

## **Partizipationsveranstaltung zum Wohnungsneubauvorhaben Kavalierstraße/Ossietzkystraße/Am Schlosspark der GESOBAU AG**

### **Ergebnisprotokoll der Diskussionsbeiträge im Plenum und an den Ständen**

Auftaktveranstaltung zum Neustart des Partizipationsprozesses  
am 22.10.2019 von 17.30 Uhr bis 20.30 Uhr in der Aula des Max-Delbrück-Gymnasiums,  
Kuckhoffstr. 2-22, 13156 Berlin

**Teilnehmer:** die raumplaner, Vertreter\*innen des Bezirksamt Pankow, TDB  
Landschaftsarchitektur, Zoomarchitekten GmbH, Anwohner\*innen der  
Wohnanlage, Mitarbeiter der GESOBAU AG,

**Quellen:** Protokoll der Veranstaltung, erstellt durch dieraumplaner  
E-Mail vom 30.10.2019 von info@grüner-kiez-pankow.de  
weiter E-Mails der Anwohner\*innen

**Anlagen:** 5 Fotos der Themen-Moderationstafeln

### Ablauf der Veranstaltung

17:00 Uhr	Einlassbeginn
18:00 Uhr	Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs durch dieraumplaner
18:05 Uhr	Begrüßung GESOBAU
18:10 Uhr	Begrüßung durch Herrn Vollrad Kuhn (Bezirksstadtrat)
18:15 Uhr	Bezug zum StEP Wohnen, Einordnung in den Berliner Wohnungsmarkt
18:20 Uhr	Vorstellung des Gesamtverfahrens durch GESOBAU
18:30 Uhr	Diskussion mit den Anwohner*innen an drei Themenständen: Städtebau und Architektur Freiraumgestaltung, Soziale Infrastruktur
19:30 Uhr	Zusammenfassung der Ergebnisse (Rundgang zu den Stationen)
19:45 Uhr	Ausklang und Ausblick
20:30 Uhr	Ende der Veranstaltung

Die Teilnehmenden versammeln sich zunächst im Plenum.  
Im Anschluss werden an drei Stationen anhand von ausliegenden Planunterlagen und einem Modell  
Hinweise und Vorschläge der Teilnehmenden gesammelt.

### **Beitrag Herr Vollrad Kuhn, Bezirksstadtrat von Pankow:**

- Erklärung der Bedeutung des Bauvorhabens Kavalierstraße für den Bezirk Pankow unter Bezugnahme auf aktuelle Bevölkerungsentwicklungsprognosen und die Wohnraumknappheit
- Bezugnahme auf die Leitlinien für Partizipation und Hinweis, dass das Verfahren der Partizipation dem „wie“ dient und nicht dem „ob“

### **Beitrag Herr Holborn, Geschäftsbereichsleiter der GESOBAU AG:**

- ergänzende Ausführungen zum Bauvorhaben
- Zusicherung der Anwendung der Partizipation in Wohnungsbau der Landeseigenen
- Einbindung des Termins in das Gesamtverfahren
- Ausblick auf nächste geplante Schritte

**Fragen der Anwohner\*innen:**

- Welche Leitlinien zur Beteiligung kommen zur Anwendung?  
Bei den städtischen Wohnungsbauunternehmen in Berlin kommen die durch die Humboldt-Viadrina-Governance Plattform erarbeiteten „Leitlinien zur Partizipation bei Wohnungsbauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ zur Anwendung.
- Warum muss für das Bauvorhaben kein Bebauungsplan gestellt werden?  
Das Bauvorhaben kann gemäß Planungsrecht nach § 34 BauGB durchgeführt werden.  
Ein Bebauungsplan wird vom Bezirk nur aufgestellt wenn ein Planungserfordernis besteht. Dies ist nicht der Fall.
- Erfolgt eine gerechte Verteilung der Wohnungsbauprojekte auf ganz Berlin?  
Die Planung erfolgt von übergeordneten Planungsinstrumenten. Alle Bezirke müssen gleichermaßen zur Schaffung von Wohnraum beitragen.
- Wurden Klimaschutzbelange bei der Planung berücksichtigt (Klimanotstand)?  
In der Planung von Bauvorhaben werden Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Es werden unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen ergriffen (wie z.B. Baumneupflanzungen, Maßnahmen zum Klimaschutz wie z.B. Dachbegrünungen).  
Der Ausruf eines Klimanotstandes durch den Bezirk Pankow und die damit verbundene Berücksichtigung des Klimaschutzes betrifft bezirkliche Vorhaben, nicht die Planungen nach § 34.
- Warum wurde die Straßenfläche der Kavallerstraße nicht als öffentliche Fläche erhalten?  
Im Rahmen der Eigentumsübertragung nach der Wende wurden Flächen, an denen öffentliches Interesse bestand, dem Bezirk übertragen. Dies war bei dieser Restfläche nicht der Fall, daher erfolgte die Übertragung auf die GESOBAU AG.
- Wonach bemisst sich die Rentabilität eines Bauvorhabens? Warum werden von der GESOBAU AG auch Projekte mit geringerer Anzahl an Wohneinheiten realisiert?  
Die Wirtschaftlichkeit errechnet sich aus dem Verhältnis Grundfläche/Baufläche.

**Inhalte der Moderationswände:**

Thema Beteiligungsverfahren:

<b>Anregungen:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einladung zu Veranstaltung über mehrere Kommunikationswege (Webseite, E-Mail, Plakate, Hauswurfsendungen)</li> <li>• Darstellung der Inhalte und Informationen auf der Webseite der GESOBAU AG</li> <li>• aktuellen Zeitplan für das Projekt kommunizieren</li> <li>• frühzeitige Einladung mit Tagesordnung + Infos im Vorfeld, damit Möglichkeit zur Vorbereitung besteht</li> <li>• Berücksichtigung von Ferienzeiten bei Terminfestlegung</li> <li>• Dialog auf Augenhöhe</li> <li>• barrierefreie und baunahe Veranstaltungsorte</li> <li>• klare Kommunikation von Rahmen- und Arbeitsbedingungen</li> </ul>

**Wünsche:**

- Beteiligung am Varianten-Entwurf
- Nutzung der Expertise der Anwohner\*innen
- Aufbereitung der Vorgeschichte Verfahrens sowie des neu gestarteten Beteiligungsprozesses
- Abstimmung der Veranstaltungstermine mit den Anwohnern
- Kommunikation über Rahmenbedingungen der Veranstaltung und der Abstimmungsmethoden
- Gesonderte Veranstaltung zur Abstimmung über Themen der Infoveranstaltung
- Workshops von längerer Dauer (mind. ½ - 1Tag)
- Transparenz zu Kosten des Bauvorhabens
- Wahl von Vertreter\*innen der Anwohnenden
- Einbeziehung von Fachämtern, Fachexperten
- Themenabfrage vorab bei Beteiligten
- Angebot von Veranstaltungsformaten, die geordnete Diskussion zulassen (runder Tisch o.Ä.)
- Mit längerer Vorlaufzeiten auf Planung von Neubauprojekte hinweisen + frühzeitig planerische Inhalte bekanntmachen

Thema Wohnqualität:

**Anregungen:**

- Geringere Gesamthöhe (3-4) + Staffelgeschosse (1-2)
- Größer Abstand zwischen Bauten (mind. 18m)
- Breite der Neubauten gleich Breite Bestandsgebäude
- Statt Balkonen Loggien
- Vermeidung von direkten Sichtachsen zwischen den Häusern
- Anpassung Architektur + Fassade an Bestandsbauten
- Errichtung von Gemeinschaftsflächen für z.B. Kinderwagen/Fahrräder
- Schaffung von Fahrradabstellanlagen mit Wetter- und Diebstahlschutz
- Berücksichtigung Mikroklima

Nord:

- Verzicht auf Haus 1
- Vergrößerung des Bauabstands zu Haus 1
- Durchbruch im Winkel an Nord 01
- Variante Nord 01: geringste Bebauung, größtmögliche zusammenhängende Grünfläche

Süd:

- Max. 40 Wohneinheiten
- Berücksichtigung der Abstandsfläche zu Hinterhaus Kavalierstr.

**Kritik:**

- Beschattung durch hohe Bauten
- Überhitzung durch höhere Baudichte
- Schäden an Bestandsgebäuden durch Bauarbeiten (z.B. Kellerwand-Risse)
- Erhalt der Mieterparkplätze gewährleisten
- Gelände ist für Rettungsfahrzeuge/Müllautos derzeit bereits nicht befahrbar
- Verlust Lebensqualität + Stress durch höhere Bebauungsdichte
- Entstehung von Konflikten/Aggressionen/Traumata durch Nachverdichtung
- Verlust der Kiezqualität/ Entstehung eines Slums
- „kalte“ Architektur aus grauem Beton

<p><u>Nord:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangelnde Belüftung der Bauten durch höhere Baudichte (Kühlung jetzt über Ostseite der Gebäude)</li> </ul> <p><u>Süd:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke Verschattung der Ossietzkystr.</li> <li>• Fehlende Frischluftschneisen</li> <li>• Verschattung aus südwestlicher Richtung</li> </ul>
---

<p><u>Wünsche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brachen nutzen statt Nachverdichtung</li> <li>• Gestaltung der Neubauten niedriger als Bestandsgebäude</li> <li>• Aufstockung der Bestandsgebäude</li> <li>• Kleinere Gebäude</li> <li>• Sicherung der Nutzung der Bestandsbalkone</li> <li>• Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtung bei Position der Neubauten zur Bildung von kühlenden Luftkorridoren zwischen Gebäuden</li> <li>• Schaffung von ausreichend Mieterparkplätzen</li> <li>• Errichtung eines Wendehammers am Ende der Kavallerstr. auf GESOBAU-Gelände</li> <li>• Systembauweise</li> <li>• Garantie von Licht, Luft und Sonne für alle Bewohner</li> <li>• Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten</li> <li>• Erstellung von Bodengutachten zu Grundwasserstand/-höhe für Verifizierung Bauweise</li> <li>• Leinenpflicht für Hunde in der Anlage</li> </ul>
--

Thema Freianlagen:

<p><u>Anregungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung von Gemeinschaftsflächen für mobile Gerätschaften (Rollatoren, Kinderwagen usw.)</li> <li>• Schaffung von Fahrradabstellanlagen mit Wetter- und Diebstahlschutz</li> <li>• Errichtung von Müllflächen außerhalb Sichtbereich</li> <li>• Schaffung von mehr Spielflächen mit verschiedenen Geräten (Altersstufen)</li> <li>• Professionelle Bewirtschaftung der Grünanlage mit attraktiver Bepflanzung zur Steigerung des Erholungswertes</li> <li>• Fachgerechte Pflege der Grünanlage, mehr Müllkörbe, saubere Spielplätze</li> <li>• Mehr Sitzbänke</li> </ul>
<p><u>Kritik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freifläche verringert sich</li> </ul>
<p><u>Wünsche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzliches Mindestmaß für Spielflächen einhalten</li> </ul>

Thema Ökologie:

<p><u>Anregungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Bäume</li> <li>• Erhalt der Artenvielfalt</li> <li>• Dachbegrünung – ggf. zur Bewirtschaftung durch Mieter</li> <li>• Nischen für Fassadenbewuchs/Nistplätze</li> <li>• Solaranlage auf Dächern für Wegebeleuchtung</li> <li>• Fachgerechte Pflege der Grünanlage, mehr Müllkörbe, saubere Spielplätze</li> </ul>
---

<b>Kritik:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung von Lebensraum Füchse, Igel, Hasen, Fledermäuse etc.</li> <li>• Bebauungsdichte führt zu Stress, Überhitzung, Verschattung</li> </ul>
<b>Wünsche:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung von Baumgutachten</li> <li>• Erhalt der Freiflächen</li> <li>• Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung (feuchte Keller)</li> </ul>

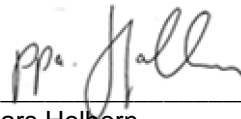
Thema Infrastruktur:

<b>Anregungen:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau einer Tiefgarage</li> <li>• Mehr Spielplätze</li> <li>• Einführung von Spielstraßen</li> <li>• Errichtung von Fahrradspuren auf Straßen</li> <li>• Erhöhung des Takts im ÖPNV</li> </ul>
<b>Kritik:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Mieterparkplätzen</li> <li>• Einbahnstraßen zu eng</li> <li>• Gelände ist für Rettungsfahrzeuge/Müllautos nicht befahrbar</li> <li>• Lärm durch Einflugschneise</li> <li>• Fehlende/zu wenig Oberschulen</li> <li>• Zu wenig Kitas</li> <li>• Zu wenig Ärzte</li> <li>• Sozialer Brennpunkt (Jugendliche im Park)</li> <li>• Fehlende Parkplätze</li> <li>• Zu schmale Straßen</li> <li>• Schlechter Zustand Bürgersteige/Straßen</li> </ul>
<b>Wünsche:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsuntersuchung zu fließendem und ruhendem Verkehr + Stellplatzkonzept für Kiez</li> <li>• Nahversorgung bei S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf gewährleisten</li> </ul>

i.A. 

\_\_\_\_\_  
Jessica Müller

Unterschrift der Zuständigen für  
die Protokollzusammenfassung

ppa. 

\_\_\_\_\_  
Lars Holborn

Anlage:



Anmerkungen der Anwohner\*innen zum Beteiligungsverfahren (Quelle: dieraumplaner)



Anmerkungen der Anwohner\*innen zur Architektur und zum Städtebau (Quelle: dieraumplaner)

