

## Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf



Workshop 3: „Stadt Gut Leben“, 25.04.2018

## IMPRESSUM

Veranstalter:

**GESOBAU** 

GESOBAU AG

Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

und



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Postanschrift: 12591 Berlin

**die**raumplaner

slapa & die raumplaner gmbh

Geschäftsführerin:

Sabine Slapa

Kaiser-Friedrich-Straße 90

10585 Berlin

Tel. 030/666 29 710

Fax 030/666 29 711

info@die-raumplaner.de

www.die-raumplaner.de

Berlin, 23.05.2018

## 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die GESOBAU AG entwickelt in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Standort Stadtgut Hellersdorf: es entstehen 1.250 Wohnungen, auf dem historischen Teil des ehemaligen Stadtguts sollen gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans 10-44 für den nördlichen Bereich des Entwicklungsvorhabens fand am 14.04.2018 eine halbtägige Informationsveranstaltung statt, zu der Anwohner sowie Interessierte eingeladen waren. Mit drei folgenden Workshops werden Themen der Veranstaltung vertieft, Entwicklungsspielräume ausgelotet und Kooperationen mit wichtigen Partnern vertieft.

Am 25.04.2018 fand der Workshop zum Thema „Stadt Gut Leben“ statt. Leitende Fragestellungen waren:

- Wie kann das Stadtgut in der Zukunft aussehen?
- Was soll auf dem Stadtgut passieren? Welche Nutzungen sollte es geben?
- Was für ein Image soll das zukünftige Stadtgut haben?
  
- Welche Angebote wünschen Sie sich auf dem Gutsplatz?
- Wie kann sich das Stadtgut zum Stadtteil öffnen?
- Wie soll der Gutsplatz in Zukunft aussehen?

Eingeladen waren die breite Öffentlichkeit, die Gewerbetreibenden auf dem Stadtgut Hellersdorf sowie die Initiative Gutsgarten. An dem Workshop nahmen rund 20 Personen teil. Hierbei handelte es sich überwiegend um Anwohner und Vertreter lokaler Akteure. Von den Gewerbetreibenden waren Vertreter\*innen des Gartenprojekts Gutsgarten und KIDS & CO anwesend. Von Seiten des Bezirksamtes waren die Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle, der Leiter des Stadtentwicklungsamtes Herr Weißbach sowie Vertreter\*innen der Fachämter anwesend.

## 2. LEITIDEE FÜR DAS STADTGUT 2030

Die Teilnehmenden wurden gebeten, sich zu überlegen, welche Zeitungs-Schlagzeile im Jahr 2030 über das Stadtgut zu lesen sein kann oder soll.

Es gab Ideen für Schlagzeilen, die das Identitätsstiftende bzw. die Qualitäten des zu entwickelnden Stadtguts Hellersdorf betonen:

- „Altes Gut“ – wie schön bist Du geworden!
- Hurra, wir haben es geschafft! „Hellersdorf ick liebe Dir“
- 10-jähriges Bestehen des neu errichteten „Gut Hellersdorf“ – unsere neue, schöne, erfolgreiche Kultur- und Erholungsstätte für alle

Der Aspekt „für alle“ spiegelt sich in mehreren Beiträgen wider:

- Jung und Alt zusammen
- 10 Jahre Gut Hellersdorf – Anwohner, Künstler und Gewerbetreibende feiern ein großes Fest
- Unser jährliches Stadtfest

Was konkrete Nutzungen angeht, werden Gewerbe, soziale Einrichtungen und die Initiative Guts-Garten gesehen:

- Gärtnern & Wirtschaft
- Soziale Betriebe, Bildungseinrichtungen
- Wir sind die grüne Lunge von Berlin und ein gesundes Leben – Dank „Guts-Garten“

Natur und nachhaltige Bewirtschaftung sind vielen Teilnehmenden ein Anliegen, was sich ebenfalls in den Schlagworten für die Überschriftenzeile ausdrückt:

- Nachhaltige Entwicklung – Permakultur
- Natur erhalten: Raum für Tiere
- Gut Hellersdorf zehn Jahre nach der Sanierung: Eine Success Story in urbaner Nachhaltigkeit, Entschleunigung und Integration

Die Schlagworte für das Gut Hellersdorf im Jahr 2030 knüpften thematisch an die Diskussionen an, die im Kreis der sozialen Einrichtungen und Akteur\*innen und während der Informationsveranstaltung am 14.04. geführt wurden. Weiter wurden die Anregungen zusammengefasst, die die Initiative Guts-garten, z.B. im Rahmen der Posterausstellung am 14.04.2018, einbrachte.

