

Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen D 10820 Berlin

**Nachverdichtung „Am Mühlenberg“
3. Bürgerveranstaltung am 05.12.2017**



Protokoll

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
John-F.-Kennedy-Platz
10825 Berlin

moderiert durch

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh
Geschäftsführerin Sabine Slapa

kaiser-friedrich-straße 90
10585 Berlin
Tel 030 375 927 21
Fax 030 375 927 22
www.die-raumplaner.de

Berlin, den 06.12.2017

INHALT

1 Hintergrund und Anlass der Bürgerveranstaltung	3
2 Tagesordnung der Bürgerveranstaltung	4
3 Verlauf der Bürgerveranstaltung.....	5
4 Zusammenstellung der Diskussionsbeiträge zu den drei Planungsvarianten.....	11
4.1 Anregungen zu übergeordneten Themen (relevant für alle Varianten, z.T. im Plenum erörtert).....	11
4.2 Ergänzende Anregungen zu Variante 1	13
4.3 Ergänzende Anregungen zu Variante 2	13
4.4 Ergänzende Anregungen zu Variante 3	14
5 Impressionen der Veranstaltung.....	15

1 HINTERGRUND UND ANLASS DER BÜRGERVERANSTALTUNG

Die Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin plant gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (BA T-S) das Areal „Am Mühlenberg“ aus den 1960er Jahren nachzuverdichten.

Dafür wurde im Jahr 2015 ein Gutachterverfahren mit öffentlicher Beteiligung durchgeführt. Als Grundlage dafür wurde der Wettbewerb Urban Living herangezogen. Vier Architekturbüros waren aufgefordert, ein städtebauliches Konzept sowie eine Freiflächenplanung als Grundlage für einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Auftraggeber waren die Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin sowie das Land Berlin in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Gesamtkoordination und die Federführung des Verfahrens lagen im Rahmen des Gutachterverfahrens bei SenStadtUm, Abteilung IID.

Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden der Öffentlichkeit im Herbst 2015 vorgestellt. In diesem Verfahren wurde das mit dem ersten Rang prämierte Büro 03 Architekten mit der weiteren Ausarbeitung und Qualifizierung des Entwurfs beauftragt. Erarbeitet wurden drei Varianten, die der Bürgerschaft präsentiert werden sollen. Die Entscheidung über die Variante, die weiter ausgearbeitet und damit Grundlage für alle weiteren Schritte sein soll, soll von den Teilnehmenden auf der 3. Bürgerveranstaltung getroffen werden.

2 TAGESORDNUNG DER BÜRGERVERANSTALTUNG

Ort: 05. Dezember 2017 in der Zeit von 18:00 – 21:00 Uhr im Louise-Schröder-Saal des Rathaus
Schöneberg

- | | |
|----------------------|--|
| 18:00 – 18:10 | Begrüßung und Ziele der Veranstaltung
Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
Grit Schade, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen |
| 18:10 – 18:15 | Vorstellung und Ablauf der Veranstaltung
Sabine Slapa, slapa & die raumplaner gmbh |
| 18:15 – 18:30 | „Wo stehen wir heute!“
Friederike Rathke, Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung |
| 18:30 – 18:45 | Vorstellung der Varianten
Michael Wimmer, 03 Architekten GmbH |
| 18:45 – 19:45 | Erörterung der Varianten an Marktständen
Variante 1: Raum 1108 Variante 2: Raum Foyer Variante 3: Raum 1110
Moderiert vom Team die raumplaner, begleitet von 03 Architekten |
| 19:45 – 20:15 | Vorstellung der Marktstand-Diskussionen im Plenum |
| 20:15 – 20:30 | „Die Teilnehmenden wählen IHRE Variante“ |
| 20:30 – 20:45 | Vorstellung der Ergebnisse |
| 20:45 – 21:00 | Weitere Schritte und Verabschiedung
Bezirksstadtrat Jörn Oltmann |

3 VERLAUF DER BÜRGERVERANSTALTUNG

Herr Oltmann, Bezirksstadtrat, begrüßte alle Anwesenden und bedankte sich für das rege Interesse. Herr Oltmann machte deutlich, dass nach einem bereits langen, sehr ausführlichen und diskussionsreichen Prozess nun ein Ergebnis in drei Varianten vorliegt, das von der Senatsverwaltung, der Gewobag - der Eigentümerin - und dem Bezirksamt, der Verwaltung sowie Politik mitgetragen wird. Es geht somit heute nicht darum, „ob“ gebaut wird, sondern um das „wie“. In diesem Sinne machte Herr Oltmann deutlich, dass mit entschieden werden kann, welche Variante zum Tragen kommen soll. Es geht um das Erzeugen eines Stimmungsbildes zu drei vorliegenden Varianten. Er sicherte zu, dass die Variante, die heute den meisten Zuspruch erhalten wird, Grundlage für die weitere Bearbeitung sein wird.

Frau Schade, Leiterin der Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, verdeutlicht die Notwendigkeit, in ganz Berlin Wohnraum zu schaffen. Aufgrund des bereits aktuell angespannten Wohnungsmarktes und des weiteren Bevölkerungswachstums müssen bis 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen gebaut werden. Das bedeutet für die kommenden Jahre, dass jedes Jahr mindestens 20.000 Neubauwohnungen geschaffen werden müssen. Dabei geht es neben den quantitativen auch um qualitative Ziele. Für die Realisierung bezahlbaren Wohnraums sind landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wie die Gewobag zentrale Partner. Da landeseigene Flächen für den Wohnungsbau rar sind, unterstütze sie insbesondere das integrierte Projekt „Am Mühlenberg“. Denn hier hat die Gewobag die Möglichkeit, auf eigenen Flächen eine Nachverdichtung zu realisieren.

Frau Rathke, Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung, erläuterte, auf welchem Stand sich das Verfahren zur Nachverdichtung „Am Mühlenberg“ aktuell befindet und welche weiteren Schritte erforderlich sein werden.

Das städtebauliche Ziel ist eine behutsame Nachverdichtung im Sinne einer Weiterentwicklung des aufgelockerten städtebaulichen Leitbildes der 1960er Jahren. Dabei wird sich am Erscheinungsbild des bestehenden Bauensembles orientiert. Diese Zielsetzung ist durch den Bezirksverordnetenbeschluss 1142/XIX vorgegeben. Für die Umsetzung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die große Herausforderung insbesondere bei Nachverdichtungsprojekten liegt in der vielfältigen Akteursstruktur, gepaart mit unterschiedlichen Interessen, die gilt es, möglichst umfassend zu berücksichtigen. Das sind zum einen die Bewohnerschaft, die bereits heute dort wohnt, zum anderen die, die dort hinziehen werden und die Verwaltung, die Eigentümerin sowie die Politik.

Die bislang gemachten Schritte mit den einzelnen Phasen, angefangen mit einem Workshop im Jahre 2013 zum „Urban Living Projekt“, gefolgt von einem Gutachterverfahren im Jahre 2015 und der Ausarbeitung eines Entwurfs in drei Varianten (von 2015 bis 2017) zählen zur Vorbereitungsphase. In dieser Phase fanden Ortsbegehungen, aber auch Informations- und Diskussionsveranstaltungen statt.

Heute kann und soll über die vorliegenden drei Varianten, die die Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren sind, entschieden werden. Erst anschließend beginnt ab dem Jahr 2018 das förmliche Bebauungsplanverfahren gemäß Baugesetzbuch.

Im Bebauungsplanverfahren wird es weitere Beteiligungsmöglichkeiten geben. Zunächst erfolgt der Aufstellungsbeschluss, dann die frühzeitige Bürgerbeteiligung, gefolgt von einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Das Ergebnis wird öffentlich ausgelegt, erneut abgewogen und erst dann wird der Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens werden weitere Konzepte erarbeitet, u.a. ein qualifizierter Freiflächenplan und ein Mobilitätskonzept. Es werden Untersuchungen zur Bebauungsdichte und zur städtebaulichen Qualität gemacht. All diese fachlichen Gutachten fließen in den Prozess ein.

Herr Wimmer, 03 Architekten, stellte die drei Varianten vor.

Der Zwischenstand vom Jahr 2015, d.h. der Siegerentwurf aus dem Gutachterverfahren sah wie folgt aus:



**Ergebnis
2015**

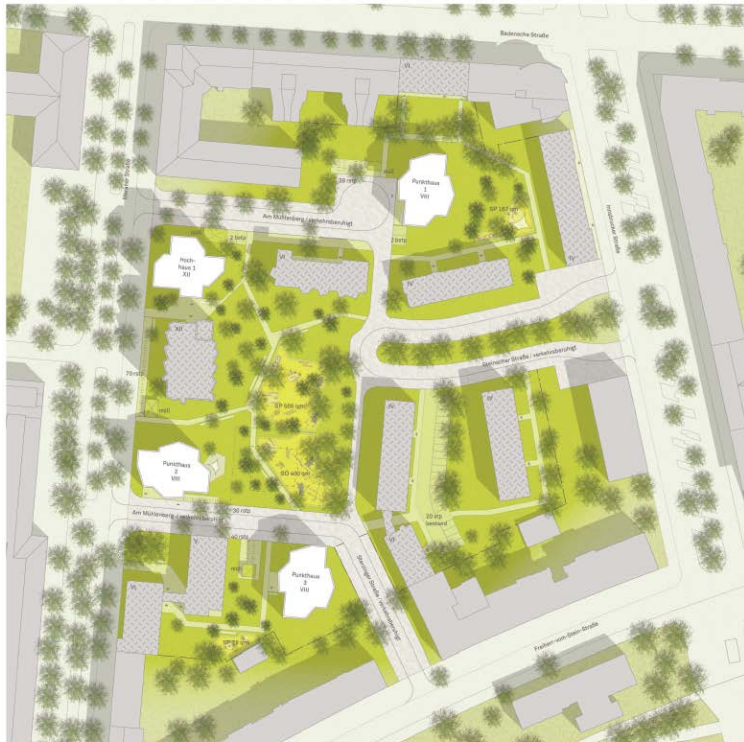
Meraner Straße /
Am Mühlberg
Gutachterverfahren

03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Strasse 10, 80339 München
Telefon 089 5403484-0, Fax 089 5403484-10

Quelle 03 Architekten

Die aus dem Siegerentwurf des Gutachterverfahrens in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, dem Senat und der Gewobag weiterentwickelten Varianten sind folgende.

VARIANTE 1



Variante 1

- 3 Punkthäuser mit jeweils 8 Geschossen
- 1 Hochhaus mit 12 Geschossen
- 120-150 Wohneinheiten
- Integration der Seniorenfreizeitstätte im Neubau
- Erhalt von mind. 20 Stellplätzen im Bestand der Gewobag
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes im weiteren Verlauf

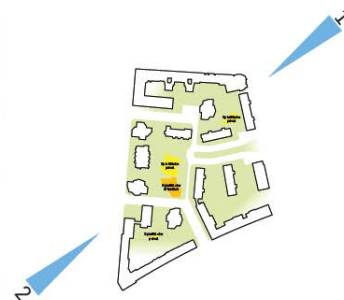
Meraner Straße /
Am Mühlenberg



©3 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Telefon 089 5403484-0, Fax 089 5403484-10



Variante 1



Meraner Straße /
Am Mühlenberg
Modellfotos



©3 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Telefon 089 5403484-0, Fax 089 5403484-10

VARIANTE 2



Variante 2

- 4 Punkthäuser mit jeweils 8 Geschossen
- 120-150 Wohneinheiten
- Integration der Seniorenfreizeitstätte im Neubau
- Erhalt von mind. 20 Stellplätzen im Bestand der Gewobag
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes im weiteren Verlauf

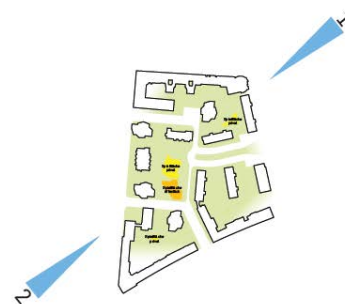
Meraner Straße /
Am Mühlenberg



03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Telefon 089 5403464-0, Fax 089 5403464-10



Variante 2



Meraner Straße /
Am Mühlenberg
Modellfotos



03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Telefon 089 5403464-0, Fax 089 5403464-10

Quelle 03 Architekten

VARIANTE 3



Variante 3

- 1 Punkthaus mit 8 Geschossen
- 2 Hochhäuser mit 12 Geschossen
- 120-150 Wohneinheiten
- Integration der Seniorenfreizeitstätte im Neubau
- Erhalt von mind. 20 Stellplätzen im Bestand der Gewobag
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes im weiteren Verlauf

Meraner Straße /
Am Mühlenberg



03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Telefon 089 3402446-0, Fax 089 3402446-10



Variante 3



Meraner Straße /
Am Mühlenberg
Modellfotos



03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Telefon 089 3402446-0, Fax 089 3402446-10

Quelle 03 Architekten

Danach gab es eine Stunde lang die Möglichkeit sich jede Variante genau anzusehen, sich weitere Fragen durch die Architekten beantworten zu lassen und den Moderator_innen Anregungen zu übermitteln.

