

Quartiersperspektiven

Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-
Straße in Berlin Kreuzberg



Quartiersperspektiven

Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße in Berlin Kreuzberg

Synthese der Ergebnisse des informellen Beteiligungsverfahrens zwischen Oktober 2022 und März 2023 zur Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße.

Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung
Stadtrat Florian Schmidt
Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin

Koordination

LokalBau – neu für uns alle
Bezirkliche Strategie zur Förderung der Kooperativen Stadtentwicklung

Auftragnehmerin

asum GmbH
Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung
Thaerstr. 30d, 10249 Berlin

Stand: Juni 2024



Inhalt

1. Anlass und Ziel	4
2. Projektkennndaten.....	5
2.1 Lage und Beschreibung des Grundstücks	5
2.2 Ziele und Parameter für die Quartiersentwicklung	6
3 Formate des informellen Beteiligungsverfahrens.....	8
3.1 Sitzung des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung zur Franz-Künstler-Straße.....	8
3.2 StadtWERKSTATT #2	8
3.3 Workshop mit potenziellen Nutzer:innen.....	8
4 Quartiersperspektiven	9
Versorgendes Quartier.....	10
Verbindendes Quartier	12
Empowerndes Quartier.....	14
Resilientes Quartier	16

1. Anlass und Ziel

An der Franz-Künstler-Straße entsteht, entwickelt durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, ein neues Stück Stadt. Einige Eckpunkte der Planung sind bereits gesetzt: Wohnungen sollen entstehen, Teile davon als geförderter Wohnraum. Eine Grün- und Spielfläche ist geplant, ebenso wie eine Kita und Flächen für einen Supermarkt. Es werden Unterbringungsplätze für Geflüchtete gebaut, Teile davon sollen experimentell konzipiert sein. Die genauen Rahmenbedingungen für die Planung werden derzeit vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in einem Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Entwurf. Aus diesem werden konkrete Vorgaben hinsichtlich des Maßes (Dichte der Bebauung sowohl in der Höhe als auch in der Breite) und der Art (z. B. Wohnen) der baulichen Nutzung abgeleitet, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Parallel zu dem formellen Bebauungsplanverfahren hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in Zusammenarbeit mit LokalBau im Oktober 2022 die asum GmbH mit der Prozessbegleitung eines informellen Teilnahmeverfahrens beauftragt, das dem formellen Verfahren an die Seite gestellt wurde. Informell, weil es keine Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrens auf Grundlage des Baugesetzbuches gibt. Ziel für die Entwicklung des neuen Quartierszentrum ist es, dieses nicht als abgeschlossenen Raum für die dort Wohnenden zu entwickeln. Vielmehr soll ein offenes Quartier gestaltet werden, das die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und das Potenzial bereits organisierter bzw. noch zu aktivierender potenzieller Nutzer:innen miteinbezieht. Hierfür sollten die im Rahmen des formellen Bebauungsplanverfahren entwickelten Vorgaben und Planungsparameter durch eine begleitende informelle Beteiligung von Nachbarschaft, organisierter Zivilgesellschaft sowie von Expert:innen überprüft und entsprechend lokaler Bedarfe und Wünsche weiterentwickelt werden. Gleichzeitig sollten die Grundlagen dafür geschaffen werden, Planung und Umsetzung der Quartiersentwicklung an der Franz-Künstler-Straße für eine kooperative Zusammenarbeit mit potenziellen Nutzer:innen zu öffnen und Bedarfe von Nutzer:innen und Vorhabenträgerin frühzeitig zusammenzubringen. Ziele des bisherigen informellen Verfahrens waren damit den bestehenden Planungsstand zu reflektieren, Bedarfe und Ideen zu erkunden, Grundlagen für eine kooperative Planung durch die Einbindung potenzieller Nutzer:innen zu legen und schließlich die Ergebnisse so zusammenzuführen, dass erstens Handlungsempfehlungen für das konkrete Vorhaben an der Franz-Künstler-Straße gegeben und zweitens Erkenntnisse und Erfahrungen auch für andere Projekte nutzbar gemacht werden.

Hierfür werden die Rahmenbedingungen, Zielstellungen und Vorgaben des Projekts dargestellt (Kapitel 2). Anschließend werden die Ergebnisse aus den Formaten der informellen Beteiligung zu vier Quartiersperspektiven zusammengeführt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Auflistung aller genannten Anregungen¹, sondern um eine Synthese der zentralen Anforderungen, Bedarfe und Wünsche der Beteiligten in Bezug auf die Quartiersentwicklung.

¹ Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse kann den separaten Dokumentationen der Teilnahmeformate entnommen werden.