### 3. INPUT-VORTRAG: REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die GESOBAU ist interessiert an neuen Ideen und Konzepten zur Regenwasserbewirtschaftung und hat ein kurzes Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung auf dem Stadtgut Hellersdorf vergeben. Herr Dr. Wollner stellte als Referent seine Überlegungen für die Regenwasserbewirtschaftung vor: Es sei wichtig, ökologische Zusammenhänge zu bedenken und das Regenwasser sinnvoll zu nutzen. Das von den Dächern der Gebäude auf dem Stadtgut abfließende Regenwasser kann bspw. genutzt werden, um die Vegetation im Stadtgut Hellersdorf zu bewässern. Die eingesparten Gebühren für die Einleitung des Regenwassers rechtfertigen auch den Mehraufwand, der mit diesem Modell möglicherweise entstehen könnte. Konkrete Ergebnisse des Gutachtens werden im September 2018 erwartet.

Ergänzt wurde der Beitrag um Hinweise auf den nahegelegenen Verlauf der Wuhle, dessen Flora und Fauna zeitweise unter geringen Niederschlagsmengen leidet und ggf. mit dem Regenwasser vom Stadtgut stabilisiert werden könnte. Auch könnte ein Kleingewässer auf dem Gut angelegt werden, das mit dem Regenwasser gespeist wird und zum Naturschutz wie auch zur Aufenthaltsqualität beiträgt. In jedem Fall sollten vor einer Neubebauung im Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf Artenschutzgutachten erfolgen, um schützenswerte Pflanzen und Tiere zu identifizieren und Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

### 4. DISKUSSION IM PLENUM

Anschließend an den Input-Vortrag wurden die Inhalte aus den vorhergehenden Veranstaltungen ergänzt und Anforderungen an die Entwicklung des Stadtguts Hellersdorf in der Diskussion herausgearbeitet.

Das Stadtgut stellt eine erhebliche Entwicklungsaufgabe dar: die stadttechnische und Verkehrstechnische Infrastruktur ist herzustellen. Ferner sind Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und Ergänzungsbauten zu errichten. Diese Entwicklung soll den Bedarfen folgen. Entwicklungen ohne Bezug zu konkreten Nutzungen sollen vermieden werden.

Das gewerbliche Stadtgut kann ein attraktiver Anziehungspunkt für Anwohner\*innen aus dem nahen Umfeld sowie auch Menschen aus einem größeren Umkreis werden. Das Stadtgut Hellersdorf bietet Potenzial für eine sehr gute Aufenthaltsqualität und kann der Mittelpunkt eines attraktiven Wohnquartiers werden.

#### NUTZUNGEN FÜR DAS STADTGUT HELLERSDORF

Lebendig wird das Gut allerdings erst durch die Nutzer\*innen. In diesem Sinne ist Gastronomie für die Belebung wichtig. Aber auch Nutzungen mit Bezug zur Geschichte des Ortes können die Attraktivität und den besonderen Charakter des Areals, unterstreichen. Dieser „Ort mit Wesen“ und langer Geschichte (mit Bezügen zur Ernährung, Wohnen, Handwerk) bietet vielfältige Anknüpfungspunkte für eine zukunftsfähige und teilhabende Nutzung aller im Sinne von „historisches Erbe bewahren – Nutzungen zulassen“.

Als Nutzungen werden Gewerbe in Form von Kleingewerbe, Handwerk, Kunsthandwerk sowie kulturellen, sozialen und medizinischen Einrichtungen befürwortet. Der Standort der Ausbildungswerkstätten von Kids & Co. sollte unbedingt weiterhin auf dem Gelände des Stadtguts bestehen bleiben. Auch weitere Angebote sozialer Dienstleistungen könnten dort verortet werden. Ggf. könnten Aus- und/oder Weiterbildungseinrichtungen für handwerkliche Tätigkeiten in die Sanierung des Stadtguts eingebunden werden. In diesem Sinne könnte Ausbildung einen praktischen Bezug erfahren und die Dienstleister ggf. Eigenleistungen für die Sanierung ihres Standortes erbringen.

