

## **„Voruntersuchung Thälmannpark“ - Protokoll der Auftaktveranstaltung am 27.02.2013**

18:30 bis 20:00 Uhr im BVV-Saal des Bezirksamtes Pankow, Fröbelstraße 17



### **1 Anlass und Ziel der „Voruntersuchung Thälmannpark“**

Auf der Grundlage eines BVV-Beschlusses vom 28.03.2012 hat das Bezirksamt Pankow für das Areal des Thälmannparks zwischen Greifswalder Straße, Danziger Straße, Prenzlauer Allee und der Ringbahn im Februar 2013 eine so genannte „Voruntersuchung“ beauftragt.

Bei der Voruntersuchung geht es um die Beurteilung der städtebaulichen, räumlich-strukturellen und sozialräumlichen Situation des Gebietes. Dabei sollen Stärken, Probleme, Handlungsbedarfe und Potenziale aus der Sicht aller Beteiligten, insbesondere der Fachabteilungen des Bezirksamtes, der sozialen und kulturellen Einrichtungen vor Ort, der Anwohner, Gewerbetreibenden, Nutzer, Anlieger und Grundstückseigentümer bzw. Wohnungsunternehmen erfasst werden.

Mit der Voruntersuchung wurde die STATTAU GmbH beauftragt, die sich mit dem Schwerpunkt einer offenen, partizipativen Arbeitsweise gegenüber anderen Bewerbern durchgesetzt hat.

Ziel der Voruntersuchung ist die Erarbeitung eines abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Thälmannpark, das sowohl Maßnahmen zur Behebung von Missständen benennt, als auch als Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung des Areals herangezogen werden kann, dies insbesondere vor dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage für Wohnungsneubau.

Darüber hinaus soll geprüft werden, inwieweit die Voraussetzungen für die Festlegung einer Fördergebietskulisse gegeben sind, um mit Ausgleichbeträgen aus ehemaligen Sanierungsgebieten im Bezirk die Finanzierung notwendiger Maßnahmen im Thälmannpark zu ermöglichen.

Die Voruntersuchung beinhaltet drei wesentliche Arbeitsschritte:

1. Analyse - wie ist die Situation heute?
2. Leitbildentwicklung - wie soll es in Zukunft sein?
3. Empfehlungen - welche Maßnahmen, Instrumente und Strukturen sind nötig, um die gewünschte zukünftige Situation zu erreichen?

Das Ergebnis der Voruntersuchung soll bis Ende Oktober 2013 vorliegen.

Für ein gutes Ergebnis der Voruntersuchung, das heißt die Grundlage einer künftigen Entwicklung des Thälmannparks, die von möglichst vielen mitgetragen wird, ist es wichtig, dass alle Beteiligten ihre Kenntnisse, Wünsche und Ideen für die Zukunft in die Untersuchung mit einbringen.

Ziel der Auftaktveranstaltung ist es, alle Betroffenen und Interessierten über die beabsichtigten Untersuchungen zu informieren und zur Beteiligung daran aufzufordern.

Wie häufig und in welcher Form eine Beteiligung im Rahmen der Voruntersuchung erfolgt, ist offen und kann an den sich im Laufe der Untersuchung zeigenden Bedarf angepasst werden.

Weitere Informationen zum Verfahren, den Inhalten der Voruntersuchung und ersten Vorschlägen für das Beteiligungsverfahren enthalten die Folien 6 -10 der Präsentation im Anhang des Protokolls.

## **2 Protokoll der Veranstaltung**

Ca. 250 Interessierte und Betroffene, darunter Anwohner, Mitarbeiter des Bezirksamtes und der Senatsverwaltung, Eigentümerversorger und Investoren folgten der Einladung des Bezirksamtes Pankow und der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und nahmen an der Auftaktveranstaltung zur „Voruntersuchung Thälmannpark“ teil.

Die Veranstaltung wurde mit Einverständnis der Anwesenden im Rahmen von Recherchen für ein Kunst- und Kulturprojektes mit einer Filmkamera aufgenommen.

### Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Herrn Jens-Holger Kirchner
2. Hintergründe und Veranlassung der Voruntersuchung (BzStR Hr. Kirchner)
3. Untersuchungsraum und -tiefe (Frau Krug, STATTBAU)
4. Planungsverfahren und -verläufe (Frau Krug, STATTBAU)
5. Beteiligungsmöglichkeiten (BzStR Hr. Kirchner)
6. Fragen und Hinweise der Besucher

Die Vorträge entsprechend der Tagesordnungspunkte 2 – 5 werden mit den Präsentationsfolien im Anhang des Protokolls abgebildet.