Die Ergebnisse der Diskussionen wurden von den Moderator_innen auf Moderationskarten festgehalten und für alle sichtbar an Moderationswänden dokumentiert. Anschließend an die Diskussionsphase wurden die Ergebnisse im Plenum zusammenfassend vorgestellt. Bezirksstadtrat Jörn Oltmann, die Leiterin des Stadtentwicklungsamtes Ina Carrasco, die Leiterin der Wohnungsbauleitstelle Grit Schade sowie Gewobag-Vorständin Snezana Michaelis standen für Rückfragen bereit. Daraufhin folgte die elektronische Abstimmung zu den drei Varianten.

Folgendes Abstimmungsergebnis wurde erzielt:

Variante 1 2,8 %

Variante 2 40,3 %

Variante 3 56,9 %.

Damit wird mit Variante 3 weitergearbeitet. Die favorisierte Variante 3 wird nun Grundlage für das einzuleitende Bebauungsplanverfahren sein. Die 3. Veranstaltung ist somit als abschließende Veranstaltung der Vorbereitungsphase und damit der informellen Beteiligung zu sehen. Wie bereits erläutert, wird es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch erneut Beteiligungsmöglichkeiten geben.

4 ZUSAMMENSTELLUNG DER DISKUSSIONSBEITRÄGE ZU DEN DREI PLANUNGSVARIANTEN

4.1 Anregungen zu übergeordneten Themen (relevant für alle Varianten, z.T. im Plenum erörtert)

Wohnungen/ Mietpreise

Fragen und Antworten

- Wie werden die Grundrisse, Anzahl und Größe der Wohneinheiten sowie die Fassaden gestaltet und die Kellerräume ausgestattet sein?

Dies wird während des Bebauungsplanverfahrens geprüft und erarbeitet.

- Wie verlässlich sind die Aussagen zu den Mietpreisen mit einer Höhe von 10 €/m² netto. Wie hoch wird der Anteil am sozialen Wohnungsbau sein?

Es gibt klare Richtlinien für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Neubau einen Anteil von mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten (Kooperationsvereinbarung „leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“).

Verkehr

Fragen und Antworten

- Was ist ein Mobilitätskonzept, wann wird dieses festgelegt und was sind die Inhalte? Wie viele Stellplätze wird es geben und wo?

Für die ausgewählte Variante wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. In diesem werden alle Arten der Mobilität untersucht und diesbezüglich ein neues Konzept entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ergänzend ein Verkehrsgutachten erstellt. Auf jeden Fall werden Bestandsstellplätze wegfallen müssen.

Anmerkungen

- Eine Tiefgarage und Stellplätze werden dringend benötigt.
- Die Altmieten der Gewobag sollten bei Fragen, die den Verkehr betreffen, explizit beim Thema Parken vorrangig beachtet werden. Auch bei neuen Angebotsformen wie Carsharing sollte dies berücksichtigt werden.
- Bei der Straßengestaltung sollte der Aspekt „Sicherheit für Fußgänger_innen“ besonders berücksichtigt werden. Heute wird dieser insbesondere durch den ruhenden Verkehr stark beeinträchtigt.

Freiraum

Fragen und Antworten

- Wie wird mit den Bäumen umgegangen, steht hier eine Fällung an oder werden diese erhalten?

Die Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Der Erhalt der Bäume ist für das Stadtklima wichtig.

Senioreneinrichtung

Fragen und Antworten

- Wird die Miete im neuen Gebäude vergleichbar zur alten Miete sein?

Fragen zur Miethöhe werden zwischen Gewobag und Bezirk ausgehandelt.

- Gibt es eine Ausweichmöglichkeit für die Senioren während der Bauphase der Seniorenfreizeitstätte? Wie ist der Ablauf angedacht?

