

STÄDTEBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020 | 2021



Impressum

erstellt im Auftrag der

HOWOGE

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Stefan-Heym-Platz 1
10367 Berlin

durch

a:dks
mainz berlin

a:dks mainz berlin
Karl-Marx-Allee 81
10243 Berlin

und
**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**

Büro Schindler Friede
Heinersdorfer Straße 50
13086 Berlin

Januar 2023

DOKUMENTATION DES VERFAHRENS

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

INHALT DOKUMENTATION

STÄDTEBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020 | 2021

Vorwort 6

EINLEITUNG **8**

Ausgangssituation 10
Beteiligte am Wettbewerbsverfahren 11
Aufgabenstellung 13
Beteiligte am Wettbewerbsverfahren 15
Struktur und Ablauf des Verfahrens 17

WERKSTATTBEITRÄGE **22**

Ortner & Ortner Baukunst, Berlin 23
ROBERTNEUN™ Architekten GMBH, Berlin 27
Roedig.Schop Architekten PartG mbh, Berlin 31
ENS Architekten BDA, Berlin 35

WEITERES VORGEHEN **40**

Bauvoranfragen 41
Ausblick 43
Abbildungsverzeichnis 45

STÄDTEBAULICHE WERKSTATT WALDOWALLEE 2020 | 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

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



Abb. 1: Ulrich Schiller, Geschäftsführer HOWOGE

VORWORT

Berlin ist eine wachsende Stadt, die sich stets im Wandel befindet. Politik, Unternehmen sowie die Menschen in den sich verändernden Quartieren sind gefragt, die daraus entstehenden Herausforderungen gemeinsam anzunehmen und sich bietende Chancen zu nutzen. Dies verlangt viel Mut und bedeutet für alle Beteiligten, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Das tun die Mitarbeiter:innen der HOWOGE jeden Tag, denn als landeseigenes Wohnungsunternehmen ist es unser Anspruch, zukunftsfähige Quartiere für Berlin zu gestalten.

Wie andere Teile der Stadt verändert sich auch Karlshorst. Auf dem Gelände zwischen Waldow- und Köpenicker Allee hat die HOWOGE ein Grundstück zur Entwicklung gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus erworben. Um die beste städtebauliche Lösung für ein nachhaltiges Wohnquartier zu finden, führte die HOWOGE ein aufwendiges städtebauliches Werkstattverfahren durch, das eng mit einem informellen Beteiligungsverfahren verzahnt wurde. Da wir vorausschauend und langfristig planen, flossen ein potenzieller Schulstandort, Naherholungsangebote für die gesamte Nachbarschaft sowie ökologische Aspekte in die Aufgabenstellung zum Entwurf des Städtebaus mit ein.

Das entwickelte städtebauliche Zielkonzept war nicht alleiniges Werk von Fachplaner:innen. Es entstand mithilfe der Expertise der Menschen vor Ort, so nahmen bereits am ersten Planungsforum über 100 Interessierte teil. Dabei konnten erste Gedanken und Hinweise gesammelt und diskutiert werden; als Vertretung der Anwohnenden wurden vier Pat:innen gelost. Sie nahmen fortan beratend an den nicht öffentlichen Werkstätten teil, konnten so Ideen aus der Nachbarschaft einbringen und Entscheidungen nachverfolgen. Die Bereitschaft, sich engagiert und konstruktiv mit komplexen interdisziplinären Prozessen wie städtebaulichen Planungen auseinanderzusetzen, erfährt unsere besondere Wertschätzung. Für das Engagement aller Beteiligten bedanken wir uns herzlich.

Den Anwohner:innen um das Quartier entlang der Waldowallee haben wir die übersichtliche Dokumentation und die Darstellung der Ergebnisse des Werkstattverfahrens zugesagt. Mit der vorliegenden Broschüre stehen wir zu unserem Wort – und freuen uns auf den weiteren Dialog.

Ulrich Schiller
Geschäftsführer HOWOGE



EINLEITUNG

Übersicht des Verfahrens



Abb. 2: Werkstattgebiet und Umgebung im Luftbild von 2019

AUSGANGSSITUATION

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, seit 2018 Eigentümerin des 6,8 ha großen Areals zwischen der Waldowallee, Köpenicker Allee, dem Rheinischen Viertel und der Rheinsteinststraße in Berlin-Karlshorst, strebt hier die Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Stadtquartiers mit 350 mietpreisgebundenen Wohnungen auf dem der Waldowallee zugewandten Teil an. Zudem soll der Schulbedarf in Karlshorst durch einen neuen Schulstandort im östlichen Bereich des Areals zur Köpenicker Allee gedeckt werden.

Beide Nutzungsbausteine werden im Umfeld des Areals in Karlshorst dringend benötigt und entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirks Lichtenberg von Berlin zur Entwicklung des Ortsteils.

Um den vor diesem Hintergrund erforderlichen Ansprüchen an eine integrale Planung angemessen zu begegnen, führte die HOWOGE als ersten Schritt zur Entwicklung vom Dezember 2020 bis April 2021 ein städtebauliches Werkstattverfahren durch.

Das Ergebnis, ein im Verfahren gefundenes städtebaulich und freiraumplanerisch qualitatives Konzept als Zielkonzept, soll die Grundlage für die Baurechtschaffung bieten

und im Anschluss eine Umsetzung mit hoher architektonischer Qualität ermöglichen.

Die HOWOGE möchte zudem mit diesem Ergebnis die zügige Realisierung des Schulstandorts in unmittelbarer Nähe des Wohnquartiers unterstützen.

Aufgabe für vier ausgewählte Planungsbüros im Werkstattverfahren war es, eine baurechtlich einpassende städtebauliche Setzung mit Qualität und Funktionalität in den Werkstätten zu entwickeln, die das durch die HOWOGE beschriebene Programm abbildet, sich in die vorhandene städtebauliche Prägung gut einfügt, die ortsbildprägenden Strukturen aufgreift, die Nachbarbebauungen respektiert und allenfalls schonende Eingriffe in Grün- und Naturbestände vornimmt.

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens Waldowallee 2020 | 2021 sind in dieser Broschüre zusammengefasst.



Abb. 3: Lage des Werkstattgebiets im Stadtraum

BETEILIGTE AM WETTBEWERBSVERFAHREN

Das circa 6,8 ha große Werkstattgebiet befindet sich zwischen der Waldowallee, der Köpenicker Allee, dem Rheinischen Viertel und der Rheinstraße im südlichen Ortsteil Karlshorst des Bezirks Lichtenberg von Berlin.

Es ist vorrangig über die Waldowallee sowie die Köpenicker Allee im Verkehrsnetz eingebunden und erschließbar. Die nördlich liegende Rheinstraße ist über ein schmales Flurstück an das Areal angrenzend, und im Süden grenzt stadträumlich die Straße Am Rheinischen Viertel an das Areal

an. Der circa 700 m (Luftlinie) entfernte S-Bahnhof Karlshorst ist sowohl fußläufig wie mit dem Bus über die Rheingaustraße zu erreichen und verbindet Karlshorst über die S3 bis nach Spandau beziehungsweise Erkner.

Das Werkstattgebiet ist geprägt von den benachbarten Gebäuden des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS), dem leer stehenden Hörsaalgebäude und Resten des ehemaligen Staatlichen Amtes für Atomsicherheit und Strahlenschutz der DDR (SAAS), dem ehemaligen Poliklinik-Standort an der Waldowallee sowie von Freiflächen mit



Abb. 4: Bilder des Werkstattgebiets

unterschiedlichen Vegetationen, darunter ein verwaldeter Teilbereich mittig und im Nordosten des Areals. Auf dem Areal befinden sich zurzeit noch folgende, seit circa 20 Jahren leer stehende Gebäude:

- Poliklinik mit Bettenhaus,
- Hörsaal, Kantine,
- kleinere Technikgebäude, Baubaracke und unterirdische Kollektorgänge.

Möglichkeiten zur Integration des Hörsaalgebäudes sowie eine Variantenuntersuchung unter Umnutzung des Bestandsgebäudes (Bettenhaus) des ehemaligen Poliklinik-

Standorts waren im Verfahren zu betrachten. Die Freiflächen auf dem Wettbewerbsgebiet zeigen unterschiedlichen Vegetationen. In den verwaldeten Flächen befinden sich teils erhaltenswerter Waldbestand und hochwertige Freiflächen. Im Verfahren sollten daher mindestens 1,4 ha des Waldbestands auf dem Gelände nach der erfolgten Einstufung der Wertigkeiten der vorhandenen Waldflächen erhalten bleiben. Darüber hinaus sollte eine Teilfläche, die als geschütztes Biotop (Trockenrasen) eingestuft ist, nicht überbaut werden.

