

**Gehrenseehöfe - Ein Neues Wohnquartier**

Dem sehr heterogenen Umfeld wird mit einer starken städtebaulichen Struktur begegnet, die einerseits eine klare räumliche Setzung vorgibt und dennoch große Flexibilität bei der architektonischen Umsetzung bietet. Es entsteht somit eine robuste Struktur, die in der Lage ist eine eigene kraftvolle Identität zu entfalten und gleichzeitig in einem langen Prozess auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Das Netz an Freiräumen und deren differenzierte Gestaltung und Proportionierung, sowie ein abgestimmtes architektonisches Bild, das durch Unterschiedlichkeit bei gleichzeitiger Wahrung eines Ensemblecharakters geprägt ist bilden die Voraussetzung für eine hohe Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem neuen Quartier.

steht eine klare Eingangsseite. Die Eingänge erhalten architektonisch durch zweigeschossige Eingangsrisse besondere Beachtung, die ein angemessenes Verhältnis zu den großmaßstäblichen Gebäudekubaturen aufbauen. Die Eingänge sind jeweils durchgesteckt und bieten den Bewohnern der oberen Geschosse einen direkten Zugang zu den Innenhöfen.

Für den MIV wird das Quartier über die bestehenden umliegenden Straßen erschlossen. Von hier werden auch die Tiefgaragenzufahrten und die peripher angeordneten oberirdigen Stellplätze erreicht. Das Quartiersernste ist für den privaten PKW Verkehr (bis auf Ausnahmen) nicht befahrbar. Die Ränder des Gehrensee- und des Wollenberger Platzes sind Ausnahmeweise und in Notfällen (Feuerwehr, Rettungswagen ggf. Müllfahrzeuge, Lieferverkehr etc.) zu befahren. Eine allseitige Umfahrbarkheit der Straße für die Feuerwehr ist gewährleistet.

Um im Erdgeschoss auf die kleinteiligen Strukturen entlang der ehemaligen Hauptstraße im Südwesten zu reagieren sind im südlichen Bereich des Baufelds D und entlang des westlichen Randes von Baufeld E Atelierwohnungen mit kombinierten Wohn-Arbeitsbereichen möglich.

**Neuordnung der Grundstücke (s. Konzeptplan Baufelder und Parzellierung)**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich derzeit zu 65,6% im Eigentum der Belle Epoque, zu 26,7% im Eigentum der HOWOGE und zu 7,7% im Eigentum des Landes Berlin bzw. der BfM. Das Schulgrundstück entsteht durch anteilige Flächenreduktion der drei Eigentümer. Wir schlagen vor neben dem Schulgrundstück fünf Baufelder für die Wohnbebauung zu schaffen. (Baufelder A,B und C Belle Epoque, Baufeld E HOWOGE, Das Baufeld D wird entsprechend der den Eigentümern zustehenden Restflächen auf die drei Eigentümer verteilt. Aufgrund der hohen anstrebenden Bebauungsdichte wird vorgeschlagen das gesamte Bearbeitungsgebiet als Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO auszuweisen.

**Gestaltungsregeln**

Um eine Ensemblewirkung zu erzielen wird ein abgestimmtes Material und Farbkonzept angestrebt.

Um eine Auflockerung der Fassadengestaltung, Fassadengliederung und besseren Lichteinfall in die Innenhöfe zu gewährleisten wird eine Rückstaffelung des/ der obersten Geschosse(s) an der Hofinnenseite vorgeschlagen. Im planungsrechtlichen Sinne könnte das 6. Obergeschoss als nicht-voigeschoss (Staffelgeschoss) behandelt werden. Um eine architektonische Diversität innerhalb der angestrebten Ensemblebildung zu gewährleisten sollten die Blöcke von unterschiedlichen Architekten gestaltet werden. Dabei sollte beachtet werden, dass jeweils aneinander angrenzende Blöcke nicht von selben Architekten bearbeitet werden.

**Freiraum**

Gemeinsam mit den baulichen Setzungen generiert der Freiraum ein Netzwerk aus Plätzen, Höfen und Gärten zu einem urbanen städtebaulichen Ensemble. Dabei lassen sich drei grundlegende Atmosphären identifizieren, die jeweils Orte mit eigenständigen Charakteren ausbilden. (1) Nach Außen umschließt ein städtischer Rahmen das Areal, der mit Platzaufweilungen auf Bezüge der angrenzenden Quartiere reagiert. (2) Die beiden großen Gemeinschaftshöfe dienen dem nachbarschaftlichen Zusammenkommen und sind repräsentative Adressen zugleich. (3) Über Durchgänge sind die privaten Gartenhöfe zugänglich. Mit unterschiedlichen Baumthemen und einer vielschichtigen Bepflanzung werden sie zu einer eigenen, geschützten grünen Welt.

Absperr- und Reparaturmöglichkeiten für Fahrradfahrer. Carsharingpositionen und Ladestellen für E-Bikes und -Cars sind daran gekoppelt.

(2) Gemeinschaftshof

Der Charakter der beiden gemeinschaftlich genutzten Höfe ist vom (westestehenden) Erhalt der Bestandsbäume geprägt. Sie geben den Höfen von Beginn an eine landschaftliche Patina. Während der Wollenbergerhof mit seinen Spiel- und Raseninseln zur kurzen Pause und einem Gespräch auf dem Hof animieren ist der südliche Bereich den Pausenflächen der Schule vorbehalten. Als Trennung zum Hof ist von einem Spielzaun umgeben, der zu beiden Seiten zum Spielen und Aufenthalt anregt.

