

Städtebauliches Werkstattverfahren Waldowallee

Dokumentation des Planungsforums #2 zum Neubauvorhaben auf dem HOWOGE-Grundstück an der Waldowallee 115–117/ Köpenicker Allee 146–162/Rheinsteinstraße 70

Donnerstag, 28.01.2021, 17.00 bis 19.10 Uhr (via Webex)

Am 28.01.2021 fand das Planungsforum #2 als Online-Workshop statt. Rund 80 Personen haben an der Videokonferenz teilgenommen.

Im Folgenden werden die Inhalte des Abends zusammenfassend dargestellt. Die Dokumentation, die Präsentationen der Referent:innen – soweit freigegeben – sowie alle bis zum 28.01.2021 eingegangenen Wortmeldungen aller Beteiligten (Chat-Beiträge und Wortmeldungen im Planungsforum #2, Beiträge auf der Online-Präsenz) können Sie hier online abrufen.

Einführung und Begrüßung

Marie Neumüllers vom Partizipationsbüro Urbanizers begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmer:innen. Nach einer Einführung in das Programm und einer Einordnung des Planungsforums #2 in den Gesamtzeitplan dankt sie explizit den vier Planungsteams sowie den vier Pat:innen für ihre Teilnahme am Planungsforum #2. Die Pat:innen spielen für die Öffentlichkeit und den Informationsfluss eine wichtige Rolle, da sie ebenfalls an den Werkstätten mit den Planungsteams teilnehmen. Sie betont erneut, dass es sich bei dem gesamten Beteiligungsprozess um ein freiwilliges, informelles Öffentlichkeitsbeteiligungsformat handelt, mit dem sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH an die Bürger:innen richtet. Es ist kein formelles Verfahren nach Baugesetzbuch.

Vorstellung des Grundstücks und der Planungsaufgabe

Marc Steinmetz vom Büro a:dks, das in diesem städtebaulichen Werkstattprozess die Verfahrenskoordination innehat, stellt im Rahmen eines kurzen Inputs das Werkstattgebiet und die Aufgabenstellung für die Planungsteams vor. Er beschreibt die Lage des Grundstücks, die Prägung durch Gebäude des ehemaligen Staatlichen Amts für Atomicherheit und Strahlenschutz (SAAS) und des Bundesamts für Strahlenschutz (BfS) und stellt die Besonderheit der vorhandenen Vegetationen und Biotopflächen auf dem Grundstück heraus.

Die vier Planungsteams haben die Aufgabe, ein Zielkonzept für das zukünftige Wohnquartier zu entwickeln. Dabei soll Bezug zur bestehenden Bebauung im Umfeld genommen werden. Geplant werden soll ein autofreies Quartier mit 350 Wohnungen. Auch ein Schulbau ist bei den Planungen zu berücksichtigen, der Schulstandort ist jedoch nicht Bestandteil der Bearbeitung im Werkstattverfahren. Die Erschließung des Quartiers zu Fuß und mit dem Fahrrad sowie die Einbindung bzw. ein Teilerhalt von mind. 1,4 Hektar der Waldflächen sowie Berücksichtigung der Biotopflächen sind wichtige Elemente der Aufgabenstellung. Das ehemalige Hörsaalgebäude des SAAS ist nach aktuellem Stand aus Gründen des Denkmalschutzes in das Konzept zu integrieren. In Vorbereitung auf die Konzeptwerkstatt waren verschiedene Varianten vorgegeben, an denen sich die vier Planungsteams bei der Erstellung ihrer Konzepte orientieren konnten:

- Variante A, in der mit einem Abriss des ehemaligen Bettenhauses geplant wird;
- Variante B mit einem Erhalt des Bettenhauses;
- Variante C, die die Nutzungsanordnung von Schulbau und Wohnungsbau spiegelverkehrt für die Seiten Waldowallee und Köpenicker Allee angeordnet zeigt.

Im Anschluss an die Präsentation von Marc Steinmetz werden die vier verschiedenen Konzepte durch Vertreter:innen der Planungsteams vorgestellt. Alle Teams befinden sich noch am Anfang der Bearbeitungsphase und haben bis zum jetzigen Stand mehrere Varianten erarbeitet. Im Laufe des Verfahrens werden sie sich auf einen Entwurf konzentrieren und die diesbezüglichen Planungen konkretisieren.

Konzeptvorstellung durch das Planungsteam Eckert Negwer Suselbeek Architekten BDA mit Freiraumplanung Wolf

Hubertus Negwer fasst zu Beginn seiner Präsentation die hohen Ansprüche an das Werkstattgebiet zusammen. Zu diesen gehören der Erhalt des Waldbestands mit großen Eichen im Zentrum des Grundstücks und das Trockenrasenbiotop. Das Planungsteam reagiert auf die Aufgabenstellung mit einer Analyse der möglichen Verteilung der Bauvolumina im Werkstattgebiet: einer offenen und einer geschlossenen Bebauung im Südwesten des Grundstücks. Bei einer offenen Bebauung ergibt sich eine hohe Geschossigkeit von sechs Geschossen, bei geschlossener Bebauung sind es drei bis vier Geschosse. Sie leiten aus diesen Möglichkeiten einen Entwurfsvorschlag ab, in dem vier- bis sechsgeschossige Zeilenbauten im Norden einen großzügigen Grünraum flankieren und somit das „Wohnen im Park“ ermöglichen. So ergibt sich eine durchgehende Grünfläche zwischen Waldowallee und Köpenicker Allee. Mit einer Integration der Schule in das ehemalige Bettenhaus sieht das Planungsteam eine Verlagerung der Schule in den Südwesten mit einer günstigeren Anbindung an den S-Bahnhof und das Zentrum Karlshorst vor.

Konzeptvorstellung durch das Planungsteam Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH mit capattistaubach urbane Landschaften Landschaftsarchitekt und Architekt PartGmbH

Markus Penell berichtet, dass sich das Planungsteam für ein Konzept mit einer offenen Bauweise entschieden hat. So soll ein neues Quartier mit eigenem Charakter entwickelt werden, das gleichzeitig Bezüge aus der Umgebung aufnimmt. Das neue Quartier soll aus zueinander versetzten Punkthäusern bestehen, die sich in ihrer Geschosshöhe unterscheiden. Dabei sollen die innen liegenden Gebäude sechs Geschosse haben, während die äußeren, zum Bestand hin orientierten Gebäude aus vier bis fünf Geschossen bestehen sollen. Am Eingang zur Waldowallee bildet sich ein Platz aus, an dem Gewerbenutzungen angeordnet werden. Der zentrale Bereich bleibt somit frei für die Trockenrasenfläche und den Wald. Der Wunsch ist eine lichte, luftige Bebauung, in der das Grün an die Häuser heranreicht und ein größtmögliches Stück Wald im urbanen Raum erhalten bleibt. Das geplante Wegenetz wird Teil eines Wiesenparks und besteht aus Parkwegen, auf denen Fußgänger und Radfahrer Priorität haben. Das Planungsteam bewertet die Bestandsgebäude als spannend, fragt sich aber, welche Funktion diese Gebäude haben könnten, weil sie sich als Wohngebäude nicht eignen und eher eine Sonderwohnform oder soziale Nutzung zulassen. Im Erdgeschoss benötige man einen Durchgang oder Durchblick, um die Verriegelung durch das Gebäude aufzubrechen und das Quartier nach außen zu öffnen.

Konzeptvorstellung durch das Planungsteam ROBERTNEUN™ Architekten mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin

Nils Buschmann stellt den Entwurf vor und erklärt, dass es dem Planungsteam im ersten Schritt um eine stadträumliche und gebäudevolumetrische Annäherung ging, die auf den Besonderheiten des Ortes aufbaut. Sie sehen dabei den Baum-, Grün- und Gebäudebestand als schützenswert an. Das Konzept basiert auf zwei Besonderheiten: Zum einen haben die Wald- und Grünflächen das Potenzial, einen zentralen Stadtraum auszubilden, gleich einem zeitgenössischen Nutzpark mit vielfältigen Angeboten. Hier könnten Nachbarschaftsgärten, Spielplätze, Außenflächen der Schule und ein Waldspielplatz unterkommen. Zum anderen kann das heterogene Bestandsensemble mit Neubauten ergänzt werden und den Waldgarten umschließen. So soll der Bereich um die Poliklinik, inklusive der Neubauten, durch die Funktion Wohnen geprägt sein. Die ergänzenden Bauten sollen den Rand des Feldes formulieren, um eine Eingangssituation zu schaffen und möglichst viel Grünraum zu erhalten.

Durch kompakte Baukörper und eine Positionierung dieser Bauten an den Außenflächen des Areals entstehen Zonierungen für die Schule im Osten, Wohnen im Westen, öffentliches Spielen im Zentrum und Sportfunktion der Schule im Norden.

Konzeptvorstellung durch das Planungsteam roedig . schop architekten PartG mbB mit TDB Landschaftsarchitektur

Christoph Roedig stellt drei verschiedene Varianten einer Bebauung auf dem Grundstück vor. Die erste Variante enthält eine schachbrettartige, lockere und offene Wohnbebauung im Westen, einen zentralen Grünraum in der Mitte und eine Schule mit Sporthalle im Norden sowie einen Quartiersplatz im Süden des Areals. Auf diesem sind ein Mobility Hub sowie Gewerbe- und Büronutzung vorstellbar. Angedacht ist eine Durchwegung von der Andernacher Straße zur Köpenicker Straße sowie von der Honnefer Straße über das Grundstück und ein Anschluss an den Rheinsteinkamp.

In der zweiten Variante wird das Bettenhaus erhalten, die Bebauungsstruktur besteht aus drei längeren Gebäuderiegeln im Anschluss an die Bestandsgebäude und lockerer Bebauung im Nordwesten. Hier ist die Waldfläche wieder zentral, das Bettenhaus wird durch einen zweigeschossigen Holzbau aufgestockt, um Dichte zu schaffen. Die Durchwegung erfolgt wie bei Variante 1.

In einer dritten Bebauungsvariante dominiert das Konzept des „Wohnens im Wald“. Hier wird die Schule in den Westen gelegt und mit elf- bis zwölfgeschossigen Punkthochhäusern im Osten Wohnraum geschaffen. Hierbei würde sich das Wohnen auf nur fünf kompakte Baukörper verdichten und eine sehr große Waldfläche auf dem Gebiet erhalten bleiben. Eine Erschließung für Schule und Wohnbauten wird mitgedacht.

Digitale Diskussionsrunden

Im Anschluss werden die vorgestellten Konzepte in vier digitalen Kleingruppen diskutiert. Die Planungsteams wechseln alle zehn Minuten die Kleingruppe. Somit erhalten alle Teilnehmer:innen die Möglichkeit, an jedes der vier Planungsteams Fragen zu richten. Nach diesen Diskussionsrunden erfolgte eine Zusammenfassung des Feedbacks an die Planungsteams durch die vier Pat:innen, die jeweils ein Planungsteam durch die Kleingruppen begleitet haben.