AUFGABENSTELLUNG

Die Aufgabenstellung im Werkstattverfahren wurde in Abstimmung zwischen der HOWOGE und dem Bezirksamt Lichtenberg von Berlin erstellt und im Dezember 2020 zusammen mit den Anlagen zum Verfahren auf einer Verfahrensplattform für die beteiligten Büros freigeschaltet.

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 ergab.

Hier sollen circa 700 Berliner:innen wohnen. Folgende Punkte wurden in der Aufgabenstellung zum Verfahren hervorgehoben:

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.

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.

Schulbau

Der Schulstandort war nicht Bestandteil der Bearbeitung im Werkstattverfahren. Als Grundlage der Bearbeitung diente 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.

Waldbestand und Biotop

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 sowie deren Qualitäten in das Freiflächenkonzept aufgenommen und maximal ge-

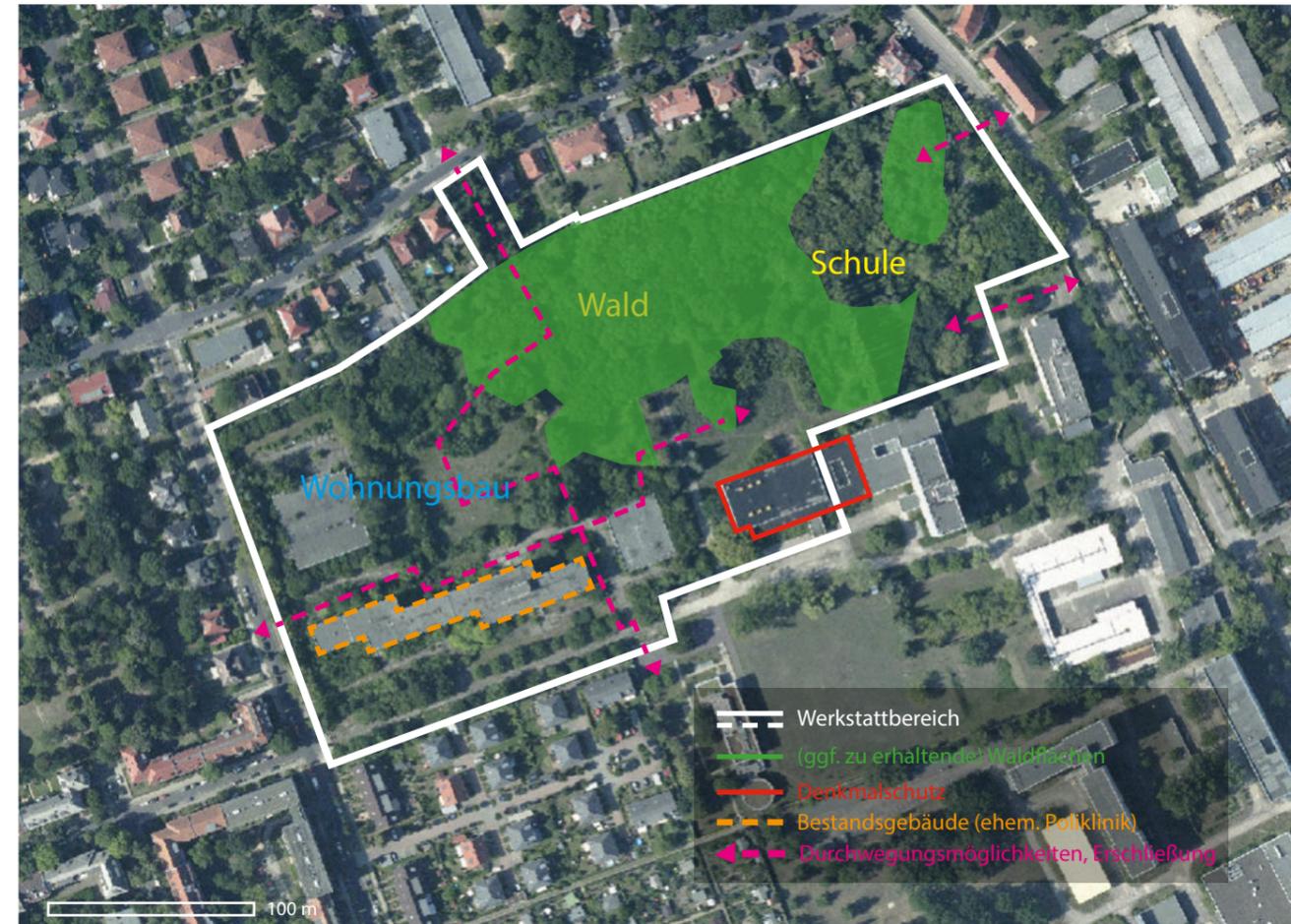


Abb. 5: Werkstattgebiet und Aufgabe

schont werden. Bei der Anordnung der Funktionen auf dem Gelände ist der Bestandserhalt von insgesamt mindestens 1,4 ha Waldflächen umzusetzen. Ein Teilbereich der Fläche zur Waldowallee mit einer Größe von circa 700 m² ist als geschütztes Biotop eingestuft und darf nicht überbaut werden.

Denkmalschutz und Bestand

Möglichkeiten zur Integration des Hörsaalgebäudes sowie eine Variantenuntersuchung

unter Umnutzung des Bestandsgebäudes (Bettenhaus) des ehemaligen Poliklinik-Standorts waren im Verfahren zu betrachten.

Andernacher Straße

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

BETEILIGTE AM WETTBEWERBSVERFAHREN

BEWERTUNGSGREMIUM

Gremiumsmitglieder der Institutionen

- Dietmar W. Nöske, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Grit Schade, Leiterin der Wohnungsbauleitstelle, SenSW
- Stefan Schautes, Leiter Neubau, HOWOGE

Unabhängige Gremiumsmitglieder

- Verena Brehm, Architektin, CITYFÖRSTER architecture + urbanism
- Klaus Theo Brenner, Brenner Krohm und Partner
- Gabriele Pütz, Landschaftsarchitektin, gruppe F
- Christian Spath, Stadtplaner, Spath + Nagel

Stellvertreter:innen unabhängig

- Andrea Becker, Stadtplanerin, Spath + Nagel
- Gerd Kleyhauer, Landschaftsarchitekt, gruppe F
- Dominik Krohm, Architekt, Brenner Krohm Architekten
- Anne Niehüser, Architektin, CITYFÖRSTER architecture + urbanism

Stellvertreter:innen der Institutionen

- Hendrik Braband, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
- Mandy Hoffmann, Wohnungsbauleitstelle SenSW
- Dilara Özseven, HOWOGE

SACHVERSTÄNDIGE UND GUTACHTER:INNEN

Sachverständige

- Mario Bade, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, SchulSp
- Christian Fröhlich, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, SchulSp
- Gregor Kempert, SenBJF
- Maren Mengert, SenBJF
- Conrad Masius, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, UmNat
- Michael Schleusener, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, SGA
- Frank Telser, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, SGA

Gutachter:innen

- Margret Hemeier, Büro Hemeier (Biotopkartierung)
- Dr. Thomas Kaiser, Freier Landschaftsarchitekt (Waldeinschätzung)
- Diego Walter, FPB Freie Planungsgruppe Berlin (Verkehr)

Koordination / Moderation Werkstätten

- Salomon Schindler, Büro Schindler Friede
- Marc Steinmetz, a:dks

Koordination / Moderation Planungsforen

- Franziska Lind, Urbanizers – Büro für städtische Konzepte
- Marie Neumüllers, Urbanizers – Büro für städtische Konzepte

VERTRETER:INNEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Pat:innen der Bürger:innen

- Ulrike Elsner
- Albrecht Gramberg
- Inis Schönfelder
- Ulrich Szafranski

TEILNEHMENDE BÜROS

Folgende Büros wurden in einem vorgeschalteten freien Auswahlverfahren ermittelt, um am Werkstattverfahren teilzunehmen:

- ENS Architekten BDA, Berlin mit Freiraumplanung Wolf, Landschaftsarchitektur, Berlin
- Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, mit capattistaubach urbane landschaften, Berlin
- ROBERTNEUN™ Architekten GmbH, Berlin, mit Atelier Loidl, Landschaftsarchitekten, Berlin
- roedig.schop architekten, Berlin, mit TDB Landschaftsarchitektur, Berlin

GÄSTE

- Denise Jekel-Ott, HOWOGE
- Herr Javernik, HOWOGE
- Jens Wadle, Leiter Schulbau, HOWOGE
- Ralf Weist, Mieterat der HOWOGE



STRUKTUR UND ABLAUF DES VERFAHRENS

FACHWERKSTATT MIT BETEILIGUNGSVERFAHREN

Nach der Auswahl der teilnehmenden Büros in einem vorgeschalteten Auswahlverfahren wurde das städtebauliche Werkstattverfahren im Dezember 2020 gestartet.

