



Beteiligungswerkstatt „Ehemaliges Krankenhausgelände Am Heidehaus“

03. März 2015, 19:00 – 21:15, Mensa Zepernick

Dokumentation & Planerische Auswertung



Beteiligungswerkstatt „Ehemaliges Krankenhausgelände Am Heidehaus“

03. März 2015, 19:00 – 21:15, Mensa Zepernick



Dokumentation und planerische Auswertung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Anlass	3
Programm	3
Begrüßung der Teilnehmer	4
Methodische Einführung	4
Lage, Bedeutung und Entwicklungspotenziale des Standorts	5
Ideen und Vorschläge für die Standortentwicklung	5
Grundsätzliche städtebauliche Fragen	6
Künftige Nutzungen des Areals	6
Nutzungsoptionen für die vorhandenen Bauten	7
Optionen für die Freiraumgestaltung	7
Arbeitsgruppen zur thematischen Vertiefung - Projektideen	8
Wohnen	8
Bürgerhaus / Jugendarbeit	9
Schule im ehemaligen Krankenhaus	9
Freiraumgestaltung	9
Fazit	11
Empfehlungen für das weitere Vorgehen	11
Planerische Auswertung	12
Tabellarische Auswertung	16
Anlage 1: Karten und Fotos vom Areal Am Heidehaus	18
Anlage 2: Teilnehmerverzeichnis	22

Beteiligungswerkstatt „Ehemaliges Krankenhausgelände Am Heidehaus“

03. März 2015, 19:00 – 21:15, Mensa Zepernick

Anlass

Nahe am Bahnhof Zepernick erstreckt sich linkerhand der Schönower Straße das Gelände des ehemaligen Krankenhauses Am Heidehaus. Das Krankenhausgebäude selbst steht seit längerem leer und verfällt. In einem sanierten Nebengebäude hat die Kita Traumschloss ihr Domizil. Die Villa des Krankenhausgründers ist ebenfalls saniert, wird aber bislang nicht genutzt. In einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude wurden Wohnungen angelegt, die zurzeit nur teilweise vermietet sind. Auf dem parkähnlichen und inzwischen teilweise verwilderten Gelände, in dem noch die baulichen Reste von Liegehallen stehen, befindet sich das Elisenhaus mit einer Demenz WG, die vom Ambulanten Pflegedienst Bernau betrieben wird.

In den vergangenen Jahren tauchten immer wieder Ideen auf, wie dieser innerörtliche Bereich baulich entwickelt werden könnte. Keines der bisherigen Konzepte konnte jedoch Bürgerschaft und Gemeinde gleichermaßen überzeugen. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Panketal für eine Beteiligungswerkstatt entschieden, um Entwicklungsoptionen zu beraten, neue Nutzungsideen zu entwickeln und der öffentlichen Planung eine konsensfähige Richtung zu geben. Mit der Durchführung und Auswertung der Werkstatt wurde das Büro Wallraf & Partner beauftragt.

Sinn und Zweck der Beteiligungswerkstatt war, dass die Bürgerinnen und Bürger selbst ihre Ideen und Vorschläge zu Papier bringen. Hierzu gab es im Plenum und in Gruppenarbeit hinreichend Gelegenheit. Dr. Wolfram Wallraf und seine Mitarbeiterin Frau Vivian Toepper gaben methodische Anleitung und leisteten Unterstützung im Verfahren. Die Fachleute mischten sich aber nicht in die inhaltlichen Diskussionen und in die Meinungsbildung ein.

Vereinbart war, dass das Ergebnis der Werkstatt in einer Dokumentation festgehalten wird. Die Dokumentation wird hiermit vorgelegt und an alle Bürgerinnen und Bürger, die sich mit Adresse in die Teilnehmerliste eingetragen hatten, versandt.

Programm

19:00 - 19:10 Uhr	Begrüßung <i>Sascha Pladeck, Gemeinde Panketal</i>
19:10 - 19:20 Uhr	Thematische Einführung und Erläuterungen <i>Dr. Wolfram Wallraf, Wallraf & Partner</i>
19:20 - 19:40 Uhr	Arbeitsgruppen zum Thema <i>Wahrnehmung des Standorts (Lage, Bedeutung, Potenziale) Ideen und Vorschläge für die Standortentwicklung</i>
19:40 – 20:00 Uhr	Plenum: Berichte aus den Arbeitsgruppen <i>Gewichtung der getroffenen Einschätzungen durch alle Teilnehmer</i>
20:10 - 20:30 Uhr	Arbeitsgruppen zur thematischen Vertiefung <i>(Betreutes) Wohnen, Bürgerhaus, Jugendarbeit, Mehrgenerationenhaus, Grünraumgestaltung, Schule</i>
20:30 - 20:50 Uhr	Plenum: Berichte aus den Arbeitsgruppen <i>Gewichtung der Entwicklungsvorschläge durch alle Teilnehmer</i>
20:50 – 21:15 Uhr	Fazit: Erste Schlussfolgerungen für das weitere Verfahren <i>Dr. Wolfram Wallraf, Wallraf & Partner Sascha Pladeck, Gemeinde Panketal</i>

Begrüßung der Teilnehmer

Sascha Pladeck vom Fachdienst Hochbau und Bauplanung der Gemeinde Panketal begrüßte die 37 Teilnehmer der Werkstatt und gab eine kurze Einführung in die Geschichte des Krankenhausstandorts Am Heidehaus.

Das Krankenhaus wurde im Jahr 1911 von Dr. med. Alfons Schauß als „Heilanstalt für Gemüts- und Nervenleiden, Erschöpfungszustände, Entziehungskuren, Störungen des endokrinen Stoffwechsels, Herz- und Gefäßerkrankungen sowie Erkrankungen der Luftwege“ gegründet. Mit dem Bau des Krankenhausgebäudes wurde der Architekt Paul Kruchen beauftragt, der als Mitarbeiter von Ludwig Hoffmann bereits am Klinikum Buch mitgewirkt hatte. Zusammen mit dem Haupthaus entstanden weitere Bauten, unter anderem das Elisenhaus sowie ein Wirtschaftsgebäude.

Nach dem Tod von Albrecht Schauß im Jahr 1926 wurde das Krankenhaus als Familienunternehmen unter dem Namen „Sanatorium Dr. Schauß“ fortgeführt, zunächst unter der Leitung seiner Frau Elise, nach deren Tod im Jahr 1931 durch den Sohn Walter. Ende der 1920er Jahre wurde als Wohnhaus für die Familie Schauß auf dem Krankenhausgelände eine Villa gebaut. Das Hauptgebäude wurde 1928 und 1935 erweitert.

Nach dem Krieg wurde das Sanatorium fortgeführt. Zur Behandlung von Tuberkuloseerkrankungen wurden 1950 zwei Liegehallen errichtet, deren bauliche Überreste noch vorhanden sind. Das Elisenhaus wurde 1950 erneuert. Zuletzt beherbergte das Krankenhaus eine Fachabteilung des Klinikums Bernau. Im Jahr 1998 wurde die Einrichtung geschlossen und steht seitdem leer.

Herr Pladeck bekräftigte, dass die Gemeinde Panketal auf rege Beteiligung und kreative Vorschläge hofft. Vom Erfolg der Beteiligungswerkstatt wird ganz wesentlich abhängen, ob eine Nutzungsidee für das Krankenhausgelände gefunden werden kann, die von einem breiten bürgerschaftlichen Konsens getragen wird und im Einvernehmen aller Beteiligten umsetzbar ist.



Methodische Einführung

Dr. Wolfram Wallraf (Wallraf & Partner) erläuterte das Werkstattverfahren. Im ersten Schritt bilden die Teilnehmer Arbeitsgruppen und bestimmen in jeder Arbeitsgruppe einen Sprecher. Die Arbeitsgruppen charakterisieren den Standort und formulieren erste grobe Ideen und Vorschläge für die Standortentwicklung. Die Kernaussagen werden auf Karten geschrieben. Die Ergebnisse der Meinungsbildung in den einzelnen Arbeitskreisen werden von den Sprechern im Plenum vorgetragen. Währenddessen werden die beschriebenen Karten an zwei Pinnwände geheftet (Standortbewertung, Nutzungsideen). Im Anschluss bewerten die Teilnehmer die Aussagen auf den Karten an der Pinnwand, indem sie jeweils 2 Punkte für die Standortbewertung und 5 Punkte für die Nutzungsideen vergeben. Kumulieren und panaschieren ist möglich.

Im Ergebnis des ersten Arbeitsschritts bilden sich potenzielle Nutzungsschwerpunkte heraus. Auf dieser Grundlage finden sich im zweiten Schritt thematische Arbeitsgruppen zusammen, die jeweils eine ausgewählte Nutzungsidee vertiefen. Die Diskussionsergebnisse in den Arbeitsgruppen werden nach dem gleichen Verfahren wie im ersten Arbeitsschritt von den jeweiligen Sprechern im Plenum vorgestellt und danach von den Teilnehmern mit Punkten bewertet. Diesmal erhält jeder Teilnehmer zwei grüne und zwei rote Punkte. Grün steht für Zustimmung, rot für Ablehnung.

Zum Abschluss werden durch die Moderation erste Schlussfolgerungen zu möglichen inhaltlichen und methodischen Anregungen für das weitere Planungsverfahren gezogen. Die Themen und Bewertungen werden in der Dokumentation der Beteiligungswerkstatt ausgewertet.

In die inhaltliche Auswertung der Beteiligungswerkstatt wurden zwei schriftliche und zwei mündliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern einbezogen, die im Vorfeld der Beteiligungswerkstatt eingesandt bzw. zu Protokoll gegeben worden sind.

Lage, Bedeutung und Entwicklungspotenziale des Standorts

Weitgehende Einigkeit herrschte bei der Charakterisierung des Bereichs Am Heidehaus hinsichtlich seiner Lagequalitäten und Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde. Besonders oft gewürdigt wurden der parkähnliche Charakter der Anlage mit ihrem erhaltenswerten wertvollen Baumbestand sowie ihr Entwicklungspotenzial als größte noch freie Fläche für Gemeinbedarfsnutzungen, die sich in der Hand der Gemeinde befindet (jeweils 13 Nennungen) und die zudem durch Bushaltestelle bzw. Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen ist (4 Nennungen).

Mehrere Teilnehmer machten auf die historische Bedeutung der Anlage aufmerksam, sowohl in Bezug auf das „Sanatorium Dr. Schauß“ und die Beziehungen zum Klinikum Buch als auch hinsichtlich Architektur, Denkmalwert und Landschaftsgestaltung (7 Nennungen). Unter anderem wurde auf den Klinikaufenthalt von Hans Fallada verwiesen, der sich nach dem Krieg zur Behandlung im Sanatorium aufhielt. Der historische Kontext regte Vorschläge zur künftigen Nutzung an, etwa als Bürgerhaus, Kulturzentrum, Bildungsstätte oder medizinische Einrichtung.



Angesprochen wurde auch die siedlungsökologische Funktion des Areals, insbesondere im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, die durch den Baumbestand, den Teich und den hohen Anteil unversiegelter Flächen gegeben ist.

Ideen und Vorschläge für die Standortentwicklung

Die Ideen und Vorschläge für die Entwicklung des Areals Am Heidehaus lassen sich in folgende thematische Schwerpunkte gliedern:

- Grundsätzliche städtebauliche Fragen (Eigentumsfragen, Grundsätze für die Bewahrung vorhandener Bausubstanz und die Neubebauung freier Flächen);
- Art der künftigen Nutzungen des Areals (Wohnen, soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf, Versorgung / Daseinsvorsorge);
- Nutzungsoptionen für die vorhandenen Bauten (insbesondere Krankenhausgebäude, Villa) und Optionen für die Freiraumgestaltung.

Zu diesen Themenfeldern wurden 32 Vorschläge aufgeschrieben, auf die bei der Punktevergabe durch die Werkstattteilnehmer insgesamt 237 Nennungen entfielen.

Grundsätzliche städtebauliche Fragen

Insgesamt 42 Nennungen betrafen grundsätzliche städtebauliche Fragen. Die historische Bebauung soll erhalten bleiben (18).¹ Die Fläche soll nicht privatisiert werden, sondern im Gemeineigentum verbleiben (15). Eine etwaige Neubebauung sollte sich auf verfügbare Flächenpotenziale zwischen den Bestandsgebäuden begrenzen und die Parklandschaft nicht in Anspruch nehmen (7). Neue Bauten müssen sich in das historische Gesamtensemble einfügen (3).

