

VONOVIA

Zusammen zum
Ziekowkiez –
zusammen auf einem
guten Weg





Bildrechte: © Vonovia/Tina Merkau

Ganz hinten (v.l.n.r.): Frank Kretschmer, Mario Schwartz-Behrendt

Mitte hinten (v.l.n.r.): Nicole Stierwald, Sven Bülow, Jasmin Hünemörder, Alexandra Wiese

Mitte vorne (v.l.n.r.): Jörg Knaack, Janna Großklaus, Angela von der Waydrink, Pascal Schrader

Ganz Vorne: Sandra Holborn



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vor fast drei Jahren haben wir uns gemeinsam auf den Weg gemacht, den Ziekowkiez in Berlin-Reinickendorf weiterzuentwickeln. Familien und Alleinstehende, Junge und Ältere, heutige und zukünftige Mieterinnen und Mieter sollen in der Siedlung der 1950er-Jahre ein gutes Zuhause in einem lebenswerten Quartier finden.

Um dies zu erreichen, haben wir uns ein großes Ziel gesetzt: Wir wollen etwa 500 Wohnungen neu bauen und die bestehenden 1.100 Wohnungen schrittweise modernisieren. Und zwar so, dass die Wohnungen bezahlbar bleiben und zugleich weniger klimaschädliches Kohlendioxid (CO₂) verbrauchen. Auf beides – bezahlbare Mieten und die energetische Modernisierung – haben wir uns bereits im Oktober 2018 in einer Vereinbarung mit dem Bezirk Reinickendorf verpflichtet. Außerdem werden wir eine weitere Kita bauen, mehrere kleine Spielplätze errichten, einen neuen Supermarkt ansiedeln und die Grünflächen neu gestalten.

Wir haben schon viel erreicht – und Sie, liebe Mieterinnen und Mieter, mitgenommen auf diesem Weg. Denn eines lag uns von Anfang an am Herzen: Alle einzuladen, teilhaben zu lassen und die Ideen derer aufzunehmen, die im Ziekowkiez leben und ihn am besten kennen. Wir wollen nicht an den Bedürfnissen vorbeiplanen und -bauen! So haben wir aus gutem Grund das Leitmotiv „Zusammen zum Ziekowkiez“ gewählt.

Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren, das vom Bezirk geleitet wird, haben wir für unsere Mieterinnen und Mieter eine eigene Beteiligung durchgeführt. In zahlreichen Haustürgesprächen, mehreren Mieterwerkstätten sowie unzähligen Einzelgesprächen, ob im Kiezschaufenster oder am Telefon, wurden Fragen gestellt, Ideen vorgebracht und die Meinung gesagt. Dafür sagen wir danke!

Während der Corona-Pandemie haben wir weiter für den Ziekowkiez gearbeitet, auch wenn dies nach außen hin weniger sichtbar war. Veranstaltungen, die wir bereits geplant hatten, mussten wir absagen oder auf unbestimmte Zeit verschieben. Die gute Nachricht: Die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter, die wir trotzdem weiter ermöglicht haben, hat maßgeblich Einfluss auf die Pläne für den Ziekowkiez genommen und diese verbessert. Wo, zeigen wir in dieser Broschüre.

Zum Schluss noch etwas in eigener Sache: Unser Regionalbereichsleiter Sebastian Krüger hat auf eigenen Wunsch Anfang 2021 eine neue Aufgabe bei Vonovia in Dresden übernommen. Ich habe seine Aufgaben übernommen und freue mich auf die Arbeit im Ziekowkiez mit einem starken Team an meiner Seite.

Ihnen wünsche ich eine anregende Lektüre.

Herzlichst

Sandra Holborn
Regionalbereichsleiterin Region Berlin Nord
bei Vonovia



Bildrechte: © Vonovia/Tina Merkau

Grußwort von Frank Balzer



Frank Balzer,
von 2009 bis 2021 Bezirksbürgermeister
Reinickendorf von Berlin

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

mit der Vereinbarung zum Ziekowkiez gelang es dem Bezirksamt, klare Regeln für die Modernisierung Ihrer Siedlung mit Vonovia zu vereinbaren. Diese Regeln dienen Ihrem Schutz und sichern Ihren Verbleib in der Siedlung. Die Verpflichtung, die Miete nach Sanierung für die Dauer von fünf Jahren für alle Mieterinnen und Mieter nicht zu erhöhen, ist einmalig in Berlin. Der rasante Anstieg der Mieten in unserer Stadt zeigt, wie wichtig und richtig diese Vereinbarung war.

Ich selbst bin in diesem Kiez aufgewachsen, habe den Modernisierungsprozess von Anfang an begleitet und war bei der Informationsveranstaltung im Ernst-Reuter-Saal im November 2018 dabei. Was das Projekt auszeichnet, ist die umfassende Beteiligung der Mieterinnen und Mieter, die Vonovia über den gesetzlich geforderten Rahmen des B-Plan-Verfahrens hinaus durchführt. Zu Modernisierung, Wohnumfeld und Mobilität haben jeweils Mieterwerkstätten stattgefunden und selbst in der Pandemie wurde eine Befragung organisiert und Partizipation wenigstens auf schriftlichem Wege ermöglicht.

Im Ergebnis soll auf einen Teil der Anbauten zugunsten großzügigerer Grünflächen und lichter Innenhöfe verzichtet werden. Um den Verlust an Neubauwohnungen auszugleichen, erfolgen weitere Dachausbauten. Das geplante Quartierszentrum soll durch weitere Neubauten baulich verdichtet werden. Derzeit wird die Hoffmann-von-Fallersleben Grundschule um einen modularen Ergänzungsbau erweitert und der Bau einer Dreifeld-Sporthalle für die Schüler geplant.

Das alles zeigt: Der Ziekowkiez ist auf einem guten Weg in die Zukunft, für die ich Ihnen nur das Beste wünsche!

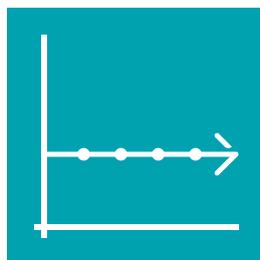
Ihr

Frank Balzer

Vereinbarung Ziekowkiez kompakt



Kappung der Mieterhöhungen auf 1,75€/m²/Monat Netto-Kaltmiete



Ausschluss von Mieterhöhungen für fünf Jahre nach Modernisierung



Sozialverträglichkeit der Modernisierung und individuelle Lösungen bei sozialen Härten



Persönlich und vor Ort: Kiezschaufenster, Einzelberatungen, Mietersprechstunde

Die Zukunft mit sozialem Augenmaß gestalten

Alle Maßnahmen orientieren sich am Bedarf der heutigen und zukünftigen Mieterinnen und Mieter im Ziekowkiez. Deshalb liegt uns eines am Herzen: Niemand soll aus seiner Wohnung ausziehen müssen, weil er sich die Miete nicht mehr leisten kann. Damit die Mieten auch nach der energetischen Modernisierung bezahlbar bleiben, hat Vonovia bereits im Oktober 2018 mit dem Bezirk Reinickendorf die „Vereinbarung Ziekowkiez“ unterzeichnet. An dieser Vereinbarung, die unsere Mieterinnen und Mieter zwischenzeitlich als Nachträge zu ihren Mietverträgen erhalten haben, halten wir uneingeschränkt fest.

Vonovia und Bezirk verpflichten sich in dieser Vereinbarung, gemeinsam unter dem Motto „Zusammen zum Ziekowkiez“ für eine zukunftsgerichtete sowie familien- und generationengerechte Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnsiedlung zu sorgen. Die Vereinbarung geht weit über den aktuellen gesetzlichen Mieterschutz hinaus und schafft Transparenz und Klarheit über die mit den Maßnahmen einhergehenden Änderungen des Mietniveaus.

Gemeinsam das Quartier gestalten

244 Mieterinnen und Mieter haben zwischen Juni 2019 und Oktober 2020 an der von Vonovia organisierten Werkstattreihe unter dem Motto „Zusammen zum Ziekowkiez“ teilgenommen. Sie haben sich in drei Mieterwerkstätten mit Ideen und Anregungen zu den Themen Mobilität im Quartier, Modernisierung und Wohnumfeld rund um die geplante Quartiersentwicklung eingebracht.

Uns war der offene Dialog mit unseren Mieterinnen und Mietern besonders wichtig. Deshalb haben wir die Moderation der Werkstätten in die Hände der unabhängigen und erfahrenen Agentur für Bürgerbeteiligung Zebralog gegeben. Das Team von Zebralog hat die zahlreichen Beiträge gesammelt, sortiert und zusammengefasst. Auf diese Weise konnten viele Ideen und Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Mit den Werkstätten sind wir weit über den Umfang der Mieterbeteiligung hinaus gegangen, der in einem Bebauungsplanverfahren vorgegeben ist. Darauf sind wir stolz, denn wir finden, dass sich das Ergebnis sehen lassen kann.





Werkstatt 1: Mobilität im Quartier

Der Startschuss für die Mieterbeteiligung fiel in Form der ersten Mieterwerkstatt zum Thema Mobilität im Quartier. Rund 60 interessierte Mieterinnen und Mieter trafen sich im Hortgebäude der Hoffmann-von-Fallersleben Grundschule, um über die aktuelle und zukünftige Mobilität im Quartier zu sprechen.

Stadt- und Verkehrsplaner des Büros ARGUS präsentierten Konzepte für Carsharing, Fahrradparken, Barrierefreiheit und Mobilität im Alter. Anschließend haben die Mieterinnen und Mieter in Kleingruppen selbst Ideen entwickelt und Wünsche geäußert.

Ein Vorschlag konnte bereits umgesetzt werden: ein E-Lastenrad für den Kiez. Dank der Kooperation mit dem Anbieter fLotte-Berlin können Mieterinnen und Mieter die „Kiezkutsche“ seit Juni 2020 kostenlos beim Fernsehhaus Gaedke ausleihen. Aufgrund der großen Nachfrage planen wir, ein zweites Lastenrad anzuschaffen.

Auch die zahlreichen Fußgängerwege durch die Grünflächen zwischen Illerzeile und Oeserstraße waren ein Thema. Durch die offene Kommunikation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Kiezes war es möglich, die Hauptzuwege zu bestimmen und deren Erhalt in die Planung miteinfließen zu lassen. Auch die Wege, die eine bessere Beleuchtung oder vielleicht sogar einen Zebrastreifen erfordern, konnten so lokalisiert werden.

Zwei konkreten Wünschen sind wir bereits nachgegangen, wenn auch nur teilweise mit Erfolg: Die von uns beantragte zusätzliche Bushaltestelle vor den Hochhäusern Ziekowstraße 112/114 wurde von der BVG leider abgelehnt. Eine gute Nachricht gibt es für den Standort der zweiten Kita, die am nördlichen Ende der Illerzeile geplant ist: Diese wird so gebaut, dass der Fußweg zwischen Ziekowstraße und S-Bahnhof Tegel erhalten bleibt.

Wichtig war den teilnehmenden Mieterinnen und Mietern zudem das Thema Pkw-Stellplätze. Auch hier gibt es eine Lösung: Als Teil eines Neubaus auf dem Parkplatz neben den Hochhäusern ist eine Tiefgarage mit bis zu 200 Stellplätzen geplant. Darüber hinaus haben wir einen Antrag für eine Anwohnerparkzone sowie einen Antrag für eine Einbahnstraßenregelung in der Illerzeile beim Bezirksamt Reinickendorf eingereicht.



Bildrechte: © Vonovia/Cathrin Bach



Bildrechte: © Vonovia



Werkstatt 2: Modernisierung

In der auf zwei Termine verteilten Mieterwerkstatt diskutierten rund 120 Mieterinnen und Mieter in sechs Kleingruppen darüber, was ihnen bei der Instandsetzung und (energetischen) Modernisierung der Wohnungen und der Wohngebäude aus den 1950er-Jahren wichtig ist.

Häufig angesprochene Themen waren: eine bessere Beleuchtung der Hauseingänge und Treppenhäuser, Fensteraustausch, Heizkosten und Warmwasser, der Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie, abschließbare Müllplätze, die Pflege der Grünflächen sowie allgemein das Thema Sicherheit.

Auch größere Vordächer an den Hauseingängen, neue Hauseingangstüren, eine Gegensprechanlage für mehr Sicherheit sowie neu gedämmte Dächer stehen auf der Wunschliste.

Unsere Pläne, die Warmwasseraufbereitung zu zentralisieren und damit die alten Boiler in den Wohnungen abzuschaffen, kamen gut an. Die Anwesenden wünschten sich zudem einen neuen Anstrich und einen neuen Boden in den Treppenhäusern und Kellern.

Zu zahlreichen Details sind derzeit die Planungen jedoch noch nicht abgeschlossen.



Bildrechte: © Vonovia/Cathrin Bach



Bildrechte: © Vonovia/Cathrin Bach



Bildrechte: © Vonovia/Cathrin Bach



Werkstatt 3: Wohnumfeld



Die für April 2020 geplante Mieterwerkstatt zum Thema Wohnumfeld mussten wir coronabedingt absagen. Gemeinsam mit Zebalog haben wir alternativ „Beteiligungspakete“ erarbeitet und an unsere Mieterinnen und Mieter verschickt. 62 der Angeschriebenen haben uns Rückmeldung gegeben und uns ihre Wünsche mitgeteilt.

Um die ökologische Qualität der Flächen zu steigern und die Lebensqualität im Quartier zu erhöhen, entwickeln wir mit Unterstützung des NABU - Naturschutzbund Deutschland e.V. und dem NABU - Landesverband Berlin e.V. ein Freiraumkonzept.

Neben neuen Ruhezonen und Kinderspielplätzen sollen auch einige Wildblumenwiesen als Habitat für Vögel und Insekten entstehen.

Pläne, ganz im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter, denen auch die Schaffung von Lebensräumen für heimische Kleintiere und der Erhalt der Bäume am Herzen liegt. Gewünscht sind zudem Hoch- und Blumenbeete, die in umzäunten Mietergärten bepflanzt und begrünt werden können.



Das Bebauungsplanverfahren

Um Neubau, energetische Modernisierung und Verbesserungen im Wohnumfeld auch tatsächlich umsetzen zu können, ist ein sogenanntes Bebauungsplanverfahren (kurz: B-Plan-Verfahren) notwendig. Dies ist ein im Baugesetzbuch festgelegtes Verfahren, das vom Bezirk Reinickendorf geleitet wird und unabhängig von den Mieterwerkstätten läuft. Den Startschuss für das B-Plan-Verfahren gab der Bezirk im Frühjahr 2019 mit dem Aufstellungsbeschluss.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Juni/Juli 2019

Ein erster wichtiger Meilenstein des laufenden B-Plan-Verfahrens wurde mit der ersten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht, die im Juni und Juli 2019 stattfand. In diesem Zeitraum lag der Vorentwurf des B-Plans im Bezirksamt und mit einer Sonderregelung im Kiezschauenster aus. Alle Bürgerinnen und Bürger – somit auch unsere Mieterinnen und Mieter – erhielten die Möglichkeit, eine Stellungnahme an das Bezirksamt zu senden. Vorab hatte Vonovia dafür mit einer Postkarte bei den Mieterinnen und Mietern geworben.

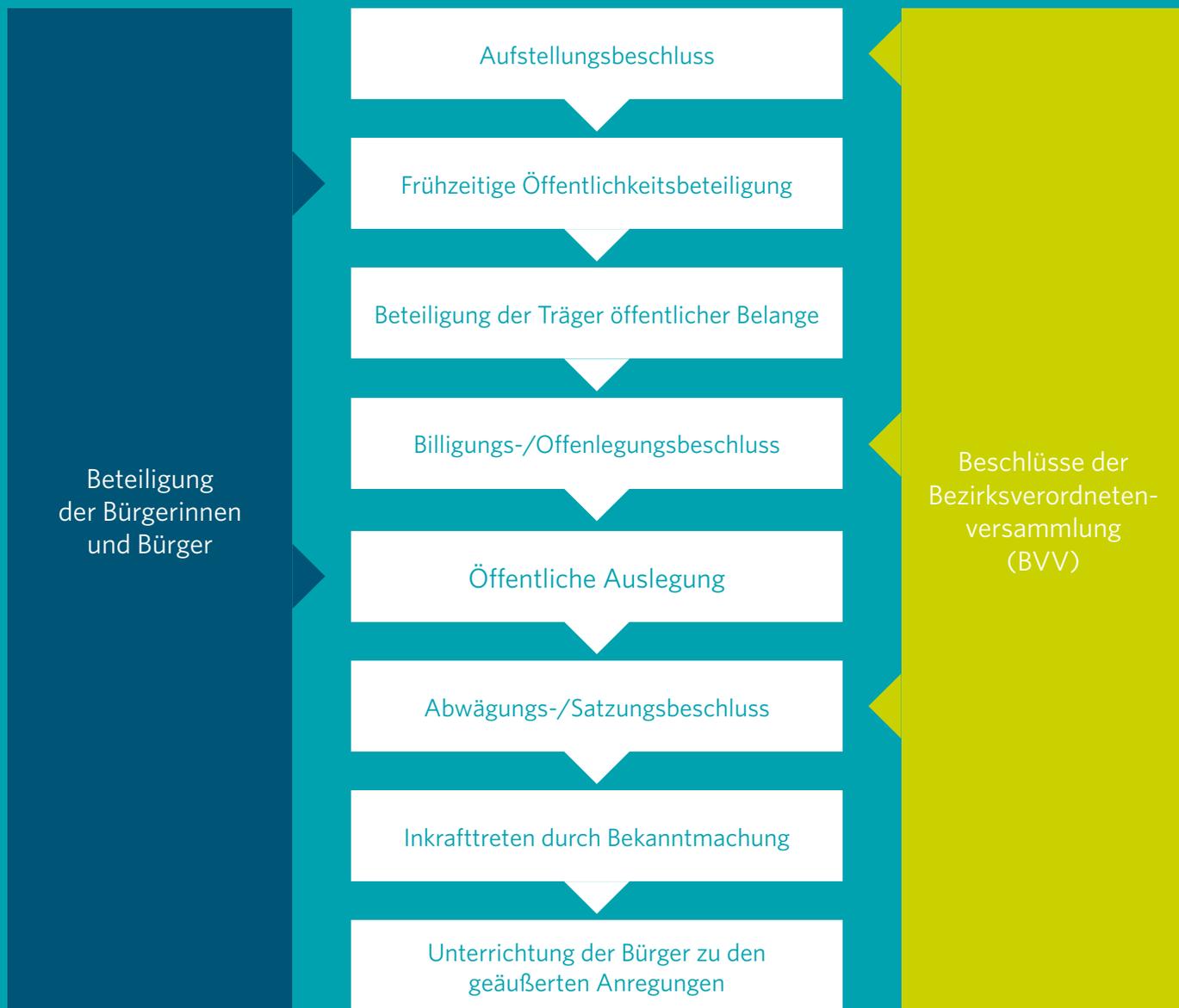
350 Rückmeldungen an das Bezirksamt

Insgesamt gingen rund 350 Rückmeldungen ein, die vom Bezirksamt ausgewertet und priorisiert wurden. Die am häufigsten geäußerten Bedenken richteten sich gegen die Verdichtung der Siedlung durch die geplanten Neubauten, das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen, Lärm- und Schmutzbelastung während der Bauzeit sowie die Veränderung der Grün- und Freiflächen. Viele befürchteten auch steigende Mieten durch die energetische Modernisierung.

Bis Frühjahr 2022: Träger öffentlicher Belange äußern sich zur Planung

Die nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahrens sind ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben: Bis zum Frühjahr 2022 sollen sich Behörden, Energieversorger, Feuerwehr und weitere sogenannte Träger öffentlicher Belange zur Planung äußern. Im Anschluss daran folgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Wie schon bei der sogenannten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sommer 2019, wollen wir den Plan im Kiezschauenster für alle Mieterinnen und Mieter auslegen.

Mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechnen wir zum Ende des Jahres 2022. Erst danach können die bestehenden Wohnungen schrittweise energetisch modernisiert und die neuen Wohnungen im Quartier gebaut werden.



Ablaufschema zum Bebauungsplanverfahren

Alles auf einen Blick: der Masterplan

Der Masterplan für den Ziekowkiez bildet auf einer Karte den aktuellen Planungsstand der Quartiersentwicklung ab und ist das wichtigste Planungsdokument im laufenden Bebauungsverfahren. Enthalten sind unter anderem alle wesentlichen Informationen über den Umfang des Wohnungsneubaus. Die hier gezeigten Abbildungen dokumentieren, an welchen Stellen die neuen Wohnhäuser, wo die Aufstockungen im Bestand und sonstige Verbesserungen im Quartier geplant sind.

Entwicklung des Masterplans seit 2018

Wir veranschaulichen hier die Entwicklung, die der Masterplan genommen hat: vom ursprünglichen Plan aus dem Jahr 2018 (Abb. 1) über die überarbeiteten Pläne mit einer reduzierten Anzahl an Neubauwohnungen sowie dem Ausgleich dafür (Abb. 2 und 3) bis hin zum aktuellen Masterplan (S. 14/15).



Mieter nehmen maßgeblich Einfluss

Die größten Veränderungen im Masterplan haben sich bei der Anzahl und Lage der Neubauwohnungen ergeben. Im ersten Masterplan waren insgesamt noch bis zu 600 Neubauwohnungen im Quartier vorgesehen. Die Neubauten, so die ursprüngliche Idee, hätten zwischen den bestehenden Häusern neue Höfe entstehen lassen und einen Teil der Lücken zu den Straßen hin geschlossen.

In den Werkstätten und in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens äußerten Mieterinnen und Mieter jedoch Bedenken gegen eine allzu dichte Wohnbebauung. Daher haben wir die Anzahl der Neubauten zunächst reduziert (Abb. 2).



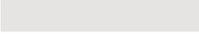
Der aktuelle Plan sieht nun eine geringere Anzahl von Neubauten und dafür großzügigere Höfe mit mehr Abstand zwischen den Häusern vor. Gleichzeitig schaffen wir einen Ausgleich, indem wir in der Quartiersmitte zwischen den Häusern Ziekowstraße 112 und Breitachzeile 1-7 einen Wohnungsneubau sowie eine Tiefgarage für insgesamt bis zu 200 Autos planen. Darüber hinaus werden wir unter anderem Betreutes Wohnen in Zusammenarbeit mit den Johannitern anbieten. Aufstockungen im Bestand, die bisher nicht vorgesehen waren, sind ebenfalls geplant (Abb. 3).

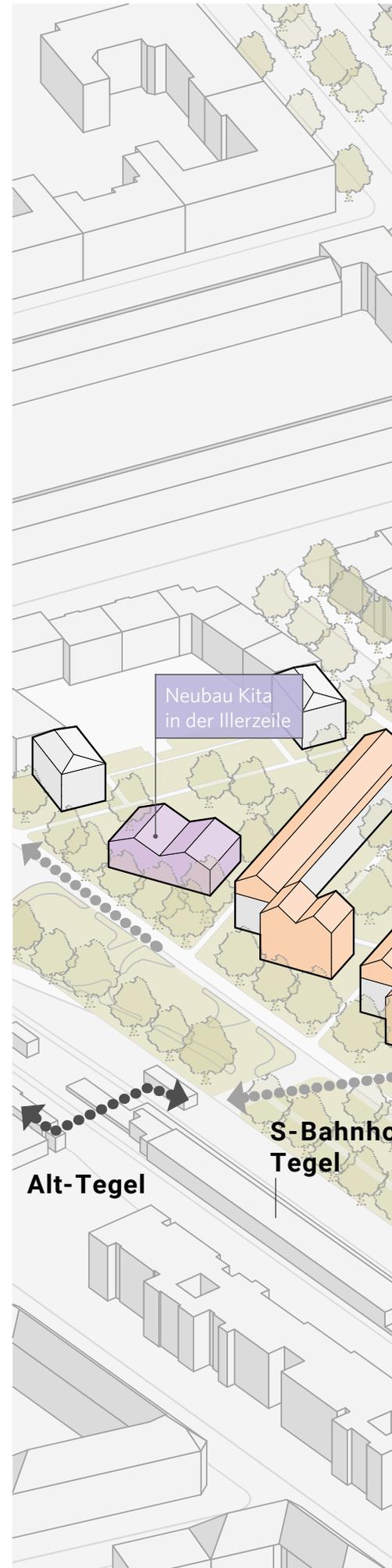


450 – 500 Neubau- wohnungen – und weniger Häuserdichte

Der neue Masterplan sieht insgesamt noch etwa 450 - 500 Neubauwohnungen vor – das sind deutlich weniger als ursprünglich geplant. Aus unserer Sicht ein für alle positives Ergebnis: Wir haben die Bedenken der Mieterinnen und Mieter aufgegriffen, die Pläne diesbezüglich überarbeitet und gleichzeitig für einen Ausgleich des dringend benötigten neuen Wohnraums gesorgt.

Legende:

	Bestand
	Neuer Wohnraum
	Verbesserung der Infrastruktur



Verbesserte Wohnqualität:
Die Modernisierung schafft bei den bestehenden Häuserzeilen aus den 50er Jahren einen zeitgemäßen und zukunftsgerechten Standard: Energiesparen, Umweltschutz, Senken der Neben- und Betriebskosten.

Service Wohnen im Ziekowkiez – eine Kooperation von Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. und Vonovia

