



Protokoll Abschlussveranstaltung der Stadtumbauwerkstatt

Termin: 2.11.2007, 15:00 - 18:15 Uhr
Ort: Kulturzentrum M-Ost, Ringkolonnaden
Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste

1. Begrüßung und Einführung

Herr Oswald weist im Rahmen seiner Einführung darauf hin, dass die heutige Veranstaltung der Stadtumbauwerkstatt zwar einen Abschluss des gemeinsamen Arbeitsprozesses von Bewohnern, Vertretern der zuständigen Verwaltungen und Fachexperten bildet, dass damit jedoch nicht alle Planungsaufgaben für den Stadtumbau an den Ringkolonnaden gelöst sein können. Aufgabe der heutigen Veranstaltung kann es nur sein, die Handlungsmöglichkeiten politisch entscheidungsfähig aufzuzeigen und hierfür Empfehlungen zu geben.

Frau Cremer erinnert an die Anforderungen, die an das Stadtumbauverfahren gestellt wurden und die bei der Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse dieses Verfahrens unverändert zu berücksichtigen sind:

Basis für die zu entwickelnden Ideen sollte deren Machbarkeit sein, d.h. es sollten nicht allein Ideen produziert und dann deren Umsetzung an die öffentliche Hand abgegeben werden. Den Rahmen hatte *Herr Schulgen*, als Leiter der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf der 1. Sitzung der AG 2, vorgegeben. Danach ist der Abriss der Ludwig-Renn-Straße unwiderruflich beschlossen und wurde auch vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses bestätigt. Allerdings wurde von *Herrn Schulgen* ein Zeitfenster bis zum Ende des Verfahrens für das Nachdenken über die Mehrower Allee 38-48 geöffnet. Grundvoraussetzungen für ernstzunehmende Konzeptideen seien, dass

- ein konkretes Investoreninteresse für die Mehrower Allee vorliegen muss,
- die Bestandswohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und
- nicht zuletzt bei einem möglichen Verkauf die WBG/ DEGEWO so gestellt werden muss, als wenn sie zurückbaute. Im auszuhandelnden Verkaufspreis muss daher auf jeden Fall die Altschuldenhilfeentlastung nach AHG in Höhe von 70 €/ qm Wohnfläche enthalten sein.

Für den Südflügel der Ringkolonnaden gelte nach Aussage der Abteilung Ökologische Stadtentwicklung des BA Marzahn-Hellersdorf Vergleichbares. Auch hier müsse für den Erhalt ein konkretes und verhandelbares Investitionsinteresse vorliegen – andernfalls werde an der Absicht festgehalten, das seit mehr als zehn Jahre leer stehende Gebäude abzureißen. Denn trotz intensiver Bemühungen konnten keine Nutzer mit einem wirtschaftlich sich selbst tragenden Nutzungskonzept gefunden werden.



Abschliessend weist *Frau Cremer* darauf hin, dass eine Ideenwerkstatt ein informelles Verfahren darstellt. Insofern solle und könne nicht erwartet werden, dass die hier unterbreiteten Ideen bindenden Charakter im Sinne ihrer direkten Umsetzung haben. Erwarten könne man aber, dass die Ideen sowohl politisch als auch von den Eigentümern auf ihre Umsetzung hin geprüft würden. Auf entsprechende Aussagen sollen die Werkstattbeteiligten zum heutigen Veranstaltungsabschluss bestehen.

2. Arbeitsgruppenergebnisse

Der Bericht über die Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2 wird dem der beiden anderen Arbeitsgruppen vorangestellt, weil sich die Entscheidungen über den städtebaulichen Umgang mit den Ringkolonnaden auf die anderen Arbeitsgruppen in starkem Maße auswirken. Die Arbeitsgruppen-Ergebnisse werden nachfolgend nur knapp resümiert. Ausführliche Informationen zu den Arbeitsgruppen stehen als Downloads unter www.plattform-marzahn-hellersdorf.de/stadtumbauwerkstatt zur Verfügung.

2.2 Arbeitsgruppe 2

Städtebauliche Entwicklungsoptionen für Rückbauflächen

Diese Arbeitsgruppe war die am stärksten frequentierte der Stadtumbauwerkstatt, an der sich im Gegensatz zu den anderen beiden Arbeitsgruppen neben Vertretern von Politik und Verwaltung sowie zahlreichen Fachexperten insbesondere eine Reihe von Bewohnern während des gesamten Verfahrens aktiv beteiligten.

