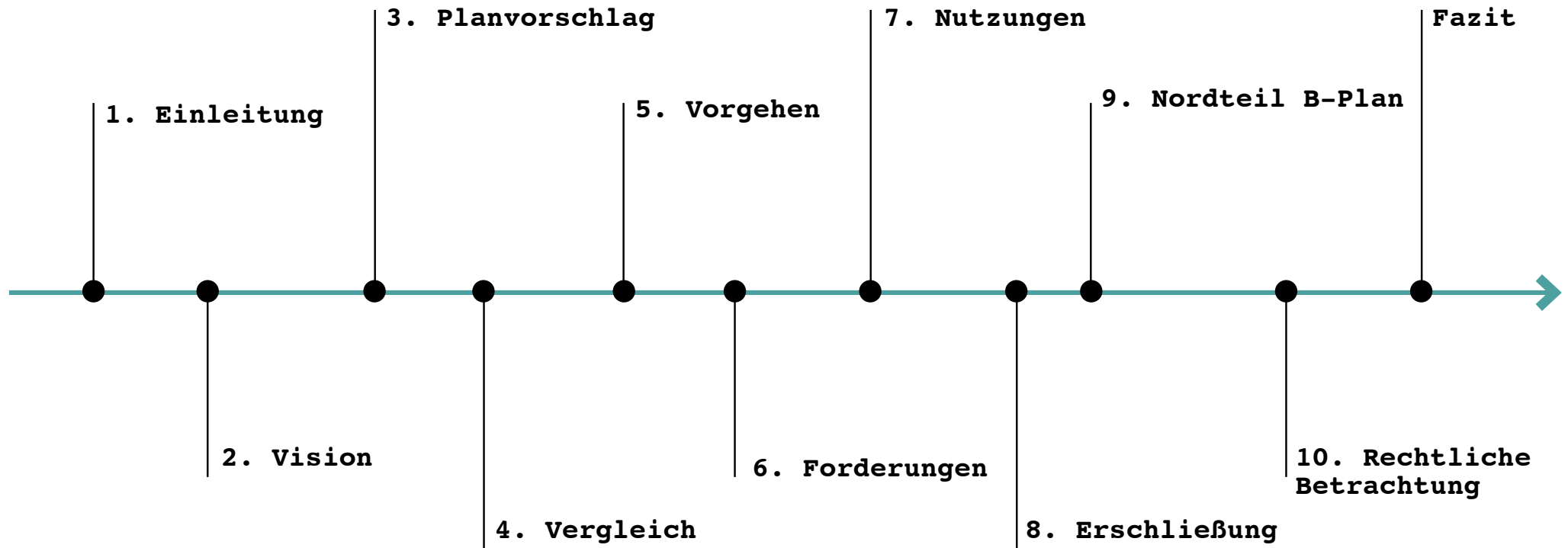


B-Plan Rummelsburger Bucht  
**Alternativplanung - Konzeptpapier**

# **Alternativkonzept B-Plan Ost-Kreuz**

Urbanes  
Biotop

Rummelsburger  
Bucht



# 1. Einleitung

Die **Lebens- und Freiräume in Berlin schwinden** zunehmend, das spüren alle Menschen die hier leben. Durch stark steigende Mieten, den Ausverkauf von städtischen Flächen und umfassende Neubebauung im hochpreisigen Segment, drohen viele Kieze zu einer rein auf zahlungskräftige Kundschaft und Touristen ausgerichteten Umgebung zu werden und damit die besondere **Attraktivität, Vielfältigkeit und Eigenheit**, die diese Stadt ausmacht, Stück für Stück zu **verlieren**.

Viele Menschen fühlen sich in Berlin dort wohl, wo es ein großes Angebot an **individuellen, ungewöhnlichen und kreativen Konzepten und Freiräumen** gibt. Mit dem Bebauungsplan „Ostkreuz“ geht es um eine der letzten Flächen in öffentlicher Hand am Ufer des **Rummelsburger Sees**. Das Areal ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden und verbindet vier Kieze miteinander. Die aktuelle Planung sieht dort eine **umfassende und schlecht geplante Bebauung** vor. Einzig und allein ein kleiner Park und ein dünnes Stückchen Grün entlang des geschützten Teils des Ufers sollen erhalten bleiben. Die dort bereits aufgebauten **sozialen, biologischen, kulturellen und kreativen Funktionen** gingen verloren.

Die geplanten **Projekte widersprechen** sehr deutlich den **Bedürfnissen und Wünschen** vieler Einwohner\*innen, sowohl Lichtenbergs als auch Berlins: Weder wird dort ein drittes und kommerziell betriebenes Aquarium als **Touristenattraktion** (neben den zwei mit öffentlichen Geldern finanzierten in Berlin), noch ein großes **Hotel oder Bürokomplex**, noch überteuerte **Luxuswohnungen** benötigt.

Der gerade entstehende Bürokomplex (B:HUB) am südlich angrenzenden Friedrichshainer Teil des Sees, der statt sozialem Wohnbau realisiert wird, ist Hohn genug. Für die geplanten **500.000 Touristen** pro Jahr, die das **Wasserhaus** (Aquari-

um) besuchen sollen **fehlt** zudem ein verlässliches **Verkehrs- und Parkkonzept**.

Das Planungsgebiet ist in der Umgebung praktisch die **letzte Freifläche in öffentlicher Hand** und bietet somit die **Chance etwas Einzigartiges** zu schaffen. Rein ökonomisch mag der Verkauf der Flächen zwar kurzfristig den größeren messbaren, weil direkten, Profit bringen, eine Widmung für die Bevölkerung bringt aber einen **langfristigen Standortvorteil** und sozialen Mehrwert.

Aus diesen Gesichtspunkten heraus ist der Bebauungsplan XVII-4 in seiner derzeitigen Form abzulehnen und ein **Nutzungskonzept für die Einwohner\*innen** zu erarbeiten. Die Flächen, die derzeit in öffentlicher Hand sind, müssen **in öffentlicher Hand bleiben** und **gemeinwohlorientiert entwickelt** werden. Die Aufnahme des Gebietes in die **Leitlinien Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere** wird dafür als geeignet angesehen.

Das vorliegende **Konzeptpapier** und der alternative Planungsentwurf ist die **Übersetzung** der Ideen und Forderungen der Protestbewegung **durch ein professionelles Team** in eine Planung die in dem B-Plan Gebiet umsetzbar ist. Entstanden sind diese Ideen und Forderungen aus zwei Petitionen, einem Einwohner\*innen Antrag, vier Demonstrationen, einer Ideenwerkstatt und vielen persönlichen Gesprächen mit direkt und indirekt betroffenen Menschen über mehrere Jahre hinweg.

