



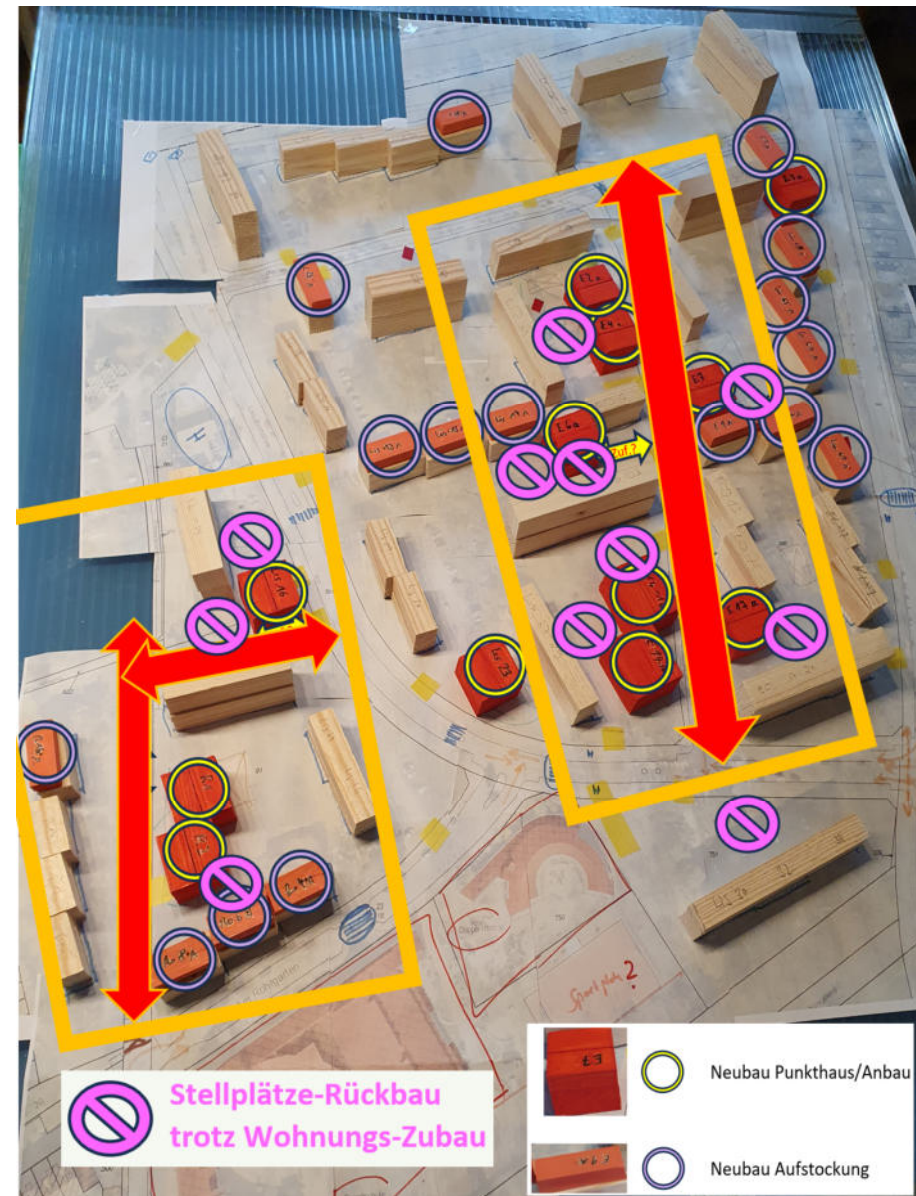
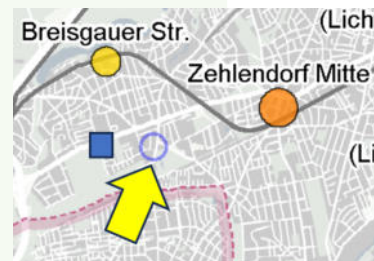
BI Lebenswertes Düppel Zwischenstand der Planungen

Oktober 2024 – Teil 1: Gebäude

Stand: im Wesentlichen 5.10.2024

<https://lebenswertes-dueppel.de/>

21.10.2024



© BI Lebenswertes Düppel 2024

Stand: im Wesentlichen 5.10.2024 (WZ)