Die Teilnehmenden sahen die Initiative Gutsgarten mit ihrem Angebot eines „offenen Gartens“ als wichtigen Ort, der Anlaufstelle, Treff- und Ankerpunkt, Ruheort aber auch Experimentierort ist. Der Garten ist in diesem Sinne auch ein wichtiger Begegnungsort und sollte am Standort erhalten oder wenn möglich sogar vergrößert werden. Um die Entwicklungspotenziale der Menschen vor Ort zu nutzen, wurde vorgeschlagen auch Zwischennutzungen möglich zu machen.

In diesem Zusammenhang wurde wiederholt auf die Chance hingewiesen, dass Stadtgut als einen Ort der Nachhaltigkeit zu entwickeln. Eine Verteilstation für Biokisten, soziale Landwirtschaft o.ä. würde nicht nur Frequenz für den Standort bringen, sondern auch eine Angebotslücke im Bio-Segment in der Umgebung schließen sowie die Bezüge zum Umland herstellen. Auch wäre eine Umschlagstation für Lieferverkehr auf Lastenräder möglich. Generell wäre ein Konzept für den nicht-motorisierten Verkehr wünschenswert.

Hinsichtlich der ansässigen Gewerbebetriebe, die während der Baustellenphase weder vermeidbaren noch kompensierbaren Belastungen ausgesetzt sind, signalisierten die GESOBAU und der Bezirk erneut die Bereitschaft, gemeinsam sinnvolle Lösungen zu suchen.

#### GESTALTUNG UND NUTZUNG DES GUTSPLATZES, GUTSHAUSES UND GUTSGARTENS

Der Gutsplatz wird – zusammen mit dem Gutshaus und dem Gutsgarten - der zentrale Aufenthaltsort im sanierten Stadtgut sein und in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde entwickelt.

Ähnlich wie in der Informationsveranstaltung am 14.04. werden Gutsplatz und -garten als Orte der Gemeinschaft gesehen: Im Gutshaus wäre Platz für Gastronomie, Kunst und Kultur. Der Gutsgarten sollte ansprechend gestaltet und für die breite Öffentlichkeit zugänglich sein. Zukünftig könnte der Gutsgarten möglicherweise von der Initiative Gutsgarten als Standort genutzt werden. Da es im gesamten Quartier an Räumen für Nachbarschaftsinitiativen sowie an einem größeren multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum mangelt, wäre es ein Gewinn für die umliegenden Quartiere, wenn solche Räume auf dem Stadtgut, etwa im sanierten Gutshaus entstehen könnten. Der Gutsplatz sollte gepflastert und mit einem hohen Grünanteil gestaltet werden. Es wurde betont, dass die Gestaltung entsprechend der vorgesehenen Nutzungen (kulturelle Veranstaltungen und Märkte wurde angesprochen) erfolgen muss. Hierzu wurde bezweifelt, ob alle Nutzungsmöglichkeiten für den Platz schon vollständig zusammengetragen sind. Ziel sollte sein, aus einem breiten Überblick, die Nutzungen auszuwählen, die möglichst viele Synergieeffekte erzeugen. Daher ist die Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes zu empfehlen, bevor gestalterisch Setzungen getroffen werden, die sich später nur mit hohem Aufwand wieder verändern lassen.

Die verkehrliche Erschließung des Stadtguts wurde erneut vertieft und mehrere Teilnehmende unterbreiteten Vorschläge für eine Verkehrsberuhigung: Die Schließung der Zufahrt von Westen, die Verlegung der Straßenführung außen um den Platz herum sowie die Gestaltung des Platzes als Shared Space wurden angeregt. Hintergrund ist in jedem Fall die Sorge, dass die Aufenthaltsqualität des Platzes unter dem Zulieferverkehr für die Gewerbebetriebe leidet bzw. es sogar zu Konflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden kommt.

Das Stadtentwicklungsamt regte an, die Gestaltung des Gutsplatzes durch einen landschafts- und verkehrsplanerischen Wettbewerb zu entscheiden, um die Qualität der Gestaltung abzusichern.

