

# Strategische Begleitung des berlinovo Wohnungsneubauvorhaben Dröpkeweg 13, 15

## Abschlussdokumentation

### Anlass und Ziel

Auf dem Grundstück Dröpkeweg 13, 15 plant die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh die Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung. Berlin wächst und braucht dringend neuen Wohnraum. Mit dem Neubauvorhaben soll der starken Nachfrage innerhalb Berlins nach attraktivem und günstigem Wohnraum nachgekommen werden. Darüber hinaus möchte die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH dem steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen gerecht werden. Das Architekturbüro AUKETT + HEESE erarbeitet dazu das Planungskonzept mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Für Bauvorhaben in Berlin existieren die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) verabschiedeten Leitlinien für Beteiligung von Bürger\*innen an der Stadtentwicklung. Daran gebunden sind alle Vorhaben der Senatsverwaltung und die der zwölf Bezirke. In Anlehnung an die Leitlinien des Senats, hat sich auch die berlinovo als ein landeseigenes Immobilienunternehmen in Berlin zum Ziel gesetzt beim Neubauvorhaben Dröpkeweg 13, 15 eine informelle Beteiligung durchzuführen. Für die Organisation und Umsetzung der Beteiligung wurde das Stadt- und Regionalplanungsbüro *slapa & die raumplaner GmbH* beauftragt.

Die Leitlinien zur (informellen) Bürgerbeteiligung der SenSW geben je nach Grad der Einflussnahme vier Stufen der Beteiligung (Information, Konsultation, Mitgestaltung, Mitentscheidung) vor. Die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh legte zu Beginn des Beteiligungsverfahrens den Rahmen fest, dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit auf den Stufen Information und Konsultation erfolgen soll. Im Folgenden werden die durchgeführten Bausteine der Beteiligung für das Bauvorhaben Dröpkeweg 13, 15 kurz beschrieben.

### Die Bausteine der Bürgerbeteiligung

#### Umfeld- und Stakeholderanalyse und Informationsbroschüre

Gemäß den Leitlinien zur Bürgerbeteiligung der SenSW sollen auf der Beteiligungsplattform „meinBerlin.de“ frühzeitige Informationen über Stadtentwicklungsprojekte und Beteiligungsmöglichkeiten in einer zentralen Vorhabenliste veröffentlicht werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde in einem ersten Schritt eine Umfeld- und Stakeholderanalyse durchgeführt. Aufbauend auf den vorangegangenen Analysen wurde eine Informationsbroschüre bürgernah aufbereitet, die auf der Beteiligungsplattform „meinBerlin.de“ veröffentlicht wurde. Neben der Informationsbroschüre und allgemeinen Informationen zum

Bauvorhaben, wurde die digitale öffentliche Informationsveranstaltung sowie ein Aufruf zur Abgabe von Anregungen für eine mögliche gewerbliche, nachbarschaftliche und/oder soziale Erdgeschossnutzung des Neubaus beworben.

### Digitale öffentliche Informationsveranstaltung

Die digitale öffentliche Informationsveranstaltung wurde am Montag, den 04.10.2021, im Zeitraum von 17:00 bis 18:30 Uhr via zoom durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte über einen Flyer, der per Postwurfsendung in der Nachbarschaft des Bauvorhabens verteilt wurde. Die Online-Veranstaltung wurde von dem Büro die raumplaner organisiert und moderiert. Redebeiträge erfolgten von Herrn Hussmann (Teamleiter der Projektentwicklung) der berlinovo, dem Amtsleiter Herr Groth vom Stadtentwicklungsamt des Bezirks Neukölln sowie vom Design Director Herr Houben des beauftragten Architekturbüros AUKETT + HEESE. An der Veranstaltung nahmen insgesamt 23 Personen teil.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung von Frau Slapa (die raumplaner), wurde das Immobilienunternehmen berlinovo von Herrn Hussmann kurz vorgestellt. Herr Groth gab im Anschluss einen Beitrag zur Einordnung in den Neuköllner Wohnungsmarkt. Der Hauptvortrag beinhaltete das Konzept und die Entwürfe des beauftragten Architekturbüros. Im Anschluss an die drei Vorträge konnten die Teilnehmenden Rückfragen stellen, die während der Veranstaltung von den Zuständigen beantwortet wurden. Im Folgenden eine Auflistung der eingegangenen Fragen und Antworten nach Themenfeldern sortiert:

#### Bauprozesse/ Bautechnische Maßnahmen

- › *Wann ist mit dem Bauvorhaben (z.B. Abriss der bestehenden Garage) zu rechnen?*  
**Antwort:** Anfang bzw. Mitte 2022 wird voraussichtlich die Baugenehmigung vorliegen, Baubeginn des Neubauvorhabens wird dann bei einem idealtypischen Projektablauf für Ende 2022 bzw. für Anfang 2023 avisiert. Unmittelbar vor Baubeginn soll die Parkpalette abgerissen werden. Die Anwohner\*innen werden rechtzeitig über einen möglichen Baubeginn sowie Abriss informiert.

#### Mobilität/ Parkraum

- › *Mein Bruder ist Nutzer eines Garagenplatzes und gehbehindert. Wird ihm während des Bauvorhabens ein Ausgleich-Stellplatz von der berlinovo angeboten? Er ist auf sein Auto angewiesen. Schon jetzt sind die Straßenplätze sehr stark belegt.*  
**Antwort:** Das muss im Einzelfall besprochen werden. Sie können uns über unsere Kontaktdaten anschreiben, um gemeinsam eine individuelle Lösung zu finden. Für ein solches Anliegen kontaktieren Sie die Projektmailadresse ([projekt-droepkeweg@berlinovo.de](mailto:projekt-droepkeweg@berlinovo.de)) der berlinovo.

#### Rückfragen/ Anmerkungen zu den Entwürfen der Architekten

- › *Gibt es Balkone?*

**Antwort:** Nein, es gibt in allen Wohnungen bodentiefe Fenster (französischer Balkon), die mit einer Absturzsicherung versehen sind. Gemeinschaftliche Balkone befinden sich an den Außentreppen an den Stirnseiten des Neubaus. Darüber hinaus befinden sich in der EG-Zone eine große Gemeinschaftsterrasse.

- › *Gibt es in jeder Wohnung einen Waschmaschinenanschluss?*

**Antwort:** Ja, in allen Wohnungen wird es Anschlüsse und Platz für eine Waschmaschine geben.

- › *Gibt es für Neubau und Bestandsgebäude nur einen Müllplatz?*

**Antwort:** Es wird insgesamt zwei Müllplätze entlang des Dröpfekweges geben, einen für den Neubau und einen für das Bestandsgebäude.

Im Anschluss an die Rückfragen wurden die Teilnehmenden nach ersten Anregungen für die ausgewiesenen noch freien Erdgeschossflächen im Neubau gefragt. Im Rahmen einer Konsultation möchte die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh geeignete Nutzungsbedarfe und -möglichkeiten für speziell ausgewiesene Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Neubaus ermitteln. Hierfür kommen in erster Linie soziale und/ oder gewerbliche Nutzungen in Frage. Während der digitalen Veranstaltungen wurden keine Anregungen abgegeben.

### Beteiligung auf der Plattform „meinBerlin.de“

Im Zeitraum vom 05.10. bis 19.10.2021 bestand die Möglichkeit weitere Anregungen für die Erdgeschossnutzung über die Beteiligungsplattform „meinBerlin.de“ zu benennen. Im Rahmen der Online-Beteiligung wurden keine Anregungen oder Ideen geäußert.

### Ausblick

Die Fragen und Anregungen der Teilnehmenden fließen in den weiteren Planungsprozess der berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh mit ein. Die eingegangenen Fragen werden im Rahmen eines allgemeinen FAQs zusammenfassend veröffentlicht. Die Anregungen für die Erdgeschossnutzung werden geprüft und die in Frage kommenden Mieter\*innen kontaktiert.