Inhalt und Stichpunkte

Übersicht

	Folie#
Anschreiben BImA, Bezirk, Senat, Politik u.a.	03
Plan BImA: Siedlung Düppel – Basics und Adresslagen	04
3D Modell der BI: IST und PLAN	06
3D Modell der BI: Bau-Phasen	07
Besonders kritisch: Baustellen Logistik	08
Siedlung Düppel: Stellplätze Bestand - weiter benötigt!	09
BImA Plan: MEHR Wohnungen, WENIGER Kfz-Stellplätze	10
Parken im öffentlichen Raum: Reicht nicht!	12
BImA / Gruppe PLANWERK: Fahrräder, Sharing	13
ÖPNV-Mobilität im Außenbezirk	14
Einkaufen: Weit entfernt, kein Carsharing, aber viel Verkehr	16
Soziale Infrastruktur fehlt - Aufwertung: „Nachbarschaftstreff“?	19
Aufwertungen: Gewerbemöglichkeit	21
Außenanlagen – Themen, empfohlene Maßnahmen	22
Wohnlage: derzeit mittel, zukünftig schwächer?	24
Disclaimer	25

BI Lebenswertes Düppel Zwischenstand der Planungen

Oktober 2024



Anschieben BI mA, Bezirk, Senat, Politik u.a.

3.10.2024: „Totalverdichtung der Siedlung Düppel: Mobilität und sozialer Friede bedroht

- Anschreiben vom 3.10.2024

Die BI hat im Anschreiben vom 3.10. einige Anregungen, Wünsche und Forderungen nochmals deutlich gemacht.

Wir verweisen auch auf die Anwohnerinteressen (<https://lebenswertes-dueppel.de/anwohnerinteressen/>), welche den Anliegen-Katalog enthalten.

Bürgerinitiative „Lebenswertes Düppel“
c/o Simone Treu, Edwin-C.-Ditz-Str. 1, 14163 Berlin
dueppel-sued@web.de, <https://lebenswertes-dueppel.de>

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Herrn Christian Gaebler
Wortenbergische Str. 6
10707 Berlin

Berlin, 03.10.2024

„Totalverdichtung“ der Siedlung Düppel: Mobilität und sozialer Friede bedroht

Sehr geehrter Herr Senator,

die BI mA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) steht kurz vor der massiven Nachverdichtung des Baubestands in der Wohnsiedlung Düppel in Berlin-Zehlendorf.

Diese führt zu Verlust an Wohnqualität und schlechteren klimatischen Verhältnissen durch den Wegfall von Grünflächen, alten Baumbestand, Spielplätzen und Freizeitanlagen. Des Weiteren kommt es zum Verlust der vor Ort erforderlichen Mobilität des motorisierten Individualverkehrs (MIV-Mobilität) im Außenbezirk durch de-facto Nutzungsentzug von 100 - 200 Mieter-Kfz aufgrund von geplantem Rückbau derzeit vermieteter Stellplätze. Zudem werden dramatisch-chaotische Verhältnisse während der Bauphase 2025 - 2026 sowie danach erwartet (u. a. Gefährdungen und stark erschwerte Zufahrt/Zugang zu vielen Mietshäusern durch Tiefbau und Transporte ohne ausreichende Verkehrsplanung).

Ende 2023 wurde die **Bürgerinitiative (BI) „Lebenswertes Düppel“** gegründet, um die Bedenken der MieterInnen zu sammeln und ihre Anliegen und Interessen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen zu vertreten (s. a. <https://lebenswertes-dueppel.de/>).

Was ist geplant?

Wir beziehen uns auf kommunizierte Planungen inklusive des Workshops vom 27.09.2024 (mit Teilnehmenden der BI mA, Gruppe Planwerk, VertreterInnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und Bezirk sowie rund 25 Anwohnenden aus der Siedlung):

- 12 neue Gebäude mit jeweils geschätzt 400 m² Grundfläche, davon zwei Anbauten mit eventuellen Grundrissänderungen von Bestandswohnungen/Wegfall von Fenstern (2025/26)
- Aufstockung von 16 Gebäuden (2026/27)
- Insgesamt ca. 240 neue Wohnungen (jokal +75%)
- Gleichzeitiger Rückbau von ca. 215 wohnungsnahen Mieterstellplätzen (voraussichtlich ab 2025)

Mobilität ist bedroht

Etwa 215 Kfz-Stellplätze sollen trotz 240 zusätzlicher Wohnungen im Siedlungsbereich ersatzlos wegfallen. Sie können durch die bereits heute weitgehend belegten Straßenparkplätze nur zum geringen Teil kompensiert werden. Für etwa 100 - 150 BestandsmieterInnen wird die Nutzung ihres Bestands-Kfz ohne festen Stellplatz durch sehr lange Laufwege erschwert oder – bei mobilitätseingeschränkten Personen – unmöglich gemacht werden.