(3) Gartenhöfe

Innerhalb der Baublöcke entwickelt sich in den Gartenhöfen eine eigene, grüne Oase. Private Gartenparzellen, wilde Staudensäume und ein spezifisches Baumthema pro Hof machen jeden Gartenhof für sich einzigartig. Kiefern, Eichen, Buchen, Weiden und Birken sind dabei auch die Charakter- und Namensgeber der Gärten. Die Erdgeschosse erhalten einen Ring aus Terrassen. Die Wiesennitte ist über schmale Gartenwege erschlossen, sodass die Wohnungen in den Obergeschossen an den Gartenhöfen partizipieren können.

**Schützender Rand - ruhige Höfe**

Die städtebauliche Figur ist sowohl Ausdruck einer starken räumlichen Leitlinie, die auf der Berliner Wohntypologie von um Innenhöfe angeordneten Blockrändern basiert, als auch Reaktion auf die problematische Lärmumgebung des Ortes. Die äußeren, durch „Brücken“ verbundenen Blockränder bilden einen effektiven Schutz vor Lärmeinwirkung und ermöglichen eine möglichst große Zahl an Wohneinheiten zur Lärmbegrenzung innerseits. Das Quartiersernste wird geprägt von attraktiven, großzügigen, durchgrünen und ruhigen Freiräumen.

**Erdgeschoss (s. Grundriss Erdgeschoss)**

Die EG Wohnungen werden um ca. einen Meter angehoben (Hochparterre) um die Privatsphäre der Wohnräume zu gewährleisten. Die Innenhöfe schließen bündig an das Hochparterreniveau an. Die Höfe werden auf EG-Niveau durch zweigeschossige Tore aufbrochen und Blickbeziehungen zwischen Inneren und äußeren „Höfen“ entstehen. Die TG-Einfahrten sind rückseitig verglast und sorgen für zusätzliche Sichtbezüge und Lichteinfall.

Die Höfe werden auf EG-Niveau durch zweigeschossige Tore aufbrochen und Blickbeziehungen zwischen Inneren und äußeren „Höfen“ entstehen. Die TG-Einfahrten sind rückseitig verglast und sorgen für zusätzliche Sichtbezüge und Lichteinfall.

Vom Marktplatz ausgehend nach Norden und Nordosten sind flexible Einheiten angelegt, die sowohl Einzelhandel als auch Dienstleistungen mit Publikumsverkehr und/oder soziale Einrichtungen aufnehmen können.

Die Kita ist am Übergang von Gehrensee- und Wollenberger Platz vorgesehen. Die Kita-Freiflächen sind in der Fläche des Gehrenseeplatz integriert.

**Effiziente Baukörper**

Durch große zusammenhängende Baukörper und eine große Gebäudetiefe entstehen effiziente Baukörper mit gutem Verhältnis von Fassadenfläche zu Bruttoraumfläche. Die interne Erschließung erfolgt über innenliegende Kerne. Aufgrund der variablen Gebäudetiefe sind Grundrisse mit entweder durchgesteckten Wohnungen, sowie Mittelfahrgeschichten mit jeweils einseitig belichteten Wohnungen möglich. Grundsätzlich wird angestrebt die Anzahl an einseitig zum Schall orientierte Wohnungen zu minimieren.

**Hinweis zur Flächenberechnung**

Ein Teil der Baumasse wurde aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse dem Eigentümer Land Berlin/BfM zugeordnet. Diese Baumasse ist als Teil des Baufelds D (D3) dargestellt. Für den Wohnungsmix wurde hier der Wohnungsmix der Belle Epoque zugrunde gelegt. Im EG der Blocks D und E sind zweigeschossige Wohn-Arbeitsbereiche (Ateliers) gerechnet. Diese sind nicht im vorgegebenen Wohnungsmix enthalten und sind als städtebaulicher Vorschlag zu begreifen, um der besonderen Situation am Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung gerecht zu werden. Optional können hier auch dem Wohnungsmix entsprechende Wohnungen untergebracht werden. Die Anzahl der Wohneinheiten würde sich entsprechend erhöhen.

(1) städtischer Rahmen

Als großzügige Promenade umschließt der Rahmen das neue Quartier. Er adressiert die außen liegenden Eingangssituationen und nimmt dienende Funktionen, wie Stellplätze, Fahrräder und Unterflur-Müllstandorte auf. Für Cafés, Geschäfte und Läden ist er als Vorzone gleichermaßen individuell anengbar und trägt zur Lebendigkeit der Erdgeschossenebene maßgeblich bei. Die größte Aufweitung des Rahmens geschieht am „Knick“ der Hauptstraße. An diesem stadträumlich wichtigen Kreuzungspunkt ist ein offener Marktplatz als neues Stadtteilzentrum skizziert. Er ist mit seinem Wasserspiel und großen Stützbel im Alltag ein kommunikativer Aufenthaltsort, aber ebenso multifunktional für Foodtrucks, Festivals, Wochen- und saisonale Märkte zu nutzen. Im weiteren Verlauf der Hauptstraße liegt der historische Dorfkerne von Hohenschönhausen. Die niedrigen Gebäude sind mit kleinteiligen Angeboten, wie Biergärten, einem kleinen Dorfplatz und Aufenthaltsangeboten an den städtischen Rahmen angeschlossen. Im Norden, in unmittelbarer Nähe zur Tram-Station, bietet ein neuer Mobility Hub

**Erschließung - Adressbildung (s. Konzeptplan Erschließung)**

Durch die Anordnung der Baumasse um umschlossene Innenhöfe ent-

