



[www.gesobau.de/  
kavaliertstrasse](http://www.gesobau.de/kavaliertstrasse)

Hier wohnt Berlin.

**GESOBAU**

## **Abschließende Informationen zur Anwohner\*innenbeteiligung**

Neubau-Projekt Kavaliertstraße



## Sehr geehrte Anwohner\*innen,

zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens im Rahmen unseres Bauvorhabens Kavallerstraße möchten wir Sie nun über dessen Ergebnisse informieren. Der gemeinsame Austausch von Sichtweisen und Standpunkten hat die weitere Planung bereichert und messbar beeinflusst.

In dieser Informationsbroschüre stellen wir Ihnen den aktuellen Planungsstand im Kontext des Beteiligungsverfahrens vor. Wir bedanken uns bei allen Anwohner\*innen und Nachbar\*innen, die sich an dem Prozess konstruktiv beteiligt und ihn mit ihren Ideen und Gedanken vorangebracht haben.

**Mit freundlichen Grüßen**



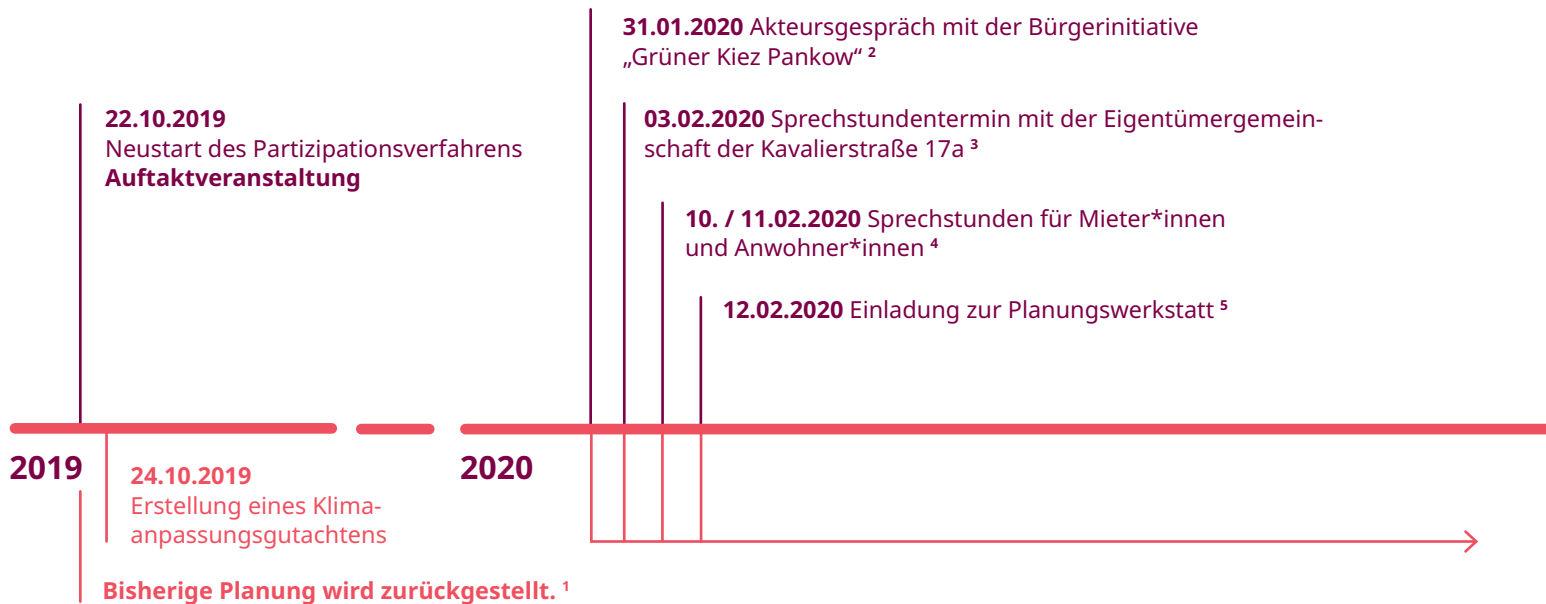
ppa. Lars Holborn



i.V. Jonas Eicher

**GESOBAU AG**

# Zeitleiste Beteiligung



<sup>1</sup> Planungsauftrag: Überarbeitung der genehmigungsfähigen Varianten auf Basis der Anregungen, Hinweise, Ideen aus der Auftaktveranstaltung

<sup>2</sup> Erläuterung des Beteiligungskonzeptes.

<sup>3</sup> Ergebnisse aus der Sprechstunde werden an die Planer\*innen weitergegeben.

<sup>4</sup> Ergebnisse aus den Sprechstunden werden an die Planer\*innen weitergegeben.