Dank der Beteiligung von 5 Planungsteams, darunter des Entwurfsverfassers der Ringkolonnaden, Herr Prof. Eisentraut, konnten in dieser Arbeitsgruppe unterschiedliche Konzepte zum städtebaulichen Umgang mit den Ringkolonnaden entwickelt und beurteilt werden:

Konzept Prof. Eisentraut: Der Entwurfsverfasser der Ringkolonnaden weist auf deren städtebauliche Bedeutung als Abschluss eines bis zur Marzahner Promenade reichenden Zentrumsbandes hin. Sein Vorschlag zielt auf die Bewahrung des Stadtraumes bei gleichzeitigem Teilrückbau der vorhandenen Wohnbebauung, verbunden mit der Auflösung ihres massiven Erscheinungsbildes und der Umwandlung in 3- bis 4-geschossige Einzelbauten. Für die südlichen Ringkolonnaden wird die Umnutzung als Schule oder „Sozialhaus für Jugend und Alter“ vorgeschlagen.

Konzept Lüken/Sari: Der Erwerber des Postflügels hat sein Interesse bekundet, die gesamten südlichen, östlichen und westlichen Ringkolonnaden zu erwerben. Die Wohngebäude möchte er um ca. 2 -3 Geschosse rückbauen und durch Herausnahme der winkelförmigen Gebäudeteile perforieren. Auf den Dächern der teilrückgebauten Gebäude sollen Penthäuser errichtet werden. Die Hauseingänge sollen dem Ringkolonnadenplatz zugewandt werden. Für den Südflügel der Ringkolonnaden ist dessen Abriss vorgesehen. An seine Stelle möchte der Investor eine Schule nach den Vorgaben des Bezirkes auf Basis eines langjährigen Mietvertrages errichten.



Konzept DEO: Der Vorschlag dieses Architekturbüros verweist auf ein Referenzbeispiel in Berlin Mitte. Dort ist es für einen Neubau gelungen, eine Baugruppe zu formieren, die durch eine Kombination von privatem und genossenschaftlichem Wohnungseigentum ein generationsübergreifendes Finanzierungskonzept umsetzt. Unter Bezugnahme auf dieses Projekt bekundet dieses Büro sein Interesse, für die Umwandlung von teilrückgebauten Gebäuden an der Mehrower Allee und/oder für Neubauten an anderer Stelle. Dort soll der Versuch unternommen werden, ebenfalls generationsübergreifende Baugruppen zu initiieren. Voraussetzung wäre allerdings die Gewährung einer einjährigen Entwicklungsoption auf entsprechende Gebäude oder Grundstücke.

Konzept Krüger Belz Günther: Diese Gruppe ging ursprünglich von einer kompletten städtebaulichen Neuordnung des südlichen Stadtumbaugebietes aus. Inzwischen wurde dieses Konzept jedoch so überarbeitet, dass Teile der Bestandsgebäude optional in die Entwicklungsplanung einbezogen werden können. Im Rahmen eines Stufenkonzeptes wird die Verlagerung der Schule an den Ringkolonnaden-Platz und ein damit räumlich eng verbundenes Einfamilienhausgebiet mit hoher Bebauungsdichte vorgeschlagen. Es soll insbesondere für junge Familien attraktiv sein, die auf kleinen Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule und dem Bürgerpark wohnen wollen. Für das Baufeld an der Ludwig-Renn-Straße wird alternative der Teilrückbau der Bestandsbauten oder der Neubau von mehrgeschossigen Stadthäusern vorgeschlagen.

Konzept Gruppe Planwerk & SWAP: Im Gegensatz zu den vorher genannten Beiträgen geht die konzeptionelle Idee dieser Gruppe von einer kompletten städtebaulichen Neuordnung der Rückbauflächen im Süden und Westen des Ringkolonnaden-Platzes aus. Abgeleitet aus Überlegungen der übergeordneten Entwicklungsplanung wurde der Vorschlag erarbeitet, das pädagogische Angebot der Friesen-Grundschule zu erweitern und in diesem Zusammenhang die baustrukturell problematischen Schulgebäude durch eine Neubauten zu ersetzen, die sich zum Ringkolonnaden-Platz orientieren. Dabei soll sich das Schulgrundstück nach einem Abriss der südlichen Ringkolonnaden künftig von der Ost-West-Fußgängerachse der Ringkolonnaden bis zum Bürgerpark erstrecken. Für den Wohnungsbau wird alternativ eine aufgelockerte, in den begrünten Feiraum zwischen Schulgrundstück und Ludwig-Renn-Straße eingestreute Bebauung („Gebäudeinseln“) bzw. ein an der Ludwig-Renn-Straße verbreitertes Baufeld für verdichteten Einfamilienhausbau vorgeschlagen.