Die Dokumentation der StadtWERKSTATT #2 findet sich hier: <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/2023/12/franz-kuenstler-strasse-dokumentation-der-stadtwerkstatt-2/>

Die Dokumentation des Workshops mit potenziellen Nutzer:innen findet sich hier: <https://www.baustelle-gemeinwohl.de/2023/12/franz-kuenstler-strasse-dokumentation-des-workshops-mit-potenziellen-nutzerinnen/>

2. Projektkennndaten

**Grundstücksgröße:**

20.355 m²

Eigentümer:in:

Landeseigenes
Wohnungsunternehmen
(Gewobag)

Aktuelle Nutzung:

Unterbringung von
Geflüchteten in
sogenannten Tempo-
Homes, Garagennutzung,
leerstehende Gebäude
der Schreberjugend

2.1 Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich zentral im Ortsteil Kreuzberg, zwischen der Südlichen Friedrichstadt und dem Wassertorkiez. Es ist etwas unscheinbar an der Franz-Künstler-Straße, der Verbindungsstraße zwischen Alte Jakobstraße und Alexandrinenstraße, gelegen. Die Franz-Künstler-Straße wurde nach dem Zweiten Weltkrieg als Zubringer zu der damals geplanten Stadtautobahn durch Kreuzberg gebaut. Die Stadtautobahn wurde schließlich nicht gebaut und die „schräge Verbindung“ wird heute kaum noch für den Durchgangsverkehr genutzt.

Bisher befinden sich an der Nordseite der Franz-Künstler-Straße Garagen, die von hohen Bäumen eingewachsen sind. Zwischen den Bäumen stehen ehemals durch die Schreberjugend als Hostel genutzte Gebäude, die seit vielen Jahren leer stehen und auf Grund ihres desolaten Zustands zukünftig nicht erhalten werden können. Zwischen den Gebäuden hat sich durch wilde Vegetation ein grüner Raum ergeben.

Nördlich von diesem Grünraum verläuft die Grundstücksgrenze, an die als direkte Nachbarinnen die Waldorfschule Kreuzberg sowie der Waldorfkindergarten Kreuzberg angrenzen, welche von der Ritterstraße bzw. der Alten Jakobstraße erschlossen werden.

Entlang der Alte Jakobstraße stehen seit einigen Jahren sogenannte „Tempo-Homes“ – Container-Unterkünfte für Geflüchtete – auf dem Grundstück. Sie sollen perspektivisch vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) abgebaut werden, um anschließend die Entwicklung auf der Fläche zu ermöglichen.

Bauliche Struktur im Umfeld

Die umliegende Stadtstruktur bildet in besonderer Weise die zeithistorische Bau- und Architekturgeschichte Berlins ab. Neben einzelnen gründerzeitlichen Blockrandbebauungen insbesondere im Süden entlang der Gitschiner Straße wird die Umgebung vor allem durch die Nachkriegsarchitektur der 1960er und 1970er Jahre geprägt und ist von großen Wohnquartieren und Großwohnsiedlungen umschlossen.

Im Süden der Franz-Künstler-Straße liegt die „Spring-Siedlung“, eine Wohnbebauung in lockerer Zeilenbauweise.

Im Westen liegt das Jüdische Museum mit seiner markanten Architektur. Ein viel genutzter Durchgang und Radweg führt entlang des Jüdischen Museums über die Lindenstraße und die Franz-Klühs-Straße bis zur Friedrichstraße und zum Mehringplatz mit seiner charakteristischen runden Bebauung. Nördlich des Jüdischen Museums finden sich

mehrere Blöcke, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1987 unter der Prämisse der kritischen Rekonstruktion errichtet wurden und charakteristisch um halböffentliche Innenhöfe herum organisiert sind. In einem dieser Blöcke liegt die Berlinische Galerie mit ihrem belebten Vorplatz. Im Norden befindet sich im gleichen Block der architektonisch gemischte Komplex der Waldorf-Bildungseinrichtungen an der Ritterstraße.

Nach Osten schließen große Sportplätze und weitere Schulen an, hinter denen schließlich die Großwohnsiedlung Richtung Wassertorplatz liegt.

Soziale Situation im Umfeld

Das Grundstück liegt innerhalb eines der ärmsten Innenstadtgebiete von Berlin. Über die Hälfte (63 %) der Haushalte hat ein im Vergleich zu Berlin unterdurchschnittliches Einkommen², über ein Viertel der Haushalte liegt unterhalb der Armutsschwelle. Es besteht ein hoher Transferleistungsbezug, insbesondere auch in Haushalten, in denen Kinder leben ebenso wie in Haushalten mit Migrationsgeschichte. Viele Haushalte, darunter überproportional große Familienhaushalte, wohnen überbelegt, das heißt, sie haben weniger Zimmer als Personen im Haushalt leben zur Verfügung. Die Menschen in den umliegenden Gebieten sind daher in besonderem Maße auf eine gute Versorgung mit Frei- und Grünflächen, mit Angeboten des täglichen Bedarfs, mit niedrigschwelligen Nachbarschaftseinrichtungen sowie auf die Versorgung mit leistbarem Wohnraum angewiesen.