Die im Rahmen der Auftaktveranstaltung von Besuchern geäußerten Fragen und Hinweise und die Erwidernngen werden im Folgenden thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

### **2.1 Wohnen**

Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Mietpreisentwicklung äußern viele der anwesenden Bewohner des Thälmannparks ihre Sorge über erwartete Mieterhöhungen. Mögliche Gründe für Mietpreissteigerungen werden im Zusammenhang mit den Auswirkungen des bereits fertig gestellten „Prenzlauer Bogen“, der in Planung befindlichen Neubauprojekte und dem Sanierungsbedarf der GEWOBAG-Bauten gesehen.

In diesem Zusammenhang verweist Bezirksstadtrat Kirchner auf den eingeschränkten Handlungsspielraum der Bezirke beim Mietrecht, das Bundesrecht ist. Gleichzeitig betont er, dass der Bezirk Pankow große Anstrengungen unternimmt, Mietpreissteigerungen im Bestand einzudämmen.

#### Wohngebäude der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG

Bezirksstadtrat Kirchner bestätigt, dass eine Sanierung der Wohngebäude im Thälmannpark durch die GEWOBAG geplant ist. Er betont, dass die GEWOBAG ein städtisches Unternehmen sei, das kein Interesse daran habe, Bewohner zu verdrängen. Der Bezirk habe gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft gemacht und sei zuversichtlich, dass eine sozial verträgliche Sanierung durchgeführt wird.

Der Bezirk beabsichtigt den Abschluss einer Vereinbarung mit der GEWOBAG, nach der jeder einzelne Mieter über Sanierungsmaßnahmen innerhalb seiner Wohnung mitbestimmen kann. Über eine solche Berücksichtigung individueller Wünsche hinaus, sollen, wo nötig, Härtefallregelungen

zum Einsatz kommen. Die Mieter werden von der Mieterberatung Prenzlauer Berg unterstützt werden.

Ein Vertreter der GEWOBAG informiert, dass der Standort Thälmannpark bereits im vergangenen Jahr von der GEWOBAG als „Quartier mit besonderer Entwicklung“ eingeordnet wurde. Dies bedeutet, dass die GEWOBAG hier zukünftig besondere Initiativen u.a. zur Verbesserung von Eingangsbereichen, Gewerbebezonen und Gemeinschaftsflächen anstrebt.

Aufgrund des besonderen Interesses schlägt Bezirksstadtrat Kirchner eine gesonderte öffentliche Veranstaltung zum Thema Sanierung der GEWOBAG-Bauten im Thälmannpark vor.

#### Aktuelle Neubauvorhaben

Aktuell gibt es an drei Standorten im Thälmannpark auf privaten Grundstücken Vorhaben für Wohnungsneubau mit jeweils unterschiedlichem Stand im Genehmigungsprozess bzw. bereits in Umsetzung.

<b>Standort</b>	<b>Beschreibung Vorhaben</b>	<b>Planungsrecht, Baurecht</b>	<b>Verfahrensstand</b>
<i>Danziger Straße 73-77, Ecke Prenzlauer Allee</i>	<i>(Miet-) Wohnungsbau im vorh. Altbau und Neubau</i>	<i>Gem. § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich)</i>	<i>Pos. Bauvorbescheid 2012, Bauantrag für den Altbau (89 Wohnungen) gestellt.</i>
<i>Ella-Kay-Straße 24</i>	<i>Wohnhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage</i>	<i>Gem. § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich)</i>	<i>pos. Bauvorbescheid 2012, Bauantrag 2013 gestellt</i>
<i>ehemaliges Bahngelände-Greifswalder Straße</i>	<i>beantragt: Neubau von Wohnhochhäusern und Townhouses</i>	<i>Bebauungsplan erforderlich</i>	<i>Antrag auf Bauvorbescheid November 2011, wurde negativ beschieden.</i>

Mehrere Besucher äußern ihren Unmut darüber, dass die Bearbeitung der Vorhaben durch den Bezirk nicht bis zum Abschluss der Voruntersuchung gestoppt wurde.

Als Grund für die Ablehnung eines Antrags im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen des Bezirksamts Pankow, alle laufenden Vorhaben bis zum Abschluss der Voruntersuchung zu stoppen, nennt Bezirksstadtrat Kirchner die rechtliche Ausgangslage: Bei Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist eine Rückstellung von Vorhaben rechtlich möglich; die Voruntersuchung Thälmannpark ist, da die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt keine Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 befürwortet hat, lediglich an diesen Paragraphen angelehnt und demnach weniger wirkungsmächtig.

Auf die Frage, warum kein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit dem die bereits laufenden Entwicklungen gezielter gesteuert werden könnten, entgegnete Bezirksstadtrat Kirchner, dass es hierfür eines integrierten Konzepts mit klarer Zielstellung bedarf. Die Erarbeitung eines solchen



Konzepts sei Teil der laufenden Voruntersuchung, ein Bebauungsplan ein mögliches Instrument bei der daran anschließenden Umsetzung der Handlungsempfehlungen.

