

Karl-Bonhoeffer-Quartier

Dokumentation der Beteiligung
im Werkstattverfahren 2022 – 2023

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



270

Beiträge bei der
Online-Beteiligung

60

Gäste bei der
Ausstellungseröffnung

Regenwassermanagement für
funktionierendes Mikroklima

ca. 600
Wohneinheiten

Bezahlbarer
Wohnraum

Lebendiger Boulevard
als Quartiersmitte

Autoarmes
Quartier

Abschluss des Werkstattverfahrens

Die GESOBAU AG entwickelt auf einem Teilgebiet der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik ein autoarmes und sozial durchmisches Quartier mit rund 600 Wohnungen. Der Entwurf Karl-Bonhoeffer-Quartier von plus4930 und Lohrengel Landschaft ging als Vorzugsvariante aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren (Oktober 2022 bis Februar 2023) hervor und ist somit Grundlage für die künftige Planung.

Auf der Plattform mein.berlin.de wurde die Öffentlichkeit während des Werkstattverfahrens kontinuierlich informiert. Zusätzlich gab es mehrere analoge und digitale Möglichkeiten, um sich in das Verfahren einzubringen. Die Themen Stadtnatur, Städtebau und Mobilität haben dabei besonders viel Aufmerksamkeit erfahren. Der gesamte Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse werden in dieser Broschüre dokumentiert.

Herzlichen Dank an alle Anwohner*innen und Interessierte, die sich eingebracht haben!

Meilensteine im Werkstattverfahren und der Beteiligung



26.10.2022

Auftaktkolloquium

- > Beginn des Werkstattverfahrens
- > Aufgabenstellung wird den Planungsteams vorgestellt



02.12.2022

Zwischenkolloquium

- > Planungsteams stellen erste Entwürfe vor
- > Gutachter*innen zeigen Überarbeitungsbedarfe auf



10.02.2023

Abschlusskolloquium

- > Ende des Werkstattverfahrens
- > Planungsteams stellen finale Entwürfe vor
- > Gutachter*innen-Gremium trifft Entscheidung für eine Vorzugsvariante



Überarbeitungsphase

- > Vorzugsvariante wird überarbeitet und finalisiert
- > Anmerkungen aus der Ausstellungseröffnung werden geprüft

vsl. ab 4. Quartal 2023: Vorbereitende Arbeiten

- > Beginn Abbruch der Sternhäuser

Ablauf des Werkstattverfahrens Öffentlichkeitsbeteiligung



02. bis 16.12.2022

Online-Beteiligung zum Zwischenkolloquium

- > Kommentierung der ersten Entwürfe auf mein.berlin.de:
- > 41 Personen beteiligen sich mit 270 Beiträgen
- > Planungsteams erhalten die Beiträge für die Überarbeitungsphase



01.03.2023

Ausstellungseröffnung

- > Vorzugsvariante wird der Öffentlichkeit präsentiert
- > 60 Gäste in der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche
- > Diskussion an Thementischen mit Projektverantwortlichen

01. bis 31.03.2023

Open-Air-Ausstellung

- > Information zum Werkstattverfahren und allen Entwürfen
- > Beteiligungscheck: Welche Anliegen wurden aufgegriffen?



11.11.2022

Öffentlicher Gebietsspaziergang

- > Vorstellung des Werkstattverfahrens
- > 40 Teilnehmer*innen, darunter viele Anwohner*innen
- > Anmerkungen werden gesammelt und an Planer*innen weitergereicht



Gemeinschafts- und Mietergärten im neuen Quartier



Die lateinischen Ziffern (I-IV) geben die Geschossigkeit an. Das + steht für Staffelgeschoss.



Karl-Bonhoeffer-Quartier

Vorzugsvariante für die künftige Entwicklung

Der Entwurf von plus4930 und Lohr- engel Landschaft verfolgt das Ziel, ein Quartier zu entwickeln, das gleichzeitig städtisch und naturnah ist.

