Neubauvorhaben „Marchlewskistraße 85“

Dokumentation des kooperativen Beteiligungsverfahrens

Einleitung

Bereits seit einigen Jahren gibt es bei der Bewohnergenossenschaft den Wunsch und den Bedarf, den Bestand um alters- und familiengerechte Wohnungen zu erweitern. Daraus entstanden die Überlegungen, den hinteren Teil des Grundstücks Marchlewskistraße 81-87 zu bebauen, denn das Grundstück gehört bereits der Genossenschaft und bietet noch Platz für ein weiteres Gebäude. Das Grundstück Marchlewskistraße 81-87 ist zurzeit nur direkt an der Straße bebaut. Die Hausnummer 85 ist derzeit nicht vergeben.

Voraussichtlich bis 2021 soll ein Haus mit ca. 20 Wohnungen entstehen. Auch besondere Wohnformen sollen in dem Neubau ermöglicht werden. Außerdem könnte in dem Haus die Geschäftsstelle der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG sowie ein Mitgliedertreffpunkt untergebracht werden.

Das Grundstück Marchlewskistraße 81-87 ist zurzeit nur direkt an der Straße bebaut; die bestehenden Gebäude sind rot eingezeichnet.

Mitgliederbeteiligung – ein kooperatives Verfahren

Um interessierte Mitglieder, potenzielle künftige Wohnungsnutzerinnen[1], die Bewohnerschaft in den Bestandsgebäuden auf dem Grundstück sowie Aufsichtsrat und Mitarbeiter der Genossenschaft frühzeitig in den Diskussions- und Planungsprozess einzubeziehen, hat der Vorstand entschieden ein kooperatives Beteiligungsverfahren durchzuführen. Mit Unterstützung zweier externer Berater sollte festgestellt werden, ob es ein ausreichend großes Interesse an neu zu errichtenden Wohnungen gibt, welche Eigenschaften diese haben sollten, ob und welche Bedenken und Risiken gegen das Vorhaben sprechen.

Bewohner der Bestandsgebäude auf dem Grundstück

Durch eine Bebauung des hinteren Grundstückteils wären die Bewohnerinnen der Bestandsgebäude auf dem Grundstück direkt betroffen. Daher stand die Information dieser Personengruppe an erster Stelle. In mehreren Briefen an alle Haushalte wurden die Bewohner über das Vorhaben und die Beteiligungs-möglichkeiten informiert. In der Folge haben mehrere Bewohner ihr Interesse daran bekundet, sich an der Diskussion zu beteiligen und/oder eine Wohnung im neuen Gebäude zu beziehen.

Planungsbegleitgruppe (PBG)

Zeitgleich mit der Veröffentlichung des geplanten Neubauvorhabens auf der Website startete die Bewohnergenossenschaft das Interessenbekundungsverfahren. Dieses richtete sich auch an Personen, die bislang noch nicht Mitglied der Genossenschaft sind. Ein im ersten Schritt auszufüllender Fragebogen gab Aufschluss sowohl über die aktuelle und die gewünschte Wohnsituation als auch über die Motivation, sich am Planungsprozess zu beteiligen und die Bereitschaft, bei Bezug des Neubaus auch eine Nettokaltmiete zwischen 9 und 11 €/m² zu zahlen.

Die Rückmeldungen der Interessierten erfolgte umgehend. Nachfolgende Zahlen wurden erreicht:

- zur Mitgliederversammlung, Stand: 28.11.2018
  44 Interessenten, davon 19 Mitglieder, davon 6 direkt vom Grundstück

1 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Nachfolgenden bei Personenbezeichnungen jeweils nur ein grammatisches Geschlecht verwendet. Es sind jedoch immer alle Geschlechter gleichermaßen gemeint.

- zur Auswahl der Planungsbegleitgruppe, Stand: 07.01.2019
  52 Interessenten, davon 25 Mitglieder, davon 7 direkt vom Grundstück
- zum Workshop, Stand: 10.03.2019
  61 Interessenten, davon 28 Mitglieder, davon 7 direkt vom Grundstück

Für den Diskussionsprozess in einem arbeitsfähigen Kreis haben Vorstand und Mitarbeiterinnen aus den eingegangenen Interessensbekundungen 30 Interessierte für die PBG ausgewählt, davon 19 Mitglieder, davon drei direkt vom Grundstück. Hierbei wurden unterschiedliche Nachfragegruppen berücksichtigt.

Die Wünsche und Vorstellungen der Menschen in der neu formierten Gruppe wurden in einem erweiterten Interessenbekundungsverfahren abgefragt.

