



Zuhause in Berlin



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Inhalt Teil 1

Seite **5**
Berlin wächst über sich hinaus
Eine Metropole in Zahlen

Seite **7**
Stadt der Potenziale
Nachhaltige Stadtentwicklung

Seite **9**
Zuhause heißt zusammen
Wohnungsneubau

Seite **11**
Freiräume nutzen
Besondere städtebauliche Projekte

Seite **13**
Wir bauen für Berlin
Öffentliche Bauten

Seite **15**
Wohnen, um zu bleiben
Schutz vor Verdrängung

Seite **16**
Aktive und starke Nachbarschaften
Quartiersentwicklung

Seite **17**
Was wir auch machen
Besondere Aufgaben

Seite **19**
Vielfältige Aufgaben für eine vielfältige Stadt
Die Senatsverwaltung im Überblick

Impressum

Herausgeber
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Kommunikation
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Vertretungsberechtigt
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Christian Gaebler

Inhaltlich verantwortlich
Martin Pallgen
oeffentlichkeitsarbeit@senstadt.berlin.de

Gestaltung
glow communication GmbH

Bildnachweise
Seite 1 (4. Bild von oben links): © Martin Pallgen/SenStadt
Seite 1 (6. Bild von oben links): © GESOBAU AG/architecture2brain/Arnold und Gladisch Architekten
Seite 1 (unten rechts): © GESOBAU AG/Thomas Bruns
Seite 3: © Andreas Labes
Seite 1 Cover Rückseite (3. Bild von oben links): © GEWOBAU/Raumerfinder GmbH

Alle Bildrechte wurden nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und festgestellt. Sollten Sie dennoch in Ihren Rechten berührt sein, bitten wir Sie freundlich darum, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Inhalt Teil 2

Seite **22**
**Räumliche Schwerpunkte
des Wohnungsneubaus**

Seite **23**
**Behutsam weiterbauen und
Mehrwerte schaffen**
NSQ Blankenburger Süden

Seite **25**
**Nicht auf Sand gebaut:
2.700 Wohnungen**
NSQ Buch – Am Sandhaus

Seite **27**
Wohnungsneubau mit Auszeichnung
NSQ Buckower Felder

Seite **29**
**Zu Fuß zum Hauptbahnhof
und ins Regierungsviertel**
NSQ Europacity

Seite **31**
**13.000 Wohnungen nah
am Wasser gebaut**
NSQ Wasserstadt Berlin-Oberhavel

Seite **33**
**Eine Insel wird zum urbanen
Stadtquartier**
NSQ Das Neue Gartenfeld

Seite **35**
**Wo Wissenschaft, Wirtschaft und
Wohnen zu Hause sind**
NSQ Johannisthal/Adlershof

Seite **37**
Bahn frei für ein neues Quartier
NSQ Ehem. Güterbahnhof Köpenick

Seite **39**
**Wohnen und Arbeiten zwischen
Stadt und Land**
NSQ Lichterfelde Süd

Seite **41**
Modellquartier im Mühlenkiez
NSQ Michelangelostraße

Seite **43**
**Smartes Wohnen für mehr als
10.000 Menschen**
NSQ Schumacher Quartier

Seite **45**
Tor auf für 2.000 neue Wohnungen
NSQ Ehem. Rangierbahnhof Pankow
(Pankower Tor)

Seite **47**
**Ein neues gemischtes Quartier für
das Zentrum von Tempelhof**
NSQ Neue Mitte Tempelhof

Seite **49**
Ein Quartier mit Weitblick
NSQ Schöneberger Linse

Seite **51**
**Nachhaltige Entwicklung mit großer
Industriegeschichte**
NSQ Siemensstadt Square

Seite **53**
Neues Wohnen rund ums Denkmal
NSQ Stadtgut Hellersdorf

Seite **55**
Leben am grünen Stadtrand
NSQ Elisabeth-Aue

Seite **57**
In die Höhe gebaut
NSQ Georg-Knorr-Park

Seite **59**
**Eine Baumschule mit Tradition als
Namensgeber**
NSQ Dreieck Späthsfelde

Seite **61**
**Naturnahes Wohnen am
Landschaftsschutzgebiet**
NSQ Alte Schäferei

Seite **63**
**Drei Standorte gut und
behutsam vernetzt**
NSQ Projektverbund Karow Süd

Seite **65**
**Früher Krankenhaus, bald gemischtes
Wohnquartier im Grünen**
NSQ Ehem. Karl-Bonhoeffer-Nerven-
klinik



Zuhause in Berlin – ein Zuhause für alle

Berlin – Sehnsuchtsort, Lebensraum, sicherer Hafen. Die Faszination Berlins ist ungebrochen. Allein zwischen 2011 und 2022 sind rund 450.000 Menschen neu in unsere Stadt gekommen. Das sind mehr als eine Stadt wie Zürich insgesamt an Bevölkerung hat.

Was macht Berlin so anziehend, dass viele Menschen hier zu Hause sein wollen? Es ist die wechselvolle Geschichte der Stadt, die über die Jahrhunderte vom Zuzug der Menschen geprägt wurde. Es ist ihre Gegenwart als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland, als Start-up-Hochburg Europas, exzellente Wissenschaftsstadt und boomende Metropole mit lebenswerten Kiezen. Es sind auch die Werte, die hier gelebt werden: Berlin ist die Stadt der Freiheit und der Toleranz. Berlin ist weltoffen. Berlin ist gelebte Vielfalt.

Unsere Aufgabe als Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen besteht darin, Berlin so zu gestalten und zu entwickeln, dass wir die aktuellen Herausforderungen meistern, die auch durch das Wachstum entstehen. Und Grundlagen für die Stadt der Zukunft als Vorsorge für die nachfolgenden Generationen erarbeiten.

Bis 2030 wird Berlin auf fast 4 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen. Mit der Förderung des Neubaus von Wohnungen tragen wir dafür Sorge, dass Menschen, die weiterhin zu uns kommen, ein für sie bezahlbares Zuhause finden. Das steht an vorderster Stelle mit einer Vielzahl von Programmen und Instrumenten, etwa den neuen Wohnungsbauförderbestimmungen 2023, die mit attraktiven Finanzierungsmodellen den sozialen Wohnungsbau ankurbeln sollen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind verlässliche Partner für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Hinzu kommen die Genossenschaften und privaten Bauherren, auch aus dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen, das der Senat von Berlin initiiert hat. Wir wollen Wohnraum schaffen für die Menschen, die eine Wohnung suchen und Wohnraum schützen für diejenigen, die eine Wohnung haben.

Im gesamten Stadtgebiet entstehen viele neue Stadtquartiere für insgesamt über 100.000 Menschen, mit denen wir ein Ziel verfolgen: lebendige und gemischte Quartiere schaffen, klimagerechtes Wohnen mit viel Grün, Sport- und Freizeiflächen, guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Arbeitsplätzen, medizinischer Versorgung und natürlich Schulen und Kitas. Aber auch die bestehenden Quartiere haben wir im Blick – mit städtebaulicher Erneuerung, klimagerechter Sanierung und Stabilisierung von Sozialstrukturen.

Wir sind Zuhause in Berlin und arbeiten für eine Stadt, in der die Menschen gerne leben, wohnen und arbeiten. Wie wir dies tun, möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten gerne näherbringen.

Christian Gaebler

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Berlin wächst
über sich hinaus
Eine Metropole
in Zahlen**

Landeseigene Wohnungen:

358.000



Gesamteinwohnerzahl Berlins:

**3,87
MIO**



Wohnungen in Berlin:

2,01 MIO



3

Welterbestätten

Grünflächen und Gewässer:

30%



Wohngebäude in Berlin:

332.000

Gesamtfläche Berlin:

891 km²

Wohnfläche pro Einwohnende:

38,7 m²

Stadt der Potenziale

Nachhaltige Stadtentwicklung

Eine Stadt wie Berlin steht niemals still, sie entwickelt sich immer weiter – schon seit Jahrhunderten. Sie wächst, sie verändert ihr Gesicht, Menschen kommen zu uns, lassen sich hier nieder und gestalten ihre Umgebung. Wir begegnen den vielfältigen Veränderungen und Herausforderungen, die damit zusammenhängen, mit vorausschauender Planung und unterschiedlichen Konzepten. Sie sind die Grundlage für eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung.



Wissen, was die Stadt braucht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) erarbeitet strategische Konzepte, wie Stadtentwicklungspläne für Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Verkehr und Klima. Die gesamtstädtischen Pläne tragen dazu bei, dass sich Berlin ausgewogen, integriert und in gemeinwohlorientierter Weise entwickelt. Das ist wichtig, um das Wachstum der Stadt so zu steuern, dass die vorhandene Infrastruktur optimal ausgelastet ist und der Landschafts- und Freiraum geschont wird. Es geht also um zentrale Fragen: Wo sind noch Flächen verfügbar für neue Wohnungen oder Gewerbesiedlung, wie sichern wir Grünflächen, an welchen Stellen brauchen wir in den kommenden Jahren Kitas und Schulen, was können wir in der Stadtentwicklung tun, um dem Klimawandel zu begegnen? Antworten auf diese Fragen brauchen eine solide Datengrundlage. Die SenStadt erstellt deswegen regelmäßig Bevölkerungsprognosen und bereichert mit vielen anderen Instrumenten und Projekten unser Stadtwissen. Vorausschauend

planen und frühzeitig die Potenziale der Stadt heben – das ist Aufgabe der Expertinnen und Experten der SenStadt. Zum Beispiel beim sogenannten Stadteingang West, einem Gebiet in Berlin-Charlottenburg zwischen dem Funkturm und S-Bahnhof Grunewald. Der Umbau des Autobahndreiecks Funkturm durch die Bundesrepublik Deutschland eröffnet für Berlin an dieser Stelle die Chance zur Entwicklung eines hochattraktiven, urbanen Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnquartieren und Freizeitmöglichkeiten des Grunewalds.

Der Flächennutzungsplan als Bauleitplan

Die SenStadt ist verantwortlich für die Erarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans (FNP). Er stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, zeigt also unter anderem die bebauten und unbebauten Flächen, die Gliederung der Wohnbauflächen nach baulicher Dichte, die Lage der gemischten und gewerblichen Flächen sowie die

Prognostizierter
Bevölkerungszuwachs
bis 2040

5 %
3,963 MIO





Sonderbauflächen, die wichtigste Verkehrsstrassen und die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan in Berlin und wird von Senat und Parlament beschlossen. Der FNP ist die Grundlage für weitere Planungen, zum Beispiel Bebauungspläne.

Mitwirkungsrechte der Bürgerinnen und Bürger

Wann immer etwas Neues entsteht oder Bestehendes erhalten bleiben soll und dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, ist es Aufgabe der Bezirke sowie der Senatsverwaltung, die Nutzung von Grundstücken festzulegen. Bürgerinnen und Bürger haben dabei breite Mitwirkungsrechte. Klare gesetzliche Vorgaben für Bebauungsplanverfahren stellen sicher, dass alle Einzelinteressen zu Wort kommen und die unterschiedlichen Meinungen Gehör finden. Bezirke und Senatsverwaltung nehmen dabei eine wichtige Rolle ein, indem sie als Vermittler der verschiedenen Interessen agieren. Zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehört für uns, dass Politik und Verwaltung gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zum Wohle der Stadt arbeiten.

Gemeinsame Landesplanung von Berlin und Brandenburg

Berlin ist groß, aber nicht alleine. Die Bundesländer Berlin und Brandenburg bilden gemeinsam die Hauptstadtregion. Die vielfältigen Kulturlandschaften, die Städte und Dörfer Brandenburgs und die Metropole Berlin schaffen einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum. Diese Unterschiedlichkeit macht eine abgestimmte Entwicklung auf Grundlage gemeinsamer Konzepte erforderlich. Daher wurde die gemeinsame Landesplanung ins Leben gerufen. Ein Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dient der Steuerung der Siedlungsentwicklung. Damit werden die Zersiedlung vermieden, der Flächenverbrauch reduziert, Verkehrsströme gelenkt und der CO₂-Ausstoß verringert.

Mehr unter:



[Link](#)

Planungsgrundsätze des Flächennutzungsplans (FNP)

1. **Stärkung der Innenentwicklung, urbane Mischung, Qualifizierung des Bestands**
2. **Ausgewogene Nutzungsstrukturen in allen Teilräumen der Stadt**
3. **Sicherung und verträgliche Ergänzung bestehender Wohnnutzungen im bebauten Stadtgebiet**
4. **Förderung von Arbeitsplätzen, insbesondere in Bereichen mit guter öffentlicher Verkehrerschließung**
5. **Stärkung des polyzentralen Gefüges der Stadt durch integrierte Entwicklung bestehender Zentren**
6. **Freiraumschutz, Sicherung von Grünflächen, Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts**
7. **Sicherung von übergeordneten Gemeinbedarfsstandorten**
8. **Stadt der kurzen Wege; Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel, stadtverträgliche Integration des Wirtschaftsverkehrs**

Zuhause heißt zusammen

Wohnungsneubau

Um den Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen, ist es wichtig, neue Wohnungen zu bauen. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe von landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Projektentwicklern. Erklärtes Ziel des Landes Berlin ist der Neubau von jährlich 20.000 Wohnungen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) schafft mit vielen Instrumenten die Rahmenbedingungen, den Wohnungsbau in der Hauptstadt zu ermöglichen, zu beschleunigen und bezahlbar zu halten.

Gounodstraße
© GESOBAU AG/Thomas Bruns



Rendering Neubauprojekt Altglienicker Höfe
© Baumschlagler Eberle Architekten, Berlin



Wohnungsbauleitstelle

Die Wohnungsbauleitstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist seit 2013 die zentrale Anlaufstelle für alle Akteure des Wohnungsneubaus in Berlin. Um den Wohnungsneubau zu beschleunigen, unterstützt sie die Zusammenarbeit zwischen Behörden, Vorhabenträgern und allen weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes.

Die Wohnungsbauleitstelle ist über die wesentlichen Bauaktivitäten in Berlin informiert. Sie befördert Projektentwicklungen, beschleunigt die Abstimmung zwischen Behörden, aktiviert Flächen für den Wohnungsneubau, berät und moderiert. Zudem organisiert sie bei kontroversen Bauvorhaben vermittelnde Gespräche, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse auszuräumen.

Wohn- und Geschäftshaus Franz-Klühs-Straße
© Johannes Schneeweiß





Flächenpotenziale
für über
200.000
Wohnungen

Senatskommission Wohnungsbau

Die Senatskommission Wohnungsbau arbeitet mit dem Ziel, wichtige Wohnungsbauvorhaben in Berlin zu beschleunigen und grundlegende Rahmenbedingungen des Neubaus zu verbessern. Seit ihrem Start im Frühjahr 2022 wurden in der Kommission Entscheidungen zu unterschiedlichen Projekten und Themen getroffen, beispielsweise zur Festlegung von Fristen und zeitlichen Abläufen, zum Umgang mit Altlasten oder der Begrenzung des Straßenraums zugunsten des Wohnungsbaus. Seit ihrem Bestehen hat sie den Weg für über 20.000 neue Wohnungen freigemacht. Die Arbeit der Senatskommission wird von einer Geschäftsstelle – gebildet von der Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der Senatskanzlei des Landes Berlin – begleitet.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das 2014 eingeführte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur sichergestellt. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin wird zudem die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen

Wohnraum beträgt 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen. In bestimmten Projekten kann sie auf 50 Prozent angehoben werden.

Soziale Wohnraumförderung

Haushalte, die sich am Markt nur schwer selbst mit Wohnraum versorgen können, stehen beim geförderten Wohnungsneubau besonders im Fokus. Die 2014 im Land Berlin wieder eingeführte Wohnungsneubauförderung ist das zentrale Instrument, um sicherzustellen, dass bei steigenden Neubauzahlen auch ein ausreichender Anteil von Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen entsteht. Angesichts der wachsenden Bevölkerung und des großen Bedarfs an bezahlbaren Mietwohnungen wurde das Programmvolumen seitdem schrittweise erhöht. Bisher konnte so der Bau von über 18.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gefördert werden (Stand: Juni 2023). Das Programm wird kontinuierlich fortgeschrieben und aktuell um ein drittes Fördermodell erweitert. Ziel ist, jährlich bis zu 5.000 Sozialwohnungen zu fördern.

Bündnis für Wohnungsneubau

Die SenStadt hat das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen mitinitiiert, in dem die unterschiedlichen Interessenvertreterinnen und -vertreter, u. a. aus Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Bauwirtschaft, daran arbeiten, die vielschichtigen Herausforderungen anzugehen – mit dem gemeinsamen Ziel, den Mieter-

schutz in Berlin zu verbessern und den Wohnungsmangel auf dem Weg der Kooperation zu bekämpfen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen – verlässliche Partner

Zusammen mit seinen sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen hat Berlin in den letzten Jahren das Vorhaben in Angriff genommen, die Mieten im Bestand bezahlbar zu halten und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Gesellschaften bauen in allen Teilen der Stadt und sind für die SenStadt verlässliche Partner für eine sozial gerechte Stadtentwicklung. Die Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen unterhalb der Durchschnittsmieten in Berlin. Es ist das erklärte Ziel des Landes Berlin, den landeseigenen Wohnungsbestand von jetzt 358.000 auf mittelfristig 500.000 zu erhöhen. Das soll durch Neubau und durch Ankauf von privaten Wohnungen geschehen.

Mehr unter:



Link



Freiräume nutzen

Besondere städtebauliche Projekte

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) ist verantwortlich für zahlreiche Projekte von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Dazu gehört auch die Nachnutzung der beiden früheren Flughäfen in Tegel und Tempelhof. Die SenStadt begleitet und führt gestalterische Qualifizierungsverfahren in den Bereichen Städtebau, Freiraumplanung, Architektur und Ingenieurbau durch und übernimmt vielfältige Aufgaben im Bereich der Baukultur. Die Liste der Projekte ist lang.

Molkenmarkt und Spreeinsel

Die Berliner Mitte ist – neben der City West – das wichtigste urbane Zentrum der Stadt, sie hat gesamtstädtische sowie nationale und internationale Bedeutung. In diesem zentralen innerstädtischen Bereich ist die städtebauliche Entwicklung in weiten Teilen noch nicht abgeschlossen.

Die städtebauliche Neuordnung des Alexanderplatzes und seines Umfeldes ist in den letzten 20 Jahren weit fortgeschritten – die Entwicklung hält aber

noch an und wird vor allem durch Hochhausvorhaben geprägt sein. Klimagerecht umbauen und die Aufenthaltsqualität steigern – das steht im Vordergrund für den Freiraum zwischen Fernsehturm und Spandauer Straße. Mit viel Grün, mit Bäumen, die Schatten spenden, mit Regenwasser, das zur Kühlung beiträgt und Bereichen, in denen sich die Stadtgesellschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Roten Rathaus treffen kann. Eine besondere Bedeutung für die Wiederbelebung der Berliner Mitte hat

die Entwicklung des Molkenmarkts zu einem zukunftsorientierten, gemischten und vielfältigen Quartier mit Wohnen und Kulturnutzung. Seit 2016 gibt es einen gültigen Bebauungsplan, der den neuen Verlauf der Grunerstraße markiert und die geplante Bebauung definiert. Ein zweiter Gründungskern der Berliner Mitte liegt auf der Spreeinsel. Gemeinsam mit dem Molkenmarkt auf der anderen Seite der Spree bildete der Petriplatz das Zentrum der frühen Doppelstadt Cölln-Berlin. Neubauten für den interreligiösen Dialog



Molkenmarkt
© SenStadt/Martin Pallgen

und die Präsentation archäologischer Funde machen den Petriplatz wieder zu einem besonderen Anziehungsort.

Breite Straße und Checkpoint Charlie

Auch die angrenzende Breite Straße ist ein geschichtlich bedeutsamer Bereich. An dieser exponierten Stelle in unmittelbarer Nähe zum Humboldt-Forum entsteht eine lebendige Nachbarschaft mit bezahlbarem Wohnen und Arbeiten.

Der Checkpoint Charlie zählt zu den meist besuchten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Das Land Berlin plant dort die Realisierung eines Bildungs- und Erinnerungsortes. Wesentliche Weichen für die Entwicklung des Erinnerungsortes wurden mit der Festsetzung des Bebauungsplans im Jahr 2020 gestellt. Jetzt kann der Freiraum gestaltet werden.

City West

In der City West konzentrieren sich die urbanen Qualitäten einer europäischen Metropole: beste Infrastruktur, lebendige Wohnviertel sowie Wissenschaft, Handel und kulturelle Angebote auf internationalem Niveau. Die City West ist ein wesentlicher Imagefaktor für die überregionale Attraktivität und Bedeutung Berlins.

Um die besonderen Qualitäten der

City West zu fördern, hat der Senat im Jahr 2009 Leitlinien für die City West als übergeordnete Planungsgrundsätze beschlossen. Sie bilden den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Großprojekte werden bald umgesetzt.

Tegel und Tempelhof

Berlin hat gleich zwei innerstädtische Flughäfen, die in den vergangenen Jahren geschlossen wurden und nun nachgenutzt werden. Berlin-Tegel ist eines der größten und ambitioniertesten Städtebauprojekte Europas. Auf 202 Hektar entsteht rund um die denkmalgeschützten Flughafengebäude der Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien – die Urban Tech Republic UTR. Sie bietet Raum für bis zu 20.000 Beschäftigte aus Wissenschaft, Forschung, Start-ups und etablierten Unternehmen. Im Osten des Projektareals entsteht auf 46 Hektar das Schumacher Quartier mit über 5.000 bezahlbaren Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen, inklusive Schulen, Kindergärten, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten sowie vielen Grünflächen. In den Quartieren Cité Pasteur und TXL Nord ist der Neubau von bis zu 4.000 weiteren Wohnungen geplant.

Der Flughafen Tempelhof ist Europas größtes Baudenkmal, Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst und Spiegel

Bruttogeschossfläche
Flughafengebäude Tempelhof

300.000 m²

der Weltgeschichte. Das Gebäude soll in den kommenden Jahren ein Begegnungs- und Austauschort für Berlin, Deutschland und die Welt werden.

Eine Stadt in der Stadt, bunt und vielfältig mit Kunst, Kultur, Kreativwirtschaft, öffentlichen Nutzungen und Großevents. Mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 300.000 Quadratmetern ist das Flughafengebäude eine städtebauliche Dominante. Die Aufgaben liegen im Erhalt und der Neuausrichtung der Nutzung.

Mehr unter:



Link



Wir bauen für Berlin

Öffentliche Bauten

Öffentliche Bauten prägen seit jeher das Bild der Städte. In Berlin baut die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen viele dieser öffentlichen Gebäude. Dazu gehören Opernhäuser, Theater, Museen, Bibliotheken, Universitäten, Schulen, Polizei- und Feuerwachen, Gerichtsgebäude und Justizvollzugsanstalten. An dieser Stelle stellen wir Ihnen einige ausgewählte Projekte vor.

Schulbauten

Die steigenden Schülerzahlen veranlassen den Berliner Senat im Jahr 2017, mit der Berliner Schulbauoffensive (BSO) das größte Investitionsvorhaben der Stadt ins Leben zu rufen. Erklärtes Ziel ist die Schaffung ausreichend neuer Schulplätze und der Abbau des Sanierungsstaus. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) ist vorrangig für den Neubau von Schulgebäuden, Schulergänzungsbauten und Sporthallen in Amtshilfe für die Berliner Bezirke zuständig. Darüber hinaus liegen Großsanierungen sowie der Neubau der zentral verwalteten Schulen in ihrem Zuständigkeitsbereich. Wir setzen bei der BSO zunehmend auf eine modulare Typenbauweise. Dies sind keine Provisorien, sondern dauerhafte Schulgebäude aus Stahlbeton und Holz mit modernen pädagogischen Raumkonzepten, die in kurzer Zeit entstehen.

Kita-Bauten

Das Projekt MOKIB (Modulare Kita-Bauten für Berlin) startete 2017. Ziel des Projekts ist der kurzfristige Neubau von Kitas, verteilt im gesamten Stadtgebiet. Die Gebäudetypen werden in modularer Elementbauweise vollständig aus Holz errichtet. In Abstimmung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie erfolgt die Projektentwicklung für unterschiedliche Standorte mit individuellen Freianlagen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die modulare Bauweise ermöglicht es, die Gebäude schnell, kostengünstig und ökologisch zu errichten. Durch das MOKIB-Programm schafft das Land Berlin Raum für insgesamt 1.224 neue Kitaplätze.

Wissenschaft

Für die zahlreichen Hochschulen und Universitäten in Berlin baut die SenStadt Lehr- und Forschungsgebäude. Dazu zählen zum Beispiel der Umbau und die Erweiterung des Forschungsbaus Hybridsysteme der Humboldt-Universität zu Berlin, das Tiermedizinische Zentrum für Resistenzforschung der Freien Universität Berlin, das Mathematikgebäude der Technischen Universität Berlin oder das Wedding Advanced Laboratories, ein Laborgebäude für die Berliner Hochschule für Technik BHT am Campus Mitte. Diese Gebäude sind oftmals High-Tech-Wunder mit ganz speziellen Anforderungen, wie zum Beispiel beim Neubau des Gebäudes zur „Erforschung supramolekularer funktionaler Architekturen an Biogrenzflächen“ der Freien Universität Berlin, in dem hochschwingungsempfindliche Großgeräte und Messgeräte ihren Platz in den anspruchsvollen Laborbereichen gefunden haben.

Kultur

Am Petriplatz baut SenStadt das Besucherzentrum „Archäologisches Haus am Petriplatz“. Es ist als Arbeitshaus der Archäologie und „gläserne Schauwerkstatt“ gedacht, in der Besucherinnen und Besucher die aktuellen archäologischen Forschungen und Prozesse verfolgen können. Der Grundriss folgt der Kontur der freigelegten Grundmauern der ehemaligen Lateinschule; restauriert und inszeniert bilden diese das Kernelement der Ausstellung und bringen die Stadtarchäologie ins Bewusstsein der Besuchenden.

Bauhaus-Archiv – Museum für Gestaltung

Zukünftig werden die Funktionen des Bauhaus-Archivs/Museum für Gestaltung auf zwei Gebäude verteilt, um einen Museums- und Archivbetrieb zu ermöglichen, der den Erfordernissen des 21. Jahrhunderts gerecht wird. Der Erweiterungsbau besteht aus einem unterirdischen Sockelbauwerk mit Ausstellungsflächen, Depots, Foyer und Technikzentralen. Auf diesem Sockel wird ein 5-geschossiger Turm in Holzhybridbauweise mit einer Höhe von 20,5 Metern positioniert. Das denkmal-

1.224

neue Kitaplätze im MOKIB-Programm





geschützte Bestandsgebäude wird unter Wahrung der architektonischen Qualität und der denkmalwerten Substanz behutsam saniert.

Komische Oper Berlin

Die Komische Oper Berlin (KOB) ist ein wichtiger Teil der Berliner Opern- und Kulturlandschaft. Die KOB besteht aus einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble von Altbauten mit Entstehungszeiträumen zwischen 1890 und 1980. Große Teile des Gebäudes wurden seit über 60 Jahren keiner größeren baulichen Maßnahme unterzogen. Bühnen- und Zuschauerhaus sollen nun von Grund auf saniert und die technischen Anlagen und Ausstattung erneuert werden. Ein Neubau entlang der Glinkastraße wird weitere Flächen schaffen, etwa einen Raum für Orchesterproben und eine Probebühne.

Theater an der Parkaue

Das 1910/11 als Realgymnasium Lichtenberg errichtete Gebäude wurde 1950 zum Theater umgebaut und seither von unterschiedlichen Schauspiel-Einrichtungen genutzt. Im nördlichen Gebäudeteil befindet sich das „Theater an der Parkaue“ – ein staatliches Kinder- und Jugendtheater. Das privat betriebene „Weite Theater“ sitzt im 1. Geschoss des Quergebäudes. Der Jugendklub „Linse“ bezieht ein eigenständiges, zum Ensemble gehörendes Gebäude im

Hof. Seit dem Umbau 1950 wurde keine umfassende Sanierung durchgeführt, so dass die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz zu Beginn der Maßnahme einen erheblichen Instandhaltungsrückstand aufwies.

Justiz und Feuerwehr

Mit dem Ersatzbau für die Teilanstalt I der JVA Tegel wird auf dem historischen Areal eine Haftanstalt für Männer errichtet, die eine rechtskonforme und menschenwürdige Unterbringung von Strafgefangenen gewährleistet. Für den Ortsteil Altglienicke in Trepow-Köpenick mit seinen zahlreichen Siedlungen und Neubaugebieten sowie Industrie- und Wissenschaftsstandorten wurde die Rettungs- und Freiwillige Feuerwache Altglienicke geplant. Im Neubau werden fünf Fahrzeugstände sowie Dienst- und Sozialräume für ca. 54 Einsatzkräfte der Freiwillige Feuerwehr geplant.

Die im Bau befindliche Berufsfeuerwache Hohenschönhausen wird neun Fahrzeugstände sowie Dienst- und Sozialräume für ca. 140 Einsatzkräfte der Berufsfeuerwehr beherbergen. Das vorgesehene Grundstück liegt in Hohenschönhausen im Bezirk Lichtenberg, an der Pablo-Picasso-Straße zwischen Falkenberger Chaussee und dem S-Bahnhof Gehrenseestraße.

Mehr unter:



[Link](#)

Berufsfeuerwache Hohenschönhausen
© Architekturbüro Bastman + Zavracky



Wohnen, um zu bleiben

Schutz vor Verdrängung

Aktuell leben in Berlin 3,87 Millionen Menschen. Das Wachstum der letzten Jahre ist eine große Aufgabe und gleichzeitig Chance, die Berliner Kieze als attraktive Wohnorte zu erhalten und zu stärken - für alle, die hier schon wohnen und für diejenigen, die noch hierherziehen.

Mit einer verantwortungsvollen Stadtentwicklungspolitik werden die Voraussetzungen geschaffen, damit alle Menschen sich ihre Wohnung leisten können und ausreichend guter und bezahlbarer Wohnraum bereitsteht. Die Aufgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) im Bereich der Mieten- und Wohnungspolitik sind vielfältig. Dazu gehören unter anderem: die Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Wohnungsbauförderung, die Genossenschaftsförderung sowie die

Modernisierungsförderung und der Klimaschutz im Wohnungsbestand, aber auch die Fachaufsicht über die Investitionsbank Berlin (IBB) und die Gesetze und Verordnungen zum Sozialen Wohnungsbau. Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter. 84 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. Einen wichtigen Raum nimmt deshalb das Wohnungs- und Mietrecht ein. Zweckentfremdungsrecht, Wohngeld, Wohnberechtigungsscheine (WBS) und Mietzuschüsse im Sozialen Wohnungsbau sind ganz konkrete Themen, die die Mieterinnen und Mieter in Berlin betreffen. Beteiligt ist die SenStadt auch an der Erarbeitung des Berliner Mietspiegels, der alle zwei Jahre erstellt wird. Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument im Rahmen des Mietrechts und dient als Befriedungsinstrument - z. B. zur Prüfung der Rechtmäßigkeit der geforderten Miete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens.

Ein sicheres und für die Menschen bezahlbares Zuhause ist zentral für das Wohl in unserer Stadt. Daneben

84%

des gesamten Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen

ist es wichtig, die Nachbarschaften aktiv zu stärken und den Bestand an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Die Städtebauförderung ist hierbei ein wichtiges Instrument. Mit jährlich über 120 Millionen Euro von Bund und Land werden Investitionen zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Umweltbedingungen finanziert; Zentren in ihrer Nutzungsvielfalt gestärkt, neue Orte der Begegnung und des Miteinander geschaffen und zukunftsfähige Grün- und Freiräume für alle gestaltet. Im Fokus stehen Quartiere mit städtebaulichen Defiziten, der Schutz von günstigem Wohnraum und die Verhinderung von Verdrängung.

Zum Mieten-Service:



[Link](#)





Aktive und starke Nachbarschaften Quartiersentwicklung

Lebenswerte Quartiere für alle Menschen in Berlin sind zentral für das Wohl in unserer Stadt. Im besonderen Fokus stehen Quartiere mit städtebaulichen Defiziten und Gebiete, die aufgrund der sozialen Herausforderungen besonderer Aufmerksamkeit bedürfen. Investiert wird dort in soziale Infrastruktur - in Form von Nachbarschaftstreffs, kulturellen Begegnungsorten, Spiel- und Sportplätzen, Sportstätten, Kinder- und Jugendeinrichtungen - und in den öffentlichen Raum.

Dabei ist die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ein großes Thema. Neben baulichen Investitionen ist es enorm wichtig, die Nachbarschaften aktiv zu stärken und sozio-integrative Angebote zu entwickeln, zu stärken und für die Zukunft zu sichern. Fördermittel der EU, des Bundes und des Landes stehen der SenStadt für diese Aufgaben zur Verfügung. Hier eine kurze Auswahl:

Mit dem Bund-Länder-Programm „Nachhaltige Erneuerung“ fließen bauliche Investitionen zur Anpassung von Stadtteilen an gewachsene Bedarfe, z. B. für Kitaplätze in den Quartieren; das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ fördert darüber hinaus sozio-integrative Angebote in Stadt- und Ortsteilen, in denen die dort lebenden und arbeitenden Menschen vor erheblichen

sozialen Herausforderungen stehen. Quartiersmanagement sowie Teilhabe und ehrenamtliches Engagement spielen hier eine zentrale Rolle. Über das Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ werden ebenfalls Maßnahmen finanziert, mit denen die lokale Koordination, die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort sowie das zivilgesellschaftliche Engagement in Großsiedlungen unterstützt werden. Wichtig für gelingende Angebote im Bereich Bildung, Soziales und Integration ist die enge Zusammenarbeit mit anderen Senatsverwaltungen sowie den Bezirken. Dies findet in der ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative statt, mit der Berlin Quartiere besser aus einer Hand unterstützen will. In den 13 Handlungsräumen der Gemeinschaftsinitiative werden in den Jahren 2021-2027 im Rahmen des

Programms „Europa im Quartier“ (EQ) zudem Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eingesetzt.

Nachbarschaft ist auch für die Menschen wichtig, die nach Berlin geflüchtet sind. Zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Förderung der Integration in Quartieren mit Einrichtungen für geflüchtete Menschen gibt es das Programm „BENN“ (Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften).

Mehr unter:



[Link](#)

166.524

Menschen sind 2021 in die
Hauptstadt gezogen

Stadtteilfest 2022 im QM
Falkenhagener Feld Ost
© www.salecker.info



Was wir auch machen

Besondere Aufgaben

Die übergeordneten Aufgaben stehen in unserem Namen: **Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**. Das umfasst auch: **Ministerielle Angelegenheiten des Bauens, Grundsatz und Recht, Finanz- und Investitionsplanung, EU-Politik und Internationales, Informationstechnik, Immobilienwerte und Gutachterausschuss**. Die Arbeit unserer Verwaltung ist breitgefächert.

Sitzung des Baukollegiums
© Lidia Tirri



Tiergarten
Digitales Color-Infrarot-Orthophoto
© Geoportal Berlin



Baukollegium

Im Baukollegium beraten sechs unabhängige Expertinnen und Experten gemeinsam mit der Senatsbaudirektorin einzelne Projekte und städtebauliche Planungen von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Gremium begutachtet und berät die Vorhaben mit Blick auf städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten. Das Baukollegium versteht sich in erster Linie als Beratungsinstrument für Bauherinnen und Bauherren zur Qualifizierung von Projekten sowie als Angebot für die Bezirke. Die öffentlichen Sitzungen bieten interessierten Berlinerinnen und Berlinern die Möglichkeit, sich über Themen und Projekte aus erster Hand zu informieren.

Landesdenkmalamt

Das Landesdenkmalamt Berlin (LDA) ist eine nachgeordnete Einrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24.04.1995 nimmt das LDA unter der Leitung von Landeskonservator Dr. Christoph Rauhut bezirksübergreifend denkmalpflegerische Fachaufgaben im Land Berlin wahr. Das Landesdenkmalamt Berlin ist Ansprechpartner für alle, die sich mit Denkmälern beschäftigen, beruflich oder privat.

Oberste Denkmalschutzbehörde

Die Oberste Denkmalschutzbehörde (OD) ist die ministerielle Ebene für Angelegenheiten des Denkmalschutzes, der

Denkmalpflege sowie des UNESCO-Welterbeschutzes. Sie behandelt strategische Themen wie die Digitalisierung der Denkmalbehörden und die Umsetzung der Klimaziele im Denkmalschutz. Sie übt die Fachaufsicht über das Landesdenkmalamt aus und ist die Geschäftsstelle des Landesdenkmalrats. Zudem entscheidet die OD in Genehmigungsverfahren bei Dissens zwischen den unteren Denkmalschutzbehörden der Bezirke und der Denkmalfachbehörde.

