

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

Frageliste Anwohner*innen im Beirat; Stand 20190305

1. zu 20190120 Protokoll Entscheidungsumfänge/Befugnisse/Abstimmbefugnis der Anwohner sind im Protokoll der LIST auf für uns nicht nachvollziehbare Weise eingeschränkt.

Problem: Gerade die uns und unseren Nachbarn wichtigen Themen wie Verkehrsanbindung /ÖPNV, Geschossigkeit, Umfeld sind ausgeschlossen.

Wozu wollen Sie denn Anwohner im Beirat haben, wenn für die wirklich interessierenden Themen keine Mitsprache vorgesehen ist.

Wir möchten das ändern und bieten unsere Kooperation an.

- ▶ Im Rahmen der Projektentwicklung in der Stadtentwicklung gibt es heute komplexe Zusammenhänge zu betrachten und für mannigfaltige Interessen eine gangbare Lösung zu entwickeln. Anwohner, Eigentümer, Fachbehörden, Allgemeinwohlintressen sind dabei nur die offensichtlichen Interessen. Bestimmte Themenbereiche obliegen somit einer rein fachlichen Entscheidung und sind vom Grundsatz her nicht für eine ergebnisoffene Beteiligung der Bürger*innen zugänglich.

Am Beispiel Karow: **Rahmenbedingung Geschosswohnungsbau** – Berlin wächst in so großem Maß, dass auf sämtlichen Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen, Wohnungen neu gebaut werden müssen. Berlin erfüllt bei all seinem Bestreben bislang nicht die für das Bevölkerungswachstum erforderliche Neubauquote. Der Wohnungsmarkt ist so angespannt wie seit der Nachkriegszeit nicht mehr. Es ist also keine Option, völlig auf Geschosswohnungsbau zugunsten einer Siedlungsentwicklung wie gegenwärtig im Bestand vorhanden (1-2 Geschosse) zu verzichten.

Dass in Karow kein Neubauprojekt in dieser Größenordnung ohne signifikante Verbesserung der **verkehrlichen Situation** umgesetzt werden kann, steht zudem außer Frage. Jede Maßnahme bspw. der Ausbau der Zweigleisigkeit und Takterhöhung der S-Bahn ist aber nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich. Ganz Berlin wächst, Mittel für den Ausbau der Infrastruktur müssen im ganzen Stadtgebiet verteilt werden. Kein Bürger und auch kein Stadtplaner, sondern nur ein Verkehrsplaner und die Fachbehörde sind in der Lage, die erforderlichen Gutachten zu erstellen, Kosten- und Wirkungsanalysen anzufertigen und daraus die geeigneten Maßnahmen für den jeweiligen Raum abzuleiten. Genau ein solches Gutachten wird auch für Karow erarbeitet werden. Diese Themen sind jedoch nicht Inhalt der Rahmenplanung. Ihre zahlreichen Hinweise zu dieser Thematik wurden aber gesammelt und werden Teil der

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

Aufgabenstellung des Gutachtens sein. Aus diesem Grund hat das Leitbild **Grundlage der Entwicklung – ein Verkehrskonzept Karow** bereits Berücksichtigung in der Rahmenplanung gefunden.

In der Beteiligung haben Sie aber sehr wohl zahlreiche Möglichkeiten sich einzubringen und die Chance, den Planern bspw. wichtige Wegeverbindungen oder andere ortsbezogene Eigenheiten mitzuteilen. Durch Ihre Hinweise sind bereits wichtige Themen wie die Schichtenwasserproblematik, der Bedarf an öffentlichen Räumen und Nachbarschaftszentren, die Qualifizierung und Erweiterung von öffentlichen Grünflächen, Nähe und Bezug zur Landschaft eingegangen. Nutzen Sie Ihre Chancen, die von den Planern daraus abgeleiteten Leitbilder zu kommentieren.

