

# Beteiligung und Mieterkommunikation

## Neubauvorhaben Köpenicker Straße 104 - 114

# Ergebnisse der Bürger\*innenbeteiligung

Dezember 2017 – Februar 2018

# Inhalt

- 1. Sachstand Bauvorhaben**
- 2. Ergebnisse Mieter\*innen-Gespräche & Befragungen**
- 3. Ergebnisse Gespräche mit den Quartiersakteuren**
- 4. Zusammenschau der Ergebnisse**
- 5. Ausblick: Sachstand Beteiligungsverfahren**

# 1. Sachstand Bauvorhaben WBM

# WBM Zeitschiene

Leitungsumverlegung ✓

Frühjahr 2018

Genehmigte Baumfällung (9 Stück) & Baumbeschnitt (6 Stück) bis Ende Februar 2018

Errichtung Provisorien Fernwärme (April – September 2018)

Umverlegung Fernwärme Dehnschleife (April – September 2018)

Erneute Bauvoranfrage ✓

Februar 2018

März 2018 aktueller Stand:

\* Alle weiteren Schritte sind in Abhängigkeit der Lösungsfindung zwischen Senat, Bezirk & WBM.  
Über die Ergebnisse werden wir Sie informieren !

Einreichung Bauantrag \*

Kündigung aller Stellplätze \*

Baubeginn \*

# 2. Ergebnisse

## Fragebögen & Mieter\*innen-Gespräche

11. bis 21. Dezember 2017

## Anzahl Mieter\*innen-Gespräche und Fragebögen

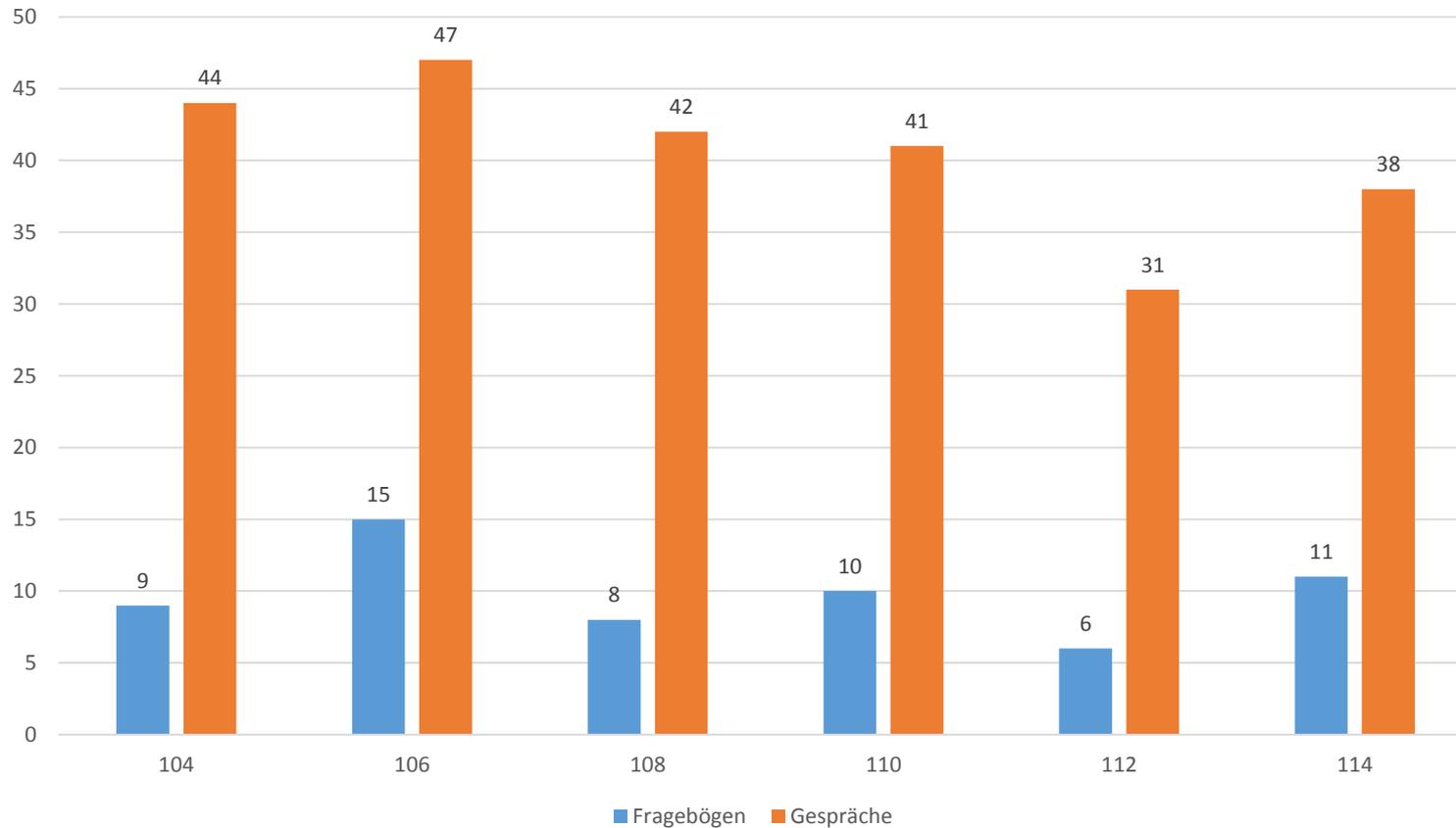
243 geführte Gespräche (Mobile Ausstellung)

