

Strategische Begleitung des berlinovo Wohnungsneubauvorhaben Ringslebenstraße 2

Abschlussdokumentation

Anlass und Ziel

Auf den Grundstücken Ringslebenstraße 1 und 2 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 Ringslebenstraße 2 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 Ringslebenstraße 2 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 Erdgeschossnutzung durch Gemeinschaft und altengerechter Services (z.B. ambulanter Pflegestützpunkt, Nachbarschaftstreff) und/oder Kleingewerbe für Quartiersversorgung (z.B. Bäcker, Kiosk) beworben.

Digitale öffentliche Informationsveranstaltung

Die digitale öffentliche Informationsveranstaltung wurde am Montag, den 27.09.2021, 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, vom Amtsleiter Herr Groth vom Stadtentwicklungsamt des Bezirks Neukölln, vom Design Director Herr Houben des beauftragten Architekturbüros AUKETT + HEESE sowie vom Geschäftsführer des Diakoniewerkes Simeon gGmbH Herr Dr. Unglaube, als potentieller Nutzer der Erdgeschossflächen. An der Veranstaltung nahmen insgesamt 37 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 dann während der Veranstaltung von den Zuständigen beantwortet wurden. Im Folgenden eine Auflistung der eingegangenen Fragen und Antworten nach Themenfeldern sortiert:

Bauprozesse/ Bautechnische Maßnahmen

› *Wann wäre Baubeginn?*

Antwort: Anfang 2022 wird voraussichtlich die Baugenehmigung vorliegen, Baubeginn des Neubauvorhabens wird dann bei einem idealtypischen Projektablauf für Ende 2022 avisiert. Die Anwohner*innen werden rechtzeitig über einen möglichen Baubeginn informiert.

› *Wie lange ist die Bauzeit?*

Antwort: Die Bauzeit wird sich voraussichtlich auf zwei Jahre belaufen.

› *Wie ist es mit Baulärm und Sichtschutz?*

Antwort: Uns ist bewusst, dass Bauarbeiten im Wohnumfeld zu Veränderungen im Wohngebrauch führen können. Lärm- und ggf. auch Staubentwicklung sind bei einem derartigen Bauvorhaben unvermeidlich, wir werden alles tun, um diese so gering wie möglich zu halten. Als Sichtschutz zwischen den Häusern werden die Bepflanzungen der Außenanlagen dienen, zudem wurden ausreichend Abstände zwischen den Häusern berücksichtigt.

› *Wird der Hubschrauber-Landeplatz (Haus 2) verlegt?*

Antwort: Auf dem Grundstück Ringslebenstraße 2 ist kein Hubschrauber-Landeplatz vorhanden.

- › *Gibt es aufgrund des zwei Jahre langen Baulärms eine Mietminderung? Wenn ja, wie hoch ist die Mietminderung für die Bestandsmieter?*
Antwort: Während der Baumaßnahmen werden wir gemäß den gesetzlichen Vorgaben prüfen, inwiefern eine Mietminderung gewährt wird. Dies wird im Einzelfall entschieden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.

Miete und Wohnform

- › *Ich bin Untermieter, mein Arbeitgeber Hauptmieter, im Bestandsgebäude der Ringslebenstraße 2. Meine Mietverträge sind immer befristet. Gibt es die Möglichkeit einen unbefristeten Mietvertrag als Hauptmieter bei der berlinovo zu bekommen?*
Antwort: Für ein solches Anliegen können Sie die Projektmailadresse (projekt-ringslebenstrasse@berlinovo.de) der berlinovo kontaktieren.
- › *Werden die Wohnungen möbliert oder unmöbliert vermietet oder beides?*
Antwort: Die Senioren-Wohnungen werden unmöbliert vermietet, die Apartment-Wohnungen werden möbliert angeboten.
- › *Besteht als Bestandsmieter die Möglichkeit sich für eine andere Wohnung in einem anderen Haus zu bewerben?*
Antwort: Ja, die Möglichkeit besteht. Für ein solches Anliegen können Sie die Projektmailadresse (projekt-ringslebenstrasse@berlinovo.de) der berlinovo kontaktieren.
- › *Kann man schon jetzt eine Wohnung für die Neubau-Häuser reservieren?*
Antwort: Nach Baubeginn können Sie sich beim Vermietungsservice melden und sich auf eine Warteliste setzen lassen.
- › *In welcher Preislage werden sich die neuen Wohnungen bewegen?*
Antwort: Aktuell können noch keine fixen Mietpreise genannt werden, die Mietpreise werden sich im unteren Preissegment befinden.
- › *Wie lautet die E-Mail-Adresse der Vermietungsabteilung?*
Antwort: Für ein solches Anliegen können Sie die Projektmailadresse (projekt-ringslebenstrasse@berlinovo.de) der berlinovo kontaktieren.

Mobilität/ Parkraum

- › *Ich vermisse ein Parkplatzmanagement, da das Parkplatzangebot halbiert und das Wohnungsangebot mehr als verdoppelt wird.*
Antwort: Im Vordergrund der Veranstaltung stand vor allem die Information über die Akteure sowie die Planung des Neubauvorhabens, weshalb das Parkraumkonzept nicht weiter vertieft dargestellt wurde. Im Rahmen der Vorplanung wurde durch ein Verkehrsplanungsbüro ein Verkehrskonzept zum ruhenden Verkehr erstellt. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt wie viele Stellplätze im Bestand und mit den zukünftigen Neubauten benötigt werden. Die ermittelten Bedarfe sind in die Planungen der Architekten eingeflossen und wurden ebenfalls mit dem Amt abgestimmt.

- › *Wo kann in Zukunft geparkt werden? Die Parkplätze auf dem Bestandsgebäude sind derzeit alle belegt.*
Antwort: Der Parkplatz auf dem Grundstück Ringslebenstraße steht seit längeren nicht mehr zur Verfügung. Der Bestandsparkplatz auf dem Grundstück Ringslebenstraße 2 soll im Zuge der Nachverdichtung behutsam sowie nachhaltig erweitert werden. Die entstehenden Parkplätze sind dann zukünftig durch die Neumieter sowie durch die Bestandsmieter anzumieten. Darüber hinaus sind nach dem Verkehrsgutachten Stellplätze im Straßenraum verfügbar.
- › *Zwischenzeitlich waren keine Schlüssel für die Schranken für den Parkraum verfügbar, und dass, obwohl die Parkflächen kaum genutzt aussahen (waren zu wenig Schlüssel verfügbar?). Wurde das bei der Parkraumbedarfsplanung berücksichtigt?*
Antwort: Die genannte Fläche ist durch die berlinovo nicht mehr anmietbar. Auf der Parkfläche an der Ringslebenstraße 2 sind derzeit noch Parkplätze verfügbar.
- › *Wird es überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder/ Zweiräder geben?*
Antwort: Ja, es wird sowohl im Untergeschoss als auch in den Außenanlagen Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder geben.
- › *Sind E-Ladestationen geplant?*
Antwort: E-Ladestationen für E-Autos werden in der Planung vorgehalten.
- › *Ist eine Tiefgarage geplant?*
Antwort: Es gibt im Untergeschoss Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder. PKWs müssen im Straßenraum und/oder auf den ausgewiesenen Parkflächen an den Gebäuden parken.

Rückfragen/ Anmerkungen zu den Entwürfen der Architekten

- › *Wie groß sind die Abstände der Neubauten zu dem Bestandsgebäude?*
Antwort: Mindestens 30 Meter.
- › *Warum gibt es zwei Balkontüren, wäre nicht eine Tür und ein Fenster sinnvoller?*
Antwort: Das Konzept des Entwurfes sieht ein offenes Haus mit viel Tageslicht vor, daher die bodentiefen Fenster.
- › *Sind die Balkone voneinander getrennt?*
Antwort: Ja, Trennwände zwischen den Wohnungen dienen als Sichtschutz. Die Balkone, bestehend aus perforiertem Blech, sorgen für ausreichend Privatsphäre.

Im Anschluss an die Rückfragen erfolgte ein kurzer Redebeitrag des Geschäftsführers des Diakoniewerkes Simeon gGmbH, der das Unternehmen sowie die möglichen Absichten und potentiellen Möglichkeiten vorstellte, die umgesetzt werden könnten, wenn es zu einer Anmietung der freien Räumlichkeiten in den EG-Zonen kommen würde. Daraufhin wurden die Teilnehmenden nach weiteren Anregungen für die ausgewiesenen, noch freien Erdgeschossflächen in den drei Neubauten gefragt. Im Rahmen einer Konsultation möchte die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbh geeignete Nutzungsbedarfe und -möglichkeiten für speziell ausgewiesene Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Neubauten ermitteln. Hierfür kommen in erster Linie Nutzungen durch Gemeinschaft und altengerechter Services (z.B. ambulanter Pflegestützpunkt, Nachbarschaftstreff) und/oder Kleingewerbe zur Quartiersversorgung (z.B. Bäcker, Kiosk) in Frage. Während der digitalen Veranstaltungen wurden folgende Anregungen abgegeben:

- › Nordic Walking – Verleih
- › nicht freizugängliche Abstellmöglichkeiten für Rollatoren etc.
- › Café, Imbiss ggf. mit kleinem Wintergarten (Winterbetrieb)
- › Fahrradstation am Mauerweg
- › Panorama-Bilder aus der Umgebung
- › Ein Pool

Beteiligung auf der Plattform „meinBerlin.de“

Im Zeitraum vom 28.09. bis 12.10.2021 bestand die Möglichkeit weitere Anregungen für die Erdgeschossnutzung über die Beteiligungsplattform „meinBerlin.de“ zu benennen. Im Folgenden werden die Anregungen der Teilnehmenden thematisch sortiert aufgelistet:

Gemeinschaft und altengerechter Service

- › technische Unterstützung für Senior*innen - *Hilfe bei technischen Fragen oder Computerkurse* | **2 Likes**
- › Raum für u.a. Sportangebote - *täglich wechselnde Sportangebote, wie z.B. Yoga, Zumba, Selbstverteidigung, etc.* | **2 Likes**
- › Allgemeine Sozialberatung Neukölln-Süd - *Beratung, Unterstützung im Umgang mit Ämtern und Behörden, Hilfe beim Ausfüllen von Antragsformularen, Unterstützung mit kompliziert formulierten Briefen, Weiterleitung an geeignete Hilfsangebote bei anhaltenden Problemen* | **0 Likes**

Gewerbliche Nutzung

- › Wachsalon (Nennung 2-mal) - *In der näheren Umgebung gibt es keinen Waschsalon, was vor allem für ältere Anwohner praktisch wäre; einen Waschsalon inkl. Café von einem Betreiber geleitet. Wäre dann mit Aufsicht und Begegnungsstätte zugleich. Gewünscht auch nach Rücksprache mit Mieter welche sich nicht direkt beteiligen* | **1 Like**
- › Internetcafé | **1 Like**
- › Bäckerei | **0 Likes**
- › Imbiss | **0 Likes**
- › Fahrrad-Verleih - *Möglichkeit sich Fahrräder auszuleihen, möglicherweise vergünstigte Preise/ Dauernutzung für Anwohner; ggf. auch auf andere Freizeitgeräte ausweitbar* | **2 Likes**

Zudem wurden Solaranlagen (**2 Likes**) auf dem Dach als weitere Anregung genannt.

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 mit potentiellen Nutzer*innen in Verbindung gesetzt.