

Erläuterungsbericht

Berlin wächst! Im Rahmen der Neubauoffensive plant die HOWOGE im Stadtteil Hohenschönhausen auf einem ca. 2,7 ha großen Areal rund 450 Wohnungen neu zu errichten. Das in nordsüdliche Richtung ca. 460 m langgezogene Grundstück erstreckt sich zwischen Gleisanlagen und einer kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Detlevstraße. Das schmale Grundstück in Ost-West-Richtung mit ca. 20 bis 95 m Breite grenzt im Süden an großflächiges Gewerbe und im Norden an die Gehrenseestraße mit S-Bahn-Station.

1. Städtebau

Das neue Stadtquartier entwickelt eine eigenständige Identität als durchmischtes modernes Wohngebiet mit einer hohen Aufenthaltsqualität und bindet sich in die heterogene städtebauliche Umgebung nachhaltig ein. Der Entwurf vermittelt zwischen den unterschiedlichen angrenzenden Herausforderungen und entwickelt eine prägnante städtebauliche Struktur.

Entlang der Gleisanlagen werden 8-geschossige Wohngebäude mit einer östlichen Laubengangerschließung als Lärmschutz geplant. Diese werden unterbrochen durch zurückspringende 5-geschossige Wohngebäude, die zu beiden Seiten eine spannungsvolle städtebauliche Gliederung entwickeln. Zur Detlevstraße werden kleinteilige 3- bis 5-geschossigen Wohngebäude als offene Gebäudeblöcke ergänzt. Somit entsteht eine differenzierte Abfolge von öffentlichen Außenbereichen mit einer zentralen Plaza, Sport- und Grünzonen, sowie privaten/halböffentlichen Innenbereichen mit Spielplätzen, Gärten und Grünzonen. Der zentrale Bereich/Plaza dient als Treffpunkt für alle Bewohner im neuen Quartier und seiner Umgebung mit einer gewerblichen Nutzungen im EG der angrenzenden Gebäude.

Durch die Höhenstafflung der neuen Bebauung wird auf die unterschiedlichen Anforderungen in der heterogenen Umgebung reagiert und eine differenzierte städtebauliche Struktur entwickelt.

Auf dem Grundstück werden zusätzlich zu den Wohngebäuden zwei Sonderbausteine integriert. Im Norden wird in einem 2-geschossigen Gebäude eine Kita für min. 50 Kinder mit einem großzügigen Außenbereich/Spielplatz geplant. Eine 3-geschossigen Quartiersgarage mit 166 PKW-Stellplätze wird im Süden platziert in unmittelbarer Nähe zur Grundstückszufahrt.

2. Nutzung und Erschließung

Für die Wohngebäude werden 3 verschiedene Gebäudetypen mit 1- bis 5-Zimmer Wohnungen vorgeschlagen. Fast alle Wohnungen haben einen Balkon bzw. Loggia. Insgesamt entstehen 450 Wohnungen, davon 50% barrierefrei. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar über Aufzüge.

Das neue Quartier wird über die verkehrsberuhigte Detlevstraße erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Bennostraße. Für die Erschließung des Grundstücks mit dem Auto wird eine Zufahrt im Süden auf Höhe Bennostraße geplant und östlich entlang der Gleisanlagen geführt. Hier befinden sich weitere 59 PKW-Stellplätze direkt den Wohnhäusern zugeordnet. Andere Bereiche auf dem Grundstück werden nur fußläufig erschlossen. Insgesamt entstehen 225 PKW-Stellplätze. Die rund 900 Fahrradabstellplätze werden in den Gebäuden und an der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt.

3. Gebäude

Es werden Hybridkonstruktionen aus Stahlbeton/Mauerwerk und vorfertigen, geschosshohen Holzfassadenelementen vorgeschlagen, die außenseitig mit vertikaler bzw. horizontaler Holzschalung verkleidet bzw. verputzt werden. Raumhohe hochisolierende Fenster mit Holzrahmen und Balkone aus Betonfertigteilen mit Stagetengeländer werden in den Fassaden angeordnet. Die Gebäude sind nicht unterkellert. Der 2. Rettungsweg für Wohnungen in den Obergeschossen wird baulich oder über Rettungsmittel der Feuerwehr, wie Hubrettungsfahrzeuge/Handleitern sichergestellt.

Das Gebäude B-1 wird als ein Versuchs- und Forschungsgebäude berücksichtigt und mit Infralichtbeton geplant. Als Vergleichsgebäude dient das Gebäude C1.

4. Außenanlagen

Die beiden vorhandenen Landschaftselemente unterscheiden sich stark voneinander, die Eisenbahn im Osten mit einer offenen und großmaßstäblichen horizontalen Landschaft und die Gartenstadt im Westen in ihrer Kleinteiligkeit. Im neuen Stadtquartier soll eine moderne vielschichtige Landschaft entstehen, die davon geprägt wird und dies spannungsvoll kombiniert.

Ein Netz aus Fußwegen ermöglicht einen einfachen und sicheren Zugang zu den Gebäuden, Parkplätzen und Außenanlagen. Diese wurden entlang einer fußläufigen Nord-Süd-Achse angeordnet, die alle öffentlichen und halböffentlichen Bereiche miteinander verbindet.

Um die Vielfalt der Umgebung widerzuspiegeln, wurden entlang der Hauptachse Außenräume mit unterschiedlichen Atmosphären und Maßstäben geschaffen. Der südliche „Kirschenhof“ steht als Hommage an die Obstgärten. Der „Detlevplatz“ ist der neue zentrale Außenbereich, als Knotenpunkt zwischen den 3 Landschaften. Der „Waldhof“ versteht sich als Hommage an die vorhandene Artenvielfalt, welcher sich bis zum städtischen Gehrenseeplatz im Norden erstreckt.

In den verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Außenräumen wurden Sport- und Spielbereiche für alle Altersgruppen organisiert, vom Kleinkind bis zum Senioren. Im Süden befindet sich ein Sportplatz inkl. Outdoor-Fitnessbereich für Jugendliche. Im „Kirschenhof“ wurde ein geschützter Spielbereich für Kleinkinder geplant. Der „Detlevplatz“ ist organisiert wie ein Amphitheater und zusätzlich gestaltet mit einer spiegelnden flachen Wasserfläche. Diese dient als kühlendes, beruhigendes Landschaftselement. Bei Bedarf kann das Wasserfeature abgeschaltet und der Platz für Veranstaltungen genutzt werden. Die Kita erhält einen eigenen Außenbereich mit Spielplatz. Nördlich der Kita werden Schachtische und Sitzelemente unter schattenspendenden Bäumen aufgestellt. Hier mischen sich die Generationen.

Entlang der Detlevstraße wird der Baumbestand als grüner Puffer erhalten und tlw. ergänzt.

5. Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit