

Hier wohnt Berlin.

**GESOB**AU

## Dokumentation des Beteiligungsverfahrens

Freiflächen in der HansasträÙe | FrÙhjahr 2021

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

GESOBAU AG  
Stiftsweg 1  
13187 Berlin

## BETREUUNG UND KOORDINATION

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Hermannstraße 182  
12049 Berlin  
E-Mail: [berlin@stattbau.de](mailto:berlin@stattbau.de)  
Internet: <https://www.stattbau.de/>  
Telefon: 030 69081 0  
Fax: 030 69081 111

## REDAKTION, FOTOS UND LAYOUT

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

März 2021

## BAUVORHABEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

### DAS BAUVORHABEN

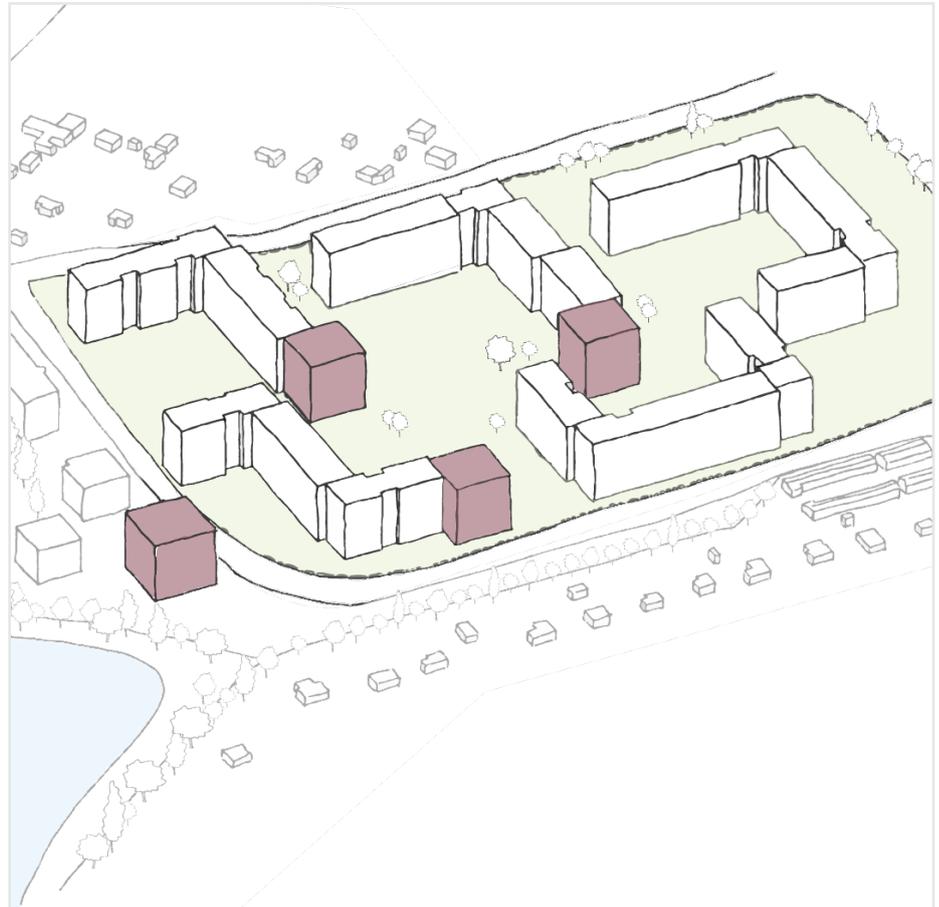
Auf dem Gelände der Hansastraße 52-108F und 112-138 wird die GESOBAU bis 2024 ihren Wohnungsbestand modernisieren und behutsam erweitern. Mit dem Vorhaben reagiert die GESOBAU auf die Herausforderungen der wachsenden Stadt. Im Quartier werden dabei auch die Freianlagen neu entwickelt und verbessert: Es entstehen neue Spielplätze und grüne Freiräume.

Für die Anwohner\*innen bedeutet das Vorhaben sichtbare Eingriffe in ihr Wohnumfeld. Neben der Modernisierung ihrer Wohnungen bereichert die Neugestaltung der Freiflächen und ein erweitertes Bewegungs- und Spielangebot das Quartier. Mit den Neubauten ermöglicht die GESOBAU weiteren Berliner\*innen bezahlbaren Wohnraum auch in beliebter Innenstadtlage.

Mit der Aufwertung des Quartiers sollen ökologische und städtebauliche Qualitäten, die das Leben, Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung im Bezirk attraktiv machen, nicht nur erhalten, sondern im besten Falle gestärkt werden. Ein für alle Generationen langfristig lebenswertes Wohnumfeld sorgt für stabile Nachbarschaften.

Angesichts des in Pankow besonders hohen Wachstumsdrucks wird zugleich eine sensible und qualifizierte Einbindung in die städtische Gesamtstruktur erwartet.

Die GESOBAU ist sich ihrer Verantwortung bewusst, die Bewohner\*innen in den Planungs-



prozess einzubinden und das Vorhaben von den unterschiedlichen Seiten zu diskutieren. Dafür wurde ein Beteiligungsprozess für die Gestaltung der Freiräume mit den Bewohner\*innen des Quartiers durchgeführt, in dessen Rahmen Ideen und Wünsche in die Planungen eingebracht werden konnten.

Um eine Grundlage für den Beteiligungsprozess zu schaffen, hat die GESOBAU eine Machbarkeitsstudie zur Freiraumgestaltung in drei Varianten in Auftrag gegeben. So konnte anhand der drei verschiedenen Entwürfe diskutiert werden, wie diese in Zukunft aussehen sollten, was umgesetzt werden kann und was nicht.

### DIE BETEILIGUNG

Um die Bewohner\*innen in die Neugestaltung ihres Quartiers einzubeziehen, wurde das Stadtentwicklungsbüro STATTBAU GmbH engagiert. Das Büro soll ein umfassendes Beteiligungskonzept ausarbeiten und den Prozess durchführen.

Für einen möglichst ergebnisreichen Beteiligungsprozess wurden verschiedene Verfahrensweisen und Methoden der Beteiligung ermittelt, die, ebenso wie die daraus hervorgehenden Ergebnisse und Empfehlungen, im Folgenden vorgestellt werden.

# VARIANTEN DER FREIRAUMGESTALTUNG

## DIE VARIANTEN ALS GRUNDLAGE DER BETEILIGUNG

Als Grundlage für den Beteiligungsprozess wurde durch die GESOBAU die Erstellung von drei Varianten in Auftrag gegeben, die die Möglichkeiten der Freiraumgestaltung beschreiben würden. Für die Entwicklung dieser Machbarkeitsstudien wurde das Landschaftsarchitekturbüro

Dagmar Gast LandschaftsArchitekten bdla beauftragt. Die Varianten zeigen die verschiedenen Nutzungen, die in den Innenhöfen des Quartiers in der Hansastraße in Zukunft stattfinden könnten. Dabei ging es nicht unbedingt darum eine der Varianten auszuwählen, um diese vollständig

umzusetzen. Vielmehr sollten die einzelnen Elemente der Varianten und deren Vor- und Nachteile diskutiert werden, um gemeinsame Ideen zu entwickeln.

Die drei Varianten werden im Folgenden vorgestellt.

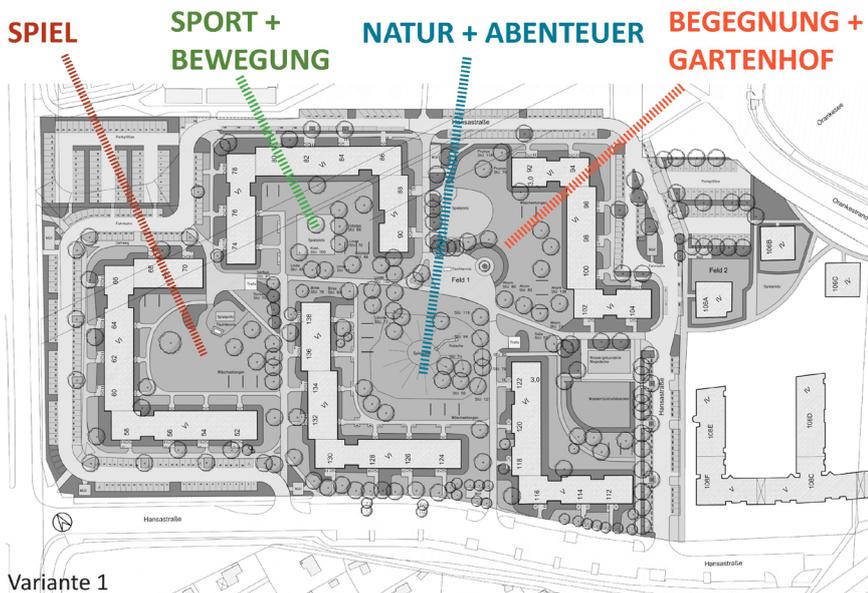


Inspiration zu möglichen Aktivitäten in den Höfen, Dagmar Gast LandschaftsArchitekten bdla

## VARIANTE 1 „AKTIVITÄT“

In der Variante 1 sollen verschiedene Höfe mit unterschiedlichen Aktivitäten geschaffen werden.

Jeder Hof hat hier einen thematischen Schwerpunkt. Im Spielhof sind Spielplätze für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Der Sport- und Bewegungshof verfügt über Outdoor-Fitness-Geräte für Jung und Alt. Der mittlere Hof wird rund um den bereits bestehenden Spielhügel durch Spielstationen erweitert, die das Natur- und Abenteuererlebnis fördern sollen. Der vierte Hof ist in dieser Variante als Begegnungs- und Gartenhof vorgesehen, der über einen Nachbarschaftstreff verfügt und in dem gemeinsam gegärtnert werden kann.



Variante 1

Stand 24.07.2020

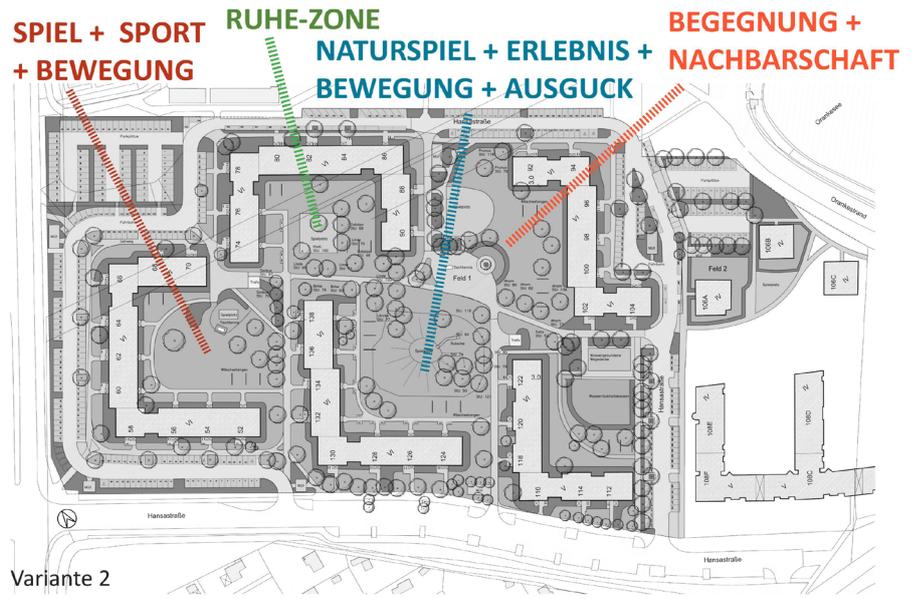
Variante 1, Dagmar Gast LandschaftsArchitekten bdla

DAGMAR GAST  
LandschaftsArchitekten BDA

**VARIANTE 2 „INTENSITÄT“**

Die Variante 2 hat die Schaffung von verschiedenen Höfen mit unterschiedlichen Intensitätsstufen zum Ziel.

Der erste Hof hat hier die größte Bewegungsstufe. Hier finden die Spiel- und Sportaktivitäten zusammen statt. Der zweite Hof ist der Ruhehof, der Sitzplätze unter einer Pergola anbietet und durch die Bepflanzung besonders attraktiv wird. Im dritten Hof ist es möglich gemeinsam zu gärtnern und Bewegungsstationen zu nutzen. Im vierten Hof liegt der Schwerpunkt auf der gemeinsamen Begegnung und dem Austausch der Bewohner\*innen, dafür stehen hier auch Tischtennisplatten und Boule-Flächen bereit.



Variante 2

24.07.2020

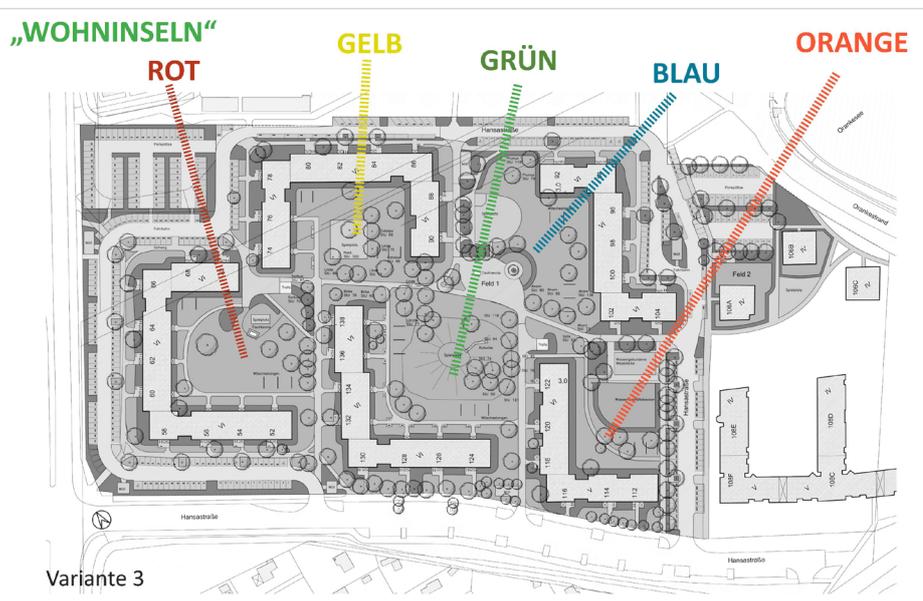
Variante 2, Dagmar Gast LandschaftsArchitekten bdl

DAGMAR GAST  
LandschaftsArchitekten bdl

**VARIANTE 3 „WOHNINSELN“**

Die Variante 3 will durch die unterschiedlichen Farbgestaltungen der einzelnen Höfe die Identifikation der Bewohner\*innen mit ihren Wohninseln stärken. Dabei sind alle Aktivitäten, die in den ersten Varianten aufgeteilt wurden, gemischt in jedem Hof vorhanden.

Angepasst an die örtlichen Dimensionen befinden sich in jedem Hof Aufenthalts- und Sportmöglichkeiten, Treffpunkte, Spielflächen, Gemeinschaftsgärten usw. Dabei sind die Spielgeräte, Sitzbänke und anderen Ausstattungsobjekte im ersten Hof ganz in rot gehalten, im zweiten in gelb, im dritten in grün, im vierten in blau und im fünften in orange.



Variante 3

Stand 24.07.2020

Variante 3, Dagmar Gast LandschaftsArchitekten bdl

DAGMAR GAST  
LandschaftsArchitekten bdl

## BAUSTEINE DER BETEILIGUNG

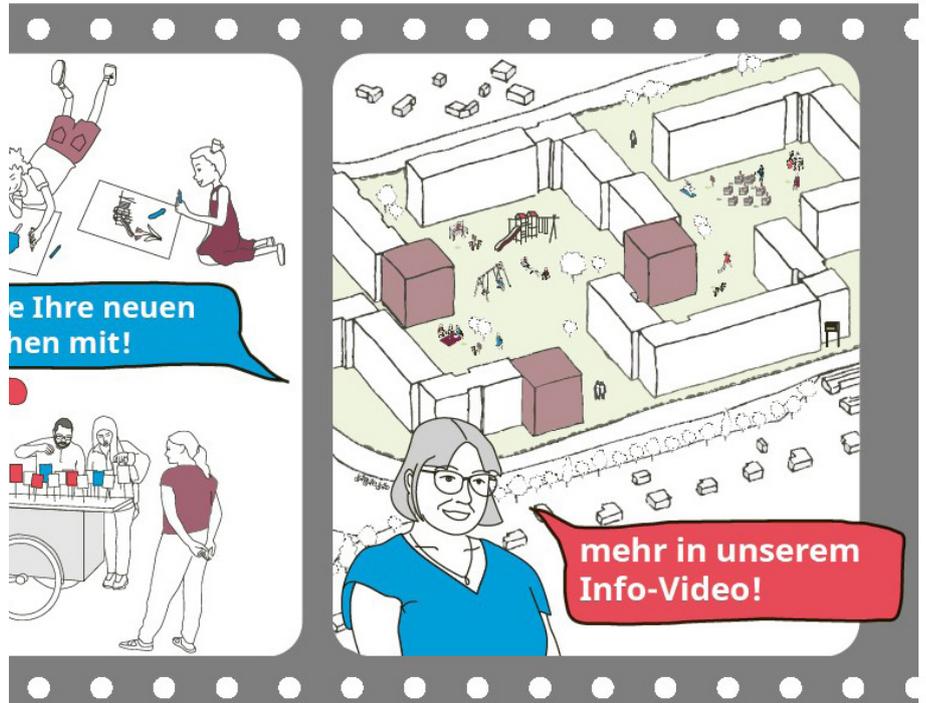


### POSTKARTEN

Zu Beginn des Beteiligungsprozesses wurden zwei Postkarten an alle Haushalte des Quartiers versendet.

Die erste Postkarte diente der Erstinformation der Mieter\*innen zu den geplanten Maßnahmen und den Möglichkeiten der Beteiligung zur Gestaltung der Freiflächen. Die Karte umfasste eine Darstellung der geplanten Umgestaltung und des angestrebten zeitlichen Ablaufs.

Die zweite Postkarte wurde als interaktive Postkarte kurz vor Veröffentlichung eines Informationsvideos versendet. Die Informationen zu feststehenden Daten der Beteiligung wurden gegeben. Außerdem konnten die Empfänger\*innen auf einer zum Abtrennen perforierten Seite bereits angeben, welche Aktivitäten sie in ihrem Quartier zurzeit vermissen und an welchen Angeboten der Beteiligung sie gerne teilnehmen möchten.

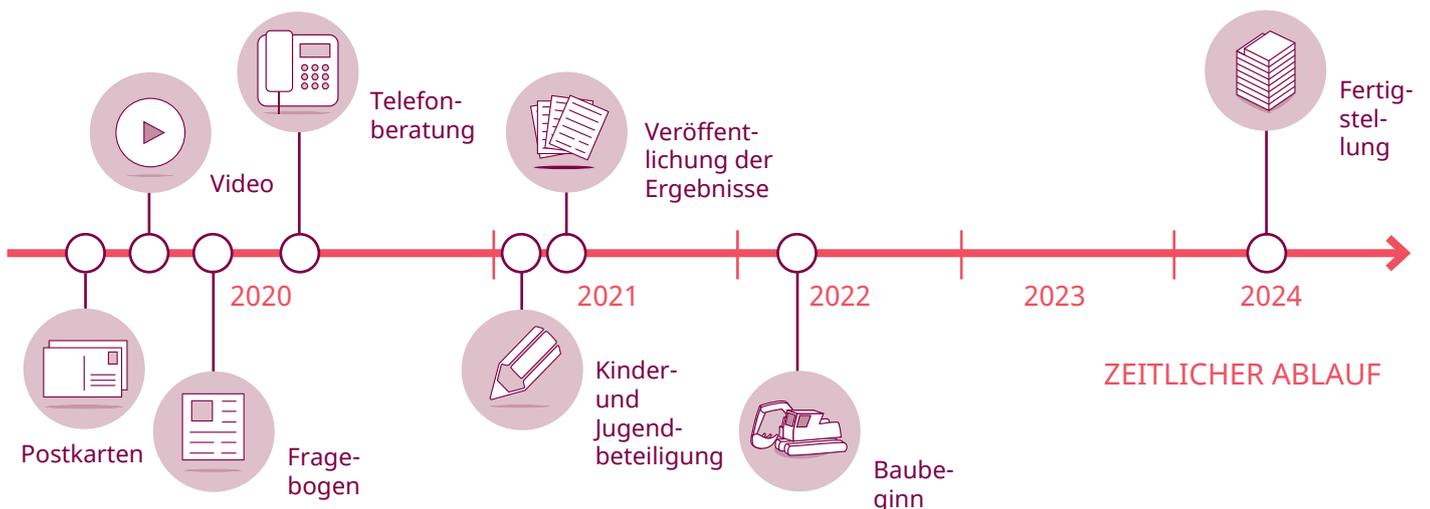


### INFORMATIONSVIDEO

Wegen der Maßnahmen zur Eindämmung von COVID-19 konnte keine Informationsveranstaltung für die Mieter\*innen des Quartiers stattfinden. Stattdessen wurde ein Video erstellt, das über die Gesamtmaßnahme und die Möglichkeiten der Beteiligung informiert.

Das Video stellt die projektbeteiligten Mitarbeiter\*innen der GESOBAU AG vor und gibt Informationen zu neuen Entwicklungen in der Wohnanlage. Der Bezirksstadtrat Pankows, Vollrad Kuhn, erläutert die übergeordnete stadtplanerische Bedeutung der Neubaumaßnahmen für den Bezirk und die Stadt.

Link zum Video:  
<https://youtu.be/RDTp2cyFZBo>





## FRAGEBOGEN

Auf der Projektseite der GESOBAU wurde ein Fragebogen online zur Verfügung gestellt, durch den die Mieter\*innen detailliert ihre Präferenzen und Ergänzungen zu den geplanten Maßnahmen abgeben konnten. Die Mieter\*innen konnten u.a. angeben, welche Entwurfsvariante der Machbarkeitsstudie sie präferieren und warum, welche Aktivitäten sie gerne in den Freiflächen des Gebiets ausüben möchten und wie die neuen Spiel- und Freiflächen gestaltet sein sollen. Der Fragebogen wurde den Mieter\*innen auf Wunsch auch per Post zugesandt.

Den Fragebogen haben ca. 178 Personen ausgefüllt, was einem Anteil von ca. 28% der Haushalte entspricht. Davon haben 135 Personen den Fragebogen online und 43 Personen schriftlich eingereicht.



## TELEFONBERATUNG

Anstelle von Vor-Ort-Terminen, bei denen sich die Bewohner\*innen über die anstehenden Neuerungen in ihrem Quartier hätten informieren können, wurde pandemiebedingt an zwei Tagen die Möglichkeit gegeben eine Telefonberatung wahrzunehmen.

An der Telefonberatung nahmen nur wenige Mieter\*innen teil. Die Teilnehmer\*innen gehörten vor allem der älteren Altersgruppe an. Unter anderem wurde den Anrufernden angeboten den Online-Fragebogen per Telefon zu beantworten.



## KINDER- UND JUGENDBETEILIGUNG

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in Planungsprozessen ist in vielerlei Hinsicht von Bedeutung. Zum einen wird oft für Kinder und Jugendliche geplant, aber selten mit ihnen. Dabei wissen sie am besten, wie sie z.B. die Freiflächen ihrer Nachbarschaft am liebsten nutzen würden. Zum anderen fördert die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen deren Bewusstsein über die Möglichkeiten von Teilhabe und damit im besonderen Maße die Entwicklung eines Demokratieverständnisses.

Die Kinder- und Jugendbeteiligung fand am 24.03.21 in Kooperation mit der Georg-Zacharias-Grundschule im Außenraum des Wohngebiets durchgeführt.

In unterschiedlichen Methoden - mein Lieblingssort, Fragen an den Ort, Erstellen eines Modells sowie Diskussion der Entwurfsvarianten der Machbarkeitsstudie, wurde die Perspektive der Kinder eingenommen und deren Wünsche und Ideen ermittelt.

Die Kinder suchen bisher vor allem Spielplätze in der Umgebung auf, weil es im Wohngebiet wenig Angebote gibt. Dementsprechend wünschen sie sich vor allem einerseits mehr Spielgeräte wie Trampoline, Schaukeln und Rutschen und andererseits besondere Orte.

- Orte zum Verstecken und Erkunden (Röhrenlabyrinth, Büsche, Kletter-Landschaft);
- Orte zum Freunde treffen (Picknickplatz, Hängematten, ein Abenteuerschiff);

- Orte für Spiel und Sport (Fußballplatz, Beachvolleyball, Skaterplatz).

Die Kinder äußerten sich zudem sehr bewusst und ablehnend zu den Themen Müll, Hundekot und Graffiti und wünschten sich einen ‚schöneren‘ Außenraum mit viel Grün, vielen Blumen und Blüten und hochwertigen Außenmöbeln - viel Holz, keine ‚knalligen‘ Farben.

Die Teilnehmenden repräsentierten die Altersgruppe der 10-12-Jährigen, die meisten Teilnehmenden bedachten auch die Bedürfnisse ihrer kleineren Geschwister.



## NACHBARSCHAFTSBEIRAT

Der Nachbarschaftsbeirat ist ein Gremium von 10 bis 15 Personen, das den gesamten Prozess begleitet. Er besteht aus Vertreter\*innen der GESOBAU, der Bewohner\*innen und Vertreter\*innen des Mieter\*innenbeirats des Wohngebiets, die ihre Nachbarschaft vertreten.

Der Nachbarschaftsbeirat trifft sich regelmäßig und diskutiert tiefer gehende Themen, wie beispielsweise zu den Neubauten, zur Modernisierung und zur Freiflächenplanung.

Interessen und Meinungen werden gebündelt, Probleme definiert und gemeinsam Ideen entwickelt/formuliert.

Das sich entwickelnde Begleitgremium vernetzt Akteur\*innen, lässt das Quartier zusammenwachsen und ermöglicht eine hohe Teilhabe an der Quartiersentwicklung.

## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG



### DIE ERGEBNISSE

Die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsformate wurden ausgewertet und dokumentiert. Dabei lassen sich zwei unterschiedliche Maßstäbe betrachten. Zum einen das Gesamtkonzept der vier Höfe und zum anderen die Gestaltung der einzelnen Angebote und ihrer Elemente.

Ein weiteres Thema, das unabhängig von der Freiflächengestaltung der Aktivitäten in den Innenhöfen diskutiert wurde, ist die Mobilität.

Entsprechend soll auch die Darstellung der Ergebnisse an dieser Stelle aufgebaut sein. Zunächst wird auf die Empfehlungen eingegangen, die sich aus der Beteiligung bezüglich des übergeordneten Konzeptes für die Höfe ableiten lassen, weiter auf jene, die sich auf die Gestaltung einzelner Angebote beziehen. Zuletzt wird auf die Mobilität eingegangen.

Die beigefügten Zitate sind Kommentare der Bewohner\*innen, die durch den Fragebogen erreicht wurden.



### DIE HOF- STRUKTUREN

Hinsichtlich des Gesamtkonzeptes für die vier Höfe, für das in der Machbarkeitsstudie drei Varianten vorgeschlagen wurden, lassen sich aus den Ergebnissen der Beteiligung Empfehlungen zur Verortung der Angebote ableiten.

### Verortung der Angebote

Ein Thema, das von einer Mehrzahl der Bewohner\*innen angesprochen wurde, ist die Lärmbelastung, vorrangig durch Kinder und Jugendliche. Viele äußerten die Sorge, dass die bereits als belastend empfundene Situation sich durch das Angebot weiterer Spielflächen verschlechtern würde.

„Die Zonen sollten keine Anwohner benachteiligen: wie Action vs. Ruhe.“

Diese Bedenken, wurden insbesondere mit Blick auf die Varianten geäußert, die die Konzentration von einerseits lauten und andererseits ruhigen Aktivitäten auf verschiedene einzelne Höfe vorschlagen. Wohnungen, die zum Spielhof (Variante 1) oder zum Spiel- und Bewegungshof (Variante 2) ausgerichtet sind, wären davon besonders betroffen.

Deshalb wird empfohlen, die Aktivitäten in den verschiedenen Höfen zu mischen, wie es in Variante 3 vorgeschlagen ist, um einzelne Höfe nicht zu stark zu belasten.

Dabei sollten räumlich unterscheidbare Zonen für die verschiedenen Aktivitäten gestaltet werden. Einerseits, um trotz der Mischung von Aktivitäten innerhalb eines Hofes z.B. die Aufsicht von Kindern zu erleichtern und gleichzeitig Ruhezeiten zu schaffen, andererseits um den ‚zweidimensionalen‘ Charakter der

„Ich finde es gut, den Spielplatz von den Sportaktivitäten zu trennen. Die Aufsicht ist somit einfacher.“

Freiflächen hin zu einer räumlich abwechslungsreichen Landschaft zu entwickeln. Vor allem im Kinderworkshop wurden die Höfe als ‚öde‘ und ‚leer‘ beschrieben.

„Hof, warum bist Du so langweilig und lustlos?“

### Angebote für neue Aktivitäten

Der grüne Charakter des Quartiers wurde in den Gesprächen mit den Bewohner\*innen immer wieder als zu erhaltende Qualität hervorgehoben. Das Quartier würde sich durch die grünen Freiflächen von der dichten Bebauung in der Großstadt abheben und solle dies trotz Verdichtung weiterhin leisten können.

Sowohl Erwachsene als auch Kinder wünschten sich mehr und vielseitigere Bepflanzung.

Die Beteiligten teilten mehrheitlich mit, dass im Quartier zu wenige Aktivitäten für Senior\*innen, Erwachsene und Jugendliche geboten würden.

„Wir wollen Spiel- und Entdeckungsmöglichkeiten, dass das Miteinander mehr zur Geltung kommt und es für Jung und Alt Angebotsflächen gibt.“

Von Seiten der Senior\*innen wurde ein besonderes Interesse an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten für Ältere geäußert. Auch für Jugendliche wurden zusätzliche Bewegungsangebote gewünscht.

Zudem wurde angemerkt, dass Flächen für den Hundauslauf fehlen.



## DIE ELEMENTE DER GESTALTUNG

Während des Beteiligungsprozesses hatten die Bewohner\*innen die Möglichkeit ihre Meinung bezüglich der Gestaltung der Spielplätze und des Nachbarschaftstreffs abzugeben.

### Die Spielflächen

Entsprechend der vorherigen Empfehlung in jedem Hof verschiedene Aktivitäten zu mischen, sollten die Spielplätze Angebote für alle Altersstufen enthalten. Dabei sind Sitzmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu den Flächen besonders wichtig. Folgende Elemente sollten Teil der Spielflächen werden:

- vielfältige Bewegungsmöglichkeiten: Rennen, Hüpfen, Klettern, Schaukeln bis zum Balancieren
- Raum zum Skaten und zum Roller-, Fahrrad-, Laufrad- oder Inlineskatesfahren
- Naturbezug und Abenteuerspielplatz
- Raum zum Verstecken und Unbeobachtetsein

Bei der Gestaltung der Spielflächen muss auf Lärmschutz und die Abstände zu den Wohnhäusern geachtet werden.

„Ich wünsche mir einen Skaterplatz - da haben alle Kinder etwas von und vor allem Jugendliche.“

### Der Nachbarschaftstreff

Das Angebot eines Nachbarschaftstreffs im Quartier wurde durch die Bewohner\*innen sehr positiv bewertet. Dieser soll über folgende Qualitäten verfügen:

- Der Nachbarschaftstreff soll als überdachter Treffpunkt errichtet werden, sodass er sowohl vor starken Sonneneinstrahlung, als auch vor Niederschlag geschützt ist. Um die anliegenden Wohneinheiten vor zu starker Lärmbelastung zu schützen, kann der Wetterschutz gleichzeitig die Funktion eines Lärmschutzes einnehmen.
- Grundlegend für einen Nachbarschaftstreff ist die Herstellung von Sitzgelegenheiten.

„Ich möchte Hochbeete im Bereich des zentralen Hof als Begegnungsort.“

- Die Möglichkeit gemeinsam zu Gärtnern ist mehrfach gewünscht worden und kann gut mit dem Angebot eines Nachbarschaftstreffs kombiniert werden.
- Insgesamt sind eine naturnahe Bepflanzung und viel Grün gewünscht.

„Wir brauchen Ersatzstellplätze während der Bauphase, Ein- und Ausfahrt ins Wohngebiet sind während der Bauphase überlastet.“



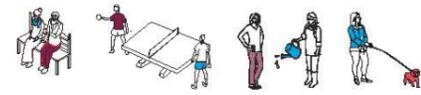
## MOBILITÄT

Der dritte Schwerpunkt, ein weiteres Thema, zu dem viele Beiträge erbracht wurden, ist die Mobilität. Die Sorge, dass mit Herstellung weiterer Wohneinheiten ohne die Planung zusätzlicher Parkplätze nicht genügend Fläche für die parkenden Autos vorhanden sei, ist groß. Jedoch wurde in einigen Beiträgen auch ein größeres Angebot an alternativen Mobilitätsmöglichkeiten gefordert sowie die Bereitstellung von Infrastruktur für E-Mobilität.

„Ich schlage die Stationierung von 2 Lastenfahrradstationen im Gebiet vor - zur gemeinsamen Nutzung.“

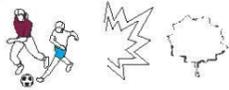
Als Reaktion auf die Stimmen der Bewohner\*innen, die das Thema Mobilität in den Vordergrund stellten, hat die GESOBAU eine Verkehrsstudie in Auftrag gegeben, die die verkehrlichen Auswirkungen, die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs, die Stellplatzsituation sowie die Bereitstellung weiterer Mobilitätsangebote prüfen soll. Die Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Dokumentation noch nicht vor.

# Vielfältige Räume und Angebote für alle



## Angebote für alle Altersgruppen

- Sitzgelegenheiten
- Ruheorte
- Bewegung & Sport
- (Naturnahe) Spielplätze
- Nachbarschaftstreff
- Naturerfahrung
- Hundauslauf



## Ruhe und Lärm vereinbaren

- Mischung: keine Konzentration von lauten Aktivitäten in einem Hof
- Besserer Überblick durch Zonierung



## Mobilität

- Umgang mit Parkplätzen
- Attraktivität für Radfahrende
- Neue Angebote, z.B. E-Mobilität



## Verbesserte Aufenthaltsqualität

- Farbenfrohe & ökologische Gestaltung
- Müllkonzept
- Barrierefreiheit