Die Zählung möglicher Parkplätze im öffentlichen Straßenland durch die Gruppe Planwerk ist unrichtig (Tag-Halterverbotszonen für 51, insofern falsch mitgezählte, Stellplätze), die Nutzergruppen derselben sind unvollständig erfasst (Anlieger der Schule, Kita usw., siehe unten).

In der Bauphase sind hohe Sicherheitsrisiken zu erwarten: Baustellenverkehr und Parkraumsperrungen behindern neben den ca. 120 Kita-Kindern und 450 SchülerInnen sowie den übrigen MieterInnen u. a. auch Feuerwehr, Notdienste (u. a. für Pflege-WGs in der Siedlung) und Müllabfuhr.

Hoher Parkplatzsuchverkehr entsteht weiträumig, „Parkplatz-Kämpfe“ und dadurch sozialer Unfrieden zwischen alten und neu zugezogenen Anwohnenden sind zu erwarten.

Falls Arbeiten zur Verlängerung der U3 stattfinden, mit Teil-/Totalsperrung der Lindenthaler Allee nördlich der B1, Umleitung für Verkehre aus Stahnsdorf/Kleinmachnow (mind. 11.000 Kfz/Tag) sowie ÖPNV, wird zusätzliche Verkehrsprobleme für BürgerInnen und Baufahrzeuge zu erwarten, siehe Unterlagen in www.uvp-verbund.de (Suchbegriff „Mexikoplatz“).

Soweit uns bekannt, haben weder BI mA noch ÖPNV oder der Senat ein Konzept für die etwa ein Jahr andauernde Extremsituation ab Baubeginn 2025 entworfen.

Die Siedlungsteile sind sehr unterschiedlich betroffen.

Die überwiegende Last muss durch MieterInnen der Edwin-C.-Ditz-Straße (ECD) und Am Rohrgarten/Benschallee (ROG) getragen werden. Am schlimmsten betroffen sind die BestandsmieterInnen beidseitig der Edwin-C.-Ditz-Straße (ECD inkl. CHK 17+19), siehe Bild)

- Zu ca. 180 Bestandswohnungen (ECD 1+3, 9+11, 13+15, 17+19+21, 2+4, 6, 8+10+12 CHK 17+19) kommen hinzu:
- 134 WE (±75%) in 7 Neubauten (128 WE) und 3 Aufstockungen (6 WE). Die Bevoölkerungsdichte steigt analog.
- Gleichzeitig entfallen ca. 140 bestehende, meist vermietet belegte Stellplätze.
- Dies bedeutet beinahe eine Verdoppelung der Wohnungszahl bei nur noch einem Drittel verfügbarer Parkplätze pro Wohnung.

Der **Straßenraum-Konflikt** von ÖPNV, MIV vor/nach Stahnsdorf/Kleinmachnow, mit Padagogen von etwa 450 SchülerInnen und 120 Kita-Kindern und deren Eltern Am Rohrgarten sowie Zuwegungsprobleme für Notdienste, BesucherInnen, HandwerkerInnen und Lieferdienste sind nicht bedacht. Das Projekt Wiesenschlag (degevo) sowie die Elisabeth-Klinik der Josefwerke verschärfen die Nutzungs-Konkurrenz entlang der B1 und im ÖPNV.

Kritische Aspekte der Siedlung Düppel:

- Lage im Außenbezirk ohne fußläufige Nahversorgung (nächster in 1,3 km Entfernung)
- ÖPNV nicht vergleichbar mit zentralen Berliner Stadtteilen
- Reduzierte Daseinsvorsorge vor Ort selbst im Vergleich mit zentralerem Zehlendorf
- Für 240 zusätzliche Wohnungen sollen keine neuen Stellplätze erstellt, gleichzeitig 215 bestehende, meist belegte, Stellplätze rückgebaut werden.
- Außenbezirkslage wird funktional weniger attraktiv – auch für Bundesbedienstete.
- Besondere Belastung, Behinderung, ggf. Gefährdung von Menschen in der Bauphase

Wir fordern:

- Geringere und gleichmäßiger verteilte Nachverdichtung
- Erhalt von deutlich mehr Kfz-Stellplätzen für MieterInnen und andere NutzerInnen (SeniorInnen, Berufstätige mit Kfz-Zwang) wegen auswärtiger und/oder täglich ggfs. mehrfach wechselnder Arbeitsorte, Familien mit täglich mehrfachen Fahrten der Kinder in/von Kita/Schule/ Nachmittagsstunden, DienstleisterInnen für ambulante Pflege, Facility Management, HandwerkerInnen, Lieferdienste, Ambulanz-/Fahrdienste, Rettungsdienste u. a.). Ein Auto kann im Außenbezirk für Vieles nicht durch ein Fahrrad ersetzt werden. Besonders nicht bei Regen/ Kälte, Notfällen und größeren Lasten oder Entfernungen.
- Erstellung eines nutzerorientierten Sonder-Verkehrskonzeptes für die Bauphase unter Berücksichtigung des U3-Verlängerungs-Szenarios, sowie eine Baustellen-Logistik, die Beeinträchtigungen und Risiken für MieterInnen und andere Stakeholder minimiert.
- Nicht nur „Anhörung“ der MieterInnen, sondern **mehr Umsetzung unserer dringenden Anliegen** im Sinne einer echten Beteiligung der MieterInnen.

