

# STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB FENNPFUHLER TOR

Informationen zur Projektentwicklung  
und Einladung zur Informationsveranstaltung



Ein Projekt von:



## Inhalt

S. 3	Einleitende Worte des Bezirks
S. 4	Vorstellung der Projektpartner
S. 6	Vorstellung des Wettbewerbsverfahrens
S. 8	Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens
S. 10	Projektziele
S. 18	Vorstellung des Partizipationsverfahrens

Stand September 2022

# Einleitende Worte des Bezirks

## Liebe Lichtenbergerinnen und Lichtenberger,

im Bezirk Lichtenberg haben wir die 300.000-Einwohner-Marke geknackt und wollen für alle Bewohner und Bewohnerinnen lebenswerte Nachbarschaften bereithalten. Die positiven Veränderungen und Erfolge der Städtebauförderung sind deutlich im Stadtbild zu sehen und zu spüren. Mir ist aber auch bewusst, dass wir noch einiges zu tun haben, auch in Fennpfuhl. Wir brauchen nicht nur attraktive Wohn- und Lebensräume, die für eine breite Bevölkerungsschicht bezahlbar sind, sondern auch eine sensible Einbindung der Entwicklung in das Gesamtquartier und die Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten.

Mit dem Projekt „Fennpfuhler Tor“ der Projektpartner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH und BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH möchten wir an einigen Stellen Wohnungsneubauvorhaben und auch Gewerbe realisieren, die an die städtebaulichen Qualitäten der bestehenden Siedlung anknüpfen und diese weiterentwickeln. Öffentliche Räume und Grünanlagen sollen aufgewertet und eine Nutzungsmischung durch die Schaffung bislang fehlender Angebote ermöglicht werden.

Was mich besonders freut, ist, dass bei diesem Bauprojekt durch unsere landeseigenen sowie privaten Unternehmen ein nachhaltiges Quartier entstehen wird. Ich lade Sie ein, den Wettbewerb zum neuen Quartierszugang zu begleiten, sich eine Meinung zu bilden und an der kommenden Informationsveranstaltung teilzunehmen. Ich freue mich auf Ihre Ideen für die Weiterentwicklung unseres Bezirks.

Ihr Kevin Hönicke,

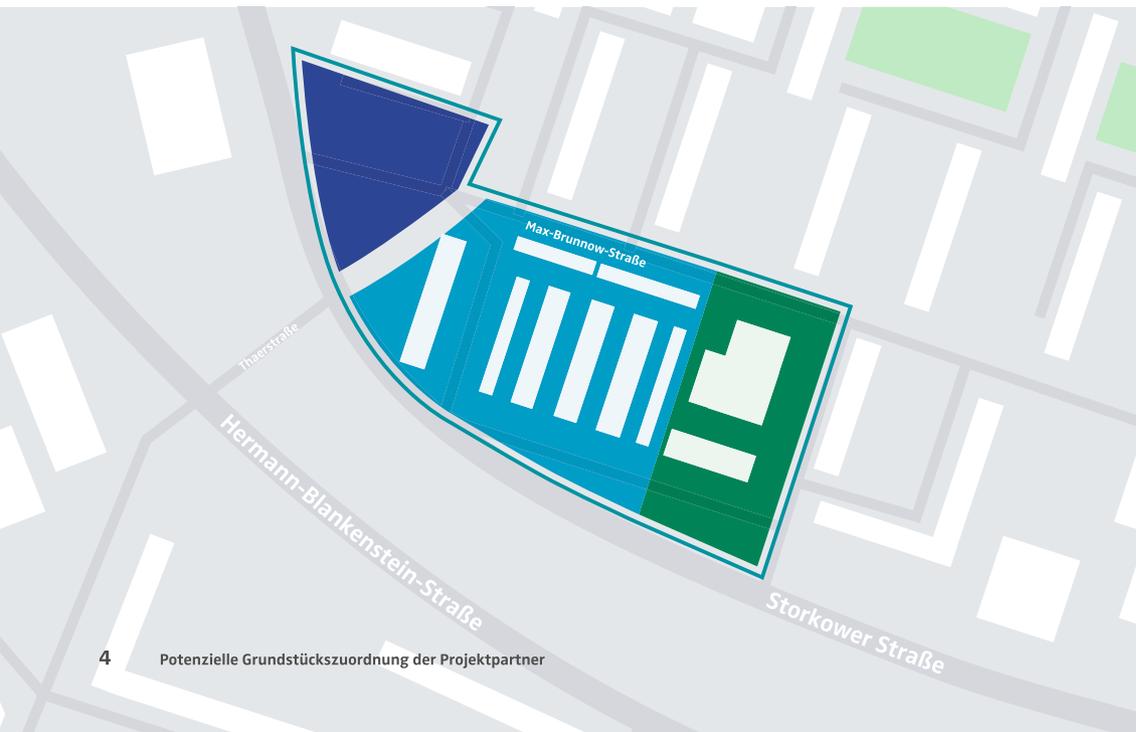
Stellv. Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat  
Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit

## Vorstellung der Projektpartner

### HOWOGE

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eines der sechs kommunalen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und plant ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau mittel- bis langfristig von aktuell rund 74.500 Wohnungen auf rund 100.000 Wohnungen zu erweitern. Kernelement der Unternehmensstrategie ist der soziale Auftrag. Unser oberstes Ziel ist, bezahlbaren und zukunftsgerechten Wohnraum für breite Schichten der Berliner:innen anzubieten. Dabei beweisen wir, dass Klima- und Umweltschutz mit sozialverträglicher Mietenentwicklung in Berlin vereinbar sind. Wir gestalten das Berlin der Zukunft lebenswert. Mehr als gewohnt.

### Das Projektgebiet mit Grundstückszuordnung



Seit 90 Jahren schafft OTTO WULFF Lebensräume, die Menschen glücklicher machen. Das Familienunternehmen entwickelt und baut Wohn- und Gewerbeprojekte sowie weitere vielseitige Immobilien wie z.B. Schulen oder Krankenhäuser. An den drei Standorten Hamburg, Berlin und Leipzig beschäftigt OTTO WULFF mehr als 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In Norddeutschland gehört OTTO WULFF zu den führenden Bauunternehmen und Projektentwicklern. Mit modernen, nachhaltigen und sozialen Konzepten gestaltet OTTO WULFF Leben und Arbeiten für eine bessere Zukunft.



Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wurde 2003 als eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlins gegründet, um die Dienstgebäude des Landes Berlin zentral, ganzheitlich und effizient zu verwalten. Im Portfolio der BIM befinden sich neben den Berliner Hauptverwaltungen und deren nachgeordnete Einrichtungen auch die Gerichtsimmobilen, Polizei- und Feuerwehrimmobilien, Berufsschulen und Oberstufenzentren sowie Kultur- und Justizvollzugsimmobilien. Heute trägt die BIM mit über 800 Mitarbeiter:innen die Verantwortung für über 5.000 Gebäude.

# Vorstellung des Wettbewerbsverfahrens

Das Planungsbüro UmbauStadt aus Berlin organisiert und begleitet im Auftrag der HOWOGE, OTTO WULFF und der BIM die Durchführung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs für das „Fennpfuhler Tor“. UmbauStadt konnte in den letzten Jahren viele vergleichbare Verfahren begleiten und garantiert sowohl die vorschriftsgemäße, unparteiische Verfahrensdurchführung als auch eine fachlich präzise Aufgabenbeschreibung.

## Nachhaltiges Quartier mit zeitgemäßem Wohnraum

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Planung eines kompakten, gemischten Teilquartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen als westlichen Auftakt des Ortsteils Fennpfuhl in Berlin-Lichtenberg.

Die neue Bebauung soll sich identitätsstiftend in seine Umgebung einbinden und den Stadtteil Fennpfuhl an einem zentralen Quartierszugang und Übergang zum Stadtteil Friedrichshain selbstbewusst markieren.

Mit der Neubebauung soll vor allem dringend nachgefragter und für das Quartier sinnvoll ergänzender, zeitgemäßer Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen mit Nutzungen wie Verwaltung, Gastronomie, Büros und Kreativräumen sowie sozialräumlichen Angeboten die Erdgeschosszonen belebt und fehlende Angebote für den ganzen Fennpfuhl geschaffen werden. Zusätzlich sollen attraktive Grün- und Freiräume geschaffen werden, die den Stadtteil Fennpfuhl insgesamt aufwerten und auf die Herausforderungen des Klimawandels reagieren.

## Entwürfe für das „Fennpfuhler Tor“

Die Aufgabenstellung der öffentlichen Ausschreibung des Wettbewerbs basiert auf einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen den drei Projektpartnern, dem Bezirk Lichtenberg und dem Land Berlin. Zudem wurden weitere Akteur:innen hinzugezogen (nähere Informationen auf Seite 18).

Die sorgfältig ausgewählten und renommierten Teams aus Architekt:innen, Stadtplaner:innen und Landschaftsarchitekt:innen werden ab November 2022 Entwürfe erarbeiten.

Eine ebenfalls mit renommierten Expert:innen besetzte Jury wird voraussichtlich Ende März 2023 die beste Lösung aus den erarbeiteten Entwürfe auswählen. Die Entwürfe werden dabei anonym eingereicht, sodass die Beurteilung objektiv erfolgen kann.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden voraussichtlich im April 2023 öffentlich ausgestellt. Auf Basis des Siegerentwurfes wird im Anschluss an das Verfahren ein Rahmenplan erarbeitet, der Grundlage für die Bebauungsplanung für das neue Quartier „Fennpfuhler Tor“ werden soll.

# Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens

## Gemeinsame Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers | HOWOGE & OTTO WULFF & BIM

Ziel des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Fennpuhler Tor“  
ist die Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes als Grundlage der  
Bebauungsplanung.

### Dabei werden folgende Schwerpunkte verfolgt:

Entwicklung eines identitätsstiftenden Stadtbausteins als Verbindung zwischen den drei Stadtteilen Lichtenberg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain sowie eines markanten Auftakts des Stadtteils Fennpfuhl („Fennpuhler Tor“)

Umsetzung eines nachhaltigen, innovativen, flächen- und energieeffizienten Neubauprojektes mit Leuchtturmwirkung

Das Projekt baut unmittelbar auf dem bereits festgesetzten Rahmenplan Fennpfuhl auf

Neuentwicklung auf bestehenden, bebauten und versiegelten Flächen sowie stark versiegelter Parkplatz- und Brachflächen

Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen (auch geförderter Wohnungsbau)

Programmierung von Erdgeschosszonen mit unterschiedlichen Nutzungen und Anbindungen an die Freiflächen, die eine Bereicherung für das umgebende Quartier darstellen

Schaffung von quartiersbezogenen zusätzlichen Angeboten der sozialen Infrastruktur wie Kita und Unterstützung bei der Schaffung von Schulplätzen

Schaffung eines durchlässigen und gut durch Wegebeziehungen und Nutzungsangebote vernetzten Neubauprojekts mit attraktiven Freiräumen, die aktive Nachbarschaften stiften

Die Planung geht von einer mit SenUMVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz) abgestimmten Trassenfreihaltung für den Ausbau der Storkower Straße aus

Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)

