **Nachbarschaftsräume sowohl im Innen- als auch im Außenbereich** und ein **Mitdenken der Betreuungsbedarfe von Menschen mit Fluchterfahrung** bei der Gestaltung und Programmatik von Räumen.

### Mitgestaltung & Selbstbau

Mit Blick auf die Integration von Wohnraum für Geflüchtete schlugen die Teilnehmer:innen vor, dass zukünftige Nutzer:innen (Wohn)Räume die Möglichkeit haben sollten, diese mitzugestalten. Dies stärke die Identifikation mit dem Raum und damit die gegenseitige Rücksichtnahme und Pflege des (Wohn)Raums. Ein Teilnehmer definierte Wohnqualität als Qualität der Mitgestaltung. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls Möglichkeiten des Selbstbaus unter den Teilnehmer:innen diskutiert. Grundsätzlich wurde ein großes Interesse an Möglichkeiten des Selbstbaus deutlich. Aus den Erfahrungen zeige sich aber auch, dass Selbstbau weniger als kostenreduzierender Faktor von Bedeutung sei, sondern vor allem einen positiven Gemeinschaftseffekt habe. Zusätzlich stehe das Mietrecht dem Selbstbau im Mietwohnungsbau teilweise entgegen.

# Instandhaltung & Pflege

Neben den Möglichkeiten die eigene Wohnung und das Wohnumfeld mitgestalten zu können, machten die anwesenden Anwohner:innen vor allem auf die Notwendigkeit der Instandhaltung und Pflege der Wohnanlage aufmerksam. Vermüllung. Vernachlässiauna Vandalismus seien wiederkehrende Probleme in den umliegenden Wohnquartieren. Um die Wohnqualität und den sozialen Zusammenhalt zu stärken, sollte auf der Pflege des Wohnumfeldes ein besonderes Augenmerk liegen. Wichtig sei insbesondere konkrete Ansprechpartner:innen zu haben, z.B. in Form eines Quartiersbüros oder Instandhaltung auch eines Kiezhausmeisters. sollte dabei **Gemeinschaftsaufgabe** von Vermieter:in und Mieter:innen betrachtet werden.

#### Projekt mit Modellcharakter

Die Teilnehmenden waren sich einig, dass bei einer wie hier geplanten starken Verdichtung ein hohes Maß an Qualität umgesetzt werden müsste. Das Projekt sollte sich nicht am Status Quo orientieren, sondern einen Modellcharakter anstreben u.a. hinsichtlich diskutierten gemeinschaftlichen Wohnformen, aber auch in Bezug auf klimagerechtes Bauen, das auch in Bezug auf Grundrisse (z.B. durch stärkere Flexibilität von Grundrissen bei Nutzung bestimmter Holzkonstruktionen) Potenziale entfalten würde. Im Prozess sollten zusätzlich Möglichkeitsräume bereitgehalten werden, beispielsweise für eine nachträgliche Verdichtung. Hierbei sollten Möglichkeiten genutzt werden, auch über den Bebauungsplan hinaus durch die Programmierung des Neubaus steuernd auf die zukünftige Entwicklung Einfluss zu nehmen.

Integratives Wohnen & Einbindung von Menschen mit Fluchterfahrung Besonders wichtig sei die bereits frühe Einbindung von Menschen mit Fluchterfahrung in den Prozess. Es wurde kritisiert, dass diese Gruppe unter den Teilnehmer:innen der StadtWERKSTATT nicht vertreten war. Dies müsse zukünftig stärker forciert werden. Dies war ebenfalls ein Grund, weshalb das Wohnen für Geflüchtete in der Gruppe nur wenig diskutiert wurde. Konkrete Fragen richteten sich an die Gestaltung des experimentellen Geflüchtetenwohnraums. Es wurde angeregt, dass der Wohnraum für Geflüchtete insgesamt als Bestandteil des regulären Wohnraums konzipiert sein sollte, ohne eigene Aufgänge, Zäune oder sonstige abgrenzende Maßnahmen. Das LAF merkte hierzu an, dass dies teilweise durch die bestehenden Vorgaben nicht umsetzbar sei, genau dies jedoch die Zielstellung für die Konzipierung des experimentellen Geflüchtenwohnens wäre. Die Teilnehmenden warfen die Frage auf, wie integratives Wohnen in der Umsetzung aussehen könnte und regten an, dass diese im weiteren Prozess eine zentrale Rolle einnehmen sollte.

#### Tisch 4

#### **Freiraum**

Cosima Speckhardt, asum

Am Thementisch Freiraum kamen Vertreter:innen der Gewobag, des LAF, von Organisationen und Initiativen aus den Bereichen Urban Gardening, Partizipation und Intervention im öffentlichen Raum sowie Anwohner:innen zusammen, um gemeinsam die Frei- und Grünraumgestaltung an der Franz-Künstler-Straße zu diskutieren.

#### Am Tisch wurden folgende zentrale Fragestellungen diskutiert:

- Wie werden die bestehenden Freiräume genutzt und bewertet?
- Welche Nutzungen im Freiraum werden gewünscht?
- Wo sollten diese Nutzungen auf dem Grundstück verortet sein? Was braucht es, damit keine Nutzungskonflikte entstehen?

#### Informationen zum Gebiet

- Allgemeine Situation: Eines der ärmsten Innenstadtgebiete (Median des Äquivalenzeinkommens bei 1.598 €, 63 % der Haushalte liegen unter Berliner Median, 27 % unterhalb der Armutsschwelle), hoher Transferleistungsbezug
- Nicht (LOR Mehringplatz) bzw. schlecht (LOR Moritzplatz) mit wohnungsnahen Grünflächen versorgt (SIKO 2021) → 94 % der Haushalte finden Grünflächen wichtig, allg. hohe Angewiesenheit auf Grün- und Freiflächen durch beengte Wohnverhältnisse, knapp ein Viertel fühlt sich nicht ausreichend mit Grünflächen versorgt (Sozialstudie asum 2022).
- Unterversorgung bei öffentlichen Spielplätzen (SIKO 2021) → Spielplätze werden eher im Gebiet als außerhalb des Gebietes genutzt, 27 % der Haushalte finden Spielplätze wichtig, für 30 % dieser Haushalte sind es nicht ausreichend Spielplätze (Sozialstudie asum 2022).

#### Rahmenbedingungen der Planung

- Grünflächen: 9.169 m<sup>2</sup>
- Zielstellung: möglichst viel Baumbestand erhalten
- Planung FKS zu einer einspurigen Einbahnstraße mit Fahrradstreifen links und rechts der Fahrbahn umzubauen → Wegfall von Stellplätzen, diese sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden

#### Ergebnisse StadtWERKSTATT #1

- Mehr Grünflächen, Erholungsflächen, Klimaflächen, Grünkorridor hinter den Baufeldern an der Grundstücksgrenze zum Gelände der Waldorfschule
- Sportflächen für größere Kinder und Jugendliche
- (Kiez-)Garage, Mobility-Hub, Lastenradstation
- Umwandlung von Teilen der Straße in echten Grünraum, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Parkraumbewirtschaftung

#### Tisch 4: Ergebnisse aus der Diskussion

## als Treffpunkt

Status Quo: Garagen Als Grundlage für die Überlegungen zur zukünftigen Freiflächengestaltung, diskutierten die Teilnehmer:innen den Status Quo im Gebiet. Ein wichtiger und vor allem im Sommer viel genutzter Treffpunkt seien die Garagen am Rande des Grundstücks. Ein Erhalt der Garagen sei wünschenswert, alternativ erlaube die aktuelle Nutzung Rückschlüsse, welche Räume am Standort gebraucht werden und funktionieren können. Der angrenzende Spielplatz werde demgegenüber derzeit nicht gut angenommen, da er in einem schlechten Zustand sei. Grundsätzlich fehle es im Gebiet an niedrigschwelligen Angeboten im öffentlichen Raum/ Freiraum, z. B. an einem Flohmarkt.

Wünsche und Bedarfe an die künftige Gestaltung & Nutzung Ausgehend von der Ist-Situation diskutierten die Teilnehmenden Wünsche und Bedarfe hinsichtlich der künftigen Frei- und Grünflächengestaltung in Verbindung mit der Verkehrsorganisation sowie Klimaschutz und Ökologie. Grundsätzlich wird eine **Offenheit zur Waldorfschule** hin gewünscht – eine Abgrenzung sollte durch **natürliche Barrieren**, nicht durch Zäune entstehen.

Wenig Versiegelung & klimaangepasstes Bauen und Design Überall wo dies möglich ist, sollte **Teilgrün** entstehen, der Stadtplatz sollte zudem **nicht vollständig versiegelt** werden und die verkehrsberuhigten Freiflächen sollten durch eine **Verknüpfung mit dem jetzigen Straßenraum** der Franz-Künstler-Straße erweitert werden. Angeregt wurde zudem die Berücksichtigung eines **Animal-Aided-Designs**, z. B. durch das Aufstellen von Nistkästen und Insektenhotels. Grundsätzlich sollte ein **klimaangepasstes und resilientes Bauen und Design** verfolgt werden, beispielsweise durch die Nutzung einer **lokalen Versickerungstechnik** und **kreislauforientierte Wassersysteme**. Dachflächen sollten für **Solarenergie** und als **Retentionsflächen** genutzt werden.

Vielfältig nutzbare Freiräume mit unterschiedlichem Charakter Hinsichtlich der Nutzungen regten die Teilnehmer:innen die Schaffung von vielfältigen Teilräumen mit unterschiedlichem Charakter an, um möglichst viele Bedarfe an die Freiraumnutzung abdecken und gleichzeitig Nutzungskonflikte vermeiden zu können. Vorgeschlagen wurden einerseits Räume, die als stillere Rückzugsorte im Freiraum dienen, wie eine Liegewiese, die zum Lesen und zum individuellen Verweilen einladen. Andererseits sollten Räume entstehen, die vielfältig nutzbar sind und Begegnung und Austausch im Quartier fördern. Gerade lärmintensivere Nutzungen wie Tischtennisplatten sollten nach Möglichkeit in der Nähe zu gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, um Nutzungskonflikte mit dem Wohnen oder ruhigeren Freiraumnutzungen zu vermeiden. Durch vielfältiges Stadtmobiliar im Außenbereich sollten unterschiedliche Nutzungen wie Picknicken, Grillen oder Brettspiele ermöglicht werden, gleichzeitig sollte der öffentliche Raum auch für Angebote wie z.B. einen Flohmarkt nutzbar sein. Wünschenswert sei das Ermöglichen einer Winternutzung des Freiraums, bspw. durch überdachte Tischtennisplatten sowie weitere wind- und regengeschützte Freiräume. Weiterhin wurde das Aufstellen einer öffentlichen, kostenfreien Toilette sowie Flächen zum Rollerscating gewünscht. Auch nachbarschaftliche Nutzungen wie Gemeinschaftsgärten sollten im Quartier integriert werden, wobei besonderes Augenmerk auf die Nutzbarkeit für ältere Menschen durch Barrierefreiheit, bspw. durch gut erreichbare Hochbeete, befahrbare Durchwegung und ausreichende Sitzmöglichkeiten gelegt werden sollte. Wichtig sei zudem, dass es klare Regelungen im Umgang mit Hunden auf den Freiflächen gebe, bspw. durch die Ausweisung einer Hundespielfläche, um auch hier Nutzungskonflikte zu vermeiden.

#### **Abschluss**

Veranstaltungs-Ankündigung und Raum für letzte Anmerkungen Zum Abschluss der StadtWERKSTATT #2 machten die Veranstalter:innen auf eine weitere geplante Veranstaltung, den Workshop mit potenziellen Nutzer:innen aufmerksam.

Anschließend hatten die Anwesenden die Möglichkeit, letzte Anregungen für den weiteren Prozess einzubringen. Hier wurden die folgenden Aspekte als zentrale Fragen bzw. Prüfaufträge für den weiteren Planungsprozess eingebracht:

- Fokus auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Erstellung von mietpreisund belegungsgebundenem Wohnraum. Anregung, den vorgesehenen Anteil von 50 % auf 80 % zu erhöhen
- Berücksichtigung von Bedarf und Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnraum. Prüfung einer möglichen Festlegung eines festen Anteils an gemeinschaftlichen Wohnformen in Verbindung mit einer Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Wohnraumförderung
- Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung von Menschen mit Fluchterfahrung, Auswahl geeigneter Beteiligungsformate
- Breite und niedrigschwellige Einladungen zu dem angekündigten Workshop mit potenziellen Nutzer:innen z. B. über eine Ankündigung in der Zeitung, um eine selektive Auswahl nur bestimmter Nutzer:innen, die über die notwendigen Netzwerke bzw. Ressourcen verfügen, zu vermeiden. Transparenz und fairer Zugang als zentrale Zielstellung für den weiteren Prozess. Berücksichtigung geeigneter Zeiten (abends) und Orte (möglichst gebietsnah, niedrigschwellige Zugänglichkeit) für weitere Workshopformate.



Ausstellung der Entwürfe der Studierenden aus dem Projekt "BERLIN, WHERE DO WE STAND?" (asum GmbH, 2023)

# Anhang

Einladung zur Veranstaltung der
BAUSTELLE GEMEINWOHL





Es laden ein:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | LokalBau | asum

# Jetzt wird es konkret: Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs, Diskussion über Nutzungsvorschläge und Möglichkeiten für Kooperationen

Was braucht es zukünftig auf dem Areal an der Franz-Künstler-Straße? Welche Nutzungen wünschen sich Nachbar:innen und zukünftige Bewohner:innen? Wie soll der Freiraum aussehen? Und vor allem: Wie kann ich mitgestalten?

Diskutieren Sie mit auf der zweiten StadtWERKSTATT zur Entwicklung an der Franz-Künstler-Straße.

## **StadtWERKSTATT** Friedrichshain-Kreuzberg

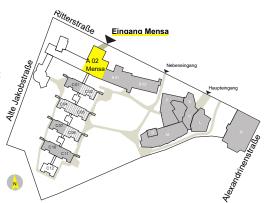
Friedrichshain-Kreuzberg

Die Versammlung findet nah am Ort des Geschehens statt: Waldorf-Schule Kreuzberg, Ritterstraße 78, 10969 Berlin in der Mensa

Bitte melden Sie sich vorher über unsere Website an:

www.baustelle-gemeinwohl.de

Neue Kooperationen für leistbare und offene Räume in Friedrichshain Kreuzberg



Ort der Veranstaltung in der Waldorfschule

# Einladung & Programm



#### **StadtWERKSTATT**

# »Quartiersentwicklung Franz-Künstler-Str.« am 23. Februar 2023, 18–21 Uhr

Einladende: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg | LokalBau | asum

#### Programmübersicht

#### 1. Einführung & Vorstellung der aktuellen Planung

- Was geschah bisher? Was kommt als nächstes?
- Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs für die Franz-Künstler-Straße
- Hier entsteht…? Darstellung von Nutzungspotenzialen

#### 2. Gemeinsam denken & diskutieren an 4 Thementischen

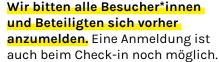
- Tisch 1: Soziales, Bildung und Jugend
- Tisch 2: Kunst, Kultur und Gewerbe
- Tisch 3: Wohnen und Nachbarschaft
- Tisch 4: Freiraum

#### 3. Und was kam bei euch raus? Zusammenführen der Ergebnisse

- · Kurzvorstellung zu jedem Thementisch
- Diskussion der Ergebnisse & Raum für weitere Anmerkungen
- Abschluss und Ausblick

Für Getränke und Snacks während der Veranstaltung wird gesorgt













# StadtWERKSTATT #2

# Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße

23. Februar 2023



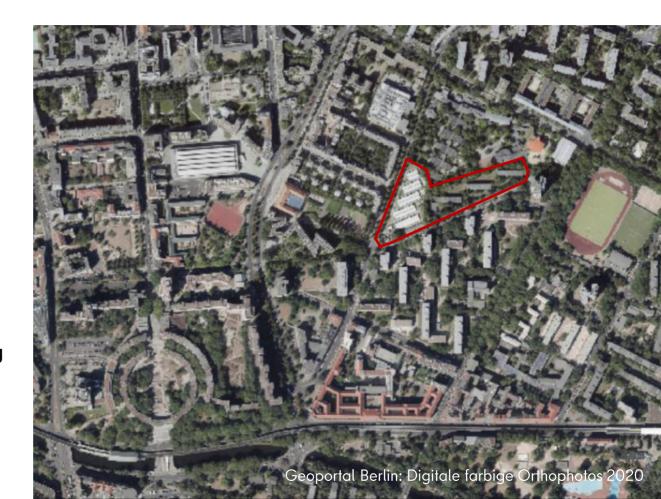
### **ABLAUF**

18.00	Ankommen	&	Begrüßung
-------	----------	---	-----------

- 18.15 Was geschah bisher? Was kommt als nächstes?
- 18.30 Städtebaulicher Entwurf & Nutzungspotenziale
- 18.45 Aufteilung auf 4 Thementische (Snacks & Getränke)
- 19.00 Gemeinsam denken und diskutieren an 4 Thementischen
- 20.10 Vorstellung & Diskussion der Ergebnisse der Thementische
- 20.50 Abschluss & Ausblick
- 21.00 Ende

# Was geschah bisher?

- 1985 // Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan VI-125
- 2005 // Beschluss zur Teilung des Plangebiets in VI-125a & VI-125b mit dem Planungsziel allgemeines Wohngebiet & Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Parkanlage
- 2008 // Änderung des
   Aufstellungsbeschlusses mit dem
   Planungsziel Bestandssicherung
   des Kinderbauernhofs
  - → kein Beschluss



# Was geschah bisher?

- 2018 // erste Gespräche mit der Gewobag; Auftrag zur Entwicklung städtebaulicher Varianten auf Grundlage des aufgestellten B-Plans
- 2019 2021 // Erarbeitung & Abstimmung städtebaulicher Varianten
- Mai 2021 // Auswahl einer städtebaulichen Vorzugsvariante



 Wohnraum schaffen, davon Anteile von gefördertem Wohnraum (Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)



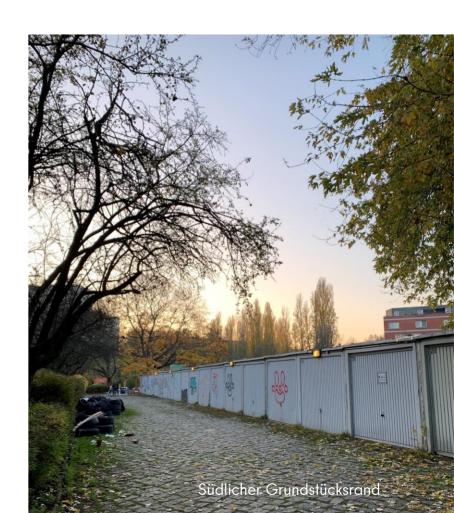
- Wohnraum schaffen, davon Anteile von gefördertem Wohnraum (Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)
- Wohnraum für Geflüchtete schaffen, davon Anteile experimentellen Wohnraums (Konzept Ankommen und Bleiben des Bezirks)



- Wohnraum schaffen, davon Anteile von gefördertem Wohnraum (Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)
- Wohnraum für Geflüchtete schaffen, davon Anteile experimentellen Wohnraums (Konzept Ankommen und Bleiben des Bezirks)
- Grün- und Spielflächen schaffen



- Wohnraum schaffen, davon Anteile von gefördertem Wohnraum (Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)
- Wohnraum für Geflüchtete schaffen, davon Anteile experimentellen Wohnraums (Konzept Ankommen und Bleiben des Bezirks)
- Grün- und Spielflächen schaffen
- Gewerbeflächen schaffen



- Wohnraum schaffen, davon Anteile von gefördertem Wohnraum (Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften)
- Wohnraum für Geflüchtete schaffen, davon Anteile experimentellen Wohnraums (Konzept Ankommen und Bleiben des Bezirks)
- Grün- und Spielflächen schaffen
- Gewerbeflächen schaffen
- 100 Kitaplätze schaffen