Stabsstelle für Architektur, Stadtgestaltung und Planung

Die Stabsstelle Architektur, Stadtgestaltung und Planung versteht sich als eine Planungswerkstatt und unterstützt die Senatsbaudirektorin bei ihrem Ziel,



Berlin sozialer, innovativer und nachhaltiger zu gestalten. Sie begleitet Stadtentwicklungsprojekte und Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung und übersetzt die Richtlinien der Regierungspolitik in Leitbilder für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Geodatenbank

Entscheidungen, etwa zur Realisierung von Bauprojekten, können sicher und begründet getroffen werden, wenn Informationen aus dem Stadtplanungs-, Umwelt- und Infrastrukturbereich systematisch aufbereitet und komfortabel zugänglich sind. In Berlin werden daher Geodaten zu über 1.200 Themen umfassend als „offene Daten“ im Rahmen der Open-Data-Politik des Landes über das Geoportal Berlin angeboten. Neben der Karten- und Datenanzeige stehen für alle Themen mindestens zwei standardisierte Geodienste für die freie und uneingeschränkte Weiternutzung und Verwertung der Daten zur Verfügung.

Oberste Bauaufsicht

Die Oberste Bauaufsicht ist verantwortlich für die Erstellung und Aktualisierung der Berliner Bauordnung und ihre ergänzenden Vorschriften. Sie genehmigt Botschaften sowie Bauvorhaben von

Bundes- und Landesbehörden. Darüber hinaus ist sie mit dem Referat Bautechnik zuständig für die Entwicklung und Umsetzung technischer Baubestimmungen im Rahmen der Bauordnung. Sie befasst sich u. a. mit der Umsetzung und Auslegung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Anerkennung von Prüfingenieuren und Prüfsachverständigen, Barrierefreiheit und nachhaltigem Bauen.

Stabsstelle Klimaschutz

Die Steuerungs- und Koordinierungsstelle wurde im September 2022 eingerichtet und ist dem Leitungsstab und damit direkt dem Senator zugeordnet. Sie unterstützt die Hausleitung und Fachabteilungen in Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere im Gebäudesektor, und koordiniert die bereichs- und ebenenübergreifende Zusammenarbeit innerhalb und außerhalb der Senatsverwaltung. Ihre Aufgabe ist es, fachübergreifende Zusammenhänge zu identifizieren, strategische sowie grundsätzliche Aufgaben mit Bezug zum Klimaschutz und Klimaanpassung zu bündeln, zu steuern sowie inhaltliche Impulse zu setzen.

Digitalisierung

Das Referat „elektronische Fachverfahren und Fachcontrolling Planungs- und

Bauordnungsrecht“ ist zuständig für die Entwicklung und den sicheren Betrieb von IT-Fachanwendungen für die Bezirke und Senatsverwaltungen, wenn es um Planungs- und Bauordnungsrecht geht. Das umfasst folgende Aufgabenfelder: Digitale Planung Berlin – verbindliche Bauleitplanung, elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren und elektronisches denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus arbeiten wir in bundesländerübergreifenden Gremien zur Digitalisierung und Normierung von Datenaustauschformaten mit.

Mehr unter:



Link



Vielfältige Aufgaben für eine vielfältige Stadt

Die Senatsverwaltung im Überblick

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat über 1.000 Mitarbeitende mit ganz unterschiedlichen beruflichen Hintergründen und Qualifikationen.

Wir arbeiten vernetzt und interdisziplinär. Die Verwaltung gliedert sich in neun Abteilungen, die im Zuständigkeitsbereich von einer Staatssekretärin und zwei Staatssekretären liegen.

An der Spitze des Hauses steht Senator Christian Gaebler. Ihm direkt zugeordnet sind der Leitungsstab und die Wohnungsbauleitstelle. Der Bereich Bauen wird verantwortet von Staatssekretär Alexander Slotty, der zugleich Amtschef der Senatsverwaltung ist. Prof. Petra Kahlfeldt ist Berlins Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin für Stadtentwicklung. In ihrem Verantwortungsbereich liegt auch das Landesdenkmalamt als nachgeordnete Einrichtung. Staatssekretär Stephan Machulik verantwortet den Bereich Wohnen und Mieterschutz.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen zusammengefasst die Aufgaben der einzelnen Abteilungen unseres Hauses, geordnet nach den Zuständigkeitsbereichen der Staatssekretärin und der Staatssekretäre. Das Organigramm der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Ansprechpersonen finden Sie unter dem QR-Code.



Mehr unter:



[Link](#)

Bauen

- Stadtplanung
- Stadtentwicklungsplanung
- Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte, Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume
- Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung, planungsrechtliche Einzelangelegenheiten
- Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt
- Ministerielle Angelegenheiten des Bauens, Grundsatz und Recht
- Rechtsreferat/Justitiariat, Gesetzgebung, Eingriffsrecht, Staatsaufsichten
- Fachplanungsangelegenheiten, Enteignungsbehörde, Bundesrat, Bundestag
- Ministerielle Grundsatzangelegenheiten, Prüfung und Genehmigung Hochbau
- Ministerielle Grundsatzangelegenheiten, Prüfung und Genehmigung Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Technische Ausrüstung
- Bauaufsicht
- Bautechnik
- Elektronische Fachverfahren und Fachcontrolling Planungs- und Bauordnungsrecht
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- Grundsatzangelegenheiten und Recht
- Europäische Raumentwicklung
- Angelegenheiten der Regionalplanung
- Braunkohlenplanung und -sanierung
- Umsetzung der Raumordnungspläne, landesplanerische Verfahren
- Raumentwicklung, Landesraumordnungspläne
- Zentrales
- Stabsstelle Antikorruption
- Angelegenheiten des Haushalts, Finanz- und Investitionsplanung, Kosten- und Leistungsrechnung
- Personal
- Informationstechnik
- EU-Angelegenheiten und Internationales
- Kommunikation
- Gebäudemanagement und Innere Dienste



Stadtentwicklung

- Städtebau und Projekte
- Stabsstelle Sonderprojekte
- Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten
- Bebauungsplanverfahren außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, Konversionsprojekte Tempelhof und Tegel
- Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe
- Stabsstelle Oberste Denkmalschutzbehörde
- Stabsstelle Architektur, Stadtgestaltung, Planung
- Landesdenkmalamt (nachgeordnete Einrichtung)
- Hochbau
- Projektmanagement Kultur
- Projektmanagement Wissenschaft
- Projektmanagement Bildung
- Projektmanagement Inneres, Sport und Justiz
- Projektmanagement Bildung
- Grundsatzangelegenheiten des öffentlichen Bauens, Vergabestelle öffentlicher Hochbau
- Steuerung und Service der Abteilung Hochbau



Wohnen und Mieterschutz

- Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung
- Wohnungs- und Mietenpolitik, Wohnungs(bau)förderung, städtische Wohnungsbaugesellschaften
- Städtebauförderung/Stadterneuerung
- Service und Steuerung, Personal, Haushalt, Controlling, IT
- Quartiersentwicklung
- Förderung im Quartier
- Sicher-Wohnen-Hilfe
- Geoinformation
- Grundsatzangelegenheiten des Geoinformations- und Vermessungswesens
- Geodätische Referenzsysteme, Ingenieurgeodäsie
- Geobasisinformationssysteme
- Geodateninfrastruktur
- Immobilienwerte und Umlegung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses





Viele Chancen für die Entwicklung Berlins

Die neuen Stadtquartiere

Die Attraktivität Berlins ist ungebrochen. 2030 werden voraussichtlich über 3,9 Millionen Menschen in unserer Stadt leben. Deshalb braucht Berlin dringend neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sollen neben der Nachverdichtung und Bebauung von innerstädtischen Brachen auch neue Stadtquartiere entwickelt werden.

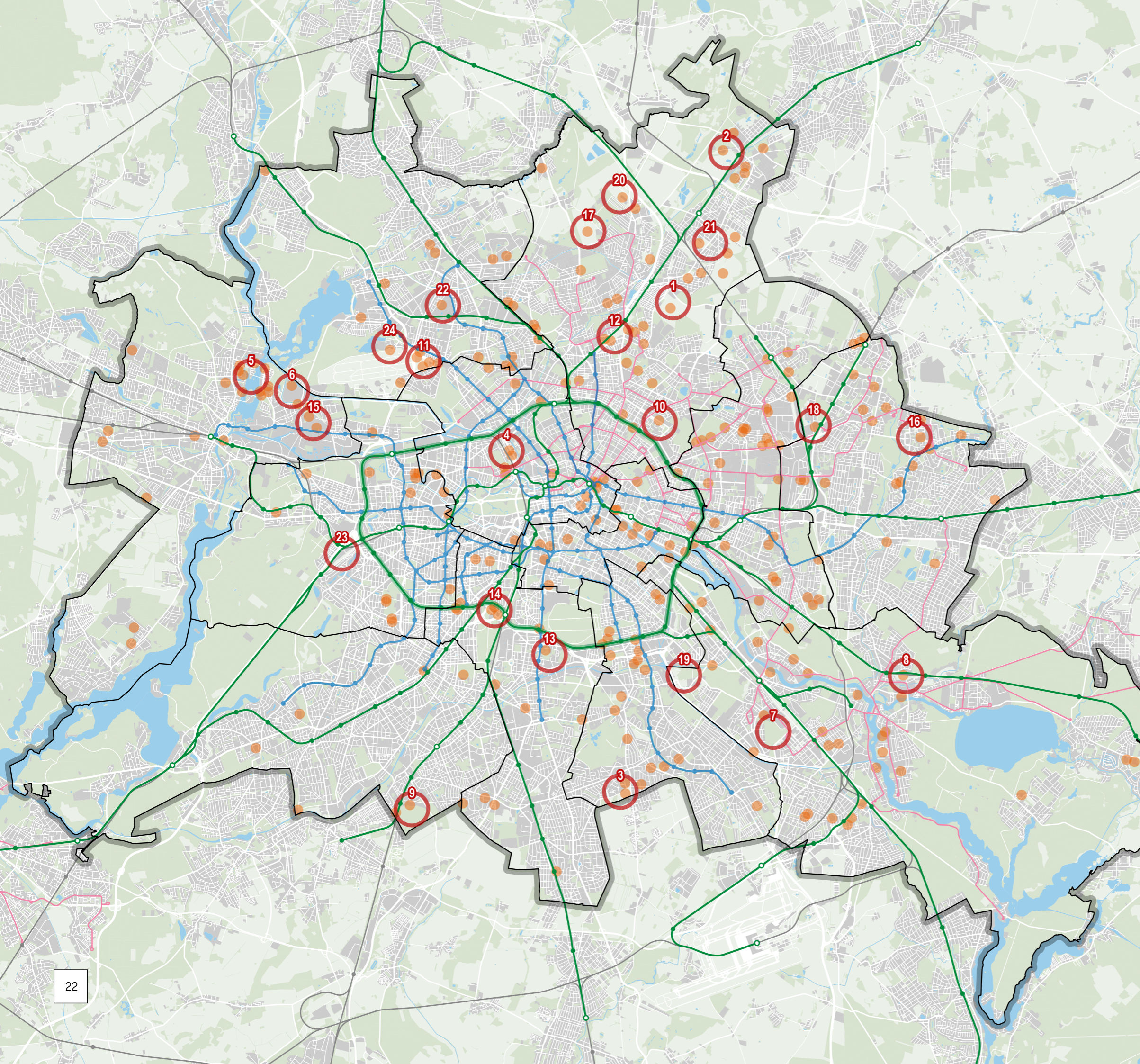
Der Berliner Senat hat dafür die entscheidenden Weichen gestellt. Über die Stadt verteilt planen und realisieren wir neue Stadtquartiere für insgesamt über 100.000 Menschen. Wir wollen keine Schlafstädte, sondern lebendige Nachbarschaften, die gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind, mit Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse, was Größe und flexible Nutzung

betrifft; mit nahegelegenen Arbeitsplätzen, Kindergärten, Schulen, Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten und breitgefächerten Dienstleistungen für die Menschen in den neuen Quartieren.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Neuen Stadtquartiere Berlins vor. Aktuelle Planungsstände erhalten Sie auf unseren Projektseiten im Internet, die Sie leicht über die QR-Codes erreichen können.



Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsneubaus



- Neue Stadtquartiere**
- 1 Blankenburger Süden
 - 2 Buch - Am Sandhaus
 - 3 Buckower Felder
 - 4 Europacity*
 - 5 Wasserstadt Berlin-Oberhavel
 - 6 Das Neue Gartenfeld
 - 7 Johannisthal/Adlershof
 - 8 Ehem. Güterbahnhof Köpenick
 - 9 Lichterfelde Süd
 - 10 Michelangelostraße
 - 11 Schumacher Quartier
 - 12 Ehem. Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)
 - 13 Neue Mitte Tempelhof
 - 14 Schöneberger Linse
 - 15 Siemensstadt Square
 - 16 Stadtgut Hellersdorf*
 - 17 Elisabeth-Aue
 - 18 Georg-Knorr-Park
 - 19 Dreieck Späthsfelde
 - 20 Alte Schäferei
 - 21 Projektverbund Karow Süd
 - 22 Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik
 - 23 Stadteingang West**
 - 24 Tegel-Nord**
- *) größtenteils abgeschlossen
 **) in Vorbereitung

● Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten

- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- S-Bahn mit Bahnhof
- U-Bahn mit Bahnhof
- Regionalbahn mit Bahnhof
- Straßenbahn
- S-Bahnring
- S- und Regionalbahnhof

0 5 km

Datenstand: 07.08.2023
 Konzeption: SenStadt I A 1
 GIS/Kartografie: SenStadt I A 35
 Hintergrundkarte: SBU (SenStadt)



© SenStadt/Dirk Laubner

Behutsam weiterbauen und Mehrwerte schaffen

NSQ Blankenburger Süden

Fakten

Flächengröße

Fokusraum: ca. 150 ha
Untersuchungsgebiet: ca. 430 ha

Eigentumsverhältnisse

Privat, landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 5.000-6.000 WE

Baubeginn

Vsl. 2030

Der Blankenburger Süden in Pankow soll ein neues Stadtquartier mit bis zu 6.000 Wohnungen werden. Es sollen auch Schulen und Kitas, Grünflächen und 40 Hektar Gewerbeflächen entstehen – gut mit der Nachbarschaft verknüpft sowie schnell und umweltfreundlich angebunden durch die Verlängerung der Straßenbahn M2.

Stadträumliche Einordnung

Das künftige Stadtquartier Blankenburger Süden soll zwischen den Dorfkernen Blankenburg im Norden und Heinersdorf im Süden entstehen. Der Fokusraum erstreckt sich vom Standort der ehemaligen Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) am Blankenburger Pflasterweg über das ehemalige Rieselfeld, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, bis zum Gewerbegebiet im nördlichen Teil von Heinersdorf.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Im Rahmen des Projekts „Stadt behutsam weiterbauen im Blankenburger Süden“ sollen Strukturprobleme wie der Mangel an Kitas, Schulen oder sozialen Einrichtungen gelöst werden. Dabei steht auch die nachhaltige Lösung der überörtlichen Verkehrsprobleme sowie die Erschließung des neuen Stadtquartiers (vor allem Ausbau und Qualifizierung ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, motorisierter Individualverkehr und Wirtschaftsverkehr) im Fokus. Geplant ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg. Das neue Stadtquartier soll unter dem Leitbild „Vielfalt und Gemeinschaft zwischen Blankenburg und Heinersdorf“ entwickelt werden. Das schließt die Umsetzung von unterschiedlichen Bautypologien, einer vielfältigen Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Soziales, Kultur, Gesundheit etc.) und eines umfassenden Angebots im Bereich der grünen Infrastruktur ebenso ein wie die Grundstückszuweisung und bauliche Umsetzung durch verschiedene Bauräger. Die neuen Angebote sollen funktional und strukturell mit den Nachbarschaften verknüpft werden sowie für diese Nachbarschaften darüberhinausgehende Mehrwerte entfalten.

Wohnungspolitische Ziele

Die zusammenhängenden landeseigenen Flächen im Fokusraum werden landwirtschaftlich genutzt und bieten Raum für ein neues Stadtquartier mit ca. 5.000 bis 6.000 Wohnungen. Dabei werden u. a. landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Aufgabe

übernehmen, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Zusätzlich soll durch andere Bauräger geschaffen, wie z. B. soziale Träger, Baugruppen, Genossenschaften und Private, ein Mix von verschiedenen Wohnraumangeboten (Preissegmente und Wohnformen) realisiert werden. Außerdem ist durch das Teilprojekt „Alte Gärtnerei Heinersdorf“ auch der Bau neuer Wohnungen im Ortskern Heinersdorf geplant. Dafür befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Soziale Infrastruktur

Im neuen Stadtquartier „Blankenburger Süden“ ist die Realisierung von vier Schulen an zwei Standorten geplant: Im Südwesten des ehemaligen Riesefelds sollen eine Grundschule und eine weiterführende Schule entstehen; ein weiterer Schulstandort mit Grund- und weiterführender Schule soll im Norden des Fokusraums, im Übergang zu Alt-Blankenburg, realisiert werden. Daneben sollen im Fokusraum auch ausreichend Kindertagesstätten errichtet werden. In Nachbarschaft zum nördlichen Schulcampus werden auch weitere Bildungs- und kulturelle Einrichtungen (Musikschule, Volkshochschule, Bibliothek) angesiedelt.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Angestrebt wird ein ökologisch hochwertiges Stadtquartier mit u. a. Erhalt und Qualifizierung vorhandener ökologischer Qualitäten, einem „grünen Grundgerüst“ in Anlehnung an die bezirkliche Biotopverbundplanung als eine Vorgabe für den Städtebau,

einem überdurchschnittlichen Anteil des Umweltverbundes am Ziel- und Quellverkehr, dezentralen und semi-zentralen Lösungen des Regenwasser-managements sowie städtebauliche Antworten auf die Anforderungen des Klimawandels. In Vorbereitung dazu wurden und werden u. a. ökologische, klimatische und energetische Grundlagenuntersuchungen durchgeführt, in deren Ergebnissen Handlungserfordernisse für die Realisierung eines ökologisch hochwertigen Stadtquartiers generiert werden.

Weitere Informationen
zum NSQ Blankenburger Süden:



Link





© studio wessendorf/Grieger Harzer Landschaftsarchitekten

Nicht auf Sand gebaut: 2.700 Wohnungen

NSQ Buch – Am Sandhaus

Fakten

Flächengröße

Rahmenplan ca. 180 ha,
ca. 22 ha Bauflächen,
weitere Wohnungsbaupotenziale
im Umfeld

Eigentumsverhältnisse

Privat, landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 2.700 WE

Baubeginn

Ab 2026

Das Gebiet Buch – Am Sandhaus liegt am nördlichen Rand des Bezirks Pankow im Ortsteil Buch. Auf einer Gesamtfläche von rund 57 Hektar soll entlang der Straße Am Sandhaus und auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit ein lebendiges, städtebaulich attraktives, klimaschonendes und sozial durchmisches Quartier entwickelt werden, das Raum für rund 2.700 neue Wohnungen bietet.

