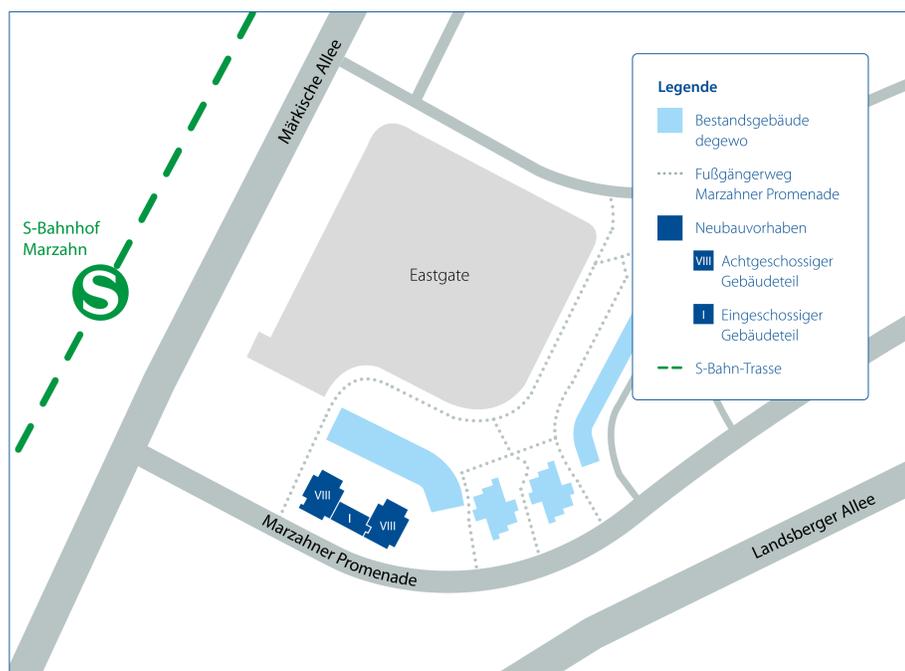


# Neubauvorhaben Marzahner Promenade 7

## Was wird an der Marzahner Promenade gebaut?

degewo plant an der Marzahner Promenade 7 ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit voraussichtlich 140 Wohneinheiten sowie Raum für Büroflächen und eine Gewerbeeinheit. Das Gebäude entsteht gegenüber der Marzahner Promenade 8–11. Durch den achtgeschossigen Neubau schaffen wir zusätzlichen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Dabei ist die Hälfte der Wohnungen öffentlich gefördert. Das Neubauvorhaben wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 beginnen und 2027 fertiggestellt sein.



Lageplan mit Verortung des Neubaus

### Ihre Meinung ist gefragt!

Entsprechend den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften führen wir ein planungsbegleitendes Beteiligungsverfahren zum Neubauvorhaben an der Marzahner Promenade 7 durch. Im Rahmen der zwei Informations- und Beteiligungsveranstaltungen werden wir Ideen, Bedarfe und Anregungen der Nachbarschaft zu verschiedenen Themen des Wohnumfeldes aufnehmen, um einen attraktiven Ort zum Wohnen für alle Altersgruppen zu schaffen.

Ziel der Partizipation ist es, einen Ort zu gestalten, mit dem sich die Nachbarschaft identifizieren kann. Nach Prüfung durch die zuständigen Planungsbüros für Architektur- und Landschaftsplanung können Ihre Anregungen in die Entwurfsplanung des Wohnumfeldes einfließen. Die Planung des Neubaus selbst wird nicht Bestandteil der Beteiligung sein.



Darstellung des Neubaus im Quartier ohne Fassaden- und Fensterdetails

### 2025–2027

- Voraussichtliche Bauzeit

### Ab vsl. Oktober 2023

- Fortlaufende Informationen zu den Meilensteinen der Bauplanung und Ausführung
- Ausstellung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses
- Prüfung und Einarbeitung der Ergebnisse in die Entwurfsplanung des Wohnumfeldes

### Vsl. September 2023

- Zweite Informations- und Beteiligungsveranstaltung vor Ort

### Juli 2023

- Erste Informations- und Beteiligungsveranstaltung vor Ort

### Juni 2023

- Versand des Informationsschreibens zu „häufig gestellten Fragen“ an die Nachbarschaft