Im Folgenden wird das Feedback, das die Planungsteams in den Kleingruppen erhalten haben, zusammengefasst dargestellt.

Eckert Negwer Suselbeek Architekten BDA mit Freiraumplanung Wolf

Zentrales Feedback der Bürger:innen an das Planungsteam

- + Idee, Schulgebäude in das Bettenhaus/die Poliklinik zu integrieren
- Baukörper zu massiv, Geschosshöhen (Kontrast zur Umgebung zu groß)
- ? Viele Rückfragen zu Parkmöglichkeiten
- ? Erschließung des Quartiers, Vermeidung von Durchgangsverkehr
- /+ Diskussion zum Schulstandort und damit verbundenem Verkehr
- ? Fragen zu Pausen-/Freizeitflächen der Schule (Lage und Verknüpfung mit Wald/Biotopfläche)
- + Nähe von Natur und Wohnen, Größe der Freifläche
- Kritik an Überbauung des Waldes

Das Konzept des Planungsteams Eckert Negwer Suselbeek Architekten BDA mit Freiraumplanung Wolf ist das einzige, das eine Integration der Schule in das ehemalige Bettenhaus vorsieht. Dieser Vorschlag wird von vielen Bürger:innen positiv bewertet. Die Anbindung an diesen Schulstandort wird jedoch kontrovers diskutiert. Während einige Bürger:innen die Meinung vertreten, dass die Schule, wie in diesem Konzept, im Westen des Areals besser erschlossen werden könne, wird von anderer Seite angemerkt, dass die Erschließung über die Waldowallee verkehrstechnisch nicht geeignet sei. Durch eine weitere Schule in der Umgebung sei das Verkehrsaufkommen bereits jetzt sehr hoch.

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung wird eine Kritik an der zu hohen Geschossigkeit laut. Es wird kritisiert, dass sich die Bebauung durch ihre massiven Baukörper nicht in die Nachbarschaft einfüge.

Im Konzept dieses Planungsteams befindet sich zwischen der Wohnbebauung im Norden und den Nutzungen im Süden des Areals eine große Freifläche. Diese große Freifläche und die allgemeine Nähe von Natur und Wohnen wird von den Bürger:innen positiv bewertet. Eine deutliche Kritik wird jedoch an der teilweisen Überbauung des Waldes geäußert, die im Konzept zu sehen ist.

Bezüglich der Mobilität und Wegeführung bleiben in den Diskussionsrunden noch einige Fragen offen. So wird vermehrt die Frage nach ausreichenden Parkmöglichkeiten gestellt. Auch die Funktion der zentralen Durchwegung mittig durch das Areal wird thematisiert. Das Planungsteam erläutert, dass es sich hierbei um keine Durchgangsstraße mit Durchgangsverkehr handele, sondern nur um die notwendige Erschließung der Häuser.

Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH mit capattistaubach urbane Landschaften Landschaftsarchitekt und Architekt PartGmbH

Zentrales Feedback der Bürger:innen an das Planungsteam

- + Modell fügt sich in die Nachbarschaft ein
- Zu hohe Geschosshöhen, vor allem im inneren Ring

- >> Ein gesicherter Radweg zur Schule wird gewünscht. Schulkinder müssen an der Rheinstraße einmal um das Gebiet fahren
- >> Volumen Schulbau sollte ausreichend sein, Großspielfeld wichtig
- ? Wird der Wald wegetechnisch nicht erschlossen?
- + Sehr positiv, dass der Wald wirklich geschützt werden soll
- Parkplätze in den Nebenstraßen sowie die Lkw-Durchwegung zum BfS über die Andernacher Straße
- ? Wo befindet sich der Eingang der Tiefgarage?

Das durch das Planungsteam Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH mit capattistaubach urbane Landschaften gezeigte Konzept wird von vielen Bürger:innen positiv bewertet.

Insbesondere im Themenbereich Mobilität und Wegeführung bleiben jedoch noch einige wenige Fragen offen.

Besonders markant im Entwurf dieses Planungsteams ist eine gestaffelte Geschossigkeit, wobei die Geschosshöhe der Gebäude von innen nach außen abnimmt. Diese zur Straße hin abgestaffelte Geschosshöhe wird von vielen Bürger:innen als positiv bewertet, da sich das Modell so gut in die Umgebung einfügt. Nichtsdestotrotz ist die Geschossigkeit ein Thema, über das viel diskutiert wird. Insbesondere die Bebauung im inneren Ring erhält viel Kritik, da sie mit bis zu sechs Geschossen geplant ist.

Die vorgesehene Durchwegung des Quartiers, insbesondere des Waldes, wirft zunächst Fragen auf. Nach weiteren Ausführungen des Planungsteams wird vor allem die geringe Durchwegung des Waldes und der damit einhergehende Schutz des Grünraums gelobt.

Ein weiteres wichtiges Thema in den Diskussionen in den Kleingruppen ist der Pkw-Stellplatzbedarf. Die Konzepte des Planungsteams sehen, neben der Errichtung einer Tiefgarage auf dem Gelände, einige Stellplätze in den Seitenstraßen des Areals vor, was von den Bürger:innen aufgrund einer aktuell bereits sehr angespannten Stellplatzsituation stark kritisiert wird. Auf Nachfrage wird deutlich, dass das Stellplatzkonzept noch nicht im Detail ausgearbeitet ist und eventuell auch weitere zentrale Parkmöglichkeiten denkbar sind.

Auch die Anbindung an die Schule wird in diesem Kontext thematisiert. Vonseiten der Bürgerschaft wird darauf hingewiesen, dass aktuell kein gesicherter Radweg zur Schule vorhanden sei und die Schüler:innen an der Rheinstraße einmal um das Gebiet herumfahren müssten.

ROBERTNEUN™ ARCHITEKTEN mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin

Zentrales Feedback der Bürger:innen an das Planungsteam

- + Die Geschosshöhe geht kaum über vier Geschosse
- + Ergänzungsbau und Poliklinik zur Wohnnutzung inkl. Erschließung
- ? Inwiefern wird der Lärmschutz gewahrt? Schule und Sportplatz sowie hohe Gebäude (Rückschall) werden Lärm produzieren
- ? Wie erfolgt die Erschließung und Wegeführung?
- + / - Positiv, dass der Schulbau so gestellt wird, dass Grün- und Freiflächen maximal erhalten bleiben. Allerdings scheint der Grünraum durch die verschiedenen Nutzungen auch zerstückelt.
- ? Entsprechen die Abstandsflächen den gesetzlichen Vorgaben?

Der vom Planungsteam ROBERTNEUN™ ARCHITEKTEN mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin gezeigte Entwurf wird generell positiv bewertet, lässt aber auch noch einige Fragen offen. Der Ansatz, die Besonderheiten und Ressourcen auf der Fläche (Grünflächen, hier insbesondere der Wald, aber auch der Gebäudebestand) zu schützen und aktiv ins Konzept einzubeziehen, wird positiv bewertet.

Die kompakten Baukörper ermöglichen es, die geforderten Wohneinheiten größtenteils bei einer Gebäudehöhe von bis zu vier Geschossen unterzubringen. Die im Vergleich zu den anderen Planungsteams eher geringe Gebäudehöhe wird einerseits positiv bewertet. Andererseits wird bemängelt, dass sich die Baukörper in ihrer Proportion nicht der Umgebung anpassen. Auf Nachfrage wird deutlich, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken noch nicht im Detail ausgearbeitet sind.

Die Poliklinik möchte das Planungsteam nach Möglichkeit zur Wohnnutzung erhalten. Ein im Süden parallel zur Poliklinik verlaufender Ergänzungsbau ermöglicht die für eine Wohnbebauung zusätzlich notwendigen Erschließungsmöglichkeiten durch Verbindungen der zwei Baukörper.

Den Schulbau stellt das Planungsteam so, dass Grün- und Freiflächen maximal erhalten bleiben. Die große Waldfläche wird sehr positiv aufgenommen. Kritisch angemerkt wird aber auch, dass der Grünraum durch die verschiedenen Nutzungen „zerstückelt“ erscheint. Bezüglich des Lärmschutzes wird es als positiv bewertet, dass die Schule

möglichst weit weg von der Wohnbebauung geplant wird. Einige Bürger:innen regen jedoch an, dass bei den weiteren Planungen der Lärmschutz verstärkt mitgedacht werden solle, da insbesondere auch hohe Gebäude in der Nähe der Schule einen Rückschall verursachen würden.

Eine Frage, die bei den Bürger:innen offen bleibt, ist die Erschließung des Areals. Das Planungsteam möchte das Werkstattgebiet generell autofrei gestalten, ein genaues Konzept für die Erschließung und Wegeführung gebe es jedoch noch nicht. Es sei jedoch davon auszugehen, dass das Gelände von außen erschlossen werde, da sich auch die Wohnbebauung am Rand des Grundstücks befindet. Stellplätze sollen konzentriert an einer Stelle entstehen. Von den Bürger:innen wird der Wunsch geäußert, die Parkflächen (halb)unterirdisch einzurichten.

roedig . schop architekten PartG mbB mit TDB Landschaftsarchitektur

Zentrales Feedback der Bürger:innen an das Planungsteam

- + Schachbrettartige Aufteilung der Wohngebäude
- >> Geringe Geschossigkeit wird bevorzugt
- Wohnblöcke und Dichte
- + Mobility Hub mit Parkhaus
- + Geringe Durchwegung für den Autoverkehr
- + Starke Durchwegung für Fuß- und Radverkehr
- + Schulhof im Wald
- + Viel Grünfläche
- >> Schutz des Biotops beachten

Zu allen drei vorgestellten Varianten dieses Planungsteams geben die Bürger:innen ihr Feedback. Insbesondere Variante 1 und 2 werden in den Kleingruppen erneut diskutiert, während Variante 3 „Wohnen im Wald“ mit bis zu zwölf Vollgeschossen bei vielen Teilnehmer:innen auf Ablehnung stößt. Eine geringere Geschossigkeit wird auch bei den Varianten 1 und 2 bevorzugt. Die geplanten Blöcke und die Dichte der Bebauung werden von Teilnehmer:innen kritisiert, von anderen wird die schachbrettartige Aufteilung der Wohngebäude begrüßt.

Auf Zustimmung stoßen der vorgesehene Mobility Hub und die Parkgaragen. Diskutiert wird die Durchwegung des Wohnquartiers. Das Planungsteam sieht eine Straße mit 30er-Zone vor; ob diese als öffentliche Straße umgesetzt wird oder zur Erschließung des Quartiersplatzes diene, entscheide allerdings die HOWOGE. Die geringe vorgesehene Erschließung des Quartiers für den Autoverkehr und die starke Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr werden begrüßt.

Das im Entwurf vorgesehene viele Grün, die vorgesehene Aufforstung und der im Wald verortete Schulhof werden von den Bürger:innen positiv bewertet. Andere bevorzugen den Erhalt eines größeren zusammenhängenden Waldbestands.