Im Beirat möchten wir mit allen Teilnehmern (m/w/d) die Themen in kleinem Kreise diskutieren und hoffen, dass wir einen Rahmen geschaffen haben, in dem jeder Antworten auf seine Fragen bekommt und Anwohner*innen ihr lokales Wissen einbringen können und die Planungen kommentieren.

Der Beirat soll Empfehlungen für die Rahmenplanung formulieren. Wie oben bereits ausgeführt, können im Beirat keine Grundsatzdiskussionen geführt werden.

Beeinflusst die Qualität eines neuen Standquartiers nicht sehr viel mehr, als die Höhe seiner Gebäude? Geht es nicht vielmehr um die Art der Gebäude, Wegeverbindungen, zentrale Aufenthaltsplätze, geeignete Standorte für Kindergärten und Schulen, die Lage neuer Straßen und Bushaltestellen, wo die Autos parken, wo in Zukunft eingekauft oder gearbeitet werden kann? Hier sind Sie mit Ihrer Ortskenntnis gefragt.

2. zu 20190223 Werkstatt: Straßenbahn Strecken und Straße durch Wald

*Wir wurden Am Teichberg überrascht von einer projektierten Straßenbahntrasse durch den Wald alternativ sogar eine sog FNP Straße mitten durch den Wald
Diese Vorschläge sind aus mehrfachen Gründen nicht akzeptabel.
Wie ist der Sachstand hier (Planungsstatus/ Proof of Concept)?*

- ▶ Verweis auf Plakat der 2. Öffentlichen Werkstatt – Prozess. Wir befinden uns am Anfang der Planung und Entwicklung. Der Flächennutzungsplan (FNP) gibt als informelle Planung der Senatsverwaltung einen **Überblick über wichtige grobe Planungsziele** der Stadt. Darstellungen sind **nicht grundstücksscharf**, sondern als Chiffren zu verstehen. Um aus Chiffren konkrete Vorhaben bspw. übergeordnete Straßen zu entwickeln, sind weitere **Untersuchungen**

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

erforderlich, um einen konkreten Trassenverlauf festzulegen
(Machbarkeitsuntersuchungen, **Variantevergleich und Abwägung, Ermittlung einer Vorzugsvariante**, Kosten-Nutzen-Untersuchung etc.)

Im Plan haben die Rahmenplaner lediglich die Chiffre aus dem FNP übernommen, dies stellt noch **keine festgelegte Trasse** dar. Ob diese Darstellung weiterverfolgt werden soll, sollte nochmals im Beirat beraten werden. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird der Ausbau des Straßennetzes (MIV) und des Öffentlichen Nahverkehrs nötig sein. Aktuell werden 80% der gefahrenen Personenkilometer in Berlin mit dem Auto zurückgelegt, nur 20% mit dem ÖPNV. Selbst mit großen Investitionen in den ÖPNV wird somit der Ausbau des Straßennetzes nicht völlig wegfallen können.

3. zu 20190223 Werkstatt: Geschossigkeit

Karow Nord soll sich nicht wiederholen!

Mit den kaum erkennbar dargestellten Geschosshöhen von bis zu 5 im Einfamilienhausgebiet tun Sie genau das. Das ist für alle Nachbarn ein NO GO, Quell von Protest.

Auch im Bucher Boten war jetzt von 4 Geschossen die Rede in Bezug auf die Bebauung. Das hat Stadtcharakter, wie überall in Berlin zu besichtigen ist.

Bitte schaffen Sie den Dorfcharakter nicht nur mit Worten wie Drei-Seiten-Hof, sondern auch mit Geschosshöhen von 2 Stockwerken mit Staffelgeschoß. Familien mit geringerem Einkommen könnten z. B. über Genossenschaftsbildung oder sparsames Bauen auch in kleineren Häusern bezahlbar und gut wohnen.

Das ging vor 100 Jahren auch. Welche Bauträgermodelle sind vorgesehen oder vorhanden? Gibt es Modelle für Geringverdiener?

