Mehr als gewohnt.

HOWOGE

Neubauvorhaben Waldowallee

Aktuelle Information

Einleitende Worte HOWOGE

Sehr geehrte Anwohnerinnen,
sehr geehrte Anwohner,

seit dem städtebaulichen Werkstattverfahren mit öffentlicher Beteiligung 2020 bis 2021 ist einige Zeit vergangen. Wir haben die Zeit genutzt, das Projekt nachhaltiger weiterzuentwickeln.

Nach dem Werkstattverfahren wurden 2 Bauvoranfragen durch den Bezirk negativ beschieden. Daraufhin hat die HOWOGE 2023 ein weiteres Verfahren zur Findung eines städtebaulichen Konzeptes gestartet – mit dem Ziel, ein neues Wohnquartier an der Waldowallee zu errichten. Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung flossen in das Verfahren ein. Wir freuen uns mitzuteilen, dass u. a. das Bestandsgebäude erhalten bleiben soll. Im Juli 2024 wird die HOWOGE mit der neuen Planung eine weitere Bauvoranfrage beim Bezirksamt Lichtenberg einreichen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie über die neuen Rahmenbedingungen und Ergebnisse unserer Planungen informieren.

An dieser Stelle möchten wir – und insbesondere ich – Ihnen nochmals herzlich für Ihr bisheriges Interesse und das Mitwirken am Werkstattverfahren danken. Die Dokumentation finden Sie auf unserer Website. Ich möchte Sie herzlich einladen, den Planungsprozess weiter mitzuverfolgen. Schauen Sie dazu gerne regelmäßig unter www.howoge.de/waldowallee vorbei.

Mit freundlichen Grüßen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ihr Stefan Schautes
Leiter Neubau - Prokurist

Neue Rahmenbedingungen

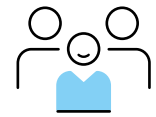
Nachhaltiges Flächen-management

Für das 2023 gestartete Verfahren zur Findung eines städtebaulichen Konzeptes entschied sich die HOWOGE, einzelne Rahmenbedingungen – abweichend zur städtebaulichen Werkstatt 2020 bis 2021 – zu ändern.

In den vergangenen Jahren wurden die Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsverfahrens von der HOWOGE als Grundlage der weiteren Planung verwendet:

- Das Baufeld wurde zugunsten des Waldes verkleinert, d.h. eine Bebauung von Teilen des Waldes ist nicht mehr vorgesehen.
- Der Erhalt und die Integration des Trockenrasen-Biotops sind zwingend erforderlich.
- Die Umnutzung des leerstehenden Bettenhauses ist aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung verbindlich.

Schule



Verlängerung der Andernacher Straße

Außerdem haben sich übergeordnete Rahmenbedingungen geändert:

- Der Grundstücksteil zur Schulplanung zählt nicht mehr zum Baufeld. Der Umgang mit dem Schulstandort auf dem östlichen Teil des Grundstücks an der Köpenicker Allee wird aktuell vom Bezirk im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft und seitens der HOWOGE derzeit nicht weiterverfolgt.

- Das Land Berlin hat der HOWOGE geraten, Teile ihres Projektgrundstücks der öffentlichen Erschließung zur Verfügung zu stellen. Konkret handelt es sich hierbei um den südlichen Grundstücksteil in der Verlängerung der Andernacher Straße, der künftig als Erschließungsstraße weitergeführt werden soll. Diese Fläche steht der HOWOGE damit nicht mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung dieser neuen Rahmenbedingungen hat sich auch die aktuelle Planung angepasst und weiterentwickelt.

Diese und die Darstellung der Titelseite basieren auf dem aktuellen Entwurf von ZOOMARCHITEKTEN. Die finale Planung ist noch nicht abgeschlossen.

© aufsiemitgebrüll GmbH & Co. KG auf Grundlage von ZOOMARCHITEKTEN GmbH

Aktuelle Planung für die neue Bauvoranfrage

Die HOWOGE beabsichtigt im westlichen Bereich des Grundstücks ein neues Wohnquartier mit ca. 290 Wohnungen zu errichten. Im Juli 2024 reicht die HOWOGE eine Bauvoranfrage beim Bezirksamt Lichtenberg ein. Im Zuge der weiteren Planung wurde der hier gezeigte Entwurf entwickelt. Kernidee des Entwurfs ist die Zusammensetzung aus drei identischen Wohngebäuden in effizienter Bauweise sowie der Sanierung des Bestandsgebäudes, die unterschiedliche Wohnungen zu bezahlbaren Mieten gewährleistet.