Kritisiert wird weiterhin, dass der geschützte Trockenrasenbereich in den Varianten 1 und 2 vollständig umbaut ist, es wird befürchtet, dass sich dieser unter den sich verändernden klimatischen Bedingungen nicht erhalten lasse. Nach Angaben des Planungsteams werde der Rasen in jeder Variante umzäunt, um diesen bestmöglich zu schützen.

Abschlusskommentar der HOWOGE

Stefan Schautes, Leiter des Bereichs Neubau der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, dankt allen 80 Teilnehmer:innen inklusive der Planungsteams für die Teilnahme an diesem Planungsforum und die eingebrachte Offenheit, Kritik und Hinweise. Die Themen Geschossigkeit, Volumen der Geschossfläche, Anzahl der Wohnungen, Größe der Schule sowie Rahmenbedingungen in Karlshorst wurden sehr sensibel diskutiert. Er beschreibt, dass es einen großen Schulbedarf in Karlshorst gebe und es eine schnelle Lösung brauche, jedoch erst eine städtebauliche Figur für den Wohnungsbau gefunden werden müsse. Die Schule werde dann in einem nächsten Schritt geplant. Er begrüßt die Entwürfe, die den Wald und die Schutzflächen berücksichtigen. Er betont erneut, dass es sich bei allen Konzepten nur um erste Entwürfe handele und nun weiter ins Detail gegangen werden könne.

Abschlusskommentar Bezirk Lichtenberg

Dietmar Nöske vom Bezirksamt Lichtenberg/Fachbereich Stadtplanung/Gruppenleitung Mittelbereich Lichtenberg/Süd (Stapl E) dankt den vier Planungsteams für die unterschiedlichen und diskursiven Entwürfe mit interessanten Ideenansätzen. Auch die erneute rege Beteiligung der Karlshorster:innen erfreue ihn. Er bewertet die Pläne für

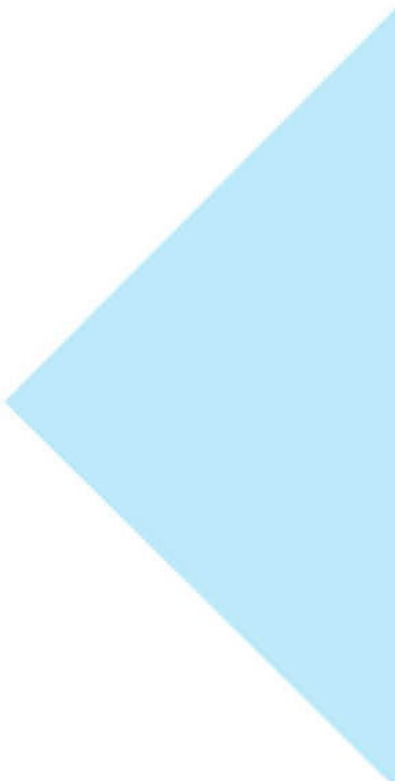
die neue Bebauung mit eigener Identität, einem öffentlichen Charakter und unterschiedlichen Maßstäben als sehr positiv. Außerdem lobt er die Idee von Gemeinschaftsgärten und erklärt, dass er eine verträgliche Geschossigkeit und maßvolle Erschließung bevorzuge. Er weist darauf hin, dass nach Bekanntgabe der Aufgabenstellung das Schulamt Lichtenberg dringenden Bedarf an einem Großspielfeld angemeldet habe, der aus seiner Sicht zwingend zu berücksichtigen sei.

Verabschiedung und Ausblick

Marie Neumüllers beendet das Planungsforum #2 und dankt allen Teilnehmer:innen, allen voran den Pat:innen für ihre Zusammenfassungen und ihr großes ehrenamtliches Engagement. Sie weist darauf hin, dass die Pat:innen ebenfalls an der Konzeptwerkstatt der Planungsteams am 29.01.2021 teilnehmen werden und somit die Stimmen aus der Bürger:innenschaft in die Werkstatt einbringen.

Anhänge

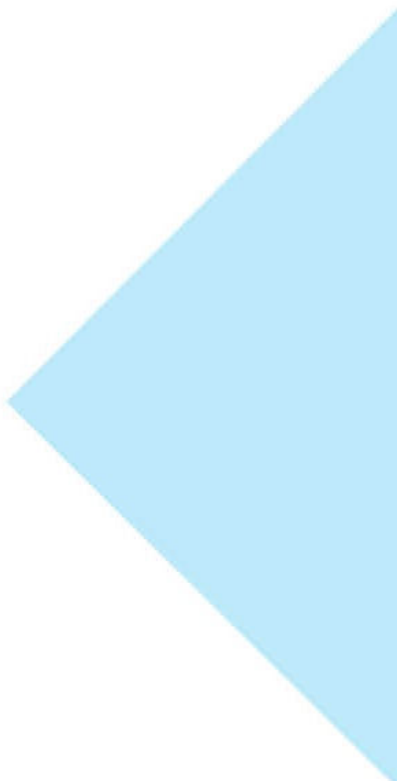
1. Begrüßungs-Präsentation Partizipationsbüro Urbanizers
2. Präsentation Marc Steinmetz (a:dks): Zusammengefasste Aufgabenstellung
3. Präsentation des Planungsteam „Eckert Negwer Suselbeek Architekten BDA mit Freiraumplanung Wolf“
4. Präsentation des Planungsteam „Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH mit capattistaubach urbane Landschaften Landschaftsarchitekt und Architekt PartGmbH“
5. Präsentation des Planungsteam „ROBERTNEUNT M Architekten mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin“
6. Präsentation des Planungsteam „roedig . schop architekten PartG mbB mit TDB Landschaftsarchitektur“
7. Tabellarische Übersicht der Rückmeldungen aus der Online-Präsenz und Planungsforum #2 am 28.01.2021



WALDOWALLEE

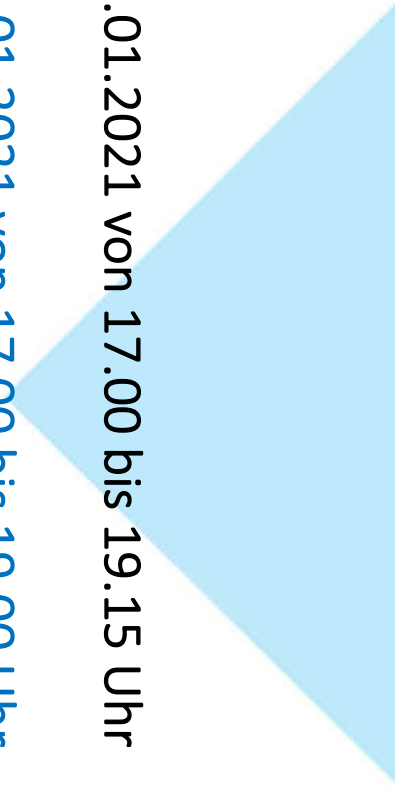
Städtebauliches Werkstattverfahren und Partizipation

Herzlich willkommen zum Planungsforum #2



Begrüßung

Marie Neumüllers, Urbanizers



Zeitplan

Planungsforum#1 am 19.01.2021 von 17.00 bis 19.15 Uhr

Planungsforum#2 am 28.01.2021 von 17.00 bis 19.00 Uhr

Konzeptwerkstatt am 29.01.2021 von 9.30 bis 16 Uhr

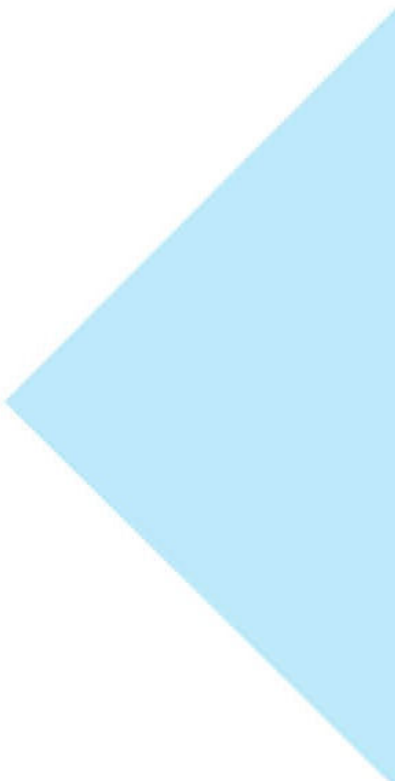
Planungsforum#3 am 24.02.2021 von 17.00 bis 19.00 Uhr

Entwurfswerkstatt am 25.02.2021 von 9.30 bis 16 Uhr

Werkstatt-Endpräsentation am 14.04.2021 von 9.30 bis 13.00 Uhr

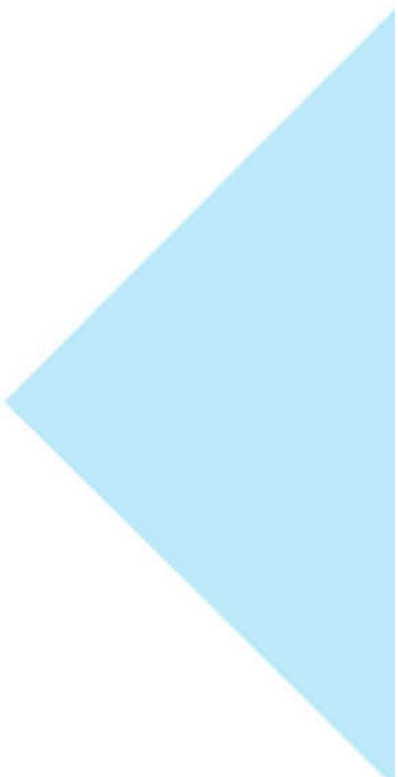
Öffentliche Abschlussausstellung im April/Mai 2021

Programm



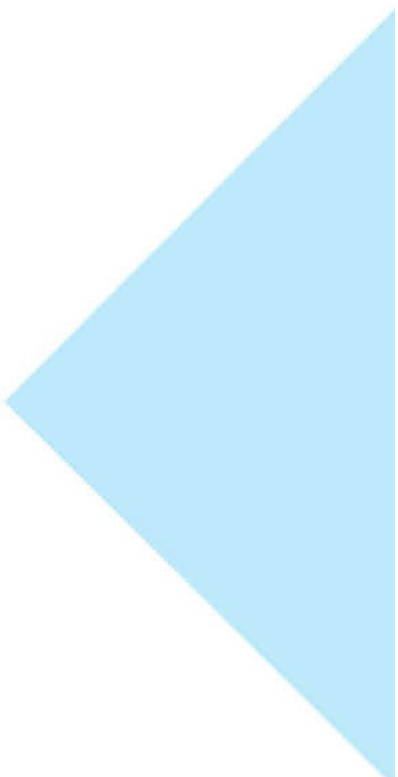
- 17.00 - 17.10 Uhr **Begrüßung durch Moderation**
Marie Neumüllers
- 17.10 - 17.15 Uhr **Kurzinput a:dks**
Marc Steinmetz