# Was geschah bisher? Ergebnisse der StadtWERKSTATT #1

August 2021 // Vorstellung des Projektes in einer ersten StadtWERKSTATT

#### Wohnen

- Anpassungsmöglichkeiten, Selbstausbau, flexible Grundrisse, multifunktionale Räume
- Wohnraum für: Mehrgenerationenwohnen, betreute Wohnformen, Jugendliche aus dem Gebiet

#### Freiraum & Verkehr

- Mehr Grün-, Erholungs- und Klimaflächen
- Sportflächen für größere Kinder & Jugendliche
- (Kiez-)Garage, Mobility-Hub, Lastenradstation
- Umwandlung von Teilen der Straße in einen "echten" Grünraum, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Parkraumbewirtschaftung

# Was geschah bisher? Ergebnisse der StadtWERKSTATT #1

#### Nachbarschaft & Nutzungen

- Mehrzweckhallen, nachbarschaftliche Leihwerkstätten, selbstverwaltete Co-Working-Spaces, Räume für Selbstständige
- Kunst-/Kulturveranstaltungen, Übungsräume
- Bildungs-/Beratungsangebote für Geflüchtete & Nachbarschaft
- Café/Bistro mit sozialen Preisen & Ausbildungsangebot
- Günstiger Supermarkt, Drogerie, Wochenmarkt
- Gesundheitsangebote

#### **Prozessgestaltung**

- Kooperativer Prozess & Möglichkeiten zur Mitgestaltung z.B. beim Raumprogramm
- Wunsch nach Selbstverwaltung

# Was geschah bisher? Universitätsprojekt "Berlin, where do we stand?"

Gemeinsames Projekt von TU Berlin, Universität Kassel, UdK Berlin

Auswahl von Anregungen für die Franz-Küsntler-Straße:

- Bäume erhalten
- In Phasen bauen
- Einzelne Bestandsstrukturen wie Garagen erhalten oder ihre Struktur im Neubau aufgreifen
- Starker Fokus auf Freiflächen mit öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen für unterschiedliche Nutzer\*innenbzw. Bewohner\*innengruppen



# Was geschah bisher? Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung

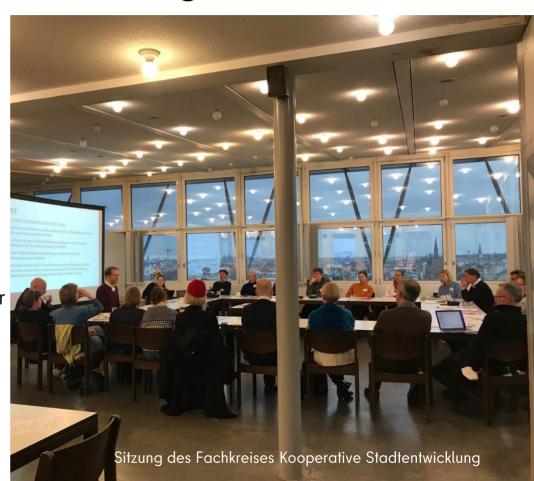
Dezember 2022 // Erste Sitzung des Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung

#### Was?

Fachgremium mit Expert\*innen aus den Bereichen Stadtplanung, Städtebau, Architektur und Beteiligung

#### Ziel?

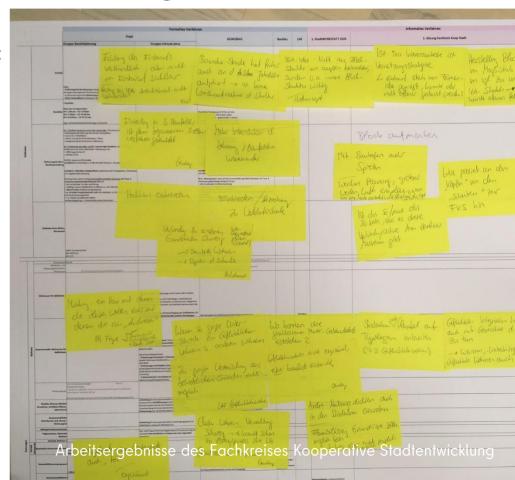
- Identifizierung, Stärkung und Übertragung von Ansätzen kooperativer/ gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung (Anwendung & Lernprozess)
- Diskussion konkreter Planungen im Bezirk



# Was geschah bisher? Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung

Ergebnis // Überarbeitung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Vorzugsvariante mit den Zielen:

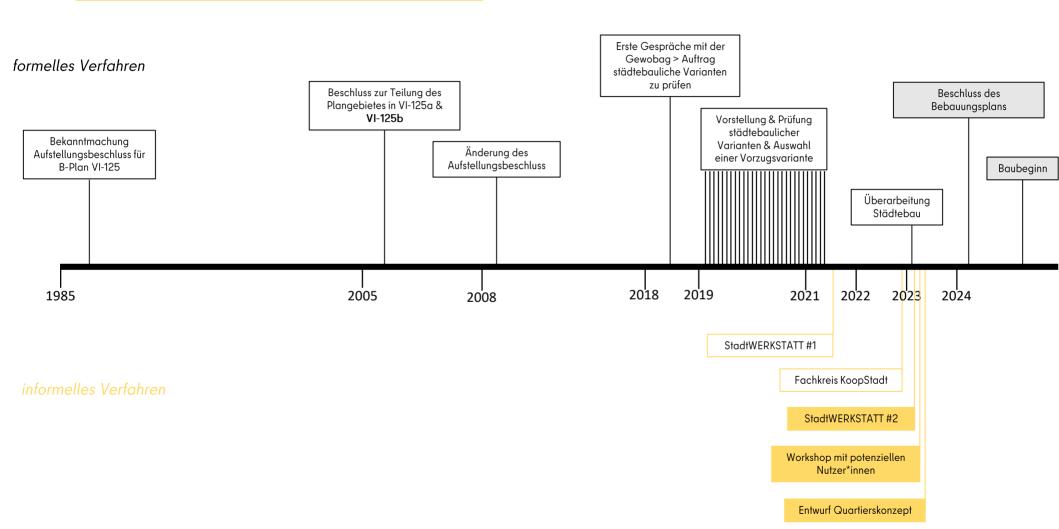
- Möglichst viel Baumbestand zu erhalten
- Freiräume als vielfältige Aufenthaltsräume für unterschiedliche Gruppen/ Nutzungen zu qualifizieren
- (Wege-)Verbindungen und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren zu stärken
- Die Belichtung zu verbessern
- Baukörper unter Berücksichtigung der Umgebung, der Schaffung eines Quartiersgefühls sowie dem Ermöglichen vielfältiger Wohnformen und gewerblicher Nutzungen weiterzuentwickeln



## Was geschah bisher? Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs



#### Was kommt als nächstes?



### Aufteilung auf 4 Thementische

Tisch 1 // Soziales, Bildung und Jugend Tisch 2 // Kunst, Kultur und Gewerbe Tisch 3 // Wohnen und Nachbarschaft Tisch 4 // Freiraum







# VIELEN DANK

BAUSTELLE GEMEINWOHL

StadtWERKSTATT
Friedrichshain-Kreuzberg



# 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 GEWOBAG

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 des Bezirks

- → möglichst viel Fläche für Gemeinwohl-Nutzungen und preisgedämpftes Wohnen
  - Integration von Bedarfslagen => Bau von Infrastruktur für Daseinsvorsorge
  - o => mehr BGF/Dichte
  - => strategische Bodenpolitik
  - => möglichst viel Förderung
- → möglichst viel Kooperation
  - mit Landeseigenen oder Genossenschaften (auch Gewerbegenossenschaften)
  - mit Sozialen Trägern und zivilgesellschaftlich organisierten Gruppen (Akteure)
  - o mit Nutzer\*innen => Akteure integrieren und qualifizieren <= informelle Verfahren
- → möglichst viel Öko-/Klima-relevante Aspekte einbeziehen
  - Bäume erhalten
  - Versiegelung gering gestalten
  - O 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!

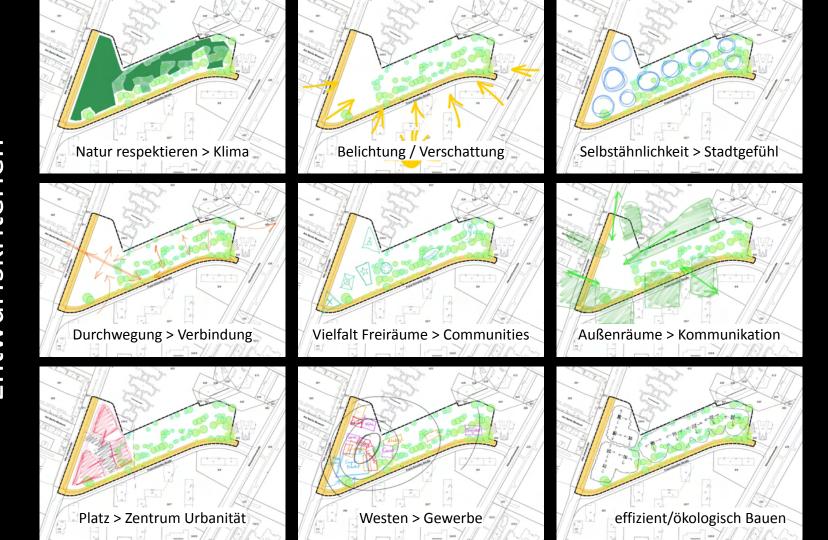
- → alle Themen konkret miteinander verschränkt bearbeiten <= Lösung anbieten
- → breiten Diskurs führen => Fachkreis KoopStadt, StadtWERKSTATT, Quartierskonzept
- → Projekt als Chance verstehen => Modell fürs Miteinander, Neubau trotz Marktlage