Diese Aussagen korrespondieren vielfach mit den folgenden Vorschlägen zu künftigen Nutzungen. Die Forderung nach Bewahrung des Gemeineigentums geht konform mit der Vielzahl der Anregungen für Gemeinbedarfsnutzungen für soziale und kulturelle Zwecke, für medizinische Einrichtungen oder für Bildungsstätten. Der befürwortete Erhalt der vorhandenen Bausubstanz geht einher mit der hohen Zahl an Nutzungsvorschlägen für das ehemalige Krankenhausgebäude und die leer stehende Villa. Die Beschränkung von Neubauvorhaben widerspiegelte sich in den Anregungen zum Wohnungsbau an den Gebietsrändern und den raumgreifenden Ideen zur Nutzung und Gestaltung der Freiflächen.



Künftige Nutzungen des Areals

Insgesamt 77 Stimmen wurden für eine Wohnnutzung abgegeben. Ganz überwiegend werden Sonderwohnformen vorgeschlagen: Betreutes Wohnen (26), generationsübergreifendes Wohnen / Mehrgenerationenhaus (24), altersgerechtes Wohnen in einer Genossenschaft bzw. für Senioren ab 65 Jahren (11) sowie Wohnen für Demenzkranke durch Erweiterung der Pflegeeinrichtung im Elisenhaus (7). Neun Stimmen gab es für eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Buchenallee. In der Präsentation der Diskussionsergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurde deutlich, dass es sich hierbei sowohl um klassische Einfamilienhäuser als auch Reihenhausbebauungen handeln kann.

Eine Gemeinbedarfsnutzung als allgemeine Zielstellung wurde zunächst mit 34 Nennungen unterstützt. In der Summe entfielen 17 Stimmen auf Nutzungen im Sinne sozialer und kultureller Zwecke aus, wobei 3 Stimmen die Fläche als ideal für soziale Infrastruktur bezeichneten und weitere 3 Stimmen das Areal ausschließlich für den Gemeinbedarf genutzt sehen wollten. Vorgeschlagen wurden unter anderem Senioreneinrichtungen (10) und ein Bürgerhaus (7).

Zählt man zu den allgemeinen Befürwortungen einer Gemeinbedarfsnutzung des Gesamtareals noch jene Stimmen hinzu, die objektkonkrete Nutzungsvorstellungen für das ehemalige Krankenhausgebäude, für die leer stehende Villa sowie für den Freiraum äußern und hier ebenfalls Gemeinbedarfsfunktionen ansiedeln wollen, erhöht sich die Unterstützerzahl auf 117 Nennungen. Dies macht 60 % aller Nennungen zum Themenkomplex der Nutzungsoptionen aus.

Somit votieren knapp zwei Drittel der abgegebenen Stimmen für ein breites Spektrum von Gemeinbedarfsnutzungen, die sich räumlich auf den vorhandenen Gebäudebestand sowie den vorgefundenen Grünraum konzentrieren, die für ihre jeweils zugedachten Funktionen baulich bzw. gestalterisch zu ertüchtigen wären.

¹ Die Ziffern in Klammern beziehen sich hier wie im Folgenden immer auf die Zahl der Nennungen zum jeweiligen Sachverhalt.

Nutzungsoptionen für die vorhandenen Bauten

Für die künftige Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes und die leer stehende Villa wurden insgesamt 10 Vorschläge unterbreitet, auf die zusammengenommen 45 Stimmen entfielen.

Die meisten Stimmen erhielt die Idee, das Krankenhaus zu einem multifunktionalen Bürgerhaus umzubauen (12). Zählt man die Stimmen für die integrierbaren Funktionen „Kulturstätte“ (4) sowie „Standesamt / Feierstunden“ (2) hinzu, kommt man auf 16 Stimmen für eine solche Nutzungsoption. Demgegenüber stehen 9 Stimmen für eine inhaltlich ähnlich gelagerte, aber räumlich kleiner dimensionierte Nutzung der Villa als Vereinshaus und Standesamt.



Für den Umbau des Krankenhauses in ein Gymnasium wurden 3 Stimmen abgegeben, zuzüglich von weiteren 3 Stimmen für die Einrichtung einer Außenstelle der Kreismusikschule. Jeweils 2 Stimmen bekam die Idee, den Hauptbau und/oder die Villa (wieder) als Krankenhaus bzw. Ärztehaus oder Hospiz zu nutzen.

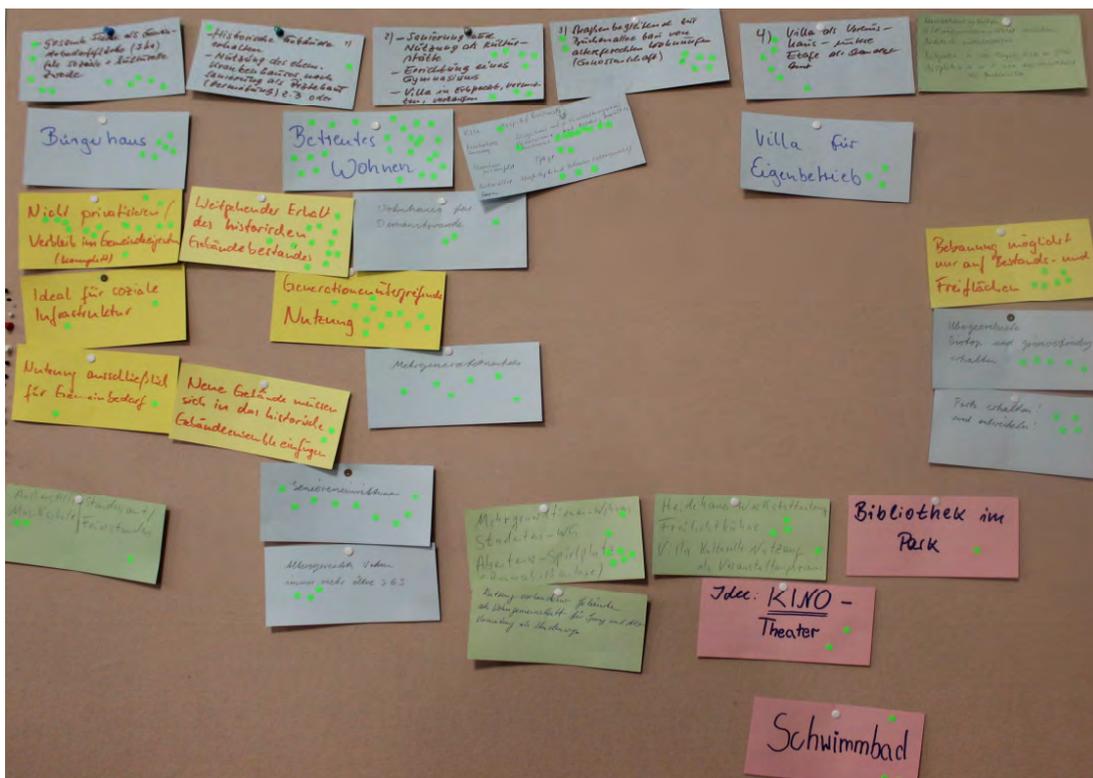
Vier Stimmen erhielt der Vorschlag, die Villa in Erbpacht zu geben, zu verkaufen oder zu vermieten, was auch eine Wohnnutzung implizieren kann. Ebenso viele Stimmen gab es für eine Nutzung der Villa für den gemeindlichen Eigenbetrieb (Verwaltung, Begegnungsstätte, Standesamt).