Programm



- 17.15 - 17.45 Uhr **Vorstellung der vier Entwürfe**
ENS Architekten BDA, Berlin
Ortner & Ortner Baukunst, Berlin
ROBERTNEUN ARCHITEKTEN GmbH, Berlin
roedig . schop architekten PartG mbB, Berlin
- 17.45 – 18.35 Uhr **Diskussion der Entwürfe in vier Kleingruppen**

Programm



18.35 - 18.50 Uhr

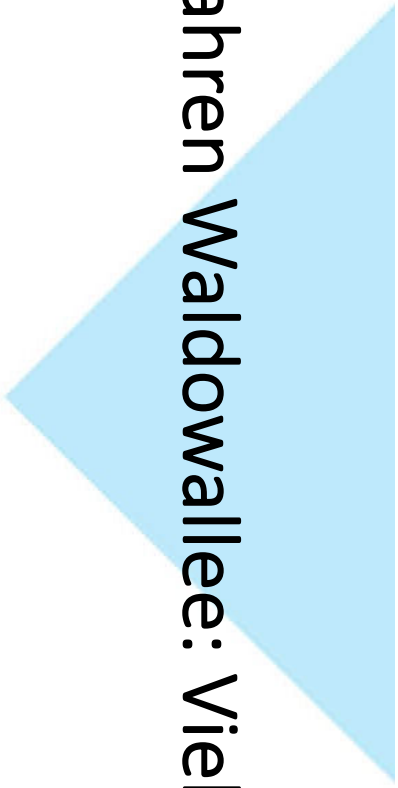
Bericht der Pat:innen aus den Kleingruppen

18.50 - 18.57 Uhr

Frage der Moderation an Herrn Nöske und Herrn Schautes
Was nehmen Sie mit in die morgige Werkstatt?

19 Uhr

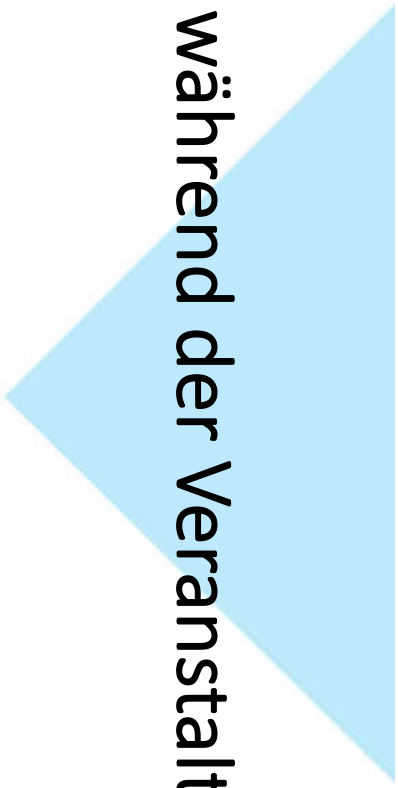
Ende der Veranstaltung



Beteiligungsverfahren Waldowallee: Vielfältige Formate

- Informationsflyer
- Online-Präsenz: eine wachsende Informationsplattform und Ihre Möglichkeit, Anmerkungen und Ideen fortlaufend einzubringen
 - FAQ: Fragen- und Antwortenkatalog
- Die Planungsforen: digitale Veranstaltungen in Zeiten von Corona
- Die Paten: Informationsfluss aus der Öffentlichkeit in die Werkstatt-Termine und wieder zurück
- Öffentliche Abschlussausstellung

Ihre Meinung ist uns wichtig!



Technische Hilfe während der Veranstaltung

Bei Fragen oder Problemen – auch während der
Veranstaltung – können Sie sich telefonisch unter **030 889
22 29 0** oder über den Chat an uns wenden.

STÄDTEBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020 | 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in Abstimmung mit der
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem
Bezirk Lichtenberg von Berlin

AUFGABENSTELLUNG ZUSAMMENFASSUNG / KURZDARSTELLUNG

PANUNGSFORUM 2 - 28.01.2021

erstellt durch

a:dks mainz berlin
Marc Steinmetz
und
BÜRO SCHINDLER FRIEDE
Salomon Schindler

Verfahrensbetreuung Partizipation

Urbanizers – Büro für städtische Konzepte
Xantener Straße 18
10707 Berlin

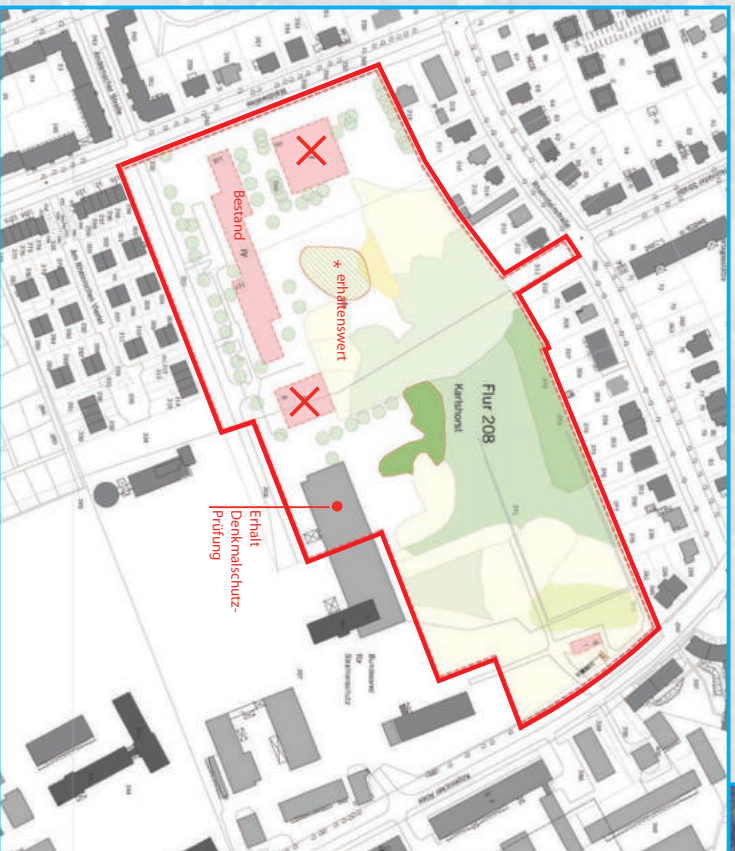
Datum / Stand

28.01.2021

DAS WERKSTATTGEBIET

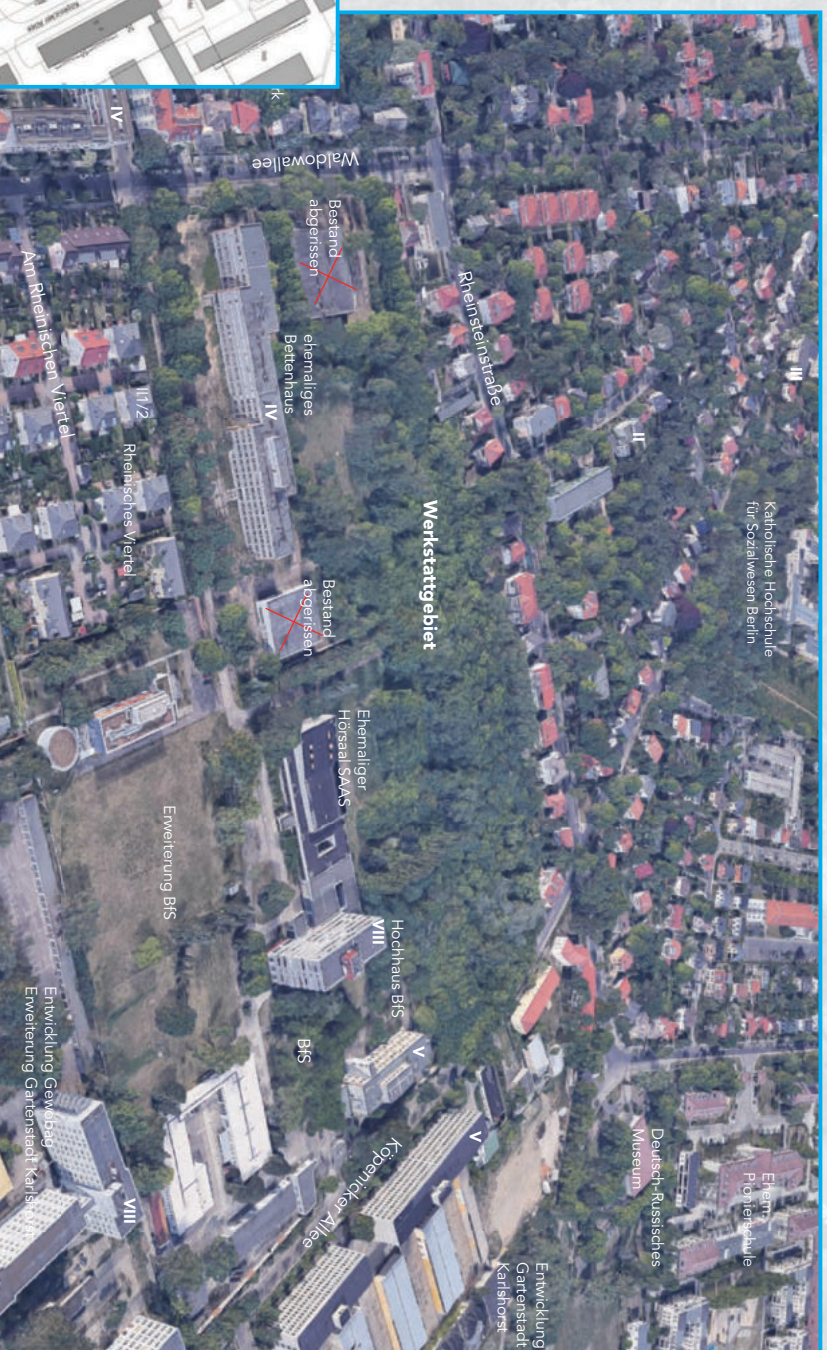
Das Werkstattegebiet umfasst eine Fläche von 68.013 m². Die Geländehöhe beträgt, auch durch unterschiedliche Geländemodulationen während der Nutzung, zwischen 35,0 und 37,5 m ü. NNH.

Das **Werkstattgebiet** ist geprägt von den Gebäuden des **Bundesamts für Strahlenschutz BfS**, dem leerstehenden **Hörsaalgebäude des damaligen SAAS** und dem **Bettenhaus des ehemaligen Poliklinik-Standorts** an der Waldowallee sowie Freiflächen mit unterschiedlichen Vegetationen, darunter ein verwaldeter Teilbereich mittig und im Nordosten des Areals.