Stadträumliche Einordnung

Das Gebiet Buch – Am Sandhaus erstreckt sich zwischen der Wiltbergstraße und der Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Buch im Osten, den landwirtschaftlich genutzten und teilweise unter Landschaftsschutz stehenden ehemaligen Rieselfeldern mit der Moorlinse im Süden und der Hobrechtsfelder Chaussee im Nordwesten. Das Gebiet schließt außerdem die Flächen des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit mit ein. Im Norden schließen ausgedehnte Waldflächen, im Westen ein Naturschutzgebiet und im Osten das Ludwig-Hoffmann-Quartier an.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Durch die Realisierung des neuen Stadtquartiers sollen bestehende städtebauliche Mängel im Siedlungsraum im Norden Pankows in Buch behoben und versiegelte Flächen, ÖPNV- und Wohnbaupotenziale in diesem Siedlungsraum genutzt werden. Trotz der peripheren Lage ist mit dem S-Bahnhof Buch eine ideale Voraussetzung für ein neues – und autoarmes – Stadtquartier bereits vorhanden.

Das neue Stadtquartier soll den Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort als attraktiven und ökologischen Wohnort in direkter Nähe zum Landschaftsraum ergänzen. Zudem kann mit dem Ausbau des Ortskerns am S-Bahnhof zu einem lebendigen Zentrum eine sinnvolle Entwicklung eröffnet werden. Der Bereich des ehemaligen Regierungskrankenhauses wurde im Zuge der FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche und Wald dargestellt.

Wohnungspolitische Ziele

Der Bereich Buch – Am Sandhaus bietet gemäß FNP und nach Konkretisierung durch die Vorzugsvariante des städtebaulichen Gutachterverfahrens Entwicklungsspielraum für die Errichtung von ca. 2.700 WE. Darüber hinaus wurden im Ludwig-Hoffmann-Quartier nördlich der Wiltbergstraße rund 700 Wohnungen realisiert und sollen aktuell um rund 300 neue Wohneinheiten ergänzt werden. Zusätzlich werden im Bereich Buch-Süd weitere Wohnungsneubaupotenziale

im Umfang von ca. 650 Wohneinheiten im Zuge einer vertiefenden städtebaulichen Studie geprüft. Etwa 550 weitere Wohneinheiten könnten durch Nachverdichtung in den benachbarten Bestandswohnanlagen realisiert werden.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2019 wurden sowohl die Voraussetzungen für den angestrebten Wohnungsbau geschaffen als auch die angrenzenden hochwertigen Grün- und Naturräume gesichert. Der Ortsteil Buch verfügt darüber hinaus über ein breites Angebot sozialer Infrastrukturen für Bildung, Kinder und Jugendliche sowie für Seniorinnen und Senioren. Im Plangebiet selbst befindet sich die Grundschule „Am Sandhaus“. Zur Deckung des bereits bestehenden sowie des zusätzlichen Bedarfs des neuen Stadtquartiers ist neben neuen Kindertagesstätten ein weiterer, vierzügiger Grundschulstandort vorgesehen.

Waldflächen nicht zu vermeiden. Gleichzeitig werden umfangreiche Wald- und Offenlandflächen mit einem hohen Wert für Natur und Landschaft langfristig gesichert. Der städtebauliche Entwurf konzentriert aus diesen Gründen die geplante Bebauung in verdichteter Bauweise auf den Bereich entlang der Straße Am Sandhaus. Zu den für den Artenschutz bedeutsamen Flächen der ehemaligen Rieselfelder sowie der Moorlinie werden großzügige Abstände eingehalten. Besonderer Untersuchungsschwerpunkt wird die Vermeidung von Auswirkungen auf das Grundwasser sein, um den Erhalt der Moorlinsen und ihrer wichtigen Funktionen für den Artenschutz zu garantieren.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Die Wohnflächenentwicklung im Plangebiet soll überwiegend durch Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung bereits brachliegender Flächen erfolgen. So soll die Neuinanspruchnahme von Freiräumen möglichst gering gehalten werden. Für eine sinnvolle Siedlungsstruktur ist jedoch die anteilige Inanspruchnahme von Freiraum- und

Weitere Informationen
zum NSQ Buch – Am Sandhaus:



Link





© Bollinger Fehlig Architekten

Wohnungsneubau mit Auszeichnung NSQ Buckower Felder

Fakten

Flächengröße
Ca. 16 ha

Eigentumsverhältnisse
STADT UND LAND, landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 900 WE

Baubeginn
Bereits erfolgt (September 2021)

Im Süden von Neukölln werden bis 2026 von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND sowie zwei Genossenschaften rd. 900 Wohnungen gebaut. Aufgrund der besonders ökologischen, klimabewussten und zukunftsweisenden Planung wurde das Projekt mit dem Klimaschutzpreis 2021 gewürdigt.

Stadträumliche Einordnung

Das neue Stadtquartier liegt im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Buckow, unmittelbar an der Stadtgrenze Berlins. Charakteristisch für das Umfeld ist der Wechsel von Einfamilienhausbebauung und großmaßstäblichen, in Grünflächen eingebetteten 8- bis 15-geschossigen Wohnungsbauten. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Reitanlage mit Ställen, Longierhalle sowie Wohnhäusern.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Durch das neue Stadtquartier wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnungen geleistet. Gemäß Bebauungsplan 8-66 sind ein allgemeines Wohngebiet und eine große öffentliche Parkanlage mit einem Spielplatz festgesetzt. Das Plangebiet wird über die Gerlinger Straße und den Buckower Damm erschlossen und soll im Inneren autoarm sein. In beiden Straßen verkehren Buslinien der BVG. Die nächstgelegene U-Bahn-Station (U7) ist in etwa zehn Minuten mit dem Bus und dem Fahrrad erreichbar. Im Bedarfsplan zum Nahverkehrsplan 2019-2023 ist eine langfristig zu realisierende Straßenbahnstrecke entlang des Buckower Damms sowie eine weitere vom S- und U-Bahnhof Hermannstraße bis nach Buckow Süd enthalten.

Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Stadtentwicklungsprojekt entstehen rund 900 Wohnungen. Durch den Bebauungsplan ist gesichert, dass auf mindestens 30 Prozent der Geschossfläche förderbare Wohnungen entstehen. Auch Wohnungen für Geflüchtete werden im Quartier realisiert. Darüber hinaus wurden rund 20 Prozent der Geschossfläche an geeignete, dem Gemeinwohl verpflichtete Dritte, insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften, in Erbpacht vergeben. Sie bilden einen wesentlichen Baustein der künftigen Vielfalt im Gebiet.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Die STADT UND LAND wird im Nordwesten des Plangebiets eine Kita für rund 100 Kinder errichten. Darüber hinaus soll im nordwestlichen Baufeld auf einer Teilfläche eine Jugendfreizeitanstalt integriert werden. Im Westen des Plangebiets ist durch den Bebauungsplan eine Multifunktionsfläche (naturnahe öffentliche Grünfläche) gesichert. Neben der wohnungsnahen Erholungsfunktion steht die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zur Verfügung und dient damit auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen. Gesichert werden Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Solarenergie) sind auch oberhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Ergänzend ist über den städtebaulichen Vertrag die Erstellung eines innovativen Energiekonzepts unter der Prämisse einer CO₂-armen Wärmeversorgung auferlegt worden. Das in der Umsetzung befindliche Konzept strebt bilanziell bei der Wärmeversorgung die Klimaneutralität an. Hierfür wird Wärme aus Abwasser gewonnen, mit einem LowEx-Netz verteilt und mit Solaranlagen sowie Wärmepumpen ergänzt.

Die im westlichen Teil des Plangebiets gelegene Landwirtschaftsfläche wird als artenreiche Frischweide entwickelt. Umgesetzt wird ein innovatives Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser: Das Regenwasser von öffentlichen Straßen soll innerhalb des Gebiets zurückgehalten und wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht werden.

Dieser ganzheitliche Ansatz bei den Buckower Feldern, insbesondere mit seinen ökologischen Zielsetzungen, die durch den Bebauungsplan 8-66 geschaffen und gesichert wurden, hat maßgeblich zur Auszeichnung des Projekts mit dem Berliner Klimaschutzpreis 2021 beigetragen.

Weitere Informationen
zum NSQ Buckower Felder:



Link





© STÖBE. Kommunikation, Fotograf: Christian Kruppa

Zu Fuß zum Hauptbahnhof und ins Regierungsviertel NSQ Europacity

Fakten

Flächengröße
Ca. 40 ha

Eigentumsverhältnisse
Überwiegend privat

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 3.000 WE

Baubeginn
Größtenteils abgeschlossen

Die Europacity steht für ein ca. 40 Hektar großes Gebiet nördlich des Hauptbahnhofs. Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel und Kultur sowie Freiflächen bieten ein hohes Potenzial für das neue Stadtquartier.

Stadträumliche Einordnung

Die Europacity wird nach Westen durch die Gleisanlagen zu Moabit abgegrenzt. Im Norden findet sie ihren Abschluss zur Perleberger Brücke (Wedding) mit sehr heterogenen Nutzungsstrukturen. Nach Osten bildet der Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal eine Grenze zum Ortsteil Mitte. Sie befindet sich somit im unmittelbaren Grenzbereich. Im Süden dominieren der Hauptbahnhof und das anschließende Regierungsviertel.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Das Areal nördlich des Berliner Hauptbahnhofs verlor seine Bahnfunktion nach dem Krieg und fungierte bis in die 2010er Jahre als untergenutzte Gewerbefläche. Die Konversionsfläche bot Berlin die Chance, ein neues Stadtquartier zu realisieren und eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen. Mit der Europacity entsteht bis ca. 2025 ein hoch verdichtetes innerstädtisches Quartier mit gemischten Nutzungsstrukturen.

Neben den öffentlichen Bauvorhaben, d. h. der Quartierserschließung, einer neuen Uferpromenade, zwei Stadtplätzen sowie einer Fußgängerbrücke über den Schiffahrtskanal und die Bahngleise, entstehen mit den über 40 privaten Bauvorhaben ca. 3.000 Wohneinheiten und 360.000 m² Büro- und Gewerbeflächen. Nach Süden zum Berliner Hauptbahnhof entsteht die höchste Verdichtung mit vier Hochhäusern. Nach Nordwesten zur Perleberger Brücke wird ebenfalls höher verdichtet. Um die Bedarfe an sozialer Infrastruktur abzudecken, werden drei Kindertagesstätten (Kitas) realisiert sowie eine Grundschule auf einem landeseigenen Grundstück im angrenzenden Quartier Chausseestraße/Boyenstraße.

Durch die Nähe zum Berliner Hauptbahnhof ist das neue Stadtquartier

verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Busfrequentierung auf der Heidestraße kann perspektivisch im Takt verbessert werden. Ob weitere Anpassungen erforderlich sind, ist der weiteren Entwicklung vorbehalten.

Wohnungspolitische Ziele

Mit der Realisierung des Stadtquartiers Europacity sollen 3.000 neue Wohnungen auf dem 40 Hektar großen Areal geschaffen werden. Davon sind insgesamt 215 Wohnungen sozial gefördert und 24 Wohneinheiten preisgedämpft. Ausschließlich private Entwicklungsträgerinnen und Entwicklungsträger realisieren Miet- wie auch Eigentumswohnungen. Der Mietwohnungsanteil überwiegt. Die Bebauungspläne wurden überwiegend vor Einführung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung festgesetzt.

Seit dem Projektstart ist die Gesamtentwicklung weit vorangeschritten. Östlich der Heidestraße wurden fast alle geplanten Maßnahmen umgesetzt. Westlich der Heidestraße werden die Einzelvorhaben bis 2025 größtenteils fertiggestellt sein. Insgesamt werden dann ca. 360.000 m² Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie ca. 300.000 m² Wohnflächen (ca. 3.000 Wohnein-

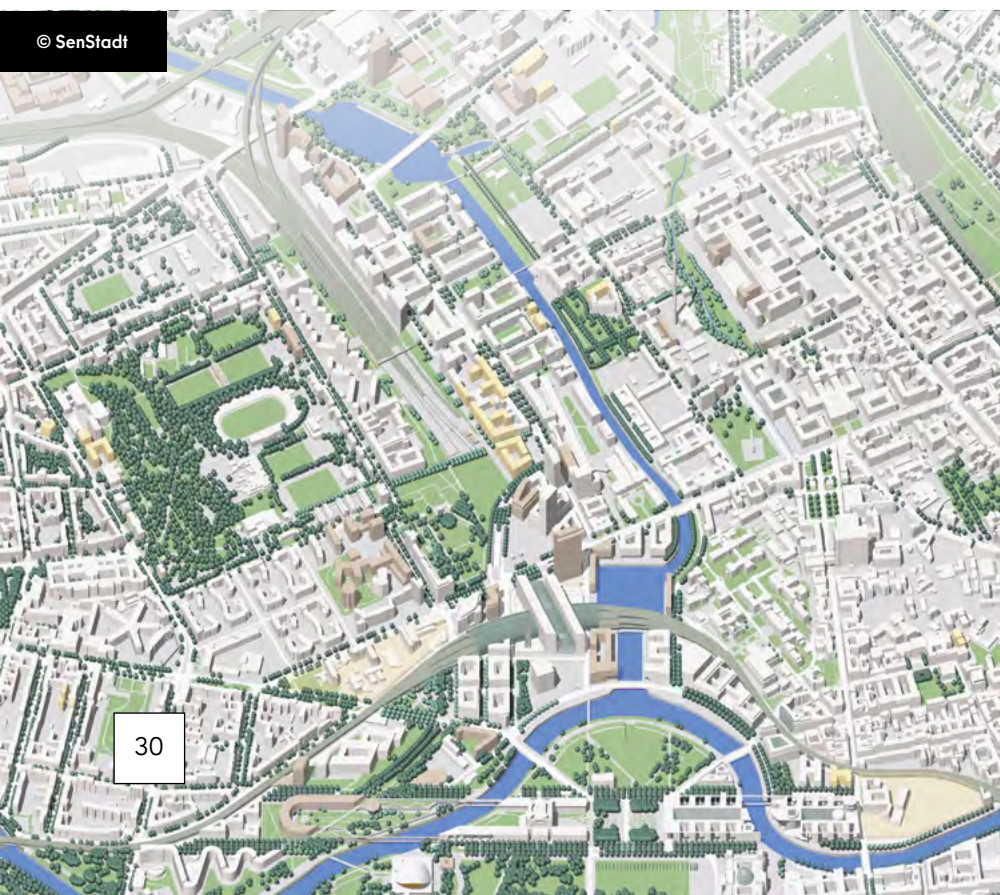
heiten) realisiert sein. Hinzu kommen die Uferpromenade, Platzflächen und Grünanlagen, eine Brücke über den Schiffahrtskanal, Kindertagesstätten sowie die fertiggestellte Grundschule „Am Nordhafen“. Das Museum Hamburger Bahnhof und die Rieckhalle werden gesichert.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Um den Bedarf der sozialen Infrastruktur abzudecken, wurden 243 Kitaplätze in drei Kitas sowie eine Grundschule mit 292 Plätzen realisiert. Die Anlage einer Uferpromenade entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals, der Nordhafenpark und der Nordhafenplatz bieten Erholungsmöglichkeiten.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Im Kontext der Bebauungsplanverfahren wurden die Themen Ökologie, Regenwassermanagement, Immissionen, Ausgleich und Ersatz umfangreich untersucht und die Ergebnisse in die folgenden Planungen integriert.



© SenStadt

30

Weitere Informationen
zum NSQ Europacity



Link



©Casanova-Hernandez/Groth Gruppe

13.000 Wohnungen nah am Wasser gebaut NSQ Wasserstadt Berlin-Oberhavel

Fakten

Flächengröße
Ca. 206 ha

Eigentumsverhältnisse
Privat, landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Gesamt ca. 12.750 WE

Baubeginn
Bereits erfolgt
(2017; 2. Bauabschnitt)

Die Wasserstadt wird eines der größten neuen Stadtquartiere in Berlin und erstreckt sich im Bezirk Spandau beidseitig der Havel. Hier wird ein neues Stadtquartier mit insgesamt über 13.000 Wohnungen, davon rund 8.500 Wohnungen seit 2015, sowie Schulen und Kitas, Grün- und Gewerbeflächen entstehen.

Stadträumliche Einordnung

Die Konversion der ehemaligen Rüstungs- und Industriestandorte nördlich der Spandauer Altstadt, im Einzugsbereich der Havel um die Insel Eiswerder, zu einem neuen Stadtquartier ist seit Beginn der 1990er Jahre eines der bedeutendsten Berliner Entwicklungsprojekte. Beidseitig der Havel erstreckt sich ein Quartier von 206 Hektar, in dem bis zum Jahr 2027 insgesamt über 13.000 neue Wohnungen sowie Schulen und Kitas, Grün- und Gewerbeflächen entstehen werden. Die Wasserstadt ist Teil des sich stetig weiterentwickelnden Westraums, der aus der Insel Gartenfeld, der Siemensstadt Square und der Urban Tech Republic auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel besteht.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Durch die Konversion von (alt-)industriellen Standorten an der Spandauer Havel bietet sich die Chance, in unmittelbarer Wasserlage ein gemischt strukturiertes Stadtquartier mit hohem Wohnanteil, Dienstleistungen, Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur zu entwickeln. Die geplante Mischung von Wohnen und Arbeiten ist in Korrespondenz zur Altstadt Spandau angelegt. Die Durchlässigkeit der städtebaulichen Strukturen und deren Orientierung zum Wasser schaffen neue Wohn- und Lebensqualitäten, die auch bestehende Quartiere in Haselhorst und der Spandauer Neustadt beleben und stärken.

Das Entwicklungsgebiet ist straßenseitig gut erschlossen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt derzeit noch ausschließlich über den Bus und die Anbindung an den U-Bahnhof Haselhorst (U7) oder an den Bahnhof Spandau. Um eine attraktive Erreichbarkeit auch ohne motorisierten Individualverkehr (MIV) zu gewährleisten, ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz zu verbessern.

Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Weiterbau der Wasserstadt Berlin-Oberhavel werden ab 2015 rund 8.500 weitere Wohnungen realisiert. Unter dem Label „Waterkant Berlin“ verfügen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) in der Wasserstadt noch über ein

Flächenpotenzial für ca. 4.250 Wohnungen. Daneben können ebenfalls ca. 4.250 Wohnungen durch private Investierende entwickelt werden. Die landeseigenen WBG werden gemäß Kooperationsvereinbarung bis zu 50 Prozent der Neubauwohnungen mietpreisreduziert anbieten. Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne wird das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verbindlich angewandt. So ist gewährleistet, dass in der Wasserstadt Berlin-Oberhavel ein ausgewogenes Wohnungsangebot und damit eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur entsteht.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Der mit der fortschreitenden Wohnungsbautätigkeit verbundene wachsende Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen und Kitas, wird planbegleitend angepasst und realisiert. Zur weiteren Versorgung der Bevölkerung mit Frei- und Grünflächen wird aktuell der Ankauf der Nordhälfte der Insel Eiswerder vorbereitet. Sie soll als öffentliche Parkanlage, Vereinsgelände und Kulturstandort gesichert werden.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Wegen der vorgefundenen Altlastensituation, der Berücksichtigung des Grundwasserschutzes aufgrund der Lage von erheblichen Teilflächen innerhalb eines Wasserschutzgebiets und deren Bewältigung, ist die Regen-

wasserbehandlung von den Vorgaben der Wasserbehörde bestimmt. Bei der Überplanung von bereits festgesetzten Bebauungsplänen werden in der Wasserstadt in der Regel keine weiterreichenden Regelungen zu Eingriffen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der verkehrlichen Verknüpfung der Wasserstadt Berlin-Oberhavel mit den östlich benachbarten Wohnungsneubauschwerpunkten gewinnt – in Bezug auf den Artenschutz – der Umgang mit Bibern zunehmend an Bedeutung.