### März 2023

- Austausch mit lokalen Akteuren und sozialen Trägern im Quartier

### Februar 2023

- Vorstellung des Neubauvorhabens und Austausch mit den Gewerbetreibenden der Marzahner Promenade vor Ort

### Januar 2023

- Präsentation des Neubauvorhabens und Austausch mit den degewo-Mieterbeiräten Marzahner Promenade 12/14 und Märkische Allee/Franz-Stenzer-Straße

### November 2022

- Erstvorstellung des Neubauvorhabens bei Vertreterinnen und Vertretern der degewo-Mieterbeiräte Marzahner Promenade 12/14 und Märkische Allee/Franz-Stenzer-Straße
- Versand des ersten Informationsschreibens zum Neubauvorhaben sowie zum Beteiligungsverfahren an die Nachbarschaft

# Städtebau und Architektur

## Was entsteht im Wohnumfeld des Neubauvorhabens?

### Einbindung in den Bestand

Durch das Neubauvorhaben entsteht zwischen dem Bestandsgebäude Marzahner Promenade 8–11 und dem Neubau Marzahner Promenade 7 ein neuer Ort: ein Zwischenraum, der Platz für kleine Grünflächen sowie Abstellflächen für Autos und Fahrräder bietet. Auch der Zugang zu den Wohnungen liegt in dem neuen Zwischenraum.

Um den privaten Charakter des Zwischenraums zu stärken, ist der Zugang zum Ladengeschäft sowie die Büronutzung des Neubauvorhabens vom Straßenraum entlang der Marzahner Promenade und vom Busbahnhof vorgesehen. Das neue Gebäude schirmt diesen Zwischenraum sowie das Bestandsgebäude vor Verkehrslärm der Landsberger Allee ab, womit die Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner sinkt.

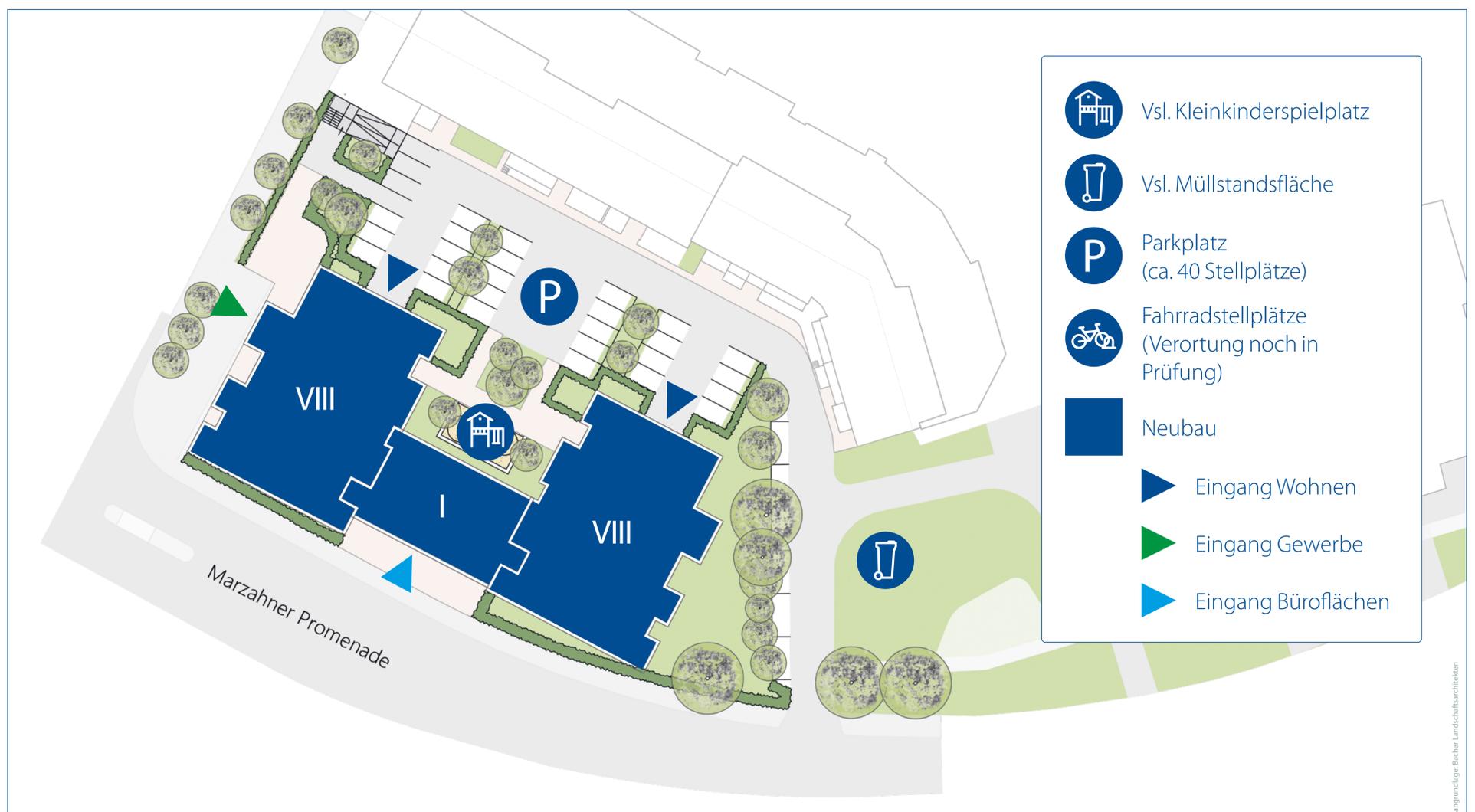
### Mobilität vor Ort

Die bestehenden Parkplätze werden nach den Baumaßnahmen in voller Anzahl wiederhergestellt. Zusätzlich schaffen wir ca. 20 neue Parkplätze. Die Zufahrt zum Grundstück ist künftig durch eine Schranke geregelt.

Im Zwischenraum zwischen Neubau und Bestandsgebäude entstehen ca. 100 neue Stellplätze für Fahrräder.

### Architektur

Um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gerecht zu werden, entstehen im neuen Wohn- und Geschäftshaus 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Dabei legen wir einen besonderen Fokus auf kleinere Wohnungen.



Lageplan zur Zonierung der Nutzungen, ohne Maßstab

# Klimaschutz beim Neubauvorhaben

## Wie leistet degewo ihren Beitrag zum Klimaschutz?

degewo ist als Berliner landeseigenes Wohnungsunternehmen dem Klimaschutz auf besondere Art und Weise verpflichtet. Entsprechend dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) haben wir uns das Ziel gesetzt, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Dabei sehen wir umweltfreundliches und ressourcenschonendes Planen, Bauen und Bewirtschaften nicht nur als gesellschaftliche Verpflichtung, sondern auch als Grundlage unseres zukünftigen Erfolges. Neben der klimaschonenden Bautätigkeit setzen wir uns für energetische Gebäudemaßnahmen, Ausbau und Nutzung von erneuerbarer Energie sowie Themen der neuen Mobilität im Wohnquartier ein.



### Klimaschutz beim Neubauvorhaben

Im Rahmen des Neubauvorhabens an der Marzahner Promenade 7 prüfen wir den Einsatz von Materialien, die bei der Verwendung so wenig graue Energie wie möglich erzeugen. Der Begriff „graue Energie“ bezeichnet dabei die Energiemengen, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Materials für den Gebäudebau anfallen.

Des Weiteren achten wir auf eine hohe Energieeffizienz. Die Verbräuche im Betrieb sollen reduziert, regenerative Energien (Solarenergie und Photovoltaik) genutzt werden. Ebenfalls ein Beitrag zu Klimaschutz und Energieeffizienz: die geplante Dachbegrünung und die Prüfung einer Fassadenbegrünung.

### Klimaschutz bei der Außenraumplanung

Im Rahmen der Außenraumplanung werden die bestehenden Grünflächen in der Nachbarschaft entlang der Marzahner Promenade als Ausgleich für die Freiflächen genutzt, die durch das Neubauvorhaben versiegelt werden.

Auf diesen Grünflächen pflanzt degewo neue Bäume und lässt das Regenwasser am Standort versickern und verdunsten, anstatt es in die Kanalisation abzuleiten. Damit leisten wir viel für das Mikroklima am Standort, da mehr Wasser für die Pflanzen und Bäume bleibt.



Lageplan mit Maßnahmen zum Klimaschutz

### Unsere Maßnahmen für den Klimaschutz beim Neubau umfassen in diesem Projekt:

- Ausbau von Photovoltaikanlagen
- Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen wie Holz
- Möglichst geringe Flächenversiegelung durch Mehrgeschossigkeit
- Helle Pflasterbeläge sowie Fassaden (keine Aufheizung)
- Schaffung von Verdunstungsflächen (z. B. Gründachflächen)
- Schaffung von Vegetationsflächen (Mikroklima)
- Erhalt und Neupflanzung von schattengebenden Bäumen (klimaresistente Arten)
- Keine übergroßen Fenster (ausreichend für Belichtung, aber klein genug, um die Überhitzung der Innenräume zu vermeiden)

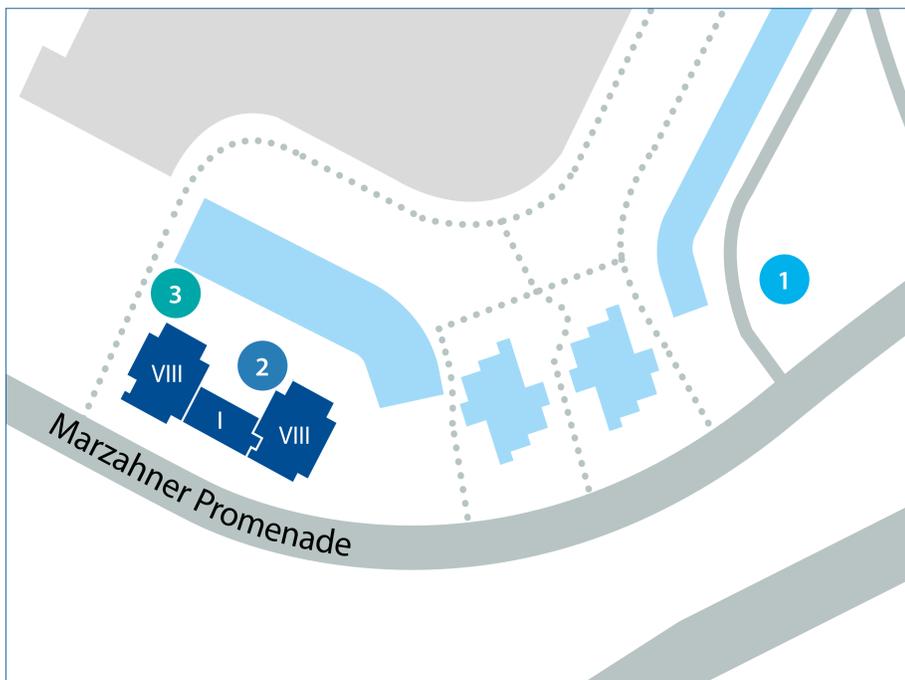


# Partizipationsverfahren zum Neubauvorhaben

## Wie kann ich mich an der Gestaltung des Wohnumfeldes beteiligen?

### Partizipation bei degewo

Es ist unser Anliegen, dass unsere Mieterinnen und Mieter sowie die Nachbarschaft über unsere Neubau- und Sanierungsvorhaben von Anfang an informiert sind. Wir verstehen Partizipation als ganzheitlichen Prozess, der je nach Projekt aus Information, Dialog, Mitarbeit oder Kooperation besteht. Denn die Anwohnenden möchten wissen, was vor ihrer Haustür geschieht. Auch die Sichtweisen von lokalen Akteuren und sozialen Trägern, organisierter Zivilgesellschaft, der Verwaltung und Politik werden in Gesprächen abgefragt.



Lageplan mit Verortung der Beteiligungsstationen im Wohnumfeld

#### 1 Frei- und Spielflächengestaltung entlang der Marzahner Promenade 12–24

Freiflächen dienen der individuellen Erholung oder werden als nachbarschaftlicher Treffpunkt genutzt. Wir möchten gemeinsam mit Ihnen den Aufwertungsprozess der Grün- und Spielflächen entlang der Marzahner Promenade 12–24 gestalten und Ihre Ideen und Anregungen aufnehmen.

#### 2 Gestaltung der Fläche zwischen Neubauvorhaben und Bestandsgebäude

Der Zwischenraum zwischen Neubau und Bestandsgebäude bietet neben multifunktionaler Nutzung durch Parkplätze und Müllstandsflächen auch Raum für Gestaltungsideen. Wir möchten mit Ihnen herausfinden, wie Sie den neuen Innenhof gerne nutzen würden.

#### 3 Neue Gewerbenutzungen im Neubauvorhaben

degewo plant, im Erdgeschoss des Neubaus Büroflächen für ihre beiden Tochterunternehmen „degewo Technische Dienste“ und „SOPHIA“, den sozialen Dienstleister, einzurichten. Darüber hinaus prüfen wir aktuell die Gewerbenutzung für diesen Standort. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir Bedarfe sammeln, die ein neues Gewerbe abdecken könnte.

Haben Sie Ideen zur Bepflanzung und Nutzung der Grünflächen?

Haben Sie Lust zu gärtnern oder möchten Sie Ihr Fahrrad sicher im Innenhof abstellen?

Würden Sie sich gerne mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn auf den Grünflächen treffen? Was bräuchte dieser Treffpunkt?



Haben Sie und Ihre Kinder Wünsche zur Gestaltung der Spielflächen?

Möchten Sie gerne einen Kaffee auf dem Busvorplatz trinken oder lieber schnell eine Zeitung für die Bahnfahrt kaufen?

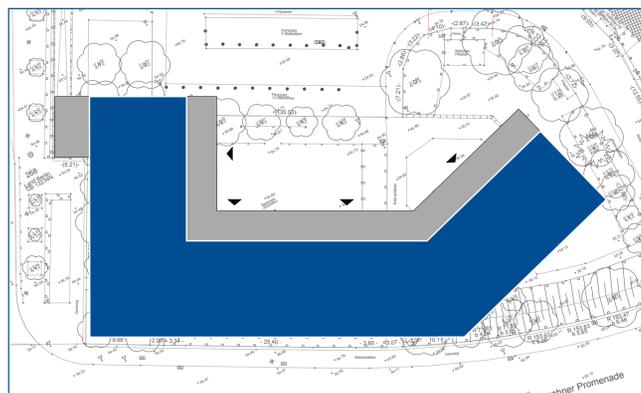
Wünschen Sie sich den Zwischenraum als Aufenthaltsort zum Verweilen oder als Durchgangsraum, um schnell zum S-Bahnhof zu kommen?



Sie wollen mehr zum Thema Partizipation bei degewo erfahren?

# Warum haben wir uns für den Neubau von zwei verbundenen Gebäuden entschieden?

Um den Entscheidungsprozess bezüglich der Gebäudeform transparent und verständlich zu kommunizieren, stellen wir Ihnen im Folgenden eine Auswahl der Auswahlkriterien vor. Die Kriterien reichen von freiräumlichen bis hin zu architektonischen Aspekten und wurden von degewo in Zusammenarbeit mit den Fachplanenden erstellt.



**Variante 1**  
Ein geschlossenes Gebäude

## 1. Einordnung ins Gelände

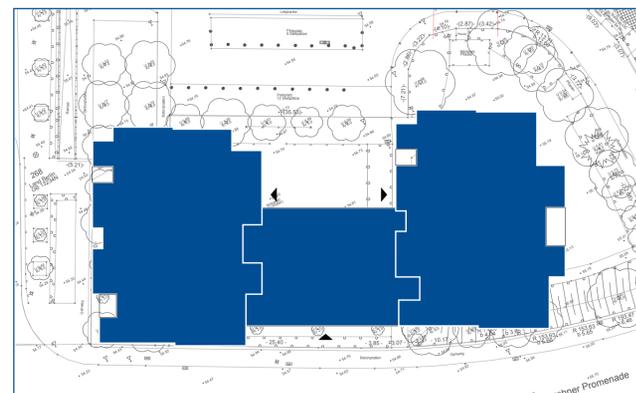
Mit zwei verbundenen Gebäuden wird Bezug auf die offene Struktur einzelner Hochhäuser und auf die geschlossene Gebäudereihe entlang der Marzahner Promenade genommen. Diese Variante gliedert sich besser in die städtebauliche Struktur des Quartiers ein.

## 2. Wohnungsmix

Die Mischung an Wohnungsgrößen sieht vor allem kleinere Wohnungen vor (max. 3-Zimmer-Wohnung). Die Variante 2 lässt bei der weiteren Ausarbeitung der Grundrisse eine größere Flexibilisierung zu.

## 3. Nutzbarkeit des Erdgeschossfläche

Durch die Entscheidung für die Variante der zwei verbundenen Gebäude konnte der größtmögliche Abstand zum Bestandsgebäude gewahrt werden. Daraus ergibt sich auch mehr Spielraum für verschiedene Nutzungen im Hofbereich und im Zwischenraum.



**Variante 2**  
Zwei verbundene Gebäude

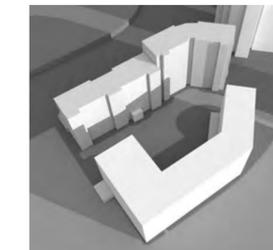
## 4. Vermietbare Fläche

Durch die Planung von zehn Wohnungen pro Etage gewinnt die Variante 2 im Vergleich an Wohnfläche für die Mietenden. Es gibt getrennte Zugänge zum Wohnbereich, zum Ladengeschäft und zu den Büroflächen.

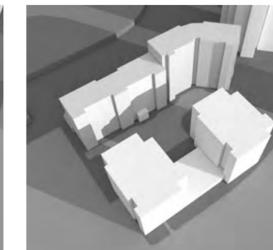
## 5. Verschattung

Die Verschattung des Zwischenraums und der Nachbargebäude konnte durch die Variante 2 deutlich verringert werden. Die bisher durch Büsche und Bäume gegliederte Fläche soll auch weiterhin zentral direktes Sonnenlicht erhalten.

**Variante 1**

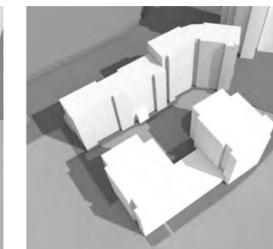
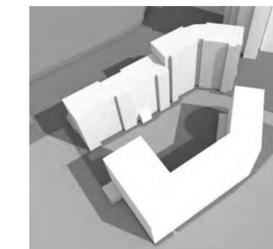


**Variante 2**

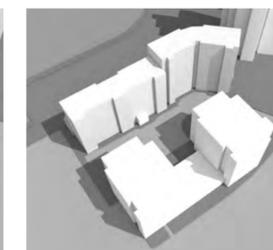
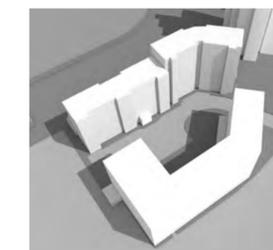


## Schattenstudie

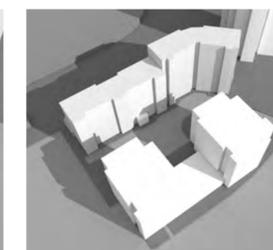
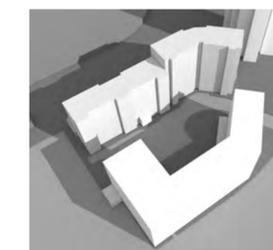
Januar, 12 Uhr



