

# Neues Wohnquartier für Reinickendorf: Ehemaliges Areal der Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik

Berlin, 09.07.2024

Hier wohnt Berlin.

**GESOB**AU



# Agenda

- > **Projektstand**  
Wo stehen wir?
- > **Qualifizierungsprozess**  
Was geschah bisher?
- > **Das Projekt im Detail**  
Welche Themen gibt es?
- > **Weiteres Vorgehen**  
Wie geht es weiter?

# Projektstand

Wo stehen wir?

## Oranienburger Straße 285

13437 Berlin

Wohnfläche	50.820 m <sup>2</sup> BGF
Wohneinheiten	ca. 558
PKW- stellplätze	ca. 189
Baumfällungen	ca. 112 (Wohnbebauung)
GRZ / GFZ	0,23 / 0,73

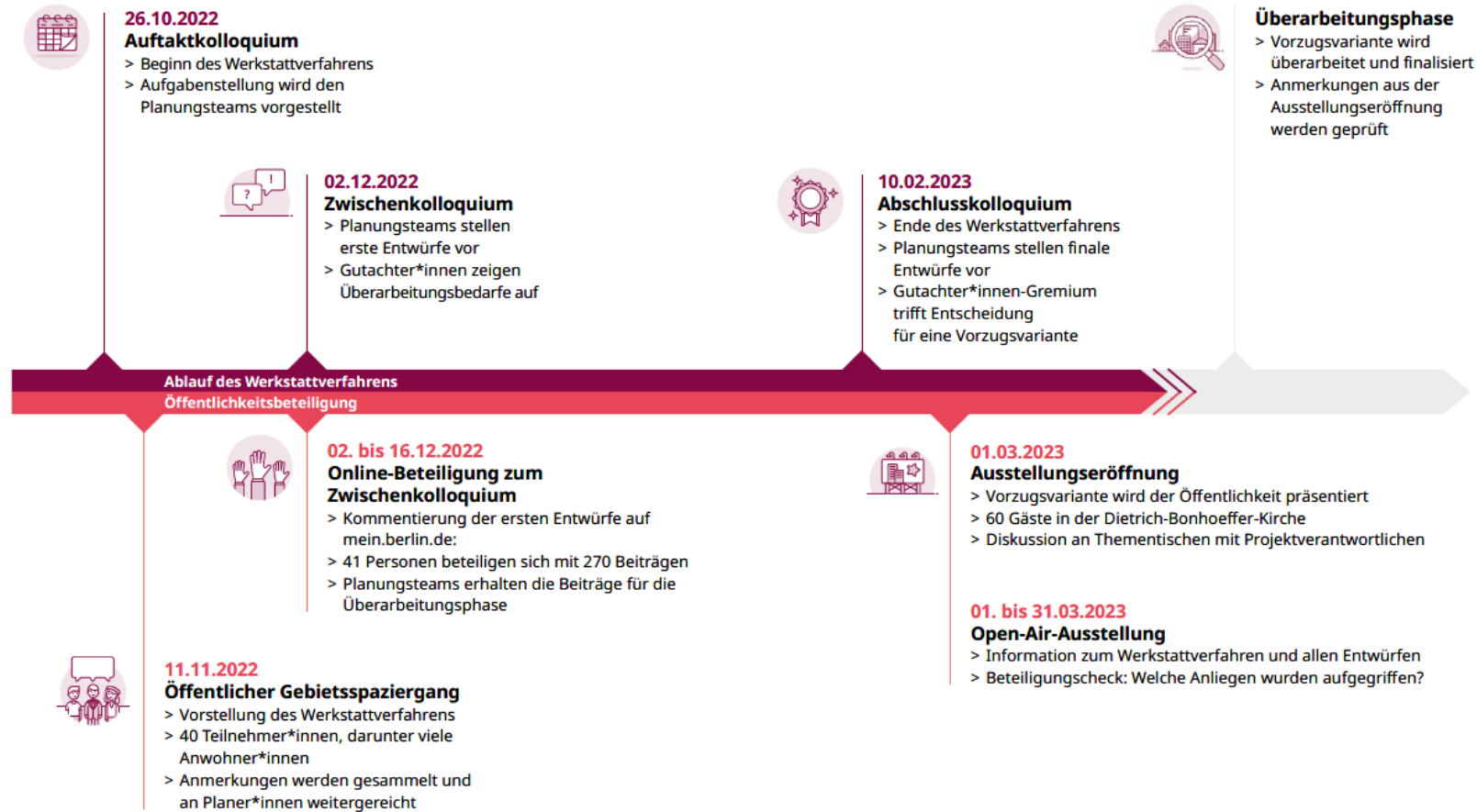
## Aktueller Stand

- > Das Gelände wird durch Wohnungsneubau revitalisiert
- > Kaufvertragsunterzeichnung im November 2022 erfolgt
- > Gemäß Baunutzungsplan besteht Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet (Baustufe II/3)
- > Antrag auf Vorbescheid im September 2023 gestellt
- > Befreiungsverfahren mit Abstimmung zu vertraglichen Regelungen u.a. zu Natur- und Artenschutz



Quelle: Machleidt

# Qualifizierungsprozess



Quelle: L.I.S.T.