174 verteilte Fragebögen

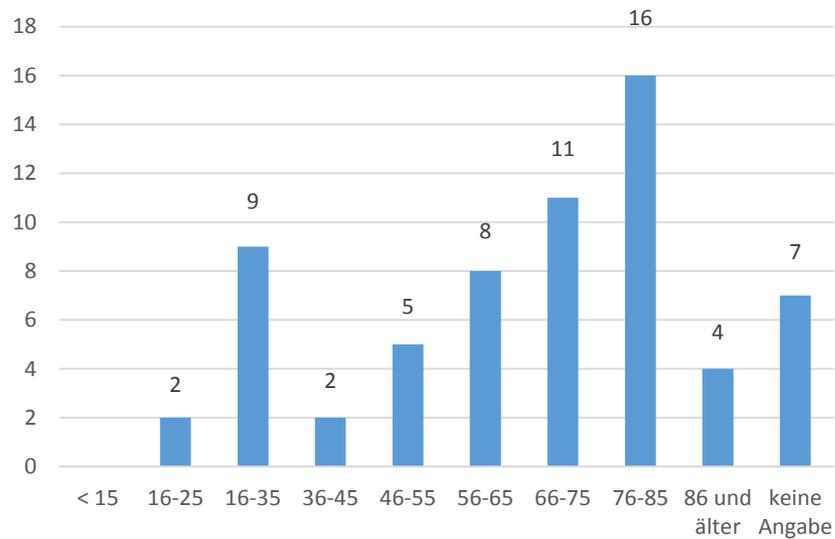
64 ausgewertete Fragebögen



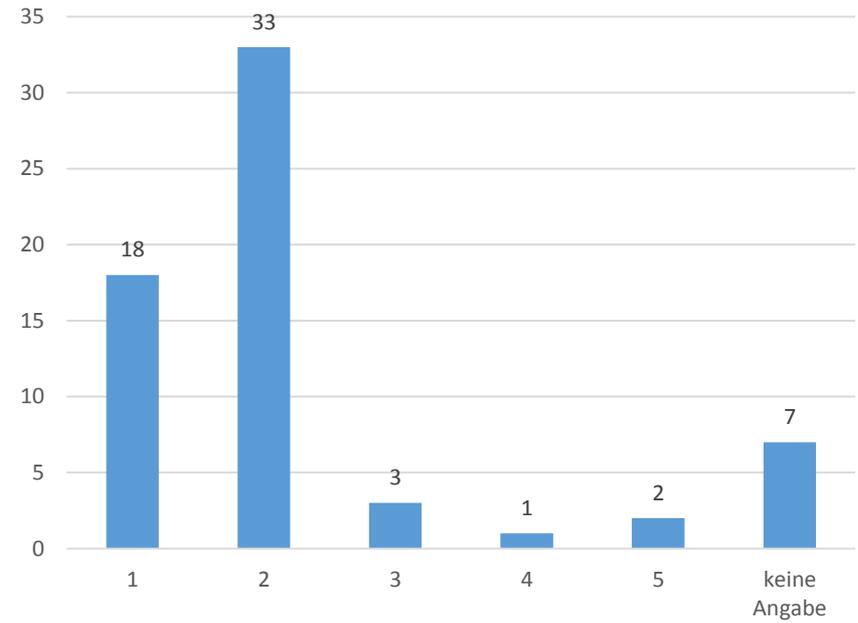
## Rücklauf Fragebögen und Mieter\*innen-Gespräche nach Hauseingängen



## Angaben zum Alter



## Anzahl der Haushaltsmitglieder



# AUSWERTUNG MOBILITÄT

## Angaben zum Mobilitätsverhalten

- **80%** der Befragten machen die Angabe, den ÖPNV täglich oder 2-3 mal wöchentlich zu benutzen
- **25%** der Befragten nutzen das Fahrrad als Fortbewegungsmittel täglich oder 2-3 mal wöchentlich
- **59%** der Befragten verfügt über ein eigenes Auto; die Hälfte davon benutzt dies täglich
- **37%** der Befragten haben einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück der WBM angemietet

## **Bedenken zum Wegfall der WBM Mieter-Stellplätze (Häufigkeit der Nennungen im Fragebogen)**

- 120 € für Tiefgaragenstellplatz zu teuer (10 x)
- Parkplatzmangel besonders während des Bauvorhabens (10 x)
- Längere Wege zum Parkplatz sind Nachteil für behinderte und ältere Menschen (2 x)

# AUSWERTUNG FREIRAUM

## Ideen zur zukünftigen Nutzung des Freiraums (Häufigkeit der Nennungen im Fragebogen)

### **Verbesserung der Freiraumqualität**

- Begrünung (10 x)
- Erhalt / Anpflanzen von Bäumen (14 x)

### **Bessere Ausstattung**

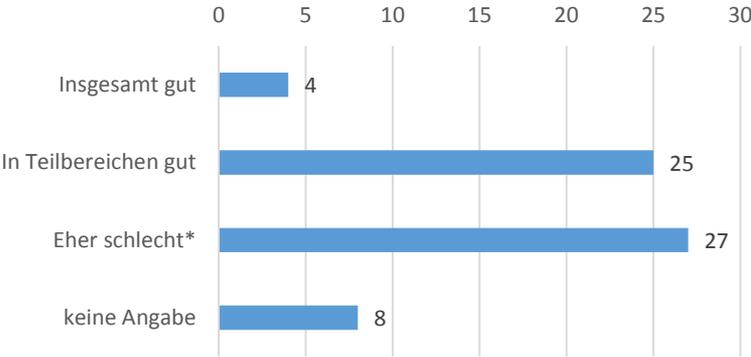
- Sitzmöglichkeiten (8 x)
- Abstellmöglichkeiten Kinderwagen, Fahrrad, Rollator etc. (8 x)

### **Sauberkeit**

- Regelmäßigere Pflege und Reinigung der Grünflächen (10 x)

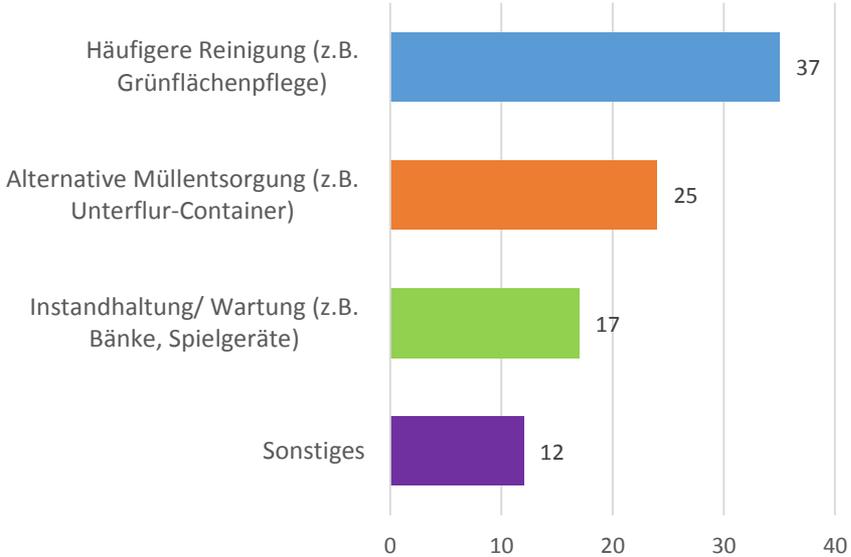
# AUSWERTUNG ORDNUNG / SAUBERKEIT

### Beurteilung der Ordnung/ Sauberkeit um die Häuser



\*häufigste Nennung in diesem Zusammenhang: Müllplätze (32 x)

### Ideen zur zukünftigen Verbesserung der Ordnung/ Sauberkeit



## Ideen zur Verbesserung der Ordnung / Sauberkeit

### Ergänzungen aus den Mieter\*innen-Gesprächen

#### **Kontrolle**

- durch Sicherheitsdienst (Nacht, Wochenende)
- durch Videoüberwachung (Müllplatz)