Als Ergebnis der Diskussionen in der Arbeitsgruppe konnte **Einvernehmen** unter allen Teilnehmern zu folgenden Punkten erreicht werden:

- **Bedeutung der Ringkolonnaden im Stadtgefüge**

Ungeachtet ihres zwischenzeitlich eingetretenen Funktionsverlustes markieren die Ringkolonnaden auf Grund ihrer Lage im Kreuzungspunkt wichtiger Fußgängerachsen einen besonderen Ort, der auch künftig städtebaulich akzentuiert und als Identifikationsort für das umliegende Stadtquartier genutzt werden soll.



- **Künftiges Standortprofil**

Die Friesen-Grundschule soll zum Anker der künftigen Quartiersentwicklung werden.

Dadurch kann diese Schule in den Mittelpunkt der Werbung um junge Familien als Zielgruppe für die künftige Quartiersentwicklung gestellt werden.

Im Rahmen der Neuprofilierung der Schule bietet sich darüber hinaus die Möglichkeit, sie zur Stadtteilschule weiterzuentwickeln und einen Teil der Schulräume insbesondere während der schulfreien Abendstunden und an den Wochenenden für stadtteilbezogene Angebote zu nutzen.

Auch das Nachbarschaftshaus in den nördlichen Ringkolonnaden wird als Element der Quartiersprofilierung gesehen.

- **Neuordnung des Schulgrundstücks**

Die Neuprofilierung der Friesen-Schule wird veränderte Anforderungen an die Gebäude und die Freiflächen stellen. In diesem Kontext ergibt sich die Chance, das gesamte Schulgrundstück neu zu ordnen. Letzteres setzt voraus, dass mit dem Erwerb des Postflügels der südlichen Ringkolonnaden eine Übereinkunft über einen Grundstückstausch erzielt wird, der eine großzügige Neuordnung des Schulgrundstücks und die Verlagerung des Hauptgebäudes an die Ringkolonnaden gestattet.

- **Neue eigentumsorientierte Wohnungsangebote**

Angesichts eines Leerstands von ca. 10 % des Wohnungsbestands in Marzahn bleibt es das wohnungswirtschaftliche Ziel, im Rahmen des Stadtumbaus große Teile des Wohnungsbestands an den Ringkolonnaden rückzubauen. Für das Ziel der Konsolidierung und der Transformation der Großsiedlung Marzahn stellen neue eigentumsorientierte Wohnungsangebote einen Baustein dar.

Neben den genannten Übereinstimmungen gibt es in unterschiedlichem Maße voneinander **abweichende Bewertungen** zu einer ganzen Reihe weiterer Aspekte des Stadtumbaus. Sie können an dieser Stelle nur holzschnittartig zusammengefasst werden:

- **Wohnungsrückbauvolumen**

Aus voneinander abweichenden immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Zielen resultieren abweichende Vorstellungen über das angestrebte Rückbauvolumen. Während die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unverändert ein Rückbauvolumen in der Größenordnung von 600 Wohneinheiten an den Ringkolonnaden erreichen und damit den elfgeschossigen Gebäudekomplex an der Ludwig-Renn-Straße und den achtgeschossigen Gebäudekomplex an der Mehrower Allee komplett abreißen möchte, gibt es zwischen den Bewohnern, den Vertretern der Linken im Abgeordnetenhaus und dem Erwerb des Postflügels, der ein Erwerbsinteresse für die bestehenden Wohngebäude erklärt hat,

