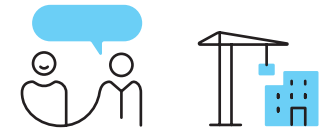


Ergebnisdokumentation der Beteiligung zum Wohnungsneubau. Neu-Hohenschönhausen, Vincent-van-Gogh-Straße



Dialogformate zum Neubauprojekt Vincent-van-Gogh-Straße



Damit das Wohnen in Neu-Hohenschönhausen auch für Menschen im Alter selbstständig gestaltbar bleibt, schafft die HOWOGE altersgerechten Wohnraum. In der Vincent-van-Gogh-Straße soll ab Frühjahr 2027 ein Neubau mit ca. 140 bezahlbaren Wohnungen und einer grünen Freifläche mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Begleitend zur Planung wurden Dialoge mit der aktuellen Nachbarschaft geführt, die von dem Beteiligungsbüro Zebralog konzipiert, umgesetzt und dokumentiert wurden. Die verschiedenen Dialogangebote können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:

Zentrale Dialogformate für die Anwohnenden und die Öffentlichkeit waren die Informationsveranstaltung sowie die Planungswerkstatt im Oktober 2024.

In dem vorliegenden Dokument werden die zentralen Diskussionspunkte der Informationsveranstaltung und der Planungswerkstatt zusammengefasst. Die Planung des Neubaus ist weitergeführt und vertieft worden. Die Ergebnisse der Partizipationveranstaltungen sind in die weitergeführten Planungen eingeflossen.

Sie erhalten nun die Broschüre mit dem aktuellen Planungsstand, sowie der Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE zu den Anmerkungen der Nachbarschaft. Im Rahmen der Ausführungsplanung könnte es zu weiteren Anpassungen kommen, insofern sind Änderungen vorbehalten.



Konzeptionelle Planung

Bauplanungsphase

Politik-Information

Informationsveranstaltung

HOWOGE Projektwebsite

Planungswerkstatt

Info-Point für aktuelle Informationen zum Wohnungsneubau

Abschlussbroschüre

Themenfelder der Beteiligung



Altersgerechtes Wohnen: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Das Thema altersgerechtes Wohnen stand im Zentrum vieler Diskussionen. Die Nachbarschaft begrüßte grundsätzlich das Ziel, seniorengerechten und bezahlbaren Wohnraum in Neu-Hohenschönhausen zu schaffen.

Großes Interesse bestand an den geplanten Wohnformen und insbesondere am Konzept des Clusterwohnens. Dieses wurde einerseits als innovativ und gemeinschaftsfördernd bewertet, andererseits herrschte Unklarheit darüber, was genau darunter zu verstehen ist und wie die Vergabe der Wohnungen geregelt werden soll. Zahlreiche Nachbarinnen und Nachbarn betonten den Bedarf an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen.

Darüber hinaus wurde wiederholt der Wunsch nach ergänzenden Angeboten wie einem Pflegedienst, Beratungsräumen oder einem Concierge geäußert, um den Alltag älterer Menschen zu erleichtern und ein sicheres, betreutes Wohnen im Quartier zu ermöglichen.