<sup>5</sup> Planung wird auf Basis der Anregungen nach folgenden Kriterien konkretisiert: größtmöglicher Erhalt von Bäumen & größtmögliche zusammenhängende Freiflächen

**29.02.2020** Planungswerkstatt „Neue Planungsvarianten“<sup>6</sup>

**18.03.2020** Geplante Werkstatt zu Themen:  
Müll und Mobilität fällt coronabedingt aus.

**14. - 30.04.2020** Anwohner\*innenbefragung  
„Müll und Mobilität“  
Informationsbroschüre und Fragebogen

**21. / 23.04.2020** Telefonische  
Sprechstunden für Teilnehmer\*innen

**07. - 31.05.2020** Anwohner\*innenbefragung  
„Freiraum und nördliche Optionsfläche“

**19.06.2020**  
Ergebnisbroschüre und  
telefonische Sprechstunden

**Konkretisierung der Planung,**  
Konzeptentwicklung auf Basis der  
Ergebnisse aus der Partizipation

<sup>6</sup> Fachvorträge: Herleitung der genehmigungsfähigen Planungsvarianten, Vorstellung der eingearbeiteten Ergebnisse der Beteiligung, Vorstellung des Klimaanpassungsgutachtens | Werkstattphase: Diskussion in Kleingruppen, Themen: Zielkonflikte zwischen den Bebauungsvarianten, Nutzung der „Optionsfläche Nord“

# Beteiligungsverfahren

## **Partizipationsprozess und Ergebnisse zum Neubauvorhaben Kavalierstraße:**

Vor dem Beginn des Beteiligungsverfahrens im März 2019 wurden durch die zuständigen Planer\*innen 33 Bebauungsvarianten entwickelt und durch das Bauamt auf Genehmigungsfähigkeit geprüft. Die genehmigungsfähigen Varianten wurden als Grundlage für das Beteiligungsverfahren verwendet.

Zum Neustart des Partizipationsverfahrens im Oktober 2019 wurde die bis dahin erfolgte Planung zurückgestellt. Es wurden Anregungen, Hinweise, Ideen der Bewohner\*innen erfasst, auf deren Basis die baurechtlich zulässigen Varianten unter Berücksichtigung der gesammelten Bewohner\*innenwünsche bewertet wurden. Aus den identifizierten Entwürfen wurden zwei neue flächenreduzierte Planungsvarianten (Vorzugsvarianten) erarbeitet.

In der „Werkstatt neue Planungsvarianten“ am 29.02.2020 standen diese zwei neuen Planungsvarianten sowie zwei bestehende Planungsvarianten zur Abstimmung. Es wurde auf ein drittes Wohngebäude verzichtet. Die Nutzung der ursprünglich dafür vorgesehenen Fläche wurde zur Abstimmung gestellt.

# Ergebnisse des neu gestarteten Beteiligungsverfahrens

Die wichtigsten Ergebnisse gegenüber den ersten Planungen  
(aus März 2019) sind:

- **verschobene und verkleinerte Baukörper zugunsten des Erhalts von Baumbestand, erhöhte Abstände zu den Bestandsgebäuden, reduzierte Wohnungsanzahl und Wohnfläche**
- **Wegfall eines vollständigen Baukörpers im nördlichen Bereich: Diese Fläche (bisher Parkplatz) soll als Freifläche mit Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.**

In das Freianlagenkonzept konnten zahlreiche Hinweise, Anregungen und Ideen der Anwohner\*innen einfließen.

Auf den folgenden Seiten werden die Ergebnisse der Planung zu den Themenschwerpunkten Baukörper, Ökologie/Biodiversität, Freiraum/Quartier, Müll und Mobilität dargestellt.