Wie ist Ihre Position zu dem Thema?

- ▶ *Berlin ist die Hauptstadt Deutschlands und eine stark wachsende europäische Metropole, die sich in den letzten Jahren exponentiell entwickelt hat. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, auch für die Neu-Berliner. Wann haben Sie zuletzt eine Wohnung in Berlin gesucht?*
- ▶ Ein Anspruch auf Stillstand statt Entwicklung ist nicht zeitgemäß. Mit dem starken Zuzug der vergangenen Jahre ist es oberstes politisches Ziel Berlins neuen Wohnraum auf **allen** dafür geeigneten Flächen zu schaffen. Eine ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung mit Wohnraum dient dem Wohl der Allgemeinheit, hierum bemüht sich die Verwaltung mit den entsprechenden Planungen und Verfahren. Seit dem Anfang der Beteiligung wurde dies auch so kommuniziert (siehe Plakat 1. Öffentliche Werkstatt – Kontext)
- ▶ Die Bürgerbeteiligung soll Projekte verbessern und nicht verhindern. Berechtigte Einzelinteressen sind jedoch stets mit dem Wohl der Allgemeinheit

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

abzuwägen. Deshalb ist der **Rahmen** für die Entwicklung der Wohnbaupotenzialflächen in Karow **Geschosswohnungsbau** und steht nicht zur Disposition. Geschosswohnungsbau bedeutet eine dichtere Bebauung auch mit Gebäuden von 3-5 Geschossen manchmal auch mehr. Grundlage der Entwicklung ist das in 2016 erstellte Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow ¹(link).

- ▶ Wer die **Bodenpreisentwicklung** und die steigenden **Baupreise** und Anforderungen an Baustandards (bspw. durch die ENEV) der letzten Jahre verfolgt hat, wird nachvollziehen können, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sich stark verändert haben. Bauherren werden zudem an den durch die Planung entstehenden Kosten gemäß dem **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**² beteiligt. Sie müssen Flächen für Kitas, Schulen, Parkanlagen und öffentliche Straßen an das Land Berlin abtreten oder Ausgleichszahlungen leisten sowie mietpreisgebundene Wohnungen (30-50%) schaffen.
- ▶ Eine Fortsetzung der Einfamilienhausgebiete der Nachbarschaft stünde zudem der **Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie mit dem 30-Hektar-Ziel** konträr gegenüber. Der suburbane Raum Berlins wird seit Jahren stetig weiter zersiedelt. Dadurch werden die Wege immer länger, Straßen immer voller, gehen immer mehr Flächen für weitere Straßen im suburbanen Raum verloren. Karow befindet sich innerhalb der **gut erschlossenen Siedlungsachse Berlin**. Dass in Karow kein Neubauprojekt in dieser Größenordnung ohne signifikante Verbesserung der verkehrlichen Situation umgesetzt werden kann, steht zudem außer Frage und wird durch eine gezielte Untersuchung gesondert betrachtet.
- ▶ Die Flächen nicht im Geschosswohnungsbau zu entwickeln, würde weder dem erheblichen Bedarf Berlins noch dem bundespolitischen Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie entsprechen, es wäre zudem schlicht wirtschaftlich untragbar.
- ▶ **Leitbild der Rahmenplaner - Lernen vom Dorf 2.0 / Drei-Seiten-Hof** „Dorf“ wurde bereits missverständlich interpretiert. Es bezieht sich nicht auf Geschossigkeit oder Einfamilienhausstrukturen, sondern auf dörfliche

¹ Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow (Bezirksamtsbeschluss zur Kenntnisnahme vom 21. Juni 2016, BA-Nr. VII-1590, BVV- Kenntnisnahme Drs. Nr. – VII 1188 vom 13. Juli 2016); online unter: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.528193.php> (stand 12.04.2019)

² Online mehr: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/> (stand 12.04.2019); Siehe auch: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/modell_baulandentwicklung.pdf (stand 12.04.2019)