## **AUSBlick**

Die Ergebnisse des Workshops gehen in die Abwägung der Bebauungspläne 10-44 und werden inhaltlich-konzeptionell in die Planungen der GESOBAU aufgenommen, so möglich. Außerdem fließen sie in die Bearbeitung des Bebauungsplans 10-45 ein, dessen öffentliche Auslegung noch in diesem Jahr erfolgen wird.

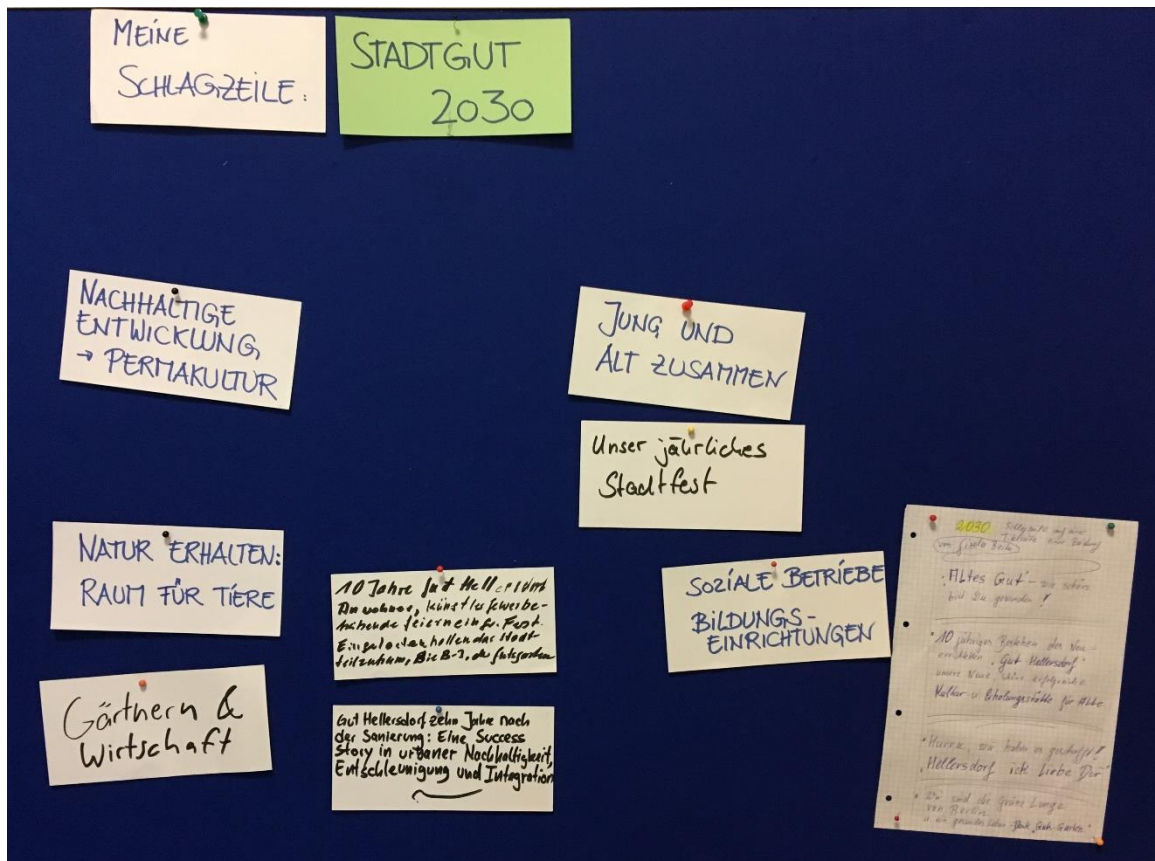
Im Workshop konnten viele Aspekte, die in der Informationsveranstaltung angesprochen wurden, vertieft werden. Außerdem wurden in der Veranstaltung drei der vier mögliche Entwicklungspfade bestätigt, die im Rahmen des Bewirtschaftungskonzeptes für das Stadtgut Hellersdorf herausgearbeitet wurden: Sowohl für die Vision des „Kreativen Guts“, des „Grünen Guts“ als auch des „Lernenden Guts“ kamen zahlreiche Anregungen und konkrete Hinweise. Die Aufgabe der GESOBAU ist es, als Vermieter den Angebotsmix zukünftig so zu gestalten, dass dieser ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept ergibt. Grundlage dafür kann nicht allein die Nachfrage aus dem Nahbereich sein, sondern das Gut soll sich auch für Menschen aus der nahen Umgebung öffnen. Aus dem Teilnehmendenkreis wurde angeregt,