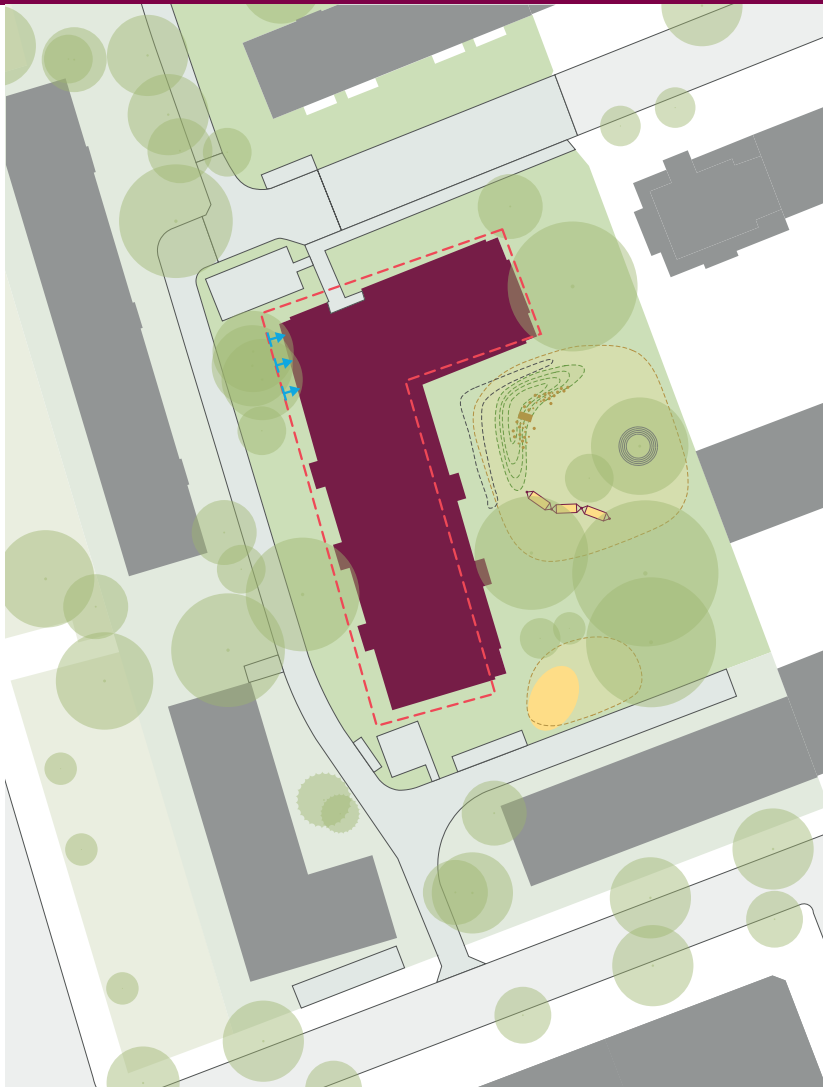
## Baukörper Nordteil

Die verkleinerte Baukörpervariante in L-Form wurde von den Teilnehmer\*innen der Beteiligungswerkstatt am 29.02.2020 ausgewählt. Diese Variante überzeugte durch den Erhalt möglichst großer zusammenhängender Freiflächen und möglichst vieler Bestandsbäume.

Das Gebäude wird um 3,40 m eingerückt und gestaucht. **Ca. 50 Bäume bleiben erhalten. Der ursprünglich geplante Anbau auf der Parkplatzfläche entfällt vollständig.**







## Baukörper Südteil

Für den Südteil wurde die verkleinerte Baukörpervariante in L-Form von den Anwohner\*innen gegenüber einer Z-Form und zwei Zeilenbaukörpern bevorzugt.

Diese Variante überzeugte durch den **Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume** sowie den Erhalt einer großen Spielplatzfläche. Auch dieses Gebäude wird um 2 m eingerückt und gestaucht. Es bleiben **ca. 25 Bäume erhalten**.