#### Was machen wir daraus?

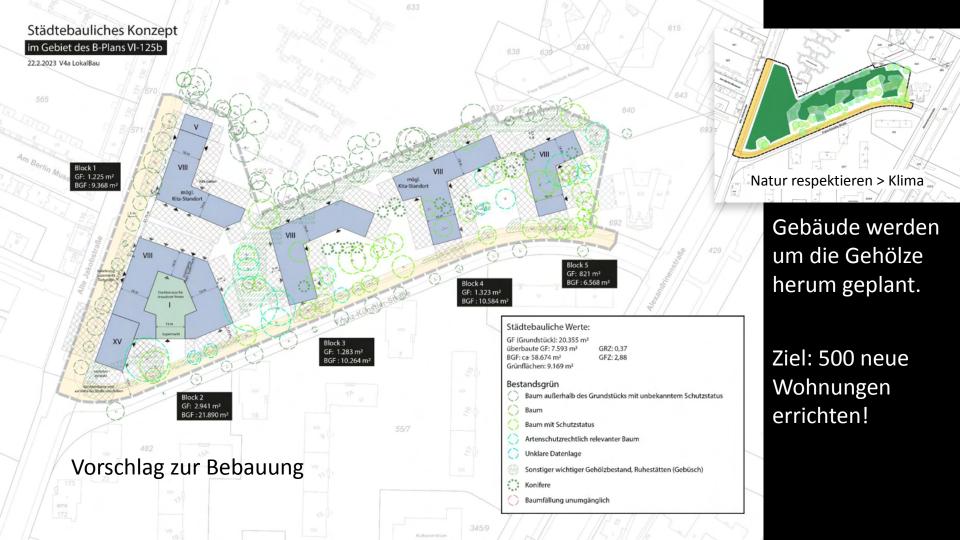
Antworten im städtebaulichen Konzept:

- $\rightarrow$  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 GEWOBAG abgestimmt.











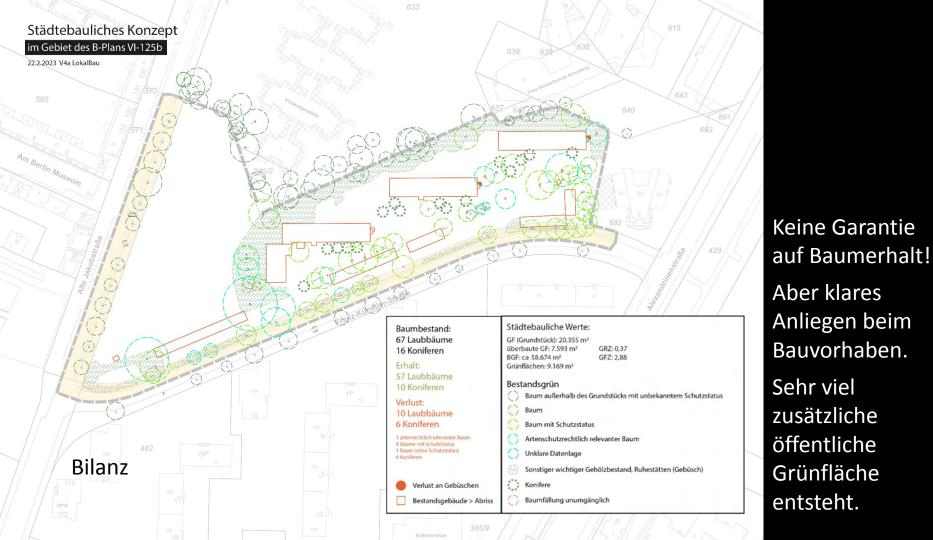
Einige wenige Bäume sind nicht zu "retten".