Mit diesem Konzept möchten wir einen **Vorschlag an die Stadtpolitik** machen. Einen Vorschlag, der aufzeigt, wie die vorhandenen Qualitäten integriert und weitergedacht und gleichzeitig die zentralen Bedürfnisse der Anwohner\*innen und die der Stadt Berlin erfüllt werden können. Wir **fordern die Politik** auf, zu **prüfen** wie dieser **Vorschlag Realität** werden kann.

LET'S  
THINK  
OF SOMETHING  
BETTER

## 2. Vision

Die größte Dichte molekularen Lebens entsteht in den Übergangssituationen, das heißt den Berührungspunkten verschiedener Elemente, zum Beispiel Wasser-Luft, Luft-Erde, Erde-Wasser. Dichte entsteht nicht in der Anhäufung gleichartiger Funktionen, sondern in den Berührungspunkten unterschiedlicher Nutzungen. Kein quantitativer Ausdruck ist das Anliegen, sondern ein qualitativer.

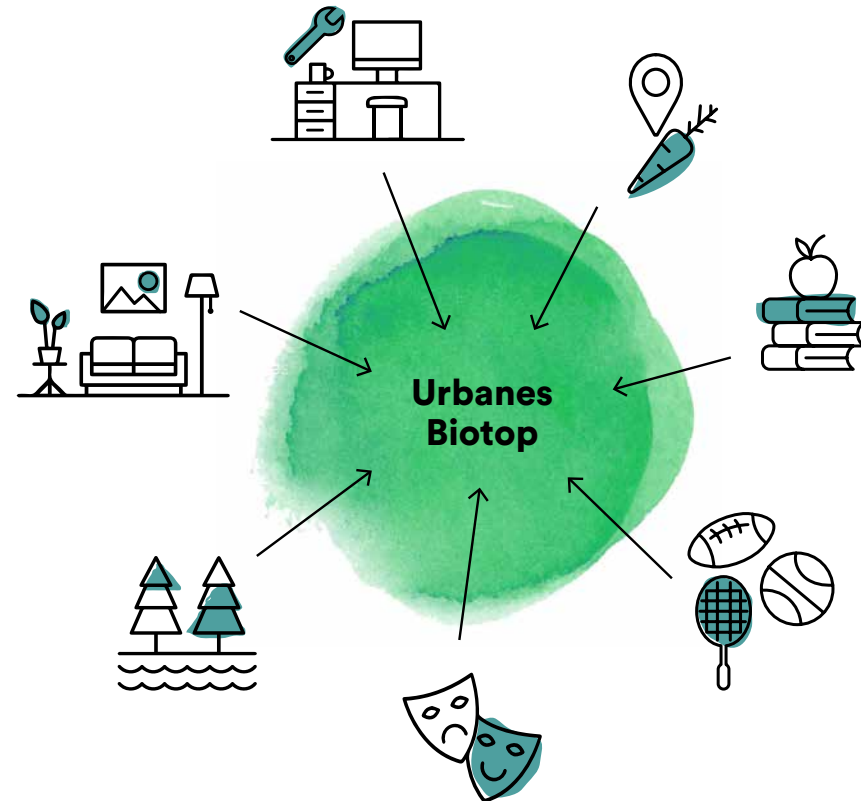
– "Dynamisierung eines Stadtraumes", Diplomarbeit I.Drohn, Graz 1993

Das Urbane Biotop am Rummelsburger See vereint in diesem vorliegenden Konzept alle Funktionen einer lebenswerten Stadt auf Basis von gemeinwohlorientierter Ausrichtung in der gewachsenen, natürlichen Umgebung die an diesem Ort existiert.

Um die Bebauung in die natürlichen Strukturen einzufügen, werden die Gebäude in Holzbauweise ausgeführt. Dies ist mittlerweile auch bei Häusern mit 18 Stockwerken problemlos möglich, wie die Fertigstellung des Mjosa Tower in Norwegen bestätigt. Die Gebäude werden mit Dachbegrünung, teilweiser Fassadenbegrünung und einer Abterrassierung Richtung See ausgeführt. So kann auch vom See aus in Blickrichtung zum Ostkreuz ein durchgehend grüner und naturnaher Eindruck erhalten bleiben.

Die neuen Gebäude und die Flächeneinteilung erfüllen die dringenden Bedürfnisse der Anwohner\*innen und der Stadt Berlin, indem folgende Nutzungen vorgesehen werden:

- Wohnraum für alle Menschen der Gesellschaft
- Natur- und Freiräume
- Arbeitsräume
- Kultur und Kunsteinrichtungen
- Freizeit und Sport
- Bildungseinrichtungen
- Nahversorgung



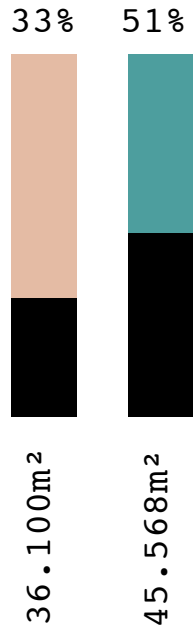
### 3. Planvorschlag

- Soziale Infrastruktur
- Gewerbe
- Kultur
- Wohnen

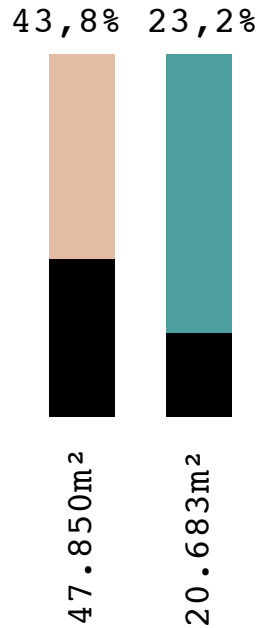


## 4. Vergleich I Geschossflächen

### Wohnen



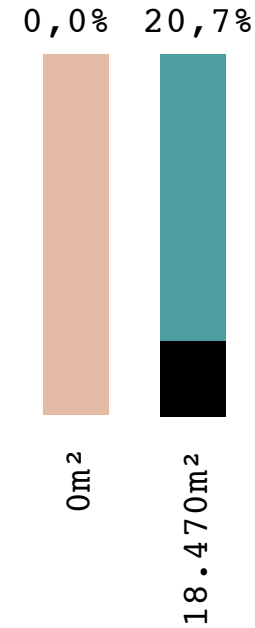
### Gewerbe



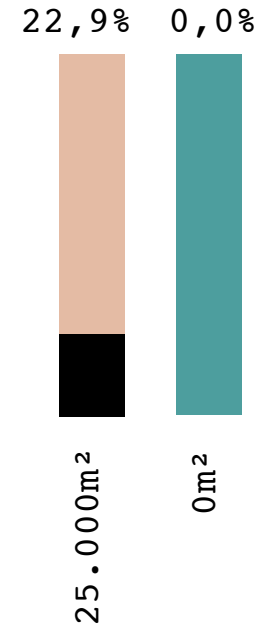
### Kultur



### Bildung



### Event-tourismus



**+ 26,23%**  
Wohnfläche durch  
Alternativplan

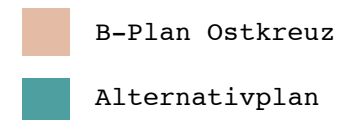
**+ 1429,2%**  
Kulturfläche durch  
Alternativplan

**- 56,78%**  
Gewerbefläche  
durch  
Alternativplan

### B-Plan Ostkreuz



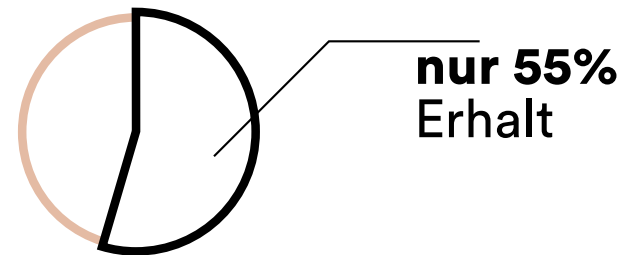
### Alternativplan



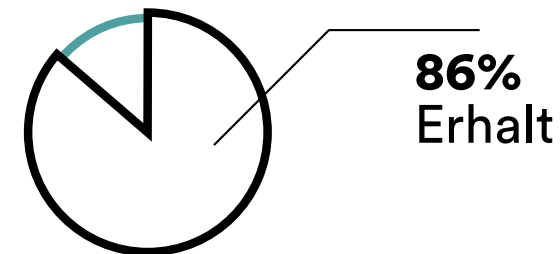
## 4.1. Vergleich I Baumbestand


Fazit: Statt den lt. Eingriffsgutachten des Bezirks B-Planes 110 Bäumen, müssen nur 33 der nach BaumSchVO geschützten Bäume gefällt werden. Also 86% Erhalt, statt nur 55%. Darüber hinaus können große Teile des für die Fauna wichtigen Buchbestandes erhalten bleiben. Und wir planen die Pflanzung von 11 neuen Bäumen ein.

### Alter Bauplan:



### Urbanes Biotop:

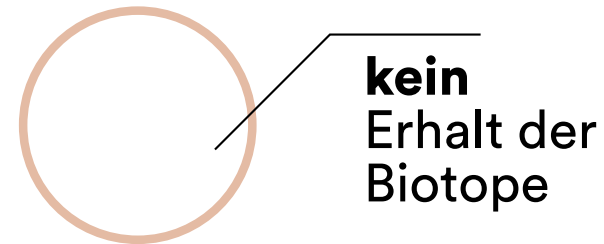
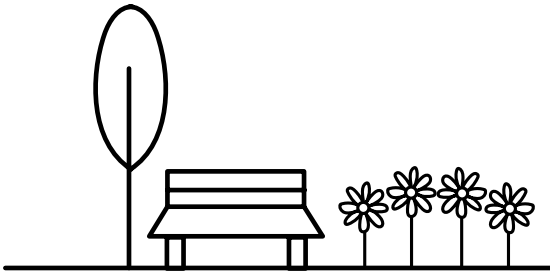


1x  = 1 gefälltter Baum

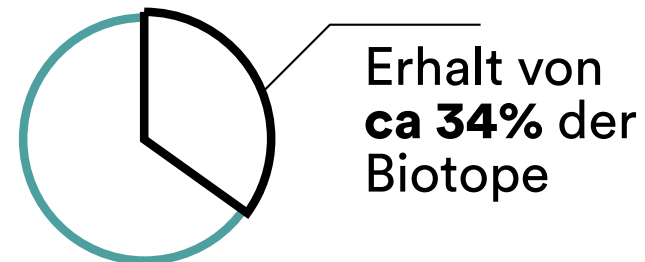
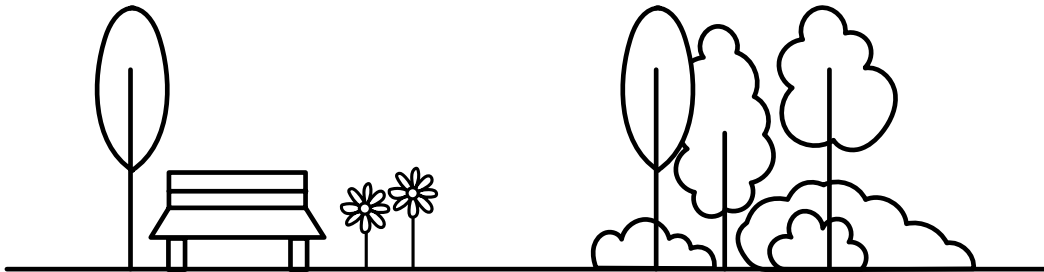
## 4.2. Vergleich I Biotope

Laut Eingriffsgutachten des Bezirks B-Planes gehen die Bestands-Biotope (exkl. Naturschutzflächen) vollständig verloren und es werden gärtnerische Flächen angelegt. Mit der Alternativplanung können wir etwa 34% des Werts der vorhandenen Biotope im Baugebiet erhalten.

### Alter Bauplan:



### Urbanes Biotop:



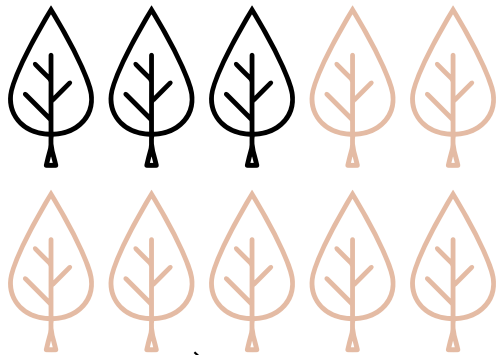


## 4.3. Vergleich I Fauna

Laut der faunistischen Untersuchung des Bezirks B-Planes müssen 7 von 10 Bäumen, für die eine Nutzung durch die tw. streng geschützten Fledermäuse nachgewiesen wurde, gefällt werden. In der Alternativplanung können alle 10 Bäume erhalten werden.

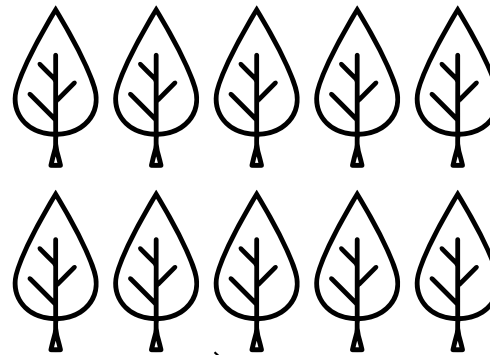


### Alter Bauplan:



**7 von 10**  
Bäumen  
werden gefällt

### Urbanes Biotop:



**keine** Bäume  
werden gefällt

## 4.4. Vergleich I Soziale Faktoren

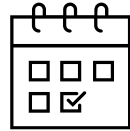
### Alter Bauplan:



Luxuswohnungen



Sozial-  
wohnungen



Event

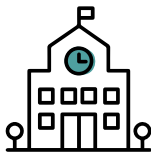


Gewerbe

### Urbanes Biotop:



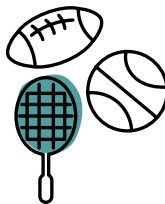
Bildungscampus



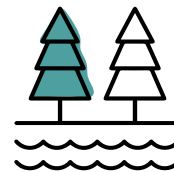
Schule



Kultur



Sportplatz



Freiräume



günstiges  
Wohnen

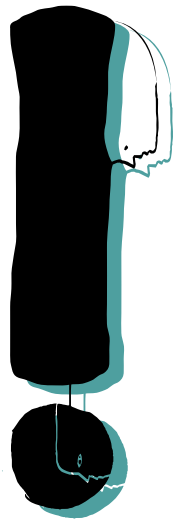
## 5. Vorgehen

1.	B-Plan „Ostkreuz“ in der BVV LBerg ablehnen (auch nicht in Teilen beschließen)
2.	Änderung der Entwicklungsziele (Aufnahme der Leitlinien zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere)
3.	Alle Kaufverträge rückabwickeln (auch der „Tausch“ mit Padovicz) -> alle Flächen (exkl. Padovic Altgrundstück) gehen zurück in Landeseigentum
4.	Aktive Diskussion und Werkstätten mit betroffenen Akteuren organisieren
5.	Anwendung der Leitlinien Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere
6.	Anschließende schrittweise gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals auf Landesebene (Erbpachtverträge, naturnahe Grünflächen / Freiräume als Defizitausgleich usw.)



## 6. Forderungen

1.	Gemeinwohlorientierte und sanfte Entwicklung des Areals
2.	Berücksichtigung bezirksübergreifender sozialer und kultureller Bedeutung der Flächen
3.	Weiterentwicklung der existierenden Nutzungen/ Qualitäten
4.	Konkreten Ziele und neue Nutzungen (z.B. Schulplatzversorgung) aus Diskussionen und Werkstätten mit betroffenen AkteurenInnen / NutzerInnen ableiten



## 7. Nutzungen | Soziale Infrastruktur



## 7. Nutzungen I Soziale Infrastruktur

### **Bildungscampus**

Die Prognosen für die Entwicklung der Schülerzahlen, haben sich in der Vergangenheit bereits mehrfach als falsch herausgestellt. Das Land Berlin ist hier gefordert, die Planungsgrundlagen für Schüler\*innen Zahlen zu adaptieren. Es muss abbildbar sein, welche Gruppen von Menschen in Neubaugebiete ziehen. Aber wie kann davon abgesehen eine Situation, wie die derzeitige starke Überbelegung von Schulen und gleichzeitig auch die Situation, dass zukünftig Schulgebäude durch eine Reduzierung des Bedarfs nutzlos sind, vermieden werden?

Es soll ein Mehrzweck Gebäude entstehen, welches sich für unterschiedliche Nutzungen im Bildungsbereich eignet. Also den Anforderungen an eine Grund- oder weiterführende Schule entspricht, aber gleichzeitig auch als Stadtteil- und Familienzentrum genutzt werden kann. Das Gebäude soll auch bei einer Schulnutzung prinzipiell außerhalb der regulären Nutzungszeiten der Bevölkerung offenstehen. Insbesondere die Sporthalle kann in der kalten Jahreszeit eine wichtige Funktion für die Öffentlichkeit erfüllen.

Sollte die Prognose des Senats sich tatsächlich bewahrheiten und bis zur Fertigstellung der Planungen weder eine Grund- noch eine weiterführende Schule benötigt werden, sollen hier ein Stadtteil- und ein Familienzentrum angesiedelt werden, welche mit den benachbarten Schulen und Kitas kooperieren. Ebenso sollen Räume für offene Angebote für alle Altersgruppen bereit gestellt werden, inklusive einem Saal für Veranstaltungen und einem Gemeinwohl orientierten Hacker- und Makerspace.

### **Kita Erweiterung**

Die bestehende Kita Seepiraten wird nach Westen erweitert. Die Einschätzung eines Architekten zufolge lässt dies das Gebäude aus baulicher Sicht zu. So kann die Geschossfläche der Kita um 80% erhöht werden, also 88 neue Kita Plätze entstehen.

Aktuell wird eine Erweiterung nach Norden seitens des Bezirksamts Lichtenberg diskutiert. Leider müsste dann jedoch ein Sportplatz abgerissen und an anderer Stelle neu aufgebaut werden. Dafür fehlen aber auch die Flächen im Bezirk. Mit einer Erweiterung im B-Plan Gebiet kann dies vermieden werden. Die Kita fügt sich dann auch bestens in den vorgeschlagenen Bildungscampus ein.

So können vorhandene Freizeitflächen erhalten und neue geschaffen werden. Dies wäre auch die wirtschaftlichere Variante, insbesondere weil die Gebäude eben auch nach oben erweitert werden können. Auf dem Dach bestünde die Möglichkeit einen Garten einzurichten der von der Kita und den Schulkindern angelegt und gepflegt werden soll. Die geplante Kita in der Hauptstr. 8 weist diese Möglichkeiten nicht auf und schafft maximal 60 oder auch 75 Plätze.

### **Stadtgesellschaft**

In den oberen Etagen der Eck-Türme sollen Flächen für Verwaltung oder die sozialräumliche Organisation (z.B. Stadtforum) geschaffen werden. Diese werden dringend nachgefragt und an einem Standort mit einer derartig guten Verkehrsanbindung ideal. Eine zentrale Anlaufstelle für Bürgerbeteiligung wäre z.B. eine sehr gut geeignete Einrichtung.

Zusätzlich würde ein Stadtforum mit einem großen Saal im Erdgeschoß (und offen zum Hof hin), den Raum für dringend notwendige demokratische Prozesse in der Stadtgesellschaft bieten.



## 7. Nutzungen | Bestehende Nutzungen



## 7. Nutzungen | Bestehende Nutzungen

### **Bestehende Nutzungen**

Die vorhandenen Qualitäten in diesem Bereich sollen erhalten und erweitert werden.

Das Wohnhaus Hauptstraße 1, ein Bau von Paul Stolte aus den 1930er Jahren, ist der letzte Teil einer sehenswerten Häuserzeile, die ursprünglich 175 Wohnungen beinhaltete. In den Häusern wurden alle Produkte, welche die Stolte Zementwerke produzierten verwendet. Wir schlagen eine Prüfung der verbleibenden Gebäude als Denkmalensemble vor. Heute sind die zwei Wohnhäuser typischer Berliner Altbau, mit günstigen Wohn- und Gewerbemieten und einer guten Hausgemeinschaft. In diesem Gebäude sind auch Feuerartisten und Stelzenläufer beheimatet.

Südlich schließen sich ein-stöckige Gebäude an, die Handwerksbetrieben und der Kulturstätte Rummels Bucht eine Heimat geben. Auch diese Gebäude und ihre Nutzungen sollen erhalten werden.

Die südliche der zwei Hallen beherbergt derzeit unter anderem eine offene Werkstatt für Lastenräder. Die Nutzung von Lastenrädern, statt Autos ist ein in Berlin stark nachgefragtes Konzept. Gerade bei dem vorgesehenen autofreie Wohnen ist daher der Erhalt und Ausbau einer Fahrrad Werkstatt überaus sinnvoll.

Der Bootsverleih Ahoi, der regelmäßig eine Clean-up Regatta am Rummelsburger See veranstaltet, passt wunderbar zum nördlich angrenzenden Bildungscampus. So lässt sich auch Wassersport in die Angebote integrieren.

Die Mischung von Neubauten und alten, auch etwas verfallenen Gebäuden, sind ein Sinnbild für Berlin. Eine Stadt deren Kultur von der Nutzung dieser alten Gebäude lebt, muss einen Weg finden, wie bauliche Entwicklung dieses Gut integrieren kann, anstatt es zu zerstören.



## 7. Nutzungen I Kultur



## 7. Nutzungen I Kultur

### **Kulturstätte Rummels Bucht**

Insbesondere die Rummels Bucht erfüllt eine zentrale soziale Funktion für die umliegenden Wohngebiete. Dort finden regelmäßig Live-Konzerte statt, es gibt einen kostenlosen Open-Grill und im Sommer ist der Blick aus dem Garten auf den See frei.

### **Pumpenhäuschen**

Das charmante Pumpenhäuschen, eingebettet in das Wäldchen im Westen, bekommt auf der Nordseite einen Anbau und wird als kollektiv betriebenes Kiez-Kultur-Café mit kleinem Außenbereich für den Sommer genutzt. Durch den Anbau können im Innenbereich auch Ausstellungen und Kulturveranstaltungen stattfinden.

### **Gemeinschaftsgarten**

Zur Wasserseite des Howoge Projektes entsteht ein Gemeinschaftsgarten nach dem Vorbild des Allmende-Kontors auf dem Tempelhofer Feld. Auch dort findet sich neben der Erholungsfunktion ein Platz für Kultur, wie z.B. spontane kleine Konzerte und die so wesentliche soziale Funktion eines Gemeinschaftsgartens. Dafür ist eine Gemeinschaftsanlage nach §9 Abs 1 (22) BauGB festzulegen. Der Gemeinschaftsgarten geht nördlich direkt in das lt. Gutachten erhaltenswerten Wäldchen um das Pumpenhäuschen über. So entsteht eine urbane grüne Oase, die Anwohner\*innen und Besucher\*innen zum Verweilen einlädt.

### **Stadtmöbel**

Auf dem inneren Platz im Nord-Westen dem "Marktplatz" unterhalb der Eck-Turm-Gebäude sollen Stadtmöbel auf Rollen installiert werden. Diese praktischen Sitz-Tribünen können leicht rotiert und verschoben werden. So lässt sich in wenigen Minuten Platz für eine politische Diskussion in Form eines urbanen Parlaments, eine Kunst- oder Kulturdarbietung, oder einfach ein gemütlicher Sitz mit Blick Richtung Wasser für viele Leute gleichzeitig schaffen. Dieser "Marktplatz" müsste daher zwischen den Gebäuden zweckdienlich betoniert werden, gleichzeitig ist auch in diesem Bereich ist auf eine ausreichende Begrünung zu achten und der Grad der Versiegelung niedrig zu halten.

## 7. Nutzungen I Wohnen





## 7. Nutzungen I Wohnen

### Wohnungsbau

Die Stadt Berlin hat in den letzten 30 Jahren den Großteil der Wohnungen in städtischer Hand verkauft. Diese Entscheidung rächt sich nun in Form von Verdrängung allerorts in der Stadt. Daher ist es essentiell, dass neue Wohnbauprojekte auf Landesflächen ausschließlich durch gemeinwohlorientierte Organisationen erfolgen. Die Landesflächen sollen im Erbbau-recht zur Nutzung vergeben werden, einerseits um eine spätere Umnutzung zu verhindern und auch um in die geplante Mietpreisstruktur notfalls eingreifen zu können.

Im südlichen Teil schlagen wir ein Mehrgenerationen Haus vor. Die Nähe und der direkte, barrierefreie Zugang zum Stadtforum ist ideal, um auch ältere Menschen wieder näher in die Stadtgesellschaft einzubinden.

Um die Schallimmissionen in der Wohnbebauung zu minimieren, werden die Wohnräume Richtung Wasser ausgerichtet und Straßenseitig Badezimmer, Küche und Abstellräume eingeplant. Darüber hinaus soll die Deutsche Bahn mit der Errichtung einer Schallschutzmauer beauftragt werden.

Alle geplanten Wohnungen werden mit dem Konzept autofreies Wohnen erstellt. Mit der Anbindung an das Bahn-Netz direkt vor der Türe ist diese ein idealer Standort. Statt dem Auto stehen Lastenräder mit manuellem und Elektroantrieb, sowie für die gelegentliche Notwendigkeit Carsharing Angebote zur Verfügung. Für dieses Wohnkonzept gibt es eine große Nachfrage und mit dem autofrei leben! e.V. in Berlin auch einen Verein der solche Projekte mit Erfahrungswissen anreichern kann.

### Soziales und alternatives Wohnen

Das Konzept des Wohnens in ausgebauten Bauwägen und neuerdings Tiny-houses findet bei vielen Menschen Anklang, die nicht durch die hohe Miete einer Wohnung und den festen

Standort in ihrem Lebensentwurf eingeschränkt sein möchten. Dieser alternativen Wohnform soll hier Raum gegeben werden.

Unter sozialem Wohnen verstehen wir eine Unterbringung und Versorgung von Menschen in Not. Das ausgewiesene Sondergebiet soll das Konzept, welches durch eine Betreuung der obdachlosen Menschen in Zelten auf dem Gebiet bereits erprobt wurde, weiterführen. Notschlafplätze für die Nacht sind keine Lösung für Menschen ohne Obdach. Gerade diese Menschen brauchen ein soziales Gefüge, das dort nicht vorhanden ist. Wir möchten hier temporäre Unterkünfte, mit einer Betreuung durch Organisationen die Sozialarbeit leisten, entstehen lassen.

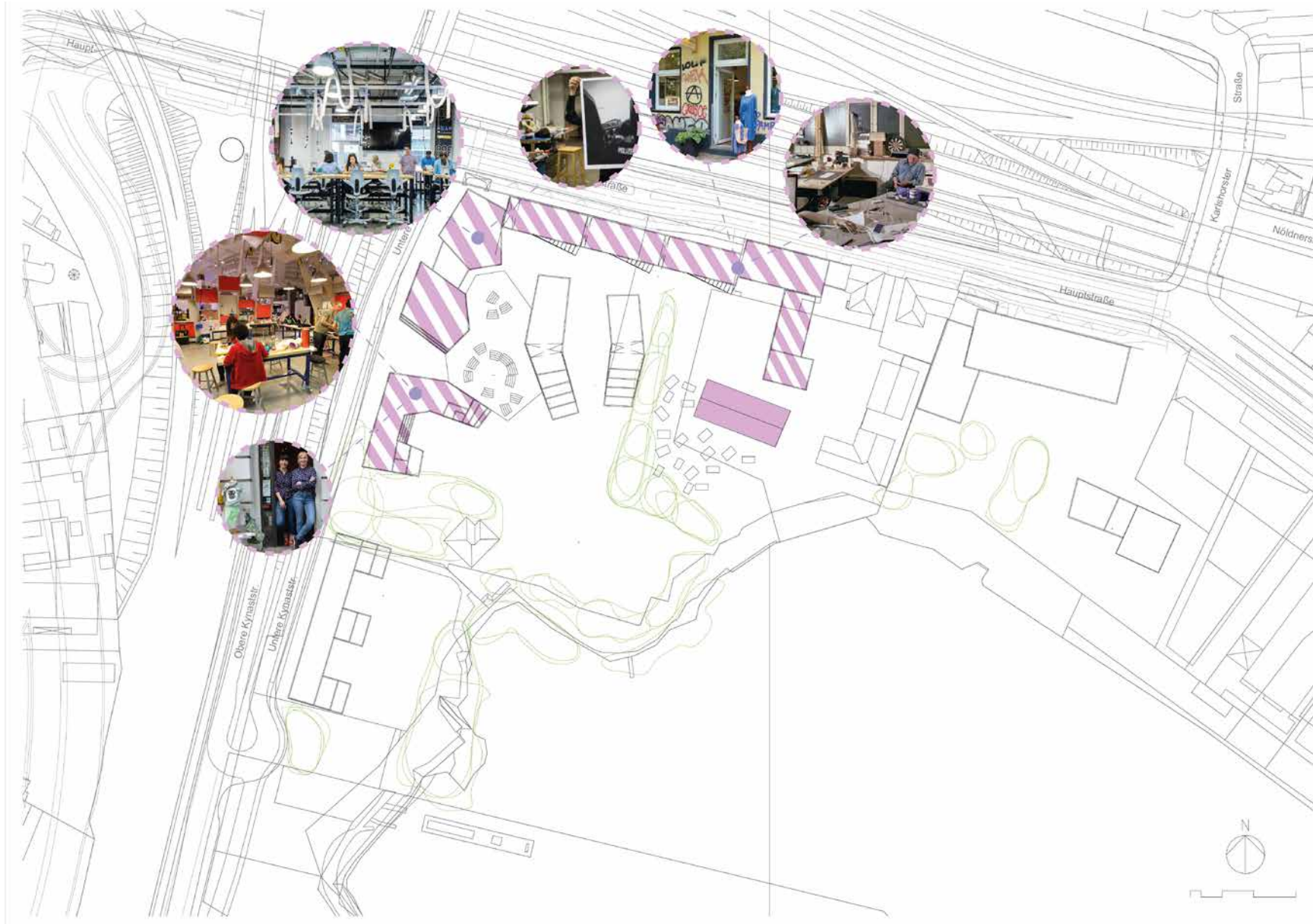
### Howoge Projekt

Das derzeitig geplante Howoge Projekt wird adaptiert, um die bestehenden, schützenswerten Naturräume im Nordteil zu erhalten.

Im Mittelflügel wird ebenerdig eine Kita eingeplant. Dieser Ort ist ideal, da so die Kita Richtung Straße und Bahn abgeschirmt ist und der angrenzende Gemeinschaftsgarten und das Wäldchen benutzt werden können. Vorausschauend sollte etwas mehr Aussenfläche für einer Erweiterung der Kita eingeplant werden. Wenn die Howoge mehr Räume zur Verfügung stellt können so schnell weitere dringend benötigte Kitaplätze zu den bisher geplanten ca. 50 Plätzen geschaffen werden.



