



## BEWOHNERDIALOG ZUM SANIERUNGS- PROJEKT STIFTSWEG BERLIN

### **DOKUMENTATION**

# IMPRESSUM

## **Auftraggeber**

GESOBAU AG  
Tino-Schwierzina-Str. 32  
13089 Berlin

## **Betreuung + Koordination**

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH  
Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf  
E-Mail: [office@fsw-info.de](mailto:office@fsw-info.de)  
Internet: [www.fsw-info.de](http://www.fsw-info.de)  
T.: +49(0)211.83.68.980  
F.: +49(0)211.83.68.981

## **Redaktion + Fotos + Layout**

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

### Das Plangebiet im Luftbild



#### Sanierungsvorhaben Stiftsweg

Die GESOBAU AG plant für den Bereich Stiftsweg (WHG 3047) in Berlin Pankow die Durchführung einer komplexen Sanierung bzw. Modernisierung inkl. einer Aufstockung und moderaten Ergänzungen durch An- und Neubauten.

Die Anlage am Stiftsweg besteht aus insgesamt 9 Zeilengebäuden aus den Jahren 1958-1960 mit überwiegend kleineren Wohnungen. Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Schlossparks, des Sommerbades und der Mendel-Grundschule von Pankow. Der Standort ist über die Lage des Stiftsweges samt Tramtrasse in einen Nord- und einen Südbereich zweigeteilt.

Das Areal zeichnet sich durch eine hervorragende, integrierte, städtische Lage nordöstlich des Pankower Zentrums

mit seinen Nahversorgungs-, Dienstleistungs- sowie sozialen und kulturellen Angeboten aus.

Zum Projektumfang gehören neben der dringend notwendigen Sanierung bzw. Modernisierung der Bestandswohnungen auch ein Dachgeschossausbau, sowie An- und Neubauten als Ergänzung der heute prägenden Zeilenstruktur. Die GESOBAU AG leistet dabei einen Beitrag zur Stabilisierung des Berliner Wohnungsmarktes.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung- und Genehmigungsfähigkeit wurden auf der Basis einer vorbereitenden Machbarkeitsstudie mit den zuständigen Genehmigungsbehörden grob abgestimmt. Auf Grundlage dessen galt es nun ein Konzept zu entwickeln, das

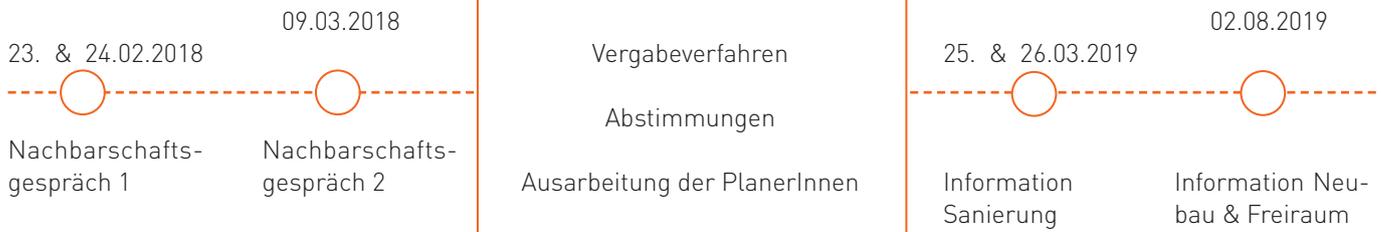
ein zeitgemäßes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt und für die Wohnungen und die dazugehörigen Freiräume eine hohe Wohnqualität erhält.

Die planenden und ausführenden Partner für die Maßnahme sollten über ein sogenanntes Verhandlungsverfahren gefunden werden. Gleichzeitig wollte die GESOBAU AG die heutige Mieterschaft frühzeitig in die Planung mit einbeziehen. Die zum Teil langjährigen Mieterinnen und Mieter sollten Informationen aus erster Hand erhalten, während der gesamten Maßnahme eng begleitet werden und die Möglichkeit bekommen sich aktiv mit Hinweisen und Wünschen in den Planungsprozess einzubringen.

Die GESOBAU AG hat sich deshalb dazu entschieden, ein besonderes Verfahren im Dialog mit der Mieter- und Nachbarschaft durchzuführen, dass gleichzeitig die bestehenden Vergabebestimmungen bei der Findung des Planungspartners berücksichtigt.

#### Verfahren

Hierfür wurde ein Verfahren entwickelt, welches zwei Nachbarschaftsgespräche vor dem Verhandlungsverfahren und zwei nach Auswahl des Planungspartners vorsah. Zu allen Veranstaltungen waren die im Objektbestand wohnenden Mieterinnen und Mieter eingeladen, zu den ersten beiden Veranstaltungen darüber hinaus auch die Nachbarschaft.



## Nachbarschaftsgespräch 1 23. & 24.02.2018

Am 23. und 24. Februar 2018 fanden in der benachbarten Mendel-Grundschule zum geüplanten Vorhaben zwei Nachbarschaftsgespräche (getrennt in Stiftsweg Nord und Süd) mit dazugehöriger „Ideen- und Anregungsbörse“ statt. Die Termine zeigten mit einer Beteiligung von jeweils ca. 120 Personen reges Interesse und eine engagierte Mieterschaft. Im Rahmen des Dialogs wurde die komplexe Sanierung / Modernisierung inkl. der möglichen Dachausbauten sowie der denkbaren Ergänzungen durch An- und Neubauten offen kommuniziert und vorgestellt. Dabei wurde auch die von der GESOBAU AG erstellte, vorbereitende Machbarkeitsstudie mit allen bisher angedachten städtebaulichen Maßnahmen präsentiert (vgl. Abbildung).

Die Machbarkeitsstudie sah vor, die heutige Zeilenstruktur durch Neubauten zum Stiftsweg zu schließen. Dies schafft zum Einen zusätzlichen Wohnraum, zum Anderen ergeben sich hieraus neue grüne Höfe, die mehr Raum für Privat- und Gemeinschaftlichkeit im Außenraum bieten. Auch würden die nach außen wirksamen Brandwände der Zeilen aufgewertet und ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu generiert.



Machbarkeitsstudie 2016: ergänzende Bebauung zum Stiftsweg, zweigeschossige Aufstockung, zum Teil Stellplätze im Innenbereich

## NACHBARSCHAFTSGESPRÄCHE 1 UND 2

- 01 - Diskussion an den moderierten Ständen zum Nachbarschaftsgespräch 1
- 02 - Diskussion an den moderierten Ständen zum Nachbarschaftsgespräch 1
- 03 - von Kindern während des Nachbarschaftsgesprächs 1 gebastelter Spielplatz
- 04 - Jörg Faltin während des Informationsvortrags im Nachbarschaftsgespräch 1



Zudem bietet das Städtebaukonzept mehr Lärmvorsorge zur Straßenbahn und zu den umliegenden Erschließungsstraßen.

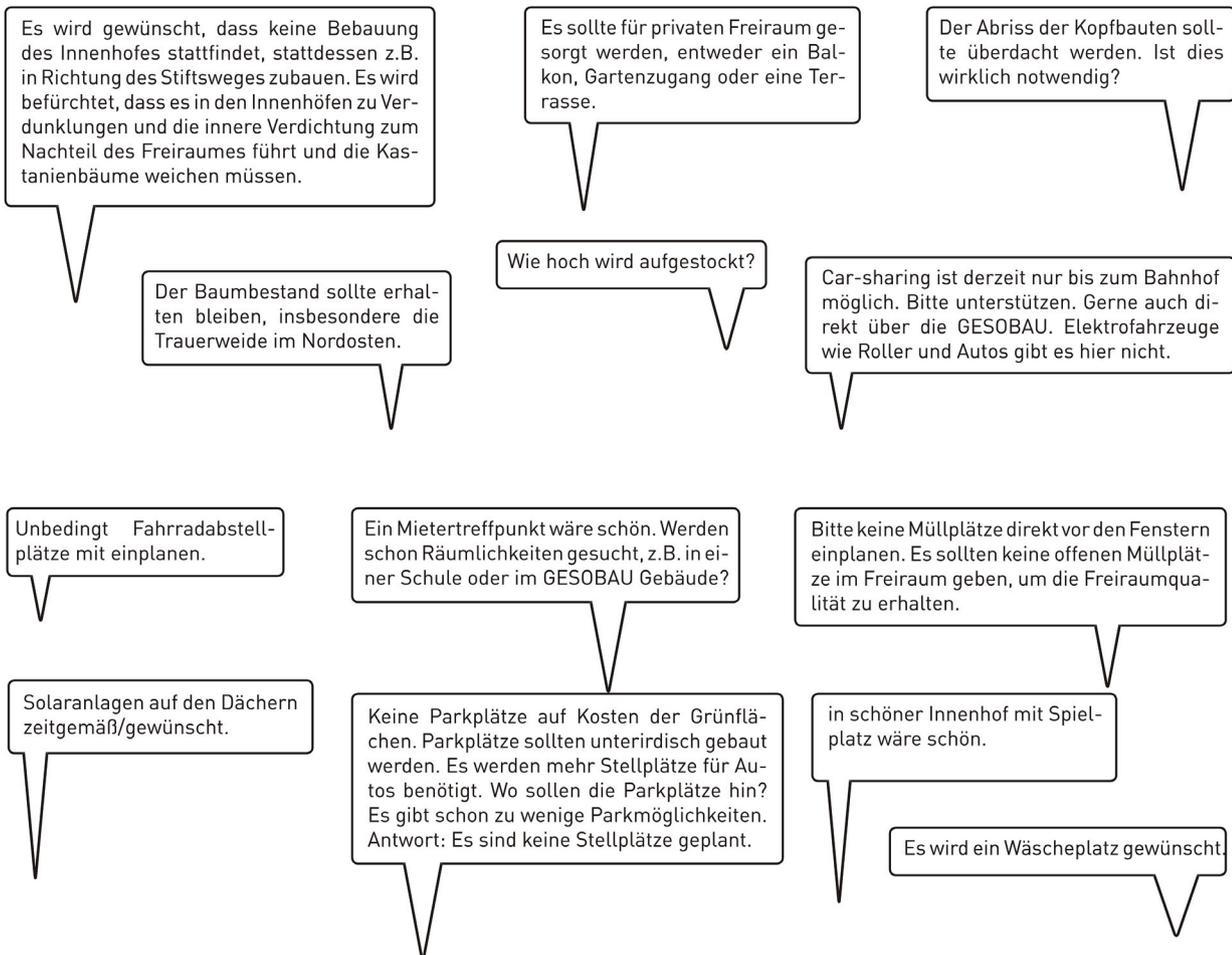
Nach Präsentation der Machbarkeitsstudien hatten die Gäste Gelegenheit Fragen und Anregungen zum geplanten Projekt loszuwerden. Dazu standen an extern moderierten Ständen zahlreiche Ansparchpartner der GESOBAU AG bereit. Zudem waren Vertreter der Mieterberatung der GESOBAU AG anwesend, um konkreten Fragen zu zukünftigen Mieten, zum Umzug, etc. zu be-

antworten und die zum Teil auch vorhandenen Sorgen der Mieterschaft aufzunehmen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Sanierung und Modernisierung vom überwiegenden Teil der Mieterschaft positiv begleitet wird. Sie wird auch als ein weiterer Baustein im Rahmen des städtebaulichen Erneuerungsprozesses rund um die Pankower Stadtentwicklung angesehen. Zahlreiche Anregungen seitens der Mieterschaft wurden vor allem zu vorhandenen Qualitäten der grünen Freiräume und Innenzonen geäußert.

Hier sollten die geplanten Neubauten in den Innenbereichen noch einmal überdacht werden, um möglichst viel Freiraum zu erhalten. Auch die Dachausbauten und Aufstockungen wurden teils kritisch hinterfragt.

Viele, zum Teil sehr detaillierte Fragen konnten in dem ersten Nachbarschaftsgespräch nicht beantwortet werden und wurden als solche für den weiteren Planungsprozess aufgenommen.

## Auszug aus den Hinweisen, Anregungen und Fragen der Mieterschaft der Nachbarschaftsgespräche 1 und 2



01 - Veranstaltungszelt im Stiftsweg  
02 - Gespräche am Modell

## Nachbarschaftsgespräch 2 - 09.03.2018

Am 9. März 2018 fand das zweite Nachbarschaftsgespräch als Gemeinschaftstermin Nord und Süd statt. Rund 200 Personen folgten der Einladung der GESOBAU AG und beteiligten sich noch einmal rege an der Diskussion. Mit der überfälligen Sanierung / Modernisierung bei Beibehaltung des kostengünstigen Wohnens, der Erweiterung des Wohnungsmixes u.a für Familien, dem Angebot an Ersatz- und Tauschwohnungen, der angestrebte Barrierefreiheit und vor allem eines notwendigen perfekten Umzugs- und Betreuungsmanagements wurden die Ziele aus Sicht der Bewohnerschaft noch einmal deutlich artikuliert.

## Verhandlungsverfahren - April bis September 2018

Die Ergebnisse der Nachbarschaftsgespräche und eine zeichnerische Protokollierung von Bereichen mit der Notwendigkeit einer besonderen Aufmerksamkeit wurden zum Bestandteil der Unterlagen zum Vergabeverfahren.

Dieses Vergabeverfahren, welches aus rechtlichen Gründen nicht öffentlich sein darf, war notwendig, um die Planungs- und Realisierungspartner für die anstehenden Baumaßnahmen zu finden. Architekturbüros waren aufgefordert sich hier mit einem Konzept und einem Planungsteam inkl. der Umzugsstrategie und dem Umzugsbetreuer zu bewerben. Als besondere Herausforderung galt die Sanierung / Modernisierung im Bestand und die Entwicklung eines stufenweisen Realisierungskonzeptes.

In dem mehrstufig angelegten Auswahlverfahren konnte sich schließlich das Büro Senator, Dresden durchsetzen. Sie überzeugten mit ihrem städtebaulichen



Konzept, welches die Umsetzung von kostengünstigen und qualitätvollen sowie energetisch optimierten Bauten ermöglicht.

Im Anschluss an die Vergabeentscheidung fand eine weitere Ausarbeitung des Konzeptes und die Abstimmung mit dem Senat statt.

## Information zur Sanierung - 25. & 26.03.2019

Im März 2019 waren schließlich die Planungen soweit vorangeschritten, dass die Mieterschaft zum aktuellen Stand

informiert werden konnte. Zunächst wurde zum Thema Sanierung informiert. Dazu fanden wiederum in der Mendel-Grundschule zwei Veranstaltungen - getrennt nach Nord und Süd - statt.

Das Büro Senator aus Dresden stellte sich hier als künftiger Planungspartner vor und informierte die Mieterinnen und Mieter sehr detailliert zu den anstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die Mieterschaft hatte Gelegenheit Fragen zu stellen und sich über die Sanierungsdetails und den geplanten Ablauf zu informieren.



# INFORMATION ZU NEUBAU UND AUSSENANLAGEN

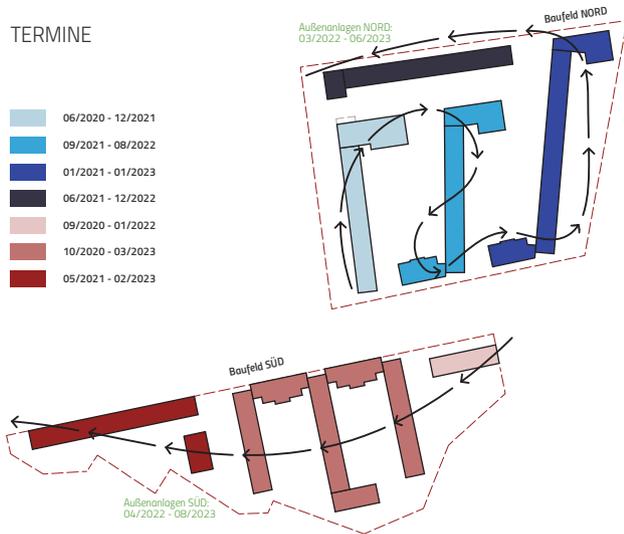
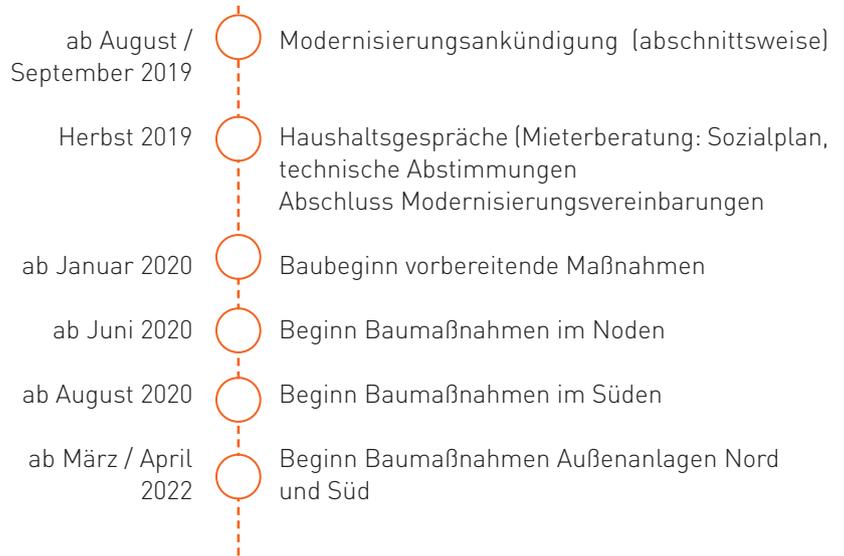
- 01 - Diskussion am Modell der Architekten
- 02 - Einführung in das Gesamtprogramm durch Andreas M. Sattler
- 03 - Besucher des Bewohnerdialogs
- 04 - Kathrin Lensky erläutert das Modell
- 05 - Informationsgespräch an den Plänen
- 06 - Informationsstände im Zelt
- 07 - Beantwortung der Rückfragen von Lars Holborn

## Information zu Neubau und Außenanlagen - 02.08.2019

Das vorerst letzte Nachbarschaftsgespräch fand schließlich am 02.08.2019 statt. In einem Veranstaltungszelt, welches in der Siedlung am Stiftsweg aufgebaut war, hatten die Mieterinnen und Mieter Gelegenheit sich zu den Neubauten und den geplanten Außenanlagen zu informieren. Zudem wurde noch einmal der gesamte Dialog-Prozess und die eingearbeiteten Anregungen vorgestellt.

Auch zu diesem Nachbarschaftsgespräch standen zahlreiche Vertreter der GESOBAU AG, wie auch die Planer des Büros Senator, Dresden und JBS, Dresden für Informationen und Rückfragen zur Verfügung. Ein Fokus lag hierbei auf den geplanten Ablauf der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und den nun anstehenden weiteren Maßnahmen. Konkrete Anregungen und Fragen z.B. zum Umgang mit vorhandenen Bepflanzungen der Außenanlagen oder der Wunsch nach Wäschestangen oder zu den Anschlusssituationen der neuen Kopfbauten. Viele Mieterinnen und Mieter hatten aber auch Fragen und Ängste hinsichtlich der anstehenden Umzüge, der Sanierungsmaßnahmen und der zukünftigen Mieten. Hierfür standen Vertreter der Mieterbetreuung zur Verfügung, die konkrete und individuelle Fragen zu beantworten konnten.

Beide Informationsveranstaltungen zeigten, dass die 2018 durch die Mieterschaft benannten Anregungen ernst genommen wurden.



Das angepasste Konzept zeigt sowohl Veränderungen in dem Umgang mit Abriss und Neubau und der Aufstockung der vorhandenen Gebäude (vgl. nächste Seite).

Die Stimmung unter den Anwohnern war insgesamt sehr positiv und produktiv. Der Großteil sah den Baumaßnahmen zuversichtlich entgegen. Der transparente und klare Dialog und die Konstanz der Kommunikation im Projekt wurden seitens der Mieterschaft gewürdigt.

städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept (August 2019) mit Eintragung der Veränderungen zur Machbarkeitsstudie 2016 / Nachbarschaftsgespräch 2018

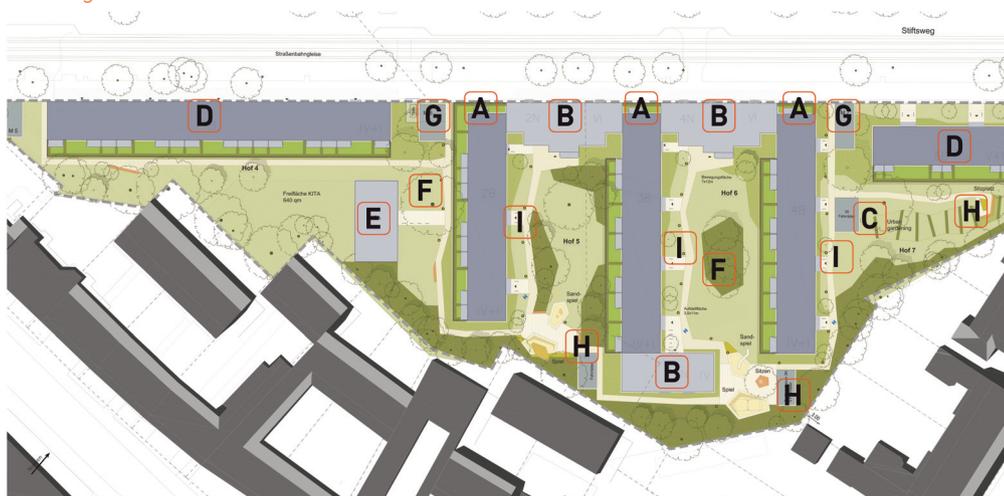
Stiftsweg Nord



Veränderungen zur Machbarkeitsstudie 2016

- 1 Veränderungen der Kopfsituationen, dadurch kein Abriss im Bestand
- 2 Veränderte Kontur des Neubaus
- 3 keine Parkplatzflächen im Innenhof, dadurch Erhalt von Baum- und Grünstrukturen
- 4 keine Müllhäuschen im Innenhof, kein Wäscheplatz - dafür grüne Innenhöfe mit Spielplätze und Aufenthaltsbereiche
- 5 Müllhäuschen, Fahrradabstellplätze
- 6 Durchwegung für Fußgänger
- 7 Mieterhochgärten
- 8 Eingangsbereiche mit Fahrradabstellplätzen und Vorgärten

Stiftsweg Süd



Veränderungen zur Machbarkeitsstudie 2016

- A Veränderungen der Kopfsituationen
- B Veränderte Kontur des Neubaus, niedriger - fünf statt sechs Geschosse
- C kein Neubau im Innenhof
- D niedriger - fünf statt sechs Geschosse
- E Kita - zweigeschossig
- F keine Parkplatzflächen, Müllhäuschen, Wäscheplatz im Innenhof, dadurch Erhalt von Bäumen, grüne Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität
- G Müllhäuschen
- H Fahrradabstellmöglichkeiten, Spielflächen
- I Eingangsbereiche mit Fahrradabstellplätzen und Vorgärten

Lageplan mit Darstellung der Freianlagen