#### **Verminderung der Rutschgefahr auf Wegen (Herbst/ Winter)**

#### **Geregelte Sperrmüllabholung**

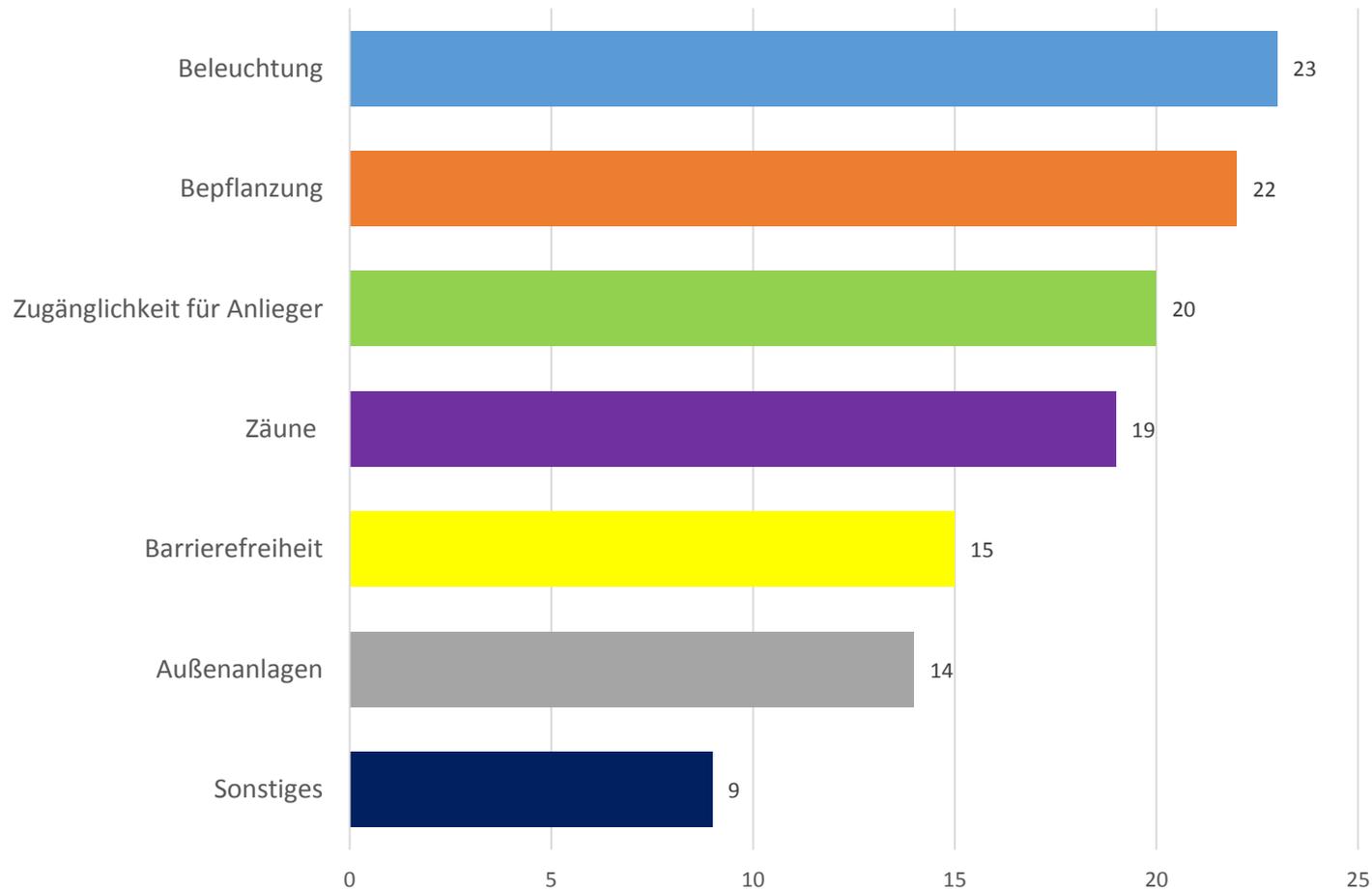
#### **Verschließbare Papierkörbe**

# AUSWERTUNG SICHERHEIT

## Angaben zur Einschätzung des Sicherheitszustandes im Wohnumfeld

- **55% haben ein starkes Unsicherheitsgefühl** („eher Schlecht“) besonders bei Dunkelheit (Abendstunden, Nacht) hauptsächlich durch das Verhalten von Nachtklubbesucher\*innen und durch die Nähe zum U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße als Drogenumschlagplatz.
- Eine **gute Beleuchtung** hat starken Einfluss auf das Sicherheitsempfinden: von **34% wird Beleuchtung** am Gebäude insgesamt oder in Teilbereichen positiv bewertet.
- **Handlungsbedarf** besteht eher bei der Beleuchtung der Wege sowie ihrer Pflege und Wartung.