2.2 Ziele und Parameter für die Quartiersentwicklung

Wohnraum schaffen

Bei dem Grundstück an der Franz-Künstler-Straße handelt es sich um eines der letzten großen Nachverdichtungspotenziale im Ortsteil Kreuzberg. Dieses Potenzial soll ausgeschöpft werden, um einen Beitrag zu der dringend benötigten Versorgung mit (leistbarem) Wohnraum in Kreuzberg zu leisten. Es wird daher sowohl von Seiten des Bezirks als auch der Gewobag eine hohe bauliche Dichte zur Herstellung einer möglichst hohen Zahl von Wohnungen angestrebt. Ziel ist die Bereitstellung von **500 Wohnungen**.

Anteile von gefördertem Wohnraum schaffen

Ein Teil der Wohnungen entsteht als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Vorgaben aus der Berliner Wohnraumförderung (aktuelle Fassung von 2023). Auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind bei Schaffung neuen Baurechts über die Aufstellung eines Bebauungsplans mindestens 30 % der Geschossfläche der Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum zu erstellen. Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erhöht sich dieser Anteil auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den LWU auf **mindestens 50 %**.

Wohnraum für Menschen mit Fluchterfahrung schaffen

Auf Grund einer hohen Zahl berlinweit fehlender Plätze für die Unterbringung wohnungsloser Menschen, insbesondere solcher mit Fluchterfahrung, hat der Senat im Jahr 2018 jeweils zwei Standorte pro Bezirk für die Errichtung sogenannter MUFs 2.0 benannt. Zielstellung des Senats ist es demnach, dass in jedem Bezirk zusätzlich 1.000 Unterbringungsplätze für Geflüchtete entstehen. Die zwei vom Senat für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vorgesehenen Standorte sind das Areal Ratiborstraße/ Reichenberger Straße sowie das Grundstück an der Franz-Künstler-Straße/ Alte Jakobstraße. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat daraufhin das Konzept „Ankommen und Bleiben“ beschlossen. Dies sieht vor, die Unterbringungsplätze nicht in großformatigen Unterkünften zu organisieren, die ausschließlich von Menschen mit Fluchterfahrung bewohnt werden, sondern eine dezentrale Unterbringung an mehreren Standorten zu schaffen. Diese sollen als kleinteilige, multifunktional genutzte Gebäude entstehen und auf standortspezifischen und partizipativ entwickelten Konzepten aufbauen und weitere Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Trägerwohnungen oder Projekträume einschließen. Der Bezirk hat in einer Betrachtung 10 Potenzialstandorte identifiziert, einer davon ist der Standort an der Franz-Künstler-Straße³. Flankiert

² Gemessen am Median des Äquivalenzeinkommens, Gebiet Kreuzberg Nord, Sozialstudie asum 2022.

³ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2019): „Neuer Wohnraum, auch für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg. Ein partizipativer Ansatz dezentral neue,utzungsgemischte Räume zu schaffen“.

wird die Strategie von dem Ziel, mittelfristig neue Wohnflächen zu schaffen, um möglichst viele Menschen mit adäquaten Wohnungen statt mit räumlich beengten Unterbringungsplätzen versorgen zu können. Der Bezirk hat seither mehrere Studien in Auftrag gegeben, die wertvolle Hinweise geben wie der Bau, die Gestaltung und der Betrieb bedarfsgerecht und selbstbestimmt erfolgen können, darunter „Ankommen und Bleiben. Bauherr:innen für neuen Wohnraum auch für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg“⁴ von Coopdisco+ und „Wie sehen Unterkünfte für Geflüchtete in der Zukunft aus“⁵ von AG.URBAN.

Konkret für das Neubauvorhaben an der Franz-Künstler-Straße sind nach Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF), dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Gewobag die Umsetzung von drei Modellen geplant:

- Modell 1: 300 Unterbringungsplätze im MUF 2.0-Modell
- Modell 2: 75 Plätze als experimentelle Unterbringung
- Modell 3: Wohnen für besondere Zielgruppen

Exkurs MUF 2.0: Das MUF 2.0-Modell sieht in Abgrenzung zum Vorgängermodell vor, dass die Unterbringung von Beginn an als Gebäude mit normalen Wohneinheiten mit einer Größe von ein bis fünf Zimmern errichtet werden, die sich an den baulichen Standards des sozialen Wohnungsbaus orientieren. Hierbei ist nach wie vor eine Doppelbelegung von Räumen vorgesehen, sofern es sich um die „Unterbringung“ von Menschen mit Fluchterfahrung handelt. Das bedeutet, eine Ein-Zimmerwohnung ist mit zwei Menschen belegt, eine Zwei-Zimmerwohnung mit vier Menschen usw. Es werden keine separaten Aufenthaltsräume vorgesehen, vielmehr soll die Küche für den Aufenthalt geeignet sein. Die Unterkünfte müssen eine eigene Erschließung, i.d.R. durch ein:n Pförtner:in gesichert aufweisen, was u.a. auch Grenzen für eine Mischnutzung mit anderen Bedarfsgruppen setzt.

Exkurs experimentelle Unterbringung: Es ist bisher nicht einheitlich definiert, was unter dem Begriff „experimentelle Unterbringung“ verstanden wird. Derzeit diskutiert wird beispielsweise die Herstellung von Micro-Apartments. Diese könnten dann zu anderen Wohnformen zusammengefügt werden, indem beispielsweise mehrere Micro-Apartments um eine Gemeinschaftsfläche herum in einem Wohncluster organisiert werden.