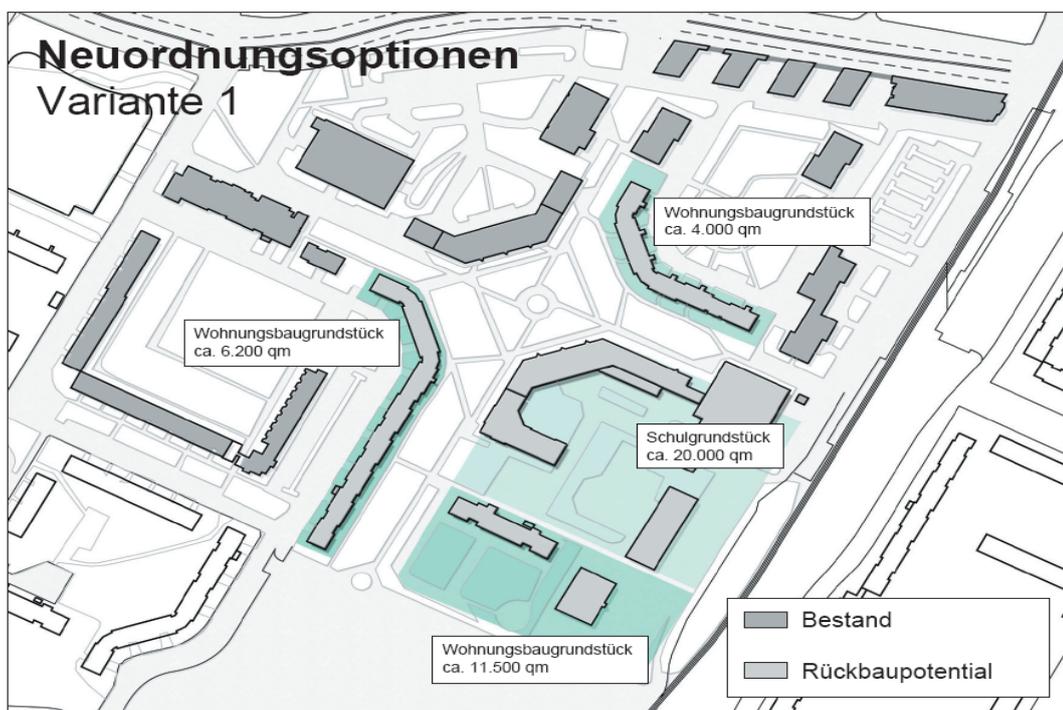


abgestufte Vorstellungen zum Erhalt der Bestandsbauten (vgl. Konzepte der verschiedenen Architektur- und Planungsbüros). Der Wunsch, zumindest Teile der vorhandenen Bebauung an der Mehrower Allee zu erhalten, wird auch vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf gestützt.