## Ideen zur Verbesserung der Sicherheit

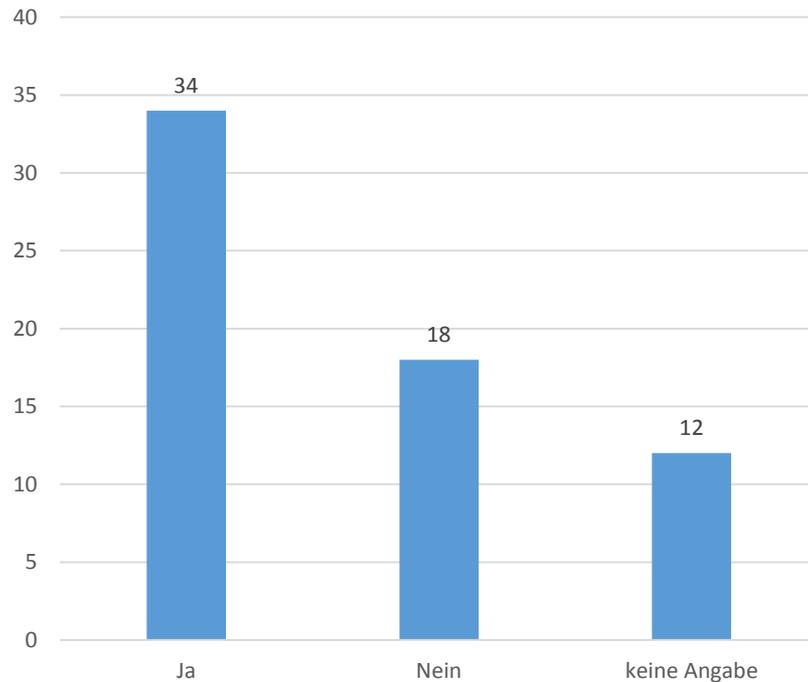


## Ideen zur Verbesserung der Sicherheit

### Ergänzungen aus den Mieter\*innen-Gesprächen

- Zusammenarbeit mit Nachtclub-Besitzer\*innen (Lärmbelästigung, Verunreinigungen)
- Modernes Sicherheitssystem (Haustüren, Müllräume)
- Kontrollgänge durch Sicherheitsdienst (Einbruch, Vandalismus)
- offene Freiflächengestaltung (Einsehbarkeit, keine Versteckmöglichkeiten)

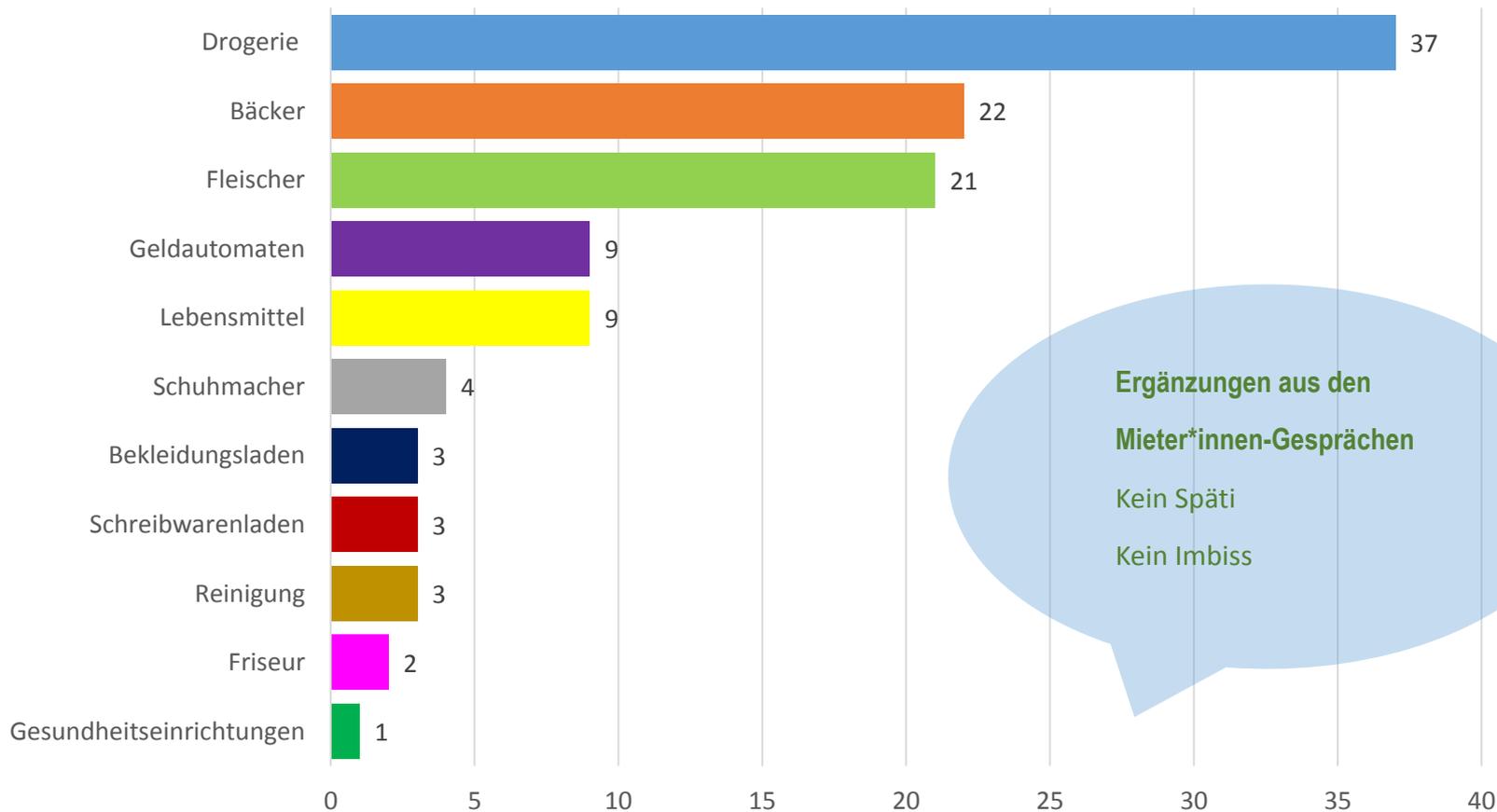
## Durchgänge durch den Neubau zur Köpenicker Straße



- Direkte Wegeverbindung zum Straßenraum (Erreichbarkeit Parkplätze)
- Durchgänge im Neubau mit Gittertüren versehen - nur für Mieter\*innen zugänglich (Sicherheitsrisiko durch Kriminalität)

# AUSWERTUNG GEWEBE IM ERDGESCHOSS

## Angaben zu fehlenden Nahversorgungsangeboten



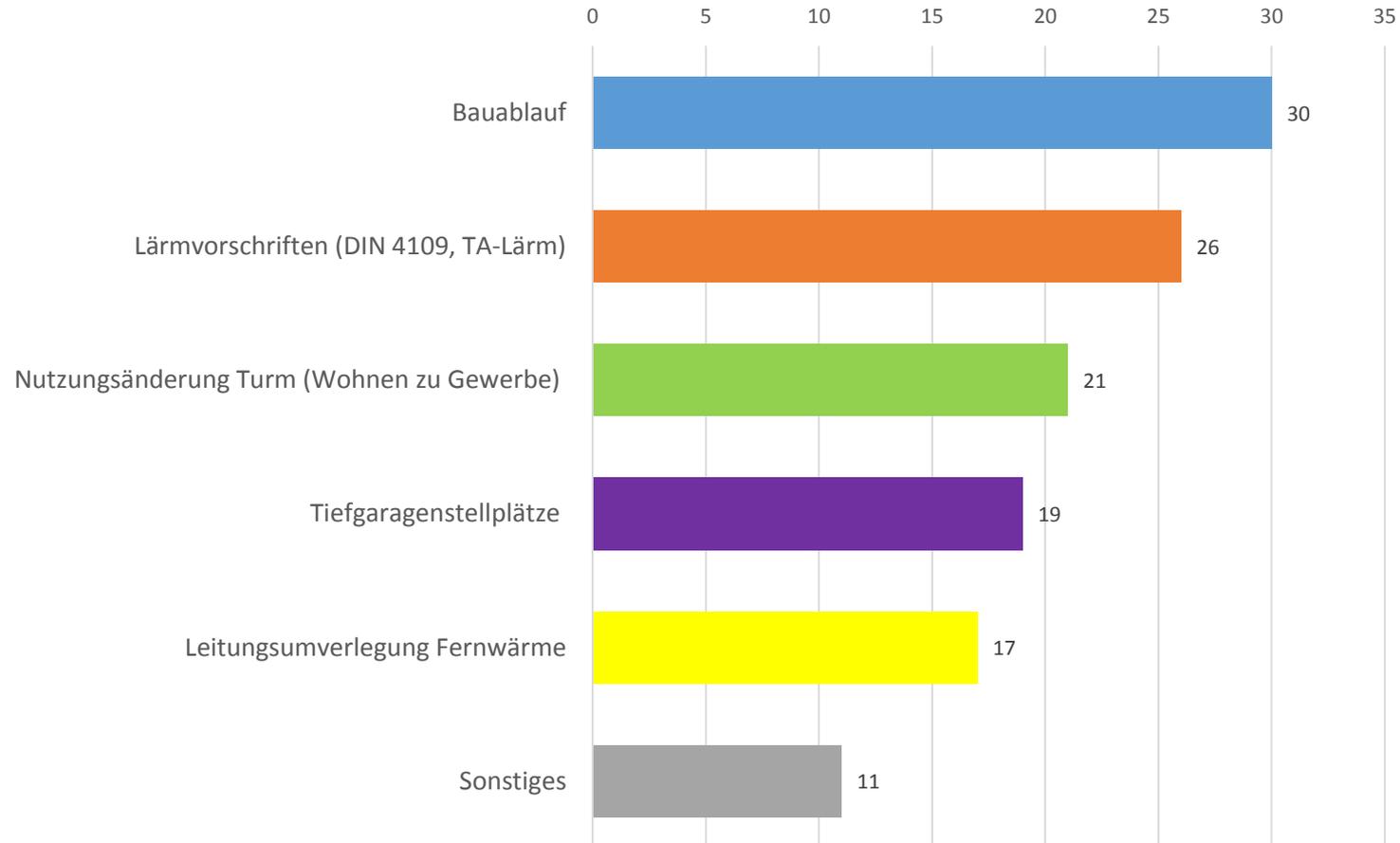
# BEDENKEN ZUM BAUVORHABEN

## Ergebnisse aus den Fragebögen

- Wegfall der Stellplätze auf WBM Grundstück (Parkplatzmangel)
- Zu hoher Preis für Tiefgaragenstellplatz
- Zunahme der Lärmbelastung (Straßenverkehr, Clubbetrieb, Baumaßnahme)
- Verlust der Lebensqualität durch Baumfällungen (Feinstaubbelastungen)
- Verlust der Lebensqualität durch geringen Abstand zum Neubau
- Zugänglichkeit der Häuser zum Be- und Entladen, Pflege- und Rettungsdienst

# AUSWERTUNG INFORMATIONSBEDARF

## Angaben zu zusätzlichen Informationsbedarf



## Ergänzende Angaben

- Feinstaubbelastung nach Baumfällungen
- Zugänglichkeit Privatstr. für Anwohner und Pflegepersonal
- Preis Tiefgaragennutzung
- Parkfläche für Besucher
- Sicherstellung Internetverbindung
- Mietminderung