DAS WERKSTATTGEBIET IN DER ALK (UMGRIFF / BESTAND / FREIRAUMQUALITÄTEN)

Interne Arbeitsunterlage - nur zur Ansicht - Veröffentlichung untersagt



DAS WERKSTATTGEBIET IM UMFELD

Die **Waldowallee** verläuft **westlich** entlang des Werkstattgebiets.

Die **Köpenicker Allee** bildet die **östliche Grenze** des Werkstattgebiets.

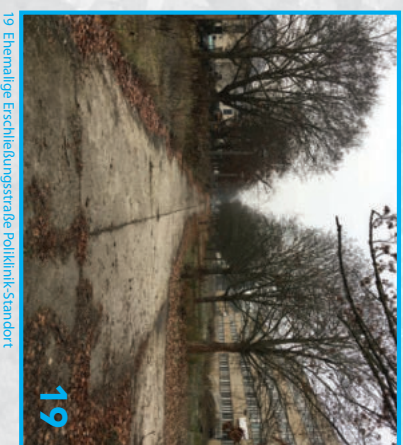
Die nördlich liegende **Rheinsteinstraße** ist weitgehend durch freistehende Wohnbebauungen vom Werkstattgebiet getrennt. Ein unbebautes Flurstück, das zum Werkstattgebiet gehört, bietet hier die Möglichkeit einer Anbindung.

Südlich des Werkstatargebiets an der Waldowallee liegt das **Rheinische Viertel** mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie das Gelände des **Bundesamts für Strahlenschutz BfS**.

BILDER DES WERKSTATTGEBIETS



18



19

19 Ehemalige Erschließungsstraße Poliklinik-Standort



20

20 Blick von Osten auf das Bestandsgebäude Bettenhaus



21

21 Blick von Norden auf das Bestandsgebäude Bettenhaus



22

22 Biotopfläche im zentralen Werkstattgebiet



23

23 Blick von Norden auf das Hörsaalgebäude



24

24 Veraldete Bereiche im Werkstattgebiet



25

25 Blick auf das Hörsaalgebäude und das Hochhaus des BSF



26

26 Nordwestliche Grenze des Werkstattgebiets an der Waldowallee

AUFGABE - WERKSTATTVERFAHREN WALDOWALLEE - KURZÜBERSICHT

Als Eigentümerin der Flächen an der Waldowallee 115 -117, strebt die **HOWOGE** in den kommenden Jahren hier die zeitnahe **Umsetzung eines Wohnquartiers und eines Schulbaus** an.

Im hier beschriebenen **Werkstattverfahren** soll ein **Zielkonzept für das Wohnquartier** gefunden werden, dessen Weiterführung im Anschluss die **Baurechtschaffung ermöglichen** und die **Basis für nachfolgende hochbauliche Qualifizierungsverfahren** bilden soll.

Bei der Bearbeitung soll der **Bezug zu der bestehenden Bebauung im Umfeld** in die Überlegungen einbezogen werden **sowie die projektierten Vorhaben im Umfeld** Berücksichtigung finden.

WOHNUNGSBAU

Die **HOWOGE** strebt die Umsetzung eines **autofreien Wohnquartiers mit 350 Wohnungen** auf dem der Waldowallee zugewandten Teils des Werkstattgebiets an, woraus sich für das Werkstattverfahren eine **Zielgröße von maximal 35.000 m² GF** ergibt. Hier sollen ca. **700 Berliner:innen** wohnen.

Geschossigkeit

Die **HOWOGE** strebt zur Erreichung der erforderlichen Flächen, **unter Rücksichtnahme auf die jeweilige Umgebungsbebauung** eine Umsetzung der Wohnbebauung im **Regelfall mit drei bis fünf Geschossen und in Ausnahmefällen mit maximal sieben Geschossen** an. Die genaue Höhenentwicklung und Baumassenverteilung sowie die entstehende Wohndichte sind Bestandteil der Werkstattaufgabe.

Erschließung

Fuß- und Radwegeverbindungen auf dem Grundstück sollen die **Vernetzung mit dem Umfeld** und den Funktionen auf dem Areal ermöglichen. So soll die **Anbindung an die Schule** und gegebenenfalls umgebender Sportflächen ermöglicht werden, aber auch die **Erschließung und Durchwegung aus den umgebenden Quartieren** gewährleistet sein.

Ziel ist die Umsetzung eines autofreien Quartiers, dem die Anrechnung eines **Stellplatzschlüssels von 0,25** zugrunde liegen soll. Dieser erfordert neben einer effizienten Erschließungsplanung von der Waldowallee voraussichtlich die **Anordnung einer natürlich be- und entlüfteten Tiefgarage für 50 Pkw**. Vorschläge, die eine Tiefgarage vermeiden, werden begrüßt.

SCHULBAU

Der **Schulstandort ist nicht Bestandteil der Bearbeitung im Werkstattverfahren**. Als **Grundlage** der Bearbeitung dient das Ergebnis einer vorliegenden **Einpassplanung der HOWOGE**, das eine Verortungsmöglichkeit für den Bau einer viergeschossigen **Gemeinschaftsschule** mit dazugehörigen Freizeit- und Erholungsflächen, einer **Sporthalle und einem Kleinspielfeld** im östlichen Bereich des Werkstattgebiets zeigt. Falls Veränderungen des Flächenzuschnitts aufgrund des Vorschlags zum Walderhalt notwendig sind, können hier Anpassungen gemäß des Musterraumprogramms vorgenommen werden.

EINBEZIEHUNG / TEILERHALT WALDBESTAND UND BIOTOPE

Das Quartier soll über **qualitativ hochwertige Freiflächen im Umfeld der Wohnbebauung** verfügen, die eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität aufweisen. Die **vorhandenen Vegetationspotenziale und auch Biotopflächen sollen berücksichtigt werden** und deren **Qualitäten in das Freiflächenkonzept aufgenommen** und maximal geschont werden. Bei der Anordnung der Funktionen auf dem Gelände ist der **Bestandserhalt von insgesamt mindestens 1,4 ha Waldflächen** umzusetzen. Um den Kompensationsumfang für die nicht zu erhaltenen Waldflächen zu reduzieren oder ganz zu vermeiden, ist der Effekt umso größer, je wertvoller die zu erhaltenden Bestände sind. Ein Teilbereich der Fläche zur Waldowallee mit einer Größe von **ca. 700 m² ist als geschütztes Biotop eingestuft und darf nicht überbaut werden**.

DENKMALSCHUTZ UND BESTAND

Aus denkmalgeschützterischen Gründen ist das **ehemalige Hörsaal- / und Kongressgebäude** des staatlichen Amts für Atomicherheit und Strahlenschutz der DDR in das **Konzept zu integrieren**.

VARIANTEN IN DER BEARBEITUNG

Die Planungsziele sollen unter der Annahme des **Abbruchs des Bettenhauses** umgesetzt werden.

Städtebauliche Variante B – Bestandserhalt Bettenhaus

Darüber hinaus sollen die Teilnehmenden im Werkstattverfahrens in einer **Variante B den möglichen Erhalt und die Integration des Bestandsgebäudes (Bettenhaus)** der ehemaligen Spezialpolitiklinik in das städtebauliche Konzept untersuchen bzw. darstellen.

Städtebauliche Prüfvariante C – Spiegelung

Zur Überprüfung der städtebaulichen Qualitäten im Rahmen der Konzeptwerkstatt soll in einer **Variante C (skizzenhafte Darstellung)** auch die **Nutzungsanordnung von Schulbau und Wohnungsbau spiegelverkehrt** für die Seiten Waldowallee und Köpenicker Allee angeordnet gezeigt werden.

Andermacher Straße

Im Rahmen der Variantenuntersuchungen soll geprüft werden, ob eine verkehrliche Durchbindung / Durchwegung (auch für Kfz) von der Andermacher Straße über die Flächen der HOWOGE und des BfS möglich ist.