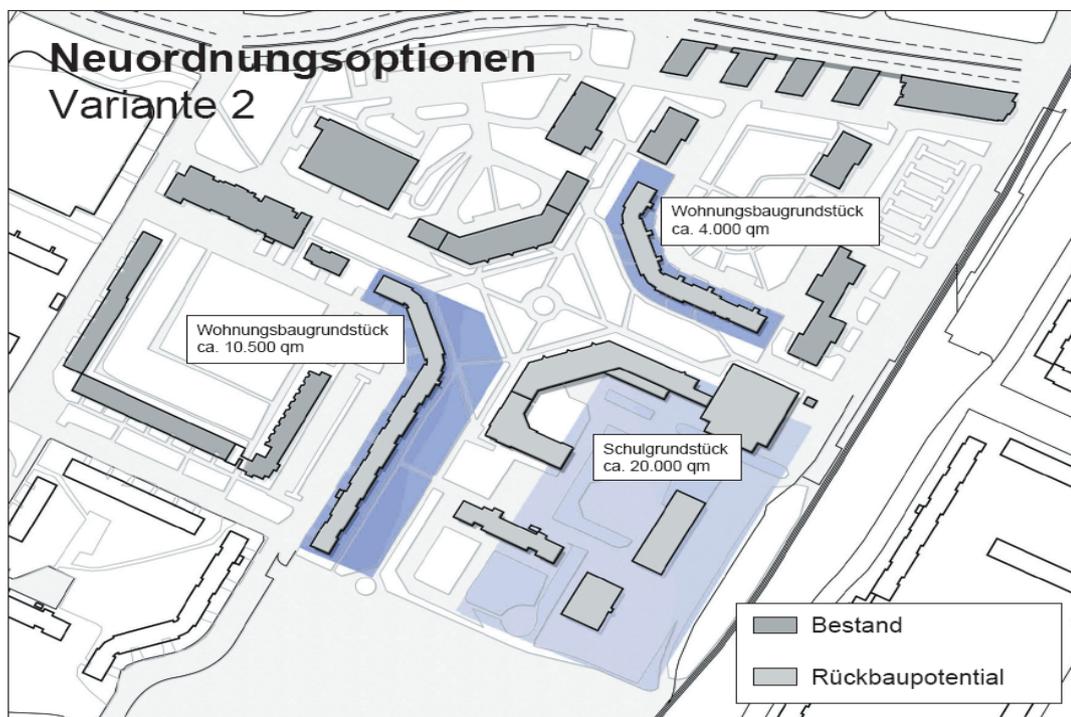
- **Flächendisposition**

In Verbindung mit unterschiedlichen Vorstellungen zum Rückbauvolumen und zur städtebaulichen Neuordnung für den Stadtumbaubereich der Ringkolonnaden ergeben sich divergierende Konzepte zur künftigen Disposition der Baufelder. Die wesentlichen Unterschiede lassen sich vereinfacht durch 2 Varianten darstellen:

Variante 1: Neuordnung und Verschiebung des Schulgrundstücks nach Norden an die Ringkolonnaden; Einfügen eines Wohnbaufelds zwischen Schulgrundstück und Bürgerpark; Beibehaltung der übrigen Baufelder



- Variante 2: Neuordnung und Verschiebung des Schulgrundstücks nach Norden an die Ringkolonnaden, Verlagerung der Nord-Süd-gerichteten Freiraumachse zwischen Schulgrundstück und Ludwig-Renn-Straße in Richtung Osten; Verbreiterung des Baufeldes an der Ludwig-Renn-Straße, um dort für Wohnungsneubau erweiterte Gestaltungsspielräume zu schaffen.



2.2 Arbeitsgruppe 1 Zwischennutzungen und zivilgesellschaftliches Engagement

Da an dieser Arbeitsgruppe keine Bewohner des Quartiers mitwirkten, war die Suche nach Akteuren, die sich für Zwischennutzungen interessieren und hierfür Verantwortung übernehmen, stark eingeschränkt. Daher konzentrierte sich die Arbeitsgruppe zum einen auf das Ausloten grundsätzlicher Handlungsoptionen in Abhängigkeit von den städtebaulichen Handlungsvarianten, zum anderen auf Gestaltungsmöglichkeiten, die sich mit den in der Arbeitsgruppe vertretenen Anrainern realisieren lassen. In diesem Zusammenhang wurde das Konzept eines Aktivgartens an der Ludwig-Renn-Straße entwickelt, der insbesondere für ältere Quartiersbewohner in Zusammenarbeit mit dem benachbarten Altenpflegeheim realisiert werden könnte.

2.3 Arbeitsgruppe 3 Perspektiven für das Nachbarschaftshaus Ringkolonnaden

Ebenso wie in AG 2 waren an dieser Arbeitsgruppe keine Quartiersbewohner beteiligt. Da bis kurz vor dem Abschluss der Stadtumbauwerkstatt die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung des Nordflügels der Ringkolonnaden ungeklärt blieben, sahen sich die bislang dort ansässigen sozialen Träger noch nicht veranlasst, veränderte Rahmenbedingungen für die weitere Gebäudenutzung zu unterstellen. Es wurden daher keine konkreten Perspektiven für eine veränderte Weiterführung des bisherigen Nutzungskonzeptes entwickelt.



2.4 Diskussionsergebnisse

Die Diskussionsbeiträge lassen sich wie folgt resümieren:

Bewohner: Die Bürgerinitiative Ringkolonnaden verweist auf zwei in größerem zeitlichen Abstand durchgeführte Unterschriftenaktionen, die jeweils zur Befürwortung der städtebaulichen Figur der Ringkolonnaden führten. Insofern wird die Frage aufgeworfen, wie viel rückgebaut werden kann, ohne die Bedeutung der Ringkolonnaden als städtisches Zentrum zu zerstören.

Eine Umnutzung der südlichen Ringkolonnaden als Schule wird ebenso befürwortet wie die Wiederverwertung von rückgebauten Platten für den Bau von Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft der Ringkolonnaden.

Kritik findet die Weigerung der DEGEWO, an der Stadtumbauwerkstatt teilzunehmen, solange der Rückbau von zwei Flügeln der Ringkolonnaden zur Diskussion gestellt wird.

Fachexperten: Auch seitens der Architektur- und Planungsbüros wird Kritik am Fernbleiben der DEGEWO geübt, deren Beteiligung an der Stadtumbauwerkstatt als Bestandteil einer Verantwortungsgemeinschaft zu fordern sei.

Daneben wird insbesondere auf das Erfordernis eines Grundstücks-tauschs hingewiesen, ohne den die Neuordnung des Schulstandortes nicht realisierbar sei.

Zugleich wird dafür geworben, mit dem Rückbau von Bestandsgebäuden nicht nur die Wiederverwertung der betreffenden Gebäudeplatten zu ermöglichen, sondern mit den Um- und Neubauten auch den Standard von energiesparenden Passivhäusern zu erreichen.

Herr Schulgen, Senstadt: Hinweis auf den inzwischen vorhandenen kompletten Leerstand der Gebäude in der Mehrower Allee und den bis auf 4 Mieter in der Ludwig-Renn-Straße eingetretenen Leerstand einerseits sowie die Umsetzungserfolge der WBG, die 70% der Mieter weiter an sich binden konnte. Damit werde deutlich, dass die WBG den Mietern ein attraktives Umsetzungsangebot unterbreitet habe. Allerdings werde die WBG nach dem Rückbau der leerstehenden Gebäude nicht mehr die zukünftige Entwicklung des Stadtumbauquartiers gestalten.

Während mit Blick auf den gesamten Wohnungsleerstand in Marzahn ein Komplettabriss der Gebäude in der Ludwig-Renn-Straße als unausweichlich bezeichnet wird, besteht Bereitschaft, über einen Teilerhalt der Gebäude in der Mehrower Allee zu verhandeln. Allerdings sei ein Erhalt von 75% des Gebäudebestands, wie von dem Investor Sari vorgeschlagen, aus Sicht von SenStadt angesichts des erheblichen Einsatzes öffentlicher Mittel für den Stadtumbau kein akzeptabler Beitrag zur Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Gesamtsituation in



Marzahn. Rückgebaute Gebäudeplatten könnten zwischengelagert werden, bis Baugruppen organisiert sind, die sie weiterverwerten.

Herr Lüdtke, BA Marzahn-Hellersdorf: Hinweis auf aktuelle Beschlusslage des Bezirks, die den weiteren Handlungskorridor bestimme. Zum einen habe das Bezirksamt beschlossen, die Ergebnisse der Stadtumbauwerkstatt zu prüfen und das Zeitfenster für den endgültigen Abriss der vorhandenen Wohngebäude zu vergrößern. Zum anderen solle im Vorgriff auf die Prüfung der Arbeitsergebnisse der Schulstandort städtebaulich neu geordnet und an die Ringkolonnaden herangerückt werden.

Vertreter der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus: Es wird ebenfalls nachhaltige Kritik am Fernbleiben der DEGEWO geäußert. Gleichzeitig wird unterstrichen, dass nun ein Zeitfenster für das Aushandeln von Neuordnungsoptionen geöffnet werden müsse. Dabei solle die Diskussion um Abriss und Rückbau auf die Maßnahmen konzentriert werden, die auf die Beseitigung offensichtlicher städtebaulicher Missstände gerichtet sei. Dies bedeute: erhebliche Verringerung der Bauhöhe, Perforierung der Raumkanten und Orientierung der benachbarten Hauseingänge auf den Ringkolonnadenplatz.

Enttäuschung wird insbesondere über die geringe Resonanz der Arbeitsgruppe 3 bei Bewohnern und bei Nutzern des Nordflügels der Ringkolonnaden sowie darüber geäußert, dass es nicht gelungen sei, Zukunftsperspektiven für die Nutzung des dortigen Nachbarschaftshauses zu erarbeiten. An den Bezirk wird die Frage gerichtet, ob er sich zu dem Konzept des Nachbarschaftshauses an diesem Standort bekennen wolle.

Vertreter der SPD in der BVV: Neben der Unterstützung des Neuordnungsansatzes für die Grundschule wird vor allem für die Umsetzung energiesparender Um- und Neubauten geworben.

3. Resümee der Stadtumbauwerkstatt

Als Resümee der Stadtumbauwerkstatt trägt *Herr Becker* 6 Bausteine vor, die aus Sicht des Moderatorenteams von einer breiten Mehrheit der Teilnehmer des Werkstattverfahrens einvernehmlich getragen werden können:

Baustein 1: Die künftige Entwicklung des Quartiers an den Ringkolonnaden soll auf eine verstärkte Profilierung der Friesen-Grundschule orientiert werden, die es erlaubt, vor allem junge Familien für die Ansiedlung in diesem Quartier zu gewinnen.

Baustein 2: Um der Friesen-Grundschule eine nachhaltige Stärkung ihres pädagogischen Angebotes und Profils zu ermöglichen, sollen die Bestandsgebäude schrittweise möglichst zeitnah durch pädagogisch optimierte Neubauten ersetzt werden. In diesem Kontext empfiehlt sich die



modellhafte Weiterentwicklung dieser Schule zum einen auf der Basis ihrer bisherigen Angebote als „bewegte Schule“ und zum anderen als Stadtteilschule, die es den Bewohnern des Quartiers erlaubt, einen Teil der Schulräume insbesondere während der schulfreien Abendstunden für stadtteilbezogene Angebote zu nutzen.

- Baustein 3: Im Zuge des Neubaus und der Neuprofilierung der Schule wird das Schulgrundstück städtebaulich neu geordnet. Es erhält eine Gesamtfläche von ca. 2 ha, rückt mit seinem Hauptgebäude an die Ringkolonnaden und die Ost-West-Fußgängerachse und eröffnet die Möglichkeit, zwischen Schulgrundstück und Landschaftspark mittelfristig ein kleines Wohngebiet mit eigentumsorientierten Wohnformen zu entwickeln.

Diese Konfiguration des Schulgrundstücks bietet die Möglichkeit, nach dem geplanten Abriss der Wohngebäude an der Ludwig-Renn-Straße und des möglichen Abrisses des Südflügels der Ringkolonnaden das Umfeld der Ringkolonnaden städtebaulich neu zu markieren, ohne dass auf lange Zeit indifferente öffentliche Räume entstehen.

- Baustein 4: Es bestehen erhebliche Bedenken gegenüber der Vermarktbarkeit einer großen Zahl von Eigentumswohnungen innerhalb kurzer Zeit am Standort Ringkolonnaden. Infolgedessen wird der von der WBG/DEGEWO in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gewünschte Abriss der Gebäude an der Ludwig-Renn-Straße akzeptiert.

Soweit immobilienwirtschaftlich tragfähige Lösungen binnen kurzer Zeit nachgewiesen werden können, sollen Teile des Gebäudekomplexes an der Mehrower Allee erhalten bleiben. Dieser Gebäudekomplex bietet unter den zur Disposition stehenden Gebäuden die attraktivsten Wohnlagen.

Ein Erhalt von teilrückgebauten Gebäuden an der Mehrower Allee wird allerdings an die immobilienwirtschaftliche Bedingung geknüpft, dass der WBG/DEGEWO die durch den Verzicht auf Wohnungsrückbauten entgehende Altschuldenentlastung ersetzt wird.

- Baustein 5: Der Architektengruppe DEO sollte entweder auf ein Bestandsgebäude an der Mehrower Allee und/oder ein Grundstück zwischen der Schule und dem Bürgerpark eine einjährige Option für die Konstituierung einer intergenerativen Baugruppe eingeräumt werden, die Einzeleigentum mit genossenschaftlichen Eigentumsformen in einem generationsübergreifenden Bauprojekt modellhaft miteinander verbindet.

- Baustein 6: Alle Anstrengungen sollten darauf gerichtet werden, den Nordflügel als Nachbarschaftshaus mit einem quartiersbezogenen Angebot sozialer Träger zu erhalten. Vermutlich wird dies in Zukunft nur dann möglich sein, wenn die derzeit dort angesiedelten Träger räumlich stärker zusammenrücken und neue, kommerziell tragfähige Nutzungsangebote entwickeln bzw. neue Nutzergruppen in das Gebäude aufnehmen. In diesem Kontext wäre es zu begrüßen, wenn gemeinsam mit dem Bezirk

und den ringsum ansässigen Wohnungsunternehmen wohnungsbezogene Dienstleistungsangebote initiiert werden könnte.

3.1 Handlungserfordernisse

Aus den vorher genannten Ergebnissen leiten die Moderatoren folgende Handlungserfordernisse ab:

- Einrichten einer Steuerungsgruppe, Aufstellung eines Zeitplans für Meilensteine des weiteren Stadtumbaus
- Aushandeln des Grundstückstauschs, um ein arrondiertes Schulgrundstück zu erreichen
- Verhandlungen zwischen Investor und DEGEWO zur Übernahme und Umwandlung von teilrückgebauten Wohngebäuden an der Mehrower Allee
- Gewährung einer Grundstücksoption für die Formierung einer Baugruppe
- Realisierungsspielräume für altengerechte Neubauwohnungen
- Erarbeitung von Nutzungs- und Betriebsoptionen für ein Nachbarschaftshaus mit sozialen Trägern
- Konzipierung von Zwischennutzungen auf Rückbauflächen
- Erarbeitung dauerhafter Umgestaltungskonzepte für Abrissflächen
- Prüfen der Realisierungsmöglichkeiten für einen Aktivgarten an der Ludwig-Renn-Straße
- Organisation einer Akteurgemeinschaft von Grundstückseigentümern, die sich für die Attraktivitätssteigerung des Quartiers engagieren.