# AKZEPTANZ ZUM BAUVORHABEN

## Ergänzungen aus den Mieter\*innen-Gesprächen

- Akzeptanz für Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Interesse an Wohnungswechsel / Bewerbung um Neubauwohnung
- Wunsch nach Balkonanbau im Bestand
- Schaffung von Barrierefreiheit

# 3. Ergebnisse

## Quartiers-Gespräche

9. Januar bis 14. Februar 2018

## QUARTIERS-GESPRÄCHE

### Bürgergremien

Runder Tisch Köpenicker Straße (09.01.2018)

Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt (19.12.17 & 16.01.18)

### Vereine

Bürgerverein Luisenstadt e.V. (12.02.2018)

Clubcommission e.V. (14.02.2018)

### Kinder- und Jugend Einrichtungen

Jugendhaus Ottokar (25.01.2018)

Kita Alegria (24.01.2018)

Kita Trauminsel (31.01.2018)

## GESPRÄCHSTHEMEN

Nutzungsänderung Turm (Büro)

Lärm

Erinnerungsort Lilienthal

Quartiersqualität

Erdgeschoss Nutzung / Gewerbe

Modellvorhaben Köpenicker Straße

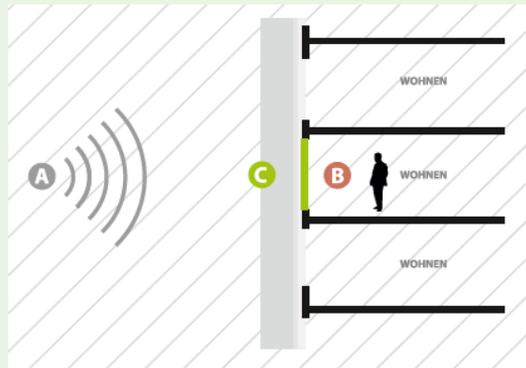
Kommunikation

## Nutzungsänderung Turm (Büro)



- Kritik an Nutzungsänderung (Bürohaus)
- Skepsis gegenüber Begründung
- Enttäuschung über den späten Zeitpunkt der Kommunikation

## Lärm



- Klärungsbedarf (Gesetzliche Auflagen)
- Betroffenheit Bestands- und Neumieter\*innen bei Lärmbelastung
- Befürchtung: Verdrängung der Clubnutzung

## Erinnerungsort Lilienthal



- Stadtgeschichte sichtbar machen
- Idealvorstellung Nachbarschaftsraum als Ausstellungsort

## Quartiersqualität

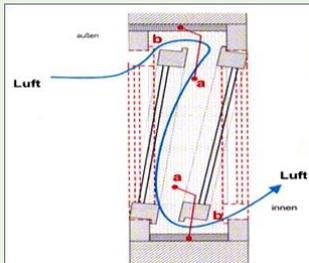


- Öffentlicher Platz (um den Turm)
- Verkehrssicherheit
- Blockfußgänger\*innen Konzept
- Aufwertung Spielplätze
- Fehlende soziale Infrastruktur

Späti  
Hostel  
Läden die Touristen anziehen  
Fahrrad/Segway Ausleihe  
Souvenir Laden

## Ideen zur Erdgeschoss Nutzung / Gewerbe

- ✓ Geldautomat
- ✓ Drogeriemarkt
- ✓ Lebensmittelladen
- ✓ Bäckerei
- ✓ Fleischerei
- ✓ Feinkostgeschäft
- ✓ Obst- und Gemüsehändler
- ✓ Medizinische Versorgung (MVZ)
- ✓ Apotheke
- ✓ Buchhandlung/Papeterie
- ✓ Bibliothek
- ✓ Café (generationsübergreifend)
- ✓ Seniorentreff



## Modellvorhaben Köpenicker Straße

- Köpenicker Straße als Wegweiser der Stadtentwicklung
- Hamburger ‚Hafencity‘ Fenster als Qualitätsmerkmal
- Naturawall Lärmschutzwand
- Glass Spiegelung der Sonne
- Zukünftige Mieter über Kiezkultur Informieren

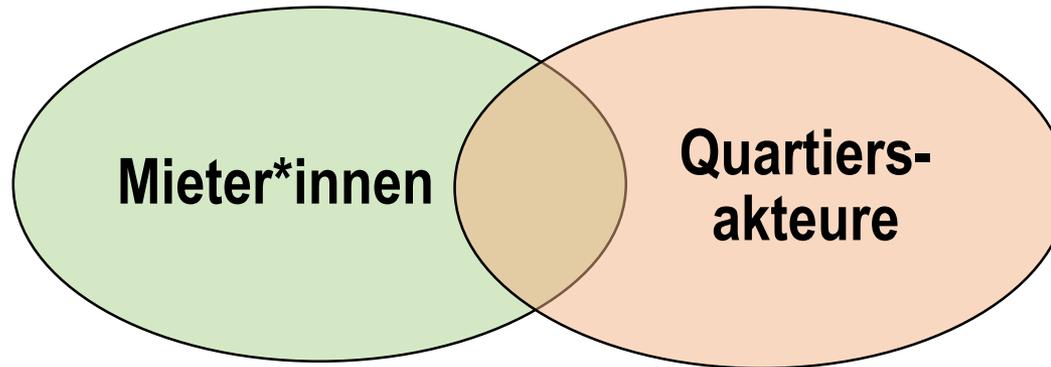
## Kommunikation



- Bürgernähe der Gespräche positiv
- Idealvorstellung Neuigkeiten frühzeitig & regelmäßig
- Kommunikation zur Entscheidung Turm Nutzung