Das neue Wohnquartier setzt sich aus 3 fünfgeschossigen, gleichartigen Neubauten entlang der Waldowallee sowie dem bestehenden Bettenhaus zusammen. Geplant sind 1- bis 5-Zimmerwohnungen.

Der aktuelle Entwurf für die drei Neubauten orientiert sich in der Form am Bestandsgebäude und gliedert diese entlang der Waldowallee in Anlehnung an die bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur der Einfamilienhäuser. Die neuen Außenanlagen schaffen sowohl eine Blickbeziehung als auch Durchwegung zum hinteren Grundstücksteil. Die Erschließung der Wohnnutzung wird über die Waldowallee erfolgen.

Das viergeschossige Bestandsgebäude (Bettenhaus) erhält eine Aufstockung um zwei zusätzliche Wohngeschosse. Zusammen mit der restlichen Bebauung wird so die notwendige Dichte erzeugt, um den großen Freiflächenanteil sicherstellen zu können.

Der Neubau entspricht den Nachhaltigkeitszielen der HOWOGE. Geplant sind: ein hoher energetischer Standard, eine Holz-Hybrid-Bauweise, eine neue Holzfassade für den Bestandsbau sowie ebenerdige und barrierefreie Hauseingänge und Aufzüge. Außerdem sind begrünte Dächer, grüner Mieterstrom vom eigenen Dach sowie innenliegende Stellplätze für Fahrräder geplant.

Ein Teil des Erdgeschosses des ehemaligen Bettenhauses ist für gewerbliche Nutzungen (z.B. Bäcker, Restaurant, Späti, o.ä.) vorgesehen. Die HOWOGE prüft an dieser Stelle einen neuen Quartiersplatz.

Bisheriger Prozess und Planung

Die HOWOGE ist seit 2018 Eigentümerin des 6,8 ha großen Grundstückes an der Waldowallee.

Nachbarschaft

Das Grundstück an der Waldowallee liegt in einer Nachbarschaft, die von unterschiedlichen Gebäudeformen und -höhen geprägt ist. Während sich im Norden, Westen und Süden des Grundstückes Wohnbebauung mit Stadtvillen, Ein- und Mehrfamilienhäusern befinden, schließen im Osten der sieben-geschossige Verwaltungsbau des Bundesamtes für Strahlenschutz sowie im Südwesten Zeilenbauten aus den 30er Jahren an das Grundstück an.

Werkstattverfahren

2020 startete ein städtebauliches Werkstatt-verfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und des Bezirksamtes Lichtenberg. Gewinner der Werkstatt war das Büro Ortner & Ortner Baukunst, dass eine Ansammlung gleicher Punkthäuser auf dem westlichen Teil des Grundstückes vorschlug. Der östliche Teil an der Köpenicker Allee war für die vom Bezirk benötigte Schule vorgesehen.

© Ortner & Ortner Baukunst

© ROBERTNEUN ™ Architekten GmbH

Ergebnisse der Beteiligung

Nach der Werkstatt stellte die HOWOGE zwei Bauvoranfragen: auf Grundlage des Siegerentwurfes (Büro Ortner & Ortner Baukunst), sowie des von der Öffentlichkeit favorisierten 2. Platzes (Büro ROBERTNEUN Architekten). Beide Bauvoranfragen wurden vom Bezirk negativ beschieden.

Im Zuge des städtebaulichen Werkstattverfahrens wurde ein intensives Partizipationsverfahren durchgeführt. Dazu gehörten 3 Planungs-Foren, eine Vertretung der Öffentlichkeit durch Pat:innen (Bewerbung + Losung) in den fachlichen Werkstatt-Terminen und eine abschließende Ausstellung.

Ein mehrheitliches Stimmungsbild der Anwohnenden und der Öffentlichkeit war:

- Möglichst großer Walderhalt, Erhalt der Baumallee, sowie des Trockenrasen-Biotops
- Möglichst viele Grün- und Freiflächen, die von unterschiedlichen Zielgruppen nutzbar sind
- 350 Wohneinheiten und eine Schule erscheinen als überdimensioniert für die Fläche
- Unterschiedliche Meinungen bestehen zu einer Verlängerung der Andernacher Straße; eine Durchwegung für den mobilisierten Individualverkehr (MIV) wird abgelehnt. Ein autofreies/-armes Quartier wird bevorzugt.
- Erhalt der Bestandsgebäude, soweit möglich

Fragen und Antworten

Was ist eine Bauvoranfrage?