3.2 Resümee aus Sicht des Bezirkes

Herr Lüdtko unterstreicht zunächst, dass sich das Werkstattverfahren aus seiner Sicht gelohnt hat.

Orientiert an den Themen der Arbeitsgruppen hebt er folgende Handlungserfordernisse hervor:

- AG 1: Realisierung des Aktivgartens. Sicherung der öffentlichen Durchwegung im Bereich der Ringkolonnaden im Rahmen von Abstimmungen mit dem Liegenschaftsfonds, bevor diesem der Südflügel übertragen wird.
- AG 2: Es ist an der Zeit, dass die Eigentümer der an den Ringkolonnaden-Platz grenzenden Grundstücke in die Gebietsentwicklung aktiv einbezogen werden, um den Grundstückstausch und eine immobilienwirtschaftlich tragfähige Rückbauoption zeitnah umsetzen zu können.
- AG 3: Der Bezirk will im Grundsatz ein qualifiziertes soziokulturelles Angebot im Nordflügel der Ringkolonnaden erhalten. Nebenflächen in einer Größenordnung von knapp 30% machen dort jedes Nutzungskonzept unwirtschaftlich. Insofern



sollte zeitnah eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, die unter Beteiligung der derzeitigen Nutzer ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept erarbeitet und die damit verbundenen Umbaumaßnahmen evaluiert.

3.3 Resümee aus Sicht des Senates

Herr Schulgen hebt im Rahmen seines Resümees folgende entwicklungsstrategische Überlegungen hervor:

- Der Senat unterstützt die Konzeption des Nachbarschaftshauses im Nordflügel bereits jetzt durch das Quartiersmanagement. Er wird auch weiterhin die Suche nach tragfähigen Lösungen vorantreiben.
- Die Idee des Aktivgartens sollte gefördert werden.
- In Kürze ist mit der kompletten Entmietung der Gebäude an der Ludwig-Renn-Straße zu rechnen. Aus übergeordneter wohnungswirtschaftlicher Sicht ist der Abriss dieser Gebäude zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Jahr 2008 unverzichtbar.
- Im Gegensatz zu den Gebäuden an der Ludwig-Renn-Straße besteht für die Gebäude an der Mehrower Allee noch ein Zeitfenster, bevor mit dem Rückbau begonnen wird. Hier gilt es, insbesondere zwischen dem Investor Herrn Sari und der DEGEWO auszuloten, ob eine Einigung auf einen Grundstückstausch und ein Teilrückbaukonzept ausgehandelt werden kann.
- Es war richtig, im Rahmen des Werkstattverfahrens, die Entwicklungsoptionen für die benachbarte Grundschule genauer zu untersuchen. Hier scheint mit Unterstützung der Schule künftig eine lebendige und wichtige Nutzung am Ringkolonnadenplatz möglich.
- Wenn der Stadtumbauprozess erfolgreich weitergeführt werden soll, wird es einer strukturierenden Steuerung bedürfen. In diesen Prozess ist die DEGEWO unbedingt einzubeziehen. Klar ist allerdings bereits heute, dass die DEGEWO nicht selber bauen, sondern allenfalls die Grundstücke für eine städtebauliche Neuordnung einbringen wird.

Herr Schulgen versichert, dass er sich ebenso wie *Herr Lüdtk*e für ein zeitnahes Gespräch zwischen dem Investor Sari und der DEGEWO zur Klärung der weiteren Handlungsoptionen einsetzen wolle.

3.4 Abschluss des Werkstattverfahrens

*Herr Lüdtk*e dankt allen Beteiligten des Werkstattverfahrens für ihr Engagement und überreicht zur Erinnerung an dieses Verfahren allen Teilnehmern eine Original-Federzeichnung eines Marzahner Künstlers mit einem Motiv der Ringkolonnaden.

U.B. / C.C.