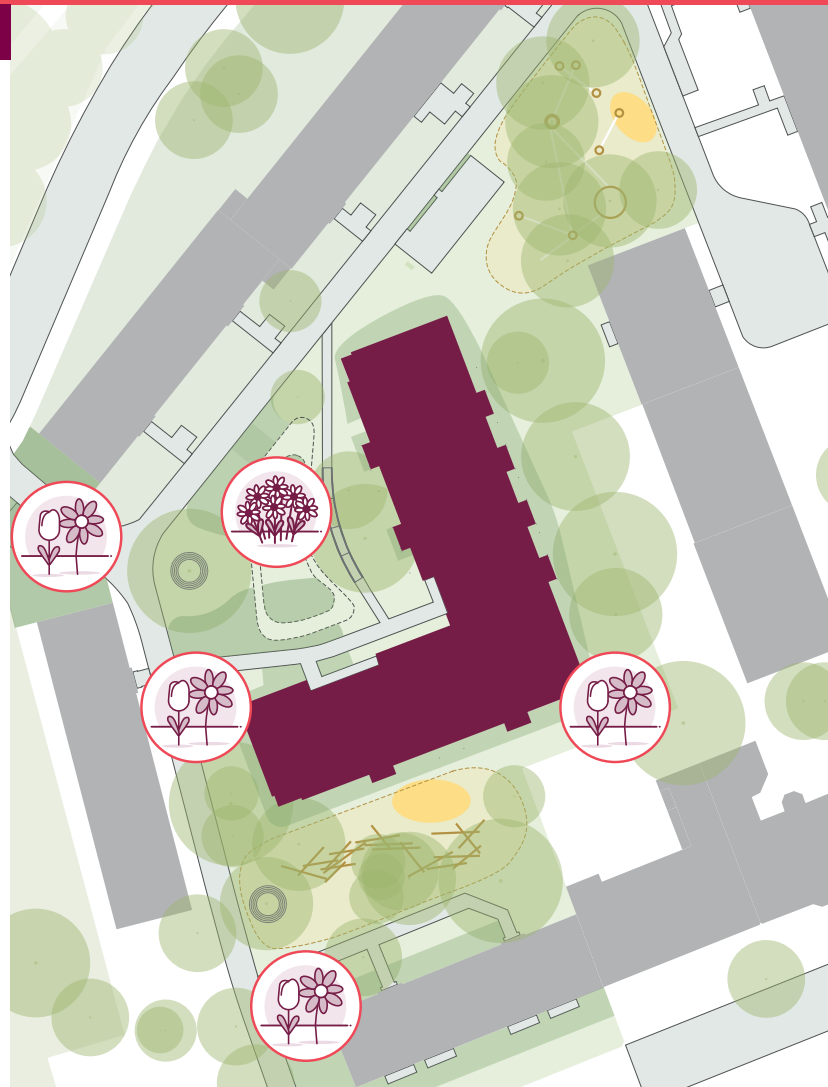
# Biodiversität und Ökologie

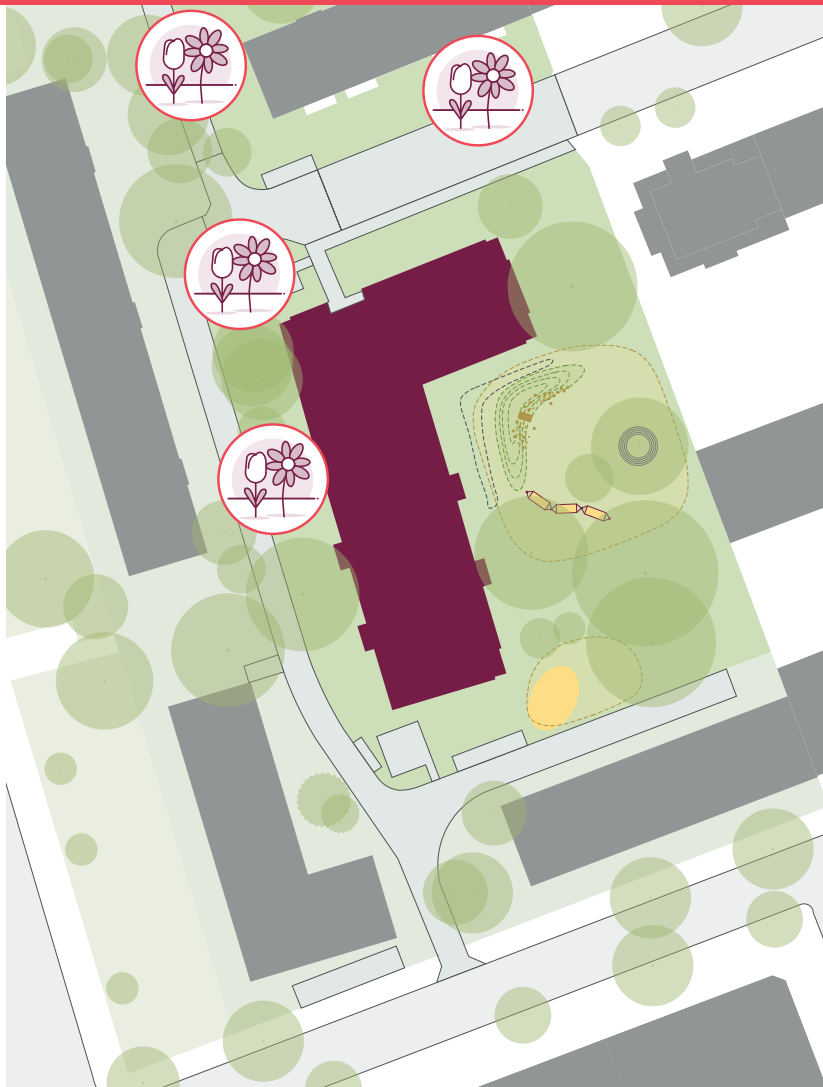


Ökologisch wertvolle Pflanzen



Staudengarten  
& Quartiersplatz





**Der Themenbereich Biodiversität und Ökologie spielte in der Planung eine zentrale Rolle. Zur Bewertung der mikroklimatischen Auswirkungen der unterschiedlichen Bebauungsvarianten wurde ein projektbezogenes Klimaanpassungsgutachten erstellt.**

Zur Stärkung ökologischer Belange werden zusätzliche Freiflächen und Bestandsbäume erhalten sowie ökologisch wertvolle Pflanzen mit Insektenschutzmaßnahmen angelegt. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen werden nach Möglichkeit auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft vorgenommen. Zur Förderung einer hohen Biodiversität im Quartier werden die Freiräume naturnah gestaltet.

# Freiraum und Quartier



Nachbarschaftstreffpunkt

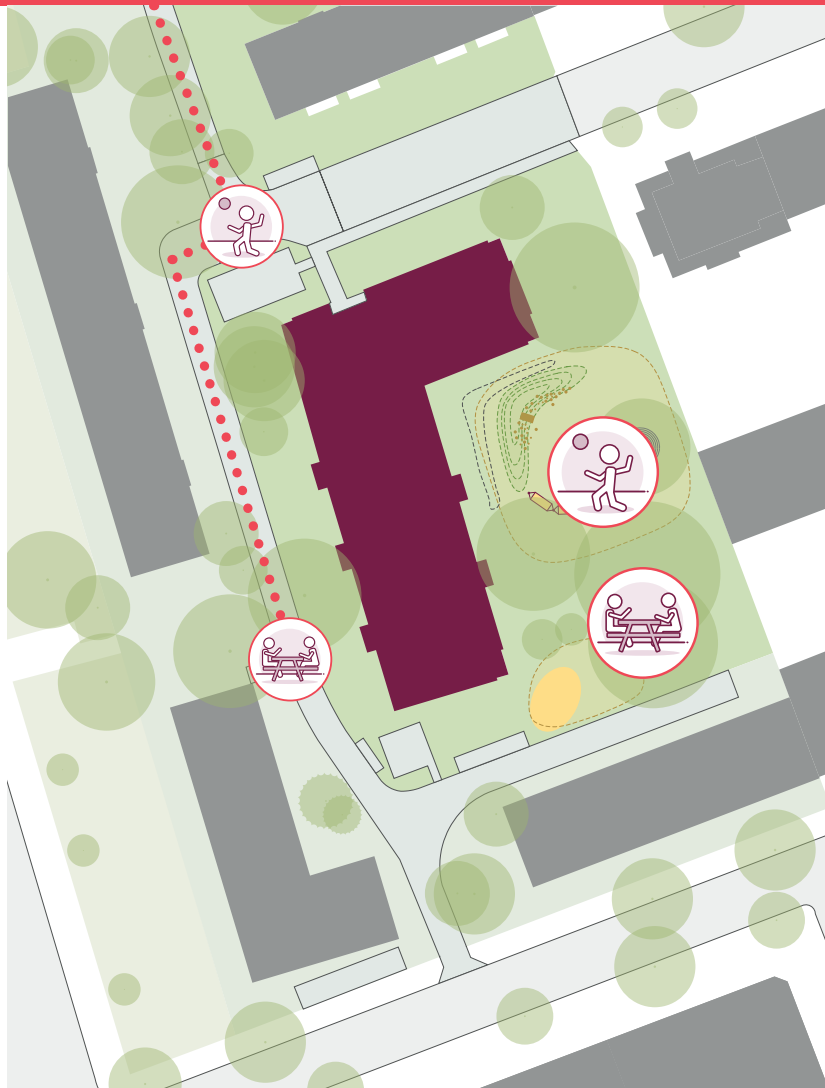


Spielfläche



Nachbarschaftsstraße  
(Spiel und Aufenthalt)





**In der Planung wurde von den Anwohner\*innen neben der ökologischen Aufwertung der Freiräume auch eine Verbesserung der Nutzungsqualität gewünscht. Dazu werden die Infrastrukturen, wie z.B. die Durchwegung, aufgewertet.**

Wesentlich für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist die Ergänzung der vorhandenen Spielplatzfläche (Hügellandschaft) um zusätzliche Spielplatzflächen (Stammparcour, Baumspielplatz) auf eine Gesamtfläche von 1.540 m<sup>2</sup>. Es werden zusätzliche Sitzgelegenheiten (Rundbänke unter Bäumen) in der Anlage entstehen. Dabei wird durch die Errichtung von Ruhezonen auf die unterschiedlichen Bedarfe der Bewohner\*innen (Abgrenzung Spielen und Ruhe) eingegangen.

# Müll



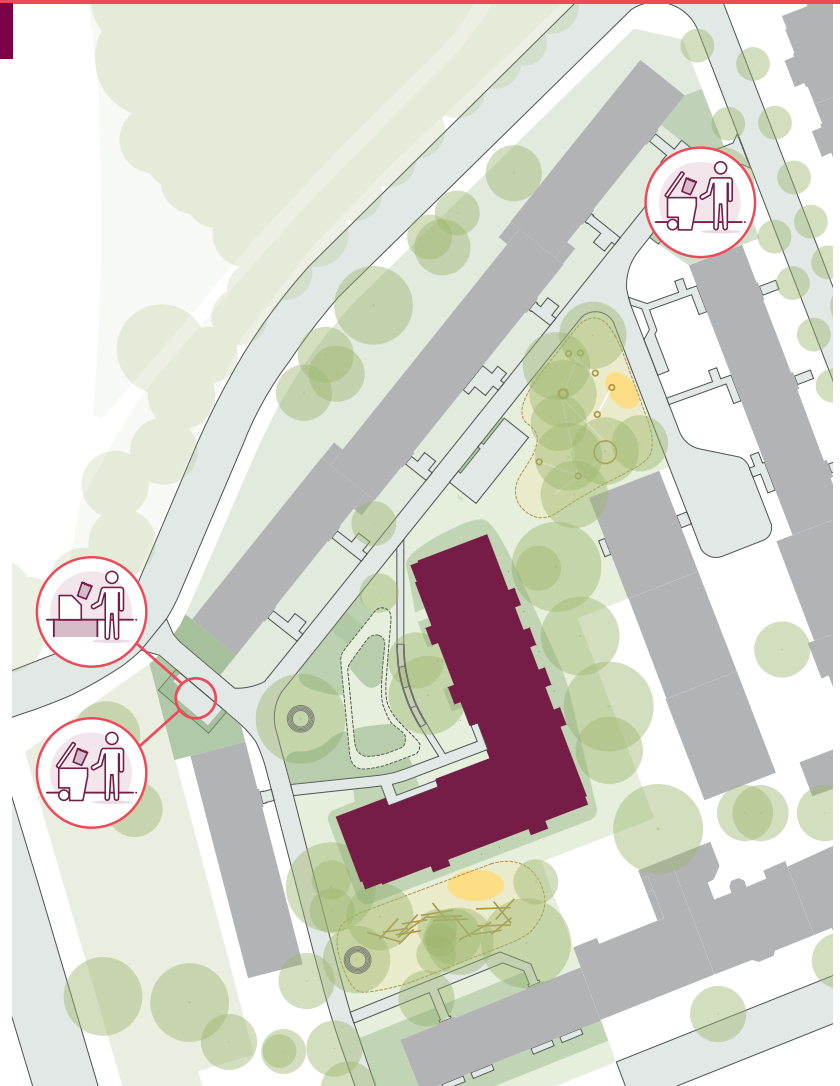
**Variante A: Müllstandort  
Unterflursystem**

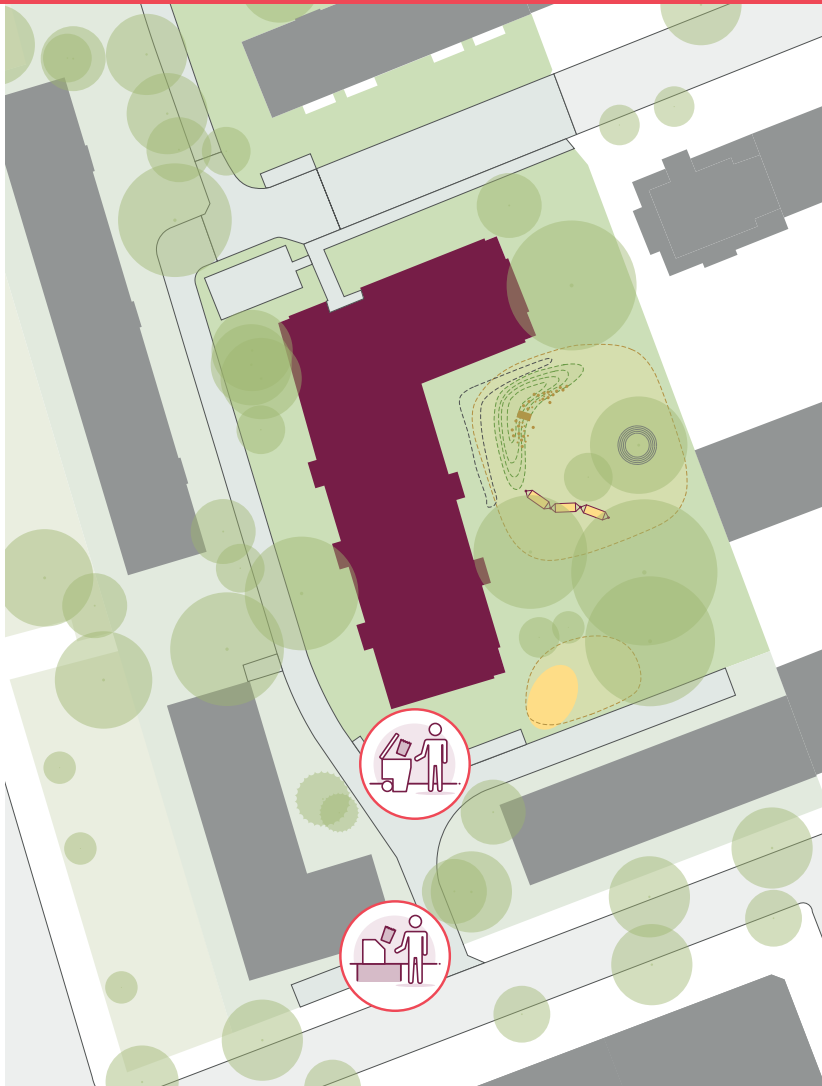


**Variante B: Standorte  
konventionelles Müllsystem**

**Die Planung der Müllanlagen wurde, wie aus der Anwohner\*innenbefragung hervorgegangen, als Unterflursystem an den Standorten im Norden und Süden der Anlage gestaltet und zur Genehmigung eingereicht.**

Aktuelle Bodenuntersuchungen deuten auf Schwierigkeiten bei der Errichtung eines Unterflursystems hin.





Die Errichtung der Anlage erfordert eine Absenkung des Wasserspiegels in diesem Bereich. Diese Absenkung würde weitere Bäume gefährden und wäre mit erheblichem technischen Aufwand und sehr hohen Kosten verbunden.

Zurzeit finden hierzu Auswertungen statt. Es handelt sich deshalb bei dem dargestellten Müllsystem um einen Planungsstand, der sich noch ändern kann.

Wichtige Aspekte der Planung waren Hygiene und Minimierung von Störungen (Geruch, Sperrmüll etc.). Unabhängig vom gewählten Müllsystem wird es eine ansprechende Gestaltung (z.B. durch Begrünung) und/oder eine ansprechende Einhausung geben.

# Fahrräder / Mobilität



**Fahrradstellplätze**  
teilweise überdacht



**E-Mobilität**



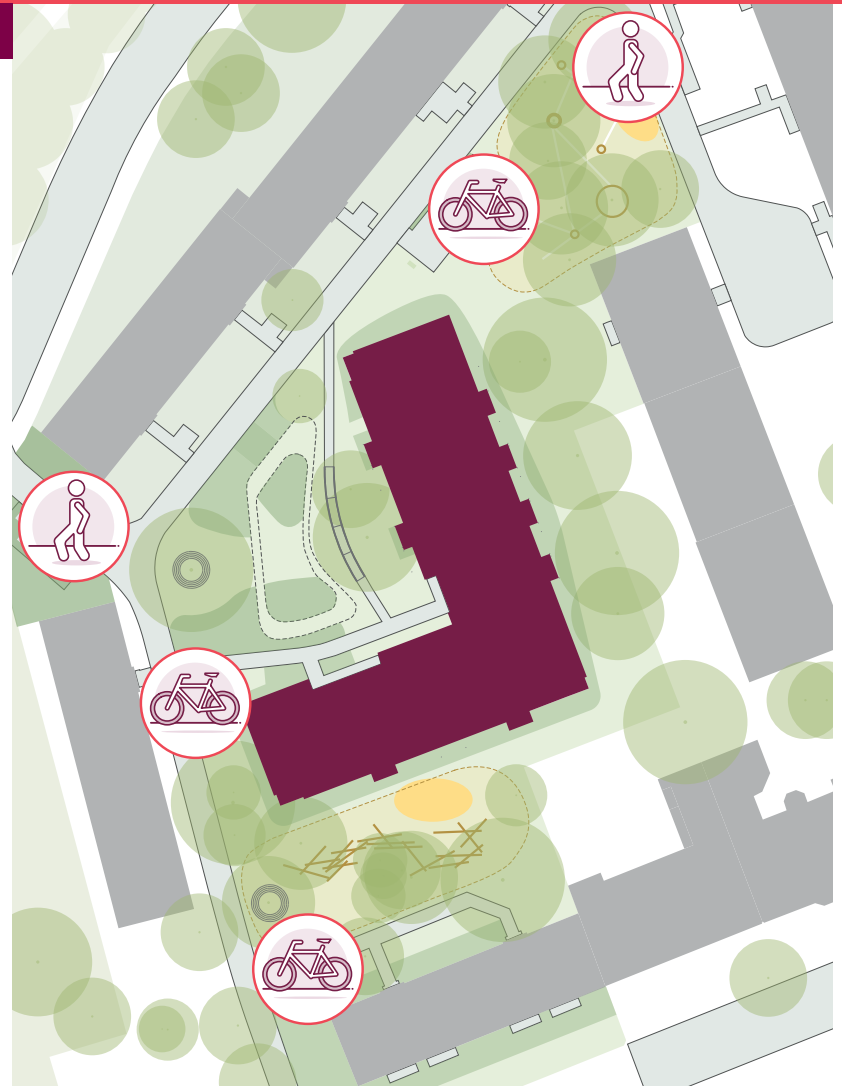
**Stellplatz barrierefrei**



**Zufahrt Anlieferung**



**Zuwegung Fußgänger\*innen**





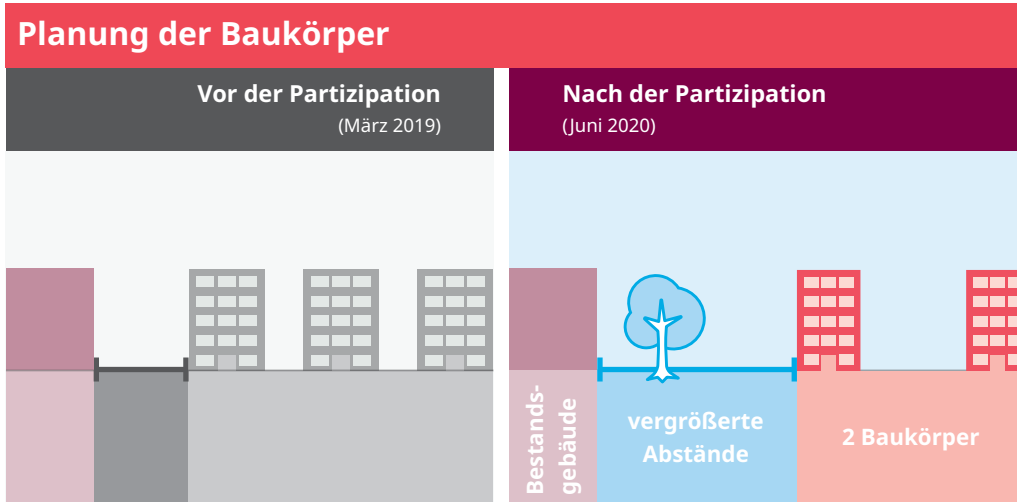


**Das Thema der Mobilität - besonders der Fahrradmobilität - hat eine sehr große Bedeutung für die Anwohner\*innen. Der Beteiligungsprozess hat ergeben, dass ein großer Stellplatzbedarf für Fahrräder herrscht.**

Dieser wurde in der Planung berücksichtigt: Es sind mehrere überdachte und zwei eingehaute Fahrradabstellmöglichkeiten sowie viele Haltebügel in der Nähe der Häuser zum sicheren Anschließen von Fahrrädern vorgesehen. Zusätzlich wird es einige Lastenfahrradstellflächen geben. Ebenso wird die Idee eines zentralen Mobilitäts-Hubs mit Kurzzeitparkplätzen für Liefer- und Pflegedienste sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der kleinen Kavalierstraße geben.

# Daten und Fakten

Konkrete Ergebnisse und Veränderungen durch die Anwohner\*innenbeteiligung (Partizipationsverfahren) auf die Planung in Zahlen und Fakten:



150 - 170 Wohnungen → **ca. 110 Wohnungen** (-27 % bis -35 %)

9.370 m<sup>2</sup> - 10.635 m<sup>2</sup> Wohnfläche → **6.535 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (-30 % bis -39 %)

5 Geschosse → **5 Geschosse**

3 Baukörper → **2 Baukörper** (-33 %)

Erhalt von mindestens baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen → **Vergrößerte Abstände**  
 durch Stauchung des Baukörpers im Norden um 3,4 m und im Süden um 2,0 m

## Baumbestand



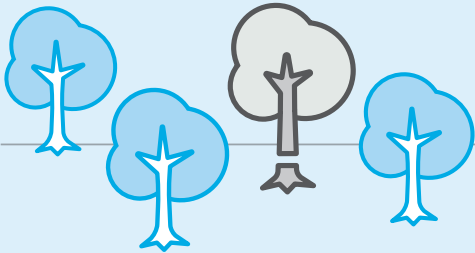
### Erhalt schützenswerter Bäume gemäß Baumgutachten

Die Anzahl der zu fällenden Bäume hing von den verschiedenen Varianten ab.

Bei der Vorzugsvariante des ersten Partizipationsverfahrens ohne jegliche Optimierung der Machbarkeitsstudie hätten ca. 60 Bäume erhalten werden können.

## Nach der Partizipation

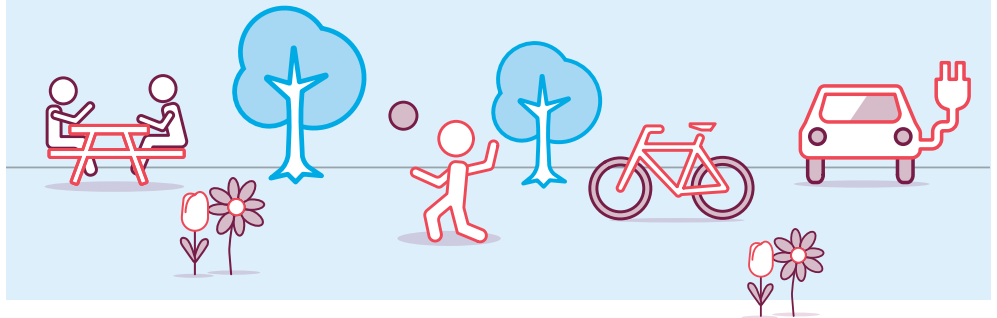
(Juni 2020)



## Planung Freiraum

### Nach der Partizipation

(Juni 2020)



Durch Stauchung und Verschiebung sowie den Wegfall des Hauses 1 können zusätzlich ca. 15 Bäume erhalten werden – insgesamt ca. 75 Bäume.



→ Neue Sitzgelegenheiten für das Quartier

→ Vergrößerung der Spielfläche von 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.540 m<sup>2</sup>

Vergrößerung der Spielflächen um weitere 240 m<sup>2</sup> trotz Reduzierung der Wohnungsanzahl | Erhalt des offenen Charakters der Spielflächen

→ Errichtung eines **Mobilitäts-Hubs** im Zentrum der Wohnanlage

→ Zusätzliche **42 Fahrradstellplätze** für Bestandsmieter\*innen

→ Insektenfreundliche Bepflanzung

→ Erhalt des parkartigen Charakters des Freiraums

## Hier können Sie sich informieren

Projektwebseite zum Neubauvorhaben Kavallerstraße mit umfangreichen Informationen (u.a. Dokumentationen, Beteiligungskonzept, FAQs, aktuelle Pläne):

[www.gesobau.de/kavallerstrasse](http://www.gesobau.de/kavallerstrasse)

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH  
Beteiligungsbüro: [kavaller@list-gmbh.de](mailto:kavaller@list-gmbh.de)



Bildrechte Titel: TDB Landschaftsarchitekten  
Bildrechte Rückseite: GESOBAU AG



Hier wohnt Berlin.

**GESOBAU**

# GESOBAU

GESOBAU AG  
Kundencenter Investition / Neubau  
Partizipation  
Stiftsweg 1, 13187 Berlin