Diese Fakten sind lange bekannt und wurden der BI mA, dem Bezirk und weiteren Beteiligten von den MieterInnen und den Mitgliedern der BI seit mehreren Jahren wiederholt kommuniziert, zuletzt am 27.09.24 (Workshop der BI mA und Gruppe Planwerk).

Die aktuellen Planungen stellen die Funktionalität des Außenbezirks-Quartiers in Frage.

Für Gespräche mit Umsetzungs-Perspektiven stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Simone Treu
1. Vorsitzende

Antonia Plönke Erciyas
2. Vorsitzende

Abb.: Planungsbereiche Edwin-C.-Ditz-Straße (rechts) und Am Rohrgarten/Benschallee/Lissabonallee inkl. Grundschul- und Kita-Bereich (links) mit besonderer Betroffenheit generell und in Bauphase.
Quelle: FIS Broker, BI mA Kommunikation, BI eigene Darstellungen/3D-Modell

Adressen (Straßen- / Hausnummern-Zuordnung) siehe z.B. Folie „Parken im öffentlichen Raum“.



Plan BImA: Siedlung Düppel - Basics

Plan BImA / Baufelder + Aktivitäten Neubau + Aufstockung

Quelle: BImA (s.d.)

[https://cdn0.scrvt.com/8a7fb8c945e2d564ea89e3facb7da507/a9e1cb5939cf25ec/33cacc4e6d98/Dokumentaiton_inkl_Fotos_Informationsv
eranstaltung_Dueppel-Sued.pdf](https://cdn0.scrvt.com/8a7fb8c945e2d564ea89e3facb7da507/a9e1cb5939cf25ec/33cacc4e6d98/Dokumentaiton_inkl_Fotos_Informationsv eranstaltung_Dueppel-Sued.pdf)

N.B.: Die Planer haben sich Mühe gegeben, Lücken zu treffen...

Was wird gebaut?

In der Wohnsiedlung „Düppel“ sollen maximal 250 Wohnungen durch Ergänzungsbauten und Aufstockungen realisiert werden. Der Bauprozess gliedert sich in zwei Phasen: In Phase 1 entstehen Neubauten. In Phase 2 werden die dreigeschossigen Bestandsgebäude auf vier Geschosse aufgestockt. Grundrisse und Ansichten zu Neubauten und Aufstockungen liegen noch nicht vor.

Phase 1: Insgesamt sollen elf Neubauten realisiert werden. Die Neubauten werden als sogenannte Punkthäuser konzipiert. Diese kompakte Bauart bedeutet eine geringe Verschattung für die bestehenden Wohnungen. Zudem bleiben Sichtachsen erhalten. Pro Punkthaus entstehen durchschnittlich 16 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen. In zwei Punkthäusern sind 20 Wohneinheiten vorgesehen. Alle Punkthäuser werden als reine Wohngebäude geplant und werden allesamt unterkellert sein.

Phase 2: In dieser Phase werden alle dreigeschossigen Bestandsgebäude um eine weitere Etage aufgestockt. Eines der dreigeschossigen Gebäude, das aufgestockt wird, erhält zudem einen viergeschossigen Anbau mit maximal acht Wohneinheiten.

Ein möglicher Standort für eine Kita wird ebenfalls berücksichtigt. Ob diese gebaut wird, wird das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zu gegebener Zeit entscheiden.

Aktueller Stand (BImA Unterlage zur Veranstaltung vom 26.6.24):

https://cdn0.scrvt.com/8a7fb8c945e2d564ea89e3facb7da507/8876b158e82a30af/78b89755d9f5/Dokumentation_Dueppel_240816.pdf

(Nicht alle Aussagen darin würden durch die BI so 1:1 bestätigt.)

BF = Baufeld # (jeweils begrenzt von Straßen)



Siedlung Düppel: Adress-Lagen

Flurstücke

Quelle: FIS Broker (s.d.)

ECD10 als Zielpunkt ca. „mittig“ in Siedlung

Flurkarte mit Gebäuden, Adressen / Hausnr.