Neubau Nahversorger in der Oeserstraße

Kita

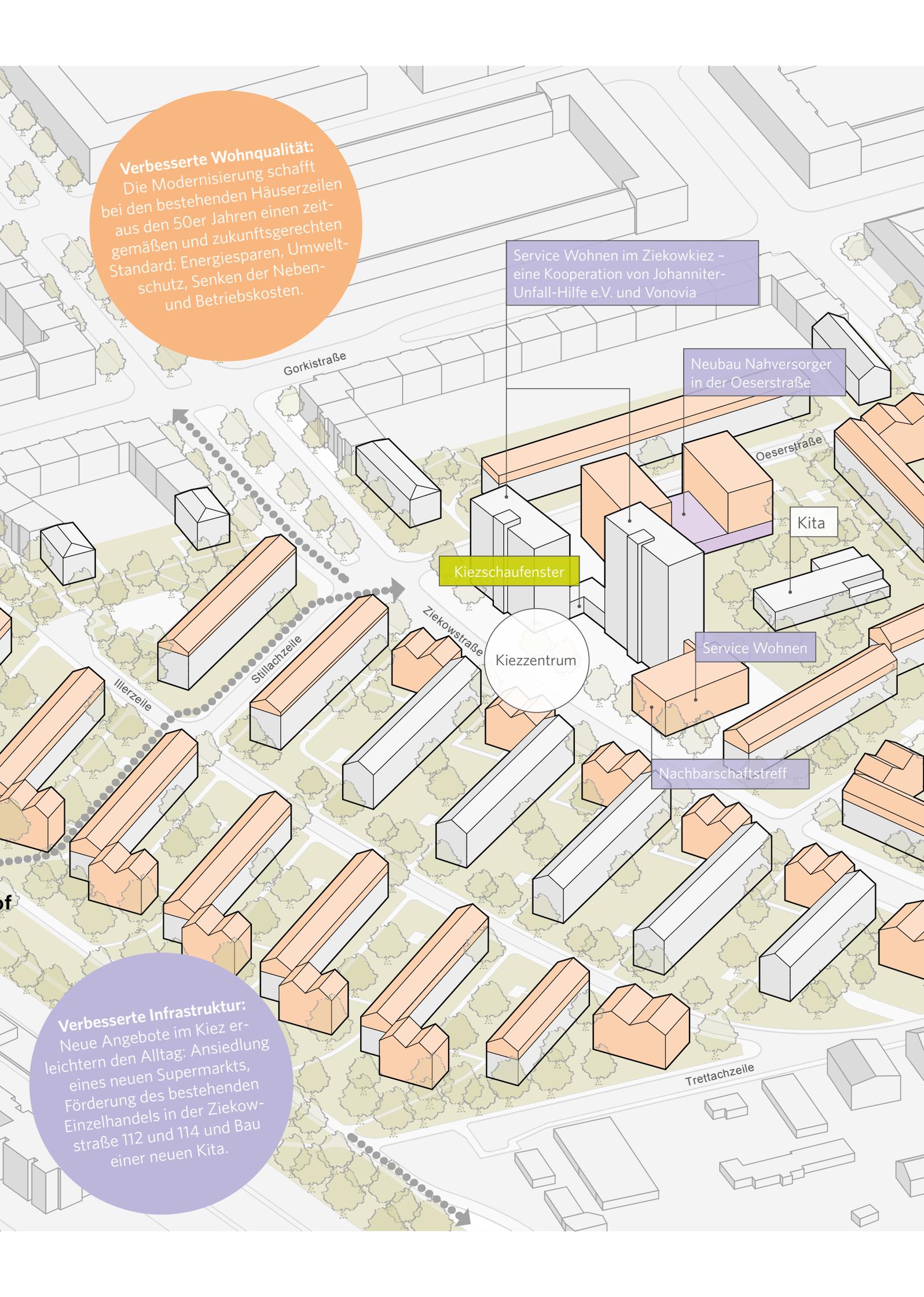
Kiezschaufenster

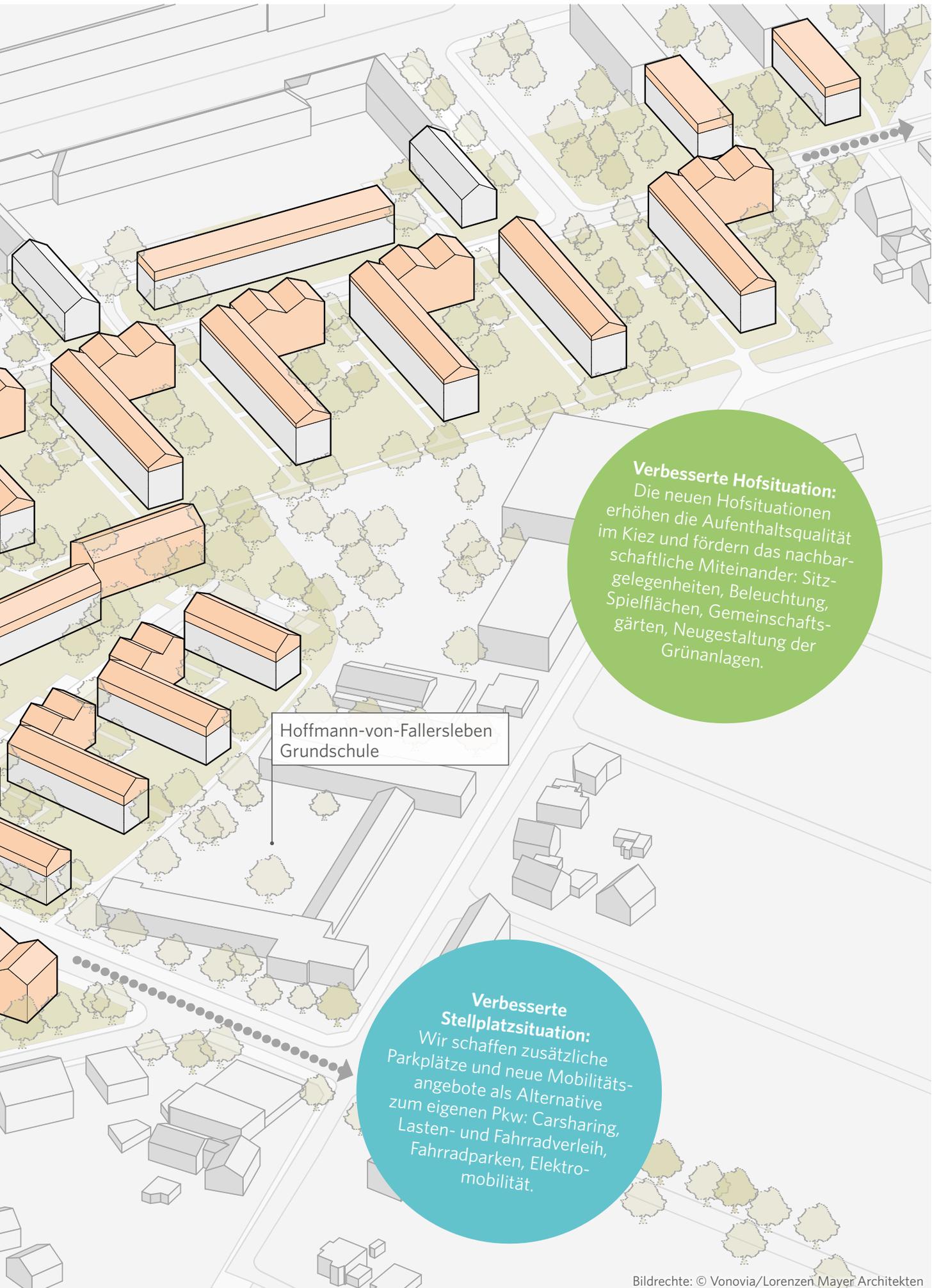
Kiezzentrum

Service Wohnen

Nachbarschaftstreff

Verbesserte Infrastruktur:
Neue Angebote im Kiez erleichtern den Alltag: Ansiedlung eines neuen Supermarkts, Förderung des bestehenden Einzelhandels in der Ziekowstraße 112 und 114 und Bau einer neuen Kita.





Hoffmann-von-Fallersleben
Grundschule

Verbesserte Hofsituation:
Die neuen Hofsituationen erhöhen die Aufenthaltsqualität im Kiez und fördern das nachbarschaftliche Miteinander: Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Spielflächen, Gemeinschaftsgärten, Neugestaltung der Grünanlagen.

Verbesserte Stellplatzsituation:
Wir schaffen zusätzliche Parkplätze und neue Mobilitätsangebote als Alternative zum eigenen Pkw: Carsharing, Lasten- und Fahrradverleih, Fahrradparken, Elektromobilität.



„Unser Ziel ist es, das Beste für die Siedlung zu erreichen“

Das Projekt Ziekowkiez lebt davon, dass die Menschen mitmachen und ihre Ideen einbringen. Was davon umgesetzt werden kann, hängt oft von der technischen Machbarkeit oder dem Planungsrecht ab. Der Berliner Architekt Reinhard Mayer und Henning Grote, Projektleiter bei Vonovia, sagen warum sich die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter für den Ziekowkiez schon jetzt gelohnt hat.

Herr Mayer, was gefällt Ihnen am Ziekowkiez, und was nicht?

(RM) Die Siedlung bietet sehr viel Grün zwischen den Häusern. Das zeichnet den Ziekowkiez aus, ist aber gleichzeitig etwas sehr Typisches für Wohnsiedlungen, die zwischen den 1950er- und 1960er-Jahren entstanden sind. Der einflussreiche Berliner Landschaftsarchitekt Walter Rossow sagte einmal, die Landschaft müsse das Gesetz werden. Das klingt radikal, ist aber wieder zeitgemäß. Wir wissen heute um die Bedeutung von unversiegelten, grünen Flächen für das Mikroklima und die biologische Artenvielfalt in der Stadt. Aber es gibt auch einige Dinge, die verbesserungswürdig sind. Dazu gehört der allgemeine bauliche Zustand der Häuser. Neue Fassadendämmung und Fenster werden die Energiebilanz der Siedlung deutlich verbessern, und viele Mieterinnen und Mieter wünschen sich dies auch. Darüber hinaus bietet der Wohnungsbestand aktuell kaum größere Wohnungen für bspw. junge Familien. Ein weiteres Problem ist das Fehlen von Aufzügen und damit barrierefreier Wohnungen.

Welche Ideen stecken hinter dem Masterplan für den Ziekowkiez?

(RM) Unser Ziel ist es, das Beste für die Siedlung zu erreichen. Dazu gehört es, die Nahversorgung zu verbessern, die vorhandenen Wohnhäuser zu modernisieren und zukunftsfest zu machen und neue Wohnungen vor allem für Familien zu schaffen. Dabei war es uns von Anfang an wichtig, die großzügigen Grünflächen zu einem wesentlichen Bestandteil der Planung zu machen. Alte und neue Häuser werden nebeneinanderstehen und Höfe bilden, in denen sich die Menschen gerne aufhalten sollen.

Herr Grote, zu Beginn des Projektes wurden insgesamt drei Mieterwerkstätten durchgeführt. Wie haben die Mieterinnen und Mieter die Planung beeinflusst?

(HG) Mir ist wichtig, dass die Neugestaltung der Siedlung eine breite Zustimmung bei den Menschen findet. Deshalb haben wir mehrere Werkstätten organisiert, das Kiezschaufenster eröffnet und zahlreiche Haustürgespräche geführt. Die Menschen haben sehr positiv auf das Angebot reagiert, viele haben sich engagiert zu Wort gemeldet.

Beim Thema Neubau wurden aber auch Vorbehalte gegenüber einer als zu dicht empfundenen Bebauung deutlich. Darauf haben wir reagiert, indem an einigen Stellen nun keine Neubauten mehr geplant sind, dafür zum Ausgleich an anderen Stellen höher gebaut werden soll. Hier hatten die Mieterinnen und Mieter entscheidenden Einfluss auf die Planung. In den Schaubildern zur Entwicklung des Masterplans ist das gut zu erkennen.

Was bedeutet das für die Wohnqualität im Quartier?

(HG) Die Freiflächen zwischen den Häusern bleiben weitestgehend in der heutigen Form erhalten. Der Blick auf Bäume, Wiesen und Sträucher bleibt also erhalten. Für das Wohngefühl ist das ganz klar ein wichtiger Punkt. Ich bin mir sicher, dass heutige und künftige Mieterinnen und Mieter das sehr zu schätzen wissen.

Den Menschen im Kiez sind ihre Natur, das Grün und lebenswerte Freiflächen besonders wichtig. Was können Architektur und Planung hier leisten?

(RM) Gute Architektur sucht den Dialog mit der Umgebung. Auf den Ziekowkiez übertragen bedeutet das, die großzügigen Grünflächen nicht nur zu erhalten, sondern sie weiterzuentwickeln. Denn auch ein Garten bietet ja nicht automatisch eine hohe Lebensqualität für die Menschen in seiner Umgebung. Wir kennen dies aus vielen Siedlungen, in denen Rasenflächen nicht betreten werden dürfen. Für den Ziekowkiez hat Vonovia in Zusammenarbeit mit dem NABU ein zukunftsweisendes Freiraumkonzept entwickelt, das ökologische Nachhaltigkeit mit dem Nutzwert für die Menschen in eine gute Balance bringt. Dort, wo Grünflächen durch Neubauten verändert werden, schaffen wir an anderer Stelle Ausgleich und pflanzen neue Bäume. In gleicher Weise entwickelt sich die Architektur der Neubauten im Dialog mit den bestehenden Gebäuden. So entsteht insgesamt ein integrativ gedachtes, stimmiges Ensemble als Alt und Neu.

Werden die Neubauten etwas für den Schallschutz zur S-Bahn bewirken?

(HG) Die Neubauten zur S-Bahn sollen den Schall etwas aus dem Quartier heraushalten und an den Fassaden der Häuser abprallen. Hinsichtlich des geplanten Streckenausbaus der Bahn ist dies natürlich besonders wichtig. Das Gleiche bewirken auch die Häuser an der Ziekow- und Oeserstraße für den Straßenverkehrslärm.

Wo stehen wir beim Stellplatzkonzept?

(HG) Seit der ersten Mieterwerkstatt Mobilität im Juni 2019 und der ersten frühzeitigen öffentlichen Bürgerbeteiligung im Juli 2019 wissen wir, dass Stellplätze für die Mieterinnen und Mieter sehr wichtig sind. Eine Anregung, die uns in der Mieterwerkstatt zugetragen worden ist, ist ein Parkhaus auf dem Parkplatz der Breitachzeile. Diesen Anreiz aus der Mieterschaft haben wir mitgenommen und geprüft, können ein Parkhaus jedoch aus mehreren Gesichtspunkten nicht realisieren. Als Alternative haben wir die bereits geplante Tiefgarage unter dem Nahversorger deutlich vergrößert. Hier werden zukünftig bis zu 200 Pkw einen Stellplatz finden können. Um auch im öffentlichen Straßenraum weitere Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, werden wir in der Stillachzeile Querparker realisieren, damit mehr Autos parken können. Insgesamt haben wir also an vielen Stellschrauben gedreht, um so viele Parkplätze ins Quartier einzubringen, wie es nur möglich ist.



Bildrechte: © Vonovia/Tina Merkau



Bildrechte: © Vonovia/Tina Merkau

Reinhard Mayer

Nach seinem Architekturstudium in Karlsruhe und Barcelona, war er in verschiedenen Architekturbüros tätig und unterrichtete und forschte am Lehrstuhl für Wohnungsbau an der TU Dresden. Seit 2011 führt er gemeinsam mit Carsten Lorenzen das Architekturbüro Lorenzen Mayer in Kopenhagen und Berlin. Der inhaltliche Fokus des Büros liegt im Städte- und Wohnungsbau, wobei die konkrete Arbeit von der besonderen dänischen Tradition des Zusammenwirkens dieser beiden Disziplinen geprägt ist.

Henning Grote

Der studierte Bauingenieur ist Projektleiter für Neubau bei Vonovia in Berlin. Zu seinen Aufgaben gehört es, die Gesamtmaßnahmen im Quartier zu koordinieren und die Planungen für den Neubau im Ziekowkiez zu steuern. Im Bebauungsplanverfahren und in den zurückliegenden Werkstätten mit Mieterinnen und Mietern war es seine Aufgabe, die Anregungen und Ideen fachlich auszuwerten und in die Gespräche mit den Fachplanern einzubringen.

Wohnumfeldgestaltung: Grüne Aussichten

Hochgewachsene Bäume, üppige Sträucher und Wiesenflächen machen den Ziekowkiez zu einem lebenswerten, grünen Quartier. Sie sind schöner Blickfang, versorgen uns mit Sauerstoff und bieten zahlreichen Pflanzen und Tieren Lebensraum. Für unsere Mieterinnen und Mieter ist das grüne Wohnumfeld eng mit dem guten Lebensgefühl im Ziekowkiez verbunden.

Nachhaltiges und ökologisches Freiraumkonzept

Aus diesem Grund haben wir uns in den vergangenen Monaten intensiv damit befasst, weitere Ideen zum Schutz und zur Bereicherung der Pflanzenwelt im Ziekowkiez zu entwickeln. Das Ergebnis wird ein nachhaltiges und ökologisches Freiraumkonzept sein. Um sicherzugehen, dass unsere Planungen auch tatsächlich alle ökologischen Gesichtspunkte berücksichtigen, unterstützen uns der NABU - Naturschutzbund Deutschland e.V. und der NABU Landesverband Berlin e.V. mit ihrem Fachwissen.

Umweltbericht und Baumgutachten

Sind Veränderungen an den Grünflächen oder Baumfällungen im Zuge des Neubaus erforderlich, schaffen wir an anderer Stelle Ausgleich und pflanzen neue Bäume. Schriftlich festgelegt ist das in einem Umweltbericht, der Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Zudem gibt es ein Baumgutachten, das aufzeigt, welche Bäume schützenswert sind und welche zur Verbesserung des Gesamtbaumbestandes entfernt werden sollen.

Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen, aber wir können schon heute versprechen: Der Ziekowkiez wird noch grüner! Übrigens: Am Quartiersplatz vor den Hochhäusern Ziekowstraße 112 und 114 haben wir bereits eine Wildblumenwiese angelegt.



Bildrechte: © Vonovia/Lorenzen Mayer Architekten



Bildrechte: © Vonovia/
Lorenzen Mayer Architekten

Ausblick

Zusammen zum Ziekowkiez – zusammen auf einem guten Weg

Der Blick auf das, was wir bisher – gemeinsam mit allen Beteiligten – erreicht haben, zeigt: Wir sind auf einem guten Weg! Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Ende des Jahres 2022 werden wir das Projekt Ziekowkiez Schritt für Schritt umsetzen und den hier in Reinickendorf dringend benötigten Wohnraum schaffen.

Unser Ziel ist ein Quartier mit hoher Wohnqualität, in dem die „Alteingesessenen“ und die neuen Mieterinnen und Mieter gern und auf Dauer in guter Nachbarschaft miteinander leben. Wesentliches Element wird dabei eine lebendige Quartiersmitte mit Raum zur Begegnung und vielfältigen Angeboten sein.

Zudem ist uns der Dialog und regelmäßige Austausch wichtig. So wird es immer wieder Gelegenheit für die Bewohnerinnen und Bewohner geben, aktiv ihre Ideen und Wünsche in die Gestaltung ihrer Wohnumgebung einzubringen.

Wir freuen uns darauf!



Vonovia SE
Postfach
44784 Bochum
www.vonovia.de



Bildrechte: © Vonovia

Wir sind für Sie vor Ort:

In unserem Kiezschaufenster in der Ziekowstraße 114 informieren wir Sie über den aktuellen Stand der Quartiersentwicklung und über die Beteiligungsmöglichkeiten. Gestalten Sie gemeinsam mit uns den Ziekowkiez und bringen Sie Ihre Ideen mit ein. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Kontakt

Angela von der Waydbrink
Referentin
Telefon: 030/30009389
E-Mail: angela.vonderwaydbrink@vonovia.de

Janna Großklaus
Quartiersmanagerin
Telefon: 030/30009383
E-Mail: janna.grossklaus@vonovia.de

Pascal Schrader
Referent
Telefon: 030/30009367
E-Mail: pascal.schrader@vonovia.de

www.zusammen-zum-ziekowkiez.de

Impressum

Herausgeber:

Vonovia SE · Universitätsstr. 133 · 44803 Bochum
Pascal Schrader (V.i.S.d.P.)
E-Mail: presse@vonovia.de
www.vonovia.de



Bildrechte: © Vonovia/Lorenzen Mayer Architekten