# 4. ZUSAMMENSCHAU DER ERGEBNISSE

## Konsens



**Akzeptanz gegenüber Schaffung bezahlbaren Wohnraums**

**Kritik an Büroturm**

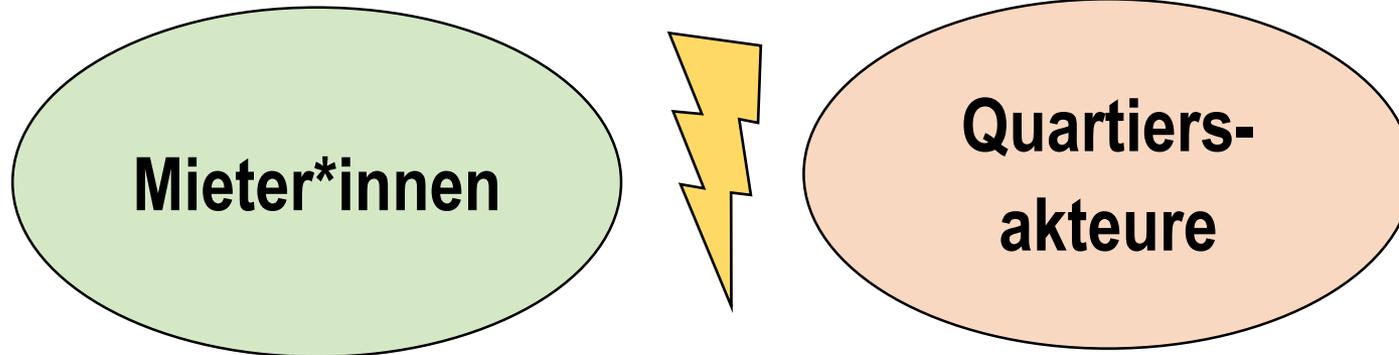
- Klärungsbedarf TA Lärm / DIN 4091
- Skepsis gegenüber Begründung zur Nutzungsänderung

**Parkplatzmangel**

**Ideen zur gewerbliche Nahversorgung**

**Frühzeitige Information / Transparenz**

## Verschiedene Blickwinkel



### Wohnturm versus Büroturm

#### Öffentliche / private Nutzung der Freiflächen

- Zugänglichkeit der Durchgänge durch den Neubau nur für Mieter\*innen
- Abgrenzung des Platzes zwischen Turm und Flachbau
- Blockfußgänger\*innen-Konzept

## Themen zur weiteren Beteiligung der Mieter\*innen

### Freiraum zwischen den Häusern

- Gestaltung, Befahrbarkeit, Zäune/Einfriedung

### Garten

- Sitzgelegenheiten, Gemeinschaftsgärtnern, Zäune/Einfriedung

### Sicherheit / Ordnung

- Müll (Pflege/Reinigung)
- Sicherheit der Wege (Beleuchtung), Barrierefreiheit
- Sicherheit im Gebäude

# 5. AUSBLICK: SACHSTAND BETEILIGUNGSVERFAHREN

# Zeitschiene Beteiligungskonzept

## Information

Anwohner\*innen  
Informationsveranstaltung



## Konsultation

Anwohner\*innen  
Information (Gremien)



## Mitwirkung / Mitbestimmung

Mieter\*innen  
Werkstatt



Nachbarschafts-  
gespräche

Mobile  
Ausstellung /  
Mieter\*innen-  
gespräche

Kommunikation  
der Ergebnisse

Mieter\*innen Brief

Mieter\*innen Brief

Mieter\*innen Brief



Okt 17      Nov 17      Dez 17      Jan 18      Feb 18      Mrz 18

# Die nächsten Schritte

## **Mieter\*innen Brief**

Einladung zur Mieter\*innen Werkstatt

## **Mieter\*innen Werkstatt**

Mitwirkungsmöglichkeiten zu den Themen: Freiraum/Sicherheit/Ordnung

## **Kommunikation der Mieter\*innen Werkstatt Ergebnisse**

Präsentation der Werkstatt Ergebnisse

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Francesca Weber-Newth | Annette Overmeyer

L.I.S.T. GmbH  
Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Tel.: 030 – 284 726-185  
[wbm\\_koepenicker@list-gmbh.de](mailto:wbm_koepenicker@list-gmbh.de)