

Protokoll

Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben hinter der Ifflandstraße 1-4 am 1. März 2017 im Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt

Ort: Rathaus Mitte, BVV-Saal, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin
Zeit: 19:00 Uhr bis 21:15 Uhr
Teilnehmer: ca. 120 Personen

Moderation: Herr Wasmuth (Prozesssteuerung im Fördergebiet, Büro West für KoSP GmbH)
Podium: Herr Gothe (Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit)
Herr Klette i.V.f. Frau Laduch (Stadtplanungsamt Berlin Mitte)
Herr Keßels (WBM, Betreuung des Bauvorhabens)

Ablauf:

1. **Begrüßung**
2. **Entwicklung des Bauvorhabens (Hr. Klette)**
3. **Vorstellung des Bauvorhabens (Hr. Keßels)**
4. **Vorbereitete Redebeiträge von Veranstaltungsteilnehmenden**
5. **Rückfragen und Diskussion**
6. **Getroffene Vereinbarungen**
7. **Weiteres Vorgehen**

Hinweis zum Protokoll:

Das Protokoll ist eine inhaltliche Zusammenfassung der Veranstaltung. Daher werden die Redebeiträge der Referierenden und Teilnehmenden zusammengefasst. Der Schwerpunkt des Protokolls liegt auf der Beantwortung der Fragen aus dem Publikum, die thematisch sortiert unter Punkt 5 dargestellt sind. In Ergänzung dazu sind die Präsentationen der Vortragenden online unter <http://www.kma-mitte.de/materialien> verfügbar. Dieses Protokoll ist eine Online-Version.

Das Protokoll wird über den elektronischen Verteiler des Fördergebiets KMA II (ergänzt um die VeranstaltungsteilnehmerInnen) verteilt und liegt im Vor-Ort-Büro, Schillingstraße 30 zu den Sprechstunden der Prozesssteuerung (KoSP GmbH) dienstags von 8 – 10 Uhr und donnerstags von 16 – 18 Uhr aus.

Bei Rückfragen steht das Koordinationsbüro (KoSP GmbH) zur Verfügung. Bei Nachfragen zur Veranstaltung und zum Gebiet können Sie sich gern telefonisch oder per E-Mail an Frau Noack wenden (330028-46, kma@kosp-berlin.de).

TOP 1 Begrüßung

Begrüßung durch den Bezirksstadtrat

- Herr Gothe begrüßt die BesucherInnen der Veranstaltung

Begrüßung durch den Moderator und Ablauf der Veranstaltung

- Herr Wasmuth stellt den Ablauf der Veranstaltung vor
- Ziel der Veranstaltung ist die offene Diskussion über das Bauvorhaben hinter der Ifflandstraße 1 – 4, die Beantwortung von Fragen zur bisherigen Planung sowie die Formulierung von Vereinbarungen zwischen WBM, Stadtplanungsamt und den Veranstaltungsteilnehmenden

TOP 2 Entwicklung des Bauvorhabens (Hr. Klette)

- Herr Klette (Stadtplanungsamt Berlin Mitte) erläutert die städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekte zum Bauvorhaben sowie den historischen Werdegang des Gebiets
- Eine der aktuell größten Herausforderungen ist der erhöhte Wohnungsbedarf im Fördergebiet bei gleichzeitiger Einschränkung des Baupotentials durch die Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB
- Die Erhaltungsverordnung soll die städtebauliche Struktur und die Eigenart des Gebiets schützen; im Gutachten zur Erhaltungsverordnung sind Möglichkeiten der Bebauung aufgezeigt, die diesem Erhaltungswert nicht entgegenstehen; andere Varianten sind möglich, so lange sie den Rahmenbedingungen der Erhaltungsverordnung entsprechen
- Grundsätzliche Schwierigkeiten bringen die Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse mit sich: die Grundstücke wurden nach der Wende relativ willkürlich aufgeteilt, sodass sie heute oftmals so klein sind, dass teilweise weder die Abstandsflächen der Gebäude noch Grünflächen etc. auf den Grundstücken nachgewiesen werden können
- Zusätzlich wurde die öffentliche Erschließung damals nicht gesichert, sodass Wegeverbindungen im Gebiet häufig über private Grundstücke verlaufen
- [\(Link zur Präsentation\)](#)

TOP 3 Vorstellung des Bauvorhabens (Hr. Keßels)