Ziel war es, ein vertieftes städtebauliches Konzept für die grundsätzlichen Flächenaufteilungen und die Erschließung auf dem Gesamtgrundstück darzustellen sowie einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung des Wohnstandorts zu finden.

Im Dialog eines fachlichen Bewertungsgremiums mit den teilnehmenden Büros und

Sachverständigen sowie unter Einbindung der Öffentlichkeit wurde ein Ergebnis gesucht, auf dessen Grundlage eine Bauvoranfrage zur Erlangung eines Bauvorbescheids gestellt werden sollte.

Fortgesetzt werden soll der zunächst städtebauliche Qualifizierungsprozess durch ein auf das Werkstattverfahren aufbauendes hochbauliches Verfahren im Jahr 2022, in dem ein entsprechendes Konzept für den Wohnungsbau gefunden wird und die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt.

Durch eine Kombination aus nicht öffentlichen fachlich ausgeprägten Werkstatt-

Terminen und öffentlichen Planungsforen gelang es, alle Beteiligten und die Öffentlichkeit aktiv in den Werkstattprozess einzubinden und mit großer Transparenz ein Präferenzkonzept für das Werkstattgebiet unter den Beiträgen auszuwählen.

Aufgrund der Pandemiesituation wurden alle Termine im Werkstattverfahren als digitale Videokonferenzen durchgeführt.

TERMINE

Im Einzelnen wurden folgende Termine im Rahmen des Werkstattverfahrens durchgeführt:

Planungsforum #1 am 19.01.2021

Ziel des Planungsforums #1 war es, erste Ideen für das Gebiet zu gewinnen. Neben der Vorstellung des Verfahrens hatten die Bürger:innen und die verschiedenen Akteur:innen die Möglichkeit, die vier Planungsteams kennenzulernen und erste Ideen für das Areal zu formulieren. An vier digitalen Thementischen (Wohnungsbau, Schulbau, Grün- und Freiflächen sowie Mobilität und Wegeführung) wurden erste Gedanken gesammelt und diskutiert. Am Planungsforum #1 nahmen rund 100 Personen teil. Als Vertretung der Bürger:innen wurden an diesem Abend zudem vier Pat:innen ausgelost, die auch an den folgenden nicht öffentlichen

Werkstätten teilnahmen und so Ideen vorbringen und Entscheidungen nachverfolgen konnten.

Planungsforum #2 am 28.01.2021

Im Vorfeld der Konzeptwerkstatt stellten die Planungsteams im Planungsforum #2 ihre erarbeiteten Konzeptideen vor. Im Anschluss wurden diese Konzepte in vier digitalen Kleingruppen diskutiert. Die Teilnehmenden hatten so die Möglichkeit, an jedes der vier Planungsteams Rückfragen zu stellen und ihre Ideen einzubringen. Nach diesen Diskussionsrunden erfolgte eine Zusammenfassung des Feedbacks an die Planungsteams durch die vier Pat:innen, die jeweils ein Planungsteam durch die Kleingruppen begleiteten. Rund 80 Personen haben daran teilgenommen.

Konzeptwerkstatt am 29.01.2021

Im Rahmen des Konzeptwerkstatt-Termins, an dem das Bewertungsgremium teilnahm, fanden die Präsentation der in der Bearbeitungsphase 1 entwickelten Ergebnisse durch alle Planungsteams statt. Im Mittelpunkt standen hier der Konzeptplan, die Ansätze für die städtebaulichen Entwürfe und das Arbeitsmodell. Die Präsentationen erfolgten einzeln und nacheinander in einer Dauer von jeweils 45 Minuten. Danach konnten Verständnisfragen durch die Anwesenden gestellt werden. In der anschließenden Diskussion des Bewertungsgremiums über die gezeigten Lösungsansätze wurden dann die Schwerpunkte für

die folgende Bearbeitungsphase festgelegt und individuelle Hinweise für die einzelnen Planungsteams formuliert. Die Ergebnisse wurden protokolliert und an die Planungsteams weitergegeben.

Planungsforum #3 am 24.02.2021

Im Planungsforum #3 zeigten die Planungsteams den Bürger:innen ihre überarbeiteten Entwürfe und stellten sich den kritischen Rückfragen. In einem Dialog zur Konzeptwerkstatt blickten die Moderatorin Marie Neumüllers (Urbanizers), Stefan Schautes (HOWOGE), Marc Steinmetz (a:dks) und Gabriele Pütz (gruppe F) auf die Konzeptwerkstatt zurück. Dabei wurden die Flächenkonflikte durch Walderhalt, Wohnungs- und Schulbau sowie Denkmalschutz als größte Herausforderungen des städtebaulichen Werkstattverfahrens benannt. Nach der Präsentation der Planungsstände der einzelnen Teams wurde erneut entlang der Themen Wohnungsbau, Schulbau und Querschnittsthemen, Grün- und Freiflächen sowie Mobilität und Wegeführung über die einzelnen Entwürfe gesprochen. In einem Fragebogen konnten die Bürger:innen den Teams darüber hinaus detailliertes Feedback zu den Entwürfen geben. Alle gesammelten Erkenntnisse und Hinweise wurden von den Beteiligten in die Entwurfswerkstatt am Folgetag mitgenommen. Das Planungsforum #3 fand ebenfalls als Online-Workshop statt. Es nahmen rund 70 Personen teil.

Entwurfswerkstatt am 25.02.2021

In der Entwurfswerkstatt fand eine abschließende Präsentation der weiterentwickelten Ergebnisse der zweiten Bearbeitungsphase durch alle Planungsteams statt. Betrachtet wurden alle Werkstatteleistungen. Die Präsentationen erfolgten erneut einzeln und nacheinander. Anschließend konnten Verständnisfragen durch die Anwesenden gestellt werden. Das Bewertungsgremium wählte im Anschluss das Konzept des Büros Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro capattistaubach urbane landschaften, Berlin, als Zielkonzept aus und formulierte individuelle Hinweise für die Überarbeitung durch das Verfassersteam in der dritten Bearbeitungsphase.

Werkstatt Endpräsentation – Zielkonzept am 14.04.2021

Im Rahmen des abschließenden Werkstatt-Termins Endpräsentation wurde das überarbeitete Zielkonzept durch das im Verfahren verbleibende Verfassersteam vorgestellt und anschließend durch das Bewertungsgremium und die Anwesenden erörtert.

Danach wurden die Möglichkeiten der Weiterentwicklung des Werkstatteergebnisses diskutiert und eine Empfehlung des Begleitgremiums für das weitere Vorgehen hinsichtlich der angestrebten folgenden Verfahren formuliert.

Ausstellung der Verfahrensergebnisse

Zum Abschluss des städtebaulichen Werkstattverfahrens fand am Donnerstag, den 12. August 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung vor dem Tor der Waldowallee 117 statt. Hierbei wurden die Ergebnisse des Werkstattverfahrens vorgestellt und das angestrebte Vorgehen der HOWOGE erläutert, nach Abschluss des Verfahrens zwei Bauvoranfragen – aufbauend auf den Entwürfen des Teams Ortner & Ortner Baukunst sowie des Teams ROBERTNEUN™ Architekten – beim Bezirk einzureichen.

TERMINFOLGE IM ÜBERBLICK

15.12.20	Freischaltung der Aufgabenstellung
KW 51	Freischaltung der Onlinepräsenz des Verfahrens
16.12.20	Begehung des Werkstattgebiets mit den Teilnehmenden
18.12.20	Einsendeschluss für Rückfragen der Teilnehmenden
22.12.20	Beantwortung der Rückfragen
19.01.21	Planungsforum #1
28.01.21	Planungsforum #2
29.01.21	Konzeptwerkstatt
24.02.21	Planungsforum #3
25.02.21	Entwurfswerkstatt
14.04.21	Werkstatt Endpräsentation
KW 16	Zaunausstellung



WERKSTATTBEITRÄGE
ENTWÜRFE DER BÜROS

ORTNER & ORTNER BAUKUNST, BERLIN

mit

capattistaubach – urbane landschaften, Berlin

Markus Penell, Markus Müller,
Florian Matzker, Nora Prahm für
Ortner & Ortner Baukunst, Berlin

Tancredi Capatti, Anne Rothe für
capattistaubach urbane landschaften,
Berlin

ZIELKONZEPT

DAS ZIELKONZEPT

Im Rahmen der Entwurfswerkstatt wurde das Konzept des Büros Ortner & Ortner durch das Bewertungsgremium als Zielkonzept im Verfahren bestimmt.