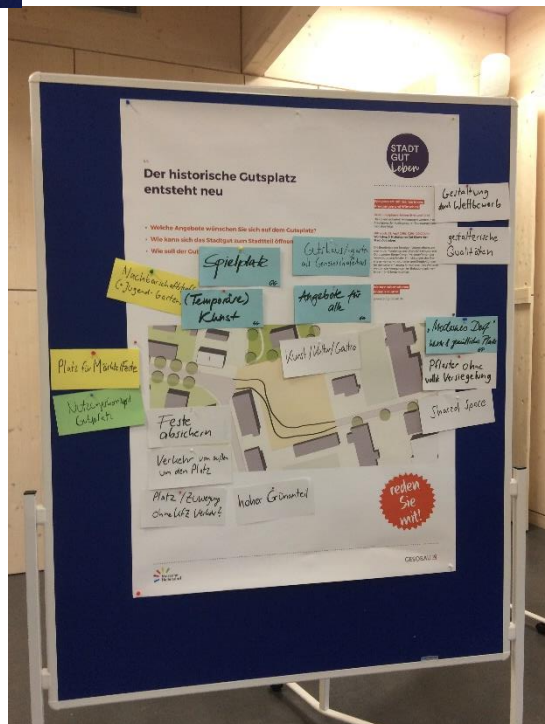
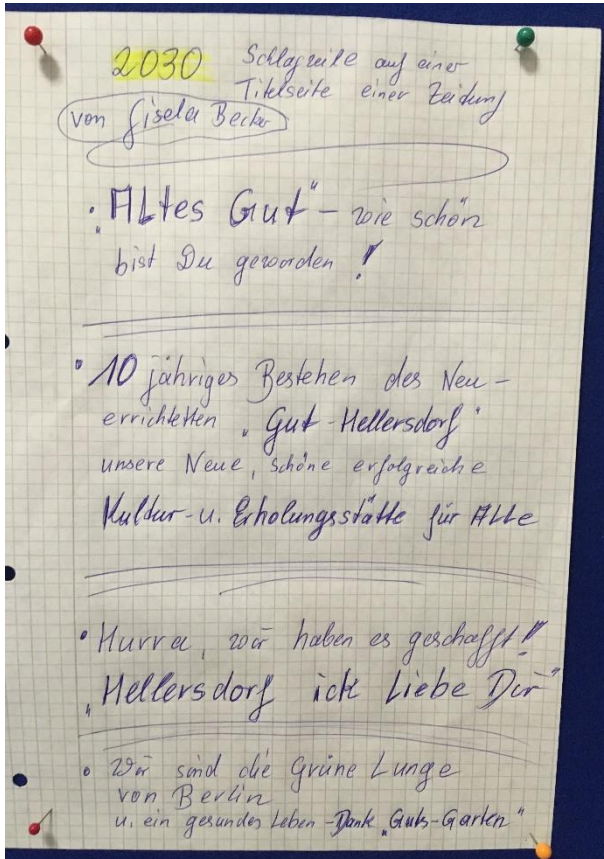
## Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf – Workshop „Stadt Gut Leben“ 25.04.2018

bereits zum jetzigen Zeitpunkt Pionier- und temporäre Nutzungen zuzulassen. Dies würde für eine Belebung des Stadtguts sorgen, zu einem Imagewandel beitragen und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, dass sich sog. „Leuchtturm“-Projekte oder auch Nutzungsschwerpunkte herausbilden.

Von den Teilnehmenden kam abschließend der Vorschlag, die Diskussionen im Rahmen eines Begleitforums fortzusetzen.

ANHANG: FOTOS DER MODERATIONSWÄNDE MIT DOKUMENTIERTEN BEITRÄGEN AUS DEM PLENUM







Entwicklungsvorhaben Stadtgut Hellersdorf – Workshop „Stadt Gut Leben“ 25.04.2018