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

Strukturen wie bspw. den Dorfanger. Diese werden aufgenommen und weiterentwickelt, etwa im Zuge der Hofstrukturen, d.h. die Anordnung/ Gruppierung verschiedener Gebäude um einen gemeinsamen Hof. Zentral ist die Gestaltung der Übergänge, hierzu zählen Gebäudehöhen, aber auch Abstände zwischen Neubau und Bestand. Es wird 2+1 Geschosse geben, aber eben auch an manchen Stellen bis zu 5 Geschosse. Es sollen Typologien entstehen, die verschiedene auch kleingewerbliche Nutzungen zulassen und damit die Grundlage für die Stadt der kurzen Wege schaffen, indem wohnen und arbeiten an einem Ort ermöglicht wird.

► **Bauträgermodelle / Genossenschaften**

Die Flächen befanden sich nicht im Eigentum des Landes Berlin. Sie wurden frei durch private Eigentümer auf dem Markt angeboten. Genossenschaften waren nicht unter den Erwerbern.

Zu den Erwerbern zählen drei große städtische Wohnungsbaugesellschaften. Da städtische Wohnungsbaugesellschaften andere Verpflichtungen erfüllen müssen, als private Unternehmen, sind wir in Karow in der guten Situation, dass im Neubau 50% mietpreisgebundene Wohnungen und damit zahlreiche bezahlbare Wohnungen entstehen werden.

4. zu 20190223 und Protokoll 20190120 B2 Anbindung

Der Ansatz, die B2 Anbindung zu realisieren, wird von Ihnen als gegeben dargestellt.

Warum? Weil es nun mal geplant ist? Beziehen Sie bitte Position zu dem Thema.

Die Straße sollte eine Wohngebietsstraße, ohne Querverbindungscharakter werden.

► **Antwort Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) Abteilung Tiefbau | Bereich Straße – Entwurf:**

Anlass für den Neubau einer Straßenverbindung ist die im Nordosten von Berlin unbefriedigende gegenseitige Verknüpfung des Straßennetzes und die unzulängliche Anbindung der neu entstandenen Wohnquartiere in Karow-Nord. Die konzeptionelle Grundlage ist durch den Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025 (Senatsbeschluss vom 29. März 2011) gegeben. Die geplante Straßenverbindung ist dort als mittelfristige Straßenbaumaßnahme (ab 2012) zur Beseitigung struktureller Netzprobleme (I 4.3 Nr. 5) enthalten. Im westlichen Teilstück trägt die Verbindungsstraße Ziel 1.2 des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) Rechnung. Demnach soll die geplante Maßnahme dem Erhalt und dem Ausbau der Netzstruktur der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen dienen. Es wird zudem sichergestellt, dass die Weiterführung der Straße gemäß der Darstellung im FNP Berlin Richtung Malchow offen gehalten wird. Sie entspricht ebenfalls dem Straßenplan des Landes Berlin (Planung) in dem sie als Straße II. Ordnung in der Kategorie „Planung“ enthalten ist.

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

Grundsätzlich kann für die verkehrliche Beurteilung auf SenUVK Abtl. IV mit entsprechenden öffentlich einsehbaren Unterlagen zum Stadtentwicklungsplan Verkehr verwiesen werden. Nachstehend sind die Verlinkungen für die Grundseite zum StEP Verkehr und den einzelnen Downloads aufgeführt:

https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/step_verkehr/index.shtml

https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/step_verkehr/de/download.shtml

5. zu 20190223: Wasserhaushalt in Karow (Schichtenwasserbekämpfung, Drainagegräben Pflege, Häuserschutz)

Wie sind die Planungen in diesem Umfeld?

Wir haben bislang zu den Gefährdungen durch das Schichtenwasser für die Bestandsbewohner keine Analysen oder Planungen für die durch Neubau erhöhte Gefahr von Wasserschäden wahrgenommen. Wie ist der Stand?

- ▶ Wie auf **dem Plakat zum Planungsprozess in der 2. Werkstatt** verdeutlicht, befinden wir uns mit der Planung noch weit am Anfang. Momentan soll überhaupt erst einmal geklärt werden, wo zukünftige Straßen und Baufelder sein werden und welche Art der Typologien entstehen können. Wichtige Aufgabe der Rahmenplanung wird zudem eine Auflistung der weiteren **Untersuchungsbedarfe** sein, die dann systematisch im weiteren Planungsprozess abgearbeitet werden müssen und werden. Eine **Untersuchung der Grundwasserstände mit Messstationen von Baugrundgutachtern** befindet sich bereits auf dieser Gutachten-Liste. Zudem wurde bereits als Ziel in der Planung aufgenommen, dass **abflusslose Siedlungsgebiete** zu entwickeln sind. Die untere und obere Wasserbehörde sowie das Umwelt- und Naturschutzamt sind in die Rahmenplanung bereits einbezogen und haben diese Hinweise gegeben. Gutachten werden mit diesen Behörden abgestimmt, bzw. sind von diesen freizugeben.

In Bezug auf die regenwasserseitige Erschließung haben wir bereits aufgenommen, dass sich die Situation in Karow schwierig darstellt. Die Standorte liegen im Einzugsgebiet der Panke. Die gewässerbezogenen Anforderungen zur Einleitung von Regenwasser in die Panke bzw. oberhalb liegender Gräben werden durch die Wasserbehörde der Senatsverwaltung vorgegeben. Aufgrund der bereits existierenden Hochwassergefahr durch vorhandene Regeneinleitungen gibt es keinen Spielraum für weitere Einleitmengen. Im Einklang mit dem bestehenden Versickerungsgebot werden daher bei der weiteren Planung bereits Maßnahmen zur ortsnahen, dezentralen

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

Bewirtschaftung (Abflussvermeidung) bzw. zur Abflussverzögerung einbezogen. Dies gilt für die Entwässerung privater Grundstücke ebenso wie für die Straßentwässerung. Der für die Regenwasserbewirtschaftung vor Ort notwendige Flächenbedarf wird damit bereits frühzeitig im städtebaulichen Planungsprozess berücksichtigt.

6. Wir nehmen eine Gegenrechnungsproblematik wahr. Geschossigkeit

Freiflächen/ Ausgleichsflächen werden zu Gunsten einer höheren Geschossigkeit als Argument verwendet. Ausgleichsflächen sollen nur geschaffen werden können, wenn mehr Wohnungen in höheren Häusern gebaut werden. Auch die Schaffung von Treffpunkten, sozialen Einrichtungen, und Geschäften werden wieder zu Gunsten einer höheren Geschossigkeit gegengerechnet.

Ihre Algorithmen sind das eine. Wir gehen von wesentlich weniger Wohnungen aus, weil wir nicht 3000 Wohnungen in die Höhe gestreckt bauen lassen wollen, sondern minus der Ausgleichsflächen gegen die Wohnungszahl rechnen. Weniger, ist mehr.

▶ Siehe Antwort zu Frage 3

▶ Ergänzung:

Ein Stadtplaner nähert sich einer planerischen Aufgabe wie folgt: Er beginnt die Rahmenbedingungen zu recherchieren und verwendet diese um neue attraktive Lebensräume zu entwickeln. Die Rahmenbedingungen heute sind andere als bspw. die vor 10, 20, 30 oder 100 Jahren. Dem muss Rechnung getragen werden. In diesem Prozess werden keine Rechnungen oder Algorithmen angestellt, sondern Rahmenbedingungen analysiert und als Entwurfsgrundlage verwendet. Es ist keine komplizierte Rechnung, die angefertigt werden muss, um zu erkennen, dass die Ressource Boden effizient genutzt werden muss und dass ihre Versiegelung gerechtfertigt werden muss. Jeder Eingriff in den Naturhaushalt – hierzu gehört auch das Schutzgut Boden – muss durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Es liegt da wohl auf der Hand, dass eine Fläche, auf der nur zweigeschossige Gebäude anstelle fünfgeschossiger Gebäude errichtet werden, sehr viel ineffizienter genutzt wurde und damit für sehr viel weniger Bewohner Boden versiegelt wurde.

