

Informationen zum
Wohnungsneubauvorhaben
an der Detlevstraße:



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

**Sie haben Fragen?
Melden Sie sich bei uns!**

**Ihr Ansprechpartner im
Beteiligungsprozess**

AG.URBAN

URBAN DESIGN
ARCHITECTUR
PARTIZIPATION
STRATEGIE
KONZEPTE

www.ag-urban.de

ARBEITSGRUPPE URBAN
Büro für Partizipation und
Kommunikation

Tel: 030 / 85745115
www.ag-urban.de
E-Mail: gartenstadt@ag-urban.de



Herausgeberin
AG.URBAN im Auftrag der
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Str. 71
13055 Berlin

HALLO GARTENSTADT

3

ARCHITEKTONISCHER ENTWURF & VORAB-BEWERTUNG

September 2020

Informationen zum Projektverlauf

Wichtige Termine im Überblick:

Vorab-Bewertung der architektonischen Entwürfe

Montag, 07. September 2020 /

Zwischen 14 und 20 Uhr

Eine Anmeldung ist erforderlich /

Besuch innerhalb von Zeitfenstern

Wohnungsmacherei,

Anton-Saefkow-Platz 13, 10369 Berlin

Vorstellung der Entwürfe:

voraussichtlich Spätherbst 2020,

Informationen werden gesondert bekannt gegeben

- Im Frühjahr 2020 wurde ein wettbewerbliches Generalplaner-Verfahren ausgelobt, um die beste Planung und den geeigneten Planungspartner für das Bauvorhaben zu finden.
- Während der Planungsphase des Bauvorhabens werden immer wieder Begehungen des Grundstückes erfolgen, um relevante bauvorbereitende Untersuchungen durchzuführen.



Liebe Nachbarschaft

In dieser 3. Ausgabe der „Hallo Gartenstadt“ informieren wir Sie über den aktuellen Projektstand des Neubauvorhabens Detlevstraße. Wir laden Sie herzlich zum nächsten Schritt der Beteiligung ein!

Vor gut einem Jahr haben wir uns im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Quartier an der Detlevstraße gesehen. In der Vorab-Bewertung konnten Sie die eingereichten Entwürfe vor der Jurysitzung einsehen und kommentieren. Die vielen Anmerkungen und Hinweise daraus sind in die formelle Jurysitzung eingeflossen. Im Anschluss an die Siegerehrung im Oktober 2019 wurden die Arbeiten im Bürgerschloss Hohenschönhausen ausgestellt.

Der Siegerentwurf zeigt die städtebauliche Figur für das Neubauvorhaben. Er bildet die Grundlage für das nächste wettbewerbliche Verfahren, das im Frühjahr 2020 auf den Weg gebracht wurde. Nun geht es darum, die beste Architektur zu finden. Diesmal erarbeiten sechs Planer-Teams dafür die Entwürfe. Wiederum wird eine Jury die eingegangenen Arbeiten bewerten, um aus ihnen den besten Entwurf auszuwählen.

Als Nachbar*innen der Gartenstadt laden wir Sie ein weiteres Mal exklusiv zu einer Vorab-Bewertung der eingegangenen Arbeiten im Vorfeld der Jurysitzung ein. Sie können Ihre Hinweise und Anmerkungen abgeben, die während der folgenden Jurysitzung in die Auswahl des Siegerentwurfs einfließen. Das Büro AG.URBAN wird dafür Sorge tragen, dass Ihre Anmerkungen in der Jurysitzung gehört werden.

Die öffentliche Veranstaltung steht in diesem Jahr ganz im Zeichen von Corona. Daher haben wir ein entsprechendes Hygienekonzept entwickelt, das den Besuch der Vorab-Bewertung innerhalb von Zeitfenstern vorsieht. Denn auch in Zeiten der Pandemie möchten wir unser Angebot zur Beteiligung aufrechterhalten.

Für Ihr bisheriges Engagement bei der aktiven Mitgestaltung Ihrer Nachbarschaft möchten wir uns bedanken. Wir freuen uns, wenn Sie sich weiterhin aktiv in den Prozess zur Entwicklung des neuen Quartiers einbringen.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Die Jury hat ausgewählt. Dieser Entwurf ist die Grundlage für das weitere Auswahlverfahren.

In der Jurysitzung am 16. September 2019 ist der Entwurf des Büros Schindler Friede gemeinsam mit Mettler Landschaftsarchitektur (Berlin) als Sieger ausgewählt worden.

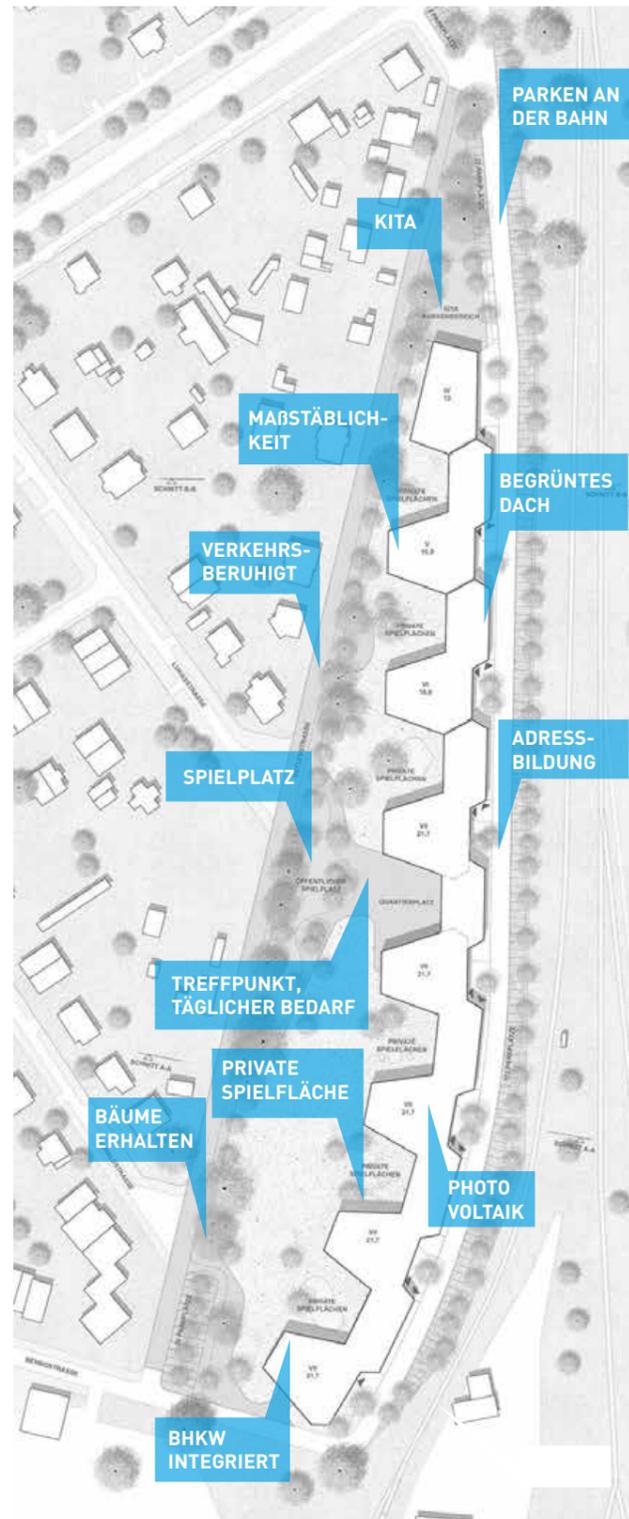
Die Herausforderung bestand darin, für diesen besonderen Ort an der Detlevstraße eine städtebauliche Idee zu entwickeln, die vor allem auf das benachbarte Wohngebiet der Gartenstadt Rücksicht nimmt, aber auch das angrenzende Gewerbegebiet und das Bahnareal betrachtet. Gleichzeitig sollte die Lösung eine eigene Identität und Kraft entwickeln.

Der Siegerentwurf zeigt eine städtebauliche Figur, die sich zur Bahn hin abschirmt und eine große Freifläche zur Nachbarschaft lässt. Die grüne Pappelallee an der Detlevstraße bleibt erhalten. Die Verkehrsführung wird rückseitig entlang der Bahn geführt.

Der Baukörper wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze an der Bahnfläche platziert. Er gliedert sich wie ein Zahnriemen in vorspringende Wohnhäuser. Dadurch wird seine Fassade rhythmisch gegliedert und Höfe entstehen. Der Baukörper, der sich von Nord nach Süd über fast das ganze Grundstück zieht, wird als "bewohnte Schallschutzmauer" gegen den Bahnlärm gesetzt. Die Wohnungen werden in eine kompakte, aber maximal 7-geschossige Struktur eingefügt, die nach Norden hin flacher wird und dort 4 Geschosse aufweist. Es werden somit keine Hochhäuser geplant.

Der Verkehr und die Parkplätze werden konsequent auf die Ostseite – zur Bahn und zum Gewerbegebiet hin – gelegt, während der großzügige Freiraum nach Westen hin ruhig ist.

Die vorgeschlagene Bebauung rückt möglichst weit von der Bestandsbebauung der Detlevstraße ab. Die neue Grünanlage und die bestehenden Bäume ermöglichen einen sanften und grünen Übergang zwischen Alt und Neu. Der sich angerartig aufweitende Raum auf der Westseite steht allen Bewohner*innen der Gartenstadt zur Nutzung offen.



(c) Schindler Friede mit Mettler Landschaftsarchitektur

Was ist noch wichtig?

Die Bauherrin HOWOGE gibt einen kurzen Überblick über das weitere Geschehen.

Gibt es schon konkrete Maßnahmen vor Ort?

Jedem Neubauvorhaben gehen sogenannte bauvorbereitende Untersuchungen voraus. So werden u.a. Bohrungen durchgeführt, um den Baugrund zu untersuchen, Umweltgutachten erstellt, Kartierungen von Bäumen und Biotopen und eine Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenwelt auf dem Gelände vorgenommen. Dazu werden immer wieder Gutachter*innen das Grundstück betreten müssen. Dies ist die Grundlage für die weitere vertiefte Planung zusammen mit den zugehörigen Fachplaner*innen. Anschließend können die Bauleistungen ausgeschrieben und Baufirmen gefunden werden. Losgehen kann es aber erst, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Wie ist der Stand im B-Plan-Verfahren?

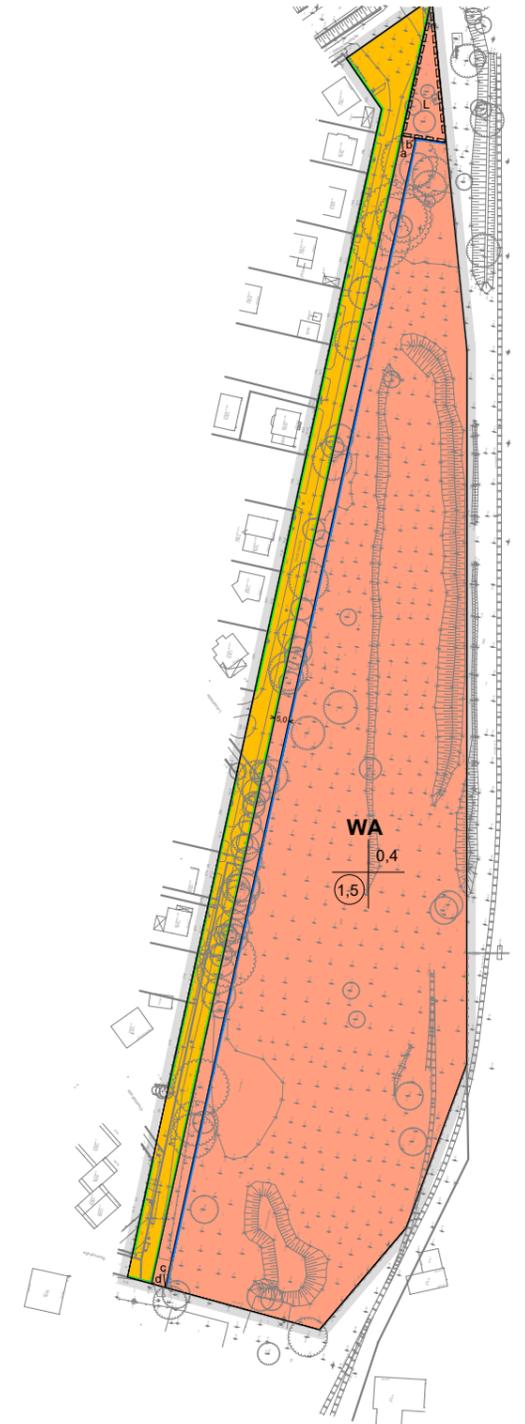
Das B-Plan-Verfahren liegt in der Verantwortung des Bezirks Lichtenberg. Der aktuelle Bebauungsplan-Vorentwurf 11-157 zeigt noch nicht viel, aber doch sehr Wichtiges. Er beschreibt ganz grob, was an der Detlevstraße passieren soll. Nämlich Wohnen. Zwischen dem 18.11.2019 und dem 17.12.2019 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Alle Bürger*innen konnten Stellungnahmen und Hinweise abgeben. Diese werden aktuell durch das den B-Plan erstellende Büro im Auftrag des Bezirkes Lichtenberg ausgewertet und fließen ggf. in die weitere Planung ein. Auch der Siegerentwurf des aktuellen architektonischen Auswahlverfahrens ist Teil dieser Überarbeitung und Fortschreibung der Planung und wird die Grundlage für die konkreteren Darstellungen des B-Plan-Entwurfs. Dieser wird dann wieder Teil einer öffentlichen Auslegung sein. Die Hinweise und Stellungnahmen in diesem Schritt werden erneut ausgewertet. Nach einer anschließenden Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird der B-Plan der BVV Lichtenberg zur Abstimmung vorgelegt.

Wurde geprüft, das Quartier über die Marzahner Straße anzubinden?

Bereits zu Beginn des Beteiligungsprozesses wurde deutlich, dass das Thema Verkehr eine besondere Rolle für die Nachbarschaft spielt. Hieraus wurde ein Prüfauftrag an die HOWOGE abgeleitet, den die HOWOGE mit der Beauftragung eines Sondergutachtens erfüllt hat. Im Ergebnis ist die geforderte Erschließung über die Marzahner Straße als nicht umsetzbar beurteilt worden.

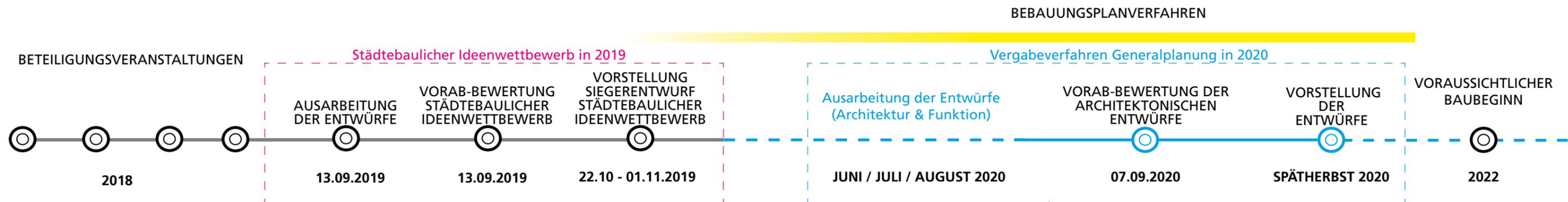
Was passiert noch?

Die sechs Entwürfe sollen im Spätherbst in einer Ausstellung der Öffentlichkeit gezeigt werden. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden Gutachten u. a. zum Verkehr, Schallschutz und zur Umwelt fortgeschrieben. Auch hierbei spielen die bereits eingegangenen Hinweise eine große Rolle.

