

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin**  
 Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit  
 Stadtentwicklungsamt  
 Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt Lichtenberg, 10360 Berlin (Postanschrift)

**ERGEBNISPROTOKOLL**

**Projekt:** Runder Tisch „Wohngebiet Ilsestraße“  
 (Bebauungsplan-Verfahren 11-125)

**Betrifft:** **Protokoll der vierten Sitzung des Runden Tisches**

**Besprechung:** 8. November 2017, 18:30 Uhr,  
 Kommunale Begegnungsstätte Karlshorst, Hönower Straße 30A, 10318  
 Berlin

**Teilnehmer:**

Frau Mühlau	Bürgerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“ (BI)
Herr Scheibe	Bürgerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“ (BI)
Herr Stengel	Bürgerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“ (BI)
Frau Olsohn	Bürgerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“ (BI)
Herr Tenz	Bürgerverein Karlshorst e.V. (BVK)
Frau Ludwig	Mieterrat der HOWOGE (MR HOWOGE)
Frau Brunken	HOWOGE
Frau Handrup	HOWOGE
Herr Schautes	HOWOGE
Herr Wolf	BVV, Ausschuss öffentliche Ordnung und Verkehr (AS öOV)
Frau Feige	BVV, Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz (AS öSM)
Frau Monteiro	Bezirksstadträtin für Wirtschaft, Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung (BzStRin)
Herr Engels	Vorstandsmitglied des WKHL e.V. (WKHL)
Herr Hoppe	GEV Grundschule Karlshorst (GEV)
Frau Howe	Kita „Zwergenland“ (Kita 2)
Frau Bloch	IKARUS Stadtteilzentrum (IKARUS)
Frau Jänicke	GEV Grundschule Karlshorst (GEV)
Frau Sager	SG Landschaftsplanung (SG L)
Herr Nöske	FB Stadtplanung Gruppenleitung Gruppe E (Stapl E)
Herr Giebel	Referent der BzStR in (Ref)
Frau Bertermann	Bezirksgruppe Lichtenberg des Berliner Mieterverein e.V. (BMV)
Herr Kuhn	CKRS Architektengesellschaft mbH (CKRS)
Frau Hartmann	CKRS Architektengesellschaft mbH (CKRS)
Herr Bodem	chora blau Landschaftsarchitektur PartG mbB (cb LA)
Herr Toschka	BSM
Herr Funk	Architekt
Herr Fromlowitz	Fromlowitz + Schilling (F+S)

**Datum:**  
 8. Dezember 2017

**Verteiler:**  
 wie Teilnehmerliste

Frau Machel	Büro STADTLANDPROJEKTE (Moderation)
Frau Ergin	Büro STADTLANDPROJEKTE (Moderation)
Herr Balzer	Büro STADTLANDPROJEKTE (Moderation)

### Tagesordnung

1. Formalien (Moderation)
2. „Karlshorster Wiesenpark“ - Vorschlag zur Gestaltung der Wohnsiedlung Ilsehöfe (Bürgerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“)
3. Fortsetzung der Variantenentwicklung zur baulich-räumlichen Gestaltung der Wohnsiedlung Ilsehöfe im Werkstattverfahren (HOWOGE, CKRS Architekten)
4. Weiteres Vorgehen (Moderation)

Zu erledigen durch/bis:

### 1. Formalien (Moderation)

Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen werden begrüßt.

#### Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung

Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt, einschließlich der fristgerechten Zusendung des Protokolls der Sitzung vom 23. August 2017.

#### Feststellen der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Runden Tisches wird festgestellt. Nach einer kurzen Verspätung von MR HOWOGE sind die stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches „Wohnsiedlung Ilsestraße“ vollzählig anwesend.

#### Beschluss zur Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig **beschlossen**.

#### Vorstellen der Gäste

Die BI beantragt Frau Olsohn, Vorsitzende des Sprecherrates der BI, als ZuhörerIn an dieser Sitzung teilnehmen zu lassen. Der Antrag wird einstimmig **angenommen**.

Die BI beantragt weiterhin die Teilnahme des Architekten Herrn Funk an der Sitzung des Runden Tisches sowie das Rederecht für ihn, um die BI bei der Vorstellung des „Karlshorster Wiesenparks“ unterstützen zu können. Der Antrag wird einstimmig **angenommen**.

### 2. „Karlshorster Wiesenpark“ - Vorschlag zur Gestaltung der Wohnsiedlung Ilsehöfe (Bürgerinitiative „Rettet den Ilse-Kiez“)

Die Vertreter der BI präsentieren ihr Konzept für einen „Karlshorster Wiesenpark“. Die Präsentation beginnt mit einer Übersicht über die Struktur, die Aktivitäten und das Ziel der Bürgerinitiative, die Innenhöfe der Wohnsiedlung Ilsestraße von Bebauung freizuhalten. Eine Annäherung an das Thema „Karlshorster Wiesenpark“ stellen die folgenden Folien dar, in denen die Themen (1) mögliche Bevölkerungsentwicklung in Berlin, (2) mögliche Entwicklung der Arbeitsplätze und (3) Neubau von Wohnungen in Karlshorst/West, betrachtet werden.

Herr Funk stellt das Gestaltungskonzept „Karlshorster Wiesenpark“ vor, der auf Grundlage von Begehungen der Ilsehöfe und anhand von Gesprächen mit der BI entstanden ist.

Ziel des Konzeptes ist es, die Innenhöfe der Wohnsiedlung Ilsestraße durch eine intensive landschaftsarchitektonische Gestaltung aufzuwerten. Damit sollen die Innenhöfe auch für andere Interessenten in Karlshorst West genutzt werden können. Die Ilsehöfe sollen damit einen Beitrag zur defizitären Versorgung mit öffentlichem Grün im Planungsraum Karlshorst/West leisten.

Anhand eines Übersichtsplans sowie mehrerer Detailpläne wird das Konzept erläutert.

Da der Zustand der Landschaft als gepflegt und der Erholungswert als hoch eingestuft wird, werden vorrangig sportliche sowie gestalterische Elemente eingesetzt, um das gemeinschaftliche Erleben in den Höfen zu ermöglichen und zu verbessern.

Im Folgenden wird auf das Thema ergänzendes Bauen in den Ilsehöfen eingegangen. Hierbei werden folgenden Vorschläge unterbreitet:

- Errichten von zwei Solitärgebäuden als Lückenschluss der bestehenden Bebauung und
- Dachgeschossausbau bzw. Dachaufstockung in Bestandsgebäuden mit dem Erfordernis, einen Fahrstuhlanbau vorzunehmen (Verweis auf „Arge Innovative Dachaufstockung“).

Nach Prüfung der möglichen gewonnenen Bauflächen wäre nach Auffassung der BI ein Nachverdichtungspotenzial von 70 WE möglich.

Die BI schließt ihren Konzept- Vorschlag mit Zitaten aus dem Lichtenberger Jahreskalender 2018 „Oasen in der Großstadt“.

Ein abschließend zu zeigendes Video (Hannelore Elsner ist Mutter Natur) wird von der Moderation nicht zugelassen, da kein Bezug zur Präsentation des „Karlsruher Wiesenparks“ besteht.

#### Diskussion

Der Inhalt der Präsentation ist in einigen Punkten interessant. So können durchaus Elemente des Wiesenparks in der künftigen Freiraumgestaltung berücksichtigt werden. Dennoch wird bezweifelt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Ilsehöfe so viele sportliche Geräte benötigen und nutzen.

Der Vorschlag, das ergänzende Bauen mit Dachausbau und Aufstockung kostengünstig zu realisieren, ist nicht umsetzbar. Die dargelegten Kosten für die Dachaufstockung von 1.400 - 1.600 € sind keinesfalls realistisch. Zusätzlich würden erhebliche Kosten für neue Fahrstühle entstehen. Erst ab zwei Geschossen könnte eine Dachaufstockung wirtschaftlich sein. Durch einen Fahrstuhlanbau würden nur in den neu zu errichtenden Etagen barrierefreie Wohnungen entstehen. Dieser Mehrwert käme lediglich einem sehr eingeschränkten Nutzerkreis zugute. Er ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden, an dem jedoch die anliegenden Haushalte mit den Betriebskosten beteiligt wären. Bei Dachgeschossausbau und Aufstockung muss das gesamte Haus eingerüstet werden. Diese Bautätigkeit ist mit einer erheblichen Lärmbelastung für die Bestands Haushalte verbunden (HOWOGE).

Die Ilsehöfe sind Privatbesitz der HOWOGE; das sollte bei der Umgestaltung berücksichtigt werden. Bei sehr vielen neuen Sport- und Spielgeräten in den Innenhöfen könnte es zu „Spiel-Tourismus“ kommen, der zu einer erhöhten Lärmbelastung, Einschränkung zu üblichen Ruhezeiten sowie zu erhöhtem Unfallrisiko führen könnte (AS öSM, WHKL).

Der Bau und die Pflege der Ilsehöfe ist Sache des Privateigentümers, also der HOWOGE (MR HOWOGE).

Nach Karlsruher/West ziehen viele Familien mit Kindern, von daher sind die Bewohnerinnen und Bewohner Kinderlärm gewöhnt (AS öOV).

Der vorgestellte Plan klingt weniger nach „Wiesenpark“ als mehr nach „Erlebnispark“. Mit den damit verbundenen Investitions- und Unterhaltskosten sowie der Attraktivitätssteigerung könnte auch der Mietpreis steigen. Positiv ist am Konzept, dass 70 neue Wohneinheiten entstehen können (WHKL).

Das Konzept des „Karlsruher Wiesenparks“ erscheint, als ob viele freiraumplanerische Elemente aus verschiedenen Katalogen additiv zusammengestellt worden sind. Damit

ist jedoch keine ausgewogene Raumgestaltung verbunden; vielmehr entstehen Räume, die mit den gewählten Elementen eher zugestellt werden (cb LA).

Es ist gut und lobenswert, dass die BI ein Konzept erarbeitet hat, indem der Freiraum und ergänzendes Bauen berücksichtigt werden (BzStRin, AS öOV).

Es wird die Frage an die BI gerichtet, wie sie das Volumen von 70 neuen Wohneinheiten im Kontext des städtischen Wohnungsbedarfes und der Zahl der von der HOWOGE geplanten Wohnungen bewertet (BzStRin).

Es wurden keine Kosten für das Vorhaben angegeben (AS öSM, WHKL).

Die Kosten für den Wiesenpark könnten getragen werden durch:

- 1) Anwohnerbeteiligung bei der Pflege der Anlagen,
- 2) die bestehenden Bewirtschaftungskosten durch die Mieterinnen und Mieter (35.000 EUR – 40.000 EUR jährlich),
- 3) Umwidmung der Flächen von privat in öffentlich, sodass die Innenhöfe vom Bezirksamt Lichtenberg bewirtschaftet werden und
- 4) eine Zusammenarbeit mit Studierenden der Beuth Hochschule in der Planungsphase (BI).

### **3. Fortsetzung der Variantenentwicklung zur baulich-räumlichen Gestaltung der Wohnsiedlung Ilsehöfe im Werkstattverfahren (HOWOGE, CKRS Architekten)**

Eingangs werden die folgenden Rahmenbedingungen der angedachten Planung dargestellt:

- Verzicht auf Bebauung eines Hofes, hier kann eine Freiraumgestaltung mit Beteiligung der Mieterinnen und Mieter erfolgen, damit einhergehend Verzicht auf geplante 23 WE,
- Realisierung von 214 kompakten und barrierearmen Wohnungen sowie
- 50% der Wohnungen werden für 6,50 €/m<sup>2</sup> an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet, die übrigen WE für eine Miete von unter 10 €/m<sup>2</sup>.

Der Mehrwert für das Quartier besteht in den zu errichtenden barrierearmen WE. Die HOWOGE wird die Bestandsmieter zeitnah über Anmietungsmöglichkeiten dieser WE informieren, damit vor allem ältere Haushalte vom neuen Wohnungsangebot profitieren können.

Zusätzlich soll eine Kita mit 50 Plätzen neu gebaut und ein neuer Parkplatz mit 83 zusätzlichen Stellplätzen errichtet werden.

Das vorgestellte städtebauliche Konzept sowie die nachfolgend zu zeigenden Grundrisse können im weiteren Planungsprozess verändert werden.

Nachfolgend werden die Baukörper und die entwickelten Grundrisse der geplanten Gebäude vorgestellt (CKRS). Maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsneubaus sind Verzicht auf vollständige Unterkellerung (nur Teilkeller sind aufgrund der Hausanschlüsse an die Ver- und Entsorgung erforderlich, ansonsten kein Tiefbau, nur eine gering tiefe Baugrube und damit maßgebliche Reduzierung von Baulärm), je nach Haustyp 7 oder 4 WE/Geschoss sowie die Bauweise mit einem hohen Maß an Vorfertigung. Für ein angenehmes Wohnen sorgen neben den vielfältigen Grundrissen die überdachten Eingänge, die Abstellräume und die Fahrstühle.

#### Werkstattverfahren und Diskussion

In der vorgestellten Variante 1 ist die Kita zu dicht an den vorhandenen Bolzplatz positioniert, dabei würde eine zu hohe Lärmbelastung für die Kita stattfinden (BI).

Neben der Kita betrifft der Lärm auch die heranrückenden geplanten Wohngebäude, was zur Folge hätte, dass der Bolzplatz aufgrund möglicher Beschwerden künftiger Anwohner wegen Lärmbelästigung geschlossen werden müsste (SG L).

Ein ausreichender Lärmschutz ist technisch möglich und praktisch realisierbar. Darin gibt es an anderer Stelle sehr gute Erfahrungen der HOWOGE, z.B. am Lindenhof. Weder der öffentliche Spielplatz noch der Bolzplatz werden durch heranrückende Bebauung der HOWOGE verloren gehen. Die HOWOGE wird alles dafür tun, vorhandene öffentliche Spiel- und Bolzplätze zu erhalten (HOWOGE).

Der entscheidende Punkt bei der gemeinsamen Diskussion ist die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten (AS öOV).

Es wurde in der letzten Sitzung auch als entscheidend angesehen, wie die Baukörper aussehen und an welcher Stelle sie errichtet werden. Es soll Wohnraum geschaffen werden, der verträglich für das Gebiet ist und wirtschaftlich. Bei den vorgestellten Gebäudevarianten sind bewusst Mehrspänner vorgesehen, damit die Kosten für Treppe und Fahrstuhl anteilig auf mehr Wohnungen verteilt werden können. Das Problem der Bestandsbauten sind ja gerade die geringen Gebäudetiefen und die Zweispänner, mit denen ein wirtschaftlicher Umbau nur sehr kostenintensiv möglich ist (HOWOGE).

Es wird vorgeschlagen sich mit einer Riegelbebauung in einem Innenhof zu beschäftigen und die restlichen Höfe freizulassen. Damit würde auch im neu bebauten Hof eine relativ große zusammenhängende Grünfläche erhalten bleiben (AS öOV).

Auf der Bürgerversammlung wurde vorgeschlagen, in zwei Innenhöfen eine Riegelbebauung vorzunehmen. Damit würden 120-140 Wohneinheiten geschaffen werden. Weiterer Wohnraum würde durch Dachaufstockung bzw. Dachgeschossausbau entstehen (Ref).

Die Vorschläge kommen für die BI nicht in Frage, da das Ziel verfolgt wird, die Innenhöfe komplett freizulassen. Eine Dachaufstockung bietet ein enormes Potential für Berlin, was auch Herr Geisel als Senator für Stadtentwicklung, Wohnen und Umweltschutz im letzten Jahr betont hat (BI).

Es ist in keiner Weise wirtschaftlich, nur ein Geschoss als Dachgeschossaufbau zu errichten. Darum sollte, wenn überhaupt, über zwei Geschosse nachgedacht werden. Nur die WBS-70-Gebäude sind wahrscheinlich für zwei weitere Geschosse geeignet. Selbst wenn jedoch eine Aufstockung der WBS-70 möglich wäre, müsste noch weiterer Wohnraum entstehen. Das mit der Aufstockung verbundene Wohnungsangebot ist viel zu gering (HOWOGE).

Um die Innenhöfe freizulassen, wären ein Dachgeschossaufbau mit zwei Etagen sowie ein Lückenschluss der Randbebauung in den Ecken denkbar. Es könnten auch Fahrstühle angebracht werden. Das wäre auch für die Bestandsmieterinnen- und Mieter gut, weil z.B. ältere Menschen in die oberen Etagen ziehen könnten und damit im Kiez bleiben würden. In die freigewordenen Wohnungen könnten Familien nachziehen (BI).

Ein Dachgeschossaufbau von zwei Etagen auf den WBS-70 würde sich nicht in das Gebiet einfügen; der ganze Stadtraum würde sich in Bezug auf seine Proportionen negativ verändern (CKRS).

Es ist zumindest fraglich, wie gut sich der zweigeschossige Aufbau einfügen würde, zumal sich angrenzend an die WBS-70-Gebäude die Kleingärten anschließen (MR HOWOGE).

Es gibt eine starke Nachfrage nach Wohnraum in Berlin. Nur Dachgeschossaufbau und Lückenschluss mit schätzungsweise 70 neuen Wohneinheiten ist zu wenig (HOWOGE).

Es könnte eine Verdichtung der Randbebauung stattfinden und weitere Flächen könnte der Bezirk der HOWOGE stellen (AS öOV).

Der Runde Tisch dient der Kompromissfindung. Zu beachten ist, dass auf der einen Seite die HOWOGE nach § 34 BauGB bauen könnte. Dagegen könnte das Bezirksamt mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan eine Veränderungssperre erlassen. Besser wäre es, das mit den Einigungsmöglichkeiten am Runden Tisch eine Annäherung erzielt werden sollte (Stapl E).

Bezüglich des Karlshorster Wiesenparks würde die HOWOGE die Umgestaltung eines freien Innenhofs unter Mitwirkung der Anwohnerinnen und Anwohner durchführen und finanzieren. Die HOWOGE hat den klaren Auftrag, mehr Wohnraum zu errichten und kann von daher keine eigenen Flächen an das Land Berlin abgeben, um damit öffentliche Grünflächen zu schaffen (HOWOGE).

Eine Möglichkeit, die Anwohner von den Qualitäten der geplanten Bebauung sowohl städtebaulich, als auch in Bezug auf die Architektur zu überzeugen, könnte sein, zunächst nur einen Innenhof mit den drei geplanten Gebäuden zu bebauen (CKRS).

Im städtebaulichen Vertrag kann auch geregelt werden, dass in verschiedenen Bauabschnitten gebaut wird (Stapl E).

In einzelnen Bauabschnitten zu bauen, ist nicht wirtschaftlich (HOWOGE).

Ein weiterer Vorschlag wäre, in zwei Innenhöfe jeweils einen Baukörper zu errichten (MR HOWOGE).

Bei einer Vereinzelung der Gebäude würde es zu langen Versorgungswegen während der Bauphase kommen; kostengünstiger ist kompakt zu bauen (HOWOGE).

Die HOWOGE sollte die Vorschläge der BI, zwei Neubauten als Lückenschluss in der Randbebauung sowie Dachgeschossaufbau prüfen. Die BI sollte den Vorschlag prüfen, in zwei Innenhöfen jeweils ein Gebäude zu errichten (MR HOWOGE, BezStRin, Stapl E).

Gemäß Beschluss der BVV Nr. 291 ist es das politische Ziel, die Innenhöfe freizulassen (AS öOV).

Diesem Beschluss wurde beim Runden Tisch bereits nachgekommen, da verschiedene Varianten, eine davon ohne Bebauung der Innenhöfe, vorgestellt und diskutiert wurden (AS öSM).

Karlshorst/West hat schon jetzt Infrastrukturprobleme. Solange der Bezirk nicht eine bessere Infrastruktur anbieten kann (vor allem Schulplätze fehlen), sollte kein weiterer Wohnraum geschaffen werden oder vorrangig kleine Wohnungen, damit nur wenige Familien in das Gebiet kommen (GEV).

Kleine Wohneinheiten könnten auch wirtschaftlicher als größere sein. Vor allem Zweiraum-Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein werden benötigt (MR HOWOGE, Kita 2).

Es sollen gemischte und familienfreundliche Quartiere geschaffen und erhalten werden. Die Aufteilung der Wohnungen wird erst vorgenommen, wenn feststeht wie viel Wohnfläche insgesamt entsteht. Erst kommt der Städtebau, dann wird an den Grundrissen weiter gearbeitet (HOWOGE).

#### **4. Weiteres Vorgehen (Moderation)**

Auf folgende Themen wird sich für die kommende Sitzung am 10. Januar 2018 verständigt:

- Die BI prüft in eigener Zuständigkeit, ob und in welcher Form sie sich eine Nachverdichtung in den Innenhöfen vorstellen kann. Die BI wird hierfür ggf. eine Art Konzeptskizze erarbeiten und vorstellen.

Die HOWGE prüft Folgendes:

- Prüfen der Möglichkeiten eines Dachgeschossausbaus sowie einer Aufstockung und Quantifizieren der dabei entstehenden Wohneinheiten.
- Ermitteln der damit verbundene Kosten sowie Folgen für die Bestandshaushalte durch den Dachgeschossaufbau bzw. die Aufstockung und Fahrstuhlumbau (überschlägig Miete, Betriebskosten).
- Aufnehmen von Elementen vom Konzept „Karlshorster Wiesenpark“ der BI in einer möglichen künftigen Freiraumgestaltung.
- Vorlegen eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für die Gestaltung der Ilsehöfe als Angebot an den Runden Tisch Ilsestraße.

## 5. Formalien Teil 2

### Beschluss zum 3. Protokoll (Moderation)

Das Protokoll der 3. Sitzung wurde noch ein zweites Mal mit geringfügigen Änderungen der Formatierung per E-Mail versandt.

### Antrag der BI

Die BI stellt den Antrag, das Protokoll um folgenden Wortlaut zu ergänzen:

*„Wenn gebaut wird, wie soeben veranschaulicht, dann gäbe es Probleme mit dem Schallschutz aufgrund der Nähe des Gebäudes zum vorhandenen Bolzplatz. Der Bolzplatz müsste daraufhin abgebaut werden (SG L).“*

Dem Antrag wird mit 4 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen **zugestimmt**.

### Diskussion

Im vierten Protokoll wird explizit die Reaktion der HOWOGE auf die Bolzplatzproblematik bezüglich der Lärmbelastung dargestellt und eine inhaltliche Richtigstellung vorgenommen (siehe 3., Seite 5 oben in diesem Protokoll).

Das zu ändernde Protokoll wird im Umlauf-Verfahren per Mail den Mitgliedern des Runden Tisches zugesandt. Mit einer online- Abstimmung wird das Votum der stimmberechtigten Mitglieder des Runden Tisches eingeholt. Danach kann das beschlossene Protokoll online gestellt werden (Moderation).

### Protokollführung:

Georg Balzer (Büro STADTLANDPROJEKTE)  
Dietmar W. Nöske (BA Lichtenberg, Stapl E)