

## **Gesprächsnotiz Austausch Objekt Flämingstraße HOWOGE / QM**

*Zeitpunkt:* 15.05.2017 / 15:00 Uhr bis 16:30 Uhr

*Ort:* Ferdinand-Schultze-Straße 71

*Thema:* Neubau in der Flämingstraße 70 auf dem ehem. Kaufhallengelände

### *Ausgangssituation HOWOGE:*

- Treucon Unternehmensgruppe Berlin setzt die Projektentwicklung und den Bau gemeinsam mit Kondor Wessels Bouw Berlin um, die HOWOGE kauft das schlüsselfertige Objekt
- eine erste Anwohner\*inneninformation ist via Postwurfsendung und Pressemitteilung durch Treucon in Abstimmung mit HOWOGE erfolgt
- neben Mietwohnungen soll auch eine Form von betreutem Wohnen im EG in einer Wohngemeinschaft entstehen

### *Ausgangssituation QM:*

- schwierige Vermittlung von Bauvorhaben im Gebiet (historisch bedingt durch das Stadtumbau Ost – Projekt „Ahrensfelder Terrassen“)
- Gestaltung der Außenflächen an den Übergängen Baugrundstück → öffentliches Land ist zu klären, insbesondere im Zusammenhang mit dem nachstehenden Aspekt
- Prüfung einer möglichen Antragstellung im Investitionspakt seitens des Straßen- und Grünflächenamtes für die Außengestaltung (insbesondere Wegebeziehungen zum und im Clara-Zetkin-Park)

### *Fragen an das Projekt:*

Laut ausliegender Bauplanung ist vorgesehen die Senke im Clara-Zetkin-Park als Sickerungsfläche für Regenwasser zu nutzen, ist angesichts der Topographie vor Ort zu befürchten, dass Wasser bei Starkregen stehen bleibt? → HOWOGE: Die Versickerung des Niederschlagswasser ist grundsätzlich über das eigene Grundstück zu realisieren, Dementsprechend wird das Entwässerungskonzept konzipiert werden. Gleichzeitig ist die Planung mit der Wasserbehörde abzustimmen. Das Entwässerungskonzept wird bei den kommenden Projektbesprechungen angefragt.

Ist die Schlotwirkung berücksichtigt wurden? → HOWOGE: Das Objekt liegt in einer Westwinddrift, es sollte keine Auswirkungen auf die Wohnqualität der umliegenden Wohnungen geben. Zumal die Bestandsbebauung höher ist als das entstehende Gebäude.

In Bezug auf die Außenanlagen liegen Schnittstellen zum Clara-Zetkin-Park vor. Die Feuerwehreinfaahrt ist z. B. auf öffentlichem Land geplant (Eintragung Baulast). Seitens des Bezirks sind Wege mit einer Bindungsfrist angelegt worden. Ist geplant die Wegebeziehung neu auszurichten bzw. wieder herzustellen? → HOWOGE / QM: Die Schnittstellen sind zunächst zu identifizieren. HOWOGE wird hierzu die aktuelle Planung

bei Treucon abfragen und zur Abstimmung an QM übergeben. Einige Punkte sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt bzw. ist zu prüfen ob ggf. bereits andere Festlegungen vorliegen. Sollen darüber hinaus gehende Festlegungen nötig sein, ist es ggf. sinnvoll, dass sich HOWOGE, Treucon, Hochbauamt und Straßen- und Grünflächenamt gemeinsam ins Benehmen setzen, um gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

Wenn das Projekt abgeschlossen ist und erkennbar wird, dass im direkten Umfeld Folgeinvestitionen erforderlich werden, ist die HOWOGE bereit diese zu stemmen? → HOWOGE: Ggf. besteht eine Möglichkeit über das Bestandsmanagement.

Ist eine zusätzliche Verschattung zu erwarten? → HOWOGE: Aufgrund des Sonnenlaufs ist davon auszugehen, dass das HOWOGE-Gebäude von den umliegenden 11-Geschosser (insbesondere im Süden) verschattet wird.

Für 166 Wohnungen werden 39 Parkplätze (Tiefgarage) und 16 Außenparkplätze (auf dem Grundstück) entstehen. Es besteht bei den Anwohnern die Befürchtung, dass sich im Umfeld die Problematik der Parkraumkonkurrenz verschärft. → HOWOGE: PKW-Stellplätze sind in Berlin planungsrechtlich nicht nachzuweisen. Demzufolge werden bereits mehr Stellplätze entstehen als planungsrechtlich notwendig. Der Aspekt ist zudem vor dem Hintergrund zu bewerten, dass andere Formen der Mobilität (ÖPNV, Car Sharing, Fahrrad) politisch gefördert werden sollen, zu bewerten. → QM: Die Wahrscheinlichkeit, dass umliegende Parkplätze (insb. Berlin Brandenburgische WoBauGen) „personalisiert“ werden und nicht mehr für die Allgemeinheit zugänglich sind. Letztlich werden die Neumieter die Situation tragen müssen.

Sind neben dem Wohnungsbau auch Spielflächen geplant? → HOWOGE: Ja, zum Clara-Zetkin-Park hin wird eine Spielfläche entstehen.

Wie wird mit dem Thema Sauberkeit umgegangen? → HOWOGE: Es gibt unternehmenseigene (bzw. von der Tochtergesellschaft HOWOGE Servicegesellschaft mbH) Hauswarte, die vor Ort tätig und ansprechbar sind. Das Thema Sauberkeit in den Beständen ist von zentraler Bedeutung und es wird sich intensiv darum bemüht. Auch das Thema Ruhestörung etc. wird durch sogenannte „mobile Hauswarte“ die in den Nachtstunden ansprechbar sind, behandelt.

Was genau ist im EG hinsichtlich des betreuten Wohnens geplant? → HOWOGE: Es ist eine Wohngemeinschaft mit 8 Zimmern geplant. Mit 2 Trägern sind weiterführende Gespräche geführt worden. Favorit ist ein Träger, der Mutter-Kind-Projekte (Erziehungs- und Familienhilfe) umsetzt. QM → Das wäre optimal, da im Gebiet bereits positive Erfahrungen (Projekt Jule → degewo) mit dieser Art von Maßnahme vorhanden sind und andere prekarierte Gruppen (Menschen mit Suchterkrankung, mit chronischer psychischer Erkrankung, mit Fluchterfahrung) derzeit vermehrt im Stadtteil untergebracht werden.

Welche Mietpreise sind zu erwarten? → HOWOGE: 60% der Wohnungen werden WBS-Bestand, die Restlichen werden im Durchschnitt unter 10 €/m<sup>2</sup> Mietfläche angeboten.

Wann ist Baustart und wann die geplante Fertigstellung? → HOWOGE: Die Abrissarbeiten haben begonnen. Die Grundsteinlegung soll Mitte/Ende Juli erfolgen. Der Bau soll im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein.

#### *Verabredungen und Absprachen*

HOWOGE:

- Es wird geprüft, ob eine Übermittlung der Lagepläne an das QM möglich ist. Entscheidend für die weitere Planung im Hinblick auf mögliche Investitionsmaßnahmen des Grünflächenamtes sind insbesondere die Übergänge von Baugrundstück zu öffentlichem Land.
- Die Möglichkeit der Einbeziehung der Anwohner\*innen bei der Grundsteinlegung wird geprüft. Alternativ könnte man ein „Anwohnerfest“ für Anwohner\*wohnerinnen organisieren, bei dem auch ein Infostand der HOWOGE für die Beantwortung von Fragen vorhanden sein sollte.
- Hinsichtlich der o. g. Fragen wird nochmals der Projektentwickler (Treucon) angesprochen. Ein mögliches Treffen zwischen o. g. Akteuren wird organisiert.
- stellt das Projekt ggf. auch noch einmal im Quartiersrat vor (falls erforderlich)

QM:

- übernimmt die Informierung der Bürger\*innen (zunächst auf der kommenden Quartiersratssitzung)
- sammelt Fragen der Bürger\*innen und übermittelt diese an die HOWOGE
- informiert anlassbezogen über das Kiezportal
- übermittelt den Kontakt von Fr. Gnirs (Berliner Wasserbetriebe)

#### *Allgemein*

- Beide Seiten halten sich gegenseitig auf dem Laufenden, sobald es hinsichtlich der oben besprochenen Themen neue Entwicklungen gibt.
- Man ist sich darüber im Klaren, dass es unter den gegebenen Umständen (vorliegende Baugenehmigung und Ankauf einer schlüsselfertigen Projektentwicklung durch HOWOGE) keine wirkliche Bürgerbeteiligung mehr geben kann. Das Wichtigste ist jetzt die Anwohner\*innen zeitnah zu informieren und Transparenz herzustellen.