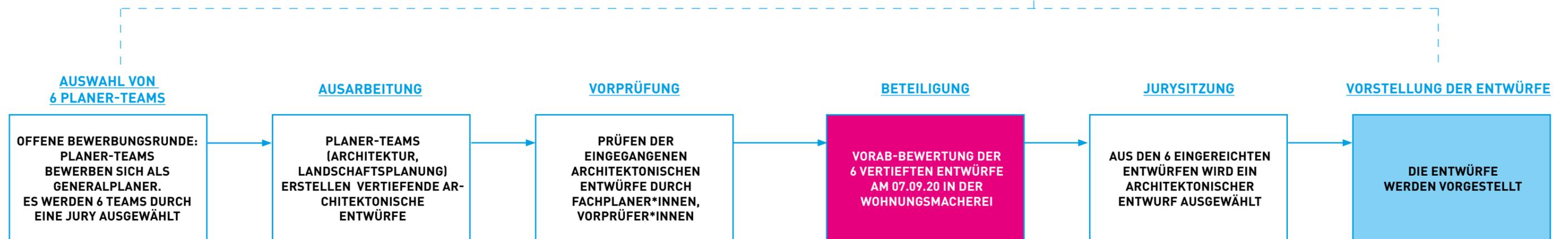


Bebauungsplan 11-157 VORENTWURF aus der frühzeitigen Beteiligung, noch nicht rechtsverbindlich

Was passiert wann?



Wie funktioniert die Auswahl des architektonischen Entwurfs?



Das Generalplaner-Verfahren

Mit der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs konnten wichtige Grundlagen für die weitere Planung geschaffen werden. Der Siegerentwurf hat aufgezeigt:

- wie die Baukörper angeordnet,
- wie die Erschließung organisiert und
- wie die Außenanlagen vorgesehen werden sollen.

Im nächsten Schritt wird der vorliegende städtebauliche Entwurf vertiefend bearbeitet und die Architektur und Landschaftsarchitektur detaillierter dargestellt: Es geht u.a. um die Fassadengestaltung, um die Materialität und um die Grundrisse; es wird auch die Freiraumgestaltung weiterentwickelt. Weiterhin werden Schallschutzlösungen für den südlichen Rand des Quartiers ausgearbeitet. Dies alles sind die

Kernaufgaben des derzeitigen architektonischen Auswahlverfahrens, an dem sechs Planer-Teams teilnehmen.

Die eingegangenen Arbeiten werden wieder im Rahmen einer Jurysitzung gemeinsam diskutiert und bewertet. Der ermittelte Siegerentwurf wird das Aussehen des neuen Quartiers an der Detlevstraße viel deutlicher erkennen lassen.

Im September 2020 wird mit dem architektonischen Siegerentwurf auch der Generalplaner für das Bauvorhaben gefunden. Der Generalplaner plant künftig alle notwendigen Planungsleistungen wie Statik, Haustechnik und das Bauwerk selbst sowie die Freianlagen. Nach und nach werden so die Pläne detaillierter und konkreter.

Ablauf der Vorab-Bewertung (Mehr dazu auf Seite 6)

Am 07. September 2020 sind Sie wieder gefragt: Die architektonischen Entwürfe werden das erste Mal öffentlich ausgestellt. Diskutieren Sie mit uns die eingegangenen Beiträge. Die anonymisierten Entwürfe und Modelle können in Plakat- und Modellform angesehen, kommentiert und bewertet werden. Damit Sie am Tag der Veranstaltung Ihre Aufmerksamkeit voll auf die Inhalte lenken können, hier einige Informationen zum Rahmen und Ablauf:

- Sie haben während Ihres vorab bestätigten Zeitfensters in der Wohnungsmacherei, Anton-Saefkow-Platz 13, die Gelegenheit, die Ausstellung zu besuchen und sich in das Generalplaner-Verfahren einzubringen.

- AG.URBAN und die HOWOGE stehen während der gesamten Veranstaltung für Nachfragen und Erläuterungen zur Verfügung.
- Aus der Summe Ihrer Kommentare und Anmerkungen wird AG.URBAN die Standpunkte der Nachbarschaft herausarbeiten und diese in der Preisgericht-Sitzung am 10.09.2020 vertreten.
- Bei der Veranstaltung handelt es sich um einen Baustein eines formellen Verfahrens. Hier gelten besondere Regeln, um die Vertraulichkeit zu wahren.