Freiflächen und Ökologie

mindestens 1,4ha Wald erhalten

Gruppe - 7 erhaltenswerte Solitäre 1.300qm

geschütztes Trocken-Biotop 700qm

Wohnungsbau

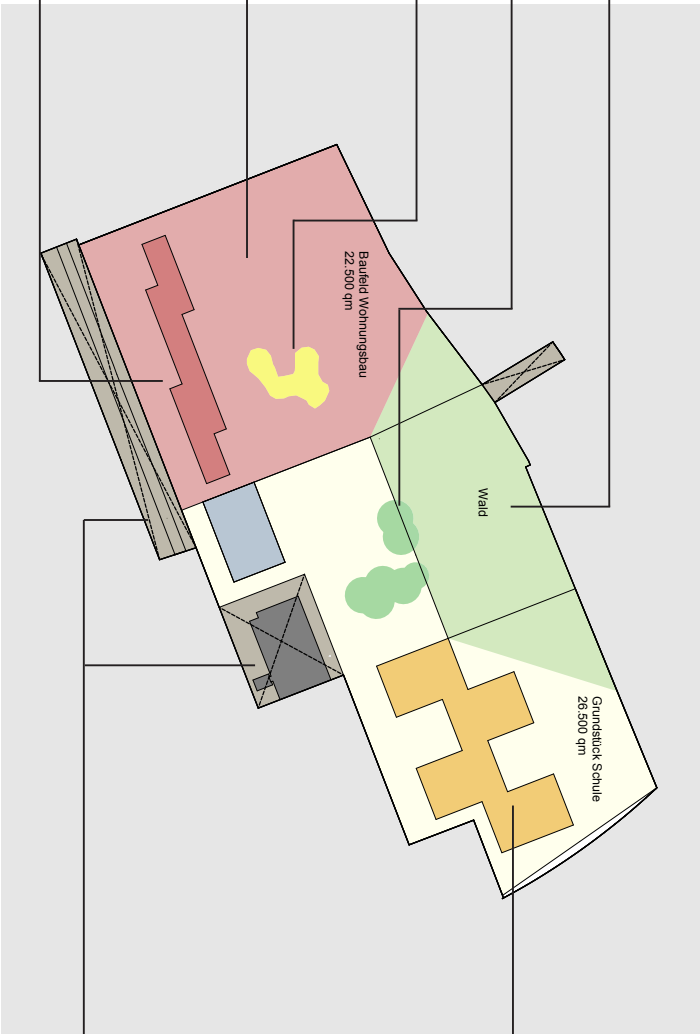
350 Wohnungen Neubau

35.000qm BGF

Bestandsbauten

- Poliklinik mit Bettenhaus, Umbauuntersuchung
- Hörsaal Kantine SAAS, Erhalt

Aufgabenstellung / Vorgaben + Umfeld



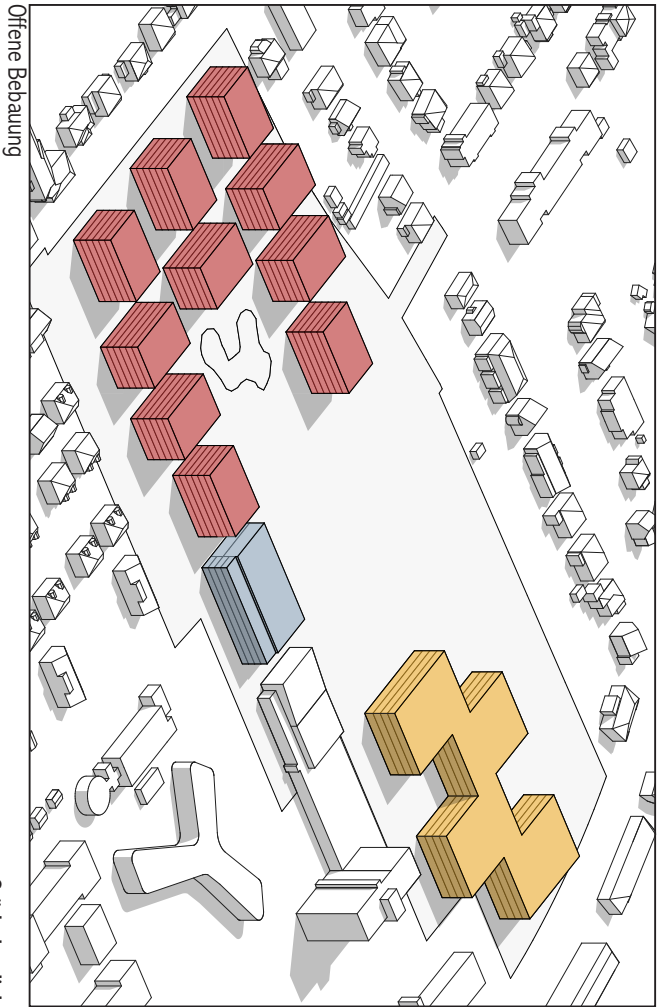
Schule

Bau Gemeinschaftsschule 4-zügig,
Jahrgangsstufen 1-6 / 7-10

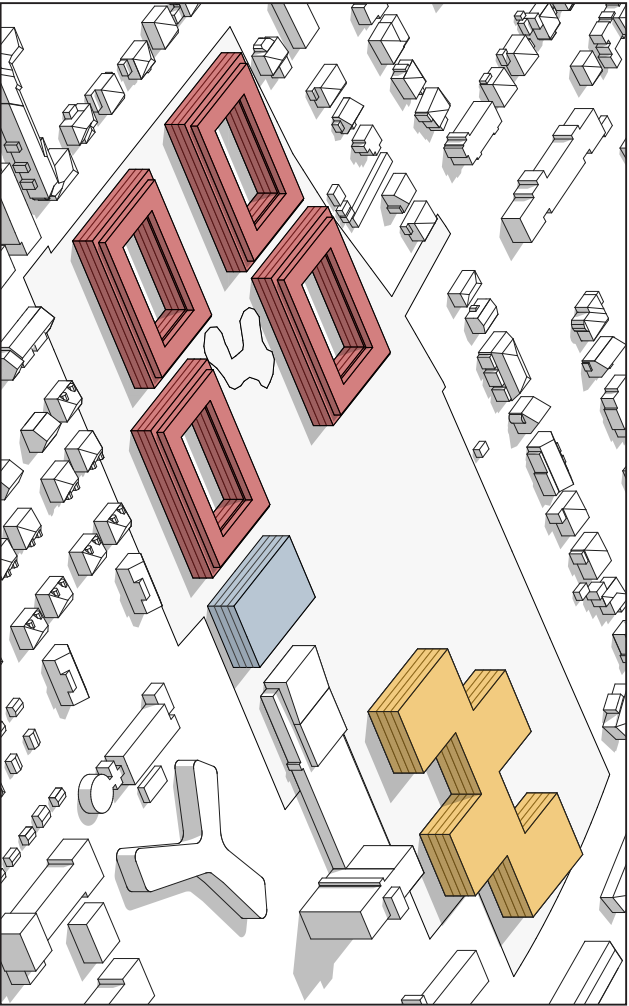
- GF Schulbau 4-geschossig	Soll 4.917qm
- Aussenflächen Schule	Soll 16.240qm
- GF Sporthalle 4 Hallenteile	Soll 2.880qm
- Summe Fläche Schule	Soll 24.037qm

Nicht zu bebauende Flächen

ca. 10.000qm
(Verlängerungen Andernacher Str., Hometer Str.,
Hörsaalgebäude)



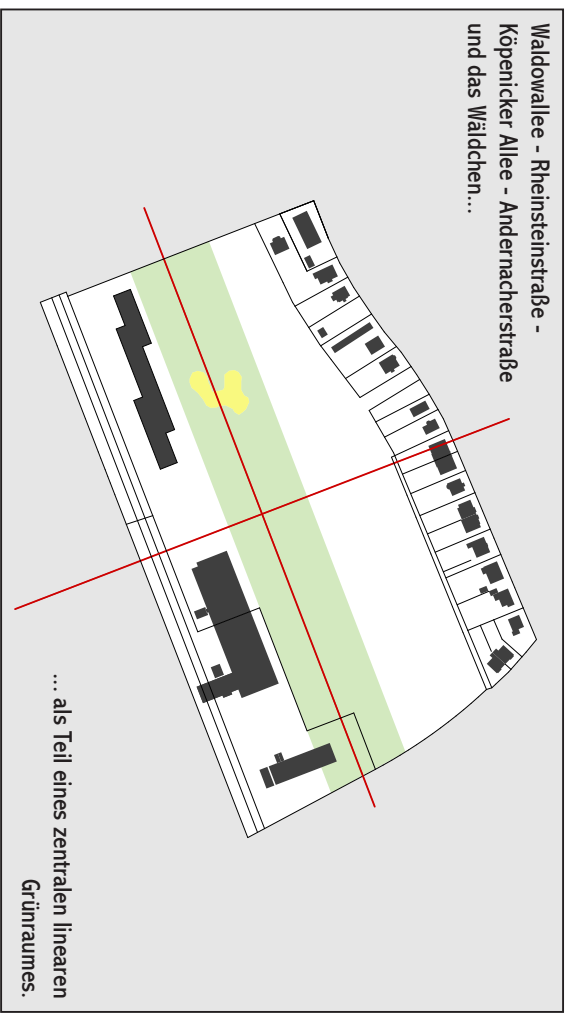
Offene Bebauung



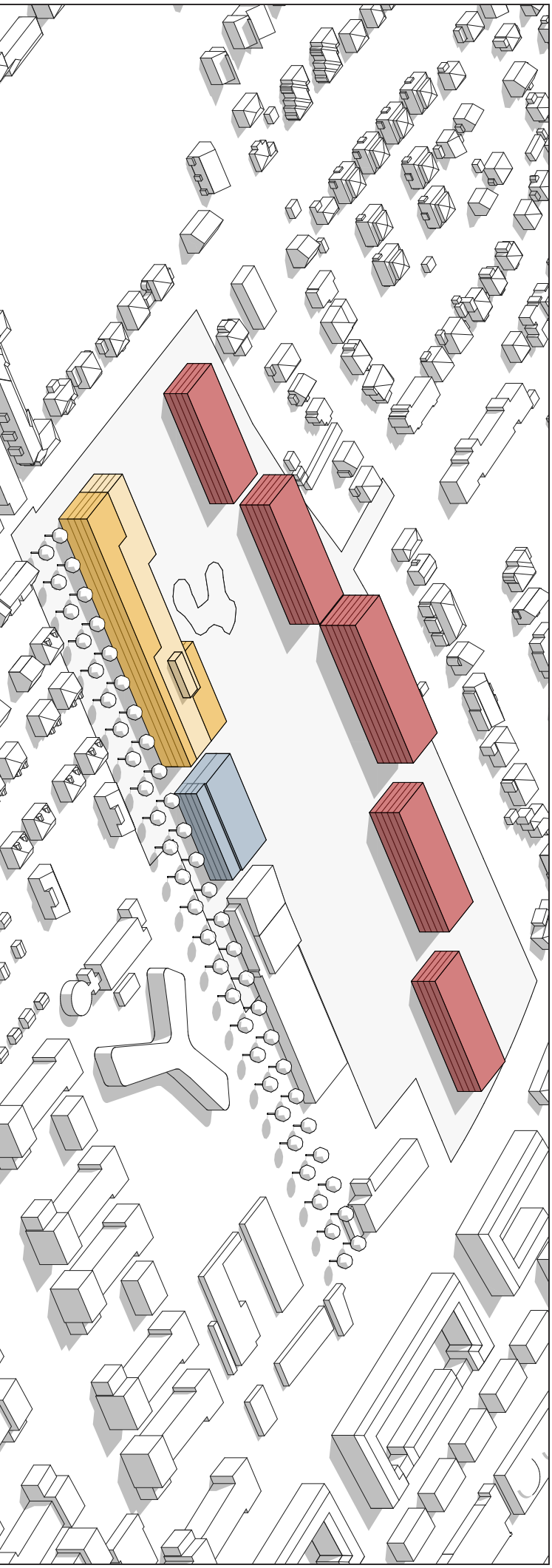
Geschlossene Bebauung



Verbindung zum Umfeld, Karlsruher



Interpretation der Grünanlage

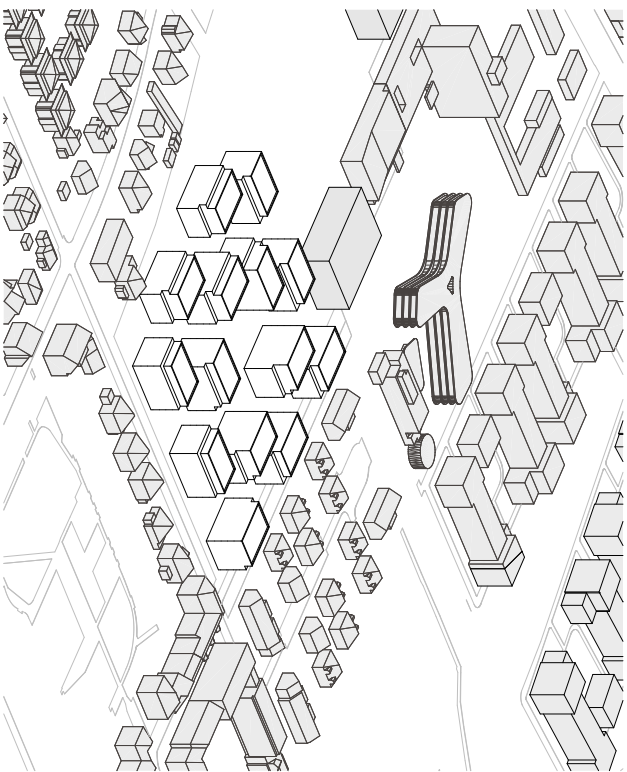


Waldfläche als große zusammenhängende Fläche





Schwarzplan



Anometrie



Konzeptplan

Variante A | Abriss

STÄDTEDBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020|2021

HOWOGE

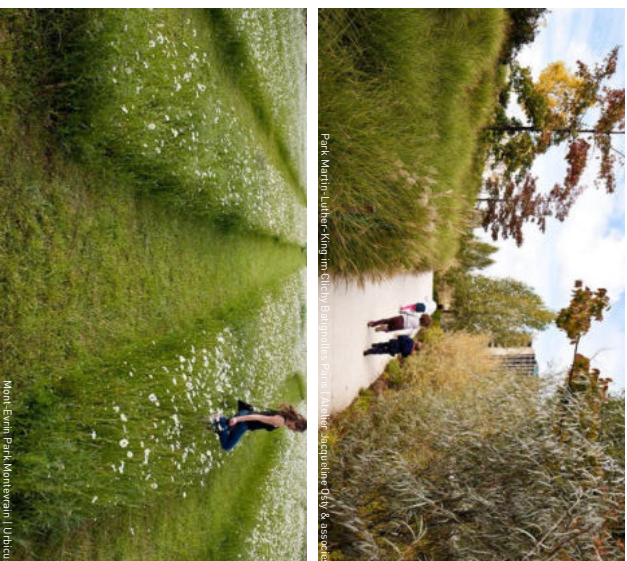


Konzeptplan

HOWOGE

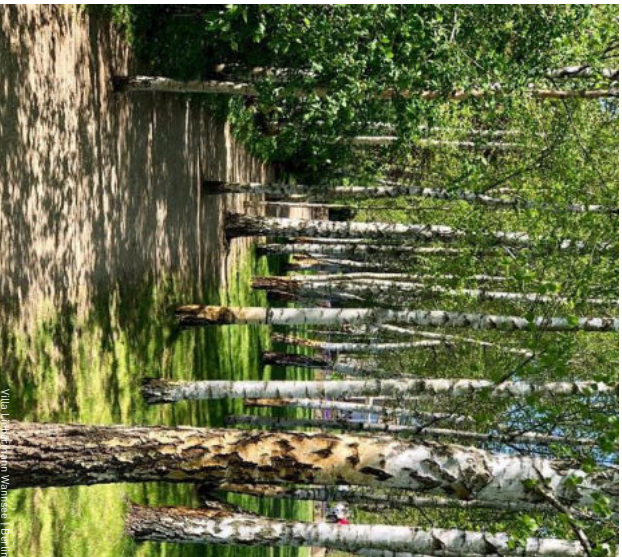
Variante A | Abriss

STÄDTEBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020|2021



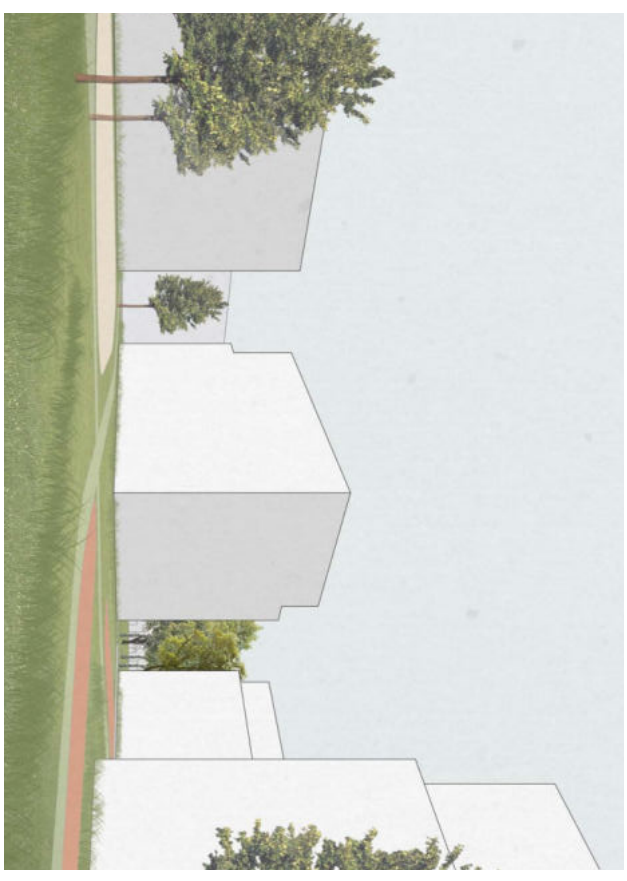
Parkkonzept | Wiesengesellschaft

Wohnungsmittelstand: Berlin, 2009/2010, architekten



Wohnungsmittelstand: Berlin, 2009/2010, architekten

Wohnungsmittelstand: Berlin, 2009/2010, architekten



Blick ins Quartier



Blick in die Waldallee Richtung Norden

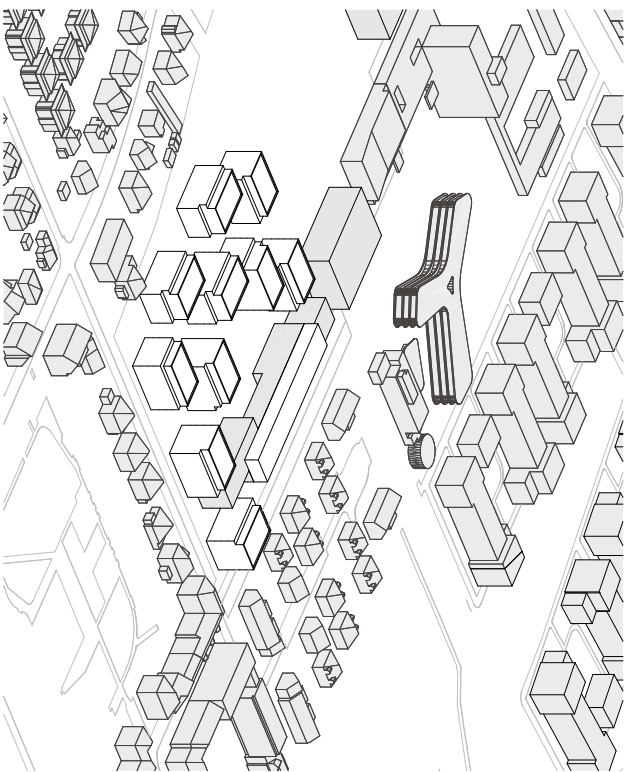
HOWOGE

Wegnetz und Eingangsplatz | Parkwege und Integration Bestandseingänge

STÄDTTEBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020/2021



Schwarzplan



Avonometrie



Konzeptplan

Variante B | Erhalt Bettenhaus

STÄDTEDBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020|2021

HOWOGE



Konzeptplan

HOWOGE

Variante B | Erhalt Bettenhaus

STÄDTEDBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020|2021



Konzeptplan

HOWOGE

Variante C | Spiegelung

STÄDTBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020|2021

ROBERTNEUN™

152 WAL

WALDOWALLEE

STÄDTEBAULICHE WERKSTATT

Planungsforum 2

Konzept

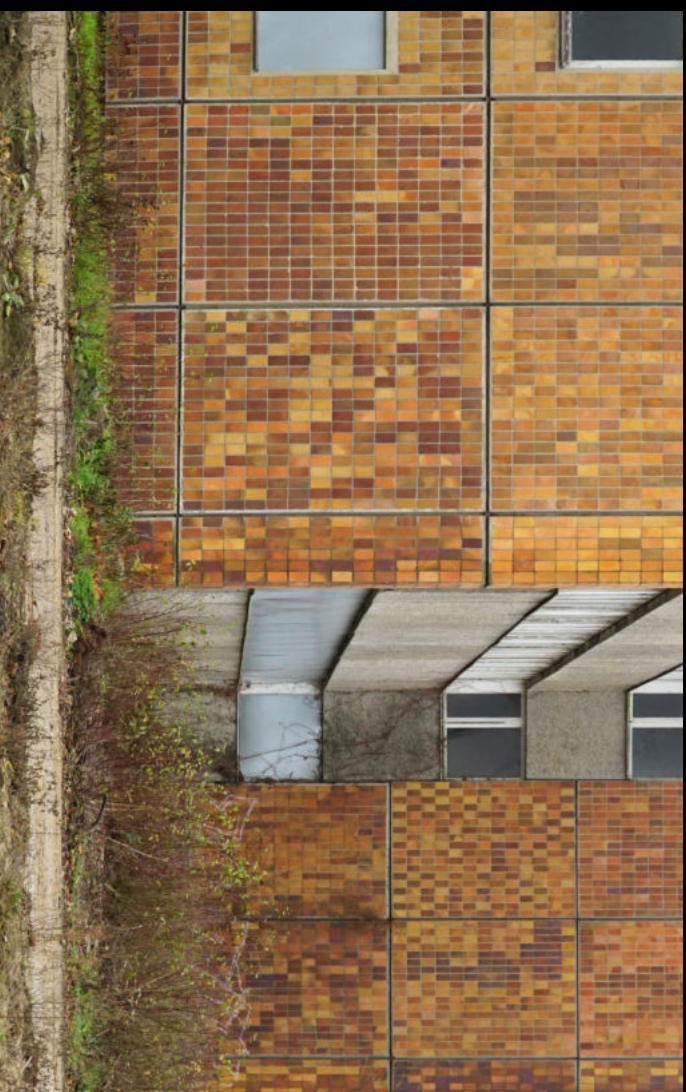
28.01.2021

schützenswerter Baum-/Grünbestand
als zentraler Stadtraum
in der Gartenstadt



als
communal garden
zeitgenössischer Nutzpark
mit vielfältigen Angeboten

umgeben von einem
heterogenen Ensemble
aus Alt und Neu



mit
situativen Ergänzungen
reichhaltiges Miteinander
verschiedener Typologien, Nutzungen und
Architekturen



Waldowallee Waldgarten
schützenswerter Baum- und Grünbestand als Zentrum

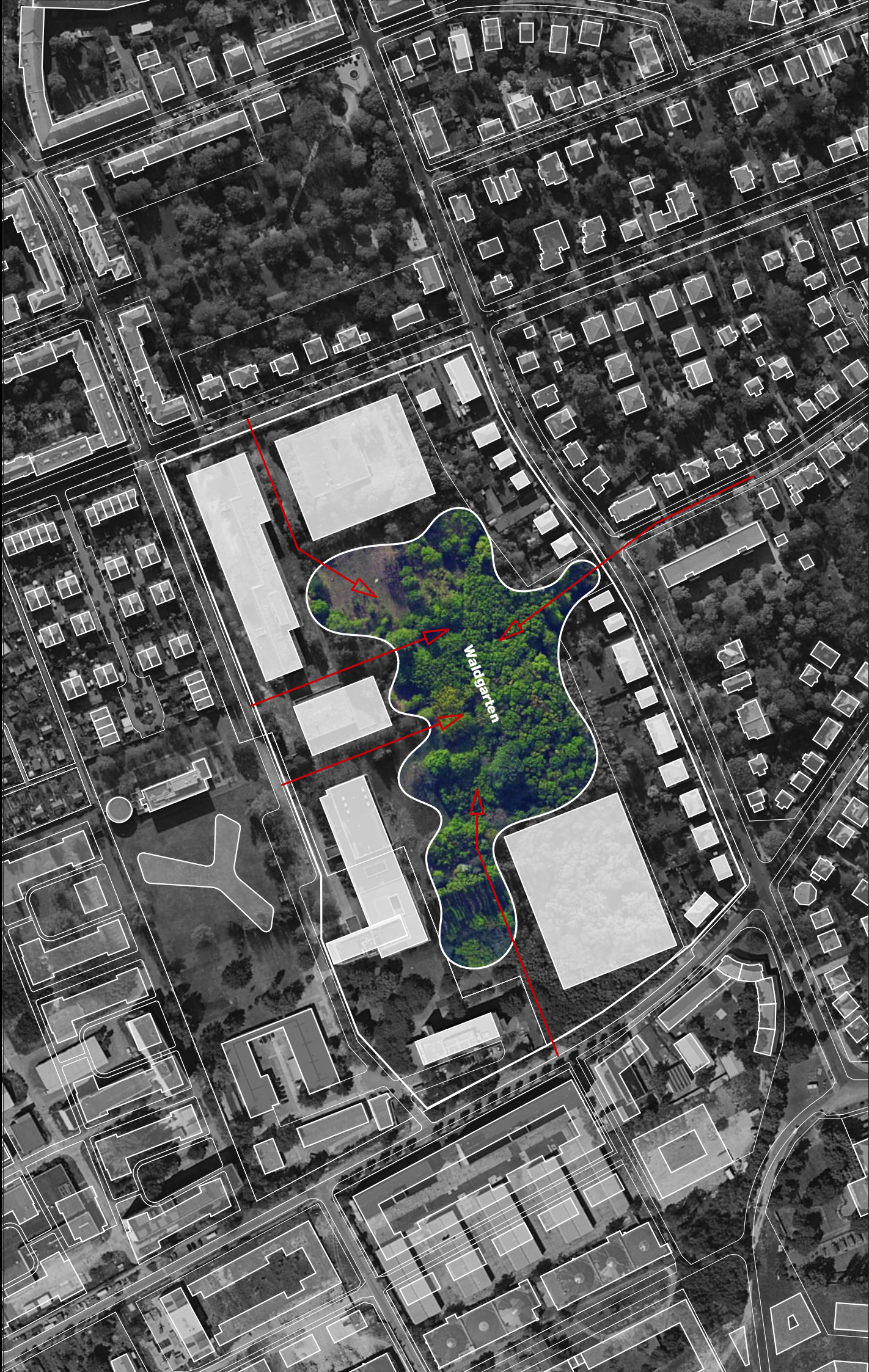


Waldowallee Waldgarten
unvollständiger heterogener Rand



Waldowallee Waldgarten
spezifische lokale Ergänzung des Rands

Waldowallee Waldgarten
öffentliche Zugänglichkeit

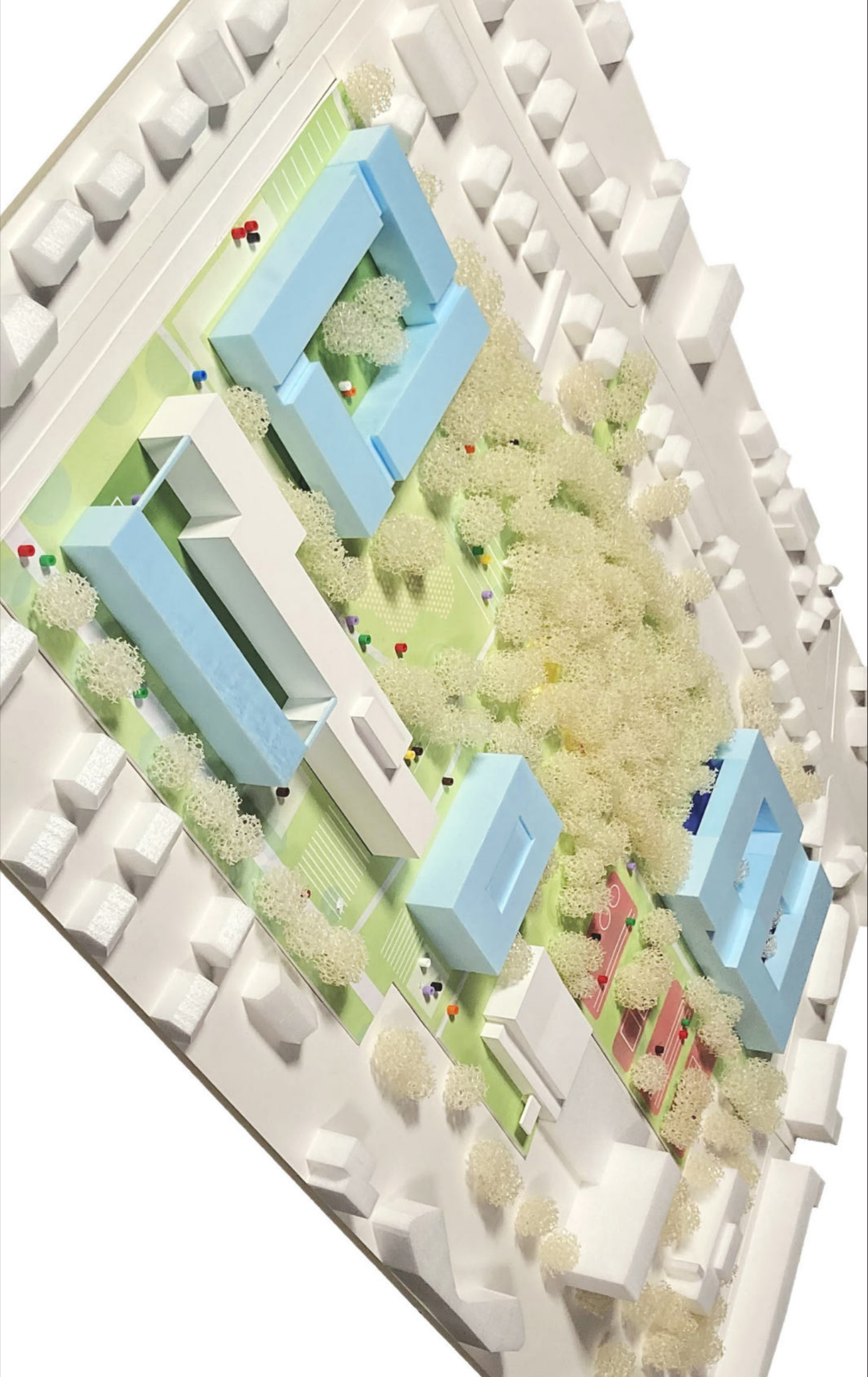




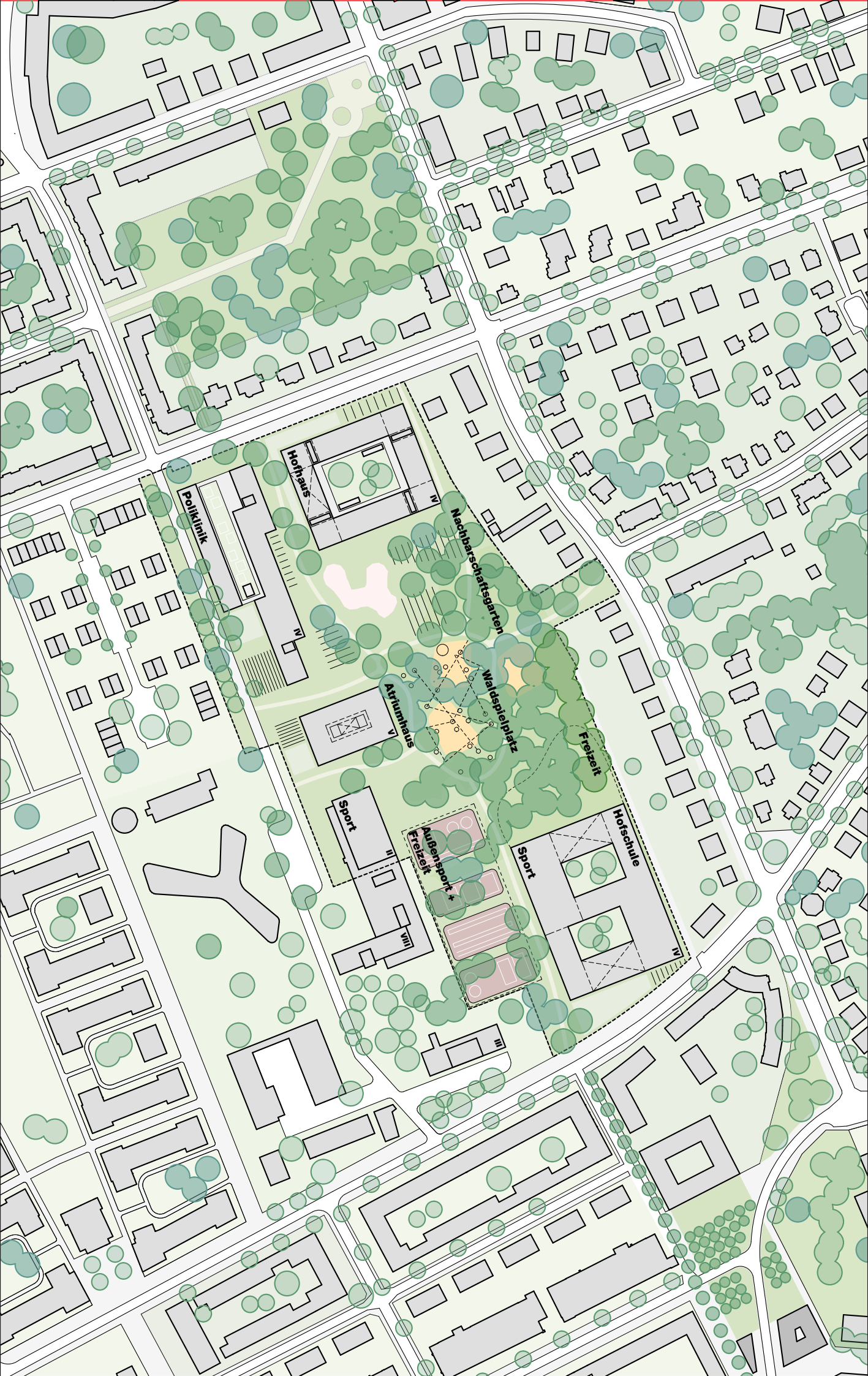
Waldowallee Waldgarten
spezifische Typologien mit dezentraler Identität = Maßstab der Nachbarschaft



Waldowallee Waldgarten
nutzungsspezifische Zonierung des öffentlichen Raums



Waldowallee Waldgarten
Modellfotos



Waldowallee Waldgarten
Lageplan





Wohnungsbau BGF: 35.170m²
Waldfläche: 1,15ha
Schule Grundstückgröße 24.490m²