Exkurs Wohnen für besondere Zielgruppen: In diesem Modell wird durch eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Gewobag, dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung (SenASGIVA) die Wohnraumversorgung im geförderten Bereich für besondere Zielgruppen sichergestellt, die eine Bleibe- bzw. Wohnperspektive im Quartier ermöglichen und fördern sollen. Als praxisorientiertes Instrument bzw. Verfahren unter der Federführung der Sozialen Wohnhilfe im Bezirk soll die Zusammenarbeit der Projektbeteiligten (Vorhabenträger, Fachverwaltungen und soziale Träger) geregelt, die Kontingente und Zielgruppen bedarfsgerecht gesteuert und die Integration von Geflüchteten und weiteren besonderen Zielgruppen in eigenen Wohnraum effizient gestaltet und begleitet werden.

Gewerbe, soziale und grüne Infrastruktur

Am Standort soll ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 999 m² Verkaufsfläche sowie bis zu 100 Kita-Plätze entstehen. Aus dem Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung ergeben sich in Abhängigkeit der entstehenden baulichen Dichte Vorgaben zur Schaffung öffentlicher Grünflächen sowie von Spielplätzen.

⁴ ARGE Ankommen und Bleiben/ Coopdisco + Quartierhandwerk (2021): „Projektbericht. Bauherr:innen für neuen Wohnraum auch für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg.“ Im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg.

⁵ AG Urban (2022): „Wie sehen Unterkünfte für Geflüchtete in der Zukunft aus?“ Im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg.

3 Formate des informellen Beteiligungsverfahrens

Grundlage für die vorliegende Quartiersperspektiven sind die Ergebnisse aus insgesamt drei partizipativen Formaten mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Zielgruppen, die in einem Zeitraum von Oktober 2022 bis März 2023 durchgeführt wurden.

3.1 Sitzung des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung zur Franz-Künstler-Straße

Das Fachgremium mit Expert:innen aus den Bereichen Stadtplanung, Städtebau, Architektur und Beteiligung wurde Bezirksamt ins Leben gerufen, um Ansätze kooperativer / gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung zu identifizieren, zu stärken und übertragbar zu machen. Gleichzeitig soll es ein Rahmen sein, in dem über konkrete Planungen im Bezirk diskutiert wird. Gegenstand der ersten Sitzung des Fachkreises im Dezember 2022 war die als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitete und bis dahin von Gewobag und Bezirk ausgewählte städtebauliche Vorzugsvariante für die Franz-Künstler-Straße. Aus dem Fachkreis gingen Anregungen für eine Überarbeitung dieser Vorzugsvariante hervor. Aus dem Kreis der Anwesenden bildete sich eine Arbeitsgruppe, die konkrete Entwurfskriterien für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs erarbeitete. Auf dieser Grundlage entstand ein neues städtebauliches Konzept, das als Arbeitsstand im Rahmen der nachfolgenden Beteiligungsformate vorgestellt und diskutiert wurde.

3.2 StadtWERKSTATT #2

Nachdem bereits im Rahmen einer ersten StadtWERKSTATT im Jahr 2021 Impulse für die Entwicklung des Neubau-Quartiers gesammelt und diskutiert wurden, folgte am 23. Februar 2023 eine zweite StadtWERKSTATT. Es handelt sich hierbei um ein durch den Bezirk in Kooperation mit LokalBau entwickeltes Format, um über aktuelle Themen und Planungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ins Gespräch zu kommen und mit Akteur:innen aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft gemeinsame Ideen zu entwickeln. Auf der StadtWERKSTATT wurde das durch den Fachkreis Kooperative Stadtentwicklung weiterentwickelte städtebauliche Konzept vorgestellt und in einem Workshopformat mit den Anwesenden Ideen, Anregungen und Erfahrungen u. a. zu Nutzungspotenzialen und Freiraumgestaltungen am Standort diskutiert und festgehalten. Ziel war es auch, Menschen kennenzulernen (aus der Nachbarschaft oder anderen organisierten Zusammenhängen), die konkret als zukünftige Nutzer:innen (für Wohnen, soziale/ gewerbliche/ nachbarschaftliche Erdgeschossnutzungen oder Freiraum- Gartenprojekte) am Standort in Frage kommen. So sollte es im Sinne einer kooperativen Standortentwicklung ermöglicht werden, interessierte Akteur:innen möglichst frühzeitig in die Planung einbinden und den weiteren Prozess mit allen beteiligten Akteuren gemeinsam gestalten zu können.

3.3 Workshop mit potenziellen Nutzer:innen

Ergänzend zur StadtWERKSTATT #2 wurde im März 2023 ein Workshop organisiert, der sich konkret an potenzielle Nutzer:innen aus den Bereichen (gemeinschaftliches) Wohnen/Wohngruppen, gemeinwohlorientierte gewerbliche, soziale, kulturelle Erdgeschoss- und Freiraumnutzung richtete, um ihre Bedarfe an die Planung und den Prozess sowie ihre Ressourcen für die Beteiligung im Verfahren zu erfahren und eine erste Vernetzung zu ermöglichen.

4 Quartiersperspektiven

Aus den Ergebnissen des informellen Beteiligungsverfahrens wurden durch die asum GmbH in Abstimmung mit den beteiligten Akteur:innen Quartiersperspektiven entwickelt. Dafür wurden die Anregungen, Bedarfe und Wünsche, die im Rahmen der StadtWERKSTATT und des Nutzer:innenworkshops diskutiert wurden, zu vier zentralen Leitbildern für die Quartiersentwicklung zusammengeführt. Ergänzend werden die im Rahmen des Fachkreises Kooperative Stadtentwicklung entwickelten Entwurfskriterien den Quartiersperspektiven zugeordnet und abschließend Empfehlungen für weitere Beteiligungsmöglichkeiten gegeben.

Teilweise werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der Quartiersperspektiven bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans geschaffen. Überwiegend sind es aber Spielräume bei der Planung, Programmierung, Vermietung und Nutzung, die für eine Annäherung an die Leitbilder der Quartiersentwicklung entscheidend sind und erst bei der Planung und Umsetzung relevant werden.

Für jede Quartiersperspektive wird ein Leitbild dargestellt sowie Anregungen und Bedarfe, die im Rahmen der Beteiligung ermittelt wurden, zugeordnet. Hierbei werden nicht alle Anregungen später umsetzbar sein. Vielmehr soll die Zusammenstellung eine Berücksichtigung und Abwägung der unterschiedlichen Bedarfe und Zielstellungen ermöglichen. Mit Hilfe einer Hinweis-Spalte werden einige dieser Abwägungsbedarfe bzw. möglicherweise greifende Einschränkungen sichtbar gemacht. So werden die Quartiersperspektiven erstens als Arbeitshilfe verstanden, um die Planung im fortlaufenden Prozess zielgerichtet zu konkretisieren und stellen zweitens einen Bewertungsrahmen dar, der herangezogen werden kann, um zukünftige Planungen oder unterschiedliche Planungsvarianten mit den ermittelten Bedarfen abzugleichen.

Versorgendes Quartier

Leitbild Das Quartier an der Franz-Künstler-Straße übernimmt eine versorgende Funktion – sowohl für die neuen Bewohner:innen als auch die umliegenden Nachbarschaften. Es versorgt Menschen mit und ohne Fluchthintergrund mit passendem Wohnraum und berücksichtigt dabei die bekannten lokalen Bedarfe nach Leistbarkeit und Größenstruktur von Wohnungen. Es sichert die Deckung von Grundbedarfen über die Bereitstellung von Nahversorgungsangeboten, an denen es in der Umgebung bereits jetzt teilweise fehlt. Es stellt vielfältig nutzbare Grün-, Frei- und Spielflächen bereit und versorgt die Bewohner:innen so mit wohnungsnahen Erholungsflächen im Außenraum, auf die sowohl die bestehende Nachbarschaft als perspektivisch auch die zukünftigen Bewohner:innen im besonderen Maße angewiesen sind.

Anregungen und Bedarfe aus der Beteiligung

Hinweise

Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum

- Bedarf nach leistbarem Wohnraum: Umsetzung eines hohen Anteils von Sozialwohnungen, möglichst über den in der Kooperationsvereinbarung zwischen den LWU und dem Senat vereinbarten Anteil von 50 % hinaus
- Bedarf nach großen Wohnungen, die für Familien oder größere Wohngruppen/ Wohngemeinschaften geeignet sind. Prüfung, ob eine Herstellung von Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern möglich ist
- Bedarf nach Wohnraum für junge Menschen aus den umliegenden Quartieren, die derzeit (häufig überlegt) noch zuhause wohnen

Die Neubaupraxis der LWU sowie die Wohnraumförderbestimmungen sehen in der Regel Wohnungen mit 1-5 Zimmern vor.

Nahversorgung

- Supermarkt, Drogerie
- Marktplatz/Wochenmarkt
- Vielfältige Angebote (Essen, Trinken, Einkaufen) sowie niedrigschwellige Angebote im öffentlichen Raum (Flohmarkt)

Voraussetzungen für die Einrichtung eines Marktes / Flohmarkts hängen mit der Freiraumgestaltung zusammen. Hier gilt es Bedarfe nach grünen, nicht versiegelten Flächen (s.u.) mit dem Wunsch nach einem Marktplatz abzuwägen.

Grün- und Freiflächenversorgung

- Teilräume mit unterschiedlichem Charakter, um möglichst viele sowie zielgruppenspezifische Bedarfe an die Freiraumnutzung zu befriedigen und gleichzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden. Bedarfe umfassen:
 - o stille Rückzugsorte (Liegewiese zum Lesen und Verweilen),
 - o Begegnungs- und Austauschräume mit vielfältiger Nutzbarkeit z.B. über Stadtmöbiliar im Außenbereich (u.a. Tischtennis, Picknick-Tische, Grillmöglichkeiten, Brettspiele),
 - o Räume für bestimmte Bedarfsgruppen wie Kinder und Jugendliche (Wasserspielplatz, öffentliche Außenflächen mit WLAN und Überdachung, Grillplatz, Graffiti-Wände)
- Winternutzung von Freiflächen ermöglichen
- Notwendige Regulierung mitdenken (z.B. in Bezug auf Hunde)
- Möglichst viel Teilgrün, Stadtplatz nicht vollständig versiegeln

Städtebauliche Stellschrauben

- **Vielfältige Freiräume entstehen lassen:** Baukörper werden so angeordnet und gestaltet, dass vielfältige Frei- und nutzbare Zwischenräume entstehen. Freiräume mit unterschiedlichem Charakter können dann Rückzugs- und/oder Begegnungsraum für unterschiedliche Gruppen und Bedürfnisse sein.
- **An der Sonne orientieren:** Nach dem Motto „Licht und Luft“ soll die Stellung und Anordnung von Baukörpern so erfolgen, dass ein höchstmöglicher Anteil von Wohnungen gut belichtet ist und wichtige Freiräume (hier der Kitagarten) nicht verschattet werden.

Weitere optionale Beteiligungsmöglichkeiten

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Zielgruppenspezifische Beteiligungsformate zur Freiraumgestaltung, z.B. mit Kindern und Jugendlichen, Menschen mit Fluchterfahrung, Senior:innen, Nachbar:innen

Verbindendes Quartier

Leitbild Das Quartier an der Franz-Künstler-Straße übernimmt eine verbindende Funktion und denkt die Verknüpfung mit den umliegenden Nachbarschaften sowie die Beziehungen der Nachbar:innen innerhalb des neuen Quartiers mit. Über Wegeverbindungen werden Brücken zu den umliegenden Quartieren geschaffen. Die Erschließung innerhalb des Quartiers orientiert sich an Bedürfnissen nach guter Erreichbarkeit aller Funktionen bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung des Sicherheits- und Rückzugsempfindens der Bewohner:innen. Es entstehen Möglichkeitsräume für Begegnung und Austausch der Bewohnerschaft im Innen- und Außenraum. Es wird geprüft, inwiefern Gemeinschaftlichkeit im Wohnen unterstützt werden kann.

Bedarfe und Anregungen aus der Beteiligung

Zusammenleben und Zusammentreffen im Quartier

- gemeinschaftliche, auch inklusive Wohnformen: als Hausgemeinschaft oder in Form von Wohnclustern
- gemeinschaftlich nutzbare Räume / Treffpunkte (kommerziell und nicht-kommerziell), z.B.:
 - o Gemeinschaftsgarten (möglichst barrierefrei mit Hochbeeten, befahrbaren Wegen, Sitzmöglichkeiten),
 - o multifunktionale Räume oder Werkstätten im Erdgeschoss,
 - o Shisha-Bar,
 - o Geflüchteten- oder Nachbarschafts-Café
- Mit dem Wunsch nach Gemeinschaftlichkeit geht häufig auch ein Wunsch nach Flexibilität und Diversität von nutzbaren Räumen im Innen- und Außenraum einher
- Möglichst wenig Unterschiede zwischen Wohnraum für Menschen mit und ohne Fluchterfahrung
- Langfristige Bleibeperspektive von Menschen mit Fluchterfahrung (Fluktuation bringt Unruhe, gefährdet sozialen Zusammenhalt)
- Pflege und Instandhaltung sowie Regulierung von Flächen (Hunde) als Stellschraube für gutes nachbarschaftlichen Miteinander und sozialen Zusammenhalt
- Soziale Kontrolle des öffentlichen Raums durch Erdgeschossnutzung

Verbindung mit der Umgebung

- Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren schaffen; Berücksichtigung von Barrierefreiheit

Hinweise

Es bestehen hohe Anforderungen an das Projekt sowie übergeordnete Fragestellungen und Hürden in Bezug auf die Planung, Gestaltung und Vergabe gemeinschaftlicher Wohnformen. Die Umsetzung von Bedarfen nach leistbarem Wohnraum sowie wohnungsbegleitender Angebote sind mit Bedarfen nach gemeinschaftlichen Wohnformen abzuwägen.

Bei gemeinschaftlich genutzten sowie nicht-kommerziell genutzten Räumen stellen sich Fragen nach der Finanzierung/ Anmietung bzw. Bewirtschaftung der Räume.

Städtebauliche Stellschrauben

- **Verbindungen schaffen:** Wegeverbindungen werden so angelegt, dass sie eine alltagsnahe, bedürfnisgerechte und angstfreie Bewegung innerhalb des Quartiers ermöglichen und über die Aufnahme bestehender Verbindungen das neue Quartier mit der Umgebung verknüpfen.
- **Mit dem Umfeld kommunizieren:** Das städtebauliche Konzept reagiert auf die umliegenden Räume und schafft Verbindungspunkte im Außenraum, indem bestehende Freiräume beispielsweise nicht nur neue Gebäude begrenzt, sondern als Freiraum oder Wegeverbindung weitergeführt werden.
- **Stadtgefühl über die Gestaltung der Baukörper schaffen:** Eine Selbstähnlichkeit der Baukörper kann zu einem einheitlichen Stadt- bzw. Quartiersgefühl beitragen, indem ein Quartier „aus einem Guss entsteht“ und als solches erkennbar ist. Variationen und Abwandlungen sind möglich und mit Blick auf die entstehenden Zwischen- und Freiräume ggf. auch nötig.
- **Wohn- und Gewerbeformen mitdenken:** Form und Dimension von Baukörpern sowie Geschosshöhen bestimmen zu relevanten Anteilen, welche Wohn- und Gewerbeformen im Inneren konzipiert werden können. Über eine höhere Tiefe von Baukörpern können gemeinschaftliche Wohnformen, beispielsweise Cluster-Wohnungen gefördert werden. Höhere Geschosshöhen im Erdgeschoss ermöglichen Gewerbenutzungen oder Mischformen wie Atelierwohnen.

Weitere optionale Beteiligungsmöglichkeiten

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Zielgruppenspezifische Beteiligungsformate zur Freiraumgestaltung z.B. mit Kindern und Jugendlichen, Menschen mit Fluchterfahrung, Senior:innen, Nachbar:innen
- Beteiligungsformate zur Programmierung und Konzipierung von Gemeinschaftsräumen

Fachlicher Austausch

- Workshop/Fachgespräch: Konzipierung, Finanzierung und Vergabe von gemeinschaftlichem Wohnraum
- Workshop/Fachgespräch: Konzipierung, Finanzierung und Bewirtschaftung von kulturell, sozial, gewerblich und/oder gemeinschaftlich genutzten Erdgeschosszonen

Empowerndes Quartier

Leitbild Angebote im Innen- und Außenraum zielen darauf ab, die Bewohner:innen zu einem selbstbestimmten Leben zu befähigen, sie im Alltag zu unterstützen und Perspektiven aufzuzeigen. Konkrete Beratungsangebote unterstützen bei der Bewältigung alltäglicher Fragen. Gemeinschaftlich genutzte Räume ermöglichen Austausch und gegenseitige Unterstützung innerhalb der Bewohnerschaft und stärken den sozialen Zusammenhalt. Gewerbliche und kulturelle Erdgeschossnutzungen finden Anknüpfungspunkte zum Quartier und unterstützen die Bewohner:innen über bedarfsgerechte Angebote, Mitgestaltungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten in ihrem Alltag und in ihrer Entfaltung.

Bedarfe und Anregungen aus der Beteiligung

Arbeiten und Lernen

- Gewerbebegründungen ermöglichen (räumlich, organisatorisch): Möglichkeitsräume für migrantische Gründung/ Gründung aus der Nachbarschaft, Ausbildungsmöglichkeiten für junge Menschen aus umliegenden Quartieren
- Arbeitsmöglichkeiten schaffen: Projekträume für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Senior:innen), Co-Working-Spaces, Ateliernutzung in Verbindung mit integrativen Projekten
- Kultur-Gewerbe mit Synergien für Nutzungen in der Umgebung, Gewerbe mit gemeinnützigem, nachbarschaftlichem Anspruch
- Nicht-kommerzieller Ort für bspw. Veranstaltungen, Lesungen, Proben, Lernen
- Prüfung alternativer Vermietungs- und Bewirtschaftungsmodelle: Gewerbegeossenschaft, Gewerbeträger, Nachbarschaftsverein

Rat und Unterstützung finden

- Beratungsangebote für Menschen mit Fluchterfahrung > auch gegenseitige Unterstützung von Nachbar:innen durch Begegnungsräume
- Bedarfe des bezirklichen Jugendamts: Fläche für ein Beratungskonzept mit Fokus auf Bewohner:innen mit Fluchterfahrung, inkl. Räumlichkeiten für Beratung, Wohnscouting, Beratung von Menschen mit Behinderung, Berufsscouting/ Empowerment und ein Nachbarschaftscafé mit Küche

Kinder und Jugendlichen fördern

- bestehendes Angebot im Innen- und Außenraum für Kinder und Jugendliche stärken; neue Angebote der Jugendsozialarbeit (v.a. mobil, Streetworker), Gesundheits- und Förderinfrastruktur (Logopädie, Kinderarzt) schaffen
- Vom bezirklichen Jugendamt angemeldete Bedarfe: ggf. Raum für die Jugendsozialarbeit der mobilen Outreach-Teams

Teilhabe und Selbstwirksamkeit

- Mitgestaltung ermöglichen: Teilhabe an Beteiligungsprozessen fördern, insb. von Menschen mit Fluchterfahrung, Gestaltung einzelner Elemente in Wohnung und im Wohnumfeld bis hin zum Selbstausbau von (Wohn-)Räumen

Hinweise

Bei gemeinschaftlich und nicht-kommerziell genutzten Räumen sowie geteilten Arbeitsräumen stellen sich Fragen hinsichtlich der Finanzierung, Vermietung, Bewirtschaftung und Organisation der Räume.

Städtebauliche Stellschrauben

- **Wohn- und Gewerbeformen mitdenken:** Form und Dimension von Baukörpern sowie Geschosshöhen bestimmen zu relevanten Anteilen, welche Wohn- und Gewerbeformen im Inneren konzipiert werden können. Über eine höhere Tiefe von Baukörpern können gemeinschaftliche Wohnformen, beispielsweise Cluster-Wohnungen gefördert werden. Höhere Geschosshöhen im Erdgeschoss ermöglichen Gewerbenutzungen oder Mischformen wie Atelierwohnen.

Weitere optionale Beteiligungsmöglichkeiten

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Einbindung von Menschen mit Fluchterfahrung

Fachlicher Austausch

- Workshop/Fachgespräch: Konzipierung, Finanzierung und Bewirtschaftung von kulturell, sozial, gewerblich und/oder gemeinschaftlich genutzten Erdgeschosszonen

Resilientes Quartier

Leitbild Über die Beteiligung unterschiedlicher Akteur:innen entsteht ein bedarfsgerechtes Quartier. Dies sichert eine hohe Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner:innen und die bestehende Nachbarschaft, schafft Identifikation über Mitgestaltung und trägt damit zur Widerstandsfähigkeit des Quartiers bei. Durch die Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Selbstwirksamkeit, bedarfsorientierte Nutzungen und Räumen und die Berücksichtigung von Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung entsteht ein krisenfestes Quartier. Die Erfüllung der hohen Ansprüche, die an die Quartiersentwicklung bestehen, werden als Gemeinschaftsaufgabe verstanden und Kräfte der beteiligten Akteur:innen gebündelt.

Bedarfe und Anregungen aus der Beteiligung

Hohe Qualität/Modellcharakter

- Mit Blick auf die Besonderheiten und Problemlagen der umliegenden Quartiere, der hohen geplanten Verdichtung und Überlagerung unterschiedlicher Bewohner:innengruppen mit und ohne Fluchterfahrung, sollte nicht nur ein bestehender Status Quo umgesetzt werden, sondern ein Projekt mit Modellcharakter entstehen.

Beteiligung und Mitgestaltung

- Weiterführung des dialogischen Prozesses, Einbindung potenzieller Nutzer:innen. Wenn dies umgesetzt wird, braucht es dafür:
 - o Klarheit über den Prozess, die zeitliche Abfolge und konkrete Planungen sowie Verbindlichkeit
 - o Beteiligungsformate, die mit Lohn- und Care-Arbeit kombinierbar und möglichst niedrigschwellig sind
 - o Sinnvolle Bündelung bestehender Ressourcen und gute Planung, um Überlastung der Beteiligten (z.B. durch zu häufig stattfindende Runden) zu vermeiden
 - o Kommunikationsmöglichkeiten, z.B. E-Mail-Verteiler

Anpassungsfähigkeit

- **Nutzung des Vorhandenen:** Garagen oder Gebäudestruktur als Ankerpunkt für Neuentwicklung
- **Vielfältig nutzbare Erdgeschossflächen, Umnutzbarkeit** von gewerblichem Erdgeschoss für Wohnzwecke bzw. Mischnutzungen

Klimaschutz & Klimaanpassung

- Möglichst umfassender Erhalt der Bestandsbäume
- Lokale Versickerungstechnik, kreislaforientierte Wassersysteme, Retentionsflächen, Solar auf den Dächern

Hinweise

Auf Grund der Bausubstanz sowie Schwierigkeiten bei der Nutzung ist derzeit kein Erhalt von Bestandsstrukturen (Gebäude auf dem Grundstück, Garagen) geplant.

Ggf. werden Baumfällungen durch die Baustelleneinrichtung unumgänglich.

Städtebauliche Stellschrauben

- **Mit den Bestandsbäumen planen:** Mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassung kommt dem Erhalt von Bestandsgrün eine wichtige Bedeutung zu. Wertvolle Bestandsbäume sollten weitestgehend in der Planung berücksichtigt und Baumfällungen vermieden werden. Ein Baumerhalt ist dabei nicht nur von der Entwurfsplanung, sondern auch von weiteren Faktoren wie der Bodenbeschaffenheit und der Baustellenerschließung abhängig. Dies sollte frühzeitig geprüft werden.
- Ggf. bauliche Struktur / Erhalt einer Bestandsstruktur zur Nutzung als Beteiligungsplattform während des weiteren Prozesses

Weitere optionale Beteiligungsmöglichkeiten

Öffentlichkeitsbeteiligung

- Fortlaufende Information bisher Beteiligter sowie Interessierter über den Prozess, die bisherigen Beteiligungsergebnisse (digital und analog) sowie den Umgang mit den Beteiligungsergebnissen
- Aufsuchende Beteiligung im Vorfeld der Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren > Ziel: Information und Befähigung, im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung zu beziehen

Fachlicher Austausch

- Fortlaufender Austausch zwischen den beteiligten Akteur:innen