Anhang S

Flächen-Steckbriefe und Stellungnahmen

Quartiersperspektiven Süd: Andreaskiez

Glossar zu Begriffen in den nachfolgenden allgemeinen Stellungnahmen:

BFF	-	Biotopflächenfaktor
BGF	-	Brutto-Grundfläche
FB	-	Fachbereich
PdVN	-	Platz der Vereinten Nationen
PF	-	Potentialfläche
UmNat	-	Umwelt- und Naturschutzamt
SGA	-	Straßen- und Grünflächenamt
Sport/Schule	-	Schule und Sport

Legende zu den Kartenausschnitten in den nachfolgenden Flächen-Steckbriefen:

Stadtraum:

- Erschließung Stadt
- Erschließung Quartier
- verkehrsberuhigter Bereich
- Stellplatzanlagen Rückbau / Neuordnung

Freiraum:

Baufelder
- vielfältig nutzbare Erholungsflächen, Vernetzung der Freiräume mit dem Bestand, Neuanlage von Dachgärten

Grünflächen
- öffentlich
- soziale Infrastruktur
- privat

Straßenraum
- Allen Bestand
- Aleen Erweiterung
- Plätze Verkehrsberuhigung

Klima / Ökologie:

Baufelder
- nachhaltiges, klimagerechtes, ökologisches Bauen, Erhöhung der Biodiversität (Dach, Fassadenbegrünung, BFF > 0,6)

Grünflächen
- öffentlich
- soziale Infrastruktur
- privat
- mikroklimatischer Wirkraum

Straßenraum
- Bestandspflege Alleen
- Erweiterung/Ergänzung Alleen
- Frischluftschneisen

Nutzung:

- 1 Wohn_Komplex
- Wohn-/Geschäftshaus
- 2 Komplex der sozialen Infrastruktur Schule/Jugendeinrichtung
- 3 Gewerblicher Komplex

Mobilität:

- Entwicklungsraum Singerstraße verkehrsberuhigter Bereich
- Plätz/ruhige Strassenräume
- übergeordnetes Radwegenetz
- kiezinterner Zubringerdienst
- Haltestellen des ÖPNV
- M Mobilitätsstation Einzugsbereich 250m/300m

Potenzialfläche (PF) X Musterstraße 1 (Vorderseite)

Die Seite ist in drei Bereiche aufgeteilt: Grundlagen, Planungsidee und Stellungnahmen. Zur besseren Lesbarkeit sind die Teilbereiche grau umrandet.

Der genordete Lageplan zeigt den Kiez im Gesamten. Eine farbig umkreiste Zahl zeigt die Potenzialfläche an, auf die sich der Steckbrief bezieht.

Leitlinien

Alle Potenzialflächen wurden unter den fünf folgenden Themenfeldern betrachtet. Von ihnen werden standortspezifische Leitlinien für die Entwicklung abgeleitet. In den nachfolgenden Flächensteckbriefen werden jeweils die zwei relevantesten Leitlinien zugeordnet.

Stadtraum:

Freiraum:

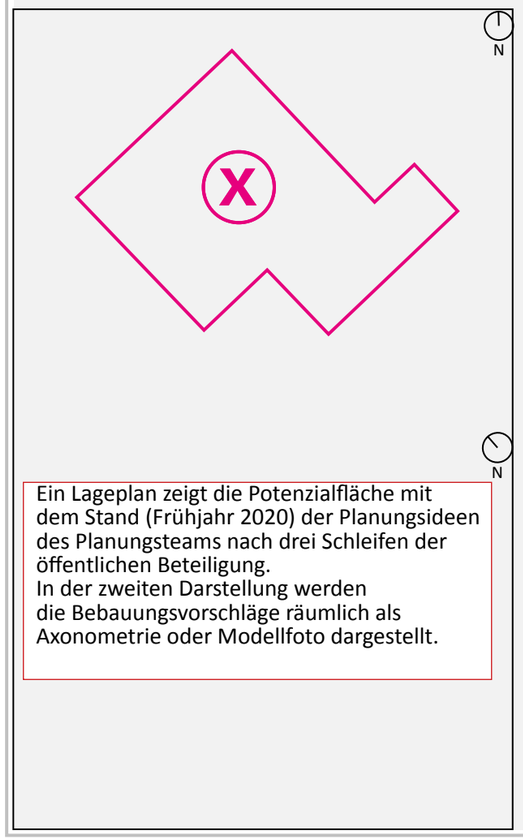
Klima / Ökologie:

Nutzung:

Mobilität:

Zu den fünf Themen wurden Analyse-Karten erstellt. Ein Zoom-in zeigt die relevanten Aspekte für die betrachtete Fläche X. Das gesamte Kartenmaterial ist in den Quartiersperspektiven einsehbar.

Der Steckbrief fasst wichtige Eckdaten zusammen, wie Eigentümerschaft, Bebauungspotenzial in m2 GF und mögliche Nutzung des Baupotenzials.



Ein Lageplan zeigt die Potenzialfläche mit dem Stand (Frühjahr 2020) der Planungsideen des Planungsteams nach drei Schleifen der öffentlichen Beteiligung.
In der zweiten Darstellung werden die Bebauungsvorschläge räumlich als Axonometrie oder Modellfoto dargestellt.

Planungsideen:

–

Der zweite Bereich der Seite zeigt die Potenzialfläche mit dem Stand (Frühjahr 2020) der Planungsideen des Planungsteams nach drei Schleifen der öffentlichen Beteiligung. Sie sind aus den Leitlinien abgeleitet.
Ein Text erläutert mögliche Entwicklungen für den Standort.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

–

Der dritte Bereich fasst die bisher eingegangenen Hinweise der Bürger*innen während des Planungsprozesses und die Stellungnahmen der Fachämter und der WBM zu den vorliegenden Planungsideen zusammen.

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Hier wägen die Planungsteams die eingegangenen Hinweise der Bürger*innen ab und mögliche Kompromisse werden vorgeschlagen.

Sonstige Hinweise:

–

Hier können weitere Hinweise vermerkt werden, die im Planungsprozess aufkamen und für relevant erachtet wurden.

Stellungnahmen
Musterstraße 1 (Rückseite)

Bezirkliche Fachämter:

Die bezirklichen Fachämter wurden aufgefordert, Stellung zu den erarbeiteten Planungsideen der Planungsteams zu beziehen (Realitätscheck I und II sowie infolge der 5. Gremiumssitzung, 17.06.2021). Das Umwelt- und Naturschutzamt, das Straßen- und Grünflächenamt, das Schul- und Sportamt, das Stadtentwicklungsamt (Bereiche Stadtumbau und Unterer Denkmalschutz), das Jugendamt, das Amt für Soziales sowie das Amt für Weiterbildung und Kultur gaben Stellungnahmen ab, die in diesem Feld stichpunktartig dargestellt sind.

WBM:

Auch die WBM wurde um eine Prüfung der Planungsideen gebeten. Sie gab entsprechende Stellungnahmen ab, die an dieser Stelle stichpunktartig aufgeführt werden.

Weitere Gremiumsmitglieder:

In der 5. Gremiumssitzung (17.06.2021) wurden die Stellungnahmen der bezirklichen Fachämter und der WBM gemeinsam mit allen Gremiumsmitgliedern und Vertreter*innen des Bezirksamts und der Verwaltung besprochen. Anschließend erhielten die Vertreter*innen der Zivilgesellschaft die Möglichkeit, Stellung zu den einzelnen Planungsideen einzureichen. Die Stellungnahmen sind an dieser Stelle niedergeschrieben.

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

In der 6. Gremiumssitzung (16.09.2021) wurden die Potenzialflächen anhand aller oben aufgeführten Stellungnahmen erneut betrachtet und und eine gemeinsame finale Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung ist in diesem Kästchen dargestellt (grün: Planungsidee ist realisierbar, gelb: Planungsidee ist unter Umständen realisierbar und muss überarbeitet werden, rot: Planungsidee ist nicht realisierbar/wird abgelehnt).

Allgemeine Hinweise: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Umwelt- und Naturschutzamt, Straßen- und Grünflächenamt, Jugendamt, Schule und Sport (ämterübergreifend, Bezirksamt F-K) *(vgl. BA-Beschluss Vorlage Nr.: V/905/ 21):*

- Für das Gebiet Friedrichshain West besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen von insgesamt fast 100 Hektar. Hinsichtlich öffentlicher Spielplätze gibt es in diesem Gebiet ein Versorgungsdefizit von rund 6.500 m². Im Beteiligungsprozess für die Nachverdichtung haben zahlreiche Anwohner*innen ihren Wunsch nach Erhalt und Ausbau des Stadtgrüns und der Infrastruktur eingebracht.
- Mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM besteht hier die Chance einer vorbildhaften, behutsamen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei sollte neben der konkreten Grundstücksentwicklung auch das Gesamtgebiet und hier vor allem die klimaresiliente und zukunftsfähige Stadt als Leitbild für die Entwicklung dienen.
- Stadtentwicklung ist zukunftsfähig, wenn die bedarfsgerechte Infrastruktur an Bildungs- und Kultureinrichtungen für die Bevölkerung bereitgestellt ist. Zukunftsfähig ist die barrierearme „Stadt der kurzen Wege“, in der Naherholungsmöglichkeiten und Freiräume vorhanden sind; und nachhaltig ist, wenn Stadtökologie und Stadtklima bei der Planung eine entscheidende Rolle spielen.
- Für die weitere Entwicklung des Gebiets Friedrichshain West hält das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg an folgenden Grundsätzen fest:

  a) Klimanotlage berücksichtigen und nachhaltige Planung realisieren

  - Friedrichshain-Kreuzberg ist, als der am dichtesten besiedelte Bezirk Berlins, besonderen klimatischen und ökologischen Belastungen ausgesetzt. Klimaschutz und Klimaresilienz müssen angesichts der bereits bestehenden Klimanotlage ein unverzichtbarer Aspekt aller stadtplanerischen und baulichen Aktivitäten sein: Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, zumindest jedoch durch, sich auch positiv auf das Klima auswirkende, Maßnahmen auszugleichen.
  - Mit Beschluss vom 28.10.2020 hat die BVV den Klimanotstand ausgerufen und unter anderem Folgendes festgelegt: Neue eigene bauliche Vorhaben sind möglichst klimaneutral umzusetzen und eine nachhaltige Bauplanung anzustreben, die Bodenversiegelung vermeidet und den Grünflächenausbau vorantreibt.
  - Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind konsequent umzusetzen: Baumfällungen sind konsequent zu vermeiden. Jeden Baum gilt es zu schützen, auch wenn dies Planungsaufwand bedeutet. Bei unvermeidbaren Fällungen sind die Bäume mindesten gemäß BaumSchVO als Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück auszugleichen (für einen vollwertigen Ersatz eines ausgewachsenen Baumes sind bei einer 100jährigen Buche 2500 Ersatzbäume notwendig!). Sollte dies nicht möglich sein, sind diese Bäume auf Kosten des Bauherrn unmittelbar vor Ort im Quartier zu pflanzen. Für jeden qm Versiegelung muss auf dem Grundstück Entsiegelung erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, muss die Entsiegelung unmittelbar vor Ort im Quartier auf Kosten des Bauherrn erfolgen.
  - Frischluft-, Kaltluftschneisen und -entstehungsgebiete, Biotopverbünde und Grünverbindungen dürfen nicht bebaut werden.
  - Ein BFF von 0,6 ist zwingend auf jedem einzelnen Grundstück einzuhalten.
  - Bei den Neubauvorhaben ist neben dem sozialen Anspruch, auch der ökologische Fußabdruck zu berücksichtigen: klimaneutrale Energieeffizienzhäuser sollen nur so viel CO2 ausstoßen, wie die Natur auch wieder abbauen kann, das ermöglich auch eine intelligente Gebäudetechnik und grüner Strom.
  - UmNat: Friedrichshain West ist nach dem Leitbild der „Durchgrünten Stadt“ zu entwickeln. Zukünftige Bauvorhaben und Projekte sollen den einmaligen Gebietscharakter erhalten, Wiedererkennungswerte schaffen sowie den Naturhaushalt, die Biodiversität und den Klimaschutz im verdichteten Stadtkern zu stärken. Bei jedem Bauvorhaben muss ein Ziel-BFF von 0,6 eingehalten werden. Einer Bebauung kann nur unter Berücksichtigung, dass das Gebiet mit wohnungsnahem Grün und privaten/ öffentlichen Spielflächen unterversorgt ist, zugestimmt werden. Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig und müssen den Detailplanungen nach vereinbart werden.

  b) Infrastrukturbedarfe abbilden: Bestandsanalyse Infrastrukturbedarfe

  - Das bereits bestehende Defizit an öffentlichen Spielplätzen im Bezirk von insgesamt rund 95.500 m² wächst mit dem Anstieg der Bevölkerung bis 2025 weiter auf etwa 115.000 m² an, was etwa 60 % des aktuellen Bestands entspricht (SIKo, 2017b). Bereits 2015 gab es einen Zusatzbedarf von 95.500 m². Die Orientierungsgröße von 1 m²/EW ist im Spielplatzgesetz als Versorgungsrichtwert festgelegt, was 2015 einer Nettofläche von 278.400 m² entsprochen hätte, tatsächlich waren es 183.000 m² (SIKo, 2017).
  - Im Bereich Schule besteht im Ortsteil Friedrichshain aktuell und mittelfristig eine Unterversorgung an Schulplätzen im Primar- und Sekundarbereich I. Laut aktuellem Monitoring-Bericht besteht im aktuellen Schuljahr 2020/21 ein Defizit von 2,0 Grundschulzügen, das bis 2027/28 auf ca. 10,5 Zügen (entspricht ca. 1.500 Schulplätzen) ansteigt. Zwischen den Jahren 2022 und 2028 treten erhebliche Engpässe auf. Erst langfristig (nach 2028) können weitere Neubauten und Ergänzungsbauten entstehen. Die Bedarfsplanungen für den Kapazitätsausbau im Primar- und Sekundarbereich I sind durch den Bezirk erstellt und überwiegend bereits genehmigt worden.
  - Der Fachbereich Sport weist darauf hin, dass der Ansatz der Sportförderung zur Beurteilung des Bedarfes auf die Gesamtbevölkerung des Bezirkes abzielt. Das Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Bezirk ist gravierend. Lediglich 30 % des Bedarfes an ungedeckten und knapp 36 % des Bedarfes an gedeckten Sportanlagen können im stark verdichteten innerstädtischen Bereich nachgewiesen werden. Das Gebiet Friedrichshain-West verfügt über keine ungedeckten Sportanlagen und lediglich wenige an Schulstandorten vorhandenen gedeckten Sportanlagen.
  - Die Problematik wird durch die Schaffung von Ersatzstandorten bzw. Sportinfrastruktur im Zusammenhang mit Schulstandorten allein nicht gelöst. Eine grundlegende Diskussion zur möglichen Erschließung neuer und zusätzlicher Standorte ist notwendig. Da die Flächen in Friedrichshain-West dies nur an wenigen Standorten in einem weiter zu verdichtenden Gebiet zulassen, sollten hier auch weitere Modelle diskutiert werden (Sportflächen auf Dächern, Outdoor Fitnessgeräte für alle Generationen auf Grünflächen, Kooperationen mit Gewerbeanbietern etc.)

Allgemeine Hinweise: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Umwelt- und Naturschutzamt, Straßen- und Grünflächenamt, Jugendamt, Schule und Sport *(weitergeführend):*

- Zur Sicherstellung der Aufgabenerfüllung des Jugendamtes auf der Grundlage des SGB VIII im Ortsteil Friedrichshain sind auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose folgende Bedarfe zu entwickeln bzw. im Sinne der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen:
  - § 11 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Bis Ende 2025 erhöht sich das bestehende Defizit von 288 Plätzen auf 803 Plätze.
  - Für den Bereich der Kindertagesbetreuung nach § 23 ff SGB VIII sind bis ca. 465 Plätze für weitere bzw. unvorhergesehene Bedarfe (§ 80 SGB VIII) erforderlich.
  - Wohnen zur Aufgabenerfüllung der Jugendhilfe: Betreutes Einzel- und Gruppenwohnen für Hilfen zur Erziehung, Clearingwohnen, Einzel- und Gruppenwohnen im Zusammenhang mit § 13/3 (alles Trägerwohnen)
  - Trägerräume für betreutes Wohnen und Begegnungs- und Trägerräume für § 13/1 (Jugendsozialarbeit)

b) Infrastrukturbedarfe abbilden: Öffentliche Grundstücke als Vorhalteflächen

- Bereits im Jahr 2015 hat die Bezirksverordnetenversammlung mit der DS/1742/IV – angesichts der Nachverdichtungspläne der WBM - das Bezirksamt beauftragt, „für die bezirkseigenen Grundstücke im westlichen Friedrichshain planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, um bestehende und nicht in unmittelbarer Nähe ersetzbare öffentliche Infrastruktur wie Kita, Schul-, Sport-, Spiel- und Grünflächen zu sichern. […] Dabei sind die ermittelten Bedarfe an sozialer Infrastruktur vorrangig zu berücksichtigen und die Bauleitplanung mit dem Ziel durchzuführen neue Kita-, Schul-, Sport-, Spiel- und Grünflächen je nach ermitteltem Bedarf, auszuweisen.“
- Landeseigene, öffentliche Grundstücke dienen als Vorhalteflächen für die öffentliche Infrastruktur und damit zur Deckung der Bedarfe der Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge. Es darf kein öffentliches Grundstück anderweitig beplant werden, wenn es dadurch in der Region zur Unterversorgung an Schul-, Kita-, Spiel- und Sportplätzen, Plätzen in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Angeboten der kulturellen (Weiter-)Bildung und an Sport- und Grünflächen kommt. Die Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur in Friedrichshain West ist zwingend sicherzustellen.
- Dabei geht es neben Schulplätzen und Plätzen in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie um verschiedene Bedarfe für Trägerwohnen, auch um die Entwicklung neuer Spiel- und Sportplätze, Sport- und Grünflächen für alle Generationen sowie darum die kommunale Bildungs- und soziokulturelle Infrastruktur zu berücksichtigen und dauerhaft abzusichern z.B. durch einen neuen Bibliotheksstandort.
- Sollten kommunale Infrastruktur-Bedarfe in Kooperation mit der WBM geplant werden, sind diese als dauerhafte Nutzung und mietfrei für den Bezirk im Grundbuch abzusichern.
- Die Richtwerte für die Versorgung mit Grün- und Freiflächen sowie mit Spiel- und Sportplätzen dürfen nicht unterschritten werden. Gewidmete Spielplätze und gewidmete Grünflächen werden vom Bezirksamt nicht umgewidmet; es sei denn es gibt ein Angebot für ein adäquates Ersatzgrundstück.
- In der Planung ist zu berücksichtigen:
  - Versorgung mit wohnungsnahem Grün nach Richtwerten des Deutschen Städtetages: 6 m²/ Einwohner*in
  - Private Spielflächen nach AV (Ausführungsvorschriften) Notwendige Kinderspielplätze: 4 m²/ Wohneinheit
  - Öffentliche Spielfläche nach Kinderspielplatzgesetz: 1 m²/ Einwohner*in
  - für Schulen gelten die Richtwerte aus den Musterraumprogrammen, die im Innenstadtbereich wegen zu geringer Flächen oftmals unterschritten werden
  - für den Bereich Kindertagesbetreuung besteht ein Rechtsanspruch, es gibt keinen Richtwert, zum schrittweisen Ausbau der Angebote gelten in der Kita Entwicklungsplanung-Orientierungswerte
  - Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen – einwohnerbezogene Bedarfsermittlung nach gewichteter Altersgruppe (6 bis unter 10 Jahre/ 9%; 10 bis unter 18 Jahre/ 17%, 18 bis unter 21 Jahre/ 5%;21 bis unter 27 Jahre/ 1%)
  - Wohnen im Rahmen der Jugendhilfe – kein Richtwert

c) Adäquater kostenneutraler Tausch

- Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin (im Fachvermögen des Bezirks) sind kommunales Eigentum und sind zwingend als solches zu erhalten. Grundstücke werden nur zur Bebauung durch die Bauherren/WBM zur Verfügung gestellt, wenn wertgleiche und adäquate Tauschgrundstücke dem gegenüberstehen und öffentliche Bedarfe zwingend gesichert und gedeckt sind.
- Die Bedingung dafür ist, dass der jeweilige Bauherr in unmittelbarer Umgebung ein adäquates Ersatzgrundstück als Tauschgrundstück ins Eigentum des Bezirkes überführt (unter Berücksichtigung aller Faktoren, Wert, Größe, Lage, Besonnung) und auf Kosten des Bauherrn eine Grün-, Freifläche und Spielplatz hergestellt wird.
- Flächentausche dürfen nicht mit Mehrkosten für den Bezirk verbunden sein.
- Kommt es durch die Bebauung zu einer Zerstörung der Infrastruktur (z.B. Grünfläche, Spielplätze) ist dieses Infrastruktur-Angebot durch die Bauherren und auf Kosten der Bauherren auf den Tauschgrundstücken wiederherzustellen.

Allgemeine Hinweise: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Amt für Soziales:

- Das Fachamt plant für keine der 25 Potentialflächen (Bau-)Vorhaben oder vertritt auf diesen Flächen anderweitige Interessen.

Amt für Weiterbildung und Kultur:

- Zunächst muss festgehalten werden, dass sich im ausgewiesenen Planungsgebiet keine einzige Einrichtung des Amtes für Weiterbildung und Kultur befindet. Lediglich am Rande des Gebietes befindet sich die Einrichtung des Fachbereiches Kultur und Geschichte „alte feuerwache“ an der Marchlewskistraße 6.
- Ebenso kann festgehalten werden, dass in dem Planungsgebiet **sehr wenige oder kaum freie Kultur- oder private Weiterbildungseinrichtungen** angesiedelt sind: so das Kriminaltheater, das Tanzstudio Tanz-zwiet, wenige Galerien, das Café Sibylle, der Hörweg Barnimstraße, um diese beispielhaft zu nennen. Aus diesen Feststellungen kann abgeleitet werden:
  - Es sollten für die VHS und die Musikschule **integrierte Nutzungslösungen** z.B. in Schulneubauten angestrebt werden. Hier sollte die Nutzung einer Sporthalle, die außerhalb der Unterrichtszeiten der Schulen ausschließlich für Angebote der VHS zur Verfügung steht, angestrebt werden.
  - Für den FB Bibliothek sollten einzelne ebenfalls integrierte Ausleihstationen in Selbstbedienung vorgesehen werden.
  - Für den FB Kultur und Geschichte besteht der Bedarf an einem Ausstellungsraum/Geschichtsraum Friedrichshain von 500QM. Dieser Bedarf sollte integriert mitgedacht werden.
- Über die hier skizzierten Bedarfe des Amtes für Weiterbildung und Kultur sollte stets integriert an folgende **Bedarfe für Kultur und die freie Szene** gedacht werden:
  - Ateliers und Wohnateliers für Bildende Künstler*innen. Diese könnten/sollten bei Bauplanungen anteilsmäßig eingeplant werden. Vergabe über den Atelierbeauftragten des Landes Berlin.
  - Bei der Planung von Wohnraum aber auch von Nutzbauten (Tiefgaragen, Parkhäuser u.ä.) sollte die Planung von Musikproberäumen integriert werden.
  - Ebenso sollten bei der Planung von Gewerbe und Nutzbauten, Räume für „Projekträume der freien Szene“ mitbedacht werden. Dieses könnten kleine Flächen sein (ab 50QM), die aber zur kulturellen Aufwertung des Planungsgebietes beitragen könnten, das zurzeit eher einer „Kulturwüste“ entspricht.

Allgemeine Hinweise: Immobilienakteur*innen

WBM:

- Grundsätzlich strebt die WBM im Erdgeschoss ihrer Gebäude eine gewerbliche oder infrastrukturelle Nutzung an, wenn die Gebäude zu einer entsprechend belebten Straße orientiert sind. Dem vorgeschlagenen Nutzungsmix steht die WBM aufgeschlossen gegenüber. Im Umsetzungsfall wird die WBM bei gewerblichen Nutzungen die Nachfrage am Standort überprüfen und soziokulturelle Nutzungen müssen durch stabile Trägerschaften abgesichert sein.
- Um bezahlbaren Wohnraum in innerstädtischer Lage anbieten zu können, bedarf es einer guten Ausnutzung vorhandener Grundstücke, da ein Grunderwerb dieser Lagen in der Regel keine sozial verträglichen Mieten ermöglicht. Aber auch nachträglich eingefügte Bauten müssen wirtschaftlich tragfähig sein, dies ist mit weniger als sieben Vollgeschossen i.d.R. nicht und mit den teilweise vorgeschlagenen vier Vollgeschossen in jedem Falle nicht gegeben.

Allgemeine Hinweise: Zivilgesellschaft

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West + Mieterbeirat Krautstraße:

a) Fakten und Grundlagen:

- Wir orientieren uns an folgenden Feststellungen des Bezirksamtes Friedrichshain / Kreuzberg (BA) in der Bezirksamtsvorlage Nr. V/ 905/ 21 vom 19.05.2021:
- "Für das Gebiet Friedrichshain-West besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen von insgesamt fast 100 Hektar. Hinsichtlich öffentlicher Spielplätze gibt es in diesem Gebiet ein Versorgungsdefizit von rund 6.500 m2."
- "Mit Beschluss vom 28.10.2020 hat die BVV den Klimanotstand ausgerufen und unter anderem Folgendes festgelegt: Neue eigene bauliche Vorhaben sind möglichst klimaneutral umzusetzen und eine nachhaltige Bauplanung anzustreben, die Bodenversiegelung vermeidet und den Grünflächenausbau vorantreibt.“

b) Klimanotlage und Infrastrukturbedarf:

- Die vorgeschlagenen Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu begrüßen und sollten auch für die Trennung von Brauch- und Schmutzwasser (Blaue Infrastruktur) genutzt werden, um Grünflächen im jeweiligen Gebiet bei Trockenheit zu bewässern. Begrünte Dächer für Erholungs- und als Begegnungsflächen zu nutzen, erscheint nur auf öffentliche Gebäuden sinnvoll, da Zugang resp. Flucht nicht gewährleistet werden können. (Siehe Stellungnahme WBM). Nach unserer Ansicht sollten, entgegen der gegenwärtigen Planung bei Wohnhäusern, die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie und für die Blaue Infrastruktur genutzt werden. Für den Grünerhalt im gesamten Planungsgebiet ist darüber hinaus nach weiteren Lösungen zu forschen.
- Die bereits errechneten Defizite an öffentlichen Spielplätzen von insgesamt rund 95.500 m2 wachsen mit dem Anstieg der Bevölkerung im Bezirk bis 2025 weiter an auf etwa 115.000 m2. Ebenfalls ist das Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Bezirk gravierend. Lediglich 30 % des Bedarfes an ungedeckten und knapp 36 % des Bedarfes an gedeckten Sportanlagen können im stark verdichteten innerstädtischen Bereich nachgewiesen werden. (siehe Feststellungen des Bezirksamtes Friedrichshain / Kreuzberg in der Bezirksamtsvorlage Nr. V/ 905/ 21 vom 19.05.2021). Auch hier erscheint die Nutzung von Dachflächen sinnvoll, sollte jedoch unter Berücksichtigung der Gefahrenlage und der Sorge um das Wohl von Kindern keine Lösung für Spielflächen sein. Bei Flachbauten sind geeignete Multinutzungen zu erforschen.

c) Mobilität:

- In allen Gebieten werden Infrastrukturmaßnahmen, die die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden erhöhen sowie die Aufenthaltsqualität der Bürger*innen positiv beeinflussen, vom Aktionsbündnis unterstützt. Besonderes Augenmerk sollte auf sichere Schulwege vor allem im Planungsgebiet Süd (Andreasviertel) gelegt werden.
- Hingegen ist - auch unter den Bedingungen der notwendigen Verkehrswende - nicht zu akzeptieren, dass von elf in den Flächensteckbriefen genannten Parkplätzen neun ersatzlos gestrichen werden und zwei stark reduziert werden. Die Umstellung des Verkehrs von Verbrennungsmotoren zu elektro- oder wasserstoffgetriebenen Fahrzeugen bedeutet keine Verringerung des Platzbedarfs für Kraftfahrzeuge. Im Gegenteil, es kommen öffentlich zugängliche Raumbedarfe dazu für Lastenfahrräder, Mietroller und alternative Fortbewegungsmittel. Eine Verkehrswende wird sich nicht mit einem rigorosen Federstrich mit der Bevölkerung durchsetzen lassen. Die dafür unumgängliche Neugestaltung der Infrastruktur muss sich zwingend in den Planungen und unter aktiver Einbeziehung der Anwohner*innen niederschlagen.

Resümee:

- In der Summe haben wir folgende, nicht vollständig ausgewiesene Aussagen den Dokumenten des BA und der Planer entnehmen können: Nach dem Ampelsystem sind Flächensteckbriefe des BA und der Planerteams als Potentialflächen gekennzeichnet und weisen unterschiedliche Daten aus.
- Das Bezirksamt stellt fest:
  - 15 Flächensteckbriefe des BA für Wohnen mit teilweiser Mehrfachnutzung,
  - 3 Flächensteckbriefe des BA Spielplätze
  - Aufenthaltsqualifizierung
- Die Planerteams stellen fest:
  - 10 Flächensteckbriefe für Wohnen mit teilweiser Mehrfachnutzung
  - 4 Flächensteckbriefe für Infrastrukturmaßnahmen zur Verkehrs- und Aufenthaltsqualifizierung
- Diese einander widersprechenden Angaben erschweren die Beurteilung der Flächenpotentiale und lassen keine belastbaren Rückschlüsse zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die erforderliche Verminderung der bereits bestehenden Defizite zu (s. nachfolgende Tabelle). Die Flächen werden wie folgt ausgewiesen:

	Vom Bezirksamt	Von den Planerteams
Wohnen	68850 m² / ??? Wohnungen	48040 m² / ca. 320 Wohnungen
Gewerbe	10150 m²	12450 m“
Soz. Infrastruktur	1630 m²	1281 m²
Parken	810 m²	4330 m²

- Das Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West muss feststellen, dass zwar Hinweise und Forderungen der Bewohner bei den Überarbeitungen der Planungen berücksichtigt wurden. Jedoch wirkt die derzeitige Planung an keiner Stelle den eingangs benannten Mängel und Problemstellungen - insbesondere den Ursachen des Klimanotstandes - nachweislich entgegen. Mit dem infolge Wohnbebauung eintretenden Bevölkerungszuwachs werden sich deshalb unweigerlich die Defizite weiter verschärfen.
- Zudem müssen sich unbedingt die Erfahrungen aus pandemischen Ereignissen, Naturkatastrophen und Hitzewellen in den Planungsansätzen niederschlagen. Wir verweisen auf Untersuchungen einschlägiger Fachkreise, die verdeutlichen, dass mit Verdichtungen in Wohnquartieren sozialpsychologische Probleme entstehen und sich zu Brennpunkten des sozialen Abstiegs entwickeln können. Dies weitestgehend auszuschließen, sollte in jeder Planung Berücksichtigung finden.

Allgemeine Hinweise: Zivilgesellschaft

Seniorenvertretung Friedrichshain-Kreuzberg:

- Ältere Menschen sind in hohem Maße von Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffen, oft leben sie schon lange in ihrem Kiez und profitieren von den menschlichen Kontakten, die sich im Laufe der Kiezentwicklung herausgebildet haben. Sozial homogen gewachsene Wohngebiete sollen umgebaut werden, womit auch große Veränderungen des gewohnten Wohnumfeldes sowie der sozialen Zusammensetzung verbunden sein werden.
- Die Unterlagen, die auf der 5. Sitzung des Gremiums besprochen wurden, zeigten deutlich, dass sich die an der Erarbeitung der Dokumente (Flächensteckbriefe zu den Potenzialflächen) Beteiligten ihrer Verantwortung für die derzeitigen und künftigen Bewohner*innen bewusst waren und sind. Das betrifft sowohl die beteiligten Planungsteams als auch die verschiedenen Bereiche des Bezirksamts. Die als problematisch anzusehende Projekte wurden eingehend geprüft und in vielen Fällen entschieden, dass diese nicht realisiert werden sollten (siehe hierzu auch: Stellungnahme des bezirklichen Amtes für Umwelt- und Naturschutz vom 12.5.2021).
- Unverständlich erscheinen hingegen die Stellungnahmen bzw. Bemerkungen der WBM, die sich überwiegend auf den Bauvorbescheid nach § 34 BauGB berufen bzw. auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Projektvorschläge beziehen. Diese Haltung ist für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft einfach unverständlich. Die soziale Verantwortung der WBM kann sich nicht allein darin erschöpfen, möglichst viele Wohnungen zu bauen, ohne die ökologischen, sozialen, gesundheitlichen und menschlichen Folgen für heutige und künftige Mieter*innen zu beachten.
- Im Folgenden soll auf einige wichtige Probleme mit elementarer Bedeutung aufmerksam gemacht werden, die bei allen Überlegungen zur sogenannten Nachverdichtung von Wohngebieten in Friedrichshain-West (und nicht nur dort) in Betracht zu ziehen sind.
    - Die derzeitigen Entwicklungen im **Klimawandel**, besonders die Temperaturveränderungen hin zu einer Häufung von extrem heißen Tagen und Nächten, stellen künftig eine zunehmend große Gefahr für die Gesundheit der vulnerablen Gruppe der über 60-Jährigen, aber auch anderer gesundheitlich gefährdeter Gruppen dar. Diesem Gesichtspunkt ist leider bei der Erarbeitung der Dokumente zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt worden. In diesem Zusammenhang sei auf den Berliner Umweltatlas 2015 verwiesen, der sich in einem Kapitel mit dem Stadtklima beschäftigt.
    - In der Planungshinweiskarte Klima 2015 heißt es auf Seite 11 zur thermischen Situation: *„Insbesondere für die Bewertungsklasse ‚ungünstig' sind proaktive Maßnahmen zur Verbesserung der Situation sowie ein Verzicht auf weitere Bebauung dringend anzuraten"*. Weiter heißt es dazu auf Seite 12: *„Die räumlichen Schwerpunkte der…thermischen Belastung liegen in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Hier fallen jeweils >80% des Siedlungsraumes in die Klassen ‚weniger günstig' oder ‚ungünstig'…'"*
    - Aus diesen Fakten lässt sich ableiten, dass eine Nachverdichtung auf den zur Diskussion stehenden Flächen (Potenzialflächen) in Friedrichshain-West so gut wie unmöglich ist bzw. nur unter sehr gründlicher Abwägung aller Fakten mit hohem Verantwortungsbewusstsein in Betracht gezogen werden sollte. Die hohe Bevölkerungsdichte im gesamten Bezirk mit mehr als 14.230 Personen je km² (Friedrichshain-West geschätzt ca. 14.000) wirft automatisch die Frage auf, ob Nachverdichtungen unter diesem Blickwinkel noch unbedingt notwendig bzw. zumutbar sind. Eine Gesundheitsgefährdung, besonders für Ältere und Kranke kann nicht ausgeschlossen werden.
- Die Fragen der **gesamten Infrastruktur** müssen bei einer Neugestaltung der Wohngebiete im Stadtteil unbedingt stärker berücksichtigt werden. Diese ist heute schon in großen Teilen unzureichend. Dazu gehören bessere Einkaufsmöglichkeiten, die gesundheitliche Betreuung, Schulen, Kitas, Dienstleistungsgewerbe, Gaststätten, Sportmöglichkeiten, Spielplätze u.v.a.m.
- Die Verkehrssituation im gesamten Bereich sollte in Zusammenarbeit mit angrenzenden Bezirken (z.B. Bezirk Mitte) in einigen Bereichen neu geordnet werden. Die **Verkehrssicherheit** muss dabei im Vordergrund stehen. Hier darf aber nicht jedes Teilgebiet von Friedrichshain-West separat betrachtet werden. Es muss unbedingt ein **einheitliches Verkehrskonzept** für Friedrichshain erstellt und nicht, wie geschehen, mit aktionistischen Einzelaktionen (Straßensperrungen, Pop-up Radwege etc.) gearbeitet werden. Ein typisches Beispiel für die notwendige Zusammenarbeit mit dem Bezirk Mitte ist die Lichtenberger Straße im Bereich von Platz der Vereinten Nationen bis Strausberger Platz. Hier gibt es keinen gesicherten (Zebrastreifen) Fußgänger*innenüberweg, obwohl sich in unmittelbarer Nähe drei Kitas und drei Schulen befinden.
- Inwieweit sind bei der Einschätzung der **Gesamtsituation Wohnungsbau und Wohnumfeld-Gestaltung** sowie Infrastruktur die bereits in Friedrichshain-West von der WBM (Friedenstraße, Strausberger Straße) und von privaten Investor*innen (Pauline-Staegemann-Str., Friedenstraße, Palisadenstraße, Neue Blumenstraße, Koppenstraße) realisierten Bauvorhaben berücksichtigt worden? Hier hat bereits eine Zunahme von Einwohner*innen stattgefunden, wie groß ist diese bisher? Die Infrastruktur ist dem wachsenden Bedarf bisher nicht angepasst worden. Insgesamt fehlt in den Papieren der Bezug zu dem Vorhaben Mollstraße (Nettomarkt), jedoch das Vorhaben auf dem Aldi-Mark in der Weinstraße wird erwähnt. Warum?
- Bei allen Projekten sollte immer daran gedacht werden, dass es noch immer großes Interesse, gerade auch bei älteren Bewohner*innen, daran gibt, ihre Fahrzeuge zu parken bzw. **Parkmöglichkeiten** für helfende Angehörige oder Mitbürger*innen zu finden, wenn die Mobilität mit zunehmendem Alter mehr oder weniger beeinträchtigt ist. Es kann nicht sein, dass nur Parkplätze abgeschafft werden und an ihrer Stelle eine viel stärkere Versiegelung durch Wohnhausbauten erfolgt. Das Bedürfnis zum Parken wird auch dann noch bestehen, wenn keine mit Verbrennungsmotoren angetriebenen PKW mehr auf den Straßen Europas fahren.
- Es besteht im gesamten Bezirk ein großer **Bedarf an seniorengerechten Wohnformen**, dazu gehören die sogenannten Seniorenwohnhäuser als eine spezifische Form des altersgerechten Wohnens für diejenigen Senior*innen, die in ihrer alten Wohnung nicht vereinsamen aber trotzdem unabhängig leben möchten. Die Errichtung neuer Seniorenwohnhäuser (ähnlich dem in der Koppenstraße 62) mit Nutzung der Erdgeschosszonen für Begegnungsstätten, ist eine Idee, die bei allen Neubauvorhaben im Bezirk mitgedacht werden sollte. Sie gibt auch vielen interessierten älteren Mitbürger*innen gleichzeitig die Möglichkeit, ihren Kiez nicht verlassen zu müssen.
- Die an vielen Stellen vorgeschlagenen ökologisch freundlichen Lösungen wie **Dachbegrünung, Spielplätze oder Sportanlagen auf Dächern** sind in Wohnbauten in der z.T. gedachten Form (öffentliche Nutzung, Zugänglichkeit) unrealistisch. Unsere älteren Mitbürger*innen werden wenig Interesse daran haben, ihre Spaziergänge an der frischen Luft auf Dächern zu unternehmen, abgesehen von fehlenden Schattenspendern. Begrünte Dächer können vielleicht einige Defizite in der Ökobilanz der Wohngebiete ausgleichen, sind aber **kein Ersatz für Grünanlagen** am Boden und sind auch nicht zu vergleichen mit dem, was Bäume für unsere Ökobilanz leisten können.

Allgemeine Hinweise: Zivilgesellschaft

Familienzentrum menschenskinder:

- An erster Stelle sehen wir den **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** für Familien. Gerade in den zurückliegenden Monaten der Pandemie wurde sehr deutlich, dass viele Familien in zu kleinen Wohnungen zurechtkommen müssen. Dies haben wir sowohl bei jungen Familien mit Säuglingen festgestellt, die vor der Herausforderung standen, im Winter die Anforderungen von Home Office mit der Lebenslage einer Familie im ersten Lebensjahr des Kindes zu vereinbaren. Ähnliches gilt für Familien mit Schulkindern, die oft nicht über genügend Räume verfügen, um ein Lernen und Arbeiten Zuhause gut zu ermöglichen. Darüber hinaus sind auch Elternpaare in Trennung von der Situation am Wohnungsmarkt betroffen, was häufig dazu führt, dass ein gemeinsamer (beengter) Hausstand über einen langen Zeitraum aufrechterhalten werden muss, weil keines der Elternteile eine eigene Wohnung findet. Ebenso sind Familien mit jungen Volljährigen betroffen, die aus denselben Gründen oft lange in der (beengten) elterlichen Wohnung verbleiben müssen. Alle beschriebenen Szenarien führen zu zusätzlichen Konflikten und erschwerten Bedingungen des Aufwachsens für die betroffenen Kinder. Darum ist unser Appell an dieser Stelle, bei der Planung von Neubauten die Raumbedarfe von Familien mit ein bis drei Kindern ausreichend zu berücksichtigen.
- Ein Thema, das uns in diesem Zusammenhang seit Jahren beschäftigt, ist die Möglichkeit der **Raumnutzung für Familien** für größere Feiern (Geburtstage, Jugendfeiern u.ä.). Die Anmietung von Räumen der Gastronomie ist für viele Familien unerschwinglich, unsere trägereigenen Räume stehen aufgrund der öffentlichen Förderung für Privatnutzungen nicht zur Verfügung. Daher sollten bei der Planung unbedingt Gemeinschaftsräume berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten „Kiezlösungen“ gefunden werden, um auch die Familien zu berücksichtigen, die in Bestandswohnungen ohne Zugang zu Gemeinschaftsräumen leben.
- Der Blick auf Kinder und Familien legt als nächsten Punkt die Berücksichtigung von **Grün- und Spielflächen** nahe. Denn ein familienfreundliches Umfeld braucht ausreichend Spielplätze, die für verschiedene Altersgruppen attraktiv sind und Grünflächen, die verschiedene Nutzungen ermöglichen und ältere Kinder einladen, auch unbegleitet dort sicher zu spielen. Dafür sollten neben Sitzgelegenheiten und Beeten z.B. auch Rückzugsmöglichkeiten geschaffen werden. Auf den Grünflächen sind zudem verschiedene Nutzer*innengruppen zu bedenken: Anwohner*innen jeden Alters sollten hier einen angenehmen Ort finden, um sich ungestört nebeneinander aufzuhalten. Jugendliche und junge Erwachsene sollten unbedingt in die Planung und Umsetzung einbezogen werden, um eine Identifikation mit den Freiräumen zu erhöhen und Vandalismus gering zu halten.
- Die Gestaltung von **Sport- und Spielflächen auf Dachflächen** wird von unserer Seite skeptisch betrachtet. Aus unserer Sicht ist in diesem Fall ein freier Zugang für alle Menschen aus dem Kiez zu gewährleisten. Gleichzeitig sind klimatische Bedingungen zu berücksichtigen (Aufheizung der Dachflächen, ausreichende Beschattung, Sanitärsituation).
- In Bezug auf die **Bedarfe von Grundschulkindern und Jugendlichen** sind bei der weiteren Planung und Umsetzung unbedingt die Impulse aufzunehmen, die im Beteiligungsverfahren von diesen Nutzer*innengruppen erfragt worden sind. Wir begrüßen die Planung einer Freizeiteinrichtung im Andreasviertel sowie die geplante neue Verortung und Erweiterung des Familienzentrums in dem Planungsraum. Ebenso ist die Berücksichtigung von Räumen für eine Familienberatungsstelle und Jugendwohnen begrüßenswert.
- Ein weiterer wichtiger Punkt im Zusammenhang mit Lebensqualität ist aus unserer Sicht die **Mobilitätsplanung**. Hier begrüßen wir innovative Konzepte, die durch Verkehrsberuhigung mit breiteren Gehwegen und z.B. Spielstraßen zur Sicherheit beitragen. Die Umgestaltung von großen Straßenkreuzungen, dass sie für Fußgänger*innen sicherer werden (z.B. durch veränderte Ampeltaktung) oder auch als Kiezplätze zur Verkehrsberuhigung genutzt werden, sind sinnvolle Impulse. Auch die Erweiterung von sicheren Nutzungsmöglichkeiten für Radfahrer*innen ist ein wichtiger Baustein. Durch Ausbau und bessere Taktung von Buslinien kann zusätzlich zur Mobilität unabhängig vom Individualverkehr beigetragen werden. Bei der Verlagerung von Parkplätzen in (Tief-)Garagen sollten Konzepte gefunden werde, die auch die Bewohner*innen der Bestandsbebauung berücksichtigen (z.B. Quartiersparken) und erschwinglich für die Nutzer*innen sind.

Allgemeine Hinweise: Zivilgesellschaft

Mieterbeirat Lange Str./Krautstr./Kl. Andreasstr./Kl. Markusstr.:

Allgemeine Hinweise zum Gebiet Lange Str./Krautstr./ Kl. Andreasstr./Kl. Markusstr.:

- Einspruch gegen die Bebauung der Parkfläche Lange Straße. Es gab nur einen Mieter, der sich eine Bebauung in abgespeckter Version vorstellen konnte, sodass noch Parkfläche erhalten bleibt. Die anderen Mieter*innen haben sich vehement mit folgenden Argumenten dagegen ausgesprochen:
- Es wurde bereits durch Aufstockungen in der Andreasstr./ Lange Str. 75 -79 nachverdichtet. Weitere Nachverdichtungen erfolgen in absehbarer Zeit in der Krautstr.30 / Lange Str. mit 436 Wohnungen. Auch für das ehemalige Pintschareal liegen Nachverdichtungspläne vor. Damit wird das Wohnhaus in der Lange Str. 81 bis 86 bereits von 3 Seiten nachverdichtet. Die Bewohner*innen unseres Wohnkomplexes sind der Meinung, dass sie damit bereits einen ausreichenden Beitrag zur Nachverdichtung, in ihrer unmittelbaren Umgebung, geleistet haben. Eine weitere Nachverdichtung ist nicht mehr hinnehmbar. Das Verständnis für die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden, aber nicht für so eine Betonwüste. Sie benötigen Freiraum zum Atmen und einen freien Blick für ihre Work-/ Lifebalance.
- Auf der jetzigen Fläche ist der Baumbestand sehr hoch und alt. Wenn man aus dem Fenster rausschaut, hat man einen Blick ins Grüne und hört Vogelgezwitscher. Bei drei geplanten Häusern ist dieses nicht mehr gegeben, und die Betonfassaden strahlen im Sommer zusätzliche Wärme ab. Diese Fehler der engen Bebauung wurden bereits im letzten Jahrhundert begangen. Durch die Planung von Herrn Henselmann, der für Licht und Luft gesorgt hat, wurden diese Fehler ausgemerzt.
- Die Parkplatzfläche dient zurzeit auch als Versickerungsfläche. Der Spielplatz in der Lange Str. wird nächstes Jahr für viel Geld entsiegelt, um Versickerungsfläche zu schaffen. Mit der Bebauung würde wieder neue versiegelte Fläche entstehen.

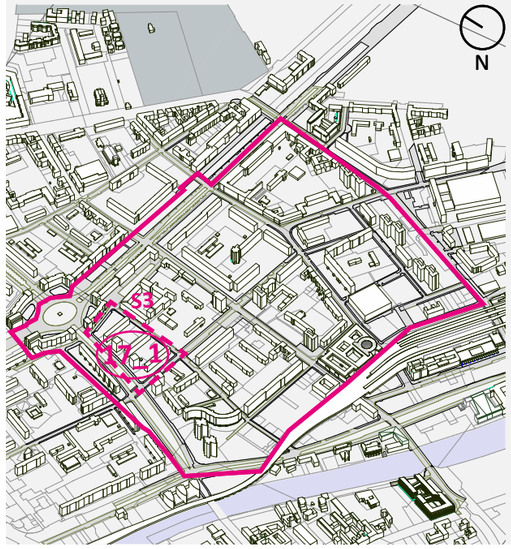
Allgemeine Hinweise:

- Durch die starke Bebauung wird es **mehr Menschen** geben, mehr Vandalismus, mehr Lärm, mehr Müll, noch mehr Ratten und mehr Krankheiten. Wir haben bereits jetzt ein massives Rattenproblem.
- Es werden zusätzliche Ärzt*innen, medizinische Dienstleister*innen, mehr Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur benötigt. Schon jetzt reichen diese Dinge für die Bewohner*innen nicht aus. Gerade Senior*innen und hilfsbedürftige Personen sind darauf angewiesen, **alles in unmittelbarer Nähe erreichen** zu können.
- Der öffentliche Nahverkehr ist oft unzuverlässig und nicht immer sinnvoll und ausreichend ausgebaut. Ein radfahrender Anwohner*innen informierte uns, dass er ohne sein Auto weder seine Verwandten noch seinen Garten besuchen könnte. Bereits jetzt ist die **Parkplatzsituation** angespannt. Einige unserer Mieter arbeiten in den, so oft gelobten, systemrelevanten Berufen und damit auch im Schichtdienst. Wenn diese mitten in der Nacht nachhause kommen, finden sie jetzt schon keinen Parkplatz mehr auf der Straße. Nicht jede Arbeitsstelle ist optimal an den ÖPNV angebunden. Leider verdient man in den Berufen auch nicht so viel, dass man sich eine Eigentumswohnung mit eigenem Parkplatz leisten kann.
- Auch auf das **Tierwohl** wurde hingewiesen. Immer weniger Fläche für den Hundeauslauf steht zur Verfügung.
- In Berlin fördern immer mehr Unternehmen das Homeoffice, um auch Kosten in Form von **Bürofläche** zu sparen. Warum nutzt man diese Flächen nicht, um **Wohnraum** zu schaffen? Die wenigen Freiflächen sollten nicht auch noch zugebaut werden. Wir, der Mieterbeirat, raten dringend davon ab, die Fläche in der Lange Str., zu bebauen. Es brodelt gerade in der Mieter*innenschaft.

Mieterbeirat Platz der Vereinten Nationen:

- Für die Potentialflächen 3, 6, 11 etc., die im Gebiet des Platzes der Vereinten Nationen liegen, hat der Mieterbeirat ergänzend zu den schon vorliegenden Stellungnahmen eine Forderung, die sich aus der letzten Gremiums-Sitzung am 17.06.2021 ergibt. Ausgangspunkt war die Fragestellung der Vertreterin des Mietervereins nach dem anscheinend ersatzlosen Wegfall von Parkplätzen. Diese Frage wurde leider, ohne vernünftig darauf einzugehen, mit dem Hinweis auf ein Mobilitätskonzept abgewürgt. Eine perspektivische Planung sollte auch die Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum berücksichtigen. Aus unserer Sicht wird es einen immer größeren Anteil älterer Menschen geben, die auf ein Kraftfahrzeug angewiesen sind, um am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. **Der Bedarf an Parkplätzen** ergibt sich natürlich auch weiterhin aus der Notwendigkeit verschiedenster Gruppen wie z.B. Lieferverkehr, Krankenfahrzeuge, Berufsverkehr, Behindertenverkehr u.a. Es ist sicher nicht davon auszugehen, dass Parkplätze wegfallen können. Wir bitten um die konkrete Festlegung des notwendigen Ersatzes bei jedem einzelnen Parkplatz, der bei den Planungen wegfällt. Auch politische Vorgaben sollten nicht ohne die realistische Prüfung durch die Menschen vor Ort kritiklos umgesetzt werden, was die Vergangenheit zeigt.

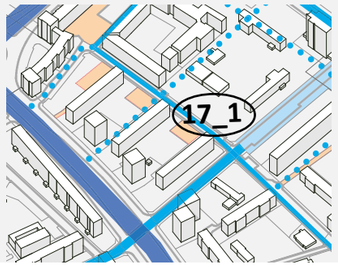
Potenzialfläche 17_1
Krautstr. 5-9



Leitlinien

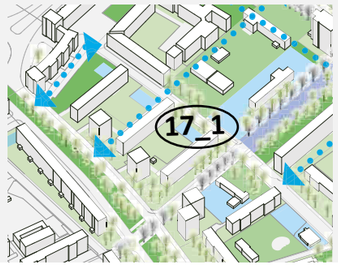
Stadtraum:

- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers
- Betrachtung der Baupotentiale im Einzelfall und im Kontext des Gesamtquartiers



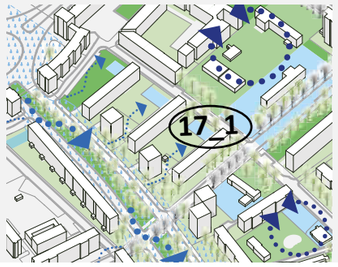
Freiraum:

- Monofunktionale Verkehrsflächen in Innenbereichen reduzieren / mehrfach nutzen
- Großzügige Siedlungsfreiräume als kommunikative Aufenthaltsorte für Erholung, Spiel, Sport entwickeln
- Doppelerschließungen zugunsten von Erholungsräumen reduzieren



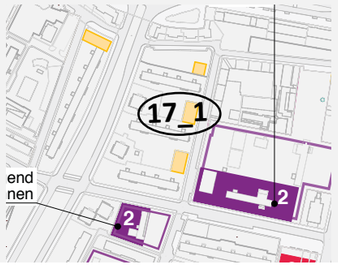
Klima / Ökologie:

- „Grüne“ Architektur: Bestand und Neubauten mit mehrdimensionalen Freiräumen
- Wassersensible Stadtentwicklung: Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen
- Mikroklima und Biodiversität verbessern



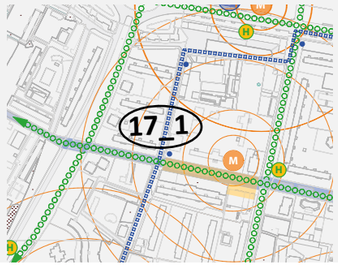
Nutzung:

- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen
- Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen
- Im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen



Mobilität:

- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen
- Ruhenden Verkehr neu organisieren
- Strategien bei Neuvermietung: autofrei mit Jahresabo BVG



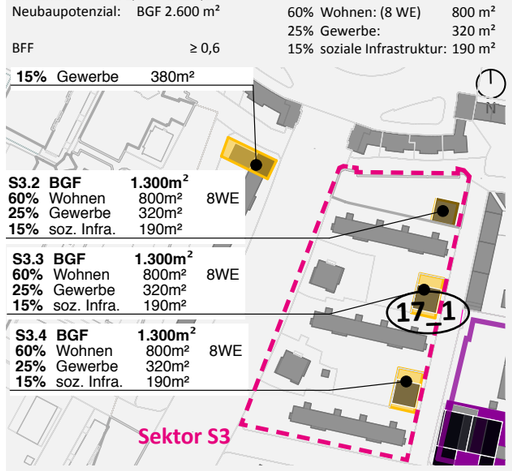
Planungsideen:

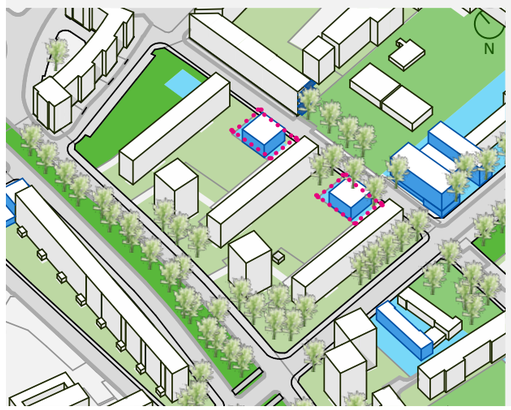
Eigentümer*in: **WBM**

Bestand S3: GFZ 1,60 GRZ 0,18
Neubaupotenzial: BGF 2.600 m²

60%	Wohnen: (8 WE)	800 m²
25%	Gewerbe:	320 m²
15%	soziale Infrastruktur:	190 m²

BFF ≥ 0,6





Die Potenzialfläche 17 umfasst drei PKW-Stellplatzanlagen zwischen den Zeilenbauten in der Krautstraße 5-9. Zwei der Anlagen befinden sich auf WBM-Grundstücken. Der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum kann an diesem Standort mit Angeboten für die Nachbarschaft in den Erdgeschossen, in den Höfen und in den Bestandsbauten einhergehen. Es können Punkthäuser in kompakter, energieeffizienter und daher kostengünstiger Bauweise entstehen. Durch die moderate Nachverdichtung mit lediglich 4-6 Geschossen bliebe der grüne Innenhof im Gesamten wahrnehmbar und könnte durch die Aktivierung der Erdgeschosse mit sozialen Nutzungen (Café, Treffpunkt) zusätzliche Aufenthaltsqualität erhalten.

Durch die Integration von Nutzgärten und Sportmöglichkeiten könnten Kommunikations- und Treffpunkte für die Nachbarschaft entstehen. Durch die Neuanlage von Dachgärten und einen möglichen Fassadenanbau im Bestand können erholungswirksame Entfaltungsräume für die Bewohner*innen entstehen.

Eine Neuordnung der Müllplätze könnte mit der Schaffung barrierefreier Wege für alle Menschen einhergehen. Zaunanlagen könnten durchlässig sein, um kürzere Wege im Quartier zu erlauben.

Verschattungspanele, Dach- und Fassadenbegrünungen gleichen Temperaturschwankungen aus und könnten ein wertvolles Biotop bilden. Die Integration von Retentionsdächern und Dachbegrünungen könnten Temperaturschwankungen ausgleichen, halten Regenwasser zurück und verbessern die Luft. Nachhaltiges, energiesparendes, klimaangepasstes Bauen schont die Ressourcen und könnte das Mikroklima in den Wohnblöcken verbessern.

Der Neubau kann einen kiezinternen Wohnungstausch (Vergrößerung bzw. Verkleinerung) ohne wirtschaftliche Nachteile ermöglichen. Insgesamt kann durch die Bebauung der Anteil an familien- und altengerechten Wohnraumes erhöht und Angebote für besondere Wohnformen geschaffen werden. Auch kann somit eine Verbesserung der Versorgung für Menschen mit Behinderung erreicht werden, die im Kiez anteilig überdurchschnittlich ansässig sind. Für alle Menschen könnten im Sockelbereich soziale Infrastruktur und Begegnungsorte entstehen. Um die Mobilität der Bewohner*innen trotz der Neuordnung des ruhenden Verkehrs zu sichern, könnte eine Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten und ein kiezinterner Zubringerdienst für ältere Bewohner*innen geschaffen werden. Das Angebot an Fahrradstellplätzen sollte bei einer Bebauung erhöht werden.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Dissens: Bau von Wohnanlagen gewünscht versus keine Nachverdichtung
- Bewahrung der grünen Innenhöfe
- Wunsch nach Aufwertung der Flächen und kontinuierlicher Pflege
- Urban-Gardening-Flächen schaffen
- Durchführung stadtklimatischer Analysen
- Zustimmung für Bebauung für soziale Einrichtungen

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Die Anzahl der Geschosse von 8 auf 4 zu reduzieren, würde den Wunsch der Bewohner:innen nach behutsamer, moderater Nachverdichtung nachkommen.
Der Kompromiss der Bebauung geht mit einer Qualifizierung der Erholungswirksamkeit der Freiflächen durch ergänzende Möblierung sowie Sanierung und Neubau von Spielangeboten und Bewohnertreffpunkten einher.

Eine Qualifizierung der biologischen Vielfalt wird durch Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Anlage von Bienengärten, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) erzielt, die Integration von Retentionsdächern und Dachbegrünungen trägt zur Klimawirksamkeit bei.

Damit reagiert der Bebauungsvorschlag auf die von den Bewohner*innen geäußerten Hinweise zur klimatischen Belastung des Quartiers. Im EG sollen soziale Angebote und Treffpunkte geschaffen werden. Die Einrichtung kiezinterner Zubringerdienste verbessert die Mobilität für ältere Bewohner*innen.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 17_1 (Krautstr. 5-9)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Wertvoller Baumbestand ist in die Planung einzubeziehen
- Bei Bebauung Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Unterer Denkmalschutz:

- für §172 BauGB Ablehnung der Architektur und des Städtebaus, kein Denkmalschutzbereich

WBM:

- Die vorgeschlagene viergeschossige Bebauung ist aus Sicht der WBM wirtschaftlich nicht tragfähig und kann städtebaulich im vorhandenen Kontext nicht nachvollzogen werden.
- Gewerbliche Nutzung wird im Prinzip begrüßt, muss aber hinsichtlich der Nachfrage am Standort geprüft werden.
- Der vorgeschlagene Wohnungsanteil von 8 Wohneinheiten pro Gebäude ist aus Sicht der WBM zu gering (weicht deutlich vom Volumen der unterschriftsreifen Bauanträge mit 10 Geschossen ab).
- Eine aktuelle Potenzialanalyse der WBM hat für beide Grundstücke jeweils ein dem Bauantrag vergleichbares Bebauungspotenzial bestätigt. Eine Bebauung würde aus Sicht der WBM nur im wirtschaftlichen Rahmen Sinn machen und im Zuge einer Bebauung könnte eine freiräumliche Qualifizierung der Gesamtanlage erfolgen.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

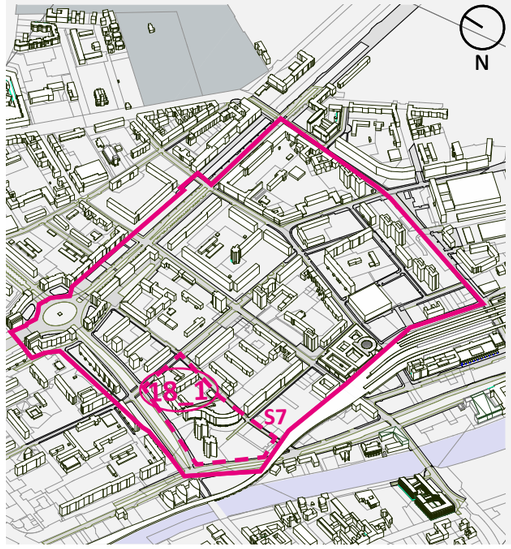
- Vehemente Ablehnung der vorgeschlagenen Planungsideen aufgrund
  - dringend erforderlichem Baumerhalt
  - drohender Belüftungsverluste bei Bebauung
  - ökologisch unverantwortbarer Neuversiegelung

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Die Planungsidee ist nicht realisierbar. Vertiefende (klimatische/ökologische) Untersuchungen sind erforderlich und neue Planungsideen müssen erarbeitet werden.

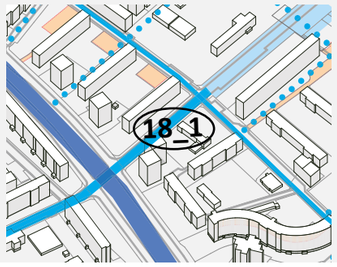
Potenzialfläche 18_1
Jugendhilfeeinrichtung Singerstr. 22



Leitlinien

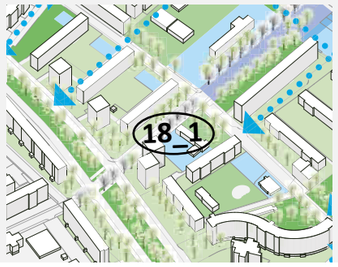
Stadtraum:

- Stärkung der Singerstrasse als Bindeglied zwischen den Nachbarschaften
- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers
- Aufwertung der Gestalt der Strassenräume mit identitätsstiftenden Baumalleen



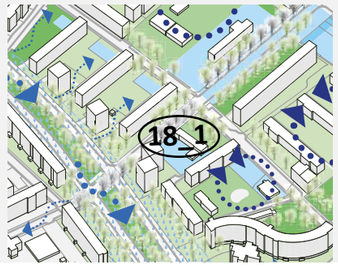
Freiraum:

- Großzügige Siedlungsfreiräume (und Straßenräume) als kommunikative Aufenthaltsorte für Erholung, Spiel, Sport entwickeln und barrierefrei gestalten
- Freiräume von Schulen, Kitas, Jugendwohnen öffentl. / mehrfach nutzen



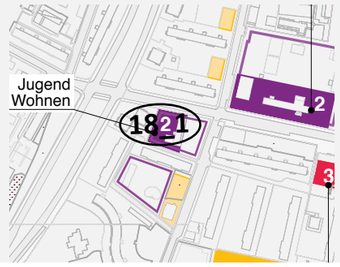
Klima / Ökologie:

- Biotopverbund: Alleen und Freiflächen ökologisch und klimawirksam vernetzen
- Wassersensible Stadtentwicklung: Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen



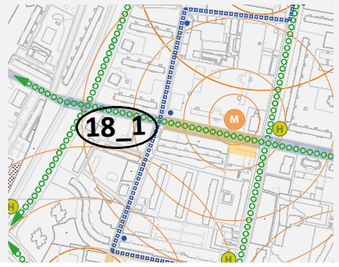
Nutzung:

- Schulen, Kitas, Jugendwohnen mehrfach nutzen, verdichten, aufstocken
- Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen



Mobilität:

- Ruhenden Verkehr neu organisieren
- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen



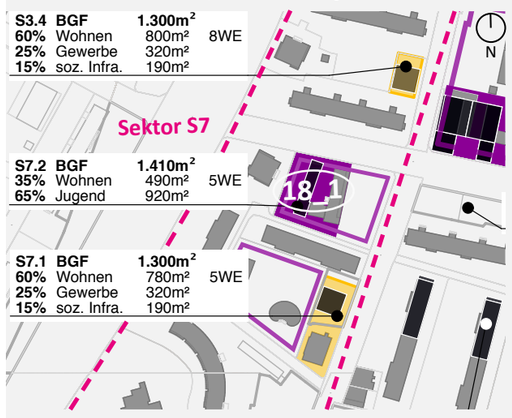
Planungsideen:

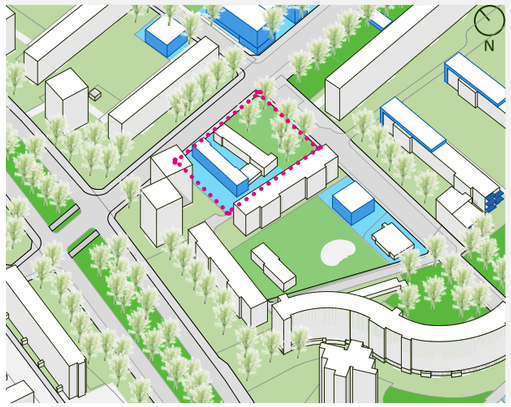
Eigentümer*in: **Land Berlin**

Bestand S7: GFZ 1,37 GRZ 0,19
Neubaupotenzial: BGF 1.410 m²

Ziel: BFF ≥ 0,6

35% Wohnen 490m²
65% Jugend 920 m²





Die Potenzialfläche 18_1 umfasst das Grundstück des Jugendwohnens im Haus Singer. Das denkmalgeschützte Haus könnte um einen parallel platzierten Riegelbau bis maximal 6 Geschosse ergänzt werden. Die Bauweise könnte kompakt, energieeffizient und kostengünstig sein.

Die stadtbildprägenden Baumalleen sollen bewahrt und ergänzt werden, der Freiraum durch Integration von Nutzgärten sowie weiteren Sportmöglichkeiten als Kommunikations- und Treffpunkt ausgebaut werden. Klimagerechtes, ökologisches Bauen würde zu einer Erhöhung der Biodiversität (Dach, Fassadenbegrünung) beitragen.

Durch eine Vernetzung mit den angrenzenden Freiflächen im Bestand könnten vielfältig nutzbare Erholungsflächen entstehen. Das bestehende Wohnangebot sollte verdichtet werden und um weitere Nutzungen, wie etwa Treffpunkte für Kinder und Jugendliche ergänzt, werden, da es im Quartier solch eine Art von Nutzung bisher nicht gibt. Des Weiteren sollte die Singerstraße kinder- und fußverkehrsfreundlich werden, dabei sollte der Radverkehr eine deutlichere Priorität bekommen als der Autoverkehr.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Potenzial für Nachverdichtung
- Freiraum sollte aufgewertet werden
- Mehrfachnutzung von Gebäuden wird befürwortet
- Neubau von Kita wird befürwortet

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Das denkmalgeschützte Gebäude wird durch einen Neubau erweitert, der mit gebührenden Abstand zum Bestandsgebäude positioniert ist.

Die für Kinder und junge Erwachsene dringend benötigten Freiräume sollen durch Multicodierung der Freifläche für nachbarschaftliche Aktivitäten erweitert werden.
Ergänzende Möblierung sowie Sanierung und Neubau der Spielangebote und Bewohnertreffpunkte tragen zu einer Qualifizierung der Erholungswirksamkeit der Freiflächen bei. Der Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.

Sharing-Angebote (Fahrrad, Lastenrad) sollen am Standort integriert werden.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 18_1 (Singerstr. 22)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Wertvoller Baumbestand ist in die Planung einzubeziehen
- Bei Bebauung Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Jugendamt:

- Unter Vorbehalt steht westliche Teilfläche zur Verfügung
- Nach Berechnung des Jugendamtes stehen ca. max. 1.000 m² westlich des Bestandsgebäudes für Standortentwicklung zur Verfügung. Die anderen Flächen werden weiter für das Bestandsangebot zwingend benötigt. Die Vorschläge, einen Riegelbau, Sportmöglichkeiten und Nutzgärten auf diesen 1.000 m² unterzubringen, wird als sehr ehrgeizig eingeschätzt.
- Am Standort befindet sich eine 24/7-Betreuung in einer stationären Wohngruppe sowie eine Krisenwohngruppe. Beide Angebote sind hochsensibel und bedürfen einer intensiven pädagogischen sowie therapeutischen Förderung. Junge Menschen ab 12 Jahren werden in hochkomplexen, krisenhaften Ausnahmesituationen in der Einrichtung über den Zeitraum der Hilfe zur Erziehung bzw. im Rahmen des Clearings betreut.
- Bestandseinrichtung steht unter Denkmalsschutz und muss zwingend saniert werden.
- Der Entwicklungsvorschlag (Riegelbau mit max. 6 Geschossen) ist nur unter großem Vorbehalt vorstellbar. Voraussetzung ist, dass Nutzungskonflikte zwingend auszuschließen sind und dass Standortnachteile der bestehenden Einrichtung sowie Bedarfe des Jugendamtes ausgeglichen werden, z.B. sozialverträgliche Anmietung von Räumen für den Ausbau des bestehenden Angebotes (Wohnräume, Begegnungs- und Aufenthaltsräume) sowie zur Erweiterung der bestehenden Angebotsstruktur des Jugendamtes (Räume für Angebote § 13/1 SGB VIII). Entsprechende Freiflächen sind im ausreichenden Umfang vorzuhalten.

Unterer Denkmalschutz:

- kein §172 BauGB, Denkmalschutz-Gesetz

WBM:

- Eine kombinierte Bebauung für Wohnen und eine Jugendeinrichtung wirft vielfältige Fragen der Zuständigkeiten in der Bewirtschaftungsphase auf und müsste mit dem Träger bzw. dem Fachamt eingehender geprüft werden - das angegebene Wohnungsbaupotenzial mit 5 Wohneinheiten ist aber aus Sicht der WBM zu gering, um den Aufwand einer Kombilösung zu rechtfertigen.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

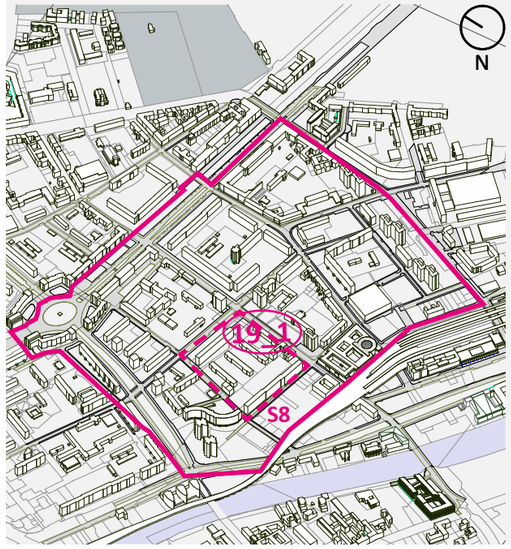
- Zustimmung zum Jugendamt: Standort ist hochgradig geeignet für aktuelle Nutzung (Kinder- und Jugendzentrum)

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

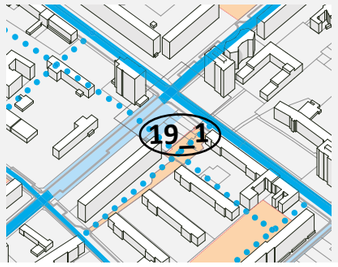
Potenzialfläche 19_1
EDEKA-Markt, ehem. Andreasplatz



Leitlinien

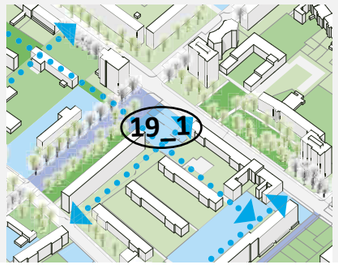
Stadtraum:

- Andreasplatz als Quartierskern stärken
- Singerstrasse als Bindeglied zwischen den Nachbarschaften
- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers
- Stärkung der Gestalt der Strassenräume mit identitätsstiftenden Baumalleen



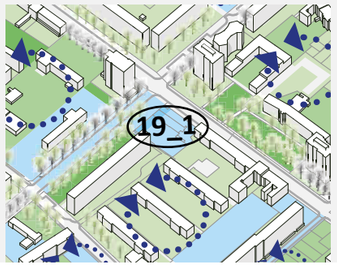
Freiraum:

- Identitätsstiftende fließende Grünräume als durchlässige Stadtlandschaft barrierefrei erschließen
- Straßenräume als kommunikative Aufenthaltsorte, die barrierefrei von allen genutzt werden können qualifizieren



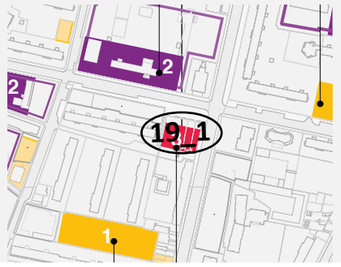
Klima / Ökologie:

- Biotopverbund: Alleen und Freiflächen ökologisch und klimawirksam vernetzen
- „Grüne“ Architektur: Bestand und Neubauten mit mehrdimensionalen Freiräumen
- Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen



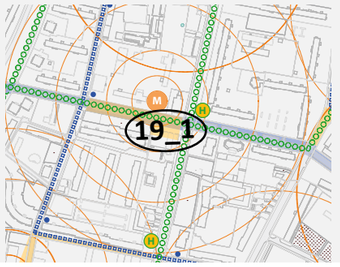
Nutzung:

- Im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen
- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen
- Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen



Mobilität:

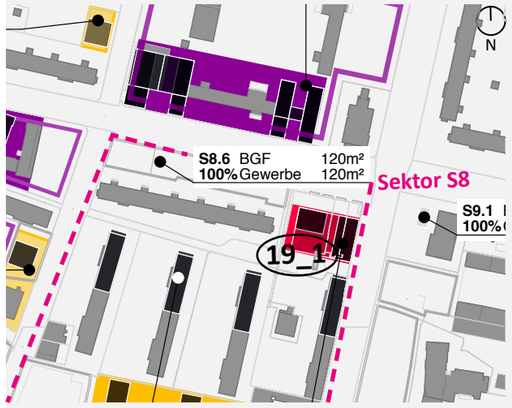
- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukunftsmäßig vernetzen
- Ruhenden Verkehr neu organisieren

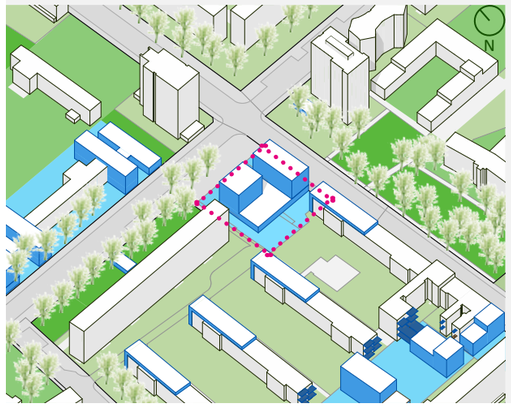


Eigentümer*in: **Privat**

Bestand S8: GFZ 1,53 GRZ 0,25
Neubaupotenzial: BGF 7.950 m²

	65% Wohnen	5.160m²
	30% Gewerbe	2.390 m²
	5% Mobilität	400 m²
Ziel:	BFF ≥ 0,3	





Planungsideen:

Die Potenzialfläche 19_1 umfasst den Standort des EDEKA am ehemaligen Andreasplatz. Dieser sollte als Quartierskern räumlich qualifiziert und als lebendiger Treffpunkt für den Kiez etabliert werden. Hierbei spielt die Singerstraße eine entscheidende Rolle: durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Verkehrsberuhigung könnte dieser als klimawirksamer Aufenthaltsort mit Angeboten für Ruhe, Spiel und Kommunikation für alle im Quartier lebenden Menschen ausgebildet werden.

Die Aufstockung und Erweiterung der Bestandsgebäude könnte in nachhaltiger, klimagerechter Bauweise erfolgen. Die Parkplätze im Süden könnten neu geordnet und mit einem Pavillonbau überbaut werden.

Eine Aktivierung aller Erdgeschossbereiche mit öffentlichen Nutzungen trägt zu einer Belebung des Straßenraumes bei. Die Entwicklung des Andreasplatz könnte demnach zu einer Erhöhung der Fußgängerfreundlichkeit und Barrierefreiheit beitragen. Die Erholungswirksamkeit der öffentlichen Freiflächen könnte durch mehr Aufenthaltsplätze gesteigert werden. Der Altbaumbestand sollte dabei erhalten und ergänzt werden. Regenmulden, eine offene Bebauung, Retentionsdächer auf Bestandsbauten, sowie eine extensive / intensive Dachbegrünung auf den Neubauten könnten zu einer hohen Klimawirksamkeit der Erweiterung beitragen.

Das bestehende Nutzungsangebot des Edeka könnte verdichtet werden, um eine größere Nutzungsmischung (Nahversorgung + Wohnen / Gästewohnen + Gesundheitsversorgung + Büros) zu ermöglichen. So könnte dem Ziel der Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen werden.

Die verkehrsberuhigte Singerstraße (Tempo 7 km/h) könnte gleichberechtigte barrierefreie Zugänglichkeit für alle sichern. Vernetzte Sharing-Angebote und ein Kiezzubringerdienst würden die persönliche Mobilitätswende der Bewohner*innen erleichtern. Rund um den EDEKA würde Priorität für Fuß- und Radverkehr herrschen, die Wege wären alle barrierefrei gestaltet.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Weitere Verdichtung ist möglich, Urbanität und Infrastruktur stärken
- Errichtung einer Seniorenwohnanlage nach Vorbild der Koppenstraße 62
- Aufstockung des Edeka
- Schaffung zeitgemäßer generationenübergreifender Freizeitangebote
- Schaffung von Sitzgelegenheiten
- Bereitstellung von Flächen für Urbanes Gärtnern

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Der Vorschlag zu einer Aufstockung des EDEKA und die Ergänzung um Neubau reagiert auf den Wunsch der Bewohner*innen, an diesem Standort mehr Aufenthaltsqualität und Angebote des täglichen Bedarfs zu schaffen. Durch eine Erweiterung, deren Bauweise eine gemischte Nutzung ermöglicht, entsteht Raum für mehr Arbeitsplätze und Gewerberäume im Quartier. Gleichzeitig können weitere Nahversorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheitsdienste, Gästewohnen, Gastronomie, Post) etabliert werden. Durch die Kombination von Nahversorgung und Wohnen können generationsübergreifende Treffpunkte (z.B. Mehrgenerationenhaus) geschaffen werden.

Der Vorplatz könnte aufgewertet und im Freiraum Angebote für Sport und Erholung (z.B. Boules-Bahn) geschaffen werden. Der Erhalt und die Ergänzung der Baumalleen wird als zentral erachtet. Durch die Einrichtung einer Mobilitätsstation, die Neuordnung der bestehenden Parkplätze, die Erhöhung der Fahrradstellplätze (Angebot) und Ausbau des Fahrradwegnetzes könnte der Bedarf nach oberirdischen Parkplätzen auf dem Standort minimiert werden.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 19_1 (EDEKA-Markt, ehem. Andreasplatz)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Wertvoller Baumbestand ist in die Planung einzubeziehen
- Bei Bebauung: Entwicklung einer Nord-Süd-Wegeverbindung; Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Unterer Denkmalschutz:

- kein Belang nach §172 BauGB, aber Denkmal-Umgebung

WBM:

– keine Anmerkungen –

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

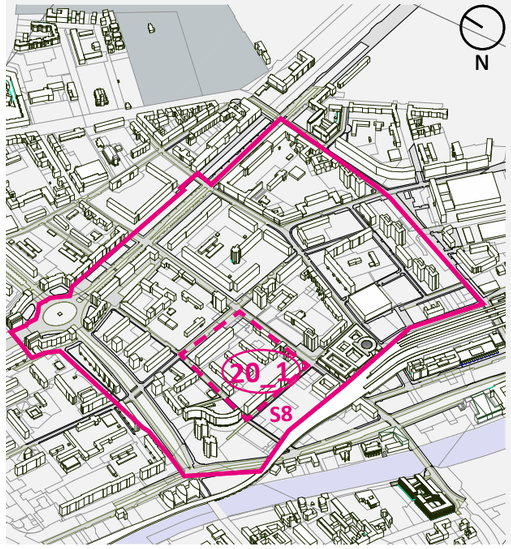
- Zustimmung zur Planungsidee: Überbauung des EDEKA-Marktes mit Wohnkomplex ok

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

Potenzialfläche 20_1
Andreasstr. 66/Lange Str. 84



Leitlinien

Stadtraum:

- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers

Freiraum:

- Monofunktionale Verkehrsflächen in Innenbereichen reduzieren
- Großzügige Siedlungsfreiräume als kommunikative Aufenthaltsorte für Erholung, Spiel, Sport entwickeln

Klima / Ökologie:

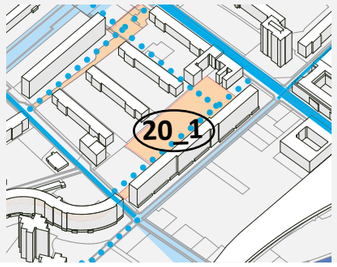
- Nachhaltiges, klimagerechtes Bauen
- Mikroklima und Biodiversität verbessern: klimaentlastende und ökologische Entwicklung der Blockinnenbereiche
- „Grüne“ Architektur: Bestand und Neubauten mit mehrdimensionalen Freiräumen

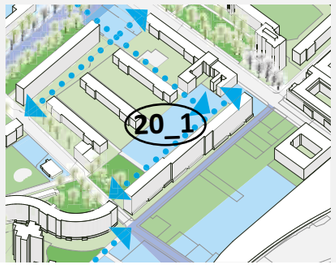
Nutzung:

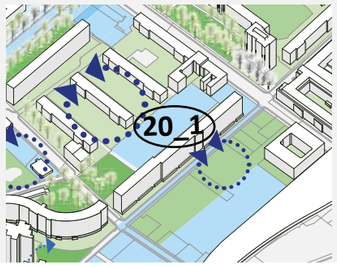
- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen
- Im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen
- Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen

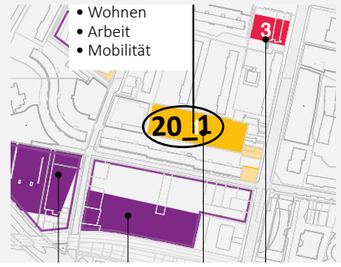
Mobilität:

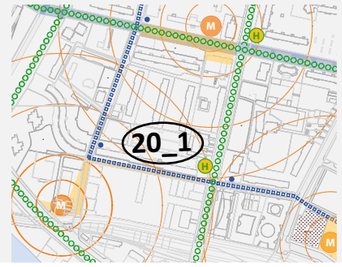
- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie im öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen
- Ruhenden Verkehr neu organisieren







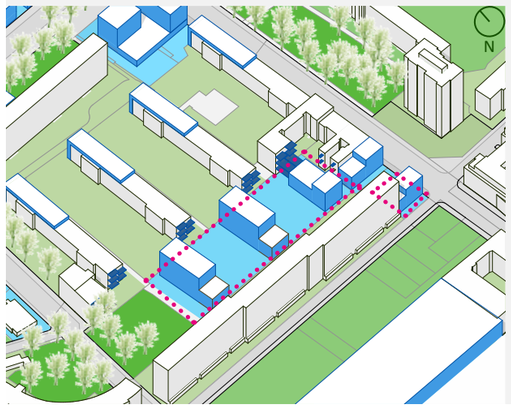




Eigentümer*in: WBM

Bestand S8:GFZ 1,53 GRZ 0,25
Neubaupotenzial: BGF 16.280 m²

80%	Wohnen	7.200m²
10%	Arbeiten	2.390 m²
5%	soz. Infra.	450 m²
Ziel:	BFF ≥ 0,6	5% Wohnen 450m²



Planungsideen:

Die Potenzialfläche 20_1 umfasst die PKW-Stellplatzanlagen in der Langestraße 20. Durch die Ergänzung der bestehenden Wohngebäude in offener Bauweise, würde die Durchströmung der Innenhöfe mit Kaltluft weiterhin gewährleistet sein. Serielle Baukörper könnten in der Tiefe des Blockes ausgebildet und ergänzt werden um gestaffelte, nutzbare Dachterrassen. Die Neubauten würden baulich gefasste Hofräume gliedern. Die standardisierten Baukörper sollten auf dem Grundraster des bestehenden Stellplatzes ausgerichtet werden, um keine weitere Versiegelung herbeizuführen. Der Erdgeschossbereich sollte einen Öffentlichkeitsbezug an der Andreasstraße ausbilden und somit zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität beitragen. Der Altbaumbestand sollte möglichst erhalten und bei Wegfall durch Neubepflanzung ergänzt und erweitert werden.

Nach dem Stadtumbau ist eine Neuordnung der Grünflächen und Spielplätze geplant. Die Freiflächen sollten durch Nutzgärten ergänzt werden. Die Erschließung zum hausnahen Aufenthalt sollte aufgewertet werden, zugleich sollte die Südseite an der Langen Straße von Verkehr freigestellt werden und zu einem erholsamen Aufenthaltsort für die Bewohner*innen werden. Durch den Anbau von „Fassadenregalen“ und Fassadenbegrünung würden die Bestandsbauten klimatisch aufgewertet und eine höhere Aufenthaltsqualität für die Bestandsbewohner*innen geschaffen werden.

Die ergänzende Bebauung wird als klimawirksame Maßnahme verstanden: durch klimawirksames Bauen (Retentionsdächer etc.) könnte der aktuellen Versiegelung der Parkplatzflächen entgegen gewirkt werden und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden.

Die Gebäude sollten mit Angeboten für Nutzungsmischung verdichtet werden: Im Obergeschoss würden sich besondere Wohnformen und Angebot an Gemeinschaftsräumen anbieten, im EG Gewerbe, Arbeitsplätze, Treffpunkte und Dienstleister, um auf den im ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept des Landes Berlin) angezeigten Bedarf nach sozialen Infrastrukturangeboten zu reagieren.