Weitere Informationen
zum NSQ Wasserstadt
Berlin-Oberhavel:



[Link](#)





© SenStadt/Dirk Laubner

Eine Insel wird zum urbanen Stadtquartier

NSQ Das Neue Gartenfeld

Fakten

Flächengröße
Ca. 59 ha

Eigentumsverhältnisse
Überwiegend privat

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 3.700 WE

Baubeginn
2023

In der nördlichen Siemensstadt entstehen ca. 3.700 neue Wohnungen. In einem Wettbewerb wurde die beste Idee für das neue Stadtquartier gesucht und gefunden. Durch die Reaktivierung der Siemensbahn wird die Anbindung an den ÖPNV in Zukunft noch verbessert.

Stadträumliche Einordnung

Die Insel Gartenfeld liegt im Bezirk Spandau im Westen Berlins im Ortsteil Siemensstadt, nahe der Grenze zu Charlottenburg und dem ehemaligen Flughafen Tegel. Die etwa 59 Hektar große Fläche, die bisher eine Industriebrache und ein untergenutztes Gewerbegebiet ist, gehört zu den wenigen innenstadtnahen, großen zusammenhängenden Wohnungsbau-potenzialen Berlins. Damit kommt dem Gebiet – das vom Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und dem Alten Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal umgeben ist – eine besondere stadtentwicklungspolitische Bedeutung zu.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Angesichts des Funktionsverlustes eines intensiv genutzten Industriestandorts der Firma Siemens ist das Potenzial gegeben, die nördliche Teilfläche in ein gemischt strukturiertes Wohngebiet zu transformieren und ein hochwertiges, autoarmes und innovatives Stadtquartier zu entwickeln. Die Sicherung und Qualifizierung der gewerblichen Nutzung im Südteil der Insel ist dafür eine Prämisse. Zudem wird die Planung eines Schulcampus umgesetzt.

Für die Insel Gartenfeld liegt als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Rahmenplan für ein neues Stadtquartier mit eigener Prägung vor. Er sieht einen zentralen Boulevard entlang der denkmalgeschützten und städtebaulich markanten Belgien-Halle vor, an dem die zentralen Funktionen (Schulcampus mit Kita- und Schuleinrichtungen, Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr, Mobility Hub, Einzelhandel etc.) konzentriert werden.

Durch die Lage als Insel ist die verkehrliche Erschließung eine besondere Herausforderung. Die bisherige Erschließung über die Gartenfelder Straße und der dort verkehrenden Buslinie ist für ein neues Stadtquartier mit bis zu 7.400 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern nicht leistungsfähig genug. Daher ist der Bau einer

neuen übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie die ÖPNV-Anbindung über eine neue Tramlinie sowie ein Radschnellweg inklusive einer neuen Brückenverbindung geplant. Vor dem Hintergrund der besonderen Artenvielfalt und geschützten Biotope im Plangebiet sind die verträgliche Einpassung der verkehrlichen und baulichen Maßnahmen eine spezielle Herausforderung.

Wohnungspolitische Ziele

Insgesamt sollen durch die Entwicklung des Stadtquartiers „Das Neue Gartenfeld“ ca. 3.700 neue Wohnungen entstehen. Zentraler Projektträger ist ein Konsortium, an dem neben einem Bauträger und Genossenschaften auch die landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaft Gewobag beteiligt ist. Sie allein plant, etwa 1.200 Wohnungen in Gartenfeld zu realisieren. Südlich des Alten Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals befinden sich Wohnungsbau sowie überwiegend kurz- bis mittelfristig aktivierbare Wohnungsbapotenziale von zusammen mehr als 2.000 Wohneinheiten in der Realisierungsphase.

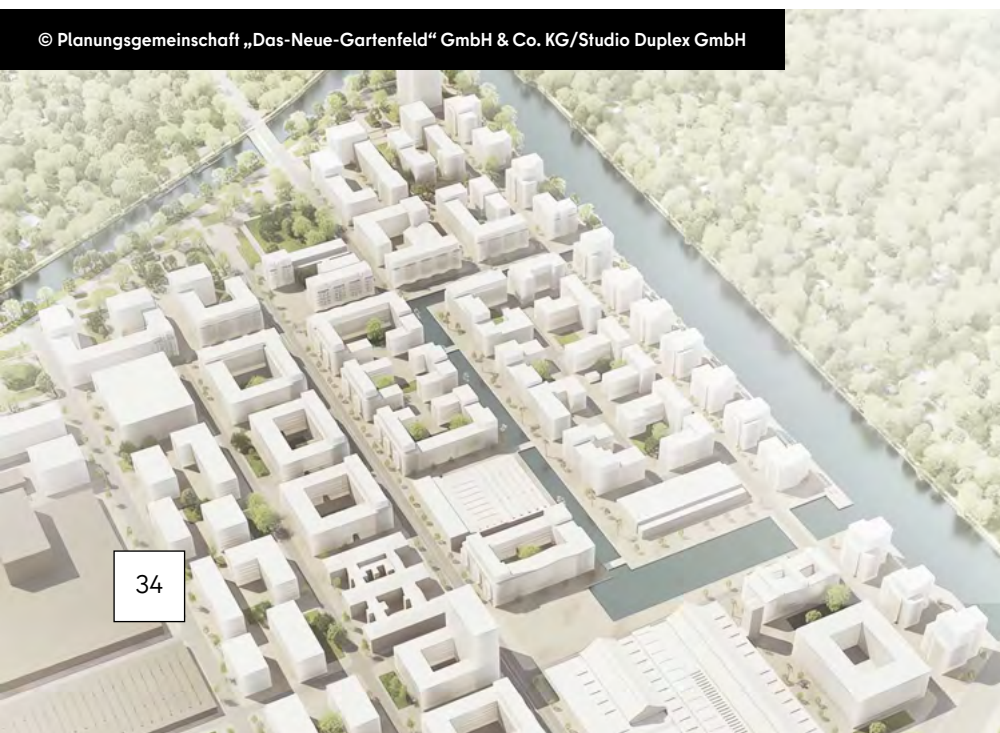
Soziale Infrastruktur und Grünräume

Es ist die Einrichtung eines Schulcampus mit einer Gemeinschaftsschule geplant. Dieser Campus wird

auch den bestehenden Bedarf an Schulplätzen im weiteren Umfeld des Plangebiets abdecken. Der Bedarf an Kitaplätzen soll im Plangebiet gedeckt werden.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Die Auswirkungen der Planungen auf Erholung und Artenschutz, insbesondere auch im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung und der erforderlichen Anbindung an die Wasserstadt Oberhavel, wurde im Planungsverfahren geprüft und beachtet. Die Altlastensituation im Plangebiet ist überwiegend bekannt und wurde ebenfalls berücksichtigt. Der Schwerpunkt des erarbeiteten Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt u. a. wegen der Altlastensituation und der Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets Tegel auf der Reinigung und Aufbereitung anfallenden Niederschlagswassers und ermöglicht z. B. den anschließenden Einsatz als Betriebswasser im Gebiet.



Weitere Informationen
zum NSQ Das Neue Gartenfeld:



Link



© WISTA.Plan/MarcelTravels Photography

Wo Wissenschaft, Wirtschaft und Wohnen zu Hause sind NSQ Johannisthal/Adlershof

Fakten

Flächengröße
Ca. 420 ha

Eigentumsverhältnisse
Privat, landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)
3.200 realisiert, 590 im Bau,
1.800 in Planung

Baubeginn
Wohnungsbau entsteht seit 2004;
Neues Wohnen am Eisenhutweg
ab 2022; Quartier am Segel-
fliegerdamm („Müller Erben“) ab
2025

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ist ein integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts-, Wohn- und Medienstandort, der seit Mitte der 90er Jahre vom Land Berlin entwickelt wird. Um den zentral gelegenen Landschaftspark entstehen ca. 5.500 Wohnungen.

Stadträumliche Einordnung

Das 420 Hektar große Gebiet liegt im Südosten Berlins inmitten der Airport Region BER und des neuen Investitionskorridors, der sich vom BER bis zum Hauptbahnhof erstreckt. Mit fast 1.300 Unternehmen, der Humboldt Universität zu Berlin und elf außeruniversitären Forschungseinrichtungen bietet die Wissenschaftsstadt eine deutschlandweit einzigartige Dichte innovativer Unternehmen und Einrichtungen. Hier sind derzeit rund 28.000 Beschäftigte tätig, hinzu kommen ca. 6.600 Studierende. Inzwischen leben hier ca. 6.000 Anwohnende (Stand 31.12.2022).



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Im Jahr 1993 wurde der Masterplan zur Entwicklung eines Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts mit einem zentralen Landschaftspark auf dem Gelände des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal erarbeitet und in den folgenden Jahren modifiziert. Das Konzept wurde neuen Anforderungen entsprechend fortgeschrieben und sukzessive realisiert. Voraussetzung dafür waren umfangreiche Erschließungsmaßnahmen. Das städtebauliche Ziel, die ehemals isolierte Lage des Standorts im Stadtgefüge aufzuheben und die Anbindung an die Nachbarquartiere zu verbessern, wurde u. a. durch den Umbau des S-Bahnhofs mit Brückenaufweitung und den Neubau eines übergeordneten Erschließungsnetzes realisiert. Die Verlängerung der Straßenbahn nach Schöneweide konnte im Herbst 2021 in den Betrieb gehen. Eine neue Fuß- und Radwegebrücke über die Bahn und das Adlergestell ist planerisch gesichert und in Vorbereitung.

Wohnungspolitische Ziele

Innerhalb des gesamten Entwicklungsbereichs wurden bereits ca. 3.200 Wohnungen gebaut. Dabei ist ein hoher Anteil von Mietwohnungen entstanden. Bauherren und Bauherinnen waren Privatinvestoren und -investorinnen, mehrere Wohnungs-

genossenschaften sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften. Zudem sind über 500 Einheiten für studentisches Wohnen entstanden. Von den insgesamt 5.500 vorgesehenen Wohnungen werden ca. 37 Prozent von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und 13 Prozent von Genossenschaften errichtet. Schwerpunkte werden auf familienorientiertes und studentisches Wohnen sowie Sonderwohnformen gelegt.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Am Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee wurde der Bau einer Gemeinschaftsschule, die Teil der Berliner Schulbauoffensive ist, Ende 2021 planungsrechtlich gesichert. Zwischen Gerhard-Sedlmayr-Straße und Landschaftspark ist eine Grundschule in Planung.

Im Entwicklungsbereich gibt es sieben Kitastandorte mit insgesamt 580 Plätzen, die in den vergangenen Jahren errichtet bzw. erweitert worden sind. Geplant oder in Bau sind weitere drei Kindertagesstätten bzw. Einrichtungen mit insgesamt 280 Plätzen. An der Merlitzstraße konnte 2004 mit Mitteln aus dem Treuhandvermögen eine Dreifeldsporthalle für Schul- und Vereinsport realisiert werden. Am Eisenhutweg wurde ein privat betriebenes Senioren- und Seniorinnenpflegestift mit 103 Plätzen errichtet.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen erstellt. Ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten wird durch die fast flächendeckende Festsetzung der sogenannten „Ökostandards“ gesichert. Diese sind Dachbegrünung, eine Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ), wasserdurchlässige Wegeaufbauten sowie die Versickerung des Oberflächenwassers. Dabei werden auch die Klimaschutzziele des Landes Berlin und die daraus resultierenden neuen Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe zur Regenentwässerung umgesetzt.

Weitere Informationen
zum NSQ Johannisthal/
Adlershof:



Link





© ADEPT & Karres en Brands mit PGT Umwelt und Verkehr

Bahn frei für ein neues Quartier

NSQ Ehem. Güterbahnhof Köpenick

Fakten

Flächengröße
Ca. 36 ha

Eigentumsverhältnisse
Überwiegend Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und privat

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 1.800 WE

Baubeginn
Schule Grundschule Nord
Frühjahr 2024;
erste WE frühestens Ende 2026

Am ehemaligen Güterbahnhof Köpenick soll ein innovatives, klimaneutrales und autoarmes Wohn- und Gewerbequartier mit 1.800 Wohnungen, alternativer Mobilität, Grün- und Freiflächen, Schulen sowie weiteren sozialen und kulturellen Einrichtungen entstehen.

Stadträumliche Einordnung

Der westliche Teil des Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick grenzt mit dem S-Bahnhof Köpenick und künftigen Regionalbahnhof unmittelbar an das Hauptzentrum Bahnhofstraße des Bezirks Treptow-Köpenick. Das Gebiet erstreckt sich von dort nach Westen bis etwa zum S-Bahnhof Hirschgarten in einer integrierten stadträumlichen Lage zwischen der Gründerzeitbebauung und dem Reformwohnungsbau der Dammvorstadt im Süden und der Gartensiedlung Elsengrund aus den 1920er Jahren nördlich der S- und Fernbahntrasse. Im südlichen Bereich ist das Stadtentwicklungsgebiet überwiegend von gewerblich genutzter Bebauung und auch von Wohnbebauung umgeben. Der östliche Bereich geht in eine

durch Einfamilien- und Wochenendhäuser eher vorstädtisch geprägte Stadtstruktur über. Verschiedene Natur- und Erholungsräume wie das Erpetal im Osten, die Mittelheide (Forst) im Nordosten und der südlich gelegene Bellevuepark umgeben den ehemaligen Güterbahnhof.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Mit der Revitalisierung seiner brachliegenden Flächen und der Lage des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick, umgeben von Grün- und Parkflächen, der Nähe zum Zentrum Köpenicks und dem direkten Bahnanschluss sind bereits wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnungsbaustandorts gegeben. Das Areal, das einschließlich angrenzender zu entwickelnder Flächen ca. 36 Hektar umfasst, besitzt aufgrund der zentralen und guten ÖPNV-Anbindung hervorragende städtebauliche Bedingungen für die Entwicklung eines autoarmen Quartiers. In die Planung werden sowohl die sogenannte Ostumfahrung Bahnstraße als auch eine Tramwendeschleife nördlich des Bahnhofs Köpenick intergriert.

Wohnungspolitische Ziele

Im Zuge der Gebietsentwicklung sollen ca. 1.800 bezahlbare neue Wohneinheiten mit einem Anteil von mindestens 40 Prozent gefördertem Wohnungsbau entstehen. Auf Basis des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird das Land Berlin den Großteil der Flächen von den derzeitigen Eigentümern und Eigentümerinnen erwerben, um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorzubereiten, zu sichern und damit Bodenspekulation zu vermeiden. Das Ziel ist, öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie gemischte Eigentumsstrukturen zu realisieren, bestehend aus landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (ca. 1.200 WE), Genossenschaften (ca. 400 WE) und Privaten.

Das Quartier soll ökologisch und sozial nachhaltig ausgestaltet werden, indem verschiedenste Wohnformen, effiziente Grundrisse sowie intelligente Konzepte zur Mobilität, zur Energieversorgung und zum Klimaschutz entwickelt werden.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers kann zu einem überwiegenden Anteil bereits vorhandener sowie auch der neu entstehende Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden. Nördlich der Bahn auf dem ehemaligen Gaswerksgelände befindet sich ein Grundschulstandort in Planung, südlich der Bahntrasse soll ein Gemeinschaftsschulstandort errichtet werden. Für beide Standorte werden auch außerschulische Nutzungen angestrebt. Des Weiteren ist die Schaffung von ausreichend Kitaplätzen, Spielplätzen sowie eines soziokulturellen Zentrums auf dem ehemaligen Gaswerksstandort nördlich der Bahntrasse vorgesehen. Hierzu ist die Verknüpfung der beiderseits der Bahntrasse gelegenen Standorte eine wichtige verkehrliche Voraussetzung. Geplante Grünverbindungen, die öffentliche Rad- und Gehwegverbindungen ermöglichen, werden das neue Stadtquartier mit den Grün- und Erholungsräumen der Umgebung vernetzen und zugleich die Vernetzung umliegender Wohngebiete mit der Dammheide, dem Erpetal und dem Bellevuepark verbessern. Im Rahmen der Gebietsentwicklung werden qualifizierte wohnungsnah und übergeordnete öffentliche Grünflächen realisiert.

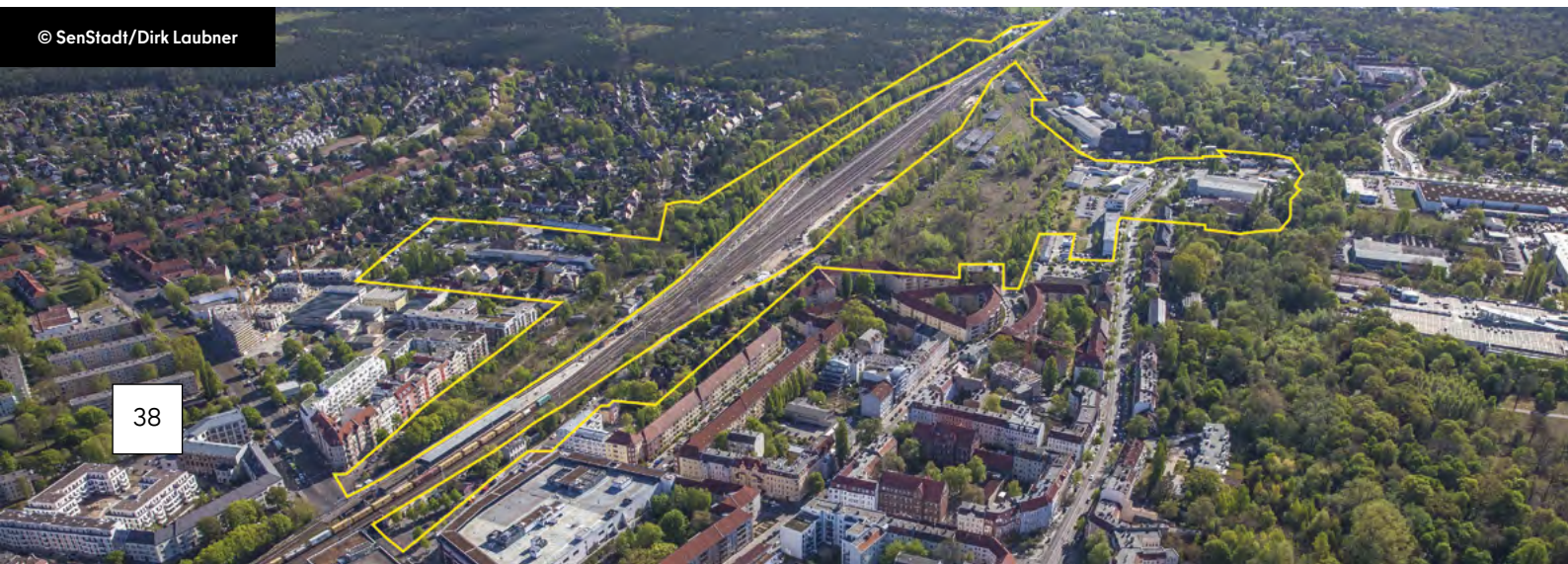
Ökologische Ziele und Qualitäten

Mit dem integrierten Grobkonzept für die Regenwasserbewirtschaftung kann auf der Ebene der vorliegenden Strukturplanung aufgezeigt werden, dass eine vollständige Regenwasserrückhaltung in dem geplanten neuen Stadtquartier möglich ist. Die für die bauliche Gebietsentwicklung gutachterlich ermittelte erforderliche naturschutz- und planungsrechtliche Kompensation kann prinzipiell zu einem großen Teil im Gebiet sowie angrenzend geleistet werden. Durch die Bündelung des Verkehrslärms in der Planung ist die Entwicklung des Wohnungsbaus in dem neuen Stadtquartier mit begleitenden Schallschutzmaßnahmen auch im nördlichen Entwicklungsgebiet möglich.

Weitere Informationen
zum NSQ Ehem.
Güterbahnhof Köpenick



Link





© Groth Gruppe

Wohnen und Arbeiten zwischen Stadt und Land

NSQ Lichterfelde Süd

Fakten

Flächengröße

Ca. 96 ha (39 ha Baufläche/
57 ha Grünfläche)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 2.500 WE

Baubeginn

Vsl. 2024

Ganz im Süden von Steglitz-Zehlendorf, unweit des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd, wird ein derzeit brachliegendes Gelände zu einem grünen und urbanen Viertel mit ca. 2.500 Wohnungen entwickelt. Es sind auch eine Grundschule mit Sportanlage, drei Kitas und eine Jugendfreizeiteinrichtung geplant.

Stadträumliche Einordnung

Das Stadtentwicklungsprojekt Lichterfelde Süd befindet sich am südlichen Berliner Stadtrand im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, an der Grenze zu Brandenburg. Nördlich befindet sich die Thermometersiedlung, eine in den 1970er Jahren entstandene Stadtrandbebauung mit bis zu 22-geschossigen Hochhäusern. Im Planungsgebiet befinden sich neben weiten Brachflächenen auch extensive gewerbliche Nutzungen, die ein städtebaulich ungeordnetes Bild abgeben.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Der Funktionsverlust des Truppenübungsplatzes „Parks Range“ und die angrenzende Gewerbefläche bietet die Chance, auf Teilen dieser Fläche von gesamt 96 Hektar ein neues und lebendiges Stadtquartier zu realisieren. Das neue Stadtquartier Lichterfelde Süd ist als grüner Wohnstandort mit rund 2.500 Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich eines der größten und anspruchsvollsten Wohnungsbauprojekte Berlins.

Unterschiedliche Wohntypologien mit funktionsgemischten Nutzungen zwischen Stadt und Land schaffen Wohnraum und Arbeitsplätze für die Ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen und sorgen für einen lebendigen Stadtteil.

Das geplante Wohngebiet richtet sich zum S-Bahnhof Lichterfelde Süd aus, um eine Fokussierung auf den leistungsfähigen ÖPNV zu befördern. Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Erschließung des Neubaugebiets durch den Bus ist in Planung. Weitere Aspekte zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl hin zum Umweltverbund sind die Bereitstellung von weitgehend autofreien bzw. autoarmen Radverbindungen, Fahrradabstellanlagen am S-Bahnhof Lichterfelde Süd sowie direkte Wegebeziehungen zum/vom ÖPNV (Bus, S-Bahn).

Wohnungspolitische Ziele

Durch das Stadtentwicklungsprojekt werden voraussichtlich 2.500 neue Wohnungen geschaffen. Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo wird in die Projektentwicklung der ca. 540 geförderten Wohnungen mit eingebunden. Mit dem Wohnungsneubau sollen unterschiedliche Wohnangebote geschaffen werden, die auf die Ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen reagieren.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Durch das Bauvorhaben Lichterfelde Süd entsteht ein Langzeitbedarf von bis zu 264 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und von bis zu 312 Grundschulplätzen. Der entstehende Platzbedarf an Betreuungsplätzen in Kitas wird innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Hierzu sind drei Standorte im Plangebiet vorgesehen. Der Platzbedarf an Grundschulplätzen wird ebenfalls innerhalb des Plangebiets gedeckt. Hierzu soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets in der Nähe des Quartierszentrums und des S-Bahnhofs ein Neubau für eine Grundschule und Sporthalle (Großspielfeld, für Vereinssport geeignet) errichtet werden.

Weiterhin soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (ca. 250 m²) in einer der zu erhaltenden ehemaligen Zwangsarbeiterbaracken untergebracht werden. Die Versorgung

mit wohnungsnahem Grün soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans gedeckt werden. Zudem sollen 5.500 bis 6.000 m² anrechenbarer Netto-Kinderspielplatzfläche geschaffen werden.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Durch die Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in den vorhandenen Naturbestand zu erwarten und Artenschutzbelange betroffen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt zum Teil im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets, in der benachbarten Weidelandchaft und auf südlich angrenzenden Flächen der Berliner Stadtgüter. Es ist eine dauerhafte Beweidung mit Pferden vorgesehen, unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten.

Als Ersatz für den Waldverlust wird ein entsprechender Ausgleichsbeitrag entrichtet. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme und damit abschließende Regelung (Waldumwandlung) erfolgt über den Waldausgleichsvertrag.

Weitere Informationen
zum NSQ Lichterfelde Süd:



Link





© SenStadt/Dirk Laubner

Modellquartier im Mühlenkiez NSQ Michelangelostraße

Fakten

Flächengröße
Ca. 30 ha

Eigentumsverhältnisse
Überwiegend landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 1.200 WE

Baubeginn
Noch nicht endgültig terminiert

Entlang der Michelangelostraße sollen ca. 1.200 Wohnungen mit gemischten Nutzungen entstehen. Die Siedlungsteile nördlich und südlich der Michelangelostraße sollen besser miteinander verknüpft werden. Es ist geplant, das neue Stadtquartier als ein ökologisch-soziales Modellquartier zu entwickeln.

Stadträumliche Einordnung

Das Projektgebiet Michelangelostraße liegt im Osten Berlins im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, nordöstlich des S-Bahn-Rings. Die Michelangelostraße kreuzt die Greifswalder Straße und wird westlich davon als Ostseestraße fortgeführt. Die weitere Umgebung des Areals ist städtebaulich heterogen. Nördlich der Gürtelstraße schließt das sogenannte Komponistenviertel im Ortsteil Weißensee an, ein durch weitgehend intakte gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägtes Gebiet. Die Bebauung beiderseits der Michelangelostraße bildet den sogenannten „Mühlenkiez“: Im Süden eine Großwohnsiedlung in Plattenbauweise aus den 1970er Jahren, deren meist elfgeschossige Bebauung in den vergangenen Jahren weitgehend saniert wurde. Im Norden ein Siedlungsabschnitt, der mit Beginn der 1960er

Jahre überwiegend als 5-geschossige Zeilen in Großblockbauweise errichtet wurde. Innerhalb des gesamten Gebiets befinden sich darüber hinaus zwei Schulen, vier Kindertagesstätten, eine Sporthalle, ein Sportplatz sowie der Einstein-Park. Entlang der Greifswalder Straße, die zugleich den westlichen Abschluss des Plangebiets bildet, wurden Einzelhandel und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Der „Mühlenkiez“ ist Förderkulisse des Programms Nachhaltige Erneuerung (bis 2019: Stadumbau) „Fördergebiet Greifswalder Straße“, bei dem es vorwiegend um die Erneuerung und Qualifizierung vorhandener öffentlicher Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Kitas und Schulen geht. Das Projektgebiet selbst ist Teil dieses Fördergebiets und bietet das Potenzial zur Nachverdichtung und Ergänzung des bestehenden Gebiets.

Im Zuge der Entwicklung des NSQ Michelangelostraße ist eine vollständige Neuordnung des Straßenraums und der technischen Infrastruktur erforderlich. Der neue Straßenquerschnitt der Michelangelostraße wird die Trassenfreihaltung für eine zukünftig ggf. zu realisierende Straßenbahnstrecke vor dem Hintergrund einer langfristigen Netzentwicklung berücksichtigen. Bereits vorhanden ist die Straßenbahntrasse entlang der Greifswalder Straße (M4).

Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Wohnungsneubau sollen unterschiedliche Wohnangebote entsprechend des Nachfrageverhaltens und der demografischen Entwicklung im Gebiet entstehen. Dabei sollen vornehmlich durch städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbau bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die Angebote für städtisches Leben erhöht werden.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Folgende soziale Infrastrukturen sollen im Quartier ausgebaut bzw. ergänzt werden: der Bau einer neuen (Gemeinschafts-)Schule an der Michelangelostraße, die Erneuerung und teilweise bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätten, darunter die Erneuerung und Erweiterung einer Kita als ökologisches Modellprojekt (Baubeginn 2020), die Teil-Sanierung der Paul-Lincke-Grundschule sowie die Komplettsanierung der Gustave-Eiffel-Oberschule. Darüber hinaus sollen bestehende Bolz- und Spielplätze sowie Grün- und Platzflächen entsprechend den Anforderungen zur Klimafolgenanpassung saniert und aufgewertet werden.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Im Gebiet des gesamten Mühlenkieses wurde 2019 im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Forschungsprojekts netWORKS 4 untersucht, wie Potenziale der Verknüpfungen von verschiedenen Infrastrukturen optimal genutzt werden können. Dabei werden die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt KURAS (Konzepte für urbane Regenwasserbewirtschaftung und Abwassersysteme) in die Praxis überführt und weiterentwickelt. Hierzu erfolgt eine enge Kooperation der netWORKS4 Partner (difu, SenStadt, Berliner Wasserbetriebe und Kompe-

tenzzentrum Wasser Berlin) mit den Fachämtern des Bezirksamtes Pankow und den Eigentümern und Eigentümerinnen bzw. Nutzenden. In Machbarkeitsstudien wurden potenzielle Lösungsansätze identifiziert, visualisiert und ihre Beiträge bzw. Wirkungen mit Blick auf Klimagerechtigkeit und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels untersucht.

Weitere Informationen
zum NSQ Michelangelostraße:



[Link](#)





© Tegel Projekt GmbH/rendertaxi

Smartes Wohnen für mehr als 10.000 Menschen NSQ Schumacher Quartier

Fakten

Flächengröße
Ca. 48 ha

Eigentumsverhältnisse
Überwiegend landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Mehr als 5.000 WE

Baubeginn
2026

Das Schumacher Quartier wird im Osten des ehemaligen Flughafengeländes Berlin-Tegel auf ca. 48 Hektar Fläche einen entscheidenden Beitrag zur Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsstrategie in Berlin leisten. Hier entstehen über 5.000 bezahlbare Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen, inklusive Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und vieler Grünflächen.

Stadträumliche Einordnung

Als Teil der Nachnutzungsplanung für den Flughafen Tegel soll das Schumacher Quartier die gründerzeitlichen Baustrukturen der Scharnweberstraße (nordöstlich), mit den Wohnsiedlungen der 50er Jahre, die Cité Guynemer (nordwestlich) und die Cité Pasteur (südwestlich) städtebaulich miteinander verbinden. Westlich hinter dem Flugfeld schließen sich direkt die zukünftige Tegeler Stadtheide, der Forst Jungfernhede und der Tegeler See an.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Für die Entwicklung des neuen, gemischten Stadtquartiers definiert die Charta Schumacher Quartier sieben Leitlinien, deren Einhaltung zur Erreichung der Entwicklungsziele und der hohen innovativen Ansprüche erforderlich ist. Die Leitlinien sind: urbane Lebensräume; Wohnen für alle; Stadtgrün und öffentlicher Raum; offene Bildungslandschaft; klimagerechte und wassersensible Quartiersentwicklung; Quartier mit umweltfreundlicher Mobilitätsgarantie sowie Kommunikation, Partizipation und Transparenz. Das Plangebiet wird im Bestand von der Stadtautobahn A 111 mit den Anschlussstellen Kurt-Schumacher-Platz und Eichborndamm geprägt. Maßgeblich für eine Entwicklung des Schumacher Quartiers als Wohnstandort sind der Rückbau des Autobahn-Teilstücks und der Neubau einer vierspurigen Stadtstraße (neue Meteorstraße). Um das Schumacher Quartier als Kfz-stellplatzreduziertes und autoarmes Wohnquartier zu entwickeln, ist zum einen eine optimale Gestaltung des öffentlichen Raums für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrende vorgesehen. Zum anderen soll das Quartier bestmöglich an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen werden.

Wohnungspolitische Ziele

Im neuen Stadtquartier werden mehr als 5.000 neue Wohnungen geschaffen, die sehr unterschiedliche Wohnungsbautypologien bieten. Dabei

handelt es sich zur Hälfte um kommunalen Geschosswohnungsbau, zu 40 Prozent um alternative Wohnmodelle, wie Genossenschaften, Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen und zu 10 Prozent um studentisches Wohnen. Der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen soll beim kommunalen Wohnungsbau 50 Prozent der Wohnungen betragen und bei den übrigen Eigentümern und Eigentümerinnen ca. 30 Prozent der Geschossfläche.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Schumacher Quartier soll ein Bildungscampus entstehen, der eine Grundschule und eine weiterführende Schule mit Oberstufe sowie eine Kindertagesstätte und eine Jugendfreizeiteinrichtung an einem Standort zusammenfasst. Weitere Kindertagesstätten sind in die Wohngebäude integriert, sodass im Schumacher Quartier insgesamt ca. 600 Kitaplätze vorgesehen sind.

Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Schumacher Quartier und im Landschaftspark im Übergang zur zukünftigen Tegeler Stadtheide wurde ein zweistufiger, landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt und im Juli 2019 abgeschlossen. Besonderes Ziel der Freiflächenentwicklung ist es, durch die geplante Schaffung von Lebensräumen und Habitaten bei der Gestaltung von Freiflächen und singulären Gebäuden, die Biodiversität im Quartier aktiv zu fördern.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Das Schumacher Quartier soll als weitgehend klimaneutrales Stadtquartier entwickelt werden. Die Verwendung von Naturbaustoffen (Holzbau), eine Umsetzung als Quartier mittels Bewirtschaftung des Regenwassers sowie die Versorgung über ein lokales Niedrigenergie-Wärmenetz und besondere energetische Anforderungen an die Hochbauplanungen sind dabei wesentliche Aspekte der Quartiersentwicklung.

Für die zur baulichen Nutzung in Anspruch genommenen Flächen und Lebensräume von streng geschützten Arten, z. B. Feldlerchen, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der benachbarten Tegeler Stadtheide und auf Flächen der Berliner Stadtgüter vorgesehen. Parallel zu den Planungen zum Schumacher Quartier wurde das Landschaftskonzept der Tegeler Stadtheide um ein Pflege- und Entwicklungskonzept ergänzt.

Weitere Informationen
zum NSQ Schumacher Quartier:



Link





© Nöfer Architekten

Tor auf für 2.000 neue Wohnungen

NSQ Ehem. Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)

Fakten

Flächengröße
Ca. 47,7 ha

Eigentumsverhältnisse
Privat, Deutsche Bahn

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 2.000 WE

Baubeginn
Vsl. 2026

Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs an der Granitzstraße liegt seit vielen Jahren brach. Die Brachfläche soll als neues, urbanes Stadtquartier und Wohnstandort mit ca. 2.000 Wohnungen unter dem Projektnamen Pankower Tor entwickelt werden.

Stadträumliche Einordnung

An der Berliner Straße/Breite Straße liegt das Hauptzentrum Pankow. Das südöstlich davon gelegene Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow an der Granitzstraße wird seit Jahren nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt, liegt überwiegend brach und ist zum größten Teil bereits eisenbahnrechtlich entwidmet. Die Fläche erstreckt sich entlang der Bahnstrecke Gesundbrunnen – Bernau zwischen Mühlenstraße und der ehem. Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn im Bereich Heinersdorf. Östlich der Heinersdorfer Brücke stehen einige denkmalgeschützte Bahnbetriebsgebäude.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Das ehemalige Bahngelände ist aufgrund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb des Bezirks Pankow besonders bedeutsam für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Berliner Nordosten. Hier soll ein urbanes durchmischtes Stadtquartier nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entstehen und eine städtebaulich qualitätsvolle Verbindung der Pankower Bereiche nördlich und südlich der verbleibenden Bahntrasse und insgesamt ein Bedeutungsgewinn für das Hauptzentrum Pankow erreicht werden. Die notwendige soziale und verkehrliche Infrastruktur soll entwickelt, die Grünflächen und Erschließungsflächen sollen qualifiziert werden. Mit den Bahnhöfen S+U Pankow und S Pankow-Heinersdorf sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien ist das Plangebiet mit dem ÖPNV hervorragend erschlossen.

