

Hier wohnt Berlin.

**GESOB**AU

## Dokumentation des Beteiligungsverfahrens

Freiflächen in der Vesaliusstraße

# 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

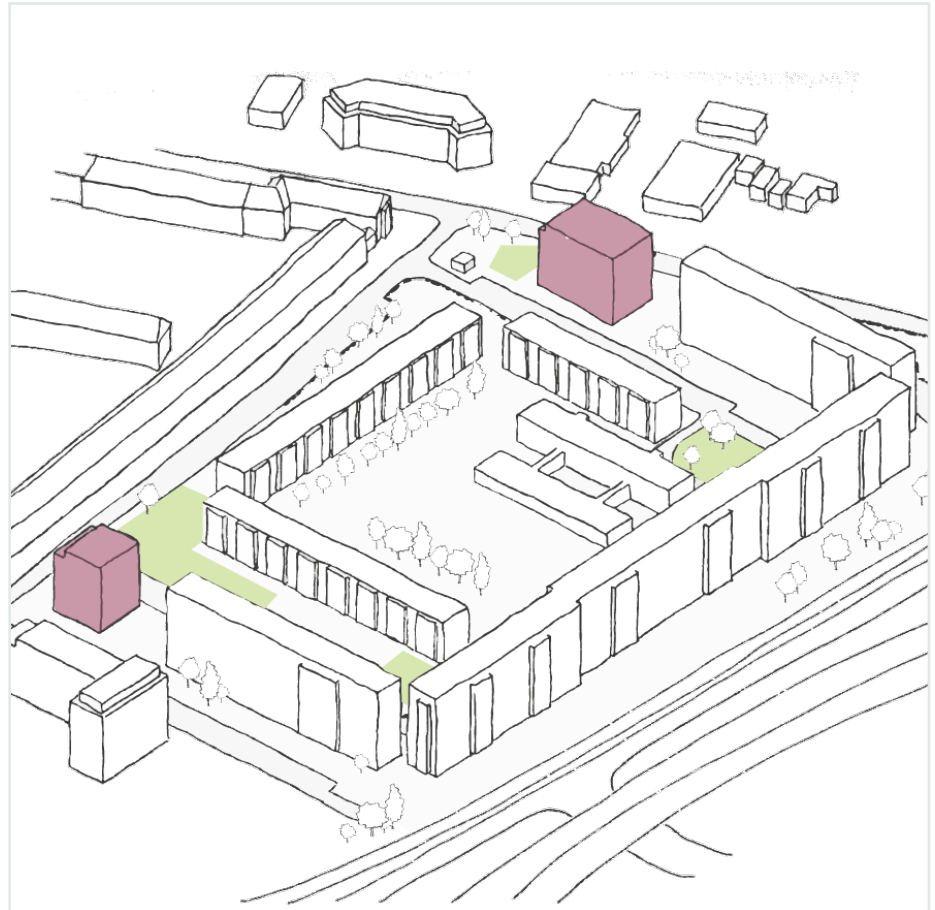
## BAUVORHABEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

### DAS BAUVORHABEN

Auf dem Gelände der Vesaliusstraße 10–80 und Galenusstraße 27–30 wird die GESOBAU bis 2024 ihren Wohnungsbestand behutsam erweitern. Mit dem Vorhaben reagiert die GESOBAU auf die Herausforderungen der wachsenden Stadt und den Mangel an Wohnraum. Im Quartier werden dabei auch die Freianlagen neu entwickelt und verbessert: Es entstehen neue Spielplätze und individuelle grüne Freiräume.

Für die ansässigen Anwohner\*innen bedeutet das Vorhaben sichtbare Eingriffe in ihre alltägliche Lebensrealität. Die vorhandenen Freiflächen werden verändert, die Dichte im Wohngebiet nimmt zu. Die Maßnahmen bieten aus mittelbarer Perspektive aber vor allem die Chance, die ansässige Bewohner\*innenschaft durch neue Mieter\*innen zu bereichern und die vorhandenen Freiflächen durch die Neugestaltung aufzuwerten.

Die Erwartungshaltungen von Seiten des Landes, des Bezirks aber auch der (Fach-)Öffentlichkeit und der Nachbarschaft sind hoch. Ökologische und städtebauliche Qualitäten, die das Leben, Wohnen, Arbeiten und die Freizeit in Berlin attraktiv machen, sollen nicht nur erhalten, sondern im besten Falle gestärkt werden. Stabile Nachbarschaften sollen sich im Wohnquartier etablieren. 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 betroffene lokale Öffentlichkeit in den Planungsprozess einzubinden und das Vorhaben von unterschiedlichen Seiten zu diskutieren. Gemäß ihrer „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“, soll vor Umsetzung der Maßnahme umfassend und transparent über das Vorhaben informiert und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Einbringung von Bedürfnissen, Ideen und Anregungen gegeben werden.

### DIE BETEILIGUNG

Um die Bewohner\*innenschaft an den Veränderungen in ihrem Quartier zu beteiligen, wurde das Stadtentwicklungsbüro STATTBAU GmbH engagiert, um ein umfassendes Beteiligungskonzept auszuarbeiten und durchzuführen. Als Grundlage wurde ein Beteiligungskonzept erarbeitet, welches ein Set an Werkzeugen und Verfahrensweisen enthält, mit denen ein ergebnisreicher Beteiligungsprozess gestaltet werden kann. Das Beteiligungskonzept sowie die Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.

## BAUSTEINE DER BETEILIGUNG

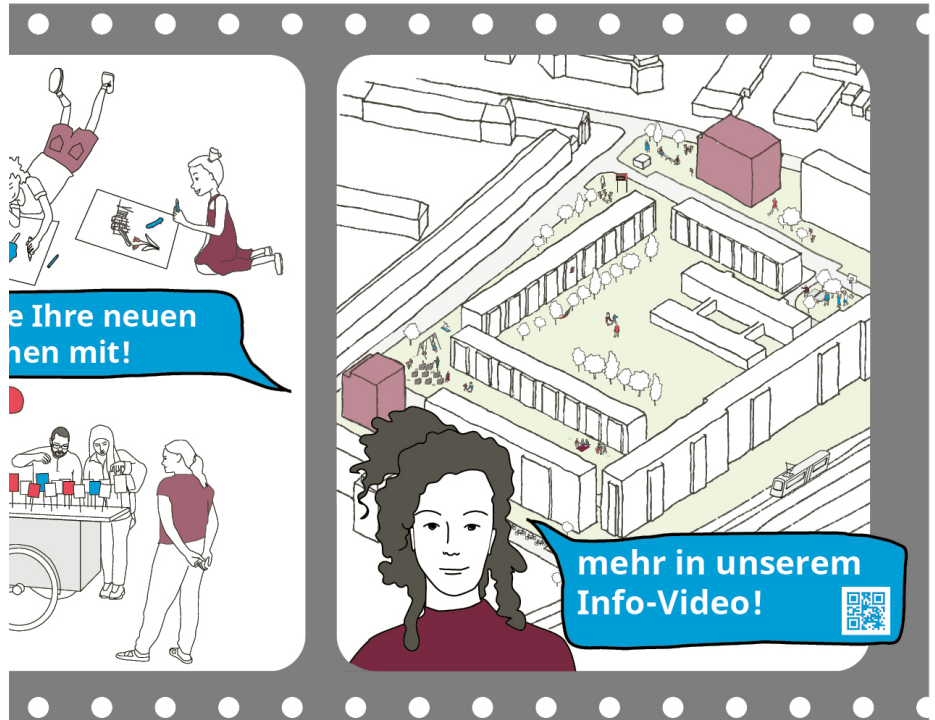


### POSTKARTEN

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.

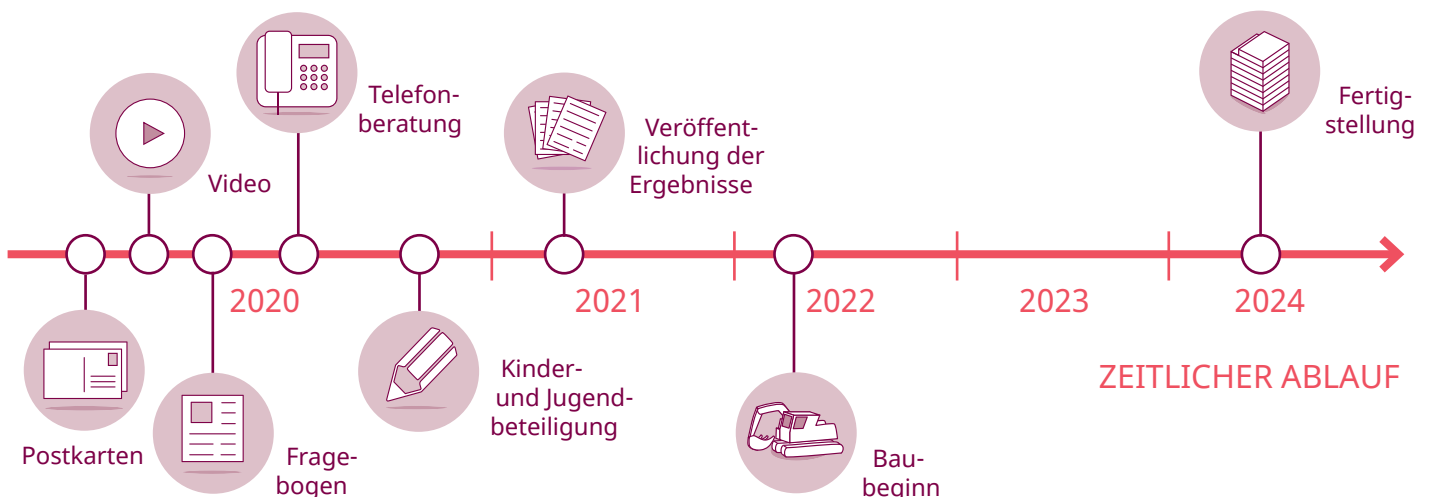


### INFORMATI- VIDEO

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 den Umgestaltungen. Der Bezirksstadtrat Panikows, Vollrad Kuhn, erläutert die übergeordnete stadtplanerische Bedeutung der Neubaumaßnahmen für den Bezirk und die Stadt.

Link zum Video:  
<https://youtu.be/bH28Nce4tz0>





## FRAGEBOGEN

Auf der Webseite der GESOBAU wurde ein ausführlicher Fragebogen zur Verfügung gestellt, durch den die Bewohner\*innen online ihre Perspektive zur Umgestaltung der Freiflächen einbringen konnten. Dieser wurde ausgewertet.

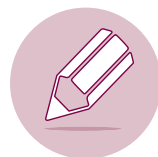
Über den Fragebogen haben 37 Mieter\*innen ihre Perspektive eingebracht – die Beteiligung ist mit einem Anteil von ca. 5 % der Haushalte im Gebiet als gering einzuschätzen. Durch die Angaben zu Alter und Anzahl der teilnehmenden Bewohner\*innen kann davon ausgegangen werden, dass zu gleichen Teilen Familien und ältere, z.T. alleinstehende Bewohner\*innen teilnahmen.



## TELEFONBERATUNG

Anstelle von Vor-Ort-Terminen, bei denen sich die Bewohner\*innen über die anstehenden Neuerungen in ihrem Quartier hätten informieren können, wurde 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 Anrufern 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 Jugend-



lichen deren Bewusstsein über die Möglichkeiten von Teilhabe und damit in besonderem Maße die Entwicklung eines Demokratieverständnisses.

Am 27.10.2020 hat STATTBAU in Kooperation mit der Kindertagesstätte Regenbogenhaus einen ca. dreistündigen Workshop zu Lieblingssorten unter dem Motto „Verwandlung“ durchgeführt.

## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG



### ANGEBOTE FÜR ALLE ALTERS- GRUPPEN

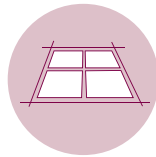
Ein wichtiges Ergebnis des Beteiligungsprozesses ist, dass auf den Freiflächen vorwiegend Angebote für Kinder bestehen. Neue Angebote sollten für die ältere Bewohner\*innenschaft des Quartiers, Erwachsene, Senior\*innen aber auch Jugendliche im Freiflächenkonzept Berücksichtigung finden.

Für alle Altersgruppen ist der Erhalt des grünen Charakters des Gebiets von großer Bedeutung, denn die Freiflächen werden insbesondere zum Spazierengehen, Erholen, Spielen etc. genutzt.

Zusätzliche Angebote für Jugendliche können Tischtennisplatten und Möglichkeiten zum Skaten sein. Diese sollten aufgrund der Lärmbelastung am Rand des Quartiers verortet werden.

„Ich hätte Interesse an einem Gartenprojekt teilzunehmen.“

Für Erwachsene und Senior\*innen wird empfohlen, die Möglichkeit zu Gärtnern zu geben sowie den angedachten Nachbarschaftstreff zu etablieren. Weiter wurde der Wunsch nach Outdoor-Fitnessgeräten oftmals geäußert.



### RAUM FÜR AK- TIVITÄTEN UND RUHEZONEN

Eines der Hauptthemen, die benannt wurden, ist die Sorge um die Lärmbelastung, die bereits vorhanden ist und mit der Etablierung von weiteren Spielflächen steigen könnte. Hier sind besonders die Adressen herauszuheben, die eine Lärmbelastung von beiden Hausseiten durch die Kita und die angedachten Spielflächen und den Nachbarschaftstreff zu erwarten haben.

Ein entsprechender räumlicher Abstand zu den Balkonen der Häuser und intelligente planerische Lösungen sind daher insbesondere mit Blick auf die Spielflächen zu finden.

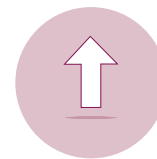


### MOBILITÄT

Stellplätze sind ein weiteres Hauptthema in dem Quartier. Die Sorge, dass mit Herstellung weiterer Wohneinheiten ohne die Planung zusätzlicher Parkplätze nicht genügend Fläche für die parkenden Autos vorhanden sei, ist groß.

Zukunftsweisende Lösungen, die keine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen für Stellplätze nach sich ziehen, sind zu entwickeln.

Eine Carsharing-Station (mit E-Ladesäulen) ist denkbar und bietet die Infrastruktur für die anstehende Mobilitätswende.



### AUFWERTUNG DES GEBIETS- CHARAKTERS

Oftmals kam im Rahmen der Beteiligung die Sorge um eine Verschlechterung der Mieter\*innenstruktur zur Sprache sowie die mangelnde Wertschätzung des Wohngebiets.

Bei der Vermietung der Neubauf Flächen sollte daher frühzeitig die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, einen sozialen Träger im Quartier einzubinden und ggf. Flächen im Erdgeschoss eines Neubaus zur Verfügung einzuplanen.

„Wir benötigen mehr Müll-  
eimer, und eine kleine  
Wiese für die Hunde in der  
Nachbarschaft.“

Weitere Vorschläge zur Aufwertung des Gebietscharakters sind das Erstellen eines Müllkonzepts und eines Beleuchtungskonzepts für die Freiflächen sowie Angebote, die zum langfristigen Mitmachen anregen und mit Verantwortung verbunden sind, wie beispielsweise ein Mieter\*innengarten.



## GESTALTUNG

Bezüglich der Gestaltung des Freiraumes wurden insbesondere die gewünschten Eigenschaften der Spielflächen und des Nachbarschaftstreffs erfragt. Als drittes Hauptthema kam die Gestaltung des Straßenraums auf.

„Wir wünschen uns eine autofreie, asphaltierte Straße zum Inline-Skaten und Fahrradfahren.“

### Die Spielflächen

Die Spielflächen sollten jeweils Angebote für alle Altersstufen enthalten. Sitzmöglichkeiten in der Nähe sind besonders wichtig – es ist davon auszugehen, dass es viele Kinder im Gebiet gibt, die als Enkelkinder die älteren Bewohner\*innen besuchen. Die Orte, die die Kinder sich wünschen, sind weich und gemütlich und bieten die Möglichkeit, sich zurückzuziehen.

Gleichmaßen gibt es einen großen Bedarf an vielfältigen Bewegungsmöglichkeiten, die die Kinder in ihrer Selbstbestimmtheit unterstützen, vom

Rennen, Herumhüpfen, Klettern, Schaukeln bis zum Balancieren und „Sausen“ mit Roller, Fahrrad, Laufrad oder Inline-skates.

Die großen Baustrukturen im Gebiet fordern kleine Rückzugsorte, die nicht von allen Seiten einsehbar sind.

Den meisten Kindern fehlt es an Naturerfahrung – ein Naturspielplatz könnte daher viele der vorher benannten Themen verbinden.

### Der Nachbarschaftstreff

Die Etablierung eines Nachbarschaftstreffs wird sehr positiv aufgenommen. Wichtig sind den Bewohner\*innen dabei Sitzmöglichkeiten, Tische und eine Begrünung der Anlage. Außerdem sollte der Nachbarschaftstreffpunkt vor direkter Sonne und Niederschlag geschützt sein.

Eine Möglichkeit ist es, den gewünschten Wetterschutz gleichzeitig als Lärmschutz zu gestalten, um auf die Sorge vor Lärmbelästigung der direkt Anwohnenden zu reagieren.

Der Nachbarschaftstreff sollte sich mit Blick auf die Lärmbelastung in ausreichendem Abstand zu den Balkonen und Fenstern

„Der grüne und ruhige Charakter des Wohngebiets muss unbedingt erhalten bleiben.“

befinden.

### Der Straßenraum

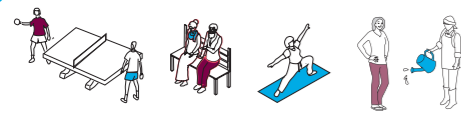
Die Bedürfnisse der älteren Bewohner\*innen, sowie der Bewohner\*innen mit PKW stehen hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Straßenraums in Konkurrenz zu den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen, sowie der Bewohner\*innen ohne PKW.

Während für die einen das sichere und bequeme Abstellen der eigenen PKW in unmittelbarer Nähe zur Wohnung im Vordergrund steht, geht den anderen ein Großteil der zur Verfügung stehenden Freiflächen zur aktiven Nutzung verloren.

Bei der Gesamtplanung der Freiflächen sollte auch ein übergeordnetes Mobilitätskonzept erstellt werden, welches diese unterschiedlichen Bedürfnisse abbildet. Denkbar wären das Vorsehen von Geschwindigkeitsbegrenzungen, die Konzentration der Parkflächen in eingeschränkten Bereichen und die Freigabe von Teilen des Straßenraums zur Nutzung durch Kinder und Jugendliche. Außerdem sollte angemessene Infrastruktur für Fahrradfahrende entstehen.

„Wir brauchen ein großes, abschließbares Fahrradhaus“

# Empfehlungen auf Grundlage der Beteiligung: Geschützte Orte und klare Angebote schaffen



## Angebote für alle Altersgruppen schaffen

- Orte für Jugendliche schaffen
- Konzept für Sitzgelegenheiten
- Nachbarschaftstreff
- Bewegungsangebote
- geschützte, naturnahe Spielplätze



## Raum für Aktivitäten und Ruhezeiten schaffen

- Lärmschutzmaßnahmen
- Abstände wahren
- Bepflanzungen
- Ruheorte



## Mobilitätskonzept

- Umgang mit Parkplätzen
- Alternativen zu Stellplätzen z.B. Quartiersgarage, Fahrradhaus
- Car-Sharing



## Aufwertung Gebietscharakter

- grünen Charakter erhalten
- Beleuchtungskonzept
- Müllkonzept
- Angebot über sozialen Träger
- Mieter\*innengärten