Die Priorität sollte auf dem Fuß- und Radverkehr liegen, mit fußgängerfreundlichen Verbindungen zu den Bestandsbauten. Parken sollte unterirdisch neu geordnet werden, um eine barrierefreie Zugänglichkeit für alle Räume zu gewährleisten.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Aufstockung der Flachbauten
- Bau von Wohnanlagen
- Winkel anbauen, analog zu alter Planung
- Urban Gardening, Dachbegrünung, Bestückung der Dächer mit Solaranlagen
- Herstellung der Barrierefreiheit - Hauszugänge
- Schaffung von alternativen Mobiltitäsformen, Parkplätze nicht ersatzlos streichen
- Tiefgaragen denkbar oder Quartiersgarage

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Für die Potenzialfläche gibt es alternative Bebauungsvorschläge aus der Stadtgesellschaft (Giebelanbau), auf die der Entwurf Bezug nimmt. Die Aufstockung der Bestandsbebauung soll weiter untersucht werden, für den Wegfall der PKW-Stellplätze kann unterirdisch Ersatz geschaffen werden.

Im Freiraum soll ein Angebot an selbstverwalteten Gemeinschaftsgärten entstehen, die auch zu der allgemeinen Aufwertung und Sanierung der Innenhöfe beitragen. Eine Qualifizierung der Erholungswirksamkeit der Freiflächen wird durch ergänzende Möblierung sowie Sanierung und Neubau von Spielangeboten und Bewohnertreffpunkten angestrebt. Durch Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und durch Erhalt / Ergänzung des Baum- und Pflanzenbestands wird die Klimawirksamkeit erhöht.

Im Neubau kann die Einrichtung generationsübergreifender Treffpunkte z.B. Mehrgenerationenhaus, sowie die Integration von generationsübergreifenden Wohnkonzepten erfolgen. Die Finanzierung der Gemeinschaftsangebote wird durch angemessene Mietverteilungsmechanismen erreicht. Ziel sollte hier ein Angebot an leistbaren Wohnraum bis 6,50€ pro m² netto-kalt und preisgedämpften Wohnungen bis 8,50€ pro m² netto-kalt sein.

Sonstige Hinweise:

Um die persönliche Verkehrswende der Bewohner*innen zu erreichen, sollte das Angebot an sicheren Fahrradstellplätze und der Ausbau des Fahrradwegnetzes weiter vorangetrieben werden. Unterirdische PKW-Stellplätze würden den Straßenraum für Aufenthalt frei machen. Barrierefreie, kiezinterne Zubringerdienste schaffen eine Alternative für den eigenen PKW. Kurze Wege hin zu sozialen und gewerblichen Infrastrukturen machen das eigene Auto obsolet.

Stellungnahmen PF 20_1 (Andreasstr. 66/Lange Str. 84)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Ziel BFF 0,6
- Bei Bebauung: Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Straßen- und Grünflächenamt:

- Die Fläche ist teilweise Eigentum des SGA, diese steht nicht zu Verfügung
- Fläche grenzt an öffentlichen Spielplatz; die geplante Bebauung greift in öffentlichen Spielplatz ein
- Spielfläche deckt zum Teil die privaten Spielflächen der WBM ab
- Spielplatz wird zurzeit mithilfe von Stadtumbau-Mitteln saniert und ist vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen (Planungsbefangenheit)

Schul- und Sportamt:

- Der geplante Grundschulneubau im Andreas-Quartier (ehem. Pintsch-Areal) muss mit dem Kompromiss einer erheblichen Freiflächenunterschreitung erfolgen. Daher besteht der dringende Wunsch, dass auf der PF 20_1 weitere Spielplatzflächen, ein grünes Klassenzimmer oder ungedeckte Sportanlagen eingeordnet werden. Diese Fläche könnte einen Ausgleich für das Freiflächendefizit der neuen Grundschule darstellen.

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

WBM:

- Die Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück wird grundsätzlich begrüßt.
- Lage und Ausrichtung der vorgeschlagenen Kubatur müssten aus Sicht der WBM überarbeitet werden, da in der dargestellten Form deutliche Einschränkungen der neuen Bebauung durch den im Süden stehenden 11-Geschosser befürchtet werden. Eigene Bebauungsstudien kommen auf ein vergleichbares Neubauvolumen mit ca. 16.660 qm.
- Eine Aufstockung der Bestandsgebäude wurde bereits geprüft und wurde derzeit als nicht wirtschaftlich umsetzbar verworfen. Eine wie vorgeschlagene gewerbliche Nutzung (von 10%) ist hinsichtlich der Nachfrage problematisch und zu prüfen. Die vorgeschlagene Aufstockung von Teilen der Bestandsgebäude wird kritisch gesehen (Akzeptanz durch die Mieter*innen, Verlust des Bestandsschutzes, mangelnde Wirtschaftlichkeit).

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

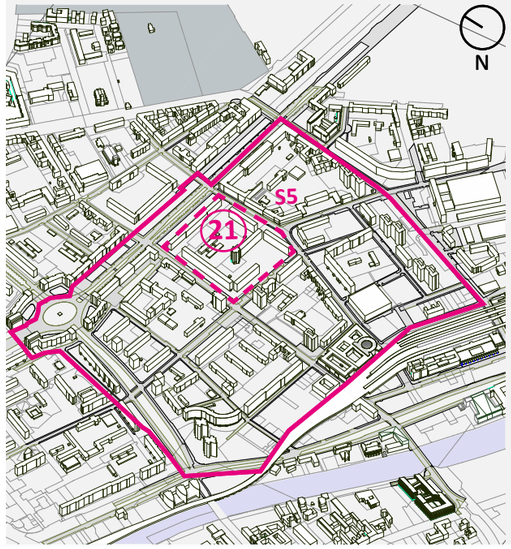
- Alternativvorschläge zur Planungsidee:
  - Turmhochhaus (Senior*innenwohnungen) zw. Lange Str. & Andreasstr. (Eckbereich)
  - Berücksichtigung der Spielflächenkonzeption des Bezirksamtes für das gesamte Areal
  - Zufahrtslösungen prüfen
  - Unvermeidlichen Grünverlust an anderer Stelle kompensieren

Mieterbeirat Lange Str./Krautstr./Kleine Andreasstr./Kleine Markusstr.

(die ausführliche Stellungnahme s.o. unter „allgemeine Stellungnahmen“)

- Weitere Bebauung in Lange Straße wird mehrheitlich vehement abgelehnt, weil
  - viel Nachverdichtung in unmittelbarem Umfeld vorgenommen wird/ wurde (Andreasstr./ Lange Str. 75-79, Krautstr. 30/ Lange Str., Pintschareal).
  - eine Verschlechterung der Lebensumstände (Work-/ Lifebalance, klimatische Belastung) der bestehenden Mieter*innen entstünde.
  - derzeit bereits ein Mangel an sozialer, medizinischer Infrastruktur vorherrschen. Dies wird durch eine Nachverdichtung verschärft.
  - der vorhandene Baumbestand geschützt werden soll.
  - durch Nachverdichtung mehr Lärm, mehr Müll, mehr Vandalismus entstünde.
  - durch Nachverdichtung mehr Verkehr und somit weniger Parkplatzflächen zur Verfügung stünden.

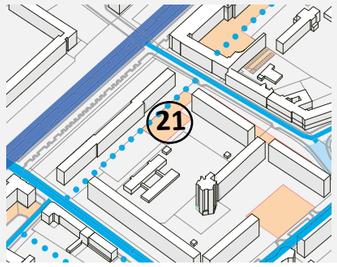
Potenzialfläche 21
Koppenstr. 54 / hinter KMA70



Leitlinien

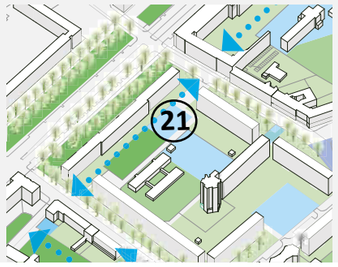
Stadtraum:

- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers
- Betrachtung der Baupotentiale im Einzelfall im Kontext des Gesamtquartiers
- Ergänzung von Zeilen- und Grosssiedlungsbauten durch Riegelbauten



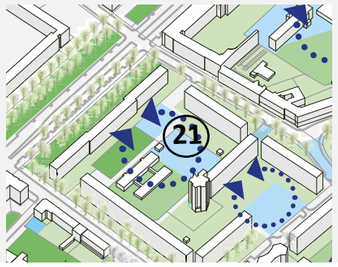
Freiraum:

- Monofunktionale Verkehrsflächen in Innenbereichen reduzieren / mehrfach nutzen
- Doppelerschließungen der Häuser zugunsten von Erholungsräumen reduzieren



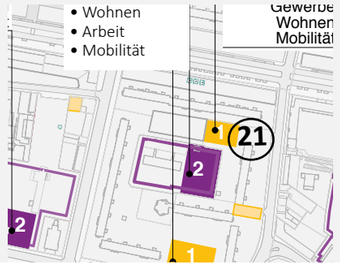
Klima / Ökologie:

- „Grüne“ Architektur: Bestand und Neubauten mit mehrdimensionalen Freiräumen
- Wassersensible Stadtentwicklung: Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen
- Mikroklima und Biodiversität verbessern



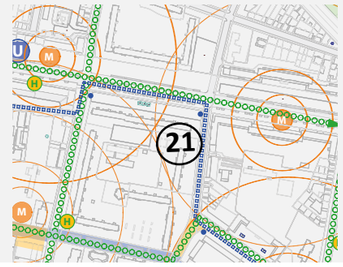
Nutzung:

- Im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen
- Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen
- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen
- Multicodierung der Flächen



Mobilität:

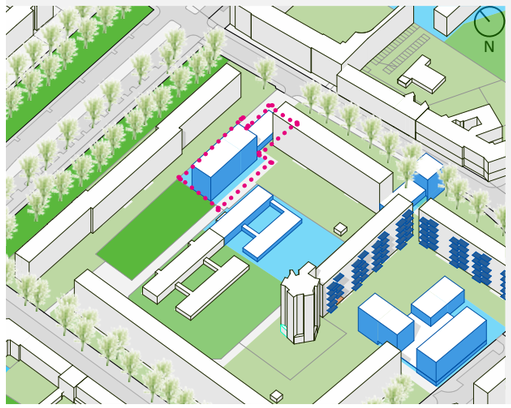
- Ruhenden Verkehr neu organisieren
- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen
- Strategien bei Neuvermietung: autofrei mit Jahresabo BVG



Eigentümer*in: **WBM**

Bestand S5: GFZ 1,4 GRZ 0,17
Neubaupotenzial: BGF 4230 m²

	80% Wohnen:	3.400 m²
	15% Gewerbe:	630 m²
Ziel: BFF ≥ 0,6	5% Mobilität:	200 m²



Planungsideen:

Die Potenzialfläche 21 umfasst eine PKW-Stellplatzanlage hinter dem Wohngebäude KMA 70. Durch die Ergänzung mit einem Riegelbau in kompakter Bauweise bis maximal 8 Geschosse kann auf den dringend benötigten Wohnraum reagiert werden. Durch die Bebauung würde sensibel auf den Bestand reagiert und die Baumasse klimawirksam konzentriert werden. Schwerpunkt der Nutzung sollte Wohnen + Arbeit + Mobilität sein, mit einer Mehrfachnutzung der Freiräume für Erholung, Klimawirksamkeit und Spiel. Hierbei sollten im Erdgeschoss mit großzügigen Durchgängen bestehende Wege- und Freiräumverbindungen erhalten bleiben.

Durch Erhöhung der Biodiversität, mittels Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Freiflächen, Retentionsflächen und Dachbegrünung, würde der mikroklimatische Wirkraum ausgebaut werden. Eine Aktivierung der Erdgeschosse, durch nicht-störende gewerbliche Nutzungen und soziale Treffpunkte, würde auch positiv in den Außenraum einwirken und mehr Nutzungsvielfalt und kurze Wege im Quartier schaffen. Der Rückbau und die Neuordnung der Stellplatzanlagen würde einhergehen mit der Schaffung von nachhaltigen Mobilitätsformen (Sharing) und einer Priorität für fußgängerfreundliche, barrierefreie Wege.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Giebelbebauung denkbar
- Nachverdichtung darf nicht zur Verschlechterung der thermischen Situation führen
- Schaffung von alternativen Mobilitätsformen, Parkplätze nicht ersatzlos streichen

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Die Bebauung reagiert auf die Erhaltungssatzung des Teilgebiets, in dem der städtebauliche Charakter aufgegriffen und fortgeschrieben wird. Durch ergänzende Möblierung sowie Sanierung und Neubau von Spielangeboten und Bewohnertreffpunkten wird eine Qualifizierung der Erholungswirksamkeit der Freiflächen erreicht.

Angebote an selbstverwalteten Gemeinschaftsgärten können eine Entlastung der Betriebskosten (Pflege, Vandalismus im Außenbereich) darstellen. Durch Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Anlage von Bienengärten, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc) wird eine Qualifizierung der biologischen Vielfalt erreicht. Der Neubau soll Wohnungstausch (Vergrößerung bzw. Verkleinerung) ohne wirtschaftliche Nachteile ermöglichen.

Wohnen wird ergänzt um wohnungsnahen Büroraum für eine Stadt der kurzen Wege. Kurzfristig könnten Stellplätze im EG untergebracht werden (Überbauung), langfristig sollen EGs aber mit einer Nutzung aktiviert werden und Ersatz für Stellplätze in Quartiersgaragen oder durch die Etablierung von Sharing-Diensten und die Einrichtung kiezinterner Zubringerdienste gewährleistet werden.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 21 (Koppenstr. 54, hinter KMA 70)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt sowie Straßen- und Grünflächenamt:

- Gebiet ist mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und privaten Spielplätzen unterversorgt
- Ziel BFF 0,6
- Die Fläche ist teilweise Eigentum des SGA
- Die Planungsidee greift in öffentlichen Spielplatz ein. Dieser öffentliche Spielplatz ist vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen
- Bei Bebauung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig

Unterer Denkmalschutz:

- Denkmalschutzgebiet: Ablehnung gemäß Bauvoranfrage, §172 BauGB

WBM:

- Der Bebauungsvorschlag wird prinzipiell begrüßt.
- Die gewerbliche Nutzung (15%) ist hinsichtlich der Nachfrage an dem Standort zu prüfen.
- Der Mobilitätshub müsste in seinen Bedingungen und in seiner Trägerschaft näher ausgeführt werden, um hierzu Stellung zu nehmen.
- Baukörperabmessungen und Verbindungsbau sind seitens des Bezirks planungsrechtlich abzusichern, insbesondere in Bezug auf die Erhaltungssatzung.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

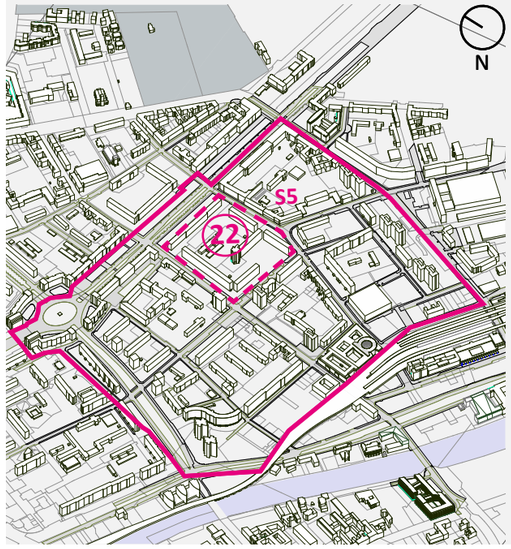
- Ablehnung der vorgeschlagenen Planungsideen aufgrund
  - der fehlenden Kompensation des Parkplatz-Wegfalls
  - verschlechterter Frischluftzufuhren: Alle Potentialflächen, die bisher die Zufahrt zum Innenhofbereich (KITA, Senior*innenwohnhaus etc.) ex Singerstraße und ex Koppenstraße sicherten, fungieren auch als Frischluftzufuhren für das Innenareal. Die vorliegenden Planungsideen stoppen diese Arealbelüftung und verschlechtern das Kleinklima u.a. des KITA-Bereiches.