Eine Bauvoranfrage wird bei der Genehmigungs-Behörde (hier: Bezirksamt Lichtenberg) eingereicht, um grundsätzliche Fragen zu einem geplanten Bauvorhaben zu klären. Dadurch lassen sich im Vorfeld Fragen und Rahmenbedingungen zum nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren („Baugenehmigung“) klären. Die Antwort auf die Bauvoranfrage ist der Bauvorbescheid. Dieser erhöht die Planungssicherheit sowie die Aussagefähigkeit der Bauherr:in. So können Fragen mit realistischen Eckdaten zum geplanten Neubauprojekt beantwortet werden – z. B. zur Lage, Größe und ungefähren Anzahl der Wohnungen.

Warum plant die HOWOGE hier?

Neuer Wohnraum wird in Berlin dringend benötigt. Die HOWOGE ist deshalb vom Land Berlin damit beauftragt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Jedoch ist die Anzahl der Grundstücke in Berlin begrenzt, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Es ist richtig, dass in Berlin auch heute noch Grundstücksreserven für Wohnungsbau vorhanden sind. Dennoch ist nicht jede Freifläche baurechtlich für den Wohnungsbau geeignet. Die HOWOGE kann zudem nur Flächen für sozial leistbaren Wohnungsbau beplanen, die ihr entweder gehören oder die sie kurzfristig zu vertretbaren Preisen erwerben kann. Daher plant die HOWOGE hier Wohnungsbau auf Flächen, die ihr gehören und die sich planungsrechtlich für den Wohnungsbau eignen. Die Vornutzungen des Geländes durch den SAAS, erlauben zudem vorgenutzte und erschlossene Flächen zu bebauen und nicht zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Auf welcher rechtlichen Grundlage?

Für das Neubauvorhaben und die Sanierung des Bestandes an der Waldowallee soll § 34 des BauGB in Kraft treten. Dieser regelt die bauliche Nutzung und Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben. Die Entscheidung, ob eine Genehmigung des Neubauvorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB ausgesprochen werden kann, trifft das zuständige Bezirksamt. Dazu wird die HOWOGE eine Bauvoranfrage einreichen. Es handelt sich hierbei um kein Bebauungsplan-Verfahren.

Wie wird der Erhalt der Biotopflächen sichergestellt?

Die Waldflächen sowie die Biotopflächen der Trockenrasenflächen wurden komplett aus der Planung herausgenommen und die Baufelder entsprechend behutsam an den Rand des Grundstücks gelegt. Für den Erhalt der Biotope muss aktuell auch die zukünftige Nutzung geprüft werden.

Fragen und Antworten

Welche Gutachten wurden angefertigt?

Im Zuge des bisherigen Verfahrens wurden nach den Vorgaben des Bezirks Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, verschiedene Gutachten erarbeitet (Wald-, Biotop-, Artenschutzgutachten beauftragt). Darin werden u.a. Wald, Trockenrasen, Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien betrachtet, um Flächen und Lebensräume weitestgehend zu schützen. Auch ein Baugrundgutachten wurde erarbeitet.

Welches Verkehrskonzept wird dem Neubau zu Grunde gelegt?

Der Neubau wird als autofreies Quartier geplant. Das bedeutet, dass nur wenige neue Stellplätze entlang der Waldowallee geschaffen werden, diese vorrangig für Menschen mit Behinderung oder für Pflege- und Lieferdienste. Dafür soll ein umfangreiches Angebot an Fahrradstellplätzen und Sharing-Angeboten (z. B. Roller, Lasternräder, Autos) geschaffen werden.

Wie geht es jetzt weiter?

Die HOWOGE plant auf der Grundlage des Bauvorbescheides einen Bauantrag einzureichen. Im weiteren Verlauf können Änderungen in der Planung erforderlich werden. Sobald eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen wurde, wenden wir uns wieder an Sie. Ein möglicher Baubeginn kann noch nicht benannt werden, soll aber noch in 2026 erfolgen.

.

Weitere Informationen finden Sie hier:

↗ www.howoge.de/waldowallee

HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Stefan-Heym-Platz 1
10367 Berlin
↗ www.howoge.de

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Gottschedstraße 33
13357 Berlin

waldowallee@howoge.de

Stand: Juli 2024