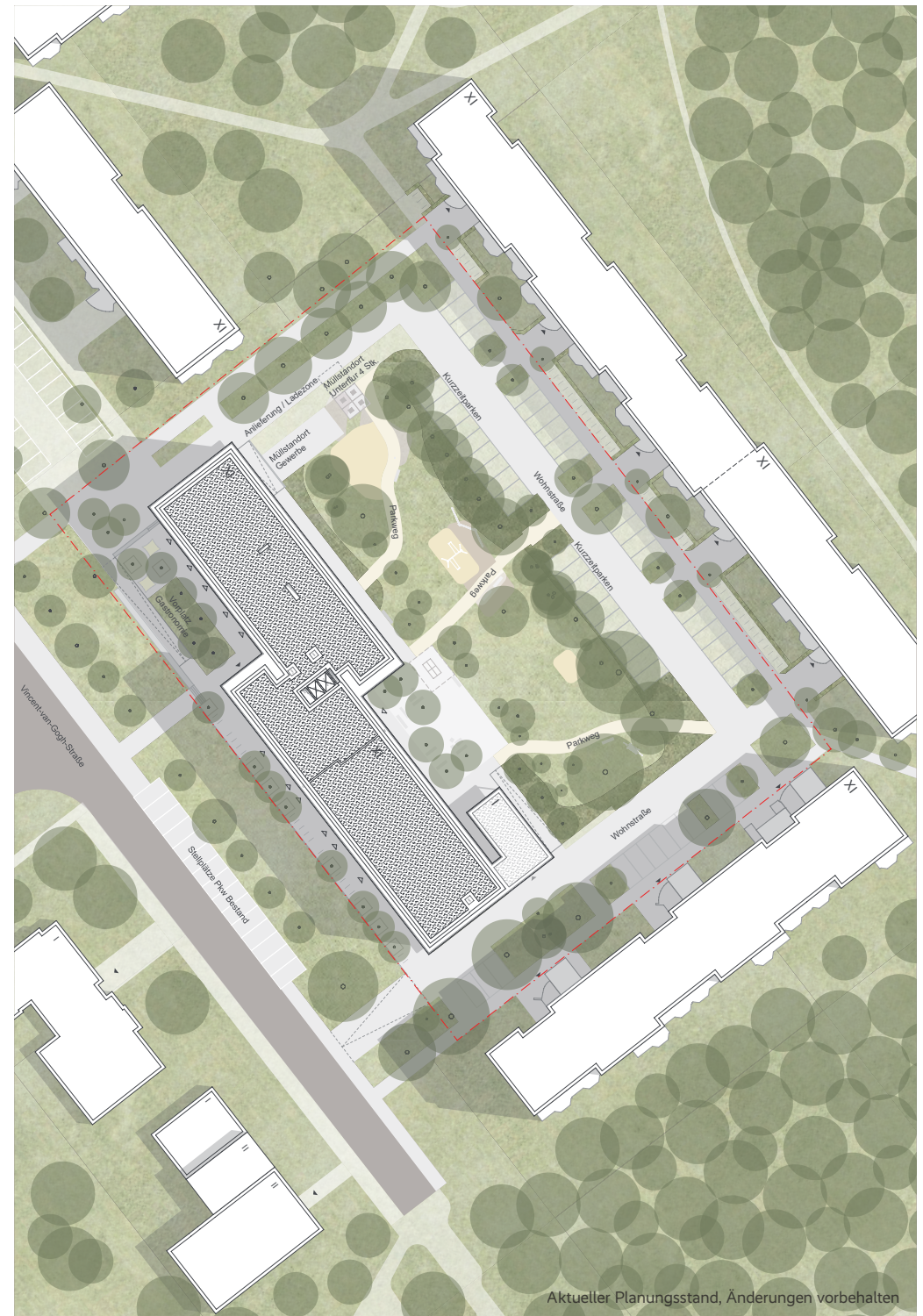
Zentrale Hinweise & Anliegen:

- Forderung nach **barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen**, breiten Türen und schwellenlosen Zugängen
- Fragen zum Konzept und zur Vergabe von Clusterwohnungen
- Wunsch nach Pflegedienst, Concierge-Service und wohnbegleitenden Angeboten

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

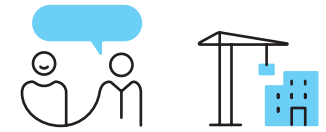
Die HOWOGE hat die geäußerten Hinweise eingehend geprüft und in die Überarbeitung der Planung einbezogen. Der Neubau an der Vincent-van-Gogh-Straße richtet sich gezielt an ältere Menschen und soll rund **140 Wohnungen** mit ein bis vier Zimmern sowie Clusterwohnungen umfassen.

Sämtliche Wohnungen werden **barrierefrei erreichbar** sein. Darüber hinaus werden **20 Wohnungen rollstuhlgerecht vorgehalten**. Damit reagiert die HOWOGE auf den vielfach geäußerten Wunsch nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum. Den Wunsch nach einem Concierge haben wir geprüft. Die zusätzlichen Kosten würden die Miete übermäßig erhöhen.



Aktueller Planungsstand, Änderungen vorbehalten

Themenfelder der Beteiligung



Mobilität: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Das Thema Mobilität war das konfliktträchtigste im gesamten Beteiligungsprozess. Viele Anwohnende äußerten große Sorge, dass der Neubau zu einem deutlichen Verlust an Stellplätzen führen wird und damit insbesondere ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen in ihrer Selbstständigkeit beeinträchtigt werden.

Die geplante Reduzierung der Stellplätze wird als nicht akzeptabel empfunden, solange keine gleichwertigen Ersatzflächen oder alternativen Mobilitätsangebote bereitstehen.