Quelle: GESOBAU

# Qualifizierungsprozess

## Städtebauliches Werkstattverfahren

---



**Ziel: mit allen Fachämtern abgestimmtes städtebaulich überzeugendes und qualitätsvolles Baukonzept**

- > Nichtoffenes diskursives Werkstattverfahren zur Lösung der komplexen Fragestellungen
- > Beteiligung der Fachämter des Bezirks und der Senatsverwaltung
- > Gremium bestehend aus vier Mitgliedern von GESOBAU, Bezirk, SenSBW und vier unabhängigen Fachobergutachter\*innen
- > Vier Planungsbüros per Losverfahren ausgewählt

Quelle: L.I.S.T.

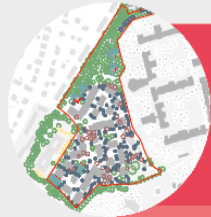
# Qualifizierungsprozess

## Beteiligung der Öffentlichkeit



- ✓ Baumerhalt und geringe Versiegelung: durch höhere Geschossigkeit an wenigen Stellen
- ✓ Schaffung eines lebendigen Zentrums mit ergänzenden Nutzungsangeboten

! Im Inneren des Quartiers sollte (unter Beachtung des Lieferverkehrs) die Unterbringung kleinerer Nahversorgungsangebote geprüft werden.



- ✓ Auskunft über notwendige Baumfällungen
- ✓ Erhalt des Baumbestands am Olbendorfer Weg

! Der Erhalt möglichst vieler Bäume auf dem Gebiet ist wichtiges Ziel. Die Bebauung sollte diesbezüglich vertiefend untersucht und ggf. angepasst werden.



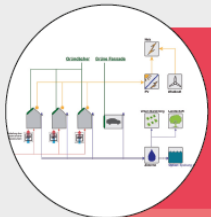
- ✓ Niedrige Bebauung am Olbendorfer Weg: drei Geschosse
- ✓ Höhere Bebauung im Inneren des Quartiers: bis zu fünf Geschosse

! Die privaten und öffentlichen Räume zwischen den Winkelbauten und Punkthäusern sind noch wenig ausgearbeitet.  
! Die Gebäudehöhen zu Gunsten der Gewächshausaufbauten sind zu hinterfragen.



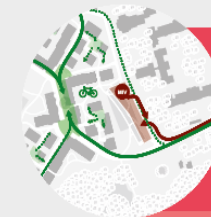
- ✓ Baumerhalt durch dichtere Anordnung der Gebäude im nördlichen Abschnitt
- ✓ Weitere Prüfung, ob durch höhere Dichte im südlichen Bereich auf die nördliche Bebauung verzichtet werden kann.

! Die Bebauung im nördlichen Bereich sollte denkmalgerecht und unter hohen Ansprüchen an die städtebauliche und architektonische Qualität entwickelt werden. Hier sind auch höherwertige öffentliche Nutzungen vorstellbar.



- ✓ Ökologisch bewusstes Bauen mit Grünbedachung und Photovoltaik

! Die angedachten Prinzipien zu Stoffkreisläufen und Ressourcenschonung in der Entwicklung sind mit der GESOBAU zu vertiefen.



- ✓ Primäre verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers über die Oranienburger Straße

! Die Quartiersgarage sollte flexibel gestaltet sein, um zukünftig auch andere Nutzungen zu beherbergen.  
! Die Erschließung sollte mit Blick auf die angrenzenden Quartiere weiterentwickelt werden.