(Farben: grün CHK, gelb ECD, flieder LIS, rot LIN, blau ROG)

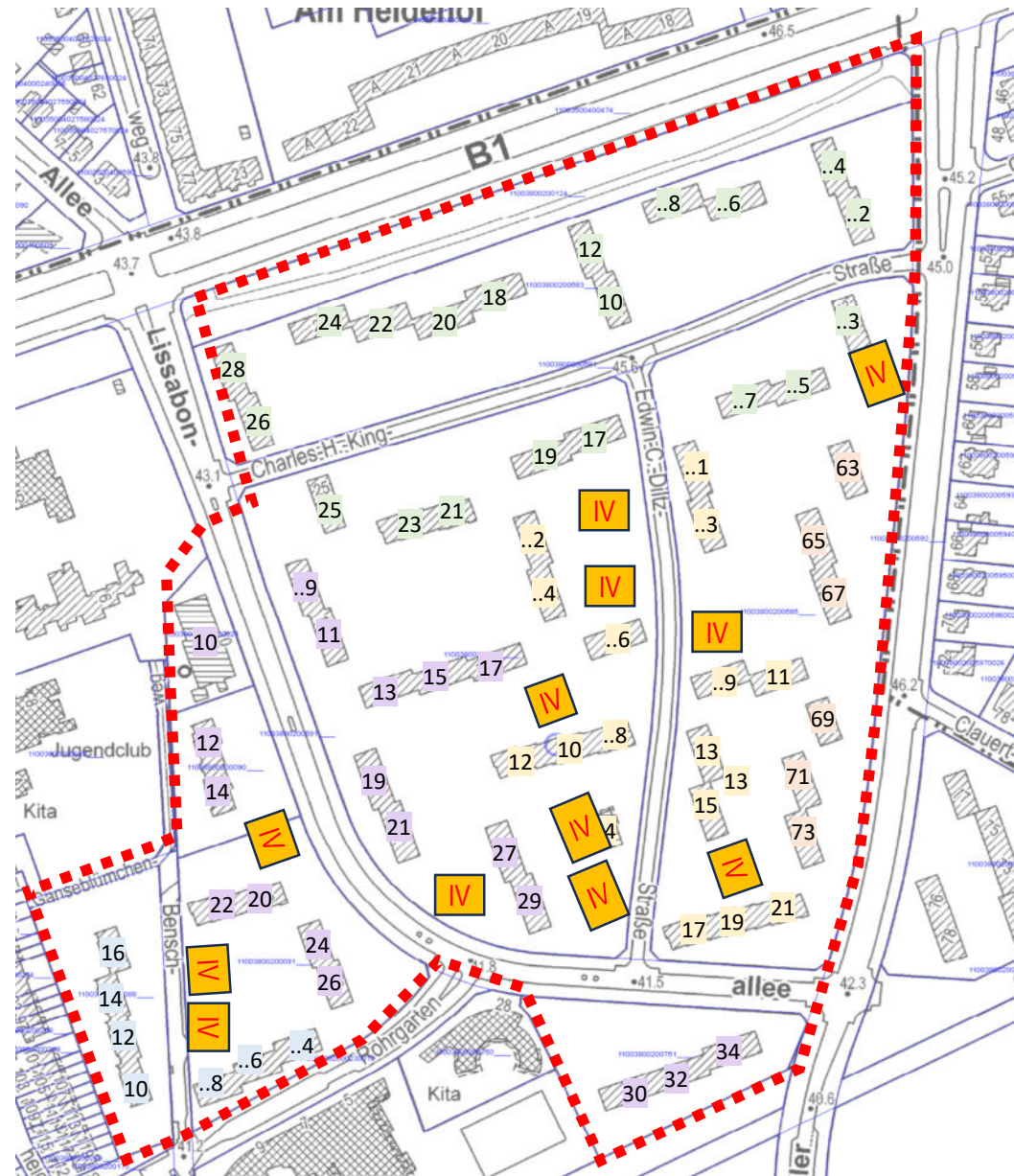
Flurstücksgrenzen blau, ohne Flurstücksnummern

Umgrenzung rot:

BlmA Siedlung Düppel incl. Heizwerk LIS10

(öffentliche Flächen wie Straßen usw. wegdenken)

N.B.: Nebenostenabrechnung beinhaltet immer nur die Wirtschaftseinheit, die sich wohl nach den 3-6 Flurstücken richtet, die wiederum zu Baufeldern deklariert werden (s.u.)