Auch Sicherheitsaspekte spielten eine Rolle – insbesondere bei älteren Menschen, die sich nachts auf dem Weg zwischen Wohnung und entferntem Parkplatz unsicher fühlen.

Gleichzeitig wurden verschiedene Lösungsvorschläge diskutiert: von einer Tiefgarage über Stellplätze im Erdgeschoss bis hin zur Nutzung von Grünstreifen in der Umgebung. Auch die Idee eines Shuttles oder einer neuen Bushaltestelle wurde mehrfach genannt.

Neben der Stellplatzfrage ging es zudem um die Erreichbarkeit des Quartiers für Rettungsdienste, Lieferverkehr und Müllentsorgung. Viele befürchteten, dass die geplante Erschließung zu eng und unübersichtlich sein könnte.



Zentrale Hinweise & Anliegen:

- Erhalt oder Ersatz aller bisherigen Stellplätze
- Einrichtung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung und kurzen Wegen zu den Eingängen
- Ablehnung einer Reduzierung von Stellplätzen ohne alternative Mobilitätsangebote
- Wunsch nach Parkplätzen im Erdgeschoss oder einer Tiefgarage
- Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit für Feuerwehr, Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge
- Skepsis gegenüber Carsharing mangels praktischer Angebote im Umfeld
- Vorschlag, zusätzliche Parkflächen entlang der Seehausener Straße zu schaffen

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

Die HOWOGE hat die Anmerkungen zur Stellplatzsituation und Erschließung umfassend geprüft und die Planung entsprechend überarbeitet. Nach aktuellem Stand sind rund **50 Stellplätze auf dem Baugrundstück** vorgesehen, darunter **etwa 30 mietbare Stellplätze** sowie Flächen für Kurzzeitparken und Stellplätze für Menschen mit Behinderung. Zusätzlich werden in der direkten Nachbarschaft durch den Umbau bisher nicht bewirtschafteter Parkflächen ca. **130 weitere anmietbare Stellplätze** geschaffen, sodass der Bedarf an Parkplätzen im Umfeld aufgefangen werden kann.

Ein Vermietungskonzept für die Stellplätze ist in Arbeit. Ziel ist, Bestandsmieterinnen und -mietern möglichst wohnortnahe Ersatzstellplätze anzubieten. Die HOWOGE weist darauf hin, dass es in Berlin keine gesetzliche Pflicht zur Schaffung einer bestimmten Zahl von Stellplätzen gibt. Dennoch wurde das Thema im Sinne der Nachbarschaft über die Mindestanforderungen hinaus berücksichtigt.

Eine **Tiefgarage** wurde aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen verworfen: Eine zusätzliche großflächige Unterkellerung würde nicht nur erhebliche Mehrkosten verursachen, sondern auch zusätzliche CO₂-Emissionen und negative Veränderungen des Baugrunds mit sich bringen. Die **Erdgeschossflächen** werden

für Nutzungen vorgesehen, die dem gesamten Quartier zugutekommen.

Darüber hinaus prüft die HOWOGE Kooperationen mit Anbietern alternativer Mobilitätslösungen.

Die **Erschließung für Rettungsfahrzeuge, Entsorgung und Lieferdienste** wird selbstverständlich zu jeder Zeit gewährleistet und wird mit dem Einreichen des Bauantrags sichergestellt. Feuerwehr- und Müllzufahrten werden entsprechend den geltenden Vorgaben ausgelegt.

Auch die **Lage des Müllplatzes** wurde vielfach angesprochen: Er solle so positioniert werden, dass weder Geruchs- noch Lärmbelästigungen entstehen und die Erreichbarkeit gewährleistet bleibt. Der Müll der neuen Bewohnenden wird in **Unterflurcontainern** gesammelt – einer Lösung, die sowohl hygienisch als auch lärmärmer ist und optisch unauffällig bleibt. Für den Bio- sowie Gewerbemüll werden herkömmliche Container benötigt, die in einem eigenen Müllplatz gebündelt werden.

Themenfelder der Beteiligung



Grünraum und Mikroklima: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Der Umgang mit den Grünflächen und das zukünftige Mikroklima im Quartier waren für viele Anwohnende zentrale Themen. Zahlreiche Teilnehmende äußerten Besorgnis über die geplante Baumfällung, die Versiegelung zusätzlicher Flächen und die befürchtete Zunahme von Hitze im neu entstehenden Hof. Gerade ältere Menschen und Familien wiesen darauf hin, dass die bestehenden Grünräume heute als ruhige, schattige Rückzugsorte genutzt werden und diese Qualität auch in Zukunft erhalten bleiben müsse.