7. 20190223 Werkstatt **Zahlungen der Anwohner für den Neubau**

Von Anwohnern wurde an uns die Frage herangetragen, wie die finanzielle Belastung der bereits hier lebenden Anwohner in Zusammenhang mit dem Neubau aussieht.

Beispiel: Abwasser

▶ Der Bau des öffentlichen Kanals wird von den Berliner Wasserbetrieben (BWB) geplant, durchgeführt und finanziert. Es fallen keine Erschließungskosten für die

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

Bürger selbst an.

- ▶ Es ist jedoch eine private Grundleitung bzw. Hausanschluss zu bezahlen. Dieser Beitrag muss einmalig geleistet werden.
- ▶ Zukünftig wird dann eine zusätzliche Schmutzwassergebühr auf Grundlage des Frischwasserverbrauchs anfallen. Die Tarife dazu sind auf der Homepage der BWB einzusehen. Die bisherige Grubenabfuhr ist kostenintensiver und aufwendiger, ein Anschluss an den Kanal seit Jahren von den Karowern gefordert.
- ▶ Sämtliche Fragen zur schmutzwassertechnischen Erschließung richten Sie bitte an die BWB. Das Stadtentwicklungsamt ist im regelmäßigen Kontakt mit den BWB und hat deren Erschließungs- und Trassenplanung als Rahmenbedingung an die Rahmenplaner weitergeleitet, welche diese in die Planung bereits integrieren.

8. 20190223 Werkstatt: Investorenkonferenzen

Im Rahmen des Feedbacks zu der Veranstaltung kamen bei uns Anfragen zu bereits stattfindenden Investorenkonferenzen an.

Ist das so? Warum gibt es keine Genossenschaften, die hier bauen? Wurde nachhaltig versucht, Genossenschaften einzubinden, die Menschen mit geringem Einkommen ein Modell für Eigentumsbildung bieten?

- ▶ Nur ein Teil der Flächen gehört inzwischen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum. Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Land Berlin Vorkaufsrechte wahrnehmen. Die Förderung von Genossenschaften ist zwar erklärtes Ziel, kann jedoch nur sehr eingeschränkt erfolgen.
- ▶ Es fanden bereits Gespräche mit den Eigentümern der Flächen statt. Es steht jedem offen, sich zu den Sprechzeiten im Stadtentwicklungsamt Pankow Informationen zum aktuellen Stand der Planung einzuholen (hierzu zählen bspw. Flächeneigentümer, Kaufinteressenten sowie Bürger*innen). Weder den Eigentümern noch Kaufinteressenten wurden in der Vergangenheit Zusagen hinsichtlich der Dichte und Geschossigkeit gemacht.

9. 20190223 Werkstatt: Feuerwehr, Polizei

Was ist hier geplant bezüglich der Ausstattung mit Sicherheitspersonal?

Wir leben seit Jahren mit einer Polizeistation, die in Weißensee liegt, also kurzfristig nie erreichbar ist (Wohnungseinbrüche).

Ebenso dürfte die Feuerwehr/THW gefordert sein bei derartigem Zuwachs an Bürgern, an sich ist der Bedarf jetzt auch schon da.

Antworten auf Fragen der Bürger*innen 2019

- ▶ Wir beabsichtigen, den Entwurf der Rahmenplanung (Stand Mai 2019) im Rahmen einer Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowohl der zuständigen Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS) als auch der Feuerwehr und der Polizei zu diskutieren. In diesem Zusammenhang werden wir auch um Prüfung der Notwendigkeit weiterer Standorte für Polizei und Feuerwehr erbeten.