Ein Boulevard mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss führt als zentraler Weg durch das Quartier. Er ist gesäumt von Gebäuden mit drei Geschossen und Staffelgeschoss. An den zwei Quartiers- plätzen stehen markante Eckgebäude mit fünf Geschossen. Auf der Rückseite des Boulevards werden Hofgemein- schaften mit dreigeschossigen Punkt-

häusern gebildet. Für die zukünftigen Bewohner*innen entstehen attraktive Terrassengärten, Mietergärten und Gemein- schaftsgärten.

Der Entwurf setzt konsequent auf eine autofreie Erschließung des Gebiets. Der motorisierte Individualverkehr findet neben anderen Mobilitätsangeboten Platz in einer Quartiersgarage. Die Zu- fahrt für Umzugswagen, Krankentrans- porte und größere Lieferungen ist bis in die Wohnhöfe möglich.

Städtebau

Die Planungsteams hatten im Werkstattverfahren die Aufgabe, ein Konzept für ein gemischtes Quartier zu entwickeln, das sich gut in die Umgebung integriert. Besondere Beachtung sollten die Übergänge zu angrenzenden Nachbarschaften, dem Krankenhaus des Maßregelvollzugs und dem Ankunftszentrum für geflüchtete Menschen finden.

Auch im Beteiligungsprozess kam dem Thema Städtebau viel Aufmerksamkeit zu. Insbesondere die Anzahl der Geschosse zum Olbendorfer Weg wurde ausführlich und kontrovers diskutiert. Viele Anwohner*innen befürworteten eine möglichst niedrige Bebauung, während sich andere Stimmen für eine höhere Bebauung zugunsten von

weniger Flächenversiegelung stark machten. Einen Mehrwert sahen viele in einer attraktiven sozialen Infrastruktur im neuen Quartier mit Kita, Cafés und kleinem Gewerbe. Die Bauweise sollte zudem möglichst nachhaltig gestaltet sein.

Das Ergebnis sieht eine Staffelung der Gebäudehöhen vor: Am Rand ist die Bebauung niedrig mit drei Geschossen und zum Quartiersinneren hin ist eine leicht höhere Geschossigkeit vorgesehen, um eine geringe Versiegelung zu gewährleisten. Die Höhe der Bestandsbebauung wird dabei voraussichtlich nicht überschritten. Der lebendige Boulevard im Zentrum ist als Begegnungszone für bisherige und neue Anwohner*innen gestaltet.



- > Lebendiges Zentrum mit ergänzenden Nutzungsangeboten
- > Niedrige Bebauung am Olbendorfer Weg: drei Geschosse

- > Höhere Bebauung im Inneren des Quartiers

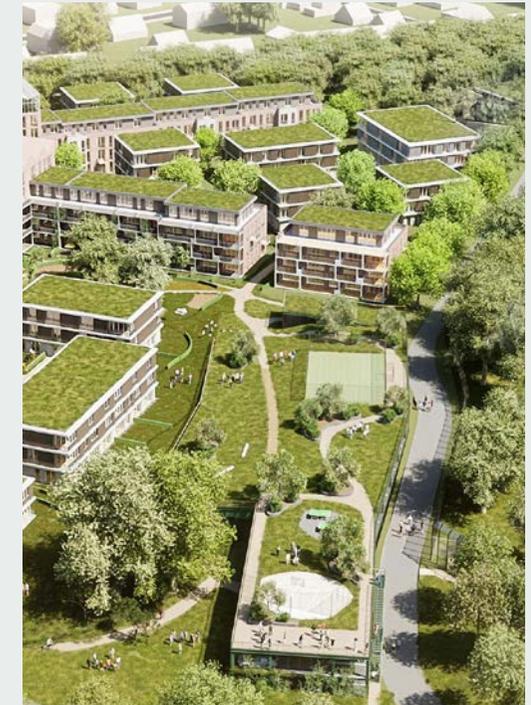
Stadtnatur

Die Naturnähe und der Baumbestand stellen besondere Qualitäten im Planungsgebiet dar. Deshalb war von Beginn an gefordert, ein Entwurfskonzept zu entwickeln, das möglichst viele Bäume erhält und zugleich den vorhandenen Naturraum aufwertet. Zudem sollte die Neubebauung primär auf bereits versiegelten Flächen (Sternhäuser, Tempohomes) erfolgen. Die südliche Waldfläche und die Frischwiese werden nicht bebaut.

Im Beteiligungsverfahren wurde das Thema in seiner Vielzahl an Facetten ausführlich thematisiert und diskutiert. Weitgehende Einigkeit herrschte in der Ansicht, dass behutsam mit dem Baumbestand umgegangen und Baumfällungen auf ein Minimum reduziert werden sollen. Für die Neupflanzungen sollen stressresistente und langlebige Arten ausgewählt und Ersatzhabitate für Insekten auf den Dächern eingerichtet werden. Breite Unterstützung fand der Vorschlag, mehrere Wege zum Olbendorfer Weg zu schaffen, um das Queren zu Fuß zu bündeln und so den Naturraum zu schonen.

Die Anordnung der Gebäude in der Vorzugsvariante wurde so vorgenommen, dass möglichst wenige Bäume gefällt werden müssen. Zudem besteht die Möglichkeit durch eine höhere Dichte im südlichen Bereich auf die Bebauung im nördlichen Bereich zu verzichten.

Diese Option wird im weiteren Prozess geprüft. Das Regenwassermanagement sieht eine lokale Versickerung des Regenwassers und eine Speisung des anliegenden, zunehmend trockenen Koldischteichs vor.



- > Veröffentlichung Baumgutachten
- > Auskunft über notwendige Baumfällungen
- > Erhalt des Baumbestands am Olbendorfer Weg
- > Prüfung: Verzicht auf Bebauung im nördlichen Bereich

Mobilität

Das neue Wohnquartier eignet sich aufgrund seiner Lage und ÖPNV-Anbindung für die Entwicklung als autoarmes Quartier. Im Werkstattverfahren sollte ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das diese Idee attraktiv umsetzt und gute Lösungen für die künftigen Bewohner*innen, den Lieferverkehr, Einsatzfahrzeuge und Entsorgung anbietet.

Zum Thema Mobilität gingen die Meinungen im Rahmen der Beteiligung auseinander. Während das autoarme Quartier Befürworter*innen fand, äußerten vor allem Anwohner*innen die Sorge vor zusätzlichem Verkehr in den umliegenden Wohngebieten. Einigkeit herrschte darin, dass eine Vielzahl an Mobilitätsangeboten in der Quartiersgarage – unter anderem

ein Carsharing-Anbieter – untergebracht werden sollen. Es wurde als wichtig angesehen, dass möglichst kurze Wege zum ÖPNV geschaffen werden.

Die Planung sieht die primäre verkehrliche Erschließung des Wohngebiets über die Oranienburger Straße vor, sodass Querungsverkehr nicht möglich ist. Lediglich der Fuß- und Radverkehr sowie die Erschließung des angrenzenden, von Vivantes geplanten Pflegeheims soll über den Olbendorfer Weg erfolgen. Die geplante Quartiersgarage verfügt nach Erfahrungswerten der GESOBAU über ausreichende Kapazitäten für die künftigen Bewohner*innen.



- > Vielfältige Mobilitätsangebote
- > Gewährleistung von Halten und Laden im Quartier
- > Erschließung des Wohnquartiers über die Oranienburger Straße
- > Autoarmes Quartier mit Quartiersgarage

Impressum

GESOBAU
Hier wohnt Berlin.

L.I.S.T.
Lösungen
im Stadtteil
Stadtentwicklungs-
gesellschaft mbH

GESOBAU AG
Stifsweg 1, 13187 Berlin
www.gesobau.de
kbon@gesobau.de

Beteiligungsverfahren:
L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Gottschedstraße 33
13357 Berlin
www.list-gmbh.de

Darstellungen:
plus4930 und Lohrengel Landschaft
Foto Rückseite:
Christoph Schieder

Veröffentlichung:
Mai 2023



Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



mein.berlin.de