## PROJEKTZIELE

# Städtebau & Struktur

Ziel: Städtebauliche Einfügung in die Umgebung  
und Akzentuierung

Urbanes Gebiet = Funktionsmischung und kurze Wege

Entsiegelung und Schaffung von Grünräumen

Hochpunkte (Hochhäuser) als markante  
städtebauliche Punkte

4 Bildung städtebaulicher Kanten  
(insbesondere zur Ringbahn und Verkehrsstrassen)

Klare Bauabschnitte für phasenweise Entwicklung  
und Bebauung



## PROJEKTZIELE

# Freiraum & Umwelt

Ziel: Klimaangepasstes und nachhaltiges Quartier

- 1 Minimierung der Bodenversiegelung durch Bebauung auf bereits versiegelten Flächen und teilweise Entsiegelung der Garagen- und Parkplatzflächen
  - 2 Schaffung von identitäts- und nachbarschaftsstiftenden Freiräumen
  - 3 Schaffung eines markanten Quartiersauftakts im Kreuzungsbereich zur Thaerstraße
  - 4 Grüne „Quartierskante“ zur Storkower Straße mit erhöhter Qualität für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen
  - 5 Fußläufige Erschließung der „grünen Wege“ über das Quartier hinaus
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik)
- Anfallendes Regenwasser soll im Quartier versickern und gespeichert werden und nicht über die Kanalisation abgeführt werden



# PROJEKTZIELE

## Mobilität

Ziel: Barriere- und weitestgehend autofreies Quartier

Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)