Es wird zunächst die neue Einrichtung gebaut und erst dann erfolgt der Umzug, so dass durchgehend die Seniorenfreizeitstätte zur Verfügung stehen wird.

Sonstiges

Anmerkungen

- Die Pflege des öffentlichen Raums sowie die Frequenz der Müllabfuhr muss bedarfsgerecht angepasst werden.

Prozess und Umsetzung

Anmerkungen

- Es wird um eine kurze Bauzeit gebeten, um die Beeinträchtigungen für die Bestandsmieter_innen so gering wie möglich zu halten.
- Es wird um ein ordentliches Bebauungsplanverfahren nach Baugesetzbuch gebeten.

4.2 Ergänzende Anregungen zu Variante 1

Verkehr

- Eine Tiefgarage unter der großen Freifläche wäre eine Option, um den Parkraumsuchverkehr zu minimieren und nicht noch weiteren Parkraumdruck durch die neunten Mieter_innen zu erzeugen.

Bebauung

- Es sollte eine Verschattung durch das südliche Gebäude sowie durch Bäume auf die Bestandsgebäude in der Sterzinger Straße vermieden werden.
- Durch die Neubebauung wird es zu einer starken Sichtbeeinträchtigung für die Bewohnerschaft der Häuser in der Badenschen Straße kommen. Hier sollte noch einmal überprüft werden, ob die Beeinträchtigung minimiert werden kann.
- Der Abstand zwischen dem Bestandshochhaus in der Meraner Straße und dem Neubauhochhaus erscheint sehr gering. Hier sollten die Abstandsflächen noch einmal überprüft werden.

4.3 Ergänzende Anregungen zu Variante 2

Bebauung

- Die Neubebauung sollte so erfolgen, dass die Nutzung der Bestandsbalkone so gering wie möglich beeinträchtigt wird.
- Die Verschattung in den unteren Geschossen sollte so gering wie möglich gehalten werden.
- Der Riegel im südlichen Planungsgebiet ist stark beeinträchtigt durch die geplante Hochhaus-Bebauung. Dort befinden sich größtenteils 1-Zimmer-Wohnungen, damit verbunden nur in eine Himmelsrichtung ausgerichtet. Insbesondere hier sollte auf eine möglichst geringe Verschattung durch die Neubauten geachtet werden.
- Es wird angeregt, für eine Nachverdichtung das gesamte Areal unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zu betrachten, auch das Straßenland. Evtl. könnte dadurch weiteres Bebauungspotenzial gehoben werden.
- Es wird angeregt, bei der Bebauung die Berliner Traufhöhe zu beachten, insbesondere im nördlichen Plangebiet.

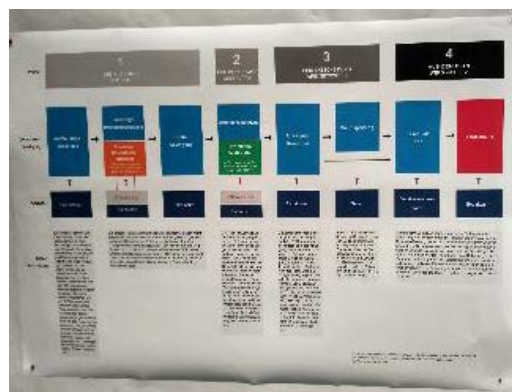
4.4 Ergänzende Anregungen zu Variante 3

Bebauung

- Die Gebäude sollten sich ins Stadtbild einfügen und damit einen städtebaulichen Bezug zu der vorhandenen Bebauung haben.
- Es sollte eine neue Variante mit drei Hochhäusern nebeneinander ausgearbeitet werden.
- Durch die Höhe der Neubebauung kann es zu einer hohen Verschattung der Bestandsgebäude kommen.
- Durch die Massivität der Neubebauung kann es auch zu optischen Einschränkungen kommen.
- Das Punkthaus 1 (im Nord-Osten des Geländes) sollte weiter entfernt von der umliegenden Bebauung angeordnet werden.
- Es ist bei allen Varianten zu prüfen, welche Beeinträchtigungen in Bezug auf Licht und Lärm für die Bestandsgebäude entstehen werden.

Die vorangegangenen Anregungen wurden aufgenommen und werden, sofern planungsrelevant, im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

5 IMPRESSIONEN DER VERANSTALTUNG



Quelle: die raumplaner