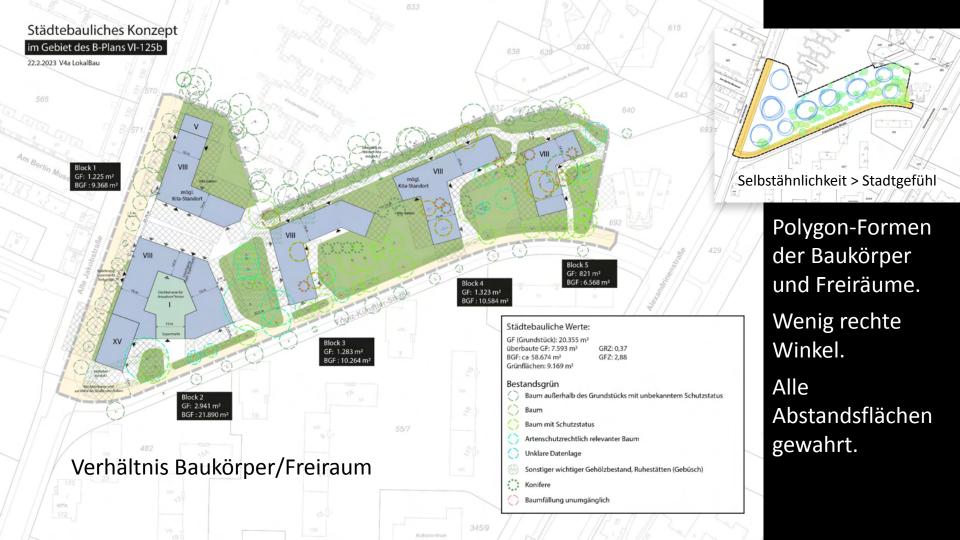


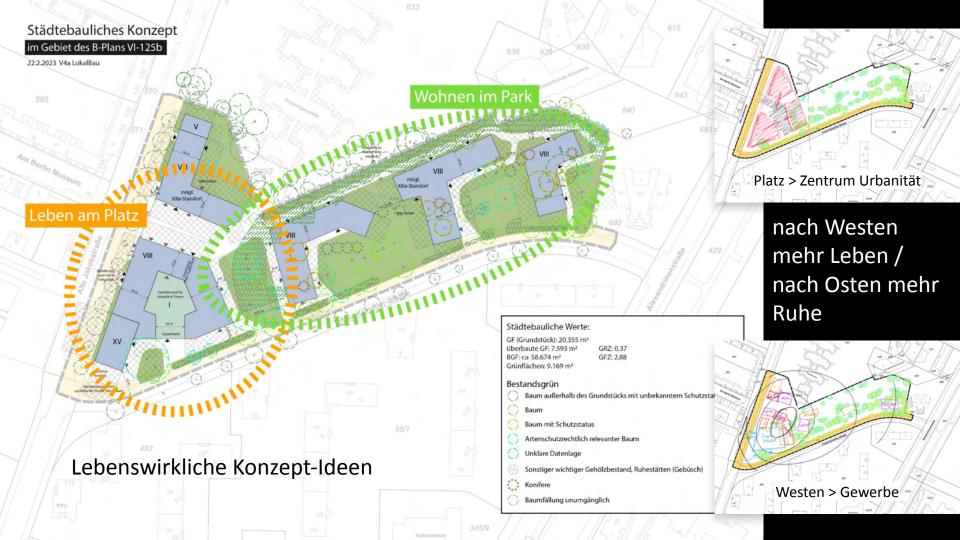
Keine Garantie auf Baumerhalt!

Aber klares Anliegen beim Bauvorhaben.

Sehr viel zusätzliche öffentliche Grünfläche entsteht.













Erdgeschosse mit hohen Räumen: mindestens 4 m Raumhöhe

vielfältige Nutzung möglich:

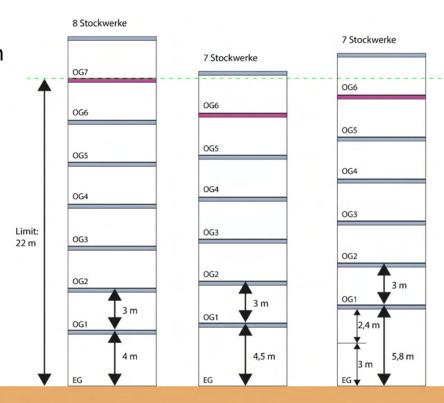
- Gewerbe
- Soziales
- Wohnen
- Mischformen

Gesetzt:

- Supermarkt
- Kita

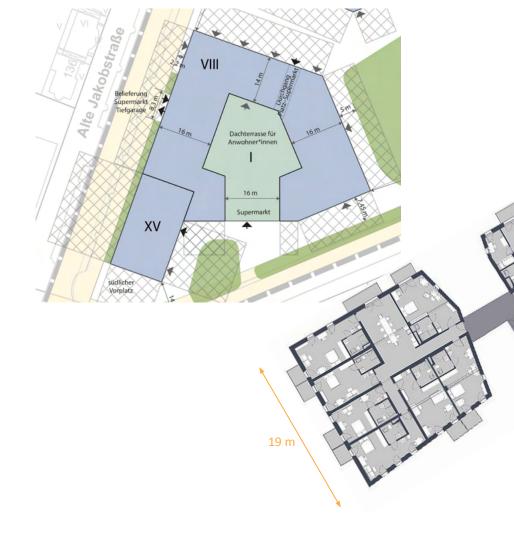
#### Mögliche Gebäudehöhen im Verhältnis zur EG-Nutzung

- → Im Angebots B-Plan sollen 8 Stockwerke/Geschosse ausgewiesen werden
  - o müssen nicht überall ausgenutzt werden
  - Höhenspiel erwünscht > 6/7/8-Geschosse
- → Im EG ist die Raumhöhe für Qualität und Nutzungsvielfalt entscheidend
  - o 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
  - 0 ..





#### Franz-Künstler-Str. — B-Plan VI-125b Entwurf LokalBau V4a

Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts 1/2

- $\rightarrow$  Von West  $\rightarrow$  Ost:
  - Abnahme an Urbanität und Zunahme an Wohnen
  - o 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
  - o im Freiraum vielfältige Aufenthaltsräume für unterschiedliche Gruppen
  - o teils größere Gebäudetiefen

#### Franz-Künstler-Str. — B-Plan VI-125b Entwurf LokalBau V4a

Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts 2/2

- → Höhere EG-Geschosse:
  - o großes Potenzial für Gewerbe oder Mischformen von Wohnen & Gewerbe
    - z.B. Kleingewerbe, Soziale Projekte, Kultur/Ateliers, Wohnungsnahes CoWorking, ...
    - Atelier-Wohnen
  - O 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
  - O Begehbarer Dachgarten auf 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?