Wohnungspolitische Ziele

Das Projekt dient der Mobilisierung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage und entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Es soll ein durchmischtes Stadtquartier entstehen mit ca. 2.000 Wohneinheiten (ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen) und Einzelhandelsflächen am S+U-Bahnhof Pankow sowie an der Prenzlauer Promenade.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße soll der Abschnitt als Grünfläche mit Durchwegung sowie weiteren Nutzungen an der Berliner Straße entwickelt werden. Auch auf der zentralen Fläche sind wohnungsnaher Parkanlagen und Spielplätze zur Versorgung des geplanten Stadtquartiers vorgesehen. Zudem soll die Biotopverbundfunktion entlang der Bahntrasse gestärkt werden. An der Granitzstraße zwischen dem geplanten urbanen Wohnquartier und einem Fachmarktstandort ist ein Standort für eine 3-zügige Grundschule mit einer Grundstücksgröße von ca. 12.000 m² vorgesehen. Östlich der Prenzlauer Promenade werden Flächen für die Entwicklung eines Oberschulstandorts vorgehalten. Geplant sind zudem zwei Kita-Standorte zur Abdeckung der Bedarfe, die sich aus dem Wohnungsneubau ergeben.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Die Niederschlagsentwässerung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow erfolgt in Richtung Panke, es sind daher in den nachgeordneten Verfahren Einleitungsbeschränkungen zu erwarten. Somit müssen innovative Ansätze und nachhaltige technische Lösungen für das Gesamtwassermanagement erarbeitet werden. Im Allgemeinen sollen bei der Entwicklung des neuen

Stadtquartiers die neuen ökologischen Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/Bauvorhaben der SenStadt im Sinne eines ökologischen Gesamtkonzepts berücksichtigt werden. Durch die fach- und themenübergreifende Erarbeitung von ökologischen Gebäudekonzepten und ökologischen Gesamtkonzepten soll ein wesentlicher Beitrag für eine lebenswerte Stadt geleistet werden. Mit Belangen wie Artenschutz oder Vegetationsbestand ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie von artenschutzfachlichen Konzepten umzugehen. Mit den zuständigen Behörden werden bereits Maßnahmen zum Umgang mit geschützten Arten abgestimmt, insbesondere zur streng geschützten Kreuzkröte und zur Zauneidechse. Aufgrund der direkt angrenzenden Verkehrstrassen der Bahn, der Prenzlauer Promenade und der Granitzstraße muss für einen hohen Immissionschutz durch angemessene Schallschutzmaßnahmen gesorgt werden.

Weitere Informationen
zum NSQ Ehem. Rangier-
bahnhof Pankow:



[Link](#)





© Teleinternetcafé Architektur und Urbanismus und Treibhaus Landschaftsarchitektur

Ein neues gemischtes Quartier für das Zentrum von Tempelhof

NSQ Neue Mitte Tempelhof

Fakten

Flächengröße

Ca. 62 ha (10 ha Kernbereich)

Eigentumsverhältnisse

Überwiegend landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 500 WE

Baubeginn

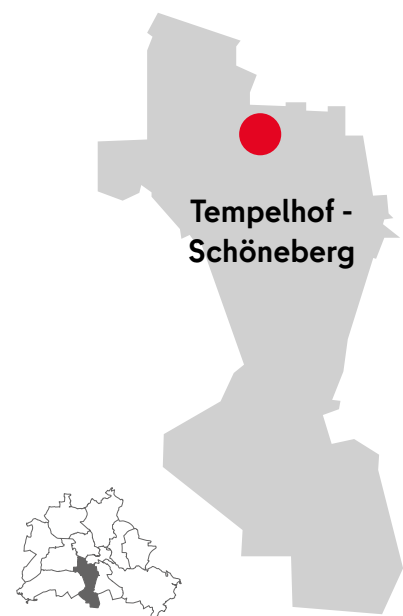
Vsl. ab 2028 in verschiedenen Bauphasen

Der Bereich rund um das Rathaus Tempelhof wird städtebaulich neu geordnet. Dadurch entsteht ein Quartier für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit rund 500 Wohneinheiten an der Götzstraße. Ein neues Kultur- und Bildungshaus sorgt mit der Rathaussanierung bzw. -erweiterung für die Aktivierung des Stadtteilzentrums.

Stadträumliche Einordnung

Das rund 62 Hektar große Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ (vormals Stadtumbau) liegt am Rand der Berliner Innenstadt, südlich der Ringbahn und unweit des Tempelhofer Feldes. Es erstreckt sich rund um das Rathaus Tempelhof vom Lehne- bzw. Alten Park westlich bis zur Götzstraße, östlich des Tempelhofer Damms. Der Bereich zeichnet sich durch seine besondere stadträumliche Lagegunst aus. Der Tempelhofer Damm hat die Funktion eines Stadtteilzentrums und dient der Versorgung mit lokalen Angeboten. Die vielfältigen Parks und Grünanlagen sowie der alte Dorfkern sind für diesen Bereich prägend. Für den zentralen Teil des Gebiets des neuen Stadtquartiers wird ein Bebauungsplanverfahren für die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau und wichtige öffentlichen Einrich-

tungen durchgeführt. Ein weiterer Bebauungsplan für den Neubau einer Polizeidienststelle als erster Baustein ist bereits festgesetzt.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird der Bedeutung eines funktionsstarken Zentrums für Tempelhof nicht mehr gerecht und soll belebt werden. Durch eine städtebauliche Neuordnung werden öffentliche Einrichtungen (Rathaus Tempelhof, Polizei, Stadtbad Tempelhof und Bezirkszentralbibliothek – neues Kultur- und Bildungshaus) an neuen Standorten errichtet und aktuellen Anforderungen angepasst. Auf frei werdenden Flächen entstehen geförderter Wohnungneubau, neue Plätze und ein öffentlicher Park.

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV ist die Entwicklung eines autoarmen Wohnquartiers mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel vorgesehen. Die Grün- und Freiräume sind ein wesentliches Merkmal der Neuen Mitte Tempelhof, die durch die Entwicklung künftig aufgewertet und erweitert werden. Insgesamt soll die Vernetzung innerhalb des Gebiets in Bezug auf Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr sowie Querungsmöglichkeiten des Tempelhofer Damms, der eine Barrierewirkung zwischen den östlich und westlich gelegenen Grünräumen darstellt, verbessert werden.

Wohnungspolitische Ziele

Basierend auf dem im Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens ausgewählten städtebaulichen Entwurf „Grüne Mitte Tempelhof“ werden auf den neu nutzbaren Flächen rund 500 neue Wohneinheiten realisiert. Hierbei handelt es sich um landeseigene Flächen, auf denen bezahlbare Wohnungen durch den Einsatz von sozialer Wohnraumförderung entstehen sollen. Um gemeinwohlorientierten Wohn-

raum zu schaffen, soll die Realisierung durch Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften erfolgen.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird einerseits das Rathaus saniert, andererseits werden die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad und Polizeigebäude an andere Standorte im Gebiet verlagert. Das Angebot an kulturellen Nutzungen wird erheblich erweitert. Durch das Zusammenspiel der öffentlichen Funktionen rund um einen neuen Stadtplatz am Tempelhofer Damm erhöht sich die Frequenz und das Stadtteilzentrum wird belebt. Die kompakte Blockrandbebauung des neuen Wohnquartiers fügt sich gut in die Umgebung ein und schafft Platz für einen neuen Park, der die bestehenden Grünräume ergänzt und verbindet.

Mit dem Wohnungsneubau sollen auch zusätzliche Angebote für die soziale Infrastruktur geschaffen werden. Neben der vorgesehenen Integration einer neuen Kita in den Wohnungsneubau wird Planungsrecht für die Erweiterung einer bestehenden Kita ermöglicht.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Die vorhandenen und künftigen Grünräume werden ökologisch aufgewertet, entsprechend den Denkmalschutzanforderungen saniert und für die Erholungsnutzung qualifiziert. Durch die Schaffung einer neuen

öffentlichen Parkanlage südlich des Wohnquartiers werden die Parks zu einem „Grünen Band“ quer über den Tempelhofer Damm entwickelt. Dabei wird die zentral liegende Kleingartenanlage in den Freiraumverbund integriert. Insgesamt werden hierdurch die Durchwegungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten im Gebiet gestärkt. Eine Vielzahl von Begrünungsmaßnahmen sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement fördert zudem eine klimaschonende und klimaangepasste Entwicklung des neuen Quartiers. Die Bebauung trägt auch zu einer verbesserten akustischen Qualität der Ruhe- und Erholungsräume zum Tempelhofer Damm hin bei. Gleichzeitig werden auch Maßnahmen für den Umgang mit dem Regenwasser und vollständigen Verbleib dessen innerhalb der bebauten Flächen getroffen.

Das vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erstellte integrierte Klimaschutzkonzept bildet den Rahmen für eine nachhaltige und klimaneutrale Wärmeversorgung von Wohnquartier und öffentlichen Gebäuden. Handlungsempfehlungen und Vorgaben, wie der Neubau möglichst klimaschonend erfolgen kann bzw. die Ausbildung eines klimaneutralen Stadtquartiers werden auf dieser Grundlage vertiefend erarbeitet.

Weitere Informationen
zum NSQ Neue Mitte Tempelhof:



Link



© thoma architekten

Ein Quartier mit Weitblick

NSQ Schöneberger Linse

Fakten

Flächengröße
Ca. 22 ha

Eigentumsverhältnisse
Privat, landeseigen

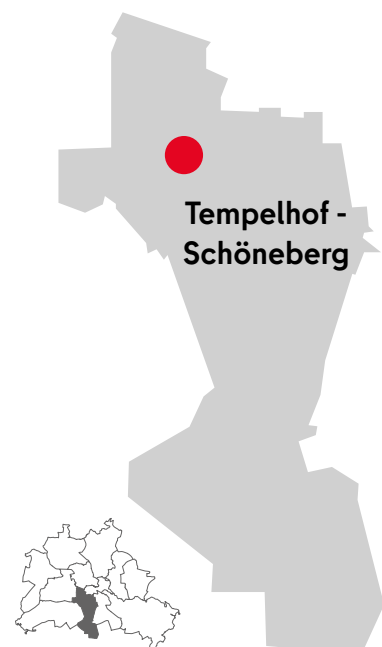
Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 1.900 WE

Baubeginn
Bereits erfolgt (2018)

Die Schöneberger Linse, das Gelände zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg, wird zu einem urbanen, vielfältig genutzten Stadtquartier mit ca. 1.900 Wohneinheiten entwickelt. Das Konzept reicht von Bauten für Büro- und Dienstleistung über Wohnungsbau bis hin zu sozialer Infrastruktur und Straßenbau.

Stadträumliche Einordnung

Das 22 Hektar große Gebiet befindet sich zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg und wird nordöstlich und südwestlich jeweils durch die Verkehrsstrassen der Ringbahn/Anhalter und Dresdener Bahn und des Sachsendamms städtebaulich als Quartier eingegrenzt. Es ist durch eine verkehrlich privilegierte Lage am Bahnknoten Südkreuz und die direkte Autobahnanbindung an den Stadtring A 100 und die A 103 gekennzeichnet. Bislang waren die Flächen im Gebiet durch eine ökonomisch weniger starke gewerbliche Nutzung geprägt. Eine koordinierte Umnutzung wird seit einigen Jahren durch Maßnahmen der Städtebauförderung begleitet.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Umnutzung der heterogenen Strukturen zu einem lebendigen städtischen Quartier mit einer klassischen Berliner Blockrandbebauung und einer Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Wohnfunktionen. Insgesamt besteht ein Wohnungspotenzial von ca. 1.900 Wohneinheiten. Davon befinden sich 140 Wohneinheiten im Bestand. Seit 2018 werden ca. 900 Wohneinheiten realisiert, weitere 340 Wohneinheiten sind seit 2020 im Bau oder bereits fertiggestellt. Darüber hinaus besteht ein weiteres Potenzial von ca. 560 Wohneinheiten. Kernstück des Umnutzungs-Konzepts ist der Ausbau der Ella-Barowsky-Straße (bis Februar 2021 unter dem Namen Tempelhofer Weg bekannt) zu einer als Allee angelegten fußgängerfreundlichen Stadtstraße mit angelaagerten Stadtplätzen. Darüber hinaus ist die Ergänzung des öffentlichen Wegenetzes durch blockinterne öffentlich nutzbare Räume vorgesehen. Städtebauliche Hochpunkte markieren die jeweiligen Eingänge an den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg.

Wohnungspolitische Ziele

Wohnungspolitische Ziele werden in den Bebauungsplanverfahren abgesichert und in den zahlreichen Wohnungsbauprojekten vor

Ort realisiert. Eine besondere Rolle kommt dem landeseigenen Baufeld zu. Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag realisiert dort ca. 200 Wohnungen. Weitere Grundstücke wurden per Konzeptverfahren an Baugruppen, soziale Träger und Genossenschaften vergeben. Neben dem Wohnungsbau privater Vorhabenträger und -trägerinnen wird dadurch ein Anteil an gemeinwohlorientiertem Wohnen im Quartier gewährleistet. Bei den Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung, sodass ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums abgesichert wird.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Zuge der Quartiersentwicklung wird die Teske-Grundschule reaktiviert und erweitert sowie durch Sport- und Spielflächen ergänzt. In zwei Bau-feldern wurden mit den Wohnungs-bauvorhaben Kindertagesstätten geplant (im städtebaulichen Vertrag gesichert). Ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert sind zudem Flächen für den Einzelhandel. Im landeseigenen Baufeld sind Flächen für öffentlichkeitswirksame Nutzungen und soziale Einrichtungen in den dem Platz zugewandten Erdgeschosszonen vorgesehen und über die Konzeptverfahren gesichert.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Die Klärung der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen und der immissionschutzrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgt bzw. erfolgte im Zuge der Bebauungsplanverfahren. Durch ein Energie- und Mobilitätskonzept sollen die Potenziale für eine baufeldübergreifende gemeinsame Energie-, Wärme- und ggf. auch Kälteerzeugung sowie neue Mobilitätsangebote im Quartier ermittelt werden. Für das Regenwassermanagement wurde für das gesamte Stadtquartier ein alle B-Planflächen umfassendes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet.



© roedig . schop architekten

Weitere Informationen
zum NSQ Schöneberger Linse:



Link



© Greenbox Landschaftsarchitekten Schäfer + Pieper PartG mbB

Nachhaltige Entwicklung mit großer Industriegeschichte

NSQ Siemensstadt Square

Fakten

Flächengröße
Ca. 76 ha

Eigentumsverhältnisse
Überwiegend privat
(hauptsächlich Siemens)

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 2.750 WE

Baubeginn
Vsl. 2024

In Berlin Spandau wird aus dem historischen Industriestandort der Firma Siemens ein neues Stadtquartier mit vielfältigen urbanen Nutzungen: die Siemensstadt Square. Das Quartier wird nachhaltig entwickelt und verfolgt innovative Ziele für neues Wohnen und Arbeiten im Berliner Nordwesten.

Stadträumliche Einordnung

Die Siemensstadt Square befindet sich heute in einem Schwerpunkttraum, der sich zwischen dem Flughafen Tegel und der Altstadt von Spandau aufspannt und in dem derzeit einige der größten städtebaulichen Investitionen in Berlin getätigt werden. Dazu gehören die Vollendung der Wasserstadt Spandau und die Umnutzung des Flughafens Tegel zur Urban Tech Republic sowie das Neue Gartenfeld als neues urbanes Quartier in unmittelbarer Nähe zur Siemensstadt Square. Stadträumlich ist das Umfeld der Siemensstadt Square durch Industrie- und Gewerbeflächen geprägt, die dort seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts maßgeblich durch Siemens initiiert worden sind, sowie durch bis in die 1930er Jahre realisierte Werks-siedlungen im Umfeld. Südlich des Geländes der Siemensstadt Square befindet sich das Wasserwerk Jungfernhede sowie das Kraftwerk Reuter im Südwesten.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Der derzeit noch mit einem Zaun abgegrenzte Produktionsstandort der Firma Siemens soll zukünftig mit der umgebenden Stadt vernetzt und für die Stadtgesellschaft zugänglich werden. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers der kurzen Wege, in dem gewohnt, geforscht und gearbeitet werden soll. Neben Büroarbeitsplätzen wird hier auch zukünftig Produktion stattfinden. Ebenfalls vorgesehen in der Programmierung des Quartiers sind soziale Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen. Der im Januar 2020 gekürte Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs wurde zu einem städtebaulichen Strukturkonzept weiterentwickelt. Das Plangebiet wird zentral über die Nonnendammallee als wichtige Ost-West-Verbindung zwischen Spandauer Altstadt und der Autobahn (A 100/A 111) erschlossen. Die Anbindung an das Radschnellwegenetz befindet sich in Vorbereitung. Das Gebiet ist mit zwei U-Bahnhöfen an die U-Bahnlinie U7 angeschlossen. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien der BVG auf den Straßen Nonnendammallee, Rohrdamm und Paulsternstraße. Bis Ende der 2020er Jahre ist zudem die Reaktivierung der seit 1980 stillliegenden S-Bahnstrecke (Siemensbahn) und ihrer Bahnhöfe beabsichtigt, durch die das neue Stadtquartier an den Hauptbahnhof und den Flughafen BER angeschlossen werden soll.

Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Stadtentwicklungsprojekt Siemensstadt Square soll der Bau von rund 2.750 Wohnungen ermöglicht werden. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig, das je nach Projektanforderungen in Teilbebauungsplänen umgesetzt wird. Siemens hat der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugestimmt. Dadurch wird das wohnungspolitische Ziel sichergestellt, dass auf 30 Prozent der Geschossfläche, die für Wohnen vorgesehen ist, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Das Land Berlin und der Vorhabenträger Siemens haben sich darauf verständigt, dass eine Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen in dem neuen Quartier untergebracht werden sollen. Dazu gehören eine 4-zügige Grundschule mit ca. 580 Plätzen sowie Kindertagesstätten mit rund 300 Plätzen. Zudem sind eine Jugendfreizeitstätte, ein Standort für den regionalen sozialpädagogischen Dienst des Jugendamtes, ein Senioren- und Seniorinnen-Club, eine öffentliche Stadtbibliothek sowie eine Galerie für Kunstausstellungen vorgesehen. Innerhalb des neuen Stadtquartiers

sollen neue hochwertige Grün- und Freiflächen geschaffen werden, die sich durch unterschiedliche Größe, Gestaltung, Nutzung und eine Abstufung in der Zuordnung (öffentlich, halböffentlich, privat) auszeichnen sollen.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Bereits in der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Aussagen zu ökologischen Zielen definiert, die in einem Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und Siemens bestätigt wurden. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Zielsetzungen durch entsprechende Festsetzungen und durch ergänzende Regelungen in den städtebaulichen Verträgen gesichert. Dies betrifft die Themen Wasser, Energie, Klima/Stadtklima und Materialverwendung. Siemens hat zudem zugesagt, das neue Quartier CO₂-neutral im Betrieb anzulegen.

Weitere Informationen
zum NSQ Siemensstadt Square:



Link





© GESOBAU AG/Thomas Bruns

Neues Wohnen rund ums Denkmal

NSQ Stadtgut Hellersdorf

Fakten

Flächengröße
Ca. 30 ha

Eigentumsverhältnisse
Größtenteils GESOBAU AG (landeseigen), Land Berlin

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 1.500 WE

Baubeginn
Größtenteils abgeschlossen

Nordwestlich des Zentrums „Helle Mitte“ entstehen 1.500 neue Wohnungen. Der historische Teil des Stadtgutes Hellersdorf bleibt dabei bewahrt. Die denkmalgeschützten Gebäude sollen künftig Platz für Gewerbe, Kultur und Gastronomie bieten und den attraktiven Mittelpunkt des Areals bilden.

Stadträumliche Einordnung

Das Areal des ehemaligen Rieselfeldgutes liegt im Norden des Bezirks Marzahn-Hellersdorf im Stadtteil Hellersdorf-Nord, unmittelbar nordwestlich des Zentrums „Helle Mitte“. In den 1980er Jahren wurde die Gutsanlage zusammen mit der Siedlung Alt-Hellersdorf durch die Großsiedlung mit rund 44.000 Wohnungen vollständig mit mehrgeschossigen Gebäuden umbaut und geriet in eine inselartige Lage. Bislang wurde zwischen umgebender Siedlung und Gut weder konzeptionell noch tatsächlich eine strukturelle oder funktionelle Verknüpfung hergestellt.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Die Struktur des Gutes Hellersdorf und das historisch gewachsene Ensemble prägen den städtebaulichen Charakter des Gebiets und tragen wesentlich zur Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit dem Ort bei. Für das Gut werden kleingewerbliche Nutzungen, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung angestrebt. Neben dem ehemaligen Gutshof soll ein öffentlicher Stadtplatz eine urbane, identitätsstiftende Nutzung erhalten und zu einem neuen Mittelpunkt des Quartiers werden. Auf den Gewerbeflächen wird der denkmalgeschützte Bestand saniert und durch einzelne Ergänzungsbauten erweitert.

Das Stadtquartier ist optimal sowohl an das bestehende ÖPNV-Netz als auch an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Im südlichen Teil des Quartiers wird eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Gut und der Kastanienallee hergestellt. Um die Attraktivität des Wohngebiets an der Kastanienallee zu erhöhen sowie große Bereiche vom Durchgangsverkehr freizuhalten, werden Teile der Straßenflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Vorhaben wird der Bau von ca. 1.500 Wohnungen ermöglicht. Durch die Bebauungspläne wird ein Anteil förderfähiger Wohnungen planungsrechtlich gesichert. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindun-

gen sind in städtebaulichen Verträgen mit der GESOBAU AG vereinbart. In die Wohnbebauung ist eine Unterkunft für geflüchtete Menschen integriert.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 eine Kindertagesstätte errichtet. Bereits vorhandene soziale Einrichtungen werden in das Quartier integriert. Eine bestehende Kiezsporthalle wird durch Vereine und die angrenzende Grundschule genutzt. Innerhalb der Großsiedlung dienen die Grünflächen des historischen Gutes als Verbindungselemente zum Landschaftsraum der Wuhle und zur Hönower Weiherkette. Dieses Grünpotenzial soll als prägendes Gestaltungselement erhalten werden. Eine übergeordnete grüne Durchwegung sichert die Erschließung der KGA „Althellersdorf“ in Nord-Süd-Richtung. Die vorhandenen Kleingartenanlagen werden erweitert. Als ein weiteres räumlich prägendes Element innerhalb des historischen Gutsensembles ist der öffentliche Stadtplatz vorgesehen.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Im nördlichen Teil des Quartiers wird eine zentrale öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Freiraumstruktur verbessern. Für ihre Anlage werden ehemals bebaute Flächen begrünt. Durch die Ausweisung einer

Grünfläche entlang des Beerenpflughgrabens werden Grün- und Freiflächen vernetzt und ein Grünzug ausgebildet. Gleiches gilt für die Kleingartenanlagen im Quartier. Aufgrund bereits bestehender Baurechte verursacht die Bebauung nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft. In den Baufeldern werden Anlagen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, wie z. B. Mulden und Rigolen, integriert.

Wo erforderlich, wurden die Wohngebäude entlang der bestehenden Straßen so angeordnet, dass trotz Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten und Freiräume entstehen.

In den im Süden des Quartiers vorgesehenen Gewerbegebieten werden nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit nicht beeinträchtigen, etwa kleinere Handwerksbetriebe oder Cafés.

Weitere Informationen
zum NSQ Stadtgut Hellersdorf



Links





© SenStadt/Dirk Laubner

Leben am grünen Stadtrand

NSQ Elisabeth-Aue

Fakten

Flächengröße
Ca. 73 ha

Eigentumsverhältnisse
Entwicklungsgesellschaft
Elisabeth-Aue GmbH

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Ca. 5.000 WE

Baubeginn
Vsl. 2026

Die Elisabeth-Aue liegt im Norden Berlins im Bezirk Pankow. Eingebettet in Grün- und Parkflächen sowie wohngebietsähnliche Siedlungs- und Gartenanlagen und mit direktem Straßenbahnanschluss soll hier auf landeseigenen Flächen ein lebenswertes, ökologisch nachhaltiges und durchmischtes neues Stadtquartier mit 5.000 Wohnungen entstehen.

Stadträumliche Einordnung

Das neue Stadtquartier Elisabeth-Aue befindet sich im Nordwesten des Bezirks Pankow, westlich angrenzend an das Wohngebiet Neu-Französisch-Buchholz aus den 1990er Jahren. Als Teil der Siedlungsachse westlich der Stettiner Bahn bildet die Elisabeth-Aue den Übergang vom vorstädtisch geprägten Französisch Buchholz hin zum offenen Landschaftsraum mit dem Dorf Blankenfelde sowie kleinen gärtnerischen und kleinsiedlungsstrukturellen Bereichen.

War dieser Raum fast ein Jahrhundert durch die Nutzung als Rieselfeld geprägt, hat er in direkter Nachbarschaft zu den Naherholungsgebieten Berliner Barnim und Tegeler Fließ in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich an Bedeutung gewonnen.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche der Elisabeth-Aue soll für dringend benötigten Wohnraum nutzbar gemacht werden. Dabei entsteht ein neues Stadtquartier mit eigener Identität, das zugleich strukturell in sein Umfeld eingebunden wird, um einen echten Mehrwert für den Bestand und die angrenzenden Ortsteile zu erzeugen.

Das neue Quartier soll neben bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen auch Raum für weitere Einrichtungen, wie Schulen und Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Büro- und Gewerberäume sowie kulturelle und weitere soziale Nutzungen, bieten. Durch die urbane Nutzungsmischung entsteht so ein Ort, an dem sowohl die Bedarfe der neuen Bewohnerschaft als auch der bestehenden Umgebung versorgt und sinnvoll ergänzt werden.

Unter Ausnutzung einer kompakten, urbanen Bebauungsstruktur soll der Flächenverbrauch so gering wie möglich bleiben. Dadurch können viele nutzbare Freiräume entstehen. Das Ergebnis ist eine Stadt der kurzen Wege, in der das tägliche Leben vorzugsweise zu Fuß oder mit dem Rad in attraktiven öffentlichen Straßen- und Grünräumen stattfindet.

Der Anteil an Autoverkehr im Quartier soll möglichst gering bleiben. So sind nicht alle zukünftigen Straßen und Wege durchgängig durch PKW befahrbar. Autos werden in Quartiersparkhäusern und Mobility Hubs mit Umsteigemöglichkeiten zu anderen Verkehrsträgern untergebracht. Der

Anschluss an den ÖPNV soll vor allem durch die Verlängerung von zwei Straßenbahnlinien auf die Elisabeth-Aue erfolgen. So wird der Umweltverbund gestärkt und die Anbindung sowohl für das neue Quartier als auch für das Umfeld deutlich verbessert.

Wohnungspolitische Ziele

Die Elisabeth-Aue stellt mit rund 73 Hektar Fläche in Landesbesitz ein äußerst wichtiges Potenzial zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dar. Der Großteil der mindestens 5.000 Wohnungen soll durch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften HOWOGE und GESOBAU realisiert werden. Derzeit wird geprüft, inwieweit weitere gemeinnützige Akteure wie Genossenschaften einbezogen werden können. Zudem entstehen dringend benötigte Unterkünfte für geflüchtete Menschen.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Es entstehen eine neue Grundschule sowie Kitas, die in das Quartier integriert werden. Die Bedarfe ergeben sich aus dem Wohnungsneubau. Die Möglichkeit zusätzlicher sozialer und kultureller Infrastruktur wird im weiteren Verfahren geprüft. Darüber hinaus besteht im Bezirk Pankow ein erhöhter Bedarf an Oberschulplätzen. Daher soll zeitnah der Bau einer Integrierten Sekundarschule (ISS) auf dem Areal realisiert werden.

Die Freiräume auf dem Areal und in der Umgebung werden besser vernetzt und nutzbar gemacht. Die Grünräume sollen durch attraktive

Gestaltung zum einen dem Aufenthalt und der Erholung dienen und erfüllen zum anderen in Form von grünen Achsen eine wichtige Verbindungsfunktion im Quartier und zu den angrenzenden Freiflächen.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden umfassend untersucht und in die Entwicklung eingebracht. Ein zeitgemäßer Umgang mit Regenwasser wird ebenso mit Konzepten und Maßnahmen hinterlegt wie eine nachhaltige Energieversorgung. Besonderes Augenmerk liegt bei der Elisabeth-Aue auf einer boden- und eingriffsschonenden Bebauung. Durch eine kompakte Bebauungsstruktur und eine platzsparende verkehrliche Infrastruktur kann erreicht werden, dass die Hälfte der gesamten Fläche von Bebauung und Versiegelung freigehalten wird und die verkehrliche Belastung möglichst gering bleibt. Zudem sollen nach Möglichkeit ökologisch nachhaltige Baustoffe verwendet werden. So soll im Sinne des Klimaschutzes sowohl im Bau als auch im Betrieb der CO₂-Ausstoß auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Weitere Informationen
zum NSQ Elisabeth-Aue:



Link



© David Chipperfield Architects

In die Höhe gebaut NSQ Georg-Knorr-Park

Fakten

Flächengröße

Ca. 11,2 ha

Eigentumsverhältnisse

privat

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 1.500 WE

Baubeginn

2024: 1. BA Gewerbehof mit Quartiersgarage sowie ab 2025/26 Bauabschnitte Wohnungsbau und soziale Infrastruktur

Das Neue Stadtquartier Georg-Knorr-Park liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, unmittelbar westlich des S-Bahnhofs Marzahn. Ein rudimentär genutztes Gewerbegebiet soll zu einem urbanen Quartier umgestaltet werden. Neben dem auf einer Teilfläche konzentrierten Gewerbe sollen etwa 1.500 Wohnungen mit den erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen. Das weitgehend autofreie Quartier setzt bewusst auf die exzellente ÖPNV-Anbindung mit S-Bahn, Straßenbahn und Bus.

Stadträumliche Einordnung

Das Gebiet liegt im Westen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, nördlich der Landsberger Allee und westlich der Märkischen Allee. Es grenzt westlich bzw. nordwestlich an ein Gewerbegebiet und nördlich an den Parkfriedhof Marzahn. Unmittelbar östlich liegt der S-Bahnhof Marzahn. Jenseits der S-Bahn- und Regionalbahn-Gleise befinden sich die Shopping Mall „Eastgate“ und die Marzahner Promenade. Südlich kreuzen sich die Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee (in West-Ost-Richtung) und Märkische Allee (in Nord-Süd-Richtung). Westlich des Plangebiets prägt die große denkmalgeschützte Gewerbehalle der Knorr-Bremse die Umgebung.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Der östliche Teil des Gewerbeparks mit geringer Nutzungsdichte und Gebäudeleerständen soll zu einem gemischt genutzten, urbanen Stadtquartier umstrukturiert werden. Durch Stapelung und Kompaktieren des Gewerbes in einem Gewerbehof können freigewordene Flächen für den Bau von ca. 1.500 dringend benötigten Wohnungen entwickelt werden. Der städtebauliche Entwurf ist im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens entstanden, den das renommierte Büro David Chipperfield Architects für sich entscheiden konnte. Das Bebauungskonzept sieht eine Struktur aus orthogonal angeordneten und miteinander verbundenen Wohnhöfen sowie drei Hochhäusern an den drei Eckpunkten des Quartiers vor. Es soll ein differenziertes Wohnungsangebot mit einem Schwerpunkt auf gemeinwohlorientierte Wohnungen entstehen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge komplettieren das Angebot und sollen zu einem sozial stabilen Wohnquartier beitragen. Das Projektgebiet ist Teil eines Denkmalschutzensembles. Eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange wird das Image des Quartiers positiv prägen. Das Mobilitätskonzept zielt auf ein weitgehend autofreies Quartier ab und fokussiert auf die Verkehrsträger des Umweltverbundes: die unmittelbare Anbindung an den S-Bahnhof Marzahn und perspektivisch ggf. an die Regionalbahn sowie nahegelegene Straßenbahnlinien und die bereits in Planung befindliche Verlängerung einer Buslinie bis an das Projektgebiet.

Wohnungspolitische Ziele

Insgesamt sollen etwa 1.500 Wohnungen entstehen, davon ca. 370 Studierendenwohnungen. Etwa 470 Wohneinheiten werden mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sein. Die unterschiedlichen Gebäudetypen der Hochhäuser und der Hofhäuser ermöglichen eine größere Vielfalt der Wohnungsgrundrisse und Wohnqualitäten, die eine sozial gemischte Bewohnerschaft ermöglichen. Es ist vorgesehen, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE die Wohnungen schlüsselfertig in ihren Bestand übernimmt. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Gewerbeflächen für Dienstleistungs-, Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel sowie Flächenangebote für Ateliers und kulturelle Nutzungen sollen einen breiten Nutzungsmix schaffen.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im großen Hof, der als Quartierszentrum und Kommunikationsort für die Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet wird, wird eine Kindertagesstätte mit ca. 150 Kitaplätzen gebaut. In einem Teil des denkmalgeschützten Garagenbogens soll eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen. Der durch das Vorhaben hervorgerufene Bedarf von ca. 150 Grundschulplätzen wird durch einen Neubau außerhalb des Plangebiets gedeckt. Ein Nachbarschaftszentrum und ein Bolzplatz werden den Bewohnerinnen und Bewohnern im Plangebiet zur Verfügung stehen. In Ergänzung zum großen Hof wird in den ruhigen Wohnhöfen die

Aufenthaltsqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner im Vordergrund stehen, mit differenzierten Spielplatzangeboten, die den Höfen eine jeweils eigene Identität verleihen.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Den Prinzipien der Nachhaltigkeit entspricht bereits der Grundansatz des Projekts: Eine überwiegend brachliegende Fläche wird revitalisiert und es wird eine deutlich höhere Nutzungsdichte erzielt. Durch das „Bauen in die Höhe“ wird gegenüber dem Ausgangszustand dennoch eine geringere Versiegelung erreicht und damit ein Beitrag zum Boden- und Grundwasserschutz geleistet. Von den über 350 Bäumen im Plangebiet werden deutlich über die Hälfte erhalten; für die zu fällenden Bäume sind Nachpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Im Norden des Plangebiets wird eine Biotopverbundfläche erhalten und aufgewertet. Im Süden wird ein Gehölzbestand insbesondere wegen seiner Wertigkeit für die Avifauna erhalten. Artenschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen betreffen neben den Vögeln vor allem die Fledermäuse und die Zauneidechsen. Für Letztere wird ein Ersatzhabitat außerhalb des Plangebiets geschaffen. Weitere Bausteine des Nachhaltigkeitskonzepts sind Photovoltaiknutzung auf den Dächern, Dachbegrünung, ein hoher Standard bei der Gebäudeenergieeffizienz und eine Fernwärmeversorgung über die nahegelegene Fernwärmetrasse.



© SenStadt/Dirk Laubner

Weitere Informationen
zum NSQ Georg-Knorr-Park:



Link



© SenStadt

Eine Baumschule mit Tradition als Namensgeber NSQ Dreieck Späthsfelde

Fakten

Flächengröße
Ca. 100 ha

Eigentumsverhältnisse
Privat, landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)
Mind. 2.000 WE

Baubeginn
Vsl. 2031

Das „Dreieck Späthsfelde“ liegt im Südostraum Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick. Großräumig gehört das Gebiet zum Übergangsraum zwischen der gemischt und dicht genutzten Innenstadttrandzone und dem stärker landschaftlich geprägten Stadtrandbereich im Südosten. Aufgrund seiner Lage zwischen Innenstadt und dem Flughafen BER besteht hier Potenzial für die Realisierung eines gemeinwohlorientierten Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie verschiedenen Grün- und Freiräumen.

Stadträumliche Einordnung

Das Gebiet Dreieck Späthsfelde befindet sich in den Ortsteilen Baumschulenweg und Johannisthal und liegt an der A 113 zwischen Innenstadt und dem 2020 eröffneten Flughafen BER. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt rd. 8 km. Der Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort „Johannisthal/Adlershof“ ist rd. 5 km entfernt. Zum Flughafen BER sind es rd. 10 km. Die Nutzungsstruktur des Gebiets ist insbesondere bestimmt durch ausgehende, inzwischen überwiegend aufgelassene Baumschulflächen, durch langjährige Kleingartennutzungen sowie durch einzelne Wohnbauflächen mit geringer Bebauungsdichte. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind überwiegend gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Einen wich-

tigen Identifikationspunkt im Gebiet stellen die Späth'schen Baumschulen dar, die 2020 ihr 300-jähriges Bestehen feierten.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Städtebaulich ist das „Dreieck Späthsfelde“ durch die ehemalige Grenzlage, die bestehenden Barrieren, aber auch durch die kleingärtnerischen Nutzungen isoliert geblieben. Es gibt keinen U- und S-Bahn-Anschluss im Gebiet und die staugeprägte Späthstraße wird den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Mobilität, u. a. wegen fehlender Rad- und Gehwege, nicht gerecht. Es fehlen auch Gemeinbedarfsflächen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsstandorte. Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die Einbindung des Gebiets in den West-Ost-Gewerbegürtel ein wesentliches Ziel der künftigen Entwicklung. Die Sicherung der verkehrlichen Einbindung ist dabei eine wichtige Voraussetzung für eine Entwicklung des „Dreiecks Späthsfelde“.

Wohnungspolitische Ziele

Erste Überlegungen ergaben, dass im Bereich „Dreieck Späthsfelde“ die Möglichkeit zur Schaffung von mindestens 2.000 Wohneinheiten besteht. Im Sinne einer Flächeneffizienz wird geprüft, ob diese Anzahl auch höher liegen kann. Bisher existieren im Gebiet nur einzelne Flächen mit Wohnnutzungen. So befindet sich westlich der Chris-Gueffroy-Allee die Siedlung 10 mit ca. 50 Wohngrundstücken. Diese und auch die identitätsstiftende Funktion der in Teilen denkmalgeschützten Späth'schen Baumschulen gilt es bei einer möglichen Entwicklung zu integrieren.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Das Gebiet ist Teil von dem sich im Bogen erstreckenden Landschaftsraum Treptower Park – Plänterwald – Königsheide – Dreieck Späthsfelde – Teltowkanal. Die angrenzenden Flächen werden insbesondere im Norden, Osten und Westen von öffentlichen Grünflächen, Naherholungsräumen und Wasserläufen mit hohem Verbindungs- und Vernetzungspotenzial geprägt. Prägende Gestaltelemente sