

## Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf



Informationsveranstaltung 14.04.2018

## IMPRESSUM

Veranstalter:

**GESOBAU** 

GESOBAU AG

Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

und



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Postanschrift: 12591 Berlin

**dieraumplaner**

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerin:

Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel. 030/666 29 710

Fax 030/666 29 711

info@die-raumplaner.de

www.die-raumplaner.de

Berlin, 18.04.2018

## 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ entwickelt die GESOBAU AG den Standort Stadtgut Hellersdorf. Auf Grundlage zweier B-Planentwürfe entsteht in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein neues Wohnquartier mit einem vielfältigen Wohnangebot für verschiedene Zielgruppen rund um das ehemalige Stadtgut Hellersdorf mit etwa 1.250 Wohnungen. Ebenso sollen auf dem ehemaligen Stadtgut (teil-)gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Dabei soll der teilweise denkmalgeschützte Gebäudebestand saniert und das historische Stadtgut als identitätsstiftender Mittelpunkt für das neue Quartier herausgebildet werden. Mit dem Neubauvorhaben bietet sich auch die Chance, durch die baulichen Ergänzungen die derzeitige stadträumliche Trennung zwischen Stadtgut und Wohngebiet aufzulösen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans 10-44 für den nördlichen Bereich des Entwicklungsvorhabens fand am 14.04.2018 eine mehrstündige Informationsveranstaltung statt, zu der Anwohnende sowie Interessierte eingeladen waren. Mitarbeitende des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sowie der GESOBAU AG erläuterten den ausliegenden B-Plan sowie die Planungen im Rahmen des Entwicklungsvorhabens. Die verschiedenen Aspekte der Planungen waren an Thementischen gruppiert und wurden während der Veranstaltung von Mitarbeitenden der raumplaner moderiert. Während der Veranstaltung wurden Einwendungen und Anregungen aufgenommen sowie verschiedene Themen offen diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussionen gehen ebenfalls in die Abwägungen sowohl zum B-Plan 10-44 wie auch dem B-Plan 10-45 ein.

Abbildung 1: Entwürfe der Bebauungspläne 10-44 einzeln (links) sowie 10-44 und 10-45 zusammen (rechts)



Quelle: GESOBAU AG

## 2. THEMENTISCH PLANUNGSPROZESS UND STÄDTEBAU

### STÄDTEBAULICHE VARIANTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Für die Wohnbebauung am Rande der geplanten öffentlichen Parkanlage am Havelländer Ring im nördlichen Bereich wurden zwei städtebauliche Entwürfe vorgestellt, welche sich im Wesentlichen in der Ausrichtung der Gebäude sowie der Abgrenzung zwischen den Wohnhöfen und der geplanten Parkanlage unterscheiden. Das Interesse der Teilnehmenden zur Diskussion der Varianten war sehr zurückhaltend. Auf aktive Ansprache hat sich das folgende Meinungsbild herauskristallisiert: Die Mehrheit der Teilnehmenden favorisiert die Variante 1, die Längsausrichtung der Wohngebäude zur Parkanlage. Der meistgenannte Grund für diese Variante ist die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude, welche helle, sonnendurchströmte Wohnräume ermöglicht. Auch der Blick auf die neu zu entwickelnde öffentliche Parkfläche wurde als positiv genannt. Weitere Argumente für die Variante 1 waren:

- das Einfügen der Gebäude in die Umgebung sowie
- größere Spielflächen im nördlich angrenzenden Wohnhof.

Als Argument für die Variante 2 wurde von einem Teilnehmer die offene Struktur der Gebäude genannt, eine andere Teilnehmerin führte das Argument an, dass die Wohnhöfe in der dargestellten Form selten intensiv genutzt werden und der Platz daher für mehr Wohnungsbau genutzt werden sollte.

Zwei Teilnehmende haben eine Drehung der Gebäudestellung in Variante 2 angeregt, um die Strukturen aufzulockern.

Abbildung 2: Städtebauliche Varianten für den Wohnungsbau



Quelle: GESOBAU AG

## SKATERANLAGE IM LIBERTY-PARK

Am Thementisch „Planungsprozess und Städtebau“ wurde das Thema der Skateranlage im Libertypark intensiv diskutiert. Die bestehende Anlage birgt die Gefahr, dass es zu Lärmkonflikten mit der derzeit schon bestehenden Wohnbebauung im Süden sowie der nördlich angrenzenden vorgesehenen Wohnbebauung kommt. Aus diesem Grund kann die Skateranlage in ihrer jetzigen Form nicht bestehen bleiben. In einem Gutachten wurden die folgenden zwei Möglichkeiten zur Veränderung der Skateranlage herausgearbeitet:

- Variante 1 sieht ein Neubau der Skateranlage im Bestandsort unter Berücksichtigung der gegebenen Lärmschutzanforderungen vor.
- Variante 2 beinhaltet einen Umzug der gesamten Skateranlage auf die Grünfläche südlich des Stadtguts. Durch den größeren Abstand zu angrenzenden Wohnbebauungen sind die Anforderungen an den Lärmschutz geringer.

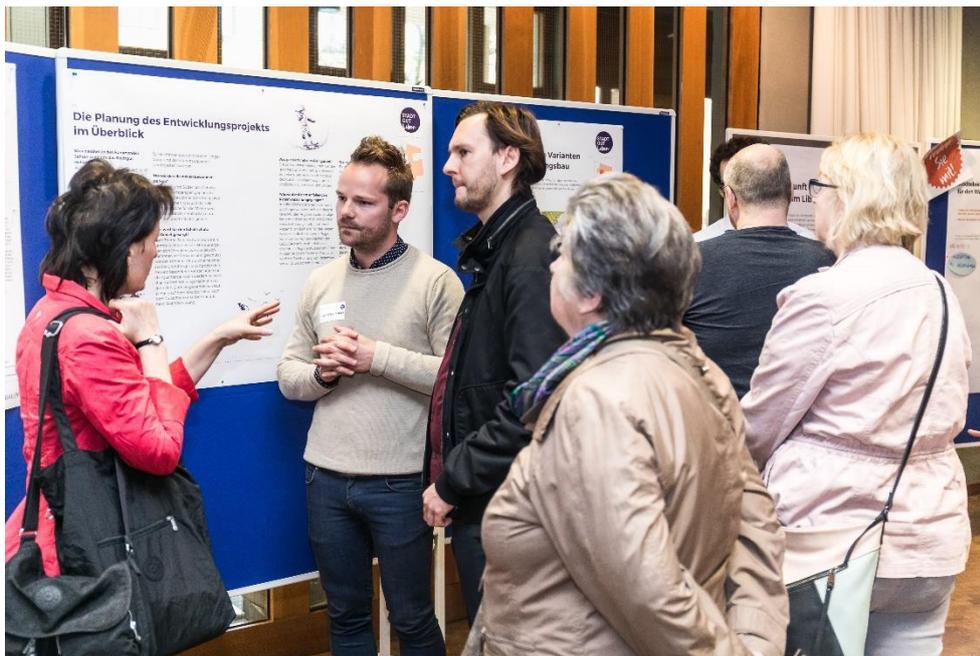
Insbesondere die anwesenden, überwiegend jugendlichen, Nutzenden der Skateranlage haben sich deutlich für den Erhalt der Skateranlagen am jetzigen Standort ausgesprochen. Die Anlage beinhaltet eine einzigartige Rampe, welche nicht nur Fahrende aus anderen Teilen der Stadt, sondern aus der ganzen Welt anziehe. Aber auch alle anderen Teilnehmenden haben sich ausnahmslos für einen Verbleib der Anlage an jetzigem Standort ausgesprochen. Als Gründe für den Verbleib wurden genannt:

- Eine Bündelung von Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen durch das Band von Jugendclub, Skateanlage und öffentlicher Parkanlage.
- Die Kinder und Jugendlichen haben die Anlage mitgestaltet und pflegen und achten diese deshalb.
- Die Nähe des Jugendclubs birgt nicht nur den Vorteil der sozialen Kontrolle, auch kann dort Skaterausrüstung ausgeliehen werden.
- Eine Umlegung würde finanzielle Nachteile haben (*hier bleibt zu prüfen inwieweit ein Neubau an anderer Stelle teurer wäre als ein Umbau der bestehenden Anlage*).
- Die alternative Fläche südlich des Stadtguts hat bereits verschiedene Nutzungen (u.a. Graffitiwand, Parcours-Anlage), die erhalten bleiben sollen.

Bei einer Verlegung der Skateanlage wünschen die Nutzenden sich eine inhaltliche Verbesserung sowie Mitwirkung bei der Gestaltung der neuen Anlage.

Als Vorschlag wurde von einem Teilnehmer angebracht, die soziale Infrastruktur, welche in der vorliegenden Planung im nördlichen Teil vorgesehen ist, in den südlichen Teil - angrenzend an die Skateanlage - zu legen und so Lärmkonflikte zu vermeiden.

Abbildung 3: Diskussion am Thementisch Planungsprozess und Städtebau



Quelle: GESOBAU AG

### 3. THEMENTISCH (ÖFFENTLICHE) RÄUME GESTALTEN

#### EINE NEUE PARKANLAGE AM HAVELLÄNDER RING

Am Havelländer Ring wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielmöglichkeiten neu gestaltet. Die Teilnehmenden konnten sich zur grundlegenden Gestaltung der Fläche sowie gewünschten Nutzungen auf der Fläche äußern.

Eine Parkanlage an dieser Stelle herzustellen, wurde grundsätzlich begrüßt. Welches Konzept für die Parkgestaltung zugrunde gelegt wurde, war nicht für jeden Teilnehmenden relevant. Mehrheitlich positiv befürwortet wurde das vorgeschlagene Nutzungskonzept 3 - besonders der Gartencharakter und die abwechslungsreiche Gestaltung mit Kinderspielen und Ruhezeiten waren hierfür die Gründe. Je eine Stimme bekam das Konzept 2 und 1, wobei hier die verschiedenen Aktivitätsangebote positiv gesehen wurden. Ein wichtiger Aspekt bezog sich auf die Integration der neuen Einwohnerinnen und Einwohner in die Gestaltung der Grünanlagen/ der neuen Parkanlage.

Bei allen Grünflächen und sonstigen Anlagen im öffentlichen Raum sollte immer der Blick auf die Pflege gelegt werden: diese müsse unproblematisch möglich sein und auch von den Kosten her abgesichert werden.

Durch den Neubau wird der Bestand an Naturräumen verkleinert, was von den Anwohnenden bedauert wurde. Baumbestand und Grünstrukturen sollen daher möglichst erhalten werden. Darüber hinaus sind die Grün- und Freiflächen im Verbund zu betrachten, um ein Netz von Grünräumen im gesamten Quartier zu realisieren. Dabei ist auch der Wuhle-Hönow-Wanderweg, der durch das Quartier geht, zu integrieren.

Für die Gestaltung der Parkanlage bzw. auch der weiteren Grünräume wurden folgende Nutzungen genannt:

- Springbrunnen, Wasserspielplatz,
- Nutzung der vorhandenen Wasserpumpe (gegenüber Havelländer Ring 39),
- Kinderspielangebote, die für jedes Alter interessant sind bzw. Herausforderungen bieten, attraktiv und gut gestaltet sind; mit Bank daneben für die Eltern,
- überdachte Spielmöglichkeiten, mit und ohne Schatten, Sportgeräte, Klettermöglichkeiten.

Abbildung 4: Parkanlage am Havelländer Ring



Quelle: GESOBAU AG

## NEUE WOHNSTRASSEN IM SÜDEN

Viele Teilnehmende der Informationsveranstaltung haben sich das geplante Erschließungssystem des Planungsgebiets interessiert angesehen und sich Details erläutern lassen. Zum Thema Verkehr wurden verschiedene Hinweise gegeben:

- Die Kastanienallee ist zu Stoßzeiten kaum „normal“ zu befahren; Grund ist das Parken in zweiter Reihe, da Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule/Kita brächten oder abholten.
- Bei der Neuausgestaltung der Straßen muss die Kreuzung Neuruppiner Straße / Alte Hellersdorfer besonders betrachtet werden. Es ist eine sehr belastete Kreuzung, die durch entsprechende Maßnahmen entlastet werden sollte (Kreisverkehr o.ä.).
- Thema Parken: Schon jetzt fehlen Parkplätze im Quartier, bei einem Wohnungsneubau könnten die Kapazitäten noch knapper werden. Ein Parkhaus sei generell eine gute Lösung, jedoch wird die Bereitschaft zur Zahlung von Gebühren bezweifelt. Parkhäuser können zudem auch Angsträume produzieren, was die Akzeptanz schmälert.
- Im gesamten Plangebiet soll der Radverkehr eine besondere Relevanz erhalten. So soll eine entsprechende Anzahl an Radabstellanlagen hergestellt werden. Außerdem soll das Plangebiet in das Radwegenetz gut eingebunden und insbesondere beim Bärenpfuhlgraben die Lücke im Radwegenetz geschlossen werden.





Quelle: GESOBAU AG

#### 4. THEMENTISCH NACHBARSCHAFT GESTALTEN

Mit dem Bau von ca. 1.250 Wohnungen stellt sich die Frage nach der Integration der neuen Bewohnerinnen und Bewohner in Hellersdorf sowie fehlenden bzw. wünschenswerten Angeboten im Stadtteil.

Grundsätzlich sprechen sich die Teilnehmenden der Informationsveranstaltung dafür aus, dass der neue Stadtteil eine Angebotsvielfalt für alle Generationen sowie soziale Inklusion ermöglicht. Dazu sind bezahlbare Mieten eine unabdingbare Voraussetzung. Aber auch zielgruppenspezifische Wohnungsangebote wie Mehrgenerationenwohnen, die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und des öffentlichen Raums, die Integration behinderter Kinder in die bestehenden Schulen sowie die Integration Geflüchteter in den Stadtteil gehören dazu.

Grundsätzlich braucht es Räume, damit sich die Nachbarschaft treffen und austauschen kann: Nachbarschaftstreffs und soziale Begegnungsräume wurden von den Teilnehmenden angesprochen. Die GESOBAU kann mit der Schaffung von entsprechenden Spiel- und Freiflächen und gastronomischen Einrichtungen sowie der Vermietung von Räumen an soziokulturelle Einrichtungen viel dazu beitragen, dass der Stadtteil lebendig und lebenswert wird. Weitere gewünschte Nutzungen sind Angebote der medizinischen Versorgung sowie Geschäfte.

Die Teilnehmenden äußerten Bedenken, was die Kapazitäten der bestehenden Kitas und Schulen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen angeht. Diese müssen mit der Zunahme der Bevölkerung mitwachsen, ebenso wie die Notfalldienste der Polizei und Feuerwehr. Für die Pusteblume Grundschule wurde die Entwicklung eines Bildungscampus unter Einbeziehung der weiteren Einrichtungen auf dem Areal angeregt.

Für die Planung der neu zu errichtenden Wohnungen wurden neben der Barrierefreiheit bedarfsrechte und möglichst ökologische Müllentsorgungskonzepte gefordert, die Kompostierung und Entsorgung von Wertstoffen miteinschließen. Auch die Schaffung einer Identität für den Stadtteil mit Bezug auf das historische Stadtgut, z.B. über Kunst am Bau, wurde angeregt.

Abbildung 7: Soziale Infrastruktur und Wohnungsangebot



Quelle: GESOBAU AG

Abbildung 8: Diskussion am Thementisch Nachbarschaft gestalten





Quelle: GESOBAU AG

### 5. THEMENTISCH STADT GUT LEBEN

#### HISTORISCHES STADTGUT

Das historische Stadtgut ist vielen Teilnehmenden der Informationsveranstaltung bekannt, lädt derzeit aber kaum zum Betreten ein. Für die Zukunft wünschen sich die Bewohnerinnen und Bewohner dort einen Treffpunkt, einen „öffentlichen Ort“, der etwas „Besonderes darstellt“ und „Identität stiften“ kann. Damit ist unbedingt die Öffnung des Stadtguts für ein breites Publikum gemeint, auch wenn der Wunsch besteht, die Gewerbetreibenden nicht zu verdrängen.

Die Zielgruppen für das Stadtgut werden nicht nur die unmittelbaren Anwohnenden sein, sondern das Stadtgut könnte auch Besuchende aus ganz Hellersdorf und darüber hinaus anziehen.

Um das Stadtgut zu beleben, wurden mehrfach ein gastronomisches sowie ein sozio-kulturelles bzw. „kreatives“ Angebot gewünscht. Auch Angebote des täglichen Bedarfs wurden genannt: eine Bäckerei, eine Fleischerei sowie ein Bio- bzw. Regionalmarkt wurden als Angebotslücken benannt. Für die zukünftige Bevölkerung des Stadtteils sollten darüber hinaus Sportangebote auf dem Stadtgut geschaffen werden. Allerdings werden niedrigpreisige Angebote (Shisha-Bars, Spielcasinos u.a.), die an beliebigen Orten in der Stadt verfügbar sind, abgelehnt. Atmosphärisch wird das Stadtgut eher als „modernes Dorf“ wahrgenommen, das einen gemütlichen Aufenthaltsplatz und gleichzeitig freies WLAN bietet. Temporäre Veranstaltungen wie ein Kunsthandwerkmarkt oder die Teilnahme am Festival of Lights können die Angebote auf dem Stadtgut komplettieren. Als Angebote für Kinder wurden ein Kinderbauernhof sowie ein MachMit-Museum angeregt.

Der Bezug zur Historie des Orts als landwirtschaftliches Gut sollte auch nach der Sanierung und Umgestaltung noch ablesbar sein; das „Backstein-Ambiente“ wurde als identitätsstiftend benannt. Eine moderne Form des Anbaus, das urbane Gärtnern, wird ebenfalls von verschiedenen Bewohnerinnen und Bewohnern gewünscht und knüpft an die Aktivitäten der Initiative Gutsgarten auf dem Stadtgut an.

Weiterhin wurden folgende Gestaltungselemente angeregt:

- Bepflanzung mit Wildobst bzw. Obstbäumen
- Wasser/Springbrunnen
- Insektenhotels/ Lebensräume für Vögel und Amphibien

In den Diskussionen zur Zukunft des Stadtguts wurde eine ökologische Bewirtschaftung mit einem nachhaltigen Wassermanagement gefordert.

Kritisiert wurde die geplante Straßenführung durch das Stadtgut, da diese als Umfahrung der überlasteten Verkehrswege genutzt werden könnte und somit zu viel Verkehr in das Quartier bringen würde. Die Erreichbarkeit des Stadtguts per Fahrrad sollte durch entsprechende Wegeführungen und ausreichend Fahrradstellplätze unbedingt gewährleistet werden.

## GUTSPLATZ

Der Gutsplatz mit Gutshaus und Gutsgarten wird zukünftig das Herz des Stadtguts sein. Die Bevölkerung wünscht sich, dass das Gutshaus offen für alle sein sollte, was sich vor allem in der Verortung einer „gemütlichen“ gastronomischen Einrichtung niederschlägt. Konkret wurden eine Eisdiele, ein Biergarten, eine Gaststätte mit Backofen und ein Streetfood-Markt gewünscht – Angebote, die teilweise auch im Freien stattfinden können. Ergänzend wurden Spielflächen und Fahrrad-Abstellmöglichkeiten angeregt. Als Nutzungen in dem Gutshaus wurden weiterhin ein Hostel und eine Holz- oder Metallwerkstatt vorgeschlagen.

Der Gutsplatz selbst wird als Ort für temporäre Veranstaltungen gesehen: Dies können gelegentliche stattfindende Märkte (Wochenmärkte/ Regionalmärkte sowie Kunsthandwerker-/ Designermärkte) sein wie auch Festivals oder andere kulturelle Veranstaltungen.

Dafür soll der Platz vom (Park)Verkehr frei gehalten und durch einen ansprechenden Belag gestaltet sein. Bänke in historischer Form laden zum Verweilen ein, genauso wie ein Dorfteich.

Festivitäten oder temporäre Kunst z.B. in Form von Skulpturenausstellungen oder Installationen können auch im Gutsgarten stattfinden.

Abbildung 9: Historisches Stadtgut und Gutsplatz



Quelle: GESOBAU AG

Abbildung 10: Diskussion am Thementisch Gut leben





Quelle: GESOBAU AG

## 6. AUSBLICK

Die Ergebnisse der Diskussionen in der Informationsveranstaltung werden in drei nachfolgenden Workshops weiter vertieft:

- **19. April 2018 Workshop 1: (Öffentliche) Räume gestalten**
- **23. April 2018 Workshop 2: Nachbarschaft gestalten**
- **25. April 2018 Workshop 3: Historisches Gut (Gewerbe) / Stadt Gut Leben**

Die Ergebnisse der Informationsveranstaltung und der Workshops gehen in die Abwägung der Bebauungspläne 10-44 und 10-45 ein und werden inhaltlich-konzeptionell in die Planungen der GESOBAU aufgenommen, so möglich.