2 Schaffung einer Fahrradinfrastruktur im öffentlichen Raum

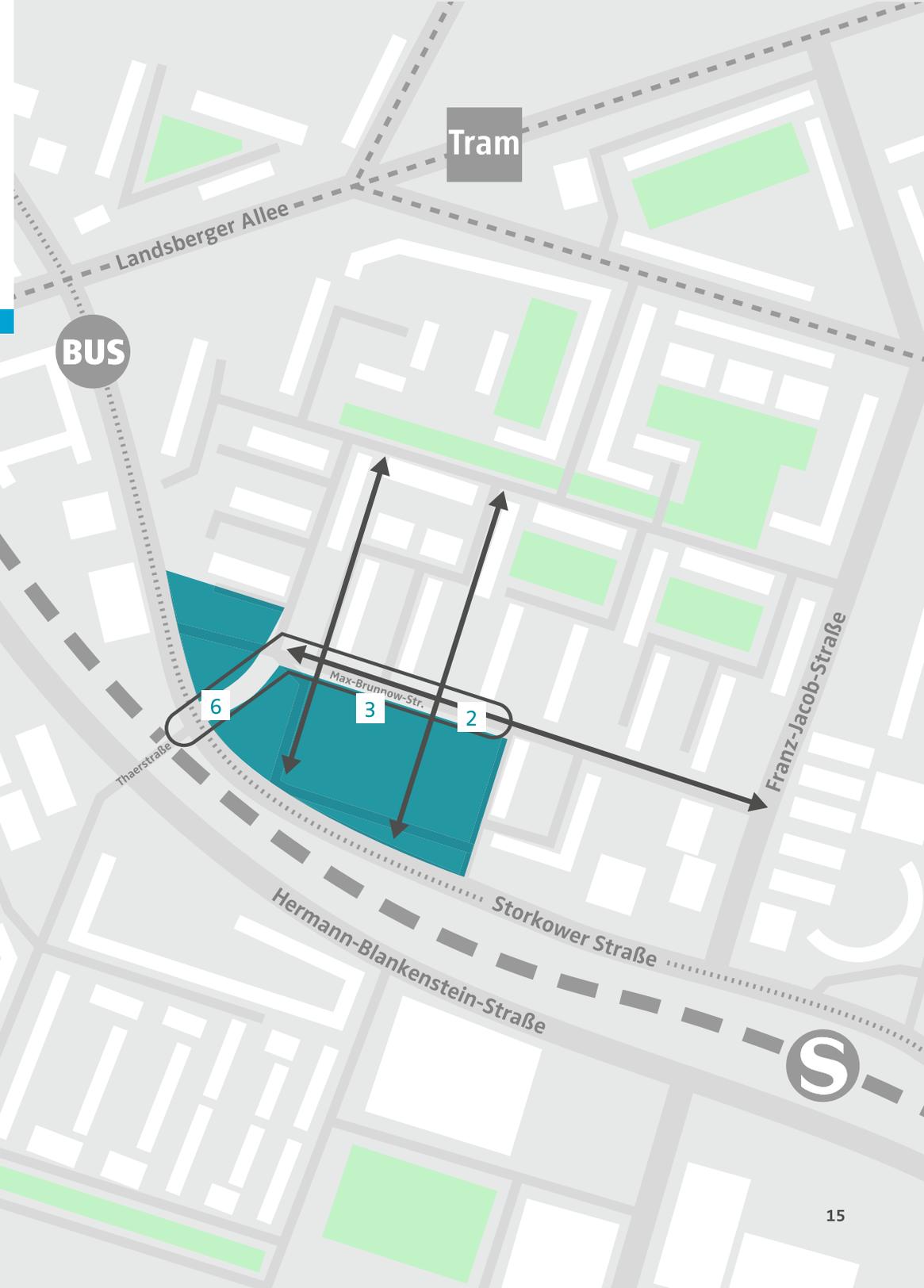
3 Barrierefreie Wegeverbindungen

Der ruhende Verkehr soll zukünftig nachhaltig neu organisiert, zugunsten alternativer Mobilitätsangebote reduziert und an geeigneten Orten mit neuen Angeboten dargestellt werden

Berücksichtigung von ausreichend Stellplätzen für eine nachhaltige Mobilität wie (E-)Sharing-Modelle

6 Schaffung einer neuen Quartierszufahrt als Verlängerung der Thaerstraße – Arthur-Weißbrodt-Straße

Schaffung eines Quartiersparkhauses, zur Entlastung des Quartiers von parkendem MIV und Zurverfügungstellung von Ladekapazitäten und Sharing-Mobility



## PROJEKTZIELE

# Nutzungen & Wohnen

Ziel: Nutzungsgemischtes Quartier mit Vielfalt an Wohnungsangebot

## HOWOGE

Überwiegender Wohnanteil und Gewerbe

50% geförderter Wohnraum

Barrierefreies Wohnen

Belebte Erdgeschosszonen mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Produktion

Büros und Kreativräume

Praxen, Pflegeeinrichtungen und betreutes und seniorengerechtes Wohnen sowie Schaffung einer Kita

Wohnraum für Geflüchtete



## OTTO WULFF

Eigentumswohnungen

Mietwohnungen

Barrierefreies Wohnen, altengerechtes Wohnen und Wohnen für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf

Gewerbe

Belebte Erdgeschosszonen mit Lebensmitteleinzelhandel wie Apotheke, Drogerie und Haustierbedarf

Ergänzende Gesundheitsthemen (z.B. Physiotherapie und Arztpraxen)



Büronutzung zu Verwaltungszwecken mit belebter Erdgeschosszone

Flexibel nutzbare und multifunktionale Bebauungsstruktur, die auf die angepassten Bedarfe und Bedürfnisse der kommenden Jahre reagieren kann

Städtebauliche Einbindung in die umliegenden Quartiere, um eine Nutzungsmischung im gesamten Entwurfsbereich zu erreichen

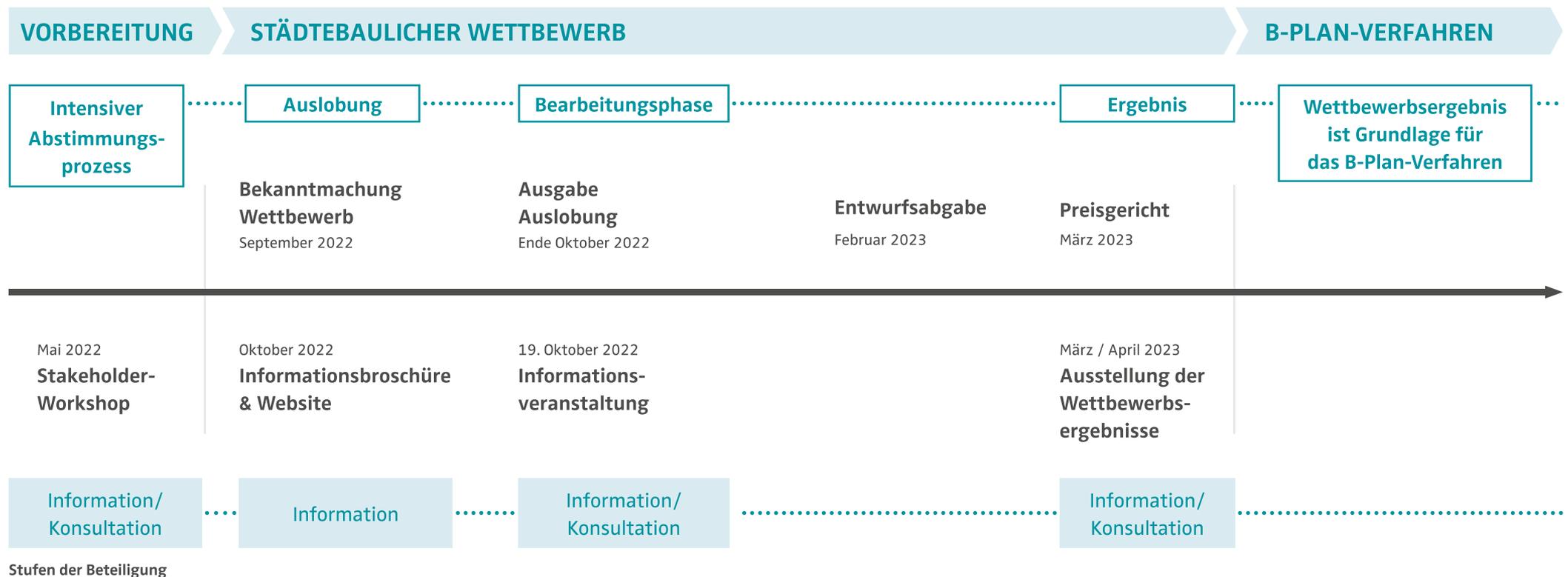
# Vorstellung des Partizipationsverfahrens

## Partizipationsverfahren

Das Kommunikations- und Partizipationsverfahren wird auf Grundlage der Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau (2017) von der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH durchgeführt und begleitet den Wettbewerbsprozess aktiv mit unterschiedlichen Formaten (Informationsbroschüre, Website, Informationsveranstaltung, FAQ, etc.). Das Schaubild zeigt die Verknüpfung mit dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren.

Das Ziel des Partizipationsverfahrens ist, über den städtebaulichen Wettbewerb zu informieren sowie Hinweise und Anregungen der Anwohner:innen für die anschließenden planerischen Verfahren zu ermitteln.

Im Mai 2022 wurde ein Stakeholder-Workshop mit wichtigen Akteur:innen im Projektgebiet durchgeführt. Im Workshop wurden diese über das Projekt informiert und Ihre Hinweise und Anregungen – insbesondere zu den Themen Freiraum, Nutzungsmischung und Mobilität – aufgenommen. Diese Hinweise und Anregungen wurden als Stimmungsbild in die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs gegeben.



# Einladung Infoveranstaltung

**Wir laden Sie herzlich ein!**

Im Zuge des Partizipationsverfahrens zum städtebaulichen Wettbewerb „Fennpfuhler Tor“ laden wir Sie herzlich zu unserer Informationsveranstaltung ein:

**Am Mittwoch, 19.10.2022**

**Einlass ab 17.00 Uhr, Beginn um 17.30 Uhr**

**in der Wohnungsmacherei der HOWOGE  
am Anton-Saefkow-Platz 13 (Fennpfuhl)**

Die Zahl der Teilnehmenden ist begrenzt.

Im Rahmen der Veranstaltung werden wir Anwohnende und Interessierte über die Projektentwicklung und den städtebaulichen Wettbewerb informieren und Anregungen aufnehmen.

## Kontakte

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin

[www.howoge.de](http://www.howoge.de)



**OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH**

Archenholzstraße 42, 22117 Hamburg

[www.otto-wulff.de](http://www.otto-wulff.de)



**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

[www.bim-berlin.de](http://www.bim-berlin.de)



Mailkontakt: [Fennpfuhlertor@list-gmbh.de](mailto:Fennpfuhlertor@list-gmbh.de)

[www.fennpfuhlertor.de](http://www.fennpfuhlertor.de)