Der Entwurf zeigt ein aus 13 gleichförmigen fünf- und sechsgeschossigen Baukörpern bestehendes Wohnquartier auf dem der Waldowallee zugewandten Teil des Werkstattgebiets.

Die einzelnen Häuser stehen versetzt zueinander, um ein Maximum an Blick- und Wegebeziehungen sicherzustellen.

Neben der Ringerschließung des Wohnquartiers über Shared-Space-Flächen wird die Verlängerung der Andernacher Straße verkehrsberuhigt als Spielstraße nutzbar gemacht. Eine Quartiersgarage, erschlossen über die Waldowallee nimmt den ruhenden Verkehr des Quartiers auf.

An der Waldowallee entsteht eine Platzfläche mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der umgebenden Gebäude. Die weiteren Flächen im Quartier sind durchwegbare Grün- und Freiräume mit integrierten Spielflächen sowie private Gartenbereiche in unmittelbarer Umgebung der Baukörper. Eine zentrale Freifläche integriert die zu erhaltende Biotopfläche.

Der Entwurf umfasst 345 Wohneinheiten.



Abb. 6: Perspektive im Wohnquartier



Abb. 7: Entwurf des Zielkonzepts

BEURTEILUNG DURCH DAS BEWERTUNGSGREMIUM

Das Bewertungsgremium bewertet den Entwurf mit seiner kleinteiligen Typologie als passend zur städtebaulichen Struktur Karlshorsts.

Die Ableitung der Bebauung aus der Umgebung erscheint, wie im Schwarzplan dokumentiert, gut vermittelbar.

Durch die Kleinteiligkeit und die entstehenden gleichwertigen Räume wird Adressbildung und die Ausbildung identitätsstiftender Quartiersräume gut vorstellbar.

Der Umgang mit dem Biotop wird eher kritisch gesehen, die klare Abgrenzung des Quartiers und der Waldbereiche wird grundsätzlich positiv gewertet. Dennoch wäre eine naturräumliche Verbindung von Biotop und Wald wünschenswert.

Trotz der durch die Einzelbaukörper entstehenden größeren Hüllfläche und die erforderliche größere Anzahl an Treppenträumen wird der Ansatz „Wohnen im Park“ vor dem Hintergrund der genannten Qualitäten als glaubwürdiges imageförderndes Thema für das Quartier gewertet.

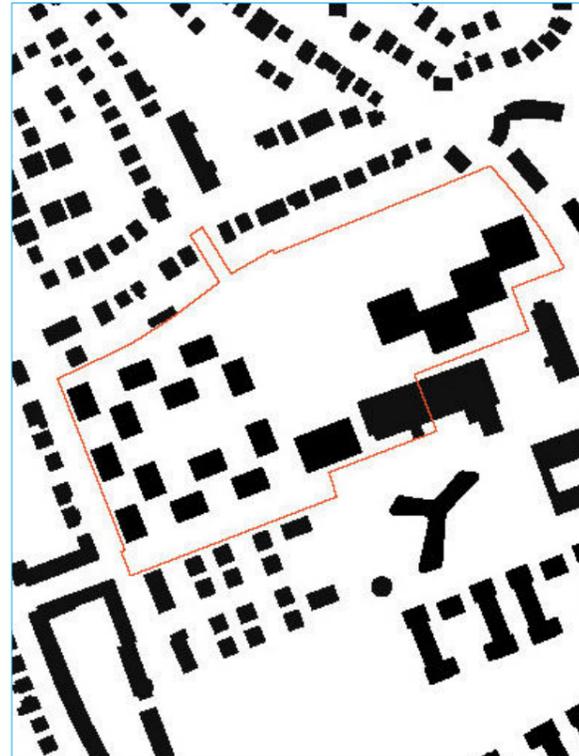


Abb. 8: Zielkonzept im Schwarzplan

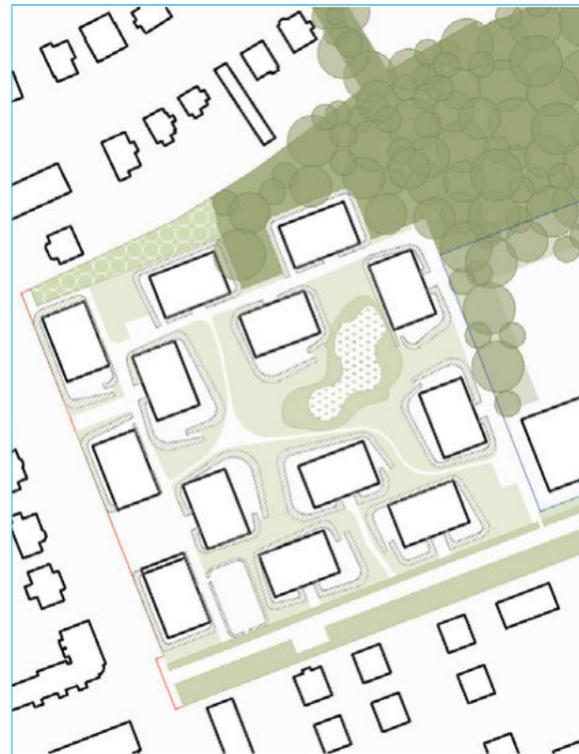


Abb. 9: Grünräume im Quartier



Abb. 10: Das Wohnquartier im Zielkonzept



Abb. 11: Entwurf im Umgebungsmodell

ROBERTNEUN™ ARCHITEKTEN GMBH, BERLIN

mit

Atelier Loidl Land- schaftsarchitekten, Berlin

Nils Buschmann, Felix Dick, Tom
Meiser für Roberneun Architekten

Oliver Ferger, Martin Schmitz
für Atelier Loidl Land-
schafts-
architekten

WERKSTATTBEITRAG

ENTWURFSKONZEPT

Im Rahmen der Entwurfswerkstatt wurden im Konzept des Büros ROBERTNEUN™ Architekten durch das Bewertungsgremium große Potenziale gesehen, jedoch keine Mehrheit für die Umsetzung als Zielkonzept im Verfahren gefunden.

Der Entwurf zeigt ein Ensemble aus drei unterschiedlichen größeren Wohntypologien mit fünf und sechs Geschossen, die durch eine Konzentration am Rand des Werkstatt-

gebiets ein größeres Freiflächenpotenzial ermöglichen. Im Einzelnen werden ein Hofhaus an der Waldowallee, ein Ergänzungsbau zum Bestandsgebäude des Poliklinik-Standorts sowie ein Atriumhaus als Bestandteile des Wohnquartiers verortet. Es stehen damit 365 Wohneinheiten zur Verfügung.

Eine Tiefgarage unter dem Hofhaus an der Waldowallee nimmt den ruhenden Verkehr auf. Die Erschließung für Liefer- und Versorgungsverkehr kann über die verlängerte Andernacher Straße erfolgen, die als mögliche Ost-West-Verbindung bis zur Köpenicker Allee vorgeschlagen wird.

Im Zentrum der entstehenden Freiflächen steht ein als Waldgarten bezeichneter Freiraum, der den erhaltenswerten Waldbestand mit Durchwegungen aufnimmt. Das Trockenrasenbiotop wird erhalten und in die umgebenden gestalteten Parkbereiche mit Spiel- und Gartenflächen integriert.



Abb. 12: Axonometrie Werkstattgebiet



Abb. 13: Axonometrie Wohnquartier

BEURTEILUNG DURCH DAS BEWERTUNGSGREMIUM

Das Bewertungsgremium sieht in dem Beitrag eine trotz der großen Typologien und einer Unterschiedlichkeit im Hinblick auf entstehende Quartiersräume einen interessanten Beitrag mit dem Potenzial einer guten Berücksichtigung der Waldflächen auf dem Areal.

Diskutiert werden die Möglichkeiten der Quartiersbildung sowie die Schaffung klarer identitätsstiftender Räume aufgrund der ausgewählten Typologien.