3D Modell der BI: IST und PLAN

Soweit bekannt

Derzeit 616 WE Bestand

- + Neubauten ca. 200+ WE Punkthäuser ab 2025
- + Neubauten ca. 32-64 WE Aufstocker ab 2026

Gesamt 850 WE

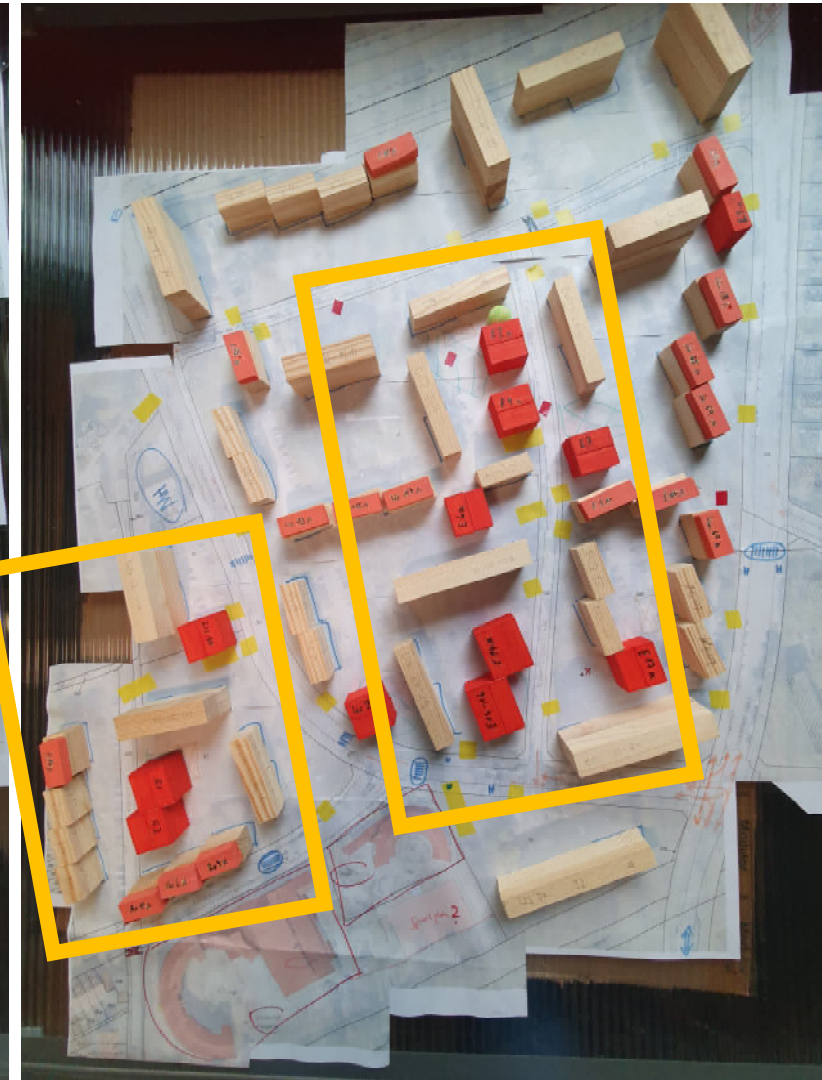
- **Besonders betroffen** (Kästen orange):
 - **Edwin-C.-Diltz-Straße** (links und rechts)
 - + 134 WE (+75%)
 - -140 Stellplätze
 - **Rohrgarten/Benschallee**
 - +48 WE (+35%)
 - -30 Stellplätze

Adressen (Straßen- / Hausnummern-Zuordnung)
siehe z.B. Folie „Parken im öffentlichen Raum“.

IST: Bestand 2024



Bestand und Neubau gesamt (2025ff)