Kritisch gesehen wurde insbesondere, dass durch den Neubau größere Flächen versiegelt und der Luftaustausch eingeschränkt werden könnten. Viele fragten, ob der Freiraum künftig zu einem Hitze-Hotspot werden würde und wie die Durchlüftung sichergestellt sei. Auch die langfristige Pflege der Grünanlagen war wiederholt Thema – mit der Sorge, dass diese nach Abschluss der Bauarbeiten vernachlässigt werden könnte.

Gleichzeitig gab es eine Vielzahl konstruktiver Vorschläge: Die Anwohnenden regten an, klimaresistente und heimische Baumarten zu pflanzen, zusätzliche Sitzgelegenheiten zu schaffen und ökologische Maßnahmen wie Nistkästen oder Insektenhabitate vorzusehen.

Auch eine Begrünung der Dächer oder Fassaden wurde vielfach gewünscht, ebenso eine ausreichende Beleuchtung der Wege, um Sicherheit und Aufenthaltsqualität zu verbinden.



Zentrale Hinweise & Anliegen:

- Sorge über Baumfällungen, Versiegelung und zunehmende Hitzeentwicklung
- Wunsch nach klimaresistenten, heimischen Baumarten und insektenfreundlicher Bepflanzung
- Bitte um schattige Sitzgelegenheiten und verschiedene Aufenthaltsqualitäten
- Forderung nach nachhaltiger Pflege der Freiflächen
- Vorschläge für Nistkästen, Nisthilfen und ökologische Gestaltungselemente
- Hinweis auf ausreichende Durchlüftung und Schutz vor Hitzestau
- Wunsch nach moderater Beleuchtung zur Verbesserung der Sicherheit ohne Lichtverschmutzung

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

Die HOWOGE misst dem Thema Klimaresilienz und Freiraumqualität eine hohe Bedeutung bei und hat die Anregungen aus dem Beteiligungsprozess in die Planung aufgenommen. Mit dem Neubau wird das Schwammstadt-Prinzip umgesetzt, das darauf abzielt, Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu halten, zu versickern und zu verdunsten. Damit wird nicht nur die Versiegelung reduziert, sondern auch das Mikroklima verbessert. Die aktuelle Planung sieht vor, das Niederschlagswasser der Bestandsgebäude dem See in den Krugwiesen zuzuführen, um für die Anwohnenden die Einleitungsgebühr in die Kanalisation zu sparen.

Die bisher als Parkplatz genutzten, stark versiegelten Flächen werden zu einem großen Teil **entsiegelt und begrünt**. Vorgesehen ist eine **extensive Dachbegrünung**, die Regenwasser speichert, zur Verdunstung beiträgt und Lebensräume für Vögel und Insekten schafft. Das Dach wird zudem mit **Photovoltaik-Anlagen ausgestattet**, um langfristig eine nachhaltige Energieversorgung zu ermöglichen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen werden **klimafreundliche Pflanzenarten** eingesetzt, die Trockenheit und Hitze gut vertragen. Bestehende Bäume werden, soweit technisch möglich, erhalten. Für alle zu fällende Bäume sind **Nachpflanzungen vorgesehen**. Die Umsetzung erfolgt gegebenenfalls auch auf Nachbargrundstücken,

falls auf der Projektfläche kein ausreichender Platz besteht.

Der neu entstehende Hofbereich wird so gestaltet, dass **Luftzirkulation und Durchlüftung** gewährleistet bleiben. Eine Untersuchung hat ergeben, dass die Hauptwindrichtung durch den Neubau nicht blockiert wird und die Durchlüftung des neuen Hofes ausreichend ist. Der vergrößerte Grünanteil wirkt sich positiv auf die Umgebung aus.

Darüber hinaus werden **Sitzgelegenheiten und unterschiedliche Zonen zum Verweilen und Spielen** geschaffen. Die Aufenthaltsqualitäten werden so für die ganze Nachbarschaft erhöht. Die Pflege der Grünanlagen wird vertraglich gesichert, sodass sich die Pflanzung Artgerecht entwickeln kann und langfristig in einem sehr guten Zustand bleibt.

Insgesamt versteht die HOWOGE die Freiraumgestaltung als wichtigen Beitrag, um ein gesundes und lebenswertes Wohnumfeld zu sichern. Das Projekt verbindet ökologische Ziele mit den Bedürfnissen der Anwohnenden nach Grün, Ruhe und Aufenthaltsqualität.