## 7. Nutzungen I Gewerbe



## 7. Nutzungen I Gewerbe

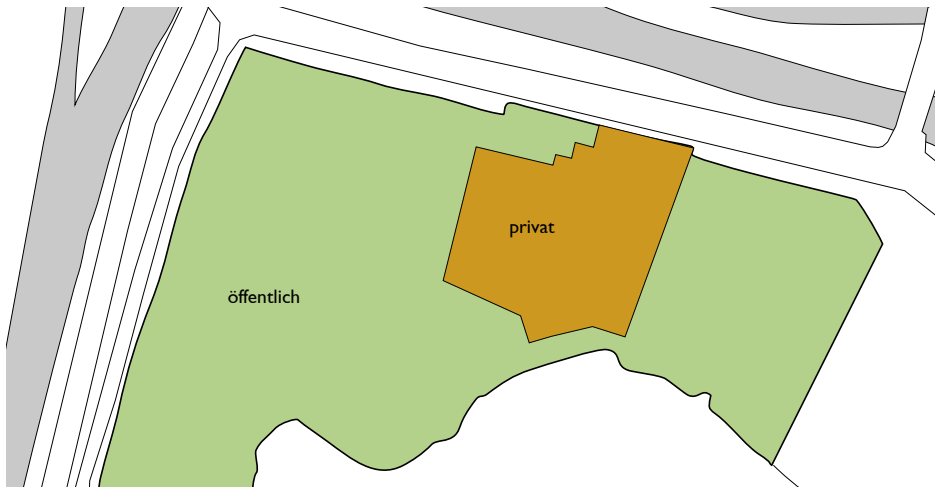
### Gewerbe Genossenschaft

Kleine, inhabergeführte Betriebe werden in Berlin derzeit massivst verdrängt. Da es für Gewerbebetriebe noch immer keinerlei Mieterschutz gibt, sind sie die ersten die, meist schon bei einem geplanten Verkauf eines Hauses, gehen müssen. Berlin hat mit der GSG die einzige städtische Gesellschaft für Gewerbebau an die Privatwirtschaft verkauft. Es ist also die richtige Zeit eine neue, gemeinnützige Genossenschaft für leistbare Gewerberäume zu gründen.

### Nutzung Gewerbe

Der Neubau in West-Ost Richtung fügt sich in die bestehenden Altbauten der Hauptstraße 1 ein und geht dann in einen höheren, leicht nach Süden versetzten Flügel über.

Die Räume in diesem Gebäudetrakt sollen Gewerbebetrieben vorbehalten sein, die zugehörig zur Kunst- und Kulturproduktion sind. Weiters sind im Erdgeschoss Richtung Süden Infrastruktur-räume für das angrenzende Sondergebiet einzurichten. Unter anderem sanitäre Einrichtungen, eine Gemeinschaftsküche und Aufenthalts- und Betreuungsräume für obdachlose Menschen.



### Mischnutzung Kultur / Wohnen

Im Planungsgebiet gibt es ein bebautes privates Grundstück. Durch eine Ergänzung der bestehenden Bauten soll das Kulturangebot erweitert und Platz für Wohnungen, der Menschen die an diesem Ort arbeiten, geschaffen werden.

Für das Konzept der Mischnutzung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgesehen, um die erhöhte Lärmbelastung durch den Betrieb von Werkstätten kompatibel zum Wohnen zu halten. In den Wohnungen in dem Neubau in Nord-Süd Richtung sollen KünstlerInnen leben, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten und ein Miteinander praktizieren. Um diesen Prozess zu unterstützen und kreative Synergien zu nutzen, sind Räume für eine gemeinschaftliche Nutzung und Begegnungsmöglichkeiten vorzusehen.

Um den Nord-Süd Neubau zu ermöglichen wird die nördliche der zwei bestehenden Hallen entfernt. Die derzeitigen Nutzer der Halle werden in den West-Ost Neubau verlegt.

### Nahversorgung

In den ebenerdigen Etagen sollen Betriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung angesiedelt werden. Der Fokus soll auf Läden liegen, die InhaberInnen oder kollektiv-geführt sind und keinem Franchise Modell unterliegen. Gute Beispiele für solche Läden sind beispielsweise das Wurzelwerk, oder der Kollektivbetrieb Dr. Pogo.

Um den Menschen in der Umgebung eine ökologische und preiswerte Alternative zum Supermarkt aufzuzeigen, werden Kellerräume für solidarische Landwirtschaften reserviert. In einer solidarischen Landwirtschaft stellt ein Hof aus dem Umland regelmäßig selbst produzierte Lebensmittel unverpackt zur Verfügung. Die Mitglieder der sog. Solawi organisieren die Abholung und die Bezahlung mit sozialer Staffelung selbst. Der Hof kann sich auf den Anbau konzentrieren. Die Menschen in der Stadt werden mit ökologisch und geschmacklich besten Lebensmitteln zu einem günstigen Preis versorgt.

## 8. Erschließung

### Wegesystem

Die Hauptverkehrsströme (breite, durchgezogene Linien) sind für Fahrräder und Fußgänger\*innen auszulegen. Es wird empfohlen die Wege mit einem 2m breiten asphaltierten Streifen für Radfahrer und einem mit Pflastersteinen leicht befestigten parallelen Streifen in 1,5m Breite für Fußgänger auszuführen. So trennen sich die Nutzungen natürlich und Konflikte werden vermieden. Auf diesen Wegen können auch die verpflichtenden Feuerwehr Zufahrten zu den Gebäuden erfolgen.

Die Wege zwischen den zwei Wohnhäusern im Innenbereich und östlich davon werden über zwei parallele, in 1m Breite und im Abstand einer Autobreite gesetzte Pflasterstein Reihen geleitet.

Innerhalb des Wäldchens wird, bis auf die kurze Nord-Süd Querung auf einen Wegebau komplett verzichtet, um die Naturnähe zu erhalten. Auch innerhalb der zentralen naturnahen Grünfläche wird auf einen Wegebau verzichtet.

### Radwege

Die wesentlichen Ströme an Fahrradverkehr sind an der Uferpromenade Richtung Osten und Süden und Richtung Ostkreuz zu verzeichnen. Wir rechnen mit erhöhten Radfahrströmen in West-Ost Richtung zum und vom Ostkreuz, sobald die Wege dafür gebaut sind. Um die Erreichbarkeit des Bahnhofs auch von Süden zu verbessern, empfehlen wird die Einrichtung eines Radweges entlang der unteren Kynaststraße zu prüfen. Die gepflanzten Bäume sind noch sehr jung und könnten noch umgesetzt werden. Die geplanten Gebäude lassen entsprechend Platz für einen solchen Radweg.





# 9. Nordteil des Bebauungsplanes

Der vom Bezirk Lichtenberg am 05.03.2019 veröffentlichte Bebauungsplan XVII-14 besteht aus dem in diesem Konzeptpapier behandelten südlichen Teil und einem zweiten Teil für die Fläche nördlich der Bahntrasse.

Wir empfehlen eine Trennung der zwei Teile, da der nördliche einem Teil wesentlich kurzfristiger festgesetzt werden könnte, da hier tendenziell keine neuen Gebäude entstehen werden.

Wir fordern für den nördlichen Teil die explizite Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für

- ehem. Polizeigebäude
- denkmalgeschützten Turm direkt westlich davon
- die am Turm angrenzende Halle

Desweiteren schlagen wir eine Verkleinerung der MK Fläche an der Bahntrasse vor, um den Blick auf die denkmalgeschützten Häuser von der oberen Kynaststraße zu erhalten.

In der Halle vor dem Turm im Süden der bestehenden Häuser, wäre ein idealer Platz für eine alternative Jugendeinrichtung, wie sie Potse und Drugstore Jahrzehntlang erfolgreich geführt haben. Diese Einrichtungen werden derzeit durch Aufwertung massivst und brutal verdrängt.





# 10. Rechtliche Betrachtung

Die Initiative hat für eine professionelle Einschätzung der Rechtslage einen Fachanwalt für Planungsrecht hinzugezogen, der auch vielfach für das Land Berlin tätig ist. Aus der Beratung möchten wir die folgenden relevanten Betrachtungen weitergeben.

## Ausweisung der Baugebiete

Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes möchten wir auf folgende Möglichkeiten hinweisen:

- Sondergebiet und Sonstiges Sondergebiet nach §10-11 BauNVO
- Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO
- Bauhöhen und Baugrenzen für Bestandsgebäude
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf einem Teilgebiet
- Festsetzungen nutzen um auf Bestandsnutzung oder neue Nutzung einzuschränken

## Erbbaurecht im Entwicklungsgebiet

Grundsätzlich ist im Entwicklungsgebiet eine Veräußerung der Flächen vorgesehen. Das mag auf den ersten Blick eine Entwicklung auf Basis von Erbbaurecht ausschließen. Es ist aber durchaus möglich dies umzusetzen, indem Flächen an städtische Gesellschaften verkauft werden, die dann wiederum die Vergabe nach dem Erbbaurecht umsetzen.

## Erschließung über privates Grundstück

Eine Erschließung von Grundstücken mit Wasseranschlüssen usw. über ein Grundstück eines Dritten ist bei einem B-Plan Verfahren immer möglich. Jeder Grundstückseigentümer muss dies bei Erlass eines B-Plans aufgrund BauGB §8 Abs 1 (21) zulassen. Für die erteilten Dienstbarkeiten werden dem Eigentümer fixe Sätze zugestanden. Natürlich wird im allgemeinen versucht über öffentliche Straßen zu erschließen, aber in

diesem speziellen Fall, ist ein Ankauf der Fläche für eine Straße widersinnig, gerade weil die Straße für eine Bebauung wie wir sie vorschlagen nicht benötigt wird.

## Wohnbebauung auf MI4-N Gelände

Mehrfach wurde von Seiten der Politik eingewendet, eine Wohnbebauung auf dem in der Planung des Bezirkes für Coral World vorgesehene Baufläche MI4-N, sei nicht möglich. Tatsächlich handelt es sich aber eben um ein Mischgebiet. Dieses dienen lt. §6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Ostkreuz sind auch der südliche Teil, auf dem das Howoge Projekt geplant ist, und der nördliche Teil für Coral World gleich behandelt.

## Kaufpreis- und Entschädigungszahlungen

Die Initiative hat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Einsichtnahme in die relevanten Kaufverträge mit den Investoren beantragt. Bisher konnten wir den Kaufvertrag für die Fläche im Nord-Westen einsehen. Aus diesem Kaufvertrag geht klar hervor, dass der Kaufpreis erst mit der Festsetzung des Bebauungsplanes fällig wird. Wir gehen stark davon aus, dass auch die restlichen Kaufverträge in diesem Punkt gleich ausgeführt sein.

Bei einer einseitigen Rückabwicklung der Kaufverträge, die laut einem Gutachten der Senatsverwaltung durchaus möglich ist, sind die Planungs- und Vorbereitungskosten durch die Investoren einklagbar. Darüber hinaus sind einklagbare Schadenersatzforderungen nach unserer Rechtsauffassung sehr unwahrscheinlich.

## Wofür wir kämpfen:

- Gemeinwohlorientierung
- Wohnraum schaffen
- Grünraum/Biotope erhalten
- Kollektiv und Inhaber\*innen Gewerbe ermöglichen
- Nachhaltige Konzepte fördern
- Ausbau der Kunst- und Kulturszene  
(Erhalt der lokalen Clubkultur, Ateliers, Werkstätten)
- Unterstützung alternativer Lebensformen & Menschen in prekärer Lage
- Bedarfsdeckung sozialer Infrastruktur
- Unterstützung demokratischer Strukturen



## Credits:

<b>Idee:</b>	Rummelsburger Bucht für Alle, <a href="http://buchtfueralle.noblogs.org">buchtfueralle.noblogs.org</a> Hidden Institute, <a href="http://hidden-institute.org">hidden-institute.org</a>
<b>Forderungen:</b>	42.000 Menschen, <a href="http://weact.campact.de">weact.campact.de</a>
<b>Stadtplanung:</b>	Nina Franzkowiak
<b>Planungsarchitektur:</b>	<a href="http://arch.id">arch.id</a> GmbH, <a href="http://www.archid.de">www.archid.de</a>
<b>Architektin:</b>	Inka Drohn
<b>MitarbeiterInnen:</b>	Iryna Lehman-Safonova, Vasylysa Shchogoleva
<b>Planungsarchitektur:</b>	Carsten Joost, <a href="http://planungsagentur.de">planungsagentur.de</a>
<b>Visualisierung:</b>	<a href="http://arch.id">arch.id</a> GmbH, <a href="http://www.archid.de">www.archid.de</a> Iryna Lehman-Safonova, Vasylysa Shchogoleva
<b>Illustration:</b>	Boaz Balachsan
<b>Layout/Grafik:</b>	Sarah Hasenmaile