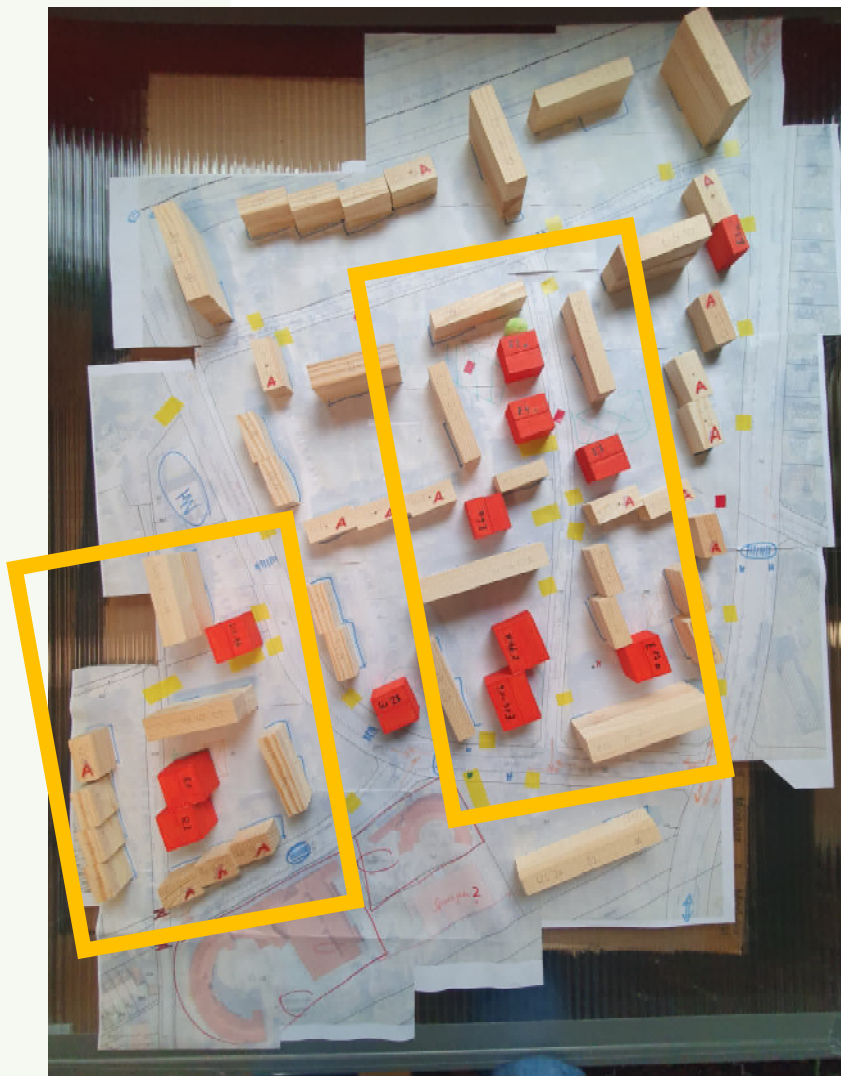
3D Modell der BI: Bau-Phasen

Soweit bekannt

- Derzeit 616 WE Bestand
- + Neubauten 200 WE Punkthäuser
- + Neubauten 32-64 WE Aufstocker

*Adressen (Straßen- / Hausnummern-Zuordnung)
siehe z.B. Folie „Parken im öffentlichen Raum“.*

Bauphase 1: Punkthäuser (2025/26)



Bauphase 2: Aufstocker (2026/27)

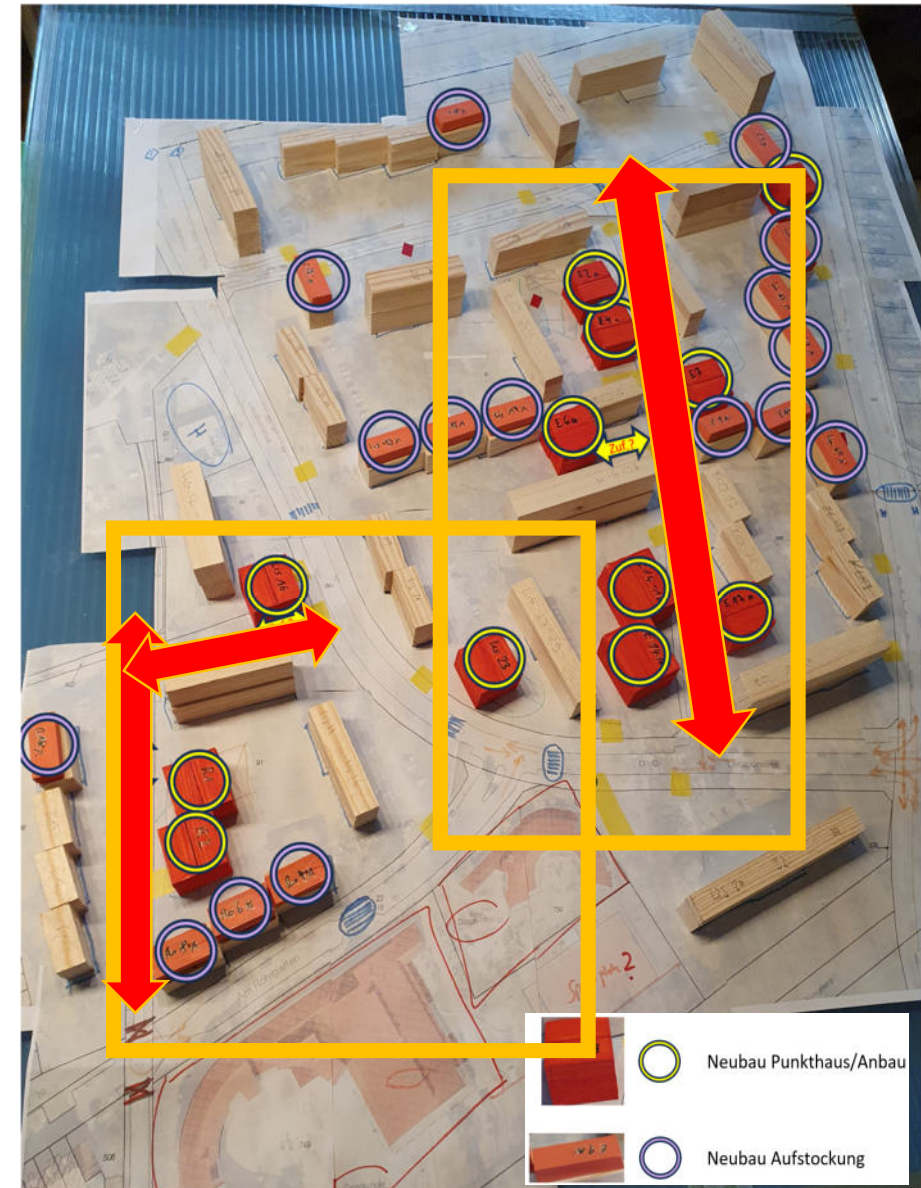


Besonders kritisch: Baustellen Logistik

Wann sind welche Straßenabschnitte / Bewohner / Nutzer betroffen?

- Vor und während
 - Baufällungen (Winter 2025) Baustelleneinrichtung (Frühjahr 2025?)
 - Tiefbau, Hochbau / Modulanlieferungen / Aufbau, Dachmontagen (Sommer 2025)
 - Kanal-/Leistungs-Arbeiten (2025 / 2026) und Aufstockungen (2026/27)
- ist mit **erheblichen Beeinträchtigungen** zu rechnen: **Mobilität und Notfall-Sicherheit**
 - Innere Stell-/Lade-Plätze werden abgebaut, Parkbuchten an Straßen entfallen
 - Straßen sind lang- oder kurzzeitig blockiert durch Bauten / Fahrzeuge / Baustelle
 - Straßen werden für Frisch-/Ab-Wasser, Elektro, Telekom aufgerissen
 - Einfahrten, Vorfahrten, Müll, Feuerwehr-Aufstellräume sind lang- oder kurzzeitig blockiert durch Bauten / Fahrzeuge, Straßeneinmündungen müssen umgestaltet werden (asphaltiert, Parkraumsperre), damit Tieflader Kurven befahren können.
 - Verkehrsstaus in der Lissabon-Allee (Busse, Tieflader, Gegenverkehr, Parkraum, sichere Straßenübergänge für Schulkinder) - Schulwege beeinträchtigt, Zufahrt für Eltern entfällt, Sportveranstaltungen haben keine Parkplätze.
- **KRITISCH BETROFFEN** sind insbesondere
 - Edwin-C.-Diltz-Straße (180WE: plus 134 WE minus 140 Stp.), Rohrgarten/Benschallee (plus 64 WE, minus 25 Stp.), Lissabonallee 27/29 (beidseitig „eingebaut“)
 - Bewohner + Schule, Kita, BSR, Feuerwehr, Ambulanz, Handwerker, Lieferdienste

Es muss mit außerordentlichen Behinderungen des täglichen Lebens gerechnet werden.



Disclaimer / urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Dokument vorgelegten Informationen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage jeweils zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für sachliche Richtigkeit wird NICHT übernommen.

Das Dokument spiegelt eine aktuelle Situation wider. Eine längerfristige Nutzbarkeit kann nicht garantiert werden. Ändern sich Rahmenbedingungen, wie z.B. Projektkonstellation, ökonomische oder politische Umstände, so sind die Ergebnisse ggf. angemessen umzudeuten.

Das Dokument inkl. ggf. angefertigter Auszüge / Ausdrücke usw. ist Eigentum der Bürgerinitiative BI Lebenswertes Düppel.

Die Nutzung und Weitergabe ist nur mit Zustimmung der BI Lebenswertes Düppel gestattet. Dabei ist ein Quellen-/Urheber-Hinweis auf die BI Lebenswertes Düppel verpflichtend. Weitergehendes (z.B. Publikation) ist ggf. vorab abzustimmen.

Berlin, Oktober 2024



BI Lebenswertes Düppel

14163 Berlin

dueppel-sued@web.de

Vorstand:

S. Treu

A. Plönzke Erciyas

Bearbeiter:

Dr. W. Zorn

walter@weiss-zorn.de

<https://lebenswertes-dueppel.de>