Optionen für die Freiraumgestaltung

In der Summe gab es die meiste Zustimmung für Vorschläge zur Bewahrung und Qualifizierung des vorhandenen Grünraums (19), darunter 7 Stimmen für eine straßenbegleitende Baumpflanzung entlang der Buchenallee, 6 Stimmen für die Erhaltung, Sanierung und Auslichtung von Park und Baumbestand sowie weitere 6 Stimmen für die Einbindung des Parks in übergeordnete Biotop- und Grünraumverbindungen.

Fast ebenso viele Stimmen entfielen auf Ideen für öffentliche Freizeitnutzungen (18), darunter für eine Freilichtbühne mit Kino und Theater (7), für einen Abenteuerspielplatz (6) und für ein Freibad (5).

Tafel mit Ideen und Vorschlägen für die Standortentwicklung



Arbeitsgruppen zur thematischen Vertiefung - Projektideen

Nachdem die Diskussionsergebnisse aus den Arbeitsgruppen zu Lage, Bedeutung und Entwicklungspotenzialen des Standorts durch die jeweiligen Sprecher im Plenum dargestellt waren und die Werkstattteilnehmer ihre Punkte zur Bewertung der einzelnen Auffassungen und Vorschläge vergeben hatten, wurden im nächsten Schritt noch einmal Arbeitsgruppen zur thematischen Vertiefung der bereits vorgebrachten Projektideen gebildet.

Die Arbeitsgruppen setzen sich auf Initiative einzelner Werkstattteilnehmer spontan zusammen. Es bildeten sich Arbeitsgruppen zu folgenden Themen: (Betreutes) Wohnen, Bürgerhaus und Jugendarbeit, Mehrgenerationenhaus, Freiraumgestaltung, Schule.

Nach der Vorstellung der Projektideen durch die Sprecher der Arbeitsgruppen im Plenum vergaben die Werkstattteilnehmer wiederum Punkte, und zwar jeweils 2 Punkte für pro oder contra. Summarisch wurden 162 Punkte vergeben. Auf die 23 Einzelaussagen zu den diskutierten Projekten verteilten sich 99 Ja-Stimmen und 63 Nein-Stimmen.

Wohnen

Die Arbeitsgruppe gab sich den Titel „Betreutes Wohnen“, faktisch wurde aber ein recht breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen angesprochen. Es kristallisierten sich zwei Schwerpunkte heraus:

- Mehrgenerationenhaus und betreutes Wohnen im ehemaligen Krankenhausgebäude, und
- Wohnungsneubau sowie barrierefreie Sanierung der Bestandsbauten zur freien Vermietung.

Insgesamt wurden im Themenbereich Wohnen 70 Stimmen abgegeben (40 Ja / 30 Nein). Der Vorschlag zur Sanierung und zum Umbau des ehemaligen Krankenhauses in ein Mehrgenerationenhaus erhielt 14 Ja-Stimmen bei nur 2 Nein-Stimmen, was eine der höchsten Zustimmungsraten ergab. Besonders hervorgehoben wurden mögliche Synergien von Wohnen und Betreuung, die gegenseitige Hilfe von Alt und Jung sowie die Chancen, durch Umbau bedarfsgerechte räumliche und technische Wohnraumlösungen schaffen zu können (5/0)².



In einer Bürgerstellungsnahme aus dem Vorfeld der Werkstatt wurden integrierte Wohngruppen und Betreuungsangebote speziell für behinderte junge Erwachsene angeregt. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, die Raumstruktur des Krankenhausgebäudes für betreutes Wohnen zu nutzen, indem individuelle Wohneinheiten um zentrale Gemeinschaftsräume für Begegnung und Kommunikation gruppiert sowie separate Räumlichkeiten für die Betreuungsfunktionen eingerichtet werden.

Einige Teilnehmer sprachen sich dafür aus, das altersgerechte Wohnen im Mehrgenerationenhaus grundsätzlich als Mietwohnungsbau oder in genossenschaftlicher Form zu organisieren (2/0) bzw. die Immobilie im Eigentum der Gemeinde zu belassen. Auf jeden Fall sollte barrierefrei saniert werden, wenn Bestandsbauten für Wohnen hergerichtet werden (3/0).

Vorgeschlagen wurde auch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Buchenallee. Der kleinteilige Wohnungsneubau (inklusive Einfamilienhäuser) soll für verschiedene Zielgruppen attraktiv sein. Allerdings stieß dieser Bebauungsvorschlag überwiegend auf Ablehnung (6/20).

Aus der Bürgerschaft kam ein Vorschlag, das ehemalige Krankenhaus zunächst für Flüchtlingsunterkünfte herzurichten und später als Mietwohnbau zu nutzen.

² Ab hier steht die erste Ziffer in der Klammer für die Zahl der Ja-Stimmen, die zweite für die Zahl der Nein-Stimmen.

Bürgerhaus / Jugendarbeit

Zum Thema „Bürgerhaus“ und zum Thema „Jugendarbeit“ hatte sich zunächst jeweils eine separate Arbeitsgruppe gebildet. Da es im Ergebnis jedoch zu weitgehenden thematischen Überlappungen kam, werden beide Arbeitsgruppen hier gemeinsam ausgewertet.