Die Beleuchtung wird von der HOWOGE gemäß dem Leitsatz „so gering wie möglich, so viel wie nötig“ ausgelegt, um Anwohnende sowie die Fauna so wenig wie möglich zu belasten. Aber auch dem Sicherheitsempfinden der Anwohner gerecht zu werden.

Themenfelder der Beteiligung



Erdgeschossnutzung: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Die Nutzung der Erdgeschossflächen war eines der emotionalsten Themen des gesamten Beteiligungsverfahrens. Viele Nachbarinnen und Nachbarn wünschten sich, dass das neue Gebäude im Erdgeschoss Angebote schafft, die das Quartier stärken und die Bedürfnisse älterer Menschen, Familien und Alleinstehender gleichermaßen berücksichtigen. Gleichzeitig gab es aber auch deutliche Vorbehalte – insbesondere gegenüber gastronomischen Nutzungen, die Lärm, Gerüche oder eine stärkere Frequentierung der Freiflächen mit sich bringen könnten.

Zahlreiche Teilnehmende regten an, dass im Erdgeschoss **medizinische, pflegerische oder wohnbegleitende Dienstleistungen** untergebracht werden sollten – etwa eine Arztpraxis, eine Physiotherapie, eine Apotheke oder eine Poststelle. Auch gemeinschaftliche Nutzungen wie ein **Treffpunkt, Gemeinschaftsraum oder Repair-Café** fanden Zuspruch, insbesondere, wenn diese in ruhiger Lage und mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung realisiert würden.

Wenn Gastronomie gewünscht werde, solle diese klein, ruhig und an das Wohnumfeld angepasst sein – etwa ein Café mit begrenzten Öffnungszeiten oder ein Bäcker

mit kleinem Tagesbetrieb. Mehrfach wurde betont, dass **ein lebendiges, aber ruhiges Erdgeschoss** den Charakter des Quartiers positiv prägen könne, sofern es umsichtig geplant wird.



Zentrale Hinweise & Anliegen:

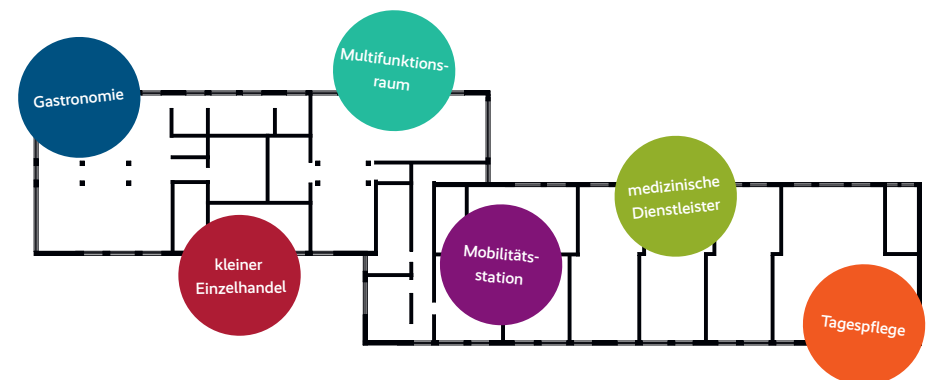
- Wunsch nach Arztpraxis, Physiotherapie, Pflegedienst und Apotheke
- Bedarf an wohnbegleitenden Angeboten wie Poststelle oder Beratungsraum
- Skepsis gegenüber Gastronomie wegen möglicher Lärmbelästigung
- Zustimmung zu ruhiger, kleinteiliger gastronomischer Nutzung (z. B. Café oder Bäckerei)
- Vorschlag für Gemeinschaftsräume, Repair-Café oder Treffpunkte für Senioren
- Forderung nach sorgfältiger Standortwahl des Müllplatzes
- Bitte um kurze Öffnungszeiten und Rücksicht auf das Wohnumfeld

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

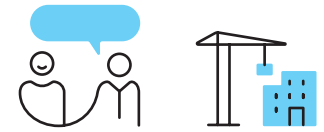
Die HOWOGE hat die Anregungen zur Nutzung der Erdgeschossflächen eingehend geprüft und die Planung angepasst, um eine ausgewogene Mischung aus sozialen, medizinischen und quartiersbezogenen Angeboten zu schaffen. Nach aktuellem Stand sind im Erdgeschoss **medizinische Dienstleistungen wie Physiotherapie oder Tagespflege**, eine **Gastronomie**, ein **Ladenlokal** sowie **Gemeinschaftsflächen** vorgesehen, die als Mehrweckräume genutzt werden können.

Darüber hinaus wird geprüft, ob im Erdgeschoss eine **Mobilitätsstation** eingerichtet werden kann, die auch der Nachbarschaft offensteht – etwa für den Verleih von z.B. Einkaufstrolleys, elektrischen Rollatoren und Lastenrädern, sofern sich ein Betreiber finden lässt.

Die HOWOGE legt besonderen Wert auf eine **ruhige, quartiersverträgliche Nutzung**. Die Auswahl gastronomischer Betriebe erfolgt je nach Bedarfen des Quartiers. Schallschutzmaßnahmen werden bei der Planung berücksichtigt, damit die Wohnqualität der angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Mit diesem Nutzungsmix möchte die HOWOGE sicherstellen, dass das Erdgeschoss nicht nur funktional, sondern auch sozial und städtebaulich eine Bereicherung für das Quartier wird – ein Ort der Begegnung, Versorgung und Unterstützung im Alltag.



Themenfelder der Beteiligung



Energie und Nachhaltigkeit: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Viele Anwohnerinnen und Anwohner zeigten ein starkes Interesse an der geplanten Energieversorgung und der ökologischen Ausrichtung des Neubaus. Angesichts steigender Energiekosten und des wachsenden Bewusstseins für Klimaschutz fragten sich viele, wie nachhaltig das Projekt tatsächlich umgesetzt wird und welche Auswirkungen sich langfristig auf die Nebenkosten ergeben.

Mehrfach wurde der Wunsch geäußert, dass das Gebäude energieeffizient betrieben und möglichst auf fossile Energieträger verzichtet wird. Auch Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und andere erneuerbare Energien wurden als sinnvolle Lösungen genannt. Einige Teilnehmende betonten zudem, dass ökologische Maßnahmen nicht nur der Umwelt, sondern auch den zukünftigen Mieterinnen und Mietern zugutekommen sollten – etwa durch niedrigere Energiekosten oder eine stabile Versorgungssicherheit.

Insgesamt bestand der klare Wunsch nach **Transparenz**: Die Nachbarschaft wollte nachvollziehen können, welche Energiekonzepte verfolgt werden, wie sie funktionieren und wie sich diese auf die Lebensqualität im Quartier auswirken.



Zentrale Hinweise & Anliegen:

- Wunsch nach nachhaltiger, ressourcenschonender Energieversorgung
- Interesse an Photovoltaikanlagen und Nutzung erneuerbarer Energien
- Forderung nach niedrigen Betriebskosten und langfristiger Energieeffizienz
- Bitte um transparente Information über die Energie- und Gebäudetechnik

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

Die HOWOGE hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verpflichtet, Neubauprojekte so energieeffizient und klimafreundlich wie möglich zu gestalten. Das Gebäude in der Vincent-van-Gogh-Straße wird als **Nur-Strom-Haus** konzipiert, das vollständig auf fossile Energieträger verzichtet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein kombiniertes System aus **Luft-Wasser- sowie Booster-Wärmepumpen**. Die Warmwasserversorgung erfolgt über **dezentrale Wohnungsstationen**, was eine hohe Effizienz und Unabhängigkeit von zentralen Heizsystemen ermöglicht.

Auf dem Dach des Gebäudes wird neben den Wärmepumpen eine Photovoltaikanlage errichtet, um in Zukunft Strom aus Sonnenenergie erzeugen zu können. Damit trägt das Projekt zu einer dezentralen und nachhaltigen Energieversorgung bei und reduziert den CO₂-Ausstoß langfristig.

Neben der technischen Energieeffizienz legt die HOWOGE auch Wert auf eine **ganzheitliche Nachhaltigkeit**: ressourcenschonende Baustoffe, langlebige Materialien, gute Dämmwerte und eine klimaangepasste Gebäudeplanung.

Diese Maßnahmen senken nicht nur den Energieverbrauch, sondern sorgen auch für ein angenehmes Wohnklima und langfristig stabile Nebenkosten.



Themenfelder der Beteiligung



Bauphase und Information: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Viele Nachbarinnen und Nachbarn äußerten deutliche Sorgen im Hinblick auf die Zeit der Bauphase. Insbesondere ältere Menschen, Personen mit Mobilitätseinschränkungen oder Familien mit kleinen Kindern fürchteten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, eingeschränkte Wege und eine insgesamt erschwerte Nutzung der Außenbereiche.