- Die WBM verfolgt das Ziel Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, bis 2026 hat die WBM den Auftrag, berlinweit 10.000 neue Wohnungen zu bauen.
- Für das Bauvorhaben in der Ifflandstraße hat die WBM einen positiven Bauvorbescheid des Bezirks Mitte erhalten; der Bauvorbescheid sichert der WBM eine Bruttogrundfläche von insgesamt 9.180 m² zu
- In der aktuellen Planungsvariante (3 Riegel à 53x13m, 5 Geschosse) werden von 140 Wohnungen 45% (63 Wohnungen) gefördert; der Abstand zu dem Gebäude

- Ifflandstraße 1 – 4 beträgt 19 m; die Fläche zwischen den Gebäuden soll als Grün- und Freifläche gestaltet werden; ein Spielplatz wird ebenfalls errichtet
- Auf Bitte von Frau Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, hat die WBM eine Variante des Bauvorhabens (3 Riegel à 49,5x14,5m, 5 Geschosse) erarbeitet; diese sieht gekürzte Riegel vor, die dafür aber breiter sind; der Abstand zum Gebäude Ifflandstraße 1 - 4 beträgt hier knapp 23m
 - Eine ursprüngliche Planung sah auch den Bau einer Tiefgarage vor; von dieser Planung wurde aufgrund von nachbarschaftlichen Interessen, Erschließungsproblemen und der entgegenstehenden Erhaltungsverordnung abgesehen
 - Aufgrund einer notwendigen Verlegung der Fernwärmetrasse für das Bauvorhaben mussten im Februar noch vor Beginn der Brützeit sieben Bäume gefällt werden
 - ([Link zur Präsentation](#))

TOP 4 Vorbereitete Redebeiträge von Veranstaltungsteilnehmenden

Hinweis: Im Zuge der Veranstaltungsvorbereitung haben sich einige Teilnehmende bis kurz vor Veranstaltungsbeginn mit der Bitte um einen kurzen Redebeitrag an KoSP (Prozesssteuerung im Fördergebiet) gewandt. Diesem Wunsch wurde gerne nachgekommen, zusätzlich konnten innerhalb der Diskussion Fragen gestellt und Meinungen geäußert werden.

Fragen, die im Zuge der Redebeiträge gestellt wurden, sind unter TOP 5 Rückfragen und Diskussion wiederzufinden.

1. Herr Dähn (Anwohnerinitiative Ifflandstr./Holzmarktstr.)

- Die Anwohnerinitiative lehnt die aktuelle Variante der WBM mit Verweis auf die Erhaltungsverordnung und das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2011 zum noch aufzustellenden Bebauungsplan 1-83 e ab
- Die Anwohnerinitiative lehnt eine Bebauung des Grundstücks aber nicht generell ab, sondern ist kompromiss- und dialogbereit
- Die aktuelle Bebauungsvariante wird hinsichtlich der Verträglichkeit mit der direkten Nachbarschaft und mit den Zielen der Erhaltungsverordnung, der Erschließungssituation, und in Bezug auf das ökologische Kleinklima in Frage gestellt
- Herr Dähn fordert eine Diskussion auf Basis der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Abwägung: die Errichtung einer 5-geschossigen Wohnscheibe parallel zur Ifflandstraße 1-4

2. Frau Schäfer (Anwohnerinitiative Ifflandstr./Holzmarktstr.)

- Die Anwohnerinitiative lehnt die aktuelle Bebauungsvariante der WBM mit Verweis auf die Zerstörung von wichtigen ökologischen Ausgleichsflächen und den gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch den Wegfall der Grünfläche ab

3. *Herr Weiß (Verwaltungsbeirat Holzmarktstr. 69)*

- Der Verwaltungsbeirat des Hochhauses Holzmarktstraße 69 hält insbesondere die Erschließung bei der aktuellen Planung mit drei Riegeln für problematisch
- Mit dem Bau der aktuellen Planungsvariante würde die Ifflandstraße zur Sackgasse werden; damit würde die Erschließung des Grundstücks Holzmarktstraße 69 nicht mehr über eine öffentliche Straße gewährleistet sein; auch Flächen für Feuerwehr, Müllabfuhr etc. müssen unbedingt in den Planungen berücksichtigt werden
- Mit der Wegnahme der Parkplätze entstünde außerdem ein Mangel an KFZ-Abstellmöglichkeiten
- Der Verwaltungsbeirat schlägt die Prüfung einer Variante mit Hochhaus vor; diese würde die Erschließungsproblematik vereinfachen

4. *Herr Kasan (MOSAIK-Werkstätten)*

- Die MOSAIK-Werkstätten unterstützen Menschen mit Beeinträchtigungen und Behinderungen bei Beschäftigung, Arbeit und Ausbildung;
- In der Betriebsstätte in der Ifflandstraße arbeiten ca. 250 Beschäftigte u.a. in den Bereichen Gärtnerei, Wäscherei, Ausgabeküche und Verwaltung; der Betrieb generiert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anlieferung etc. insbesondere morgens und abends; die Erschließung hat direkten Einfluss auf die Funktionsfähigkeit des Betriebs sowohl während der Bauphase als auch danach
- Daher muss die Erschließung den besonderen Anforderungen des Betriebs gerecht werden; die MOSAIK-Werkstätten benötigen: Errichtung eines Wendehammers im Straßenverlauf als Wendemöglichkeit in einer Fahrtrichtung, Einrichtung einer Ladezone sowie Erhalt von Parkplätzen für Werkstattbeschäftigte mit Behinderung

TOP 5 Rückfragen und Diskussion

Hinweis: Innerhalb der Diskussionsrunde konnten nicht alle Fragen abschließend beantwortet werden; mit diesem Protokoll werden die Fragen festgehalten und im Laufe der Variantenprüfung zum Bauvorhaben beantwortet.

Fragen zum Thema Erschließung:

1. Wie wird künftig der Supermarkt Netto angeliefert?
2. Wie soll die Holzmarktstraße 69 künftig erschlossen werden?
3. Wie kann der Betrieb der MOSAIK-Werkstätte weiterhin gesichert werden?
4. Gibt es ein Infrastrukturkonzept für das Bauvorhaben?
5. Wie werden die Bedarfe der Anlieger während der Bauzeit berücksichtigt?

Antwort WBM zu Frage 1:

- Aktuell erfolgt die Anlieferung des Netto-Supermarkts über das Grundstück der WBM; diese Form der Erschließung ist nicht durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert sondern wird nur von der WBM geduldet; dies soll in Zukunft nicht mehr geschehen

Antwort Hr. Gothe zu Frage 2-5:

- Alle Fragen zur Erschließung der künftigen Neubebauung und zur Erschließung der umliegenden Gebäude werden aufgenommen und nach Baugesetzbuch (BauGB) geprüft; die Erschließung aller Gebäude wird gesichert
- Auf die Sicherung der Erschließung von Betrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen wird Rücksicht genommen; der Betrieb der MOSAIK-Werkstätten soll möglichst störungsfrei auch während der Bauphase aufrechterhalten werden; ein Termin zum gemeinsamen Austausch und Besichtigung der MOSAIK-Werkstatt wird vereinbart
- Notwendige Flächen für Müllabfuhr, Feuerwehr, Evakuierung etc. werden berücksichtigt
- Während der Bauphase muss dafür gesorgt werden, dass die Erschließung im Gebiet weiterhin sichergestellt ist

Fragen zum Bauvorhaben und möglichen Varianten:

6. Wie passt die aktuelle Planung in den städtebaulichen Charakter des Gebiets?
7. Ist es möglich ein weiteres Hochhaus zu planen?
8. Können zwei statt drei Riegeln gebaut werden, die dann dafür etwas höher sind?
9. Kann parallel zu dem Gebäude Ifflandstraße 1 – 4 ein fünfgeschossiges Gebäude errichtet werden?
10. Kann das Bauvorhaben bei gleicher Breite gekürzt werden?
11. Kann eine ganz neue Lösung diskutiert werden?
12. Warum werden keine anderen Alternativen diskutiert?
13. Sind die Gelder für eine neue Planung vorhanden?
14. Welche Variante präferieren Sie?

Antwort WBM zu Frage 6:

- das Motiv des Stempels mit drei Riegeln findet sich bereits im Gebiet wieder (zwischen Schillingstraße und Neue Blumenstraße) und fügt sich daher in die nähere Umgebung ein
- zwischen den geplanten Gebäuden sind Grün- und Freiflächen vorgesehen, so wie es im Gebiet üblich ist

Antwort Hr. Gothe, Hr. Klette und WBM zu Fragen 7 - 12:

- die vorgestellte aktuelle Planungsvariante ist nur eine der Varianten, die auf Grundlage der Erhaltungsverordnung möglich sind
- Alle im Laufe der Veranstaltung genannten Varianten werden geprüft
- Die genannten Varianten sind:

- Ein Hochhaus
 - Drei Riegel, gekürzt, dafür breiter (49,5 m x 14,5m, 5-geschossig)
 - Zwei Riegel (statt drei)
 - Ein langer Riegel parallel zur Ifflandstr. 1-4
- Die Voraussetzungen bei der Variantenprüfung sind, dass das der WBM im Bauvorbescheid bereits zugesagte Bauvolumen beibehalten werden kann und dass sich die Planungen in das Gebiet vor dem Hintergrund der Erhaltungsverordnung städtebaulich einfügen

Antwort Hr. Keßels zu Frage 13:

- Die finanziellen Mittel für eine Überprüfung der Planungsvarianten sind vorhanden; die WBM überprüft die Varianten gerne

Antwort Hr. Gothe zu Frage 14:

- Die vorgestellte Variante ist in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und der WBM entstanden, dezidiert geprüft und in einem langen Prozess entwickelt worden; sie ist aktuell die favorisierte Variante; die Prüfung weiterer Varianten unter den genannten Voraussetzungen erfolgt gewissenhaft und soll mit den AnwohnerInnen erneut diskutiert werden

Fragen zum allgemeinen Verfahrensablauf:

15. Warum werden vom Bezirksamt mit der WBM Bauplanungen abgestimmt, die ohne beschlossenen Bebauungsplan, entgegen den Abwägungsvorschlägen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den Grundsätzen der Erhaltungsverordnung realisiert werden sollen?
16. Warum wird erst jetzt über das Bauvorhaben diskutiert?

Antwort Hr. Klette zu Frage 15 und 16:

- Bebauungspläne werden dort erstellt, wo es für die städtebauliche Ordnung notwendig ist, dies wird in § 1 Abs. 3 BauGB geregelt; ein Bebauungsplan trägt nicht nur dazu bei das Recht eines Grundstückseigentümers zu begrenzen, er kann es auch erweitern
- Ein Bauvorhaben im Gebiet KMA II wird derzeit dahingehend geprüft, ob es sich nach §34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt; ist ein Bauvorhaben nach §34 BauGB zulässig, muss es durch die Gemeinde genehmigt werden
- Die Beteiligung heute erfolgt nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, sondern aufgrund eines Beschlusses der BVV Mitte, da die WBM ein städtisches Unternehmen ist, liegt die Beteiligung auch in ihrem Interesse; zudem hat die WBM bereits im vergangenen Jahr eine Beteiligung zu dem Bauvorhaben durchgeführt

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung:

- Das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand 2011 statt, seitdem haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert: Der Wohnungsbedarf in Berlin und in Mitte ist enorm gestiegen, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben von der Landesregierung den Auftrag erhalten, deutlich mehr zu bauen
- Das Instrument der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der erste Schritt in einem langen Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans, die Beteiligung im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung erfolgt gem. § 3 BauGB und ist im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB mit anderen Belangen abzuwägen – das heißt, dass das Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Verhältnis zu anderen Belangen berücksichtigt wird und nicht eins zu eins in die Planung fließt; final entscheidet die Bezirksverordnetenversammlung über das Abwägungsergebnis.
- Ändern sich die Rahmenbedingungen zu einem Bauvorhaben, müssen diese berücksichtigt werden; die vorgestellte Variante der WBM ist die Reaktion auf die seither veränderten Rahmenbedingungen

Zur Erhaltungsverordnung:

- Die vorgestellte Variante ist Teil des Gutachtens zur Erhaltungsverordnung und steht der Erhaltungsverordnung somit nicht entgegen
- Die genannte Variante der WBM ist nur eine mögliche Variante, die innerhalb der Erhaltungsverordnung umsetzbar wäre; sie ist aber nicht die einzige mögliche Variante
- In Zusammenarbeit mit der WBM und in Anbetracht der teils schwierigen Rahmenbedingungen (Eigentumsverhältnisse etc.) ist die vorgeschlagene Variante eine Lösung, die alle Rahmenbedingungen berücksichtigt

Fragen zu naturräumlichen Belangen:

17. Ist es möglich vorerst keine weiteren Bäume zu fällen?
18. Kann man die Regelungen zu Freiflächen und Baumpflanzungen auf dem Grundstück in einem städtebaulichen Vertrag aufnehmen?
19. Sind die naturräumlichen Belange geprüft worden?

Antwort Hr. Keßels zu Frage 17:

- Es werden vorerst keine weiteren Bäume gefällt. Die sieben Bäume wurden aufgrund einer notwendigen Leitungsverlegung gefällt (siehe Redebeitrag Herr Keßels TOP 3)

Antwort Hr. Gothe zu Frage 18 und 19:

- Solche Regelungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags unüblich, sie werden aber geprüft
- Die naturräumlichen Belange werden geprüft und berücksichtigt; auf Maßnahmen wie eine Dachbegrünung wird zurückgegriffen

Sonstiges

20. Wem gehört der Spielplatz westlich des Sportplatzes und wer pflegt die Fläche?
21. Wo ist die Kinderfreundlichkeit im Gebiet?
22. Wenn überall in Berlin Wohnungen gebaut werden sollen, warum dann in Berlin Mitte?

Antwort Hr. Klette zu Frage 20:

- Der Spielplatz ist in öffentlicher Hand und wird vom Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Mitte verwaltet und gepflegt

Antwort Hr. Gothe zu Frage 21 und 22:

- Kinderfreundlichkeit im Gebiet ist ein wichtiges Thema; in einem Folgetermin soll darüber gesprochen werden, wie eine kinderfreundliche Ausgestaltung genau aussehen kann; dies ist aber nicht nur im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sondern im gesamten Gebiet zu betrachten; es ist auch Teil der Planungen im Rahmen der Stadterneuerung durch das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum besteht in alle Bezirken Berlins, davon ist gerade der Bezirk Mitte als Innenstadtbezirk nicht auszuschließen

Weitere Meinungen aus der Meinungsbox:

Hinweis: Bei der Veranstaltung lagen Meinungskarten aus, die ausgefüllt werden konnten. Die individuellen Meinungen werden im Folgenden in Zitatform wiedergegeben.

- Es darf keine Bebauung erfolgen ohne die Feuerwehr vorher zu befragen!
- Veranstaltung war notwendig und erfolgreich. Nörgler gibt's immer. Ein Hochhaus wäre super!
- Ich spreche mich gegen den Vorschlag aus, nur 2 neue Wohnblöcke zu bauen, die dann mehr als 5 Geschosse haben. Die Traufhöhe sollte dem Mosaikgebäude entsprechen.
- Ich bin gegen die Variante eines Hochhauses und auch gegen jegliche Bebauung höher als 5 Geschosse.
- Als Bewohner der Ifflandstraße bin ich gegen den derzeitigen Plan der WBM, die die eigentliche Grünfläche auf der sie bereits den Spielplatz abgerissen haben, zur Bebauung vorsieht. Flora und Fauna (!) müssen erhalten bleiben. Auf Dächern wachsen keine Bäume!

TOP 6 Vereinbarungen

1. Es wird eine Folgeveranstaltung stattfinden, um die ungeklärten Fragen zu besprechen
2. Die Frage der Erschließung wird geklärt und bis zu einem nächsten Termin aufgearbeitet
3. Alle in der Veranstaltung genannten Varianten werden von der WBM und dem Stadtplanungsamt geprüft; die Voraussetzungen sind die zugesagte Bruttogeschossfläche und die städtebauliche Gestalt entsprechend der Erhaltungsverordnung; die zu

prüfenden Varianten sind:

- Hochhaus
 - Drei Riegel, gekürzt, dafür breiter (49,5 m x 14,5m, 5-geschossig)
 - Zwei (statt drei) Riegel
 - Ein langer Riegel parallel zur Ifflandstr. 1-4
4. Bei der Variantenprüfung wird insbesondere auf die Themen: Kinderfreundlichkeit, ökologische Flächenbilanz und Erschließung eingegangen

TOP 7 Weiteres Vorgehen

- Eine Folgeveranstaltung findet am 04. Mai 2017 im BVV-Saal, Karl-Marx-Allee 31 statt
- In Vorbereitung der Veranstaltung werden die genannten Varianten (gemäß TOP 6) geprüft und in einer Ausstellung mit den AnwohnerInnen und Interessierten diskutiert
- Wie beim letzten Mal wird zu der Folgeveranstaltung sowie zur Ausstellung durch die KoSP GmbH als Prozesssteuerung des Fördergebiets eingeladen
- Bei Rückfragen können uns regelmäßig vor Ort erreichen: immer dienstags von 8 – 10 Uhr und immer donnerstags von 16 – 18 Uhr in der Schillingstraße 30

Für die rege Beteiligung der Teilnehmenden in der Veranstaltung wird sich herzlich bedankt!

Verteiler E-Mail-Verteiler des Fördergebiets KMA II, ergänzt um Teilnehmendenliste
Veröffentlichung auf www.kma-mitte.de

KoSP GmbH
Berlin, 20. März 2017