Die Grundidee des Bürgerhauses erhielt 14 Ja-Stimmen und 4 Gegenstimmen. Ein Pfeiler des Angebots im Bürgerhaus sollte die Jugendarbeit / ein Jugendklub sein (9/1). Das Bürgerhaus sollte auch als Kulturzentrum fungieren und hierfür mit einem Veranstaltungssaal mit Bühne für Kino, Theater, Konzert ausgestattet werden (6/1). Im Bürgerhaus sollten Räumlichkeiten für Vereine wie auch für handwerkliche und künstlerische Kurse zur Verfügung stehen. Das Bürgerhaus sollte ein weit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot für alle Generationen bereit stellen (2/0), wobei auch an ein Generationencafé (1/0) und eine Kochküche für gemeinsame Speisenzubereitung, Verköstigung und Mittagstisch (1/0) sowie an die Unterbringung der Gemeindebibliothek (schriftlicher Vorschlag) gedacht ist. Die Idee, auch das Standesamt und Festräume für Trauungen zu integrieren, fand ein geteiltes Echo (2/2). Der Vorschlag, in das Gesamtpaket eine Radstation für Touristen (Bed & Bike) einzubauen, wurde kaum befürwortet (1/2).



In der Zusammenschau der Vorschläge aus der Arbeitsgruppe und der Stimmenvergabe aus dem Plenum kristallisiert sich der Wunsch nach einem multifunktionalen Freizeit- und Kulturzentrum heraus, das zugleich als Vereinshaus dient und einen Jugendklub sowie soziale Einrichtungen aufnimmt.

Schule im ehemaligen Krankenhaus

Auf den Vorschlag, das ehemalige Krankenhaus zu einer Schule umzubauen, entfielen 27 Stimmen, davon allerdings 17 Gegenstimmen. Die Grundidee der Einrichtung einer Schule an diesem Standort wurde mit 6 zu 15 Stimmen mehrheitlich abgelehnt. Ein eher positives Echo erntete der Vorschlag für ein „Hans-Fallada-Gymnasium“ mit musisch-künstlerischem Schwerpunkt, wofür das ehemalige Krankenhaus als Hauptgebäude und die Villa als Musikschule genutzt werden könnte (3/2).



Obwohl eine deutliche Mehrheit der Werkstattteilnehmer im ersten Arbeitsschritt eine Gemeinbedarfsnutzung des Areals befürwortet hatte und dabei auch ein potenzieller Schulstandort zur Sprache kam, scheinen weiterhin Vorbehalte gegen eine Schule zu dominieren, insbesondere, wenn es sich um eine Grund- oder Oberschule handelt.

Freiraumgestaltung

Im Arbeitskreis zum Thema Freiraumgestaltung wurden 3 Vorschläge vertieft beraten. Ausschließlich positive Resonanz rief die Idee hervor, einen Generationengarten in Verbindung mit einem Schulgarten anzulegen und diese Einrichtung mit der Pflege des Parks insgesamt zu verbinden (6/0). In diesem Zusammenhang wurde auch das Konzept einer „Waldschule“ erwähnt. Eher geteiltes Echo fand der Vorschlag, eine große Außenspielanlage / Abenteuerspielplatz zu errichten (3/3). Ähnlich wurde die Idee bewertet, eine Open-Air-Bühne für Kino und Theater zu bauen und auch im Freiraum Kunstwerkstätten einzurichten (2/3).



Tafel mit Projektideen



Fazit

Die Standortqualitäten sowie die Bedeutung und die Entwicklungspotenziale des Areals Am Heidehaus für die Gemeinde Panketal waren unter den Teilnehmern des Werkstattverfahrens unstrittig. Grundtenor war, dass die Gemeinde bei der Entwicklung des Standorts eine bestimmende Rolle spielen sollte. Nicht wenige Teilnehmer traten dafür ein, dass die Gemeinde weiterhin Eigentümer des Areals bleibt.

Ein weitreichender Konsens bestand darin, dass das Areal städtebaulich eher behutsam entwickelt werden sollte. Die Bestandsbauten und der Park sollten bewahrt und bei Bedarf saniert werden. Eine dichte Neubebauung wird ausgeschlossen. Wohnungsneubau soll, wenn überhaupt, in kleinteiliger Form entlang der Ränder (Buchenallee) angeordnet werden.

Eine deutliche Mehrheit der Teilnehmer sprach sich für eine Gemeinbedarfsnutzung aus. Zentrale Idee war die Einrichtung eines Bürgerhauses als multifunktionales Freizeit- und Kulturzentrums, das zugleich als Vereinshaus dient und einen Jugendklub sowie soziale Einrichtungen aufnimmt. In der baulichen Umsetzung konzentrierte sich diese Idee auf das ehemalige Krankenhausgebäude (Heidehaus), das entsprechend zu sanieren und umzubauen wäre. Eine Minderheit trat dafür ein, das Bürgerhaus in räumlich und funktional bescheidenerer Version in der leerstehenden, aber sanierten Villa unterzubringen, möglicherweise in Kombination mit kommunalen Verwaltungsfunktionen. Für den (entsprechend sanierten und gestalteten) Park wurden ebenfalls öffentliche Freizeit- und Kultureinrichtungen vorgeschlagen (Freilichtbühne, Freibad, Spielanlagen). Auch die Ansiedlung einer weiterführenden Schule (Gymnasium) wurde angeregt, wofür sowohl das Heidehaus als auch die Villa genutzt werden könnten.

Die Ideen und Vorschläge zum Thema Wohnen konzentrierten sich ebenfalls auf eine entsprechende Ertüchtigung der Bestandsbauten. Im Mittelpunkt stand hier die Einrichtung eines Mehrgenerationenhauses im ehemaligen Krankenhausgebäude (Heidehaus), das alters- und behindertengerechte Wohn- und Betreuungsfunktionen enthalten soll, zugleich aber auch Begegnungs- und Freizeitangebote aufnimmt. Befürwortet wurden sozialer Wohnungsbau oder auch genossenschaftliche Eigentumsformen.

Im zweiten Teil des Werkstattverfahrens wurden Arbeitskreise zur vertieften Diskussion ausgewählter Nutzungsvorschläge gebildet. Die Bewertungen der Vorschläge aus diesen Arbeitskreisen brachten nach dem recht klar scheinenden Meinungsbild in der ersten Runde doch einige Überraschungen. Hierzu trug bei, dass die Teilnehmer im Vergleich zur ersten Runde weniger Punkte zur Bewertung vergeben konnten und selbige auch noch in Ja-Stimmen und Nein-Stimmen aufzuteilen hatten. Folglich musste man sich bei Befürwortung wie Ablehnung der einzelnen Vorschläge stärker konzentrieren, also konsequenter Prioritäten setzen.

Dadurch wurden auch Differenzen und Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungsvorstellungen deutlicher sichtbar. Augenscheinlich war insbesondere die mehrheitlich ablehnende Haltung zur Straßenrandbebauung entlang der Buchenallee und zur Einrichtung einer Schule. Aber auch zu Detailfragen der Nutzungsvorschläge traten divergierende Ansichten hervor. Es war nicht Aufgabe der vorliegenden Auswertung, zu ermitteln, inwieweit diese Meinungsbilder möglicherweise von Partikularinteressen der Anwohner aus der unmittelbaren Nachbarschaft geprägt waren (Lärm, Sichtachsen etc.).

Offensichtlich wurde, dass bislang kein Konsens besteht, wenn Nutzungsideen konkrete Gestalt annehmen und in ihren jeweiligen baulich-funktionalen Dimensionen wie auch in ihren Auswirkungen auf das räumliche Umfeld abgewogen werden. Auch konnte im Rahmen des Werkstattverfahrens nicht belastbar geprüft werden, inwieweit die Bestandsbauten bzw. Bestandsstrukturen baulich und technisch für die vorgeschlagenen Nutzungen geeignet sind.

Empfehlung für das weitere Vorgehen

Empfohlen wird, in einem nächsten Schritt aus der Teilnehmerschar der Werkstatt eine kleinere Gruppe auszuwählen, deren Mitglieder repräsentativ für die Bürgersicht zu einzelnen Nutzungsideen sowie für den kommunalpolitischen Raum sind. Diese Gruppe sollte mit Unterstützung von Experten die verschiedenen in der Werkstatt entwickelten Ideen auf realen Bedarf, Tragfähigkeit der Nutzerzahlen, baulich-technische Realisierbarkeit und Finanzierung prüfen und im Ergebnis der Bürgerschaft der Gemeinde Panketal einen Vorschlag unterbreiten, der Aussicht auf einen breiten Konsens hat.

Planerische Auswertung

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen baulich-räumlichen und funktionalen Gegebenheiten lassen sich aus der Beteiligungswerkstatt aus planerischer Sicht einige Anregungen für die Entwicklung des Standorts Am Heidehaus ableiten.

Im Folgenden werden vier städtebauliche Optionen diskutiert. In den Grenzen des veranschlagten Aufwands im Leistungsangebot handelt es sich hierbei ausdrücklich **nicht** um einen städtebaulichen Entwurf, sondern um erste und vorläufige grundsätzliche Überlegungen und um Entwurfsskizzen, die keinesfalls alle Aspekte von Struktur, Gestalt und Erschließung beinhalten.

Drei städtebaulichen Optionen sehen eine Wohnnutzung vor. Die einzelnen Varianten unterscheiden sich nach Art und Maß der Bebauung. Allen drei Optionen ist gemeinsam, dass der südliche Bereich mit dem Teich und den Baumbeständen als Parkanlage (wieder-)hergestellt wird und bewahrt bleibt. Auch das Elisenhaus mit seiner jetzigen Nutzung bleibt in jedem Falle unangetastet.

Zudem wird eine Nutzung als Schulstandort diskutiert.

Mehrgenerationenwohnpark

Großen Zuspruch fand in der Beteiligungswerkstatt die Idee, den Standort für generationsübergreifendes Wohnen (Mehrgenerationenhaus, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen, Senioren-WG) zu entwickeln. Ebenso gab es eine Mehrheit für die Bewahrung der Bestandsbauten und für eine ganzheitliche bauliche Entwicklung des Standorts unter dem Primat des Gemeinwohls bzw. unter steuernder Funktion der Gemeinde.

Viele Teilnehmer der Werkstatt wünschten sich, das ehemalige Krankenhausgebäude künftig als Gemeinbedarfseinrichtung (Bürgerhaus, Stadthaus) zu nutzen. Nach einem ersten Eindruck der baulich-räumlichen Gegebenheiten ist das Gebäude strukturell und statisch für eine solche Nutzung nicht geeignet und auch nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand für eine solche Funktion umbaubar. Es erscheint unmöglich, in dem Gebäude einen geeigneten Veranstaltungssaal einzuordnen, der wiederum zu den unverzichtbaren Kernfunktionen eines Stadthauses gehören sollte. Zudem besteht auf den drei Ebenen ein Angebot an gleichförmigen Räumlichkeiten, das weit über das zu erwartende Maß an nachgefragten Gemeinbedarfsnutzungen hinausgeht, zugleich aber auf differenzierte Raumbedarfe nicht eingerichtet ist. Es ist nicht absehbar, wie das Gebäude für eine Gemeinbedarfsnutzung wirtschaftlich saniert und wirtschaftlich betrieben werden kann.

Mehrfach wurde in der Werkstatt vorgeschlagen, das Krankenhausgebäude für betreutes Wohnen (Senioren-WG o.ä.) zu nutzen. Die Grundrissgestaltung scheint für eine solche Nutzung geeignet zu sein:

- Auf jeder der drei Ebenen, die jeweils durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen werden, befindet sich ein zentraler innen liegender Bereich, der als Gemeinschaftsraum bzw. Kommunikationsstätte für die Bewohner der jeweiligen Etage hergerichtet werden kann.
- Von diesem zentralen Bereich werden die einzelnen außen liegenden Räume erschlossen, die zu Ein- oder Zwei-Raum Wohnungen umgebaut werden können.

Aus energetischer Sicht sind die Raumhöhen problematisch. Es ist möglich, die Raumhöhe durch abgehängte Decken zu verringern (zumindest in den außen liegenden Zimmern), was aber Einschränkungen der Wohn- und Gestaltqualität mit sich bringt, da die Fensterhöhen dementsprechend verringert werden müssten. Trotz solcher Probleme erscheint eine Nutzung für betreutes Wohnen immer noch am aussichtsreichsten, wenn das Gebäude erhalten bleiben soll.

Wird die Idee des Mehrgenerationenwohnparks um das entsprechend umgebaute Krankenhausgebäude konsequent weiter verfolgt, bietet sich eine Anlage aus aufgelockert platzierten dreigeschossigen Würfeln an, die auf jeder Ebene etwa 2 barrierefrei erschlossene Wohnungen (Aufzug) aufweisen und die zu Hausgruppen von zwei bis drei Würfeln zusammengeschlossen werden können. Das Raumprogramm kann kostengünstig standardisiert und in mehreren Varianten nachfragegerecht differenziert werden. Den Erdgeschosswohnungen können kleine Hausgärten zugeordnet werden.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße. Private PKW-Stellplätze könnten (sollten) in Tiefgaragen unter bzw. zwischen den Wohngebäuden angelegt werden.

Räumlich separat von der straßenseitigen Erschließung könnten die Wohngebäude durch einen Fußweg mit zwischengeschalteten Kommunikations-, Bewegungs- bzw. Spielräumen miteinander und mit dem Park um den Teich verbunden werden.



Ein städtebaulich offensichtlich gelungenes Beispiel für einen solchen Wohnpark ist die Parksiedlung Spruch in Berlin / Britz.

Wenn die Option Mehrgenerationenpark umgesetzt wird, kann die Villa als Gesundheitszentrum (Ärzte, Physiotherapie etc.) und/oder Begegnungsstätte (Klub, Cafe) eine sinnvolle funktionale Ergänzung bieten. Das nicht ganz optimale Raumprogramm der Villa wäre ggf. für eine solche Nutzung leichter zu ertüchtigen, als für eine reine Wohnnutzung.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Option Mehrgenerationenpark, sollte die Erschließung und Entwicklung zwingend in der Hand eines Generalinvestors gelegt werden.

Natürlich wäre die Option Mehrgenerationenpark im Grundsatz auch dann umsetzbar, wenn eine bauliche Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes nicht gelingt.

Planskizze Mehrgenerationenpark



Kombination Mehrgenerationenwohnen und Einfamilienhauserschließung

Diese Option sieht vor, das ehemalige Krankenhausgebäude zu bewahren und wie in der obigen Variante für betreutes Wohnen bzw. für Senioren-WG herzurichten, die freien Flächen jedoch für den individuellen privaten Einfamilienhausbau zu parzellieren.

Ebenfalls erhalten bleiben Villa und Wirtschaftsgebäude. Die Villa kann als Ärztehaus oder als Gemeinwesen Einrichtung in der Hand der Gemeinde genutzt werden (z.B. Haus der Vereine und Begegnungsstätte, Standesamt und Räumlichkeiten für kleinere öffentliche Anlässe oder Familienfeiern, Nebenstelle von Kreismusik- oder Kreisvolkshochschule). Die räumlichen Dimensionen scheinen für die Größenordnungen des Gemeinwesenbedarfs der Gemeinde durchaus angemessen. Raumprogramm und Grundrisse lassen solche Nutzungen zu.

Falls sich ein Käufer findet, der die Villa zu Wohnzwecken bzw. als Wohn- und Geschäftshaus nutzen will, wäre ein Verkauf zu erwägen, da eine separate Erschließung des Grundstücks möglich, die Parzelle bereits vermessen, und ein Konflikt zur Entwicklung der übrigen Flächen nicht absehbar ist.

Ebenfalls erhalten bleibt das bereits teilweise sanierte vormalige Wirtschaftsgebäude in seiner Funktion als Wohnhaus.

Für die übrigen bebaubaren Flächen werden eine eher großzügige Parzellierung (>800 m²) und eine möglichst wirtschaftliche Erschließung angestrebt, ohne die bestehenden baulichen Strukturen und Funktionen unangemessen zu beeinträchtigen. Damit sollen potenzielle Nutzungs- bzw. Nachbarschaftskonflikte von vorneherein minimiert werden. Zudem zielt das Flächenangebot auf Nachfrager, die räumlich entspanntes Wohnen wünschen und dafür auch die nötige Kaufkraft besitzen.

Folglich sollte ein Grundstücksverkauf an Projektentwickler, die Flächen aus wirtschaftlichen Gründen minimieren wollen und eine verdichtete Einzelhausbebauung anstreben, vermieden werden. Am konsequentesten ließe sich das Bebauungskonzept durch einen Erschließungsträger in der Hand der Gemeinde umsetzen. Vorrangiges Unternehmensziel wäre in diesem Fall nicht der wirtschaftliche Gewinn, sondern die Erzeugung eines wettbewerbsfähigen Baulandangebots, das genau auf die gewünschten Zielgruppen ausgerichtet ist. Im Land Brandenburg gibt es dazu einige recht erfolgreiche Beispiele.

Das aufgezeigte Bebauungskonzept lässt eine abschnittsweise Umsetzung in Teilplänen zu.

Planskizze Mehrgenerationenwohnen und Einfamilienhauserschließung



Durchgängige Parzellierung für Einfamilienhauserschließung

Falls eine Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes scheitert, sind auch ein Abriss und eine durchgängige Parzellierung der bebaubaren Flächen für den individuellen Eigenheimbau denkbar.

In diesem Falle sollte im Interesse einer optimalen Erschließung erwogen werden, das ehemalige Wirtschaftsgebäude, das trotz erfolgter Sanierungsmaßnahmen bauliche Mängel aufweist, ebenfalls abzubauen.

Für die Villa würden die oben genannten Nachnutzungsoptionen erhalten bleiben.

Die in der Option „Kombination Mehrgenerationenwohnen und Einfamilienhauserschließung“ genannten Grundsätze und Ziele der Erschließung und Entwicklung der bebaubaren Flächen treffen voll und ganz auch auf diese Variante zu.

Planskizze durchgängige Parzellierung für Einfamilienhauserschließung



Nutzung als Schulstandort

Die in der Beteiligungswerkstatt ebenfalls vorgeschlagene Nutzung als Schulstandort ist vom Flächenangebot her im Grundsatz möglich. Am Standort lassen sich Schulgebäude und Freiraum (unter Einbeziehung des Parkgeländes) sowie Turnhalle und Sportaußenanlagen unterbringen.

Das ehemalige Krankenhausgebäude ist nach erster Einschätzung als Schulbau nicht nutzbar und auch nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand für eine solche Funktion herzurichten. Also ständen Abriss und Ersatzneubau auf der Tagesordnung.

Die Villa könnte genutzt werden, um ergänzende schulische Funktionen bzw. Angebote anzusiedeln (z.B. Zweigstelle Kreismusikschule, Lernhilfe, Bildungsvereine etc.).

Strukturelle Konflikte könnte es mit dem für eine Wohnnutzung umgebauten Wirtschaftsgebäude geben, dessen Lage die räumliche Entwicklung des Schulstandorts behindern kann. Nicht auszuschließen sind funktionale Konflikte mit dem Eisenhaus (Wohnanlage für Demenzkranke).

Angesichts der vielen Unwägbarkeiten (u.a. auch Schultyp und Größenordnung) wurde auf eine Planskizze zu dieser Option verzichtet.

Tabellarische Auswertung

Die Teilnehmer vergaben für die jeweiligen Themen und Vorschläge individuell Punkte, um sie nach ihrer jeweiligen Bedeutung zu gewichten. In den nachfolgenden Auswertungstabellen werden die Meinungsäußerungen der Werkstatteilnehmer zu den einzelnen Themenkreisen nach der erhaltenen Punktzahl im Plenum geordnet. Dabei wird die im jeweiligen Arbeitskreis beschriftete ursprüngliche Karte mit einem Punkt mitgezählt. Deckungsgleiche Inhalte auf unterschiedlichen Karten wurden zusammengefasst.

Lage. Bedeutung. Potenziale des Standorts Am Heidehaus (42 Nennungen)	Punktzahl
Parkähnlicher Charakter mit wertvollem Baumbestand (soll erhalten bleiben)	13
Größte (noch frei) Fläche den Gemeinbedarf	13
Historische Bedeutung (der Gesamtanlage)	7
Retentionsfunktion [Entwässerung]: Teich, Baumbestand, wenig Versiegelung	5
Gute Verkehrserschließung / gute Infrastruktur (Bushaltestelle)	4

Ideen und Vorschläge für die Standortentwicklung (237 Nennungen)	Punktzahl
Grundsätzliche Nutzungsfragen, insgesamt 43 Nennungen	
Erhalt historischer Gebäude	18
Fläche nicht privatisieren, komplett im Gemeindeeigentum behalten	15
Bebauung möglichst nur auf Bestands- und Freiflächen	7
Neue Gebäude müssen sich in das historische Gebäudeensemble einfügen	3
Wohnnutzungen insgesamt 77 Nennungen	
Betreutes Wohnen	26
Generationsübergreifendes Wohnen / Mehrgenerationenhaus (z. T. mit Studenten-WG)	24
Altersgerechtes Wohnen (davon 7 Nennungen Genossenschaft; 4 Nennungen 65+)	11
Straßenbegleitende Bebauung mit (altersgerechten) Wohnhäusern (EFH/MFH)	9
Wohnen für Demenzkranke / Elisenhaus mit Pflegeeinrichtung erweitern	7
Nutzungen für den Gemeinbedarf allgemein, insgesamt 34 Nennungen	
Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke / ideal für soziale Infrastruktur	14
Senioreneinrichtungen	10
Bürgerhaus (allgemein)	7
Nutzung ausschließlich für Gemeinbedarf	3
Gemeinbedarfsnutzungen für das Krankenhausgebäude, insgesamt 26 Nennungen	
Krankenhaus sanieren und multifunktionales Bürgerhaus nutzen (inklusive Bibliothek)	12
Krankenhaus sanieren und als Kulturstätte nutzen	4
Krankenhaus sanieren und Gymnasium einrichten	3
Außenstelle Musikschule	3
Standesamt / Feierstunden	2
Nutzung des ehemaligen Krankenhauses als Ärztehaus	2
Nutzungsideen für die leer stehende Villa, insgesamt 19 Nennungen	
Nutzung als Vereinshaus und Standesamt	9
Villa in Erbpacht geben, vermieten oder verkaufen	4
Nutzung für den städtischen Eigenbetrieb	4
Nutzung als Hospiz / Ärztehaus	2
Freiraumgestaltung, insgesamt 38 Nennungen	
Freilichtbühne (im Park) anlegen /Kino-Theater	7
Straßenbegleitende Baumpflanzung / Buchenallee	7
Park erhalten und entwickeln / Baumbestand erhalten, auslichten	6
Übergeordnete Biotop- und Grünraumverbindungen (zum Park) erhalten	6
Abenteuerspielplatz (mit Bogenschießanlage)	6
Schwimmbad (im Park) anlegen / Badeteich wiederherstellen	5
Parkplätze anlegen	1

Projektideen und thematische Vertiefungen (162 Nennungen)	Punktzahl	
	Dafür	Dagegen
Wohnen, insgesamt 70 Nennungen		
Vertiefungsbereich Mehrgenerationenhaus im ehemaligen KKH (allgemein)	14	2
Synergie Betreuung + Versorgung, Alt –Jung, Bedarfsgerecht	5	0
Altersgerechtes Wohnen zur Miete oder Genossenschaft	2	0
Bleibt im Eigentum der Gemeinde, kostenneutral für den Haushalt	2	0
Vertiefungsbereich Wohnen (allgemein)	8	8
Straßenbegleitende Bebauung Buchenallee für verschiedene Zielgruppen	6	20
Barrierefreie Sanierung Heidehaus	3	0
Bürgerhaus im ehem. Krankenhaus, insgesamt 48 Nennungen		
Bürgerhaus	14	4
Jugendarbeit (ab 10 Jahre) / Jugendklub	9	1
Kulturzentrum / Veranstaltungssaal mit Bühne (Theater/Kino/Konzert)	6	1
Standesamt / Festräume für Trauungen	2	2
Räume für Vereine, handwerkliche/künstlerische Kurse („Kursräume“)	2	0
Für alle Generationen	2	0
Multifunktionalität	1	0
Generationencafé	1	0
Kochküche (gemeinsames Kochen und essen, Mittagstisch)	1	0
Radstation (Bed & Bike) [Nennung mit Bezug zum Freiraum erfolgt]	1	2
Schule im ehem. Krankenhaus, insgesamt 27 Nennungen		
Schule allgemein	6	15
Hans-Fallada-Gymnasium mit Schwerpunkt Musik / Kunst / Literatur (Heidehaus als Hauptgebäude / Villa als Musikschulstandort)	3	2
CO ₂ -Ersparnis durch Reduktion des Schülerverkehrs	1	0
Freiraum, insgesamt 17 Nennungen		
Generationengarten / Schulgarten (mit Pflege der Parkanlage, „Waldschule“)	6	0
Außenspielfläche	3	3
Open Air (Kino, Theater, Kunstwerkstätten)	2	3
Gesamt	99	63

ANLAGE 1: KARTEN UND FOTOS VOM AREAL AM HEIDEHAUS

Areal Am Heidehaus (Luftbild / Bestandskarte).



Quelle: (c)GeoBasis-DE/LGB 2013

Gebäude des ehemaligen Krankenhauses (Heidehaus)



Ehemalige Villa Schauß



Park mit Teich in seinem heutigen Zustand



Verfallene Liegehallen



Elisenhaus. Wohnanlage für Menschen mit Demenzerkrankungen



Wohnungen im ehemaligen Wirtschaftsgebäude