Vorab-Bewertung der architektonischen Entwürfe am 07.09.2020

Ausstellung in Zeiten der Corona-Pandemie:

Als Anwohnerinnen und Anwohner sind Sie am 07. September 2020 wieder herzlich eingeladen, die eingereichten Arbeiten vorab anzusehen und zu kommentieren. Ihre Anmerkungen und Einschätzungen wird AG.URBAN wiederum als Sachverständige in die Jurysitzung einbringen und die Stimme der Nachbarschaft vertreten. Wir freuen uns über eine Teilnahme Ihrerseits. Unter den gegebenen Bedingungen ist hierfür eine **Anmeldung unbedingt erforderlich**.

Am Montag, 07.09.2020 zwischen 14:00 und 20:00 Uhr in der Wohnungsmacherei, Anton-Saefkow-Platz 13, 10369 Berlin

Am 07. September 2020 wollen wir Ihnen die sechs eingereichten Arbeiten wieder vorab zeigen. Die Ausstellung dieser architektonischen Entwürfe steht dieses Mal jedoch unter besonderen Vorzeichen. Wir wollen den Austausch mit möglichst Vielen, dennoch steht die Gesundheit jedes Einzelnen absolut im Vordergrund.

Aufgrund der Corona-Situation und der notwendigen Vertraulichkeit zu dieser Ausstellung, möchten wir Sie auf folgende Punkte und Regeln aufmerksam machen: **Detaillierte Informationen finden Sie im Einladungsheft, das im Vorfeld gesondert veröffentlicht und verteilt wurde.**

- Bei der Veranstaltung gelten aufgrund von Corona besondere Regeln, um die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Anmeldung für die Veranstaltung ist unbedingt erforderlich. Nutzen Sie hierfür bitte unsere Telefonnummer (030 / 85745115) oder folgende E-Mail-Adresse: gartenstadt@ag-urban.de (Weitere Wege der Anmeldung finden Sie im Einladungsheft).
- Ohne bestätigte Anmeldung oder bei Erscheinen außerhalb des zugewiesenen Zeitrahmens kann eine Teilnahme nicht garantiert werden. Bitte haben Sie dafür Verständnis. Wir versuchen Ihnen ggf. einen Ausweichtermin zu nennen.
- Wir hatten dazu um Anmeldung bis zum 31.08.2020 gebeten; eine Bestätigung sollten Sie bereits bekommen haben. Falls es Ihnen nicht möglich war, sich innerhalb der Frist anzumelden, fragen Sie uns gerne: Wir versuchen dann kurzfristig, ein freies Zeitfenster für Sie zu finden.

Die Veranstaltung selbst wird ähnlich wie im Oktober 2019 ablaufen:

Anhand eines Bewertungsbogens können Sie Ihre Meinung und Einschätzung zu den ausgestellten Entwürfen abgeben. Diesmal sind nur sechs Entwürfe ausgestellt, dafür sind die Planungen aber detaillierter. Es werden wieder Themenbereiche vorgegeben, anhand derer Sie Ihre Bewertungen vornehmen können.

Die Bögen werden nach der Veranstaltung von der AG.URBAN ausgewertet und zusammengefasst. Diese Ergebnisse werden dann der Auswahljury, die ein paar Tage später in einer nichtöffentlichen Sitzung zusammentritt, vorgestellt.

Wir, die AG.URBAN, vertreten auf diese Weise Ihre Interessen in der Jurysitzung und können Impulse für die Diskussionen geben. Somit stellen wir sicher, dass Ihre Bewertungen in den Findungsprozess der Jury einfließen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und danken Ihnen für Ihre Anmeldung und Ihr Verständnis.



Ausstellung der städtebaulichen Entwürfe im September 2019

Wie sind die Ergebnisse der Beteiligung in die Bewertung eingeflossen?



Am 13.09.2019 wurden die 35 eingereichten städtebaulichen Entwürfe für die Nachbarschaft der Gartenstadt ausgestellt. Die Anwohner*innen konnten vorab – also vor der offiziellen Jurysitzung – die Entwürfe einsehen. Es handelt sich hierbei um ein besonderes Angebot zur Beteiligung. Um die Anonymität des wettbewerblichen Verfahrens zu gewährleisten, war es u.a. erforderlich, die Handys in blickdichte Beutel zu legen. Anhand der Themenbereiche „Quartier & Neubau“, „Verkehr & Erschließung“, „Lärmschutz

und Grün- und Freiflächen“ konnten mittels eines Bewertungsbogens die Entwürfe beurteilt werden. Auch wenn etwa ein Drittel der Besucher*innen eine Diskussion der Entwürfe ablehnte, zeigte sich bei etwa zwei Dritteln ein differenziertes Bild in der Bewertung der Arbeiten. Besonders häufig war die Forderung, dass nicht zu hoch gebaut werden solle. Auch solle der Neubau möglichst Abstand von den Bestandsgebäuden der Gartenstadt nehmen. Zudem wurden die Entwürfe besser bewertet, die einen möglichst großen Freiraum zur Detlevstraße vorschlugen oder mit einer niedrigen Bebauung versuchten sich der Nachbarschaft sanft anzunähern. Auch Entwürfe, die eine Verkehrserschließung entlang der Bahn aufzeigten, wurden positiver bewertet.

Die Ergebnisse haben wir als AG.URBAN ausgewertet und zusammengefasst. Diese haben wir ein paar Tage später bei der nicht öffentlichen Jurysitzung vorgetragen. Die Jury hat sich intensiv mit den Ergebnissen der bisherigen Beteiligung beschäftigt und stark in die Bewertung der Entwürfe einfließen lassen. Im Siegerentwurf lassen sich – sicher auch oft im Kompromiss – einige wichtige Hinweise und Anmerkungen der Nachbarschaft ablesen.

Wie läuft eine Jurysitzung ab, Frau Hutter?

Ein Interview mit der Vorsitzenden der Auswahljury des städtebaulichen Ideenwettbewerbs



Barbara Hutter
Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektin
hutterreimann

(c) Lichtschwärmer

Wie läuft eine Jurysitzung ab, Frau Hutter? Die Jury für das Projekt Detlevstraße bestand aus unabhängigen Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen sowie aus Vertreter*innen der Bezirksverwaltung und der Bauherrin. Die Jury kannte die Entwürfe und die Namen der Verfasser vorher nicht. Bei der Urteilsfindung wurde sie von Gutachter*innen und sogenannten Vorprüfern, die die Entwürfe vorher geprüft haben, fachlich begleitet und beraten. In mehreren Bewertungsrunden wurden die Arbeiten untereinander verglichen und ausgewählt. Im Ergebnis wurden neben dem Siegerentwurf auch ein 2. und 3. Preis sowie ein Anerkennungspreis vergeben. Erst danach wurden die Namen der Verfasser kundgetan.

Inwieweit hatten die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung Einfluss auf die Jury-Entscheidung? Uns ist zum Anfang der Jurysitzung der Ablauf und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vorgestellt worden. So konnten

wir auch immer das Meinungsbild der Anwohner*innen in unsere Entscheidungsfindung einfließen lassen. Die Wettbewerbsteilnehmer haben die Wünsche der Bürger*innen zusammen mit der Aufgabenstellung erhalten und sollten diese in ihrer Arbeit berücksichtigen lassen. Bei der Auswahl der Arbeiten wurde neben den Bürgerwünschen auch Baubarkeit, Erschließung, Lärmschutz etc. als weitere Puzzleteile gesehen, die wir zu einem Gesamtbild geformt haben. Das hat uns am Ende zu dem Siegerentwurf geleitet.

Was zeichnet den ausgewählten Entwurf besonders aus? Die Arbeit zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Haltung aus. Der Baukörper bildet zur Bahn eine fein gegliederte Kante aus und verzahnt sich sehr gut mit dem Bestandsgrün im Westen. Die Jury bewertete positiv, dass bewusst kein raumbildender Kontakt zur Detlevstraße gesucht wird, der grüne Saum bleibt erhalten, dahinter öffnet sich ein weiträumiger Freiraum.

Es wird eine weitere Auswahljury geben, bei dem der Generalplaner ausgewählt wird. Was passiert da? Dies wird ähnlich ablaufen, wobei es diesmal 6 Beiträge geben wird, die detaillierter ausgearbeitet sind. Hier wird es um die architektonische Ausformung, d.h. Materialität, Fassadengestaltung und Grundrisse gehen. Die Meinung der Anwohnerschaft werden wir auch diesmal wieder einfließen lassen.