**Beteiligungs-Check: Umsetzung der Anliegen im prämierten Entwurf von plus4930 Architektur und LOHRENGEL LANDSCHAFT (✓) und Überarbeitungsempfehlungen des Gremiums (!)**



Quelle: Openstreetmap.org



Quelle: plus 4930 / Lohrengel Landschaft, Entwurfsstand Juli 2024

- > **Zeitnahe Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum**
- > Zuführung des Gebiets der Allgemeinheit durch Schaffung von Erholungs- und Aufenthaltsorten
- > Keine bodenrechtlichen Spannungen, da Städtebau Rücksicht auf örtliche Gegebenheiten nimmt
- > Sicherheitstechnisch erforderliche Abstandsflächen werden eingehalten

# Natur- und Artenschutz

## Vorliegende Untersuchungen und Analysen

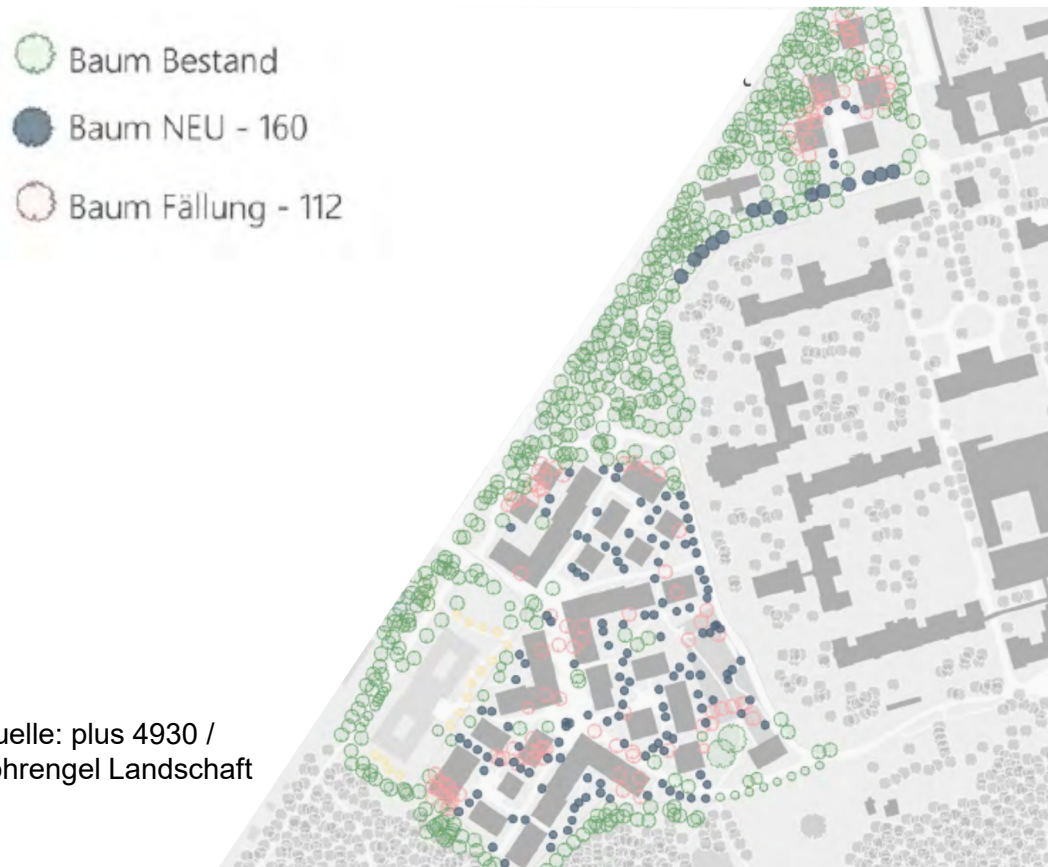


- > Geplante Baumaßnahme verursacht Eingriffe in die urbane Natur, südliche Waldfläche bleibt erhalten
- > Kompensationsmaßnahmen werden so früh wie möglich im Planungsprozess berücksichtigt
- > Umfangreiche Gutachten sind Bestandteil des Befreiungsverfahrens, u.a.
  - Bestandsanalyse
  - Einsatz von Arterkennungshunden
  - Erfassung der Fledermäuse auf dem Gelände
  - Erfassung der Brutvögel auf dem Gelände
  - Erfassung der Höhlenbäume als potenzielle Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Eremit (Käfer)
  - Baumkartierung für Gesamtareal



# Natur- und Artenschutz

## Konzept



### Ziel: Größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes

- > Erstellung eines Kompensationsmaßnahmenkonzeptes mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Artenschutzfachbeitrag
- > Grundlage ist der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen sowie BNatSchG
- > Enge Abstimmung mit zuständigen Fachabteilungen
- > Umweltfachliche Baubegleitung

# Erschließung

## Konzept

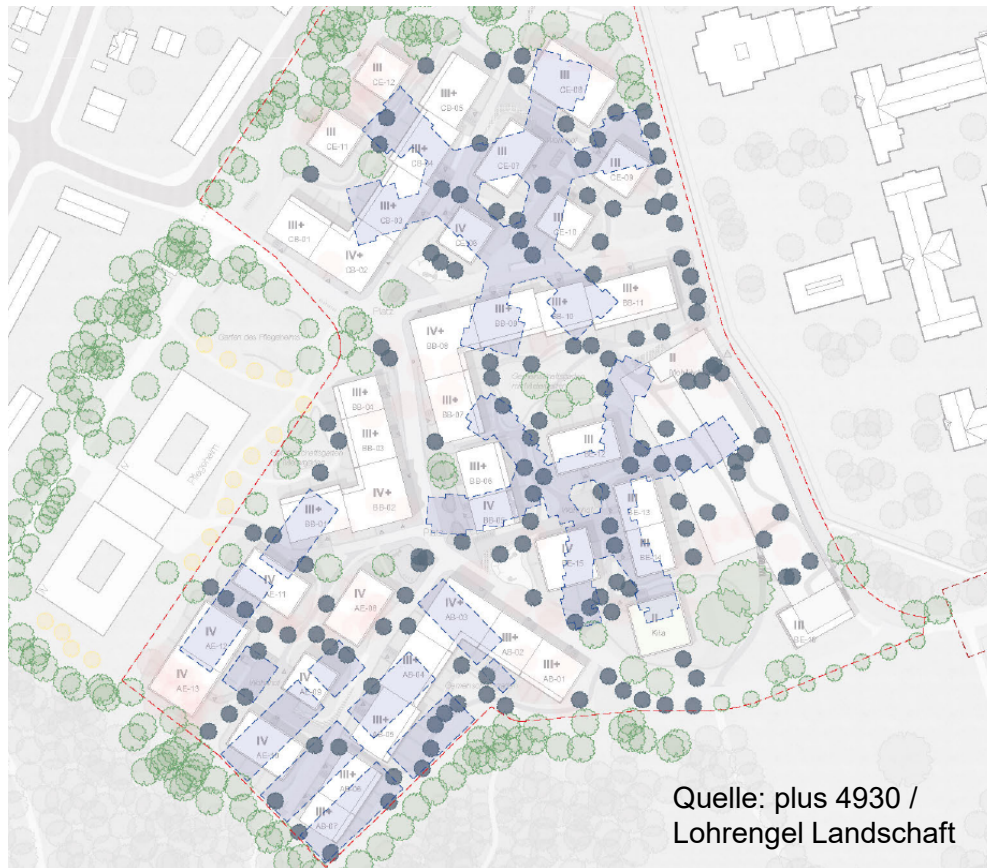


Quelle: plus 4930 /  
Lohrengel Landschaft

- > Planung eines autoarmen Quartiers
- > Mobilitätskonzept wird derzeit ausgeschrieben
- > HAUPTerschließung über Oranienburger Straße
  - Geringe Modifikation der vorhandenen Zufahrtsstraße ab Rondell (Haltebuchten)
  - Möglichst geringer Eingriff in Naturraum
- > Erschließung des nördlichen Gebiets über Zufahrt Hermann-Piper-Straße (Nachbarschaftliche Vereinbarung)
- > Keine Querung des Quartiers durch MIV möglich, zentrale Bündelung des MIV-Verkehrs in einem Mobilitäts-Hub

# Sternhäuser

## Vorliegende Untersuchungen und Rückbau



- > Gebäudeschadstoffuntersuchung ergab hohe Belastung der Häuser 24 und 25 mit Gefahrstoffen
- > Rückbau erfolgt nach gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik ab Spätsommer 2024
- > Derzeit erfolgen umweltfachliche Untersuchungen an den Gebäuden
- > Die Struktur der Häuser schränkt die Offenheit der Nutzungen ein
- > Eine Weiternutzung durch das LAF (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten) wurde abgelehnt

# Ausblick

Wie geht es weiter?

## Rückbau Bestand

- > Aktuell: Vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen
- > Voraussichtlicher Rückbau der Sternhäuser ab Spätsommer 2024

## Planung + Ausführung Neubau

- > Aktuell: Vorbereitung der Ausschreibung zur Planung und Bauausführung (2024)
- > Erstellung eines Kompensationsmaßnahmenkonzepts (2024-2025)
- > Durchführung eines Generalübernehmer-Vergabeverfahrens mit integriertem Planungswettbewerb (2025)
- > Baumaßnahmen geplant ab 2026

## Fertigstellung Neubau

- > Voraussichtliche Fertigstellung von ca. 558 Wohnungen in 2028

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**