Die einzelnen Gebäude werden dabei alle als interessante und entwickelbare Gebäude eingestuft, die aber unterschiedlich im Hinblick auf eine Realisierung gewertet werden. Die Umnutzung des Bettenhauses wird positiv gewertet.

Die Entwicklung quartiersnaher Flächen wie der Spielplatz werden in ihrer Ausbildung neben dem Biotop infrage gestellt. Die komprimierte Position des Schulbaukörpers zugunsten der Waldflächen auf dem Schularaal wird ebenfalls infrage gestellt.

Der Entwurf wird trotz der Unterschiedlichkeit zum gewählten Zielkonzept als zweitbeste Lösung im Verfahren eingestuft.



Abb. 14: Entwurf im Schwarzplan



Abb. 15: Erschließung und Infrastruktur

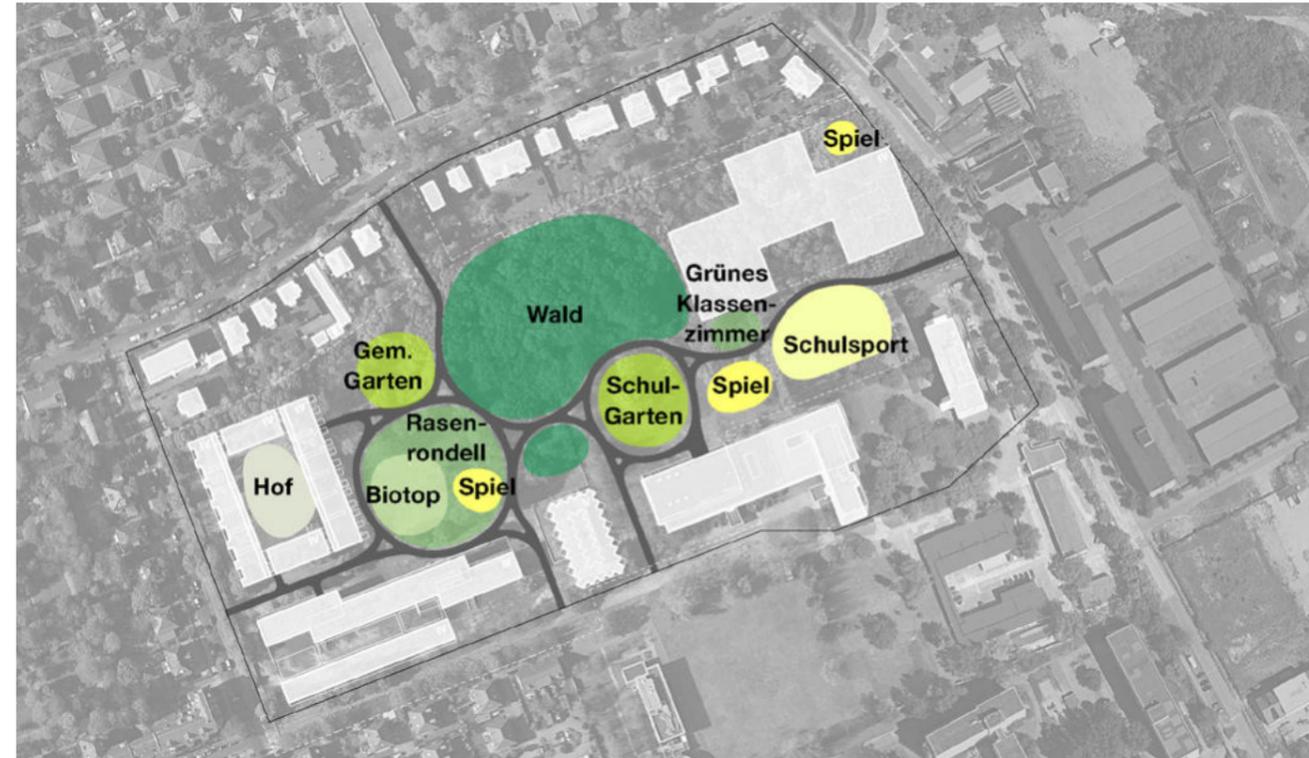


Abb. 16: Grünräume im Quartier



Abb. 17: Entwurf im Umgebungsmodell

ROEDIG.SCHOP ARCHITEKTEN PARTG MBB, BERLIN

mit

TDB Landschafts- architektur, Berlin

Christoph Roedig, Ulrich Schop,
Charlotte Wesselmann für
roedig.schop architekten

Karl Thomanek, Madine Delhom-
meau für TDB Landschafts-
architektur

den Grundrisstrukturen angeordnet. Das Bettenhaus des Poliklinik-Standortes wird umgenutzt und mit einem Kopfbau an der Waldowallee ergänzt. Es entsteht ein Wohnquartier mit 358 Wohneinheiten.

Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage an der nordwestlichen Ecke des Werkstattgebiets gebündelt. Temporär befahrbare Flächen führen um das Ensemble; vielfache Fußwegeverbindungen durchziehen das Quartier. Dezentrale Fahrradgaragen sind im Quartier verteilt.

Die Freiflächen zwischen den Riegelstrukturen nehmen sowohl das Biotop als auch Urban-Gardening- und Spielflächen auf.

WERKSTATTBEITRAG

ENTWURFSKONZEPT

Im Rahmen der Entwurfswerkstatt wurde das Konzept des Büros roedig.schop architekten durch das Bewertungsgremium als interessanter Ansatz gewürdigt, aber nicht als Zielkonzept ausgewählt.

Der Entwurf zeigt ein Wohnquartier mit zwei Typologien. Von der Waldowallee bis in den Innenraum des Werkstattgebiets sind fünf- und sechsgeschossige Riegelbauten in Nord-Süd-Ausrichtung mit verspringen-



Abb. 18: Perspektive Wohnquartier



Abb. 19: Entwurfskonzept Werkstattgebiet

**BEURTEILUNG DURCH DAS
BEWERTUNGSGREMIUM**

Der Entwurf wird durch das Bewertungsgremium stimmig im Sinne einer klaren und raumbildenden Quartiersausbildung eingestuft.

Die Ableitung der großen baulichen Figuren erscheint jedoch auch unter dem positiv gewerteten Erhalt des Bettenhauses als wenig ableitbar aus der Umgebung.

Die Freifläche zum Rheinischen Viertel und der Erhalt der Verlängerung der Andernacher Straße werden gut und funktional eingebunden, jedoch wird die bauliche Integration der Baukörper zueinander als noch unschlüssig eingestuft. Die Schnittstellen zum Bettenhaus und die Raumbildung zwischen Neu und Alt erscheinen etwas undefiniert.

Der Erhalt des Biotops scheint im Bebauungskontext am besten gelöst, indes könnte die Verbindung zwischen Wald und Biotop noch gestärkt werden.

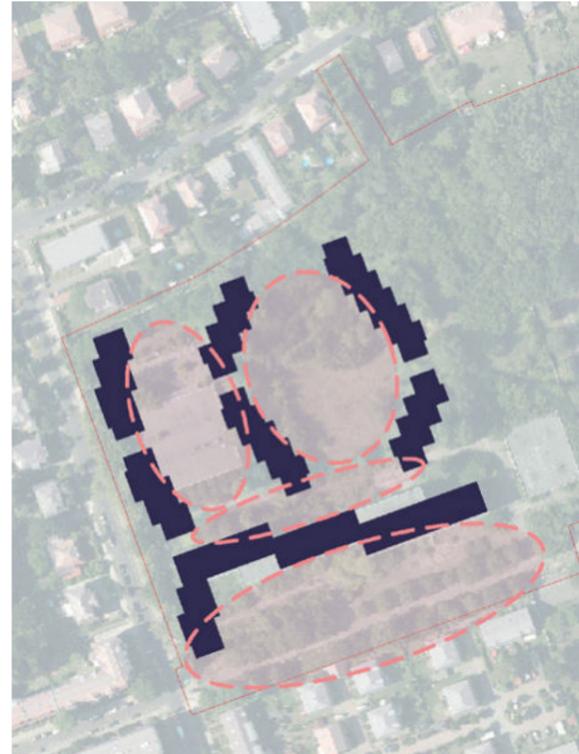


Abb. 20: Werkstattbeitrag im Schwarzplan



Abb. 21: Geschossigkeiten im Wohnquartier

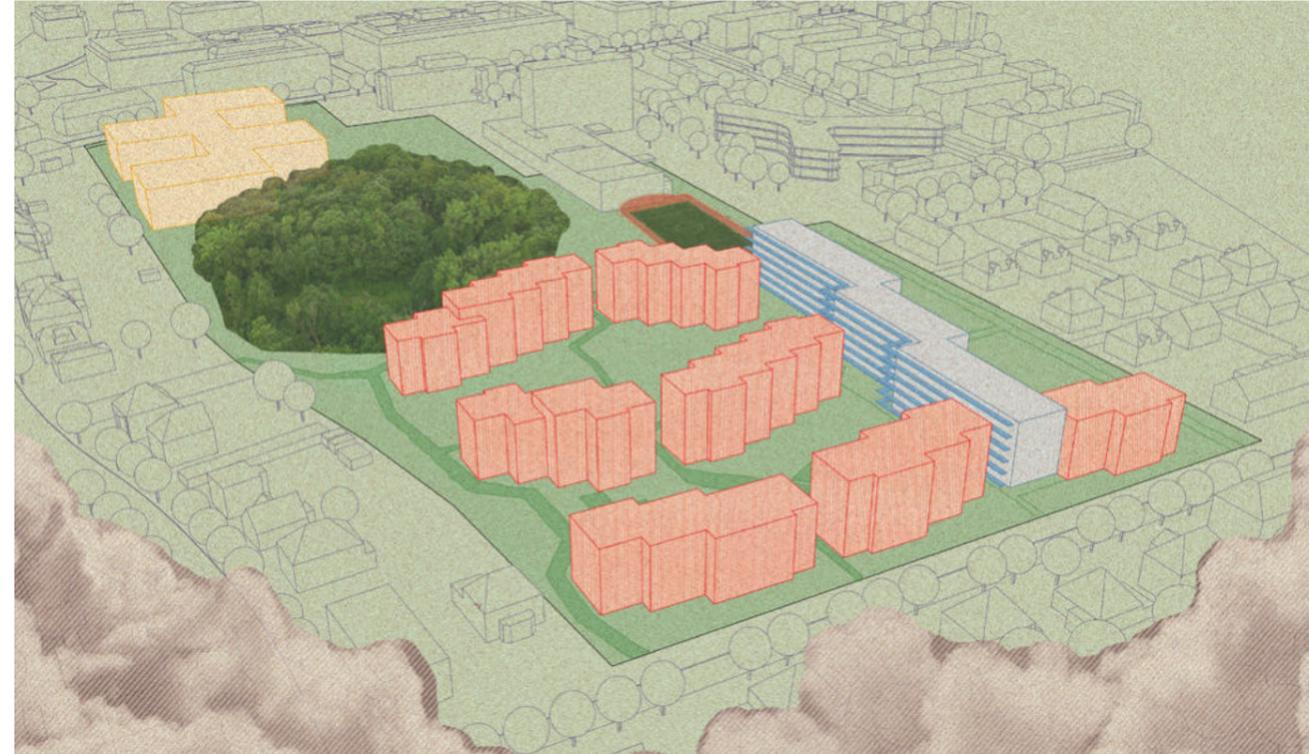


Abb. 22: Lageplan Gesamtareal

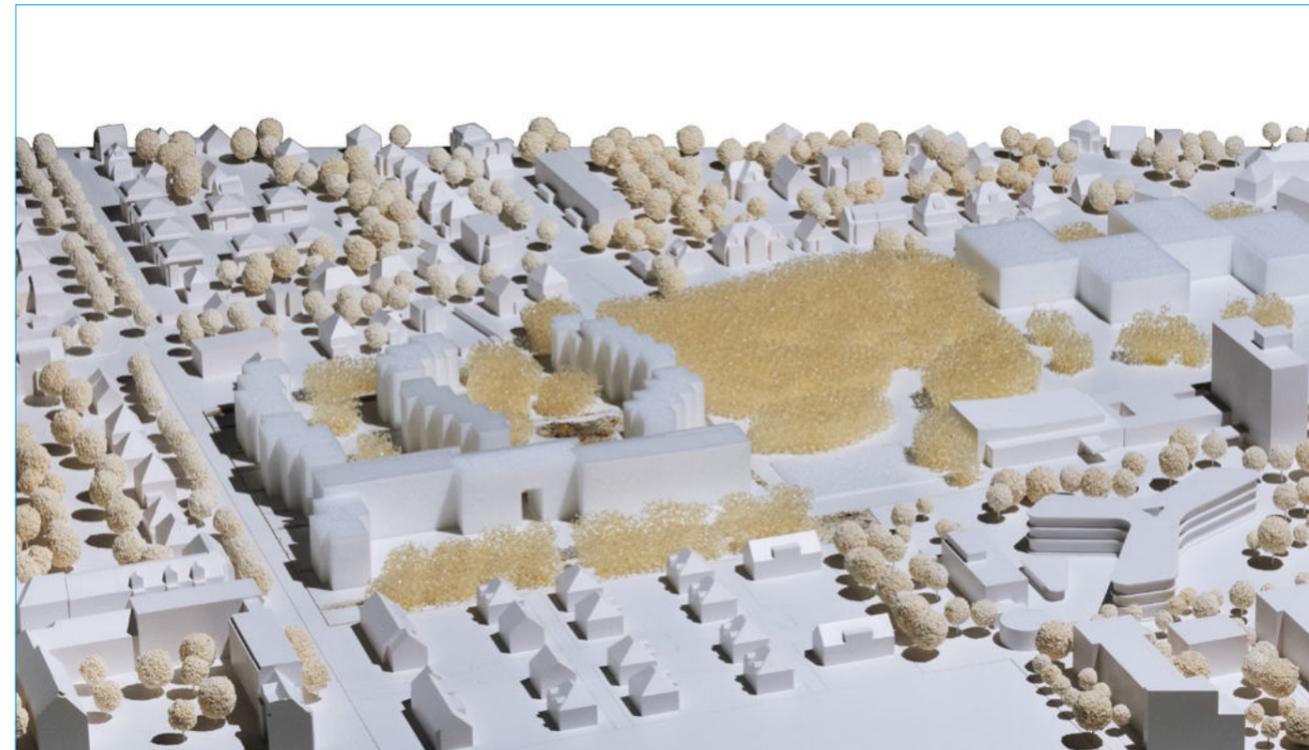


Abb. 23: Entwurf im Umgebungsmodell

ENS ARCHITEKTEN BDA, BERLIN

mit

Freiraumplanung Wolf, Berlin

Dieter Eckert, Hubertus Negwer,
Wouter Suselbeek, Giulio Pescetti
für ENS Architekten

Sami Hassanein, Matthias Wolf für
Freiraumplanung Wolf

Zentral über die Waldowallee mit einer Ringstraße erschlossen entstehen innere und äußere Quartiersbereiche, die unterschiedliche Orientierungen der Wohngebäude ermöglichen.

Das zentrale Hofgebäude nimmt sowohl die Tiefgarage, Fahrradräume, weitere quartiersbezogene Nutzungen als auch zur Waldowallee angeordnete Gewerbeflächen auf.

Die Einzelhäuser am nördlichen und südlichen Quartiersrand sind von teils privaten Freiräumen umgeben und weisen mit jeweils zentralen Kernerschließungen Balkonzonen an allen Seiten auf.

Das Biotop ist in die zentrale Freifläche eingebettet, die durch eine pergolaartige Struktur sowie die Erschließungsstraße eingefasst und von den östlichen Freiflächen separiert ist.

WERKSTATTBEITRAG

ENTWURFSKONZEPT

Im Rahmen der Entwurfswerkstatt wurde das Konzept des Büros ENS Architekten durch das Bewertungsgremium gewürdigt, aber nicht als weiterzuführendes Zielkonzept im Verfahren bestimmt.

Die spiegelsymmetrische Quartiersfigur zeigt acht Einzelgebäude mit sechs und vier Geschossen sowie ein zentrales fünfgeschossiges Hofgebäude um eine gefasste Freifläche angeordnet.



Abb. 24: Axonometrie Werkstattgebiet

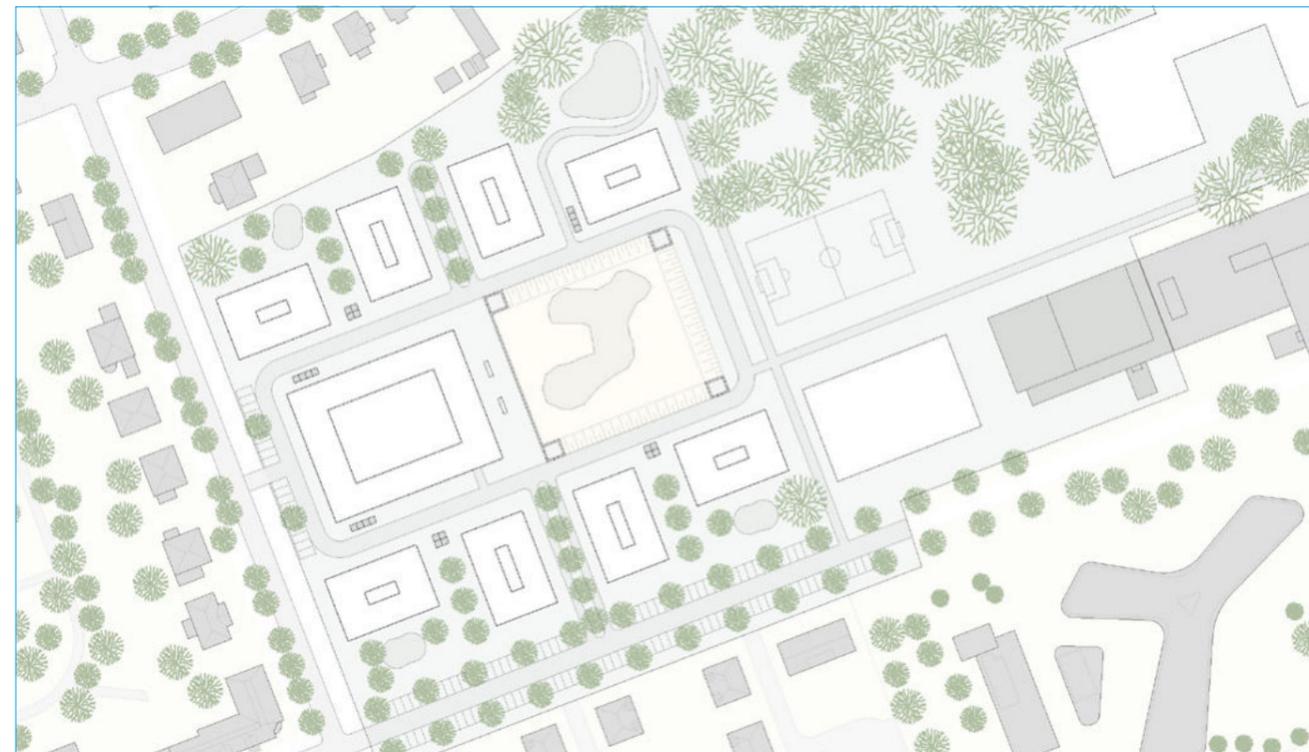


Abb. 25: Lageplan Wohnquartier

**BEURTEILUNG DURCH DAS
BEWERTUNGSGREMIUM**

Der Ansatz wird als interessante städtebauliche Typologie gewürdigt, jedoch wird die axiale Figur mit dem großen Volumen in der Mitte (Gemeinschaftshaus) als schwer aus der Umgebung ableitbar eingestuft.

Durch die etwas abgerückte Straßenfassade des Quartiers mit dem zentralen Hofgebäude zur Waldowallee entsteht ein zu introvertierter Quartierscharakter.

Positiv gewertet wird, dass der Entwurf theoretisch mit und ohne Bettenhaus ausgeführt werden könnte und als funktional eingestuft wird. Auch die zu symmetrisch eingestufte Gesamtfigur könnte mit Bettenhaus vermieden werden.



Abb. 26: Werkstattbeitrag im Schwarzplan



Abb. 27: Ergeschosse im Quartier

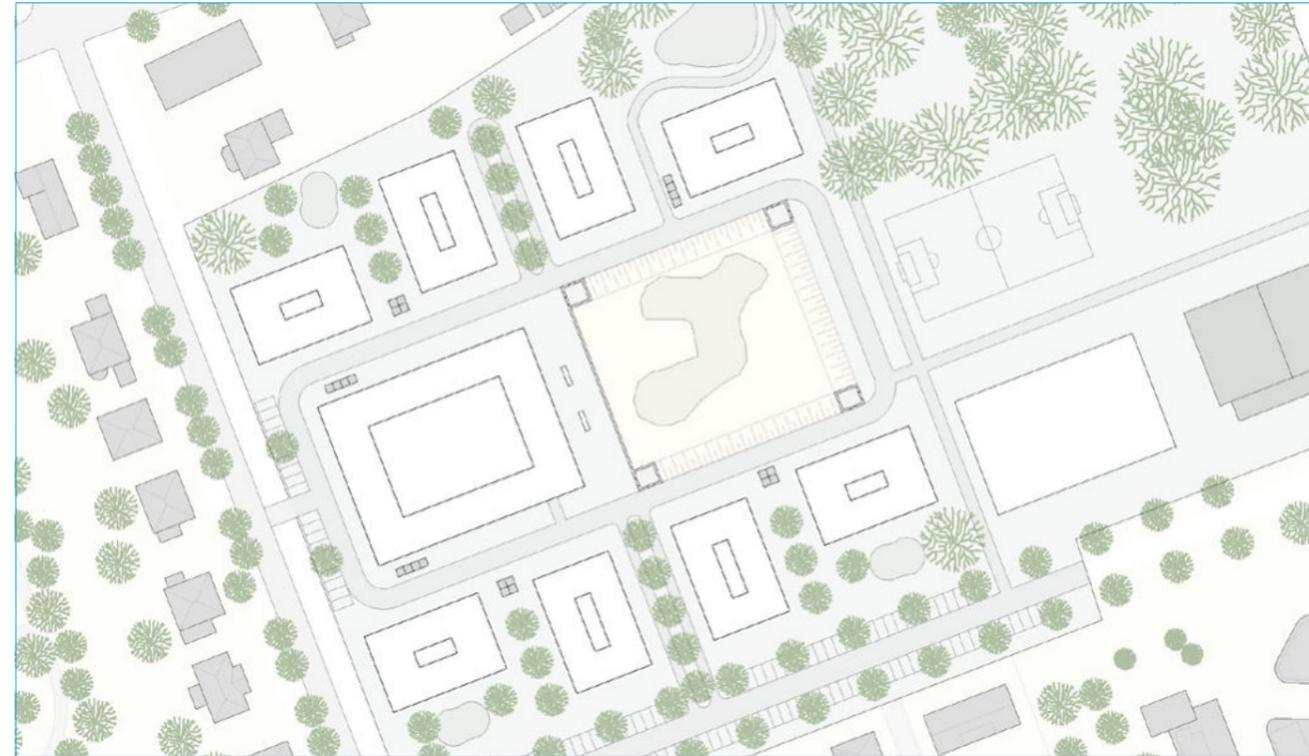


Abb. 28: Lageplan Gesamtareal



Abb. 29: Entwurf im Umgebungsmodell



WEITERES VORGEHEN

BAUVORANFRAGEN

Das Verfahrensziel der Findung eines städtebaulichen Konzepts zur Schaffung des Baurechts auf dem Werkstattareal wurde im Werkstattverfahren erreicht.

Vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums, aber auch des Mangels an Schulplätzen im Umfeld des Planungsareals wurde dabei seitens der HOWOGE von Anfang an der schnellste Weg gesucht, die Umsetzung sowohl der Wohnnutzungen als auch des Schulstandorts auf dem Werkstattareal zu ermöglichen. Die nach dem Erwerb des Grundstücks zunächst ins Auge gefasste Umsetzung des Wohnquartiers im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, die zunächst gemeinsam mit dem Bezirk verfolgt wurde, erschien nach dem Auftrag der HOWOGE, auch den Schulstandort zu entwickeln die nachrangige Alternative für die bauliche Umsetzung auf dem Gesamtareal.

Nach sorgfältiger Abwägung wurde so als Alternative eine Genehmigung der Bebauung nach § 34 BauGB angestrebt, um den Gesamtprozess zu beschleunigen. Bei diesem Vorgehen wird geregelt, dass die bauliche Nutzung und Zulässigkeit von Bauvorhaben, die in bereits bebauten Innenbereichen eingefügt werden sollen zulässig ist, wenn sich diese nach Art und Maß der

baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei sollen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Diese Faktoren werden am Standort Waldowallee erfüllt.

Zur Erlangung eines hierfür notwendigen Bauvorbescheids auf Basis des Werkstattergebnisses und der dadurch möglichen Beschleunigung der angestrebten Folgeprozesse zur Qualifizierung und baulichen Umsetzung wurde durch die HOWOGE, wie vor dem Werkstattverfahren vereinbart, eine Bauvoranfrage auf Basis des Zielkonzepts des Büros Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, eingereicht. Diese wurde durch den Bezirk abfällig beschieden.

Im weiteren Verlauf wurde zur Wahrung der angestrebten zeitlichen Ziele zusätzlich eine weitere Bauvoranfrage auf Basis des Konzepts von ROBERTNEUN Architekten eingegeben. Auch diese wurde durch den Bezirk abfällig beschieden.



Abb. 30: Bauvoranfrage – Zielkonzept Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, Ableitung der Bebauung aus Typologien der Umgebung

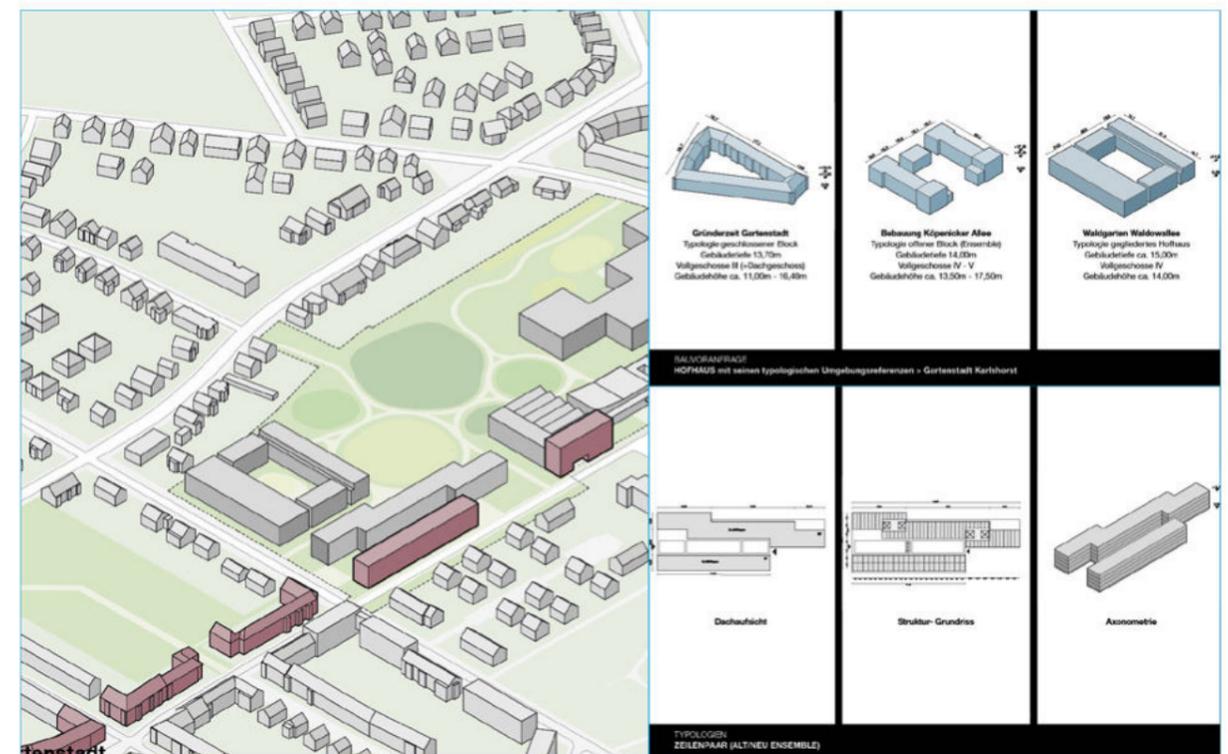


Abb. 31: Bauvoranfrage – Konzept ROBERTNEUN™ Architekten GMBH, Ableitung der Bebauung aus Typologien der Umgebung

AUSBLICK

Die HOWOGE steht weiterhin für die Schaffung nachhaltiger Quartiere: An der Waldowallee befürworten wir die Umnutzung des bestehenden Bettenhauses, zum einen im Sinne der Nutzung grauer Energie, zum anderen kann dadurch ein identifikationsstiftendes Merkmal für die umliegende Nachbarschaft erhalten werden. Wie bereits in den Ergebnissen des Werkstattverfahrens zu sehen, sollen das Trockenbiotop und rund 1,4 ha des Baumbestandes als ökologisch wertvolle Teile der Außenanlagen erhalten bleiben.

Der weitere Prozess sieht ein Bebauungsverfahren durch das Bezirksamt Lichtenberg vor. Auch hier können die Bürger:innen im Rahmen der Beteiligung ihre Ideen und Anmerkungen regelmäßig einbringen.

In die weiteren Planungen der HOWOGE werden die Ergebnisse des Werkstattverfahrens und die aus der Nachbarschaft gesammelten Informationen einfließen. Bei den dabei vor uns liegenden Schritten möchten wir unsere Expertisen nutzen, um Karlshorst aktiv, transparent und für alle lebenswert mitzugestalten: Die Teams der HOWOGE sehen sich ihrem gesamtgesellschaftlichen Auftrag verpflichtet, gemeinwohlorientierten Wohnraum und lebendige Kieze zu fördern und zu schaffen.

Auf der Webseite der HOWOGE halten wir Sie über unsere Neubauplanungen weiterhin auf dem Laufenden: www.howoge.de/buergerdialog

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ulrich Schiller, Geschäftsführer HOWOGE © HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft 5

EINLEITUNG **8**

Abb. 2: Werkstattgebiet und Umgebung im Luftbild von 2019
© Geoportal Berlin, Überlagerung a:dks..... 9
Abb. 3: Lage des Werkstattgebiets im Stadtraum © GeoBasis-DE/BKG (2009) 11
Abb. 4: Bilder des Werkstattgebiets © a:dks/Büro Schindler Friede 12
Abb. 5: Werkstattgebiet und Aufgabe © Geoportal Berlin, Überlagerung a:dks 14

WERKSTATTBEITRÄGE **22**

Abb. 6: Perspektive im Wohnquartier © Ortner & Ortner Baukunst 24
Abb. 7: Entwurf des Zielkonzepts © Ortner & Ortner Baukunst 24
Abb. 8: Zielkonzept im Schwarzplan © Ortner & Ortner Baukunst..... 25
Abb. 9: Grünräume im Quartier © Ortner & Ortner Baukunst 25
Abb. 10: Das Wohnquartier im Zielkonzept © Ortner & Ortner Baukunst..... 26
Abb. 11: Entwurf im Umgebungsmodell © Ortner & Ortner Baukunst..... 26
Abb. 12: Axonometrie Werkstattgebiet © ROBERTNEUN™ Architekten GmbH..... 28
Abb. 13: Axonometrie Wohnquartier © ROBERTNEUN™ Architekten GmbH..... 28
Abb. 14: Entwurf im Schwarzplan © ROBERTNEUN™ Architekten GmbH 29
Abb. 15: Erschließung und Infrastruktur © ROBERTNEUN™ Architekten GmbH 29
Abb. 16: Grünräume im Quartier © ROBERTNEUN™ Architekten GmbH..... 30
Abb. 17: Entwurf im Umgebungsmodell © ROBERTNEUN™ Architekten GmbH 30
Abb. 18: Perspektive Wohnquartier © roedig.schop architekten PartG mbB 32
Abb. 19: Entwurfskonzept Werkstattgebiet © roedig.schop architekten PartG mbB 32
Abb. 20: Werkstattbeitrag im Schwarzplan © roedig.schop architekten PartG mbB..... 33
Abb. 21: Geschossigkeiten im Wohnquartier © roedig.schop architekten PartG mbB 33
Abb. 22: Lageplan Gesamtareal © roedig.schop architekten PartG mbB 34
Abb. 23: Entwurf im Umgebungsmodell © roedig.schop architekten PartG mbB..... 34
Abb. 24: Axonometrie Werkstattgebiet © ENS Architekten BDA 36
Abb. 25: Lageplan Wohnquartier © ENS Architekten BDA..... 36
Abb. 26: Werkstattbeitrag im Schwarzplan © ENS Architekten BDA 37

Abb. 27: Ergeschosse im Quartier © ENS Architekten BDA 37
Abb. 28: Lageplan Gesamtareal © ENS Architekten BDA..... 38
Abb. 29: Entwurf im Umgebungsmodell © ENS Architekten BDA..... 38

AUSBLICK **40**

Abb. 30: Bauvoranfrage – Zielkonzept Ortner & Ortner Baukunst 42
Abb. 31: Bauvoranfrage – Konzept ROBERTNEUN™ Architekten GMBH 42