Die beiden Vorhaben „Danziger Straße Ecke Prenzlauer Allee“ und „Ella-Kay-Straße 24“ wurden vom Bezirk vor der Entscheidung über die Durchführung der Voruntersuchung und auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Dieser Paragraph kommt bei Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile, denen kein Bebauungsplan zugrunde liegt, zum Tragen. Er besagt, dass Vorhaben dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dies erklärt, warum eine „Schneise der 8-Geschossigkeit“, so ein Anwohner, zuzulassen ist: Die Wohnbebauung des Thälmannpark ist geprägt durch 21- und 11-geschossige Bebauung.

Für das Vorhaben „Greifswalder Straße / ehemaliges Bahngelände“ besteht bislang kein Baurecht, hier kann nur auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Bebauungsplans gebaut werden. Die Ergebnisse der Voruntersuchung werden als Entscheidungsgrundlage für eine Bebauung des Standortes herangezogen.



- bereits begonnene Planungen
- Vorstellungen zum Bau sind offen  
→ müssen abgestimmt sein
- sozialstrategische Sanierung

## 2.2 Grünflächen

Der Zustand der Grünflächen im Thälmannpark, einschließlich des Teichs, wird von mehreren Anwohnern als mangelhaft bezeichnet. Bezirksstadtrat Kirchner schließt sich der Kritik an. Aufgrund der Haushaltslage sieht sich der Bezirk aber nicht in der Lage, eine gute Pflege und Unterhaltung der Grünflächen zu gewährleisten. Er hofft hier auf eine Unterstützung durch die Anwohner im Rahmen ehrenamtlichen Engagements.

Problematisch ist zudem, dass große Teile des Gebietes von Bodenbelastungen durch die ehemalige Nutzung als Gaswerk bzw. dessen unsachgemäßen Abriss betroffen sind. Über die tatsächliche Belastungssituation und deren Konsequenzen für Baumaßnahmen besteht aktuell noch keine umfassende Kenntnis, hier sind im Rahmen der Voruntersuchung eine Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung erforderlich und ggf. vertiefende Untersuchungen.



Die neue Brücke über den Teich, deren Ausführung ebenfalls bemängelt wurde, liegt in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung.

Auf die Nachfrage, welche Absichten für den Umgang mit der Thälmann-Skulptur bestehen und ob Bauland entlang der Greifswalder Straße denkbar sei, erwidert Bezirksstadtrat

Kirchner, dass im Rahmen der Untersuchungen alle Entwicklungen offen sind und hier in jede Richtung gedacht werden kann.

### 2.3 Bezirkliche Infrastruktur

Die Zukunft des Verwaltungsstandortes an der Fröbelstraße ist nach wie vor ungewiss. Bezirksstadtrat Kirchner kündigt zu diesem Thema eine gesonderte Informationsveranstaltung an.

Ein Mitglied des Hockeyclubs „Rotation Prenzlauer Berg“, der sein 60 jähriges Bestehen gefeiert hat, erkundigt sich nach bestehenden Planungen für den Hockeyplatz an der Danziger Straße.

Auch hier weist Bezirksstadtrat Kirchner darauf hin, dass noch keine Entscheidungen getroffen und die Ergebnisse der Voruntersuchung abzuwarten sind. Im Rahmen der Untersuchungen werden die Bedarfe für die Hockeynutzung, ein ggf. erforderlicher Erneuerungsbedarf etc. erst erhoben.

Bezüglich des schlechten baulichen Zustands der bezirklichen Turnhalle neben Haus 4 auf dem Gelände des

Bezirksamtes verweist Bezirksstadtrat Kirchner erneut auf sehr begrenzt vorhandene bezirkliche Mittel. Bei der Verteilung der Mittel für den baulichen Unterhalt im Bezirk wurden in diesem Fall andere Vorhaben mit Priorität behandelt (u.a. Dachsanierung Haus 6, Fröbelstraße).



### 3 Weiteres Verfahren / Termine

Termine, Verfahren und Ergebnisse der Voruntersuchung werden transparent gestaltet und veröffentlicht. Für die Beteiligung werden verschiedene Formate gewählt. Der Bezirk plant ein Internetportal, in dem der Bearbeitungsverlauf dokumentiert wird. Vorgesehen sind auch Werkstätten, ggf. werden bei Bedarf auch Diskussionsrunden z.B. für Hausgemeinschaften durchgeführt. Das Büro STATTBAU steht als Ansprechpartner zur Verfügung. Bei starkem Beteiligungsbedarf wird der Bezirk ggf. zusätzliche Ressourcen dafür bereitstellen.

Die nächsten bereits feststehenden Termine im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gutachtens zur Entwicklung des Thälmannparks sind:

- Informationsabend der Anwohnerinitiative am 13. März, 18:00 Uhr in der WABE, Danziger Str. 101
- Bürgerinformationsveranstaltung von Senatsverwaltung und Bezirk zur Bodenbelastung im Thälmannpark im Rahmen der Ausschusssitzung Umwelt-/Naturschutz am 21.03.2013, Zeit und Ort sind noch nicht verbindlich geregelt