Die Interessierten, die nicht für die PBG ausgewählt wurden, werden auf Wunsch über die weitere Entwicklung sowie ggf. über zukünftige weitere Neubauprojekte der Genossenschaft informiert.

Das Auftakttreffen der PBG diente neben dem gegenseitigen Kennenlernen insbesondere der Information zur Aufgabenstellung an die Architekturbüros und zum weiteren Ablauf.

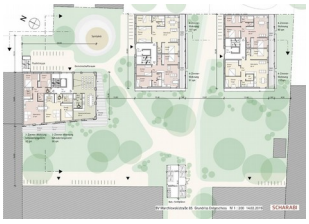
Beim zweiten Treffen der PBG stand die Vorstellung der Grundideen der drei Konzeptstudien im Mittelpunkt. Nach einem Austausch über die Entwürfe bewerteten die Teilnehmer die Ideen anhand vorgegebener Kriterien (z.B. Wohnungsgrundrisse, Außenanlagen, Gestaltung des Gebäudes).

Teilnehmer 1. Treffen: 26 Personen aus 23 Haushalten, davon 18 Mitglieder

Teilnehmer 2. Treffen: 20 Personen aus 17 Haushalten, davon 13 Mitglieder

Konzeptstudien

Um eine möglichst große Bandbreite an Ideen für den geplanten Neubau zu erhalten, fragte die Bewohnergenossenschaft im September 2018 bei neun Architekturbüros an, ob Interesse an der Entwicklung einer Konzeptstudie besteht und dafür Kapazitäten vorhanden sind. Acht Büros haben daraufhin ihre Bereitschaft erklärt.



Auf Grundlage vorgelegter Kurzporträts und Referenzobjekte haben die Mitarbeiter der Geschäftsstelle folgende Büros ausgewählt, die Mitte November 2018 beauftragt wurden:

- swp – SchäferWenningerProjekt
- Scharabi
- Anne Lampen Architekten

Zeitnah zur Beauftragung konnten die Büros in einem Rückfragenkolloquium ihr grundsätzliches Aufgabenverständnis überprüfen. Nach der internen Zwischenpräsentation der ersten Konzeptideen in der Geschäftsstelle wurden die Anforderungen gemäß der Aufgabenstellung konkretisiert, z.B. hinsichtlich des Gemeinschaftsraums, der Keller und der Müllstandsfläche.

Am 14.02.2019 stellten die Architekten die Konzeptstudien in der Fotogalerie vor Mitgliedern des Aufsichtsrats, dem Vorstand und Mitarbeitern der Geschäftsstelle vor.

Workshop

Den Abschluss der ersten Phase des Beteiligungsverfahrens bildete ein ganztägiger Workshop mit allen Beteiligten in der Dathe-Schule. Dabei stellten die drei Architekturbüros ihre Ideen vor und beantworteten Fragen zu ihren Konzeptstudien.

Insgesamt 62 Personen haben an der Veranstaltung teilgenommen: neben Bewohnern der Bestandsgebäude waren das Mitglieder der Planungsbegleitgruppe, interessierte Genossenschaftsmitglieder aus anderen Häusern, der Vorstand, Mitglieder des Aufsichtsrats, Mitarbeiter der Geschäftsstelle, die beauftragten externen Berater sowie Vertreter der Architekturbüros. Aus den Bestandsgebäuden war knapp ein Drittel aller 45 Haushalte vertreten. Gemeinsam haben sich die Teilnehmer des Workshops ausführlich mit den Konzeptstudien der drei Architekturbüros beschäftigt und in unterschiedlichen Konstellationen verschiedene Teilaspekte diskutiert. Am Ende wurde in geheimer Abstimmung ein Meinungsbild erstellt.

Aufsichtsrat	4
Vorstand/Mitarbeiter der Geschäftsstelle	6
Bewohner MA81-87	13
Weitere interessierte Mitglieder	16
Interessierte Nicht-Mitglieder	10
Abstimmungsberechtigte	49
Abgegebene Stimmen	44
Für das Neubauprojekt	38
Gegen das Neubauprojekt	6

Grundlage soll danach eines der Konzepte der Architekturbüros Scharabi oder Anne Lampen sein, die beide etwa gleich viele Stimmen bekamen.

Während der Diskussion wurden zahlreiche Fragen zu Teilaspekten eines neuen Gebäudes aufgeworfen, die Vorstand und Mitarbeiter in der Folge zu Themenfeldern bündeln und intern weiter bearbeiten:

- Gemeinschaftsraum (Bedarf, Konzept, Größe, Bespielung)
- Büroräume für Geschäftsstelle (Lage im Gebäude, Größe, Aufteilung Räume)
- Clusterwohnung (Konzept, Träger, Partner, Organisation)
- Geschossigkeit (Höhenentwicklung der Gebäude, Wohnungsanzahl)
- Grundrisse (Flure, Wohnküchen, Bäder mit Fenster, Größe Schlafzimmer, Flexibilität, 3-Z-Whg.)
- Abstandsflächen (Bebauung an der Grundstücksgrenze, Nachbarn)
- Außenanlagen (Grünanlagen, Wege, Erschließung auf dem Grundstück, Müllplatz, Fahrräder)
- Dachterrasse(n)
- Keller
- Ökologie / Holzbau
- Haustechnik (Energie usw.)

Auf dieser Grundlage wird der Vorstand eine Beschlussvorlage für den Aufsichtsrat erstellen.

Chronologie

Datum	Architekturbüros	Bewohner MA81-87	Planungsbegleitgruppe (PBG)	weiteres
Sep. 2018				Information der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle
01.10.2018		Information per Brief		
04.10.2018				Veröffentlichung auf Website: Interessentensuche
10.10.2018	Anfrage an neun Büros			Aufsichtsratssitzung: Information
07.11.2018				Rundbrief an alle Mitglieder mit Vorstellung des Vorhabens
12.11.2018	Auswahl der drei zu auftragenden Büros			
13.11.2018	Beauftragung von drei Büros			
23.11.2018	Rückfragenkolloquium			
28.11.2018				Mitgliederversammlung: Vorstellung des Projekts und des Beteiligungsverfahrens
13.12.2018	Präsentation der Zwischenergebnisse (Geschäftsstelle)			
19.12.2018		Information über Zwischenstand per Brief		
07.01.2019			Zusammenstellung der PBG aus den eingegangenen Interessensbekundungen	
16.01.2019			PBG-Auftakttreffen	
14.02.2019	Präsentation der Konzeptstudien vor Mitarbeitern und Aufsichtsrat			
27.02.2019			Zweites PBG-Treffen	
10.03.2019		Workshop mit allen Beteiligten		
18.03.2019		Dank und Information zu Workshop		
21.03.2019			Dank nach Workshop und Ausblick	

Anhang (kompakt)

Ablauf Workshop

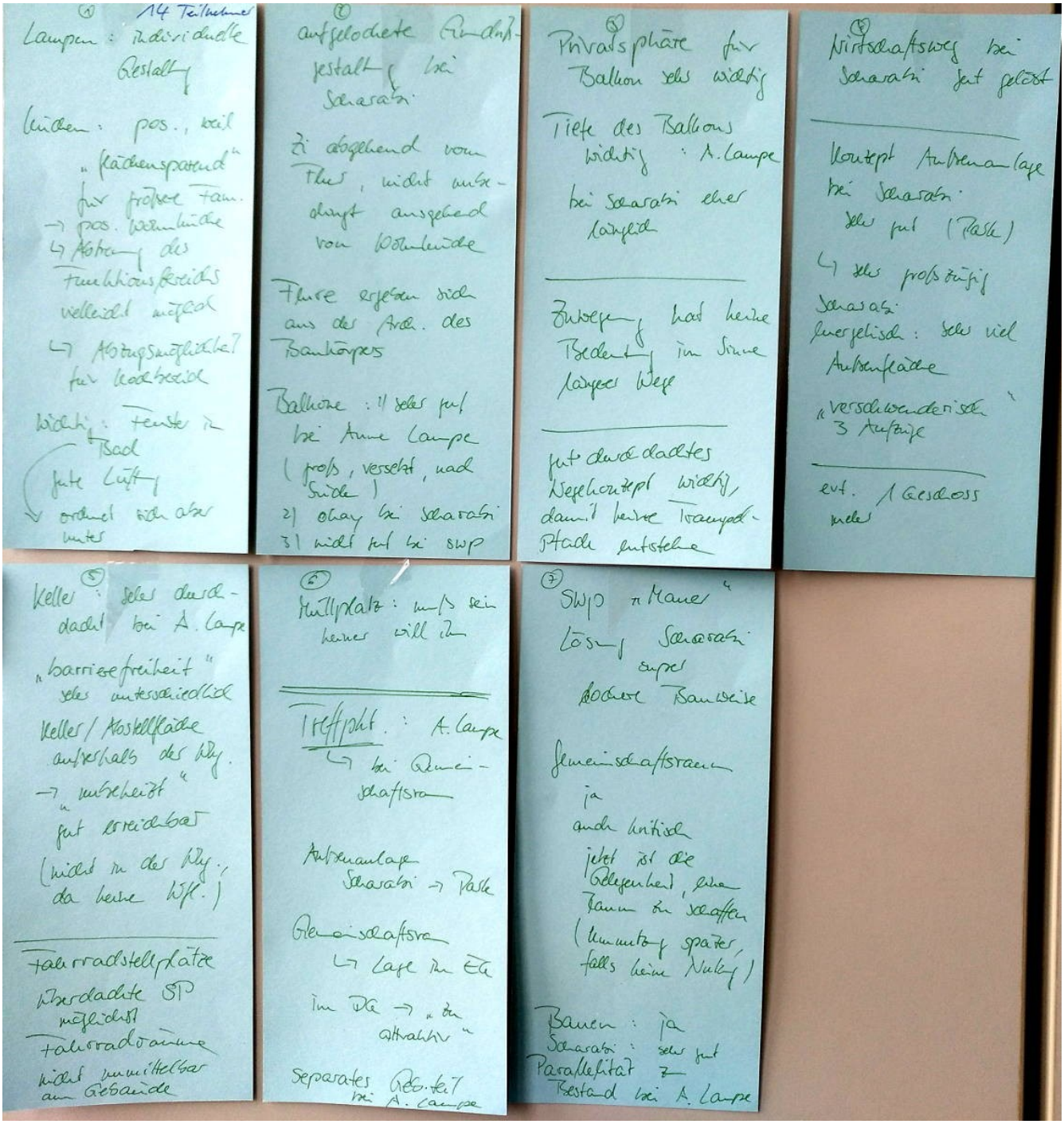
Diskussionsergebnisse Workshop (Tisch 1, Tisch 2, Tisch 3)

Ablauf Workshop So., 10.03.2019

Ort: Dathe-Oberschule, Helsingforser Str. 11-13, 10243 Berlin, Mehrzweckraum im Erdgeschoss

Beginn	Dauer	TOP	Wer?
11:00 Uhr	10 Min	Begrüßung und Einführung ins Programm	Geno/Mod
11:10 Uhr	60 Min	Vorstellung der 3 Konzepte durch die Büros (je 20 Min)	Arch.büros
12:10 Uhr	20 Min	Vergleich der Konzepte und Auswirkung auf Genossen.	Geno/Mod
12:30 Uhr	10 Min	Umbaupause	
12:40 Uhr	60 Min	Erläuterung und Diskussion an 3 Tischen mit den Büros	Arch.büros
13:40 Uhr	30 Min	Pause	
14:10 Uhr	60 Min	Bewertung der Konzepte an 3 Tischen	Geno
15:10 Uhr	10 Min	Umbaupause	
15:20 Uhr	50 Min	Zusammenfassung im Plenum	Mod
16:10 Uhr	20 Min	Empfehlungen für Aufsichtsrat und Vorstand	Mod
16:30 Uhr	10 Min	Dank an die Teilnehmer wie geht's weiter ?	Geno/Mod

Workshop: Diskussionsergebnis Tisch 1



Workshop: Diskussionsergebnis Tisch 2

Meinungsbild + Themenspeicher

10.03.2019

zur Konzeptbewertung des Neubauvorhaben auf dem Grundstück Marchlewskistraße 81-87 für die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG

Anzahl der Teilnehmer: ~~15~~ 16

1. **Wohnungsgrundrisse**
   - 1.1. Himmelsrichtung
   - 1.2. Zimmergrößen
   - 1.3. Küchen
   - 1.4. Badezimmer
   - 1.5. Flure
   - 1.6. Balkone

südseiten gut, sonst nachrangig
Für Fam. OK, für WGs zu kleine Schlafzimmer
Wohnküchen positiv, aber nicht unumstritten
Fensterwichtig 4, Badewanne 8, Waschmaschine nicht im Bad
bodengleiche Duschen für Barrierefreiheit → Mix
(-) Lampen: lange Flure bis 47 → ausreichend breit
(-) SWP: keine Flure
(-) SWP: Laubengänge
Loggien (als Gem.-Fläche)
(+) Lampen: dogute Privatssphäre auf Balkone
(-) SWP: Wohl als halböff.

2. **Erschließung**
   - 2.1. Zuwegung auf dem Grundstück
   - 2.2. Zuwegung im Gebäude selbst

3. **Gemeinschafts- und Begegnungsflächen**
   - 3.1. Gemeinschaftsraum
   - 3.2. Außenanlagen
   - 3.3. Im Gebäude (z.B. Terrassen)

Dachterrasse gewünscht
↳ Mitnutzung durch Bew. MA 81-83, 87

4. **Außenanlagen, Lager**
   - 4.1. Fahrradstellplätze → überdachte Fahrradstellplätze
   - 4.2. Müllplatz → n. vor EG-Whg.
   - 4.3. Spielflächen
   - 4.4. Treffpunkte
   - 4.5. Keller / Abstellräume

5. **Lage der Büroeinheit der Genossenschaft**

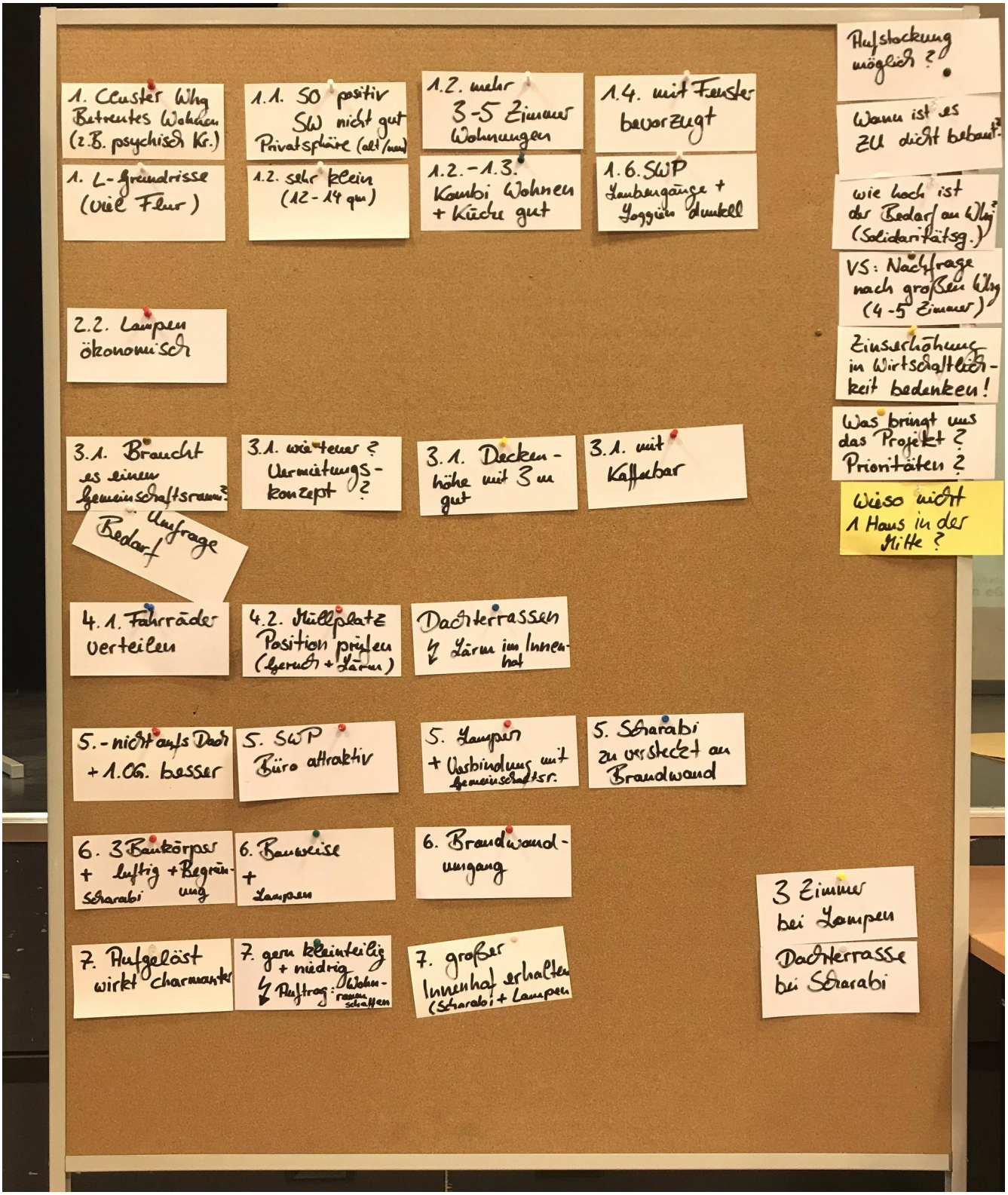
(-) SWP: Büro im DG
(+) Lampen: gesonderte Erschließung

Cluster-Whg.
positiv
Konzept offen
Alters-WG gibt es schon viele

6. **Anmutung und Gestaltung des Gebäudes**

Scharabi spricht am meisten an

7. **Lage der Baukörper / Städtebau**

(-) SWP: Grünfläche fragmentiert
(+) Scharabi: offene Bauweise

Workshop: Diskussionsergebnis Tisch 3