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

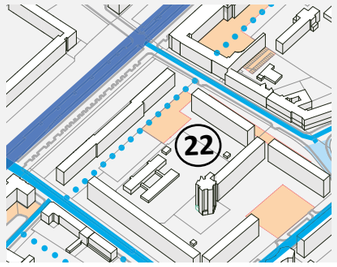
Potenzialfläche 22
Andreasstr. 37 (KITA)



Leitlinien

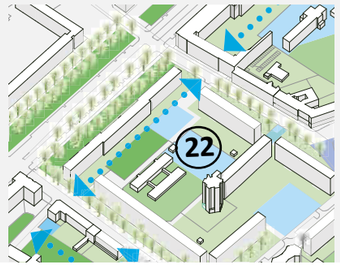
Stadtraum:

- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers
- Betrachtung der Baupotentiale im Einzelfall im Kontext des Gesamtquartiers
- Ergänzung von Zeilen- und Grosssiedlungsbauten durch Riegelbauten



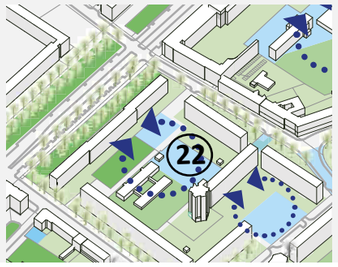
Freiraum:

- Großzügige Siedlungsfreiräume und Straßenräume als kommunikative Aufenthaltsorte und barrierefrei gestalten
- Freiräume von Schulen, Kitas, Jugendwohnen mehrfach nutzen
- Monofunktionale Verkehrsflächen in Innenbereichen reduzieren / mehrfach nutzen



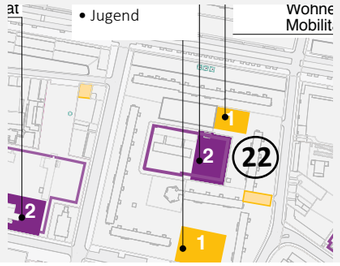
Klima / Ökologie:

- Wassersensible Stadtentwicklung: Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen
- Mikroklima und Biodiversität verbessern



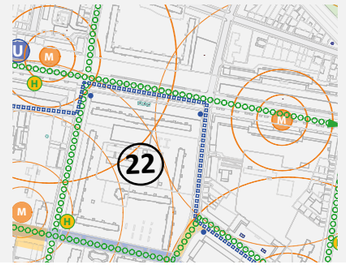
Nutzung:

- Kitas mehrfach nutzen, verdichten, aufstocken



Mobilität:

- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen

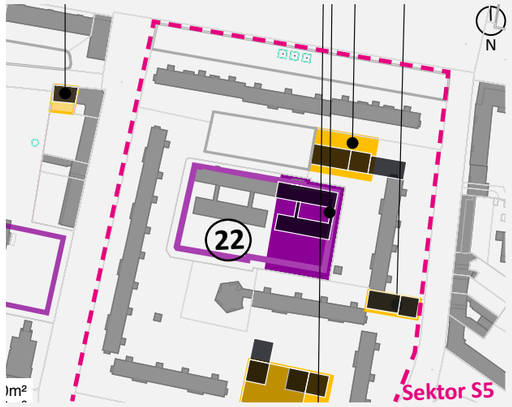


Eigentümer*in: **WBM**

Bestand S5: GFZ 1,4 GRZ 0,17
Neubaupotenzial: BGF 1.450m²

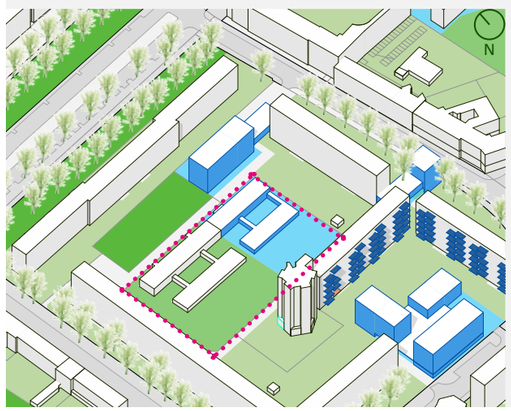
Ziel: BFF ≥ 0,6 100% Jugend 1.450m²

Planungsideen:



Die Potenzialfläche 22 umfasst die Kita Spiel- und Erlebniswelt. Diese könnte durch eine kompaktere, gespiegelte Riegelbebauung für dringend benötigte soziale Angebote (Kinder, Jugend) ergänzt werden. Durch eine Vernetzung der Freiflächen würden mehrfach genutzte, vielfältige und klimawirksame Erholungsflächen entstehen. Eine Gliederung der Spielflächen für Kinder in verschiedene Stufen der Sicherung sollte geprüft werden, um vielfältigere Nutzungen zu ermöglichen. Auf dem Neubau könnte ein Dachgarten angelegt werden, der den Kitakindern zur Verfügung steht.

Nachhaltiges, klimagerechtes und ökologisches Bauen würde zu einer Erhöhung der Biodiversität (Dach, Fassadenbegrünung) beitragen. Regenmulden, offene Bebauung, Retensionsdächer auf Bestandsbauten sowie eine extensive / intensive Dachbegrünung tragen zur Klimawirksamkeit am Standort bei. Alle Wege sollten kinder- und fußverkehrsfreundlich ausgebaut werden. Die Parkplätze entlang der Erschließungswege im Blockinnenbereich sollten rückgebaut werden.



Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Aufstockung der Flachbauten - Kindergärten
- Bewahrung der grünen Innenhöfe
- Sicherung des Baumbestandes

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Eine Aufstockung der Bestandsgebäude soll geprüft werden. Bei Wegfall von Bestandsbäumen sollen diese generell immer im adäquaten Umfang möglichst im Kiez ersetzt werden, um auch kurzfristig die Klimawirksamkeit von alten Bestandsbäumen zu erreichen.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 22 (Andreasstr. 37 (KITA))

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt sowie Straßen- und Grünflächenamt:

- Bebauung abgelehnt, da
  - wertvoller alter Baumbestand, aus Naturschutzgründen keine Bebauung möglich macht (Baumerhalt, Artenschutz, Biodiversität, Grünvernetzung)
  - die geplante Bebauung die angrenzende Grünanlage gefährdet; Planungsgebiet muss verkleinert werden, um diese zu erhalten
  - das Gebiet mit öffentlichen und privaten Spielplätzen sowie wohnungsnahen Grünflächen unterversorgt ist

Jugendamt:

- Sportorientierte Kinderfreizeitfläche geplant, dafür 3.000m² erforderlich
- Fläche ist Teilfläche der jetzigen Kita Andreasstraße 37; davon werden 3.000m² für die sportorientierte Kinderfreizeiteinrichtung, § 11 SGB VIII, benötigt
- Träger der Kita hat einen Nutzungsvertrag bis Ende 2045. Gemäß Vorgabe SenFin obliegt dem Träger damit die eigentümerähnliche Verpflichtung zum Standorterhalt und zur Bewirtschaftung

Unterer Denkmalschutz:

- Erhaltungsverordnung §172 BauGB, Ergänzung der städtebaulichen Struktur möglich

WBM:

- Der Vorschlag, vorhandene Stellplätze aus dem Blockinnenbereich zu verlagern und die Stellplatzflächen zurückzubauen, ist zwar hinsichtlich des Ziels einer Beruhigung der Blockinnenbereiche verständlich und nachvollziehbar, lässt sich aber nur sehr langfristig über ein Moderationsverfahren mit der Mieterschaft verfolgen und setzt ein vollkommen verändertes Verkehrsverhalten voraus.
- Es gibt derzeit für die Stellplätze der Mieter*innen keinen Alternativstandort, der Bau einer Tiefgarage oder einer Hochgarage zur mittelfristigen Verlagerung ist entweder nicht wirtschaftlich oder sozial nicht verträglich.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

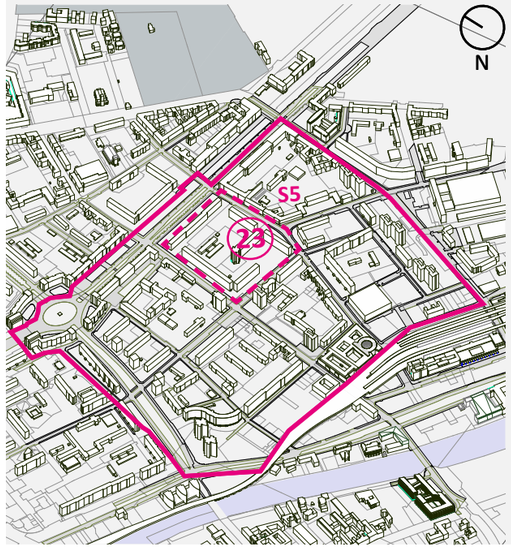
- Entwicklung der Fläche nach Überarbeitung der Planungsideen denkbar
- Alternativvorschlag:
  - Giebel-(Kopf-)Anbau für Senior*innenwohnhaus analog Koppenstr. 62 (zu prüfen)

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

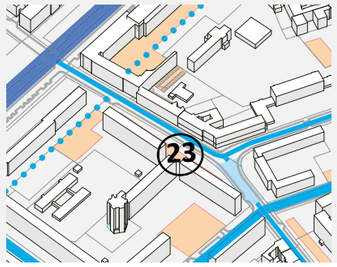
Potenzialfläche 23
Koppenstr. 58



Leitlinien

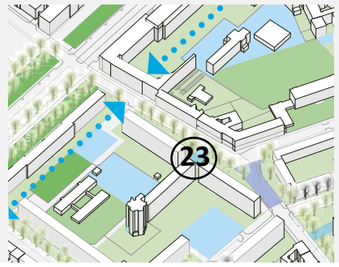
Stadtraum:

- Erhalt und Stärkung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers
- Erhalt und Stärkung der Gestalt der Strassenräume mit identitätsstiftenden Baumalleen
- Betrachtung der Baupotentiale im Einzelfall im Kontext des Gesamtquartiers



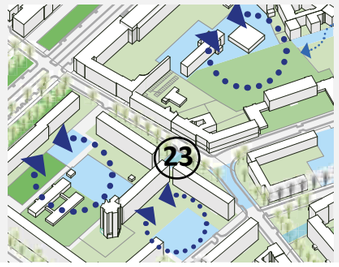
Freiraum:

- Doppelerschließungen zugunsten von Erholungsräumen reduzieren
- Monofunktionale Verkehrsflächen in Innenbereichen reduzieren / mehrfach nutzen



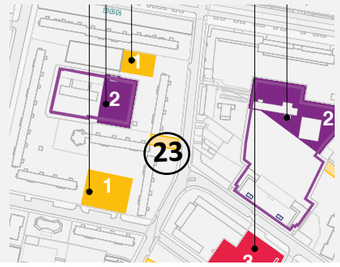
Klima / Ökologie:

- Biotopverbund: Alleen und Freiflächen ökologisch und klimawirksam vernetzen
- Wassersensible Stadtentwicklung: Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen
- Mikroklima und Biodiversität verbessern



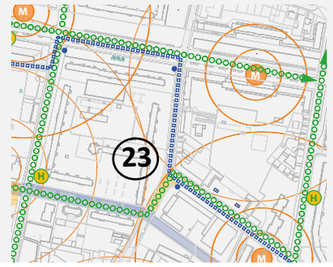
Nutzung:

- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen
- Angebot von kostengünstigen gemeinschaftlichen Wohnformen
- Kooperation unterschiedlicher Akteure für die Mischung von Nutzungen und Wohnformen



Mobilität:

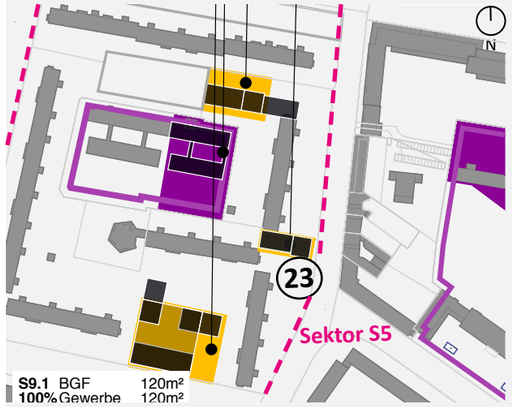
- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen
- Strategien bei Neuvermietung: autofrei mit Jahresabo BVG

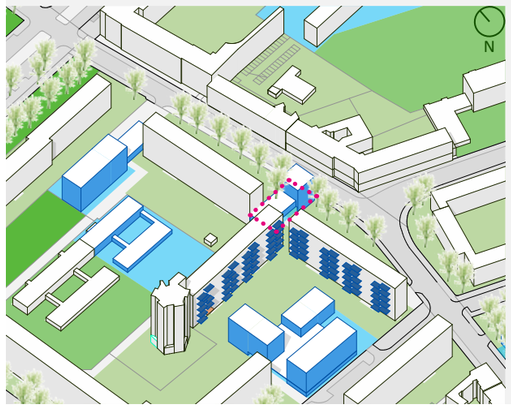


Eigentümer*in: **WBM**

Bestand S5: GFZ 1,4 GRZ 0,17
Neubaupotenzial: BGF 2.580m²

		85% Wohnen	2.200m²
Ziel:	BFF ≥ 0,6	15% Gewerbe	380m²





Planungsideen:

Die Potenzialfläche 23 bezieht sich auf eine mögliche Ergänzung der Wohnbebauung an der Koppenstraße 58. Hier wird eine Ergänzung der Wohngebäude mit einem Kopfbau (4-12 Geschosse) vorgeschlagen. Das Gebäude würde die Zufahrt in das Blockinnere überbrücken, die Erdgeschossbereiche sollten einen Öffentlichkeitsbezug haben (kein Wohnen im EG).

Eine Qualifizierung der biologischen Vielfalt sollte durch Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Anlage von Bienengärten, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) angestrebt werden. Die Bauweise sollte nachhaltig, klimagerecht und ökologisch sein, um zu einer Erhöhung der Biodiversität (Dach, Fassadenbegrünung) beizutragen. Regenmulden sollten die extensive Dachbegrünung der offenen Bebauung ergänzen.

Die Stellplatzanlage sollte neu geordnet werden, um den Kiez im Sinne der angestrebten Mobilitätswende voranzubringen. Priorität für Radverkehr heißt auch, die Bereitstellung von entsprechenden Stellplätzen und ein fahrradfreundlicher Ausbau der Koppenstraße.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Bewahrung der grünen Innenhöfe

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Im Neubau könnten kostengünstige Optionsräume für nachbarschaftliche Aktivitäten geschaffen werden. Dies könnten Orte für gemeinsames Kochen, Geburtstagsfeiern, Spieleabende oder die gemeinsame Betreuung von Kindern sein.

Durch die Integration von generationsübergreifenden Wohnkonzepten wird auf den Bedarf im Quartier reagiert. Die Stellplätze werden neu geordnet und für Car-Sharing-Dienste (Einrichtung von Mobilitätsstationen) und Fahrradinfrastruktur genutzt. Ein kiezinterner Zubringerdienst für ältere Leute erleichtert den Alltag und das Einkaufen im Quartier.

Durch den Kopfbau werden keine Innenhöfe bebaut.

Sonstige Hinweise:

—

Stellungnahmen PF 23 (Koppenstr. 58)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Bebauung nur möglich unter der Berücksichtigung,
  - dass das Gebiet mit öffentlichen und privaten Spielplätzen sowie wohnungsnahen Grünflächen unterversorgt ist
  - dass wertvoller alter Baumbestand in Planung einbezogen wird
  - dass Grünvernetzung entwickelt wird
  - Ziel-BFF 0,6

Unterer Denkmalschutz:

- Denkmal-Umgebung §172 BauGB, problematisch, da Störung der städtebaulichen Struktur

WBM:

- Die Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück wird grundsätzlich begrüßt.
- Das Volumen wird mit 2.580 qm BGF angegeben, das erscheint zusammen mit der Angabe von 4-12 Geschossen nicht plausibel. Um eine Stellungnahme abgeben zu können, wäre eine Präzisierung des möglichen Bebauungsvolumens erforderlich sowie eine Prüfung, ob ein Anbau an die vorhandene Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnqualitäten des Bestandsgebäudes und des Neubaus verträglich ist.
- Baukörperabmessungen und Verbindungsbau sind seitens des Bezirks planungsrechtlich abzusichern, insbesondere in Bezug auf die Erhaltungssatzung. Eine gewerbliche Nutzung der EG-Zone ist prinzipiell vorstellbar.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

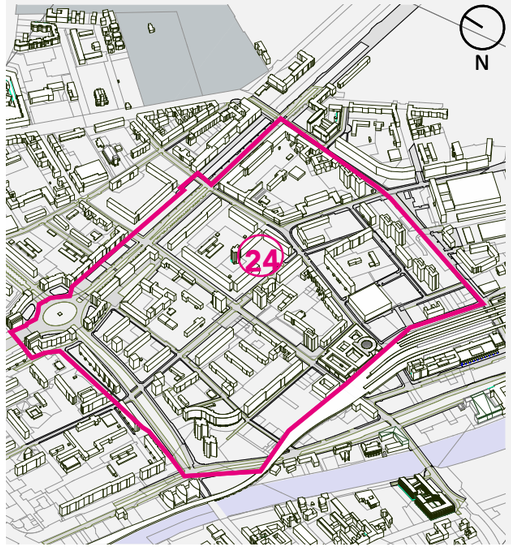
- Ablehnung der vorgeschlagenen Planungsideen aufgrund
  - eines drohenden Verlusts von vier alten Bäumen
  - einer starken Behinderung der Zufahrt zum Innenhof

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

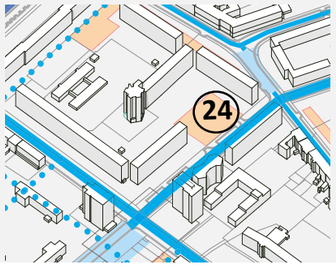
Potenzialfläche 24
Singerstr. 77/Wohnblock Singerstr.



Leitlinien

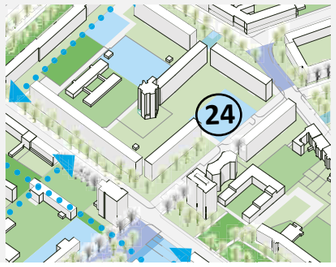
Stadtraum:

- Lage an Fokusraum Singerstraße: Bindeglied für das Quartier
- Potenzial zur Belebung des Straßenraums Singerstraße mit gewerblicher EG Nutzung



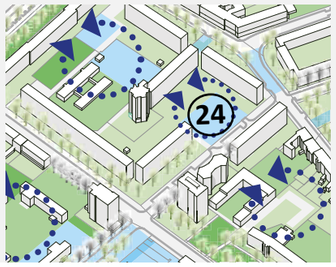
Freiraum:

- Einseitig genutzte Verkehrsflächen in Blockinnenbereichen mehrfach nutzen



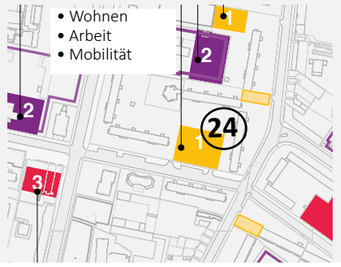
Klima / Ökologie:

- Maßnahmen an Bestands- und Neubauten: Verschattung, Verdunstung
- Baumbestand entlang der Singerstraße erweitern
- Wassersensible Stadtentwicklung
- Mikroklima und Biodiversität



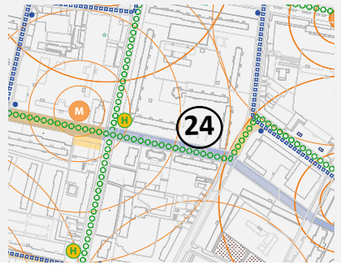
Nutzung:

- Im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen
- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen
- Angebot von kostengünstigen gemeinschaftlichen Wohnformen



Mobilität:

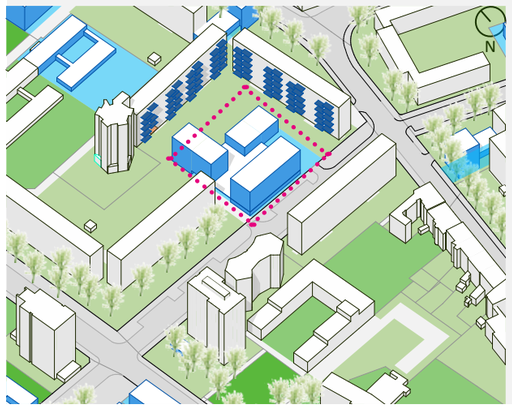
- Innovative Mobilitätsangebote erproben und im privaten sowie öffentlichen Bereich zukunftsfähig vernetzen
- Priorität für Radverkehr, Fußgängerfreundliche Wege



Eigentümer*in: **WBM**

Bestand:	GRZ 0,25	GFZ 1,63	
Neubaupotenzial:	BGF	8.650 m²	
Neubau:	GRZ 0,32	GFZ 2,04	
naturhaushaltswirks. Fl.		9.749 m²	
BFF:		0,68	

70%	Wohnen: (60 WE)	6.060 m²
20%	Arbeit:	1.730 m²
5%	soziale Infrastruktur:	443 m²
5%	Mobilität:	430 m²



Planungsideen:

Die Potenzialfläche umfasst den Parkplatz vor dem Wohngebäude Singerstraße 77. Der Baukörper würde zu einer punktuellen Fassung des Straßenprofils, und durch die aktivierten Sockelbereiche zu einer Qualifizierung der Singerstraße als verkehrsberuhigter Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität beitragen. Die standardisierten, einfachen Baukörper sollten weitestgehend auf dem Grundraster des bestehenden Parkplatzes ausgerichtet werden, um weitere Versiegelungen zu vermeiden. Durch Höhenstaffelung würden tiefe Sichtbezüge und ein möglichst weiter Abstand zu der Bestandsbebauung entstehen.

Die vorgeschlagenen Baukörper weisen gestaffelte, nutzbare Dachterrassen und aktive erdgeschossbereiche mit Öffentlichkeitsbezug auf. Die Freiräume könnten mit verschiedenen proportionierten, hausbezogenen Gartenbereichen (inklusive Nutzgärten) gegliedert werden. Sogenannte „Fassadenregale“ an den Bestandsbauten würden als private Balkone grüne Erholungsräume für die Bestandsmieter*innen schaffen. Ein Erhalt und sogar Ergänzung des Baumbestandes sollte angestrebt werden. Regenmulden, die offene Bebauung und Retentionsdächer würden zu einer Klimawirksamkeit des Innenhofs beitragen.

Neben besonderen Wohnformen und einem Angebot an Gemeinschaftsräumen, sollte eine Verdichtung mit Angeboten für Nutzungsmischung geschaffen werden: Gewerbe im Sockel, z.B. Gastronomie oder Ärzte. Um eine zukunftsfähige Mobilität der Bewohner*innen zu ermöglichen, sollten Sharing-Angebote geschaffen werden. Kurzfristig wäre der Erhalt von PkW-Stellflächen im EG durch Überbauung möglich, diese wertvollen Flächen sollten jedoch mittelfristig für aktive, gemeinwohlorientierte Nutzungen freigegeben werden. Eine Ergänzung des Wegenetzes mit barrierefreier Zugänglichkeit für alle Räume sollte gesichert sein.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Mögliche Neubauten sollten straßenseitig platziert werden, um die begrünten Innenbereiche der Wohnanlagen zu schützen
- Aufstockung der bestehenden Wohngebäude
- Erhalt bestehender Bäume
- Pro verkehrsberuhigte Zonen, wenn gewährleistet wird, dass alle Verkehrsarten im Quartier verbleiben können

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung dieses Standorts wurden drei Vorschläge zur Zonierung der Baukörper erarbeitet. Der hier dargestellte Vorschlag reagiert auf die Wünsche der Nachbar*innen, die eine Platzierung des Baukörpers entlang der Singerstraße, mit möglichst großem Abstand zur Bestandsbebauung, favorisierten.

Der Abbau von Barrieren in der Grünraumversorgung kann z.B. durch die Öffnung von Zäunen oder den Einbau von Türen in bestehenden Zäunen realisiert werden. Ein Kooperationsimpuls für die Anwohner*innen kann die Aufwertung der Bestandsgebäude durch ein ökologisches und begrüntes Fassadenregal sein. Dies bedeutet eine Erweiterung des privaten Außenraums in Form von Balkonen, sowie die Verbesserung der klimatischen Situation in den Wohnungen durch einen außenliegenden Sonnenschutz.

Die Nutzung sollte Angebote für generationsübergreifende Wohnformen und zentralisiertes Gästewohnen umfassen. Zudem sollten als Kooperationsimpulse Wohnungstauschangebote der WBM ohne wirtschaftliche Nachteile für die Bestandsmieter*innen geschaffen werden.

Sonstige Hinweise:

In den EG könnte ein quartiersnahes Gesundheitszentrum / Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen sowie Nahversorgungseinrichtungen (Cafés und kleinere Läden) realisiert werden. Kurzfristig können Parkplätze im EG durch Wohnüberbauung geschaffen werden, langfristig sind jedoch öffentliche Funktionen in den Erdgeschossbereichen zu favorisieren. Ausweich-Stellflächen für PKWs in Form von Quartiersgaragen oder Tiefgaragen sind zu prüfen.

Stellungnahmen PF 24 (Singerstr. 77/Wohnblock Singerstr.)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Bebauung nur möglich unter der Berücksichtigung,
  - dass das Gebiet mit öffentlichen und privaten Spielplätzen sowie wohnungsnahen Grünflächen unterversorgt ist
  - dass wertvoller alter Baumbestand in Planung einbezogen wird
  - Ziel-BFF 0,6

Unterer Denkmalschutz:

- §172 BauGB, Bebauung ok, Abstimmung Architektur und Städtebau erforderlich

WBM:

- Die Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück wird grundsätzlich begrüßt. Die Auflösung der Baumasse in drei Baukörper muss jedoch ökonomisch hinterfragt werden, ebenso die Eignung des Sockels als Aufenthaltsraum (Gebäudetiefe).
- Eine aktuelle Potenzialstudie weist ein mögliches Bebauungsvolumen von 12.200-15.400 qm auf.
- Zur Straße ist eine gewerbliche Nutzung in der EG-Zone vorstellbar, bei einer Trägerschaft und wirtschaftlichen Voraussetzungen sind soziale Nutzungen sowie Mobilitätshubs ebenfalls im EG-Bereich möglich.
- Die Bebauung zunächst aufgeständert auszuführen, um bestehende Stellplätze interimsmäßig zu integrieren, wird aus Sicht der Praktikabilität und der Wirtschaftlichkeit hinterfragt.

Weitere Gremiumsmitglieder:

Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West/Mieterbeirat Krautstraße:

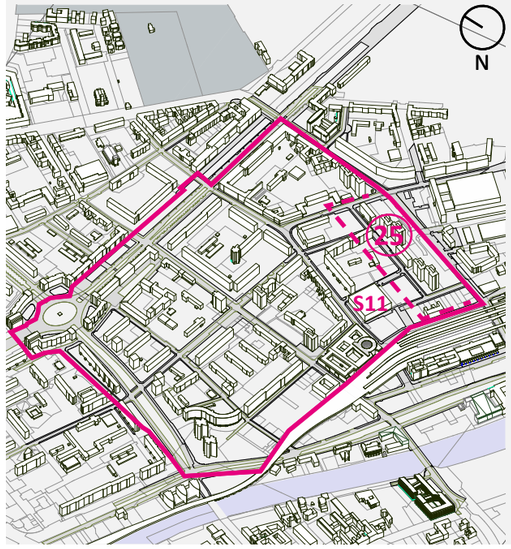
- Ablehnung der vorgeschlagenen Planungsideen (Areal mit max. einem Wohnblock bebauen)
- Alternativvorschläge:
  - Giebel-(Kopf-)Anbau prüfen f. Senior*innenwohnhaus analog Koppenstr. 62
  - Neugestaltung des Parkplatzareals mit durchlässiger Decke (Wasserhaushalt)
  - Neukonzipierung des ruhenden Verkehrs
  - Neukonzipierung der Wegführung in das Innenhofareal (Kita-Zugang)

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.

Potenzialfläche 25
Straße der Pariser Kommune 22-142



Leitlinien

Stadtraum:

- Potenzial zur Belebung des Straßenraums mit Mehrfachnutzung der EG
- Lage am Grünzug: Erhalt und Stärkung der Gestalt der Straßenräume als identitätsstiftende, begleitende Alleen

Freiraum:

- Fließende Grünräume als durchlässige Stadtlandschaft barrierefrei erschließen

Klima / Ökologie:

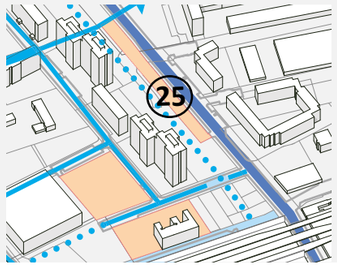
- Freiflächen mit klimawirksamer Vegetation und „blaugrüner“ Infrastruktur ausbauen
- Neubauten mit mehrdimensionalen Freiräumen

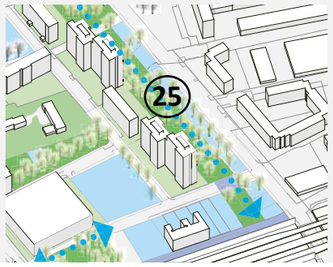
Nutzung:

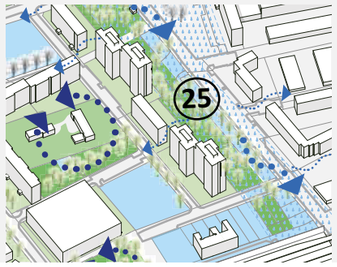
- Im Neubau nur Bautypologien, die langfristig verschiedene Nutzungsarten ermöglichen
- Ergänzung und Diversifizierung Nahversorgung & Dienstleistungen
- Gewerbliche, soziale und gemeinschaftliche Angebote sowohl in Erd- als auch in Obergeschossen

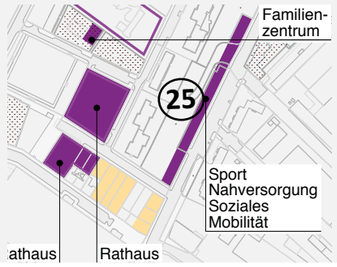
Mobilität:

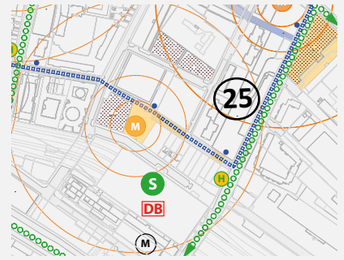
- Priorität für Radverkehr
- Kinder- und fußverkehrfreundliche Wege, barrierearm / barrierefrei
- Ruhenden Verkehr neu organisieren
- Überflüssige Verkehrsflächen reduzieren









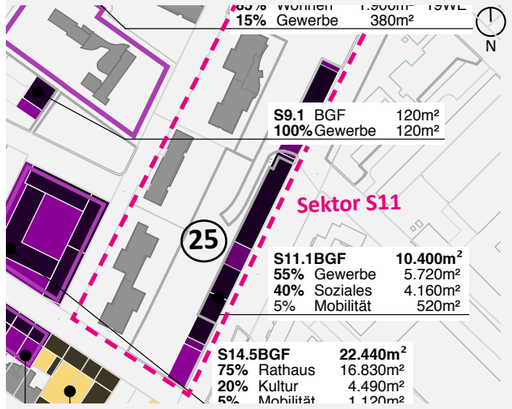


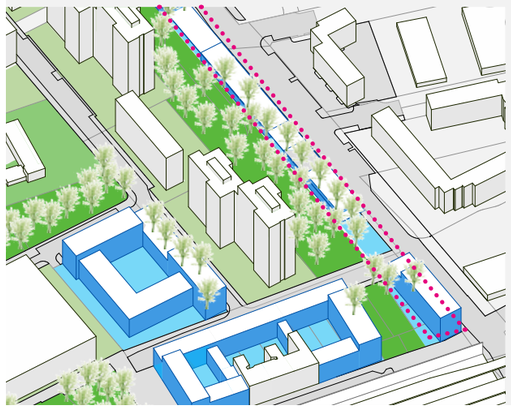
Eigentümer*in: **Land Berlin**

Bestand S11: GFZ 2,21 GRZ 0,14
Neubaupotenzial: BGF 10.400m²

55%	Gewerbe:	5.720 m²
40%	Soziales:	3.400 m²
5%	Mobilität:	520 m²

Ziel: BFF ≥ 0,6





Planungsideen:

Die Potenzialfläche 25 umfasst PKW-Stellplatzanlagen und die ehemalige Tiefgarageneinfahrt entlang der Straße der Pariser Kommune. Hier sind 2-3 geschossige Bauten möglich, deren Erdgeschosse einen hohen Öffentlichkeitsbezug in attraktiver Lage zum baumbestandenen Grünzug und zum Ostbahnhof aufweisen sollten. Durch den Neubau könnten Angebote mit hoher Nutzungsmischung entstehen, wie etwa Gewerbe im Sockel (z.B. Gastronomie, Ärzte, Nahversorgung, Soziale Infrastruktur) und eine Sportnutzung auf dem Dach).

Die Pavillon- / Hallenbauten sollten in nachhaltiger, klimagerechter und ökologischer Bauweise errichtet werden.

Ergänzende Baumpflanzungen sollten eine Vernetzung der Bestandsalleen mit den Vegetationszonen des Friedrichshains ermöglichen und somit die Frischluftzufuhr vom Park stärken. Die Integration von Retentions- und Versickerungsflächen in die angrenzenden Freiflächen würde sich positiv auf die Biodiversität und das Klima auswirken. Die Verödung des bestehenden Grünzuges würde durch die flankierende Bebauung reduziert werden und zur Erhöhung der Erholungsnutzung führen.

Eine barrierefreie Zugänglichkeit für alle Räume und vernetzte Mobilitätsangebote runden den Bebauungsvorschlag ab.

Hinweise

Hinweise der Nachbarschaft:

- Nutzung der unbebauten Flächenpotentiale: 8-10 geschossige Laubenganghäuser vorstellbar. Mögliche Neubauten sollten straßenseitig platziert werden, um die begrünten Innenbereiche zu schützen
- hohe Lärmbelastung Rüdersdorferstr. und Straße der Pariser Kommune
- Grün- und Freiflächen aufwerten und pflegen und /oder teilbebauen
- Berücksichtigung historischer Freiraumplanungen (DDR-Moderne)
- Erhalt bestehender Bäume

Im Gebiet fehlen öffentliche Sportplätze, eine Schwimmhalle, Seniorentreffs und Freizeitangebote für Kinder. Der Ausbau der Dienstleistungsangebote und eine Verbesserung des Angebots an Restaurants, Cafés, Bars und Fitnessstudios wurde von den Bewohner*innen gewünscht. Zudem wurde von den Bewohner*innen vorgeschlagen, einen Lückenschluss der Fahrradspur auf der Straße der Pariser Kommune Richtung Ostbahnhof vorzunehmen.

Abwägung der Nachbarschaftshinweise durch die Planungsteams/Kooperationsimpulse:

Der Bebauungsvorschlag nimmt die Äußerungen aus dem Beteiligungsprozess auf und reagiert auf die Bedarfe aus dem Kiez (Nahversorgung, Sportangebote). Im Freiraum soll ein Abbau von Barrieren in der Grünraumversorgung erwirkt werden, z.B. durch die Öffnung von Zäunen oder den Einbau von Türen in bestehenden Zäunen. Die Ausrichtung und Dimensionierung des Bebauungsvorschlags berücksichtigt die mikroklimatischen Bedingungen.

Sonstige Hinweise:

Im Gebiet fehlen öffentliche Sportplätze, eine Schwimmhalle, Seniorentreffs und Freizeitangebote für Kinder. Der Ausbau der Dienstleistungsangebote und eine Verbesserung des Angebots an Restaurants, Cafés, Bars und Fitnessstudios wurde von den Bewohner*innen gewünscht. Zudem wurde von den Bewohner*innen vorgeschlagen, einen Lückenschluss der Fahrradspur auf der Straße der Pariser Kommune Richtung Ostbahnhof vorzunehmen.

Stellungnahmen PF 25 (Straße der Pariser Kommune 22-142)

Bezirkliche Fachämter:

Umwelt- und Naturschutzamt:

- Aufwertung der wichtigen Grünverbindung (Baumerhalt, Artenschutz, Biodiversität, Grünvernetzung)
- Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme

Straßen- und Grünflächenamt:

- Die im Gebiet befindlichen Stellplätze können entsiegelt oder anderweitig bebaut werden
- Das Gebiet umfasst eine wichtige Grünverbindung, die unbedingt erhalten/ausgebaut werden muss

WBM:

– keine Anmerkungen –

Weitere Gremiumsmitglieder:

– keine Anmerkungen –

Finale Abwägung zur Potenzialfläche:

Stand 6. Gremiumssitzung (16.09.2021)

Entwicklung der Potenzialfläche nur nach Überarbeitung der Planungsideen möglich.