April, 12 Uhr



August, 12 Uhr



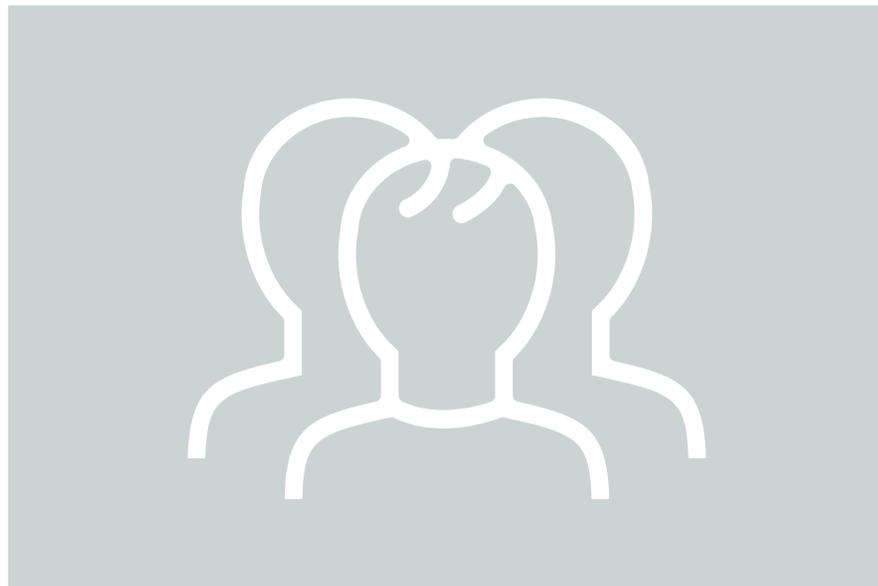
Oktober, 12 Uhr



# degewo-Mietergremien als Sprachrohr der Mieterinnen und Mieter

Für degewo sind der Austausch mit den Bestandsmietenden und deren Mitwirkung in den Quartieren allgemein und insbesondere im Rahmen der Partizipation ein wichtiges Anliegen. Als Schnittstelle und Interessenvertretung sind Mieterrat und Mieterbeiräte eine zentrale Anlaufstelle für die Mieterinnen und Mieter in der direkten Nachbarschaft.

Die Mieterbeiräte Märkische Allee/Franz-Stenzer-Straße und Marzahner Promenade 12/14 stehen bei Fragen, Sorgen und Vorschlägen der Mietenden in Bezug auf das Neubauvorhaben zur Verfügung. Als Schnittstelle in der Kommunikation mit degewo vermitteln sie diese Anliegen sowie Sorgen und treten gern in den Dialog.



Mieterbeirat Märkische Allee/Franz-Stenzer-Straße,  
Kontakt: mb.franz19@mail.de



Mieterbeirat Marzahner Promenade 12/14 – Ansprechperson: Lutz Braese,  
Kontakt: lutzbraese@web.de



degewo Mietererrat – Sprecher des Mieterrats: Mario Prymuschala,  
Kontakt: degewo-mieterrat@berlin.de



Hier erfahren Sie mehr über die Arbeit und die Ansprechpersonen der Mietergremien in Marzahn

# Ihre ersten Ideen und Anregungen zur Gestaltung des Wohnumfeldes

Bei der ersten Informations- und Beteiligungsveranstaltung am 04. Juli 2023 haben wir nach Ihren Ideen gefragt und die Möglichkeit gegeben, Ihr Wohnumfeld rund um den geplanten Neubau mitzugestalten. Aktuell prüfen wir, welche Ideen und Anregungen in die Freiraumplanung übernommen werden können.

## Hier finden Sie eine Auswahl Ihrer Vorschläge:

Schattenspendende Laub- und Obstbäume

Sitzmöglichkeiten, Mülleimer und Hundetoiletten

Freundliche Fassadengestaltung des Neubaus

Soziale  
Betreuungsangebote

Mehr Sportangebote:  
z. B. Beachvolleyballfeld  
und Fitnessgeräte

Spielplatz,  
Sitzgelegenheiten,  
Obstbäume,  
gepflegte Grünflächen

Lebensmittelladen, Dienstleistungen  
(wie Ärzte, Reparaturservice),  
Gastronomie, Raum für die  
Nachbarschaft

Orte der Ruhe und  
des individuellen  
Rückzuges

Ort der  
Zusammenkunft,  
zum Sitzen,  
Verweilen und  
Unterstellen

Mehr Mülltonnen  
zur Mülltrennung

Parkplätze mit multifunktionaler Nutzung,  
beschränkter Zugang der Parkplatznutzung,  
Parkplätze für beeinträchtigte Menschen,  
Nutzung der „Le Prom“ Parkfläche



Gestaltung der Freiflächen an der Marzahner Promenade 8–11



Nutzung der Gewerbeeinheit im Neubau



Gestaltung der Fläche zwischen Neubau und Bestandsgebäude an der Marzahner Promenade 8–11

Projektwebseite: [degewo.de/BeteiligungMarzahner-Promenade-7](https://degewo.de/BeteiligungMarzahner-Promenade-7)  
Bei Fragen zum Neubauvorhaben: [marzahnerpromenade@degewo.de](mailto:marzahnerpromenade@degewo.de)