Wiederholt wurde betont, dass während der Bauzeit **barrierefreie Wege und sichere Übergänge** gewährleistet bleiben müssen. Menschen, die auf Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen angewiesen sind, benötigen durchgängig gut zugängliche und möglichst kurze Wege zwischen den Gebäuden. Auch die **Orientierung für sehbehinderte Personen** wurde mehrfach angesprochen – etwa durch klare Markierungen und akustische Hinweise.

Darüber hinaus bestand der Wunsch nach einer **frühzeitigen und transparenten Kommunikation** über den Ablauf der Bauarbeiten, denn der Zeitpunkt und die Kommunikation der Beteiligung wurde kritisch gesehen. Viele wünschten sich regelmäßige Informationen über Baustart, Zeitplan, mögliche Sperrungen oder Änderungen von Zugängen. Einige Teilnehmende fragten zudem, wie mögliche Schäden an bestehenden Gebäuden oder Verschmutzungen während der

Bauarbeiten gehandhabt werden und wer im Schadensfall haftet. Insgesamt war spürbar, dass die Nachbarschaft sich auf die kommenden Veränderungen einstellen möchte, aber auf eine **frühzeitige und kontinuierliche Information** angewiesen ist.



Zentrale Hinweise & Anliegen:

- Barrierefreie, sichere Wege während der gesamten Bauphase
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Rollstuhl, Rollator, Sehbehinderung oder Kinderwagen
- Frühzeitige und transparente Information über Baustart, Sperrungen und Wegänderungen
- Minimierung von Lärm, Staub und Schmutz
- Klärung der Haftung bei eventuellen Schäden durch Bauarbeiten
- Wunsch nach klarer Beschilderung und Orientierungshilfen

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

Die HOWOGE ist sich bewusst, dass die Bauzeit für die Nachbarschaft eine Phase besonderer Belastung darstellt. Deshalb wird großer Wert daraufgelegt, **Barrierefreiheit, Sicherheit und gute Information** während der gesamten Bauphase sicherzustellen.

Die beauftragten Bauunternehmen werden verpflichtet, bei der **Baustelleneinrichtung barrierefreie Wege und sichere Übergänge** einzuplanen, die auch für Menschen mit Sehbehinderung sicher sind.

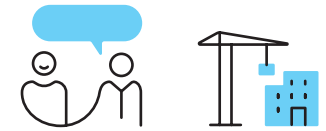
Über den **Baubeginn, den Ablauf der Arbeiten und mögliche Veränderungen der Wegeführung** wird die HOWOGE die Anwohnenden rechtzeitig informieren. Ziel ist, Belastungen so gering wie möglich zu

halten und jederzeit Transparenz über den Stand der Bauarbeiten zu schaffen. Fahrzeuge, Container und Baugeräte werden so platziert, dass die **Erschließung der Bestandsgebäude jederzeit erhalten** bleibt. Die Baustelleneinrichtung wird so organisiert, dass der Zugang zu Hauseingängen, Müllplätzen und Gehwegen gewährleistet ist.

Damit möchte die HOWOGE einen **reibungslosen Bauablauf** gewährleisten und die Nachbarschaft frühzeitig, offen und verständlich einbeziehen. Die Bauphase soll so organisiert werden, dass trotz der unvermeidbaren Einschränkungen die Erreichbarkeit, Sicherheit und Lebensqualität im Quartier bestmöglich erhalten bleiben.



Themenfelder der Beteiligung



Weitere Themen und Ausblick: Was die Nachbarschaft bewegt hat

Neben den großen Schwerpunkten zu Wohnen, Mobilität und Grünraum wurden im Beteiligungsverfahren auch eine Reihe weiterer Themen angesprochen, die für die Nachbarschaft von Bedeutung sind.

Ein wiederkehrendes Thema war die Sorge um den **Wert der bestehenden Immobilien**. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer befürchteten, dass der Neubau zu einer Wertminderung ihrer Wohnungen führen könnte – etwa durch Verschattung, eingeschränkte Aussicht oder die insgesamt höhere Bebauungsdichte. Es wurde der Wunsch geäußert, dass die HOWOGE hierzu klare Informationen bereitstellt und gegebenenfalls einen Wertausgleich prüft.

Darüber hinaus wurde der Wunsch geäußert, dass auch der **Bestand selbst stärker altersgerecht gestaltet** werden sollte – beispielsweise durch den nachträglichen Einbau ebenerdiger Aufzüge oder barrierefreier Zugänge. Viele Teilnehmende sahen darin eine Ergänzung zum Neubauprojekt und eine Chance, das gesamte Quartier langfristig seniorengerecht zu entwickeln.

Zugleich äußerten viele Anwohnende Sorgen über die **städtebauliche Einbindung**, die Höhe des Gebäudes und die damit verbundene Verschattung bestehender Wohnungen. Einige fürchteten den Verlust

des freien Ausblicks und eine zu starke Verdichtung des Quartiers. Gleichzeitig bestand der Wunsch, dass die neuen Gebäude und Freiräume sensibel in die Nachbarschaft eingebettet werden und das bestehende Wohnumfeld aufzuwerten statt zu verdrängen. Eine ansprechende Gestaltung der Giebel- und Fassadenflächen seien förderlich.

Ein weiteres Thema war die mögliche **Lärmentwicklung im Zusammenspiel mit bestehenden Einrichtungen**, etwa dem Jugendclub in der Nachbarschaft. Hier äußerten einige die Befürchtung, dass es künftig häufiger zu Beschwerden kommen könnte, wenn ältere Bewohnerinnen und Bewohner in unmittelbarer Nähe wohnen.



Zentrale Hinweise & Anliegen:

- Sorge über mögliche Wertminderung der Bestandsimmobilien
- Wunsch nach Prüfung eines Wertausgleichs
- Anregung, auch Bestandsgebäude altersgerecht nachzurüsten
- Hinweis auf mögliche Lärmbelastungen durch das Nebeneinander von Jugendclub und neuem Wohnen
- Kritik an zu später oder unregelmäßiger Beteiligung
- Wunsch nach fortlaufender, transparenter Information über den Baufortschritt

Prüfung und Stellungnahme der HOWOGE

Die HOWOGE nimmt die geäußerten Sorgen und Anregungen ernst. Grundsätzlich sieht die HOWOGE im Neubauprojekt einen positiven Beitrag zur **städtebaulichen Aufwertung** des Quartiers, die sich langfristig auch stabilisierend auf die Werte der umliegenden Immobilien auswirken kann.

Die HOWOGE ist bestrebt, auch den **Bestand perspektivisch weiterzuentwickeln** und wo möglich barrierefreie Lösungen zu schaffen. Der Fokus des aktuellen Projekts liegt jedoch zunächst auf dem

Neubau, der künftig altersgerechte Wohnungen und Erdgeschossnutzungen, die auch der Nachbarschaft dienen.

Die aktuelle Planung sieht gegenüber der zum Bauvorbescheid (2021) genehmigten Variante eine **verkürzte Doppelscheibe** vor, die sich maßstäblich zwischen den bestehenden Baukörpern einfügt. Die Stirnseite zur Vincent-van-Gogh-Straße 43–47 bleibt bis auf ein Flurfenster je Geschoss **fensterlos**, um die Privatsphäre der Nachbarschaft zu sichern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Eine **Besonnungsstudie** bestätigt, dass die erforderlichen Lichtverhältnisse eingehalten werden. Die Fassadengestaltung erfolgt mit hochwertigen **Faserzementplatten** in unterschiedlichen Formaten, die das neue Gebäude gliedern und optisch aufwerten. Der Abstand zu den Nachbargebäuden entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Eine Verschiebung des Gebäudes ist aufgrund der Grundstückssituation nicht möglich.

Fazit

Insgesamt versteht die HOWOGE das Vorhaben als wichtigen Beitrag, um in Neu-Hohenschönhausen **altersgerechten, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum** zu schaffen, der den demografischen Wandel aktiv aufgreift und das Quartier langfristig stärkt.

Zum zeitlichen Ablauf: Der **Bauantrag** wurde im **März 2026** eingereicht. Der **Baubeginn** ist für **Frühjahr 2027** und die **Fertigstellung** für **Ende 2028** vorgesehen.

Die HOWOGE wird den Informationsaustausch fortsetzen und die Nachbarschaft über wesentliche Entwicklungen regelmäßig auf der Webseite des Wohnungsneubaus und im Info-Point vor Ort informieren. Das Unternehmen sieht den Beteiligungsprozess als wichtigen Bestandteil einer offenen und transparenten Planungskultur und bedankt sich ausdrücklich für das Engagement der Anwohnenden.



HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Stefan-Heym-Platz 1
10365 Berlin

van-gogh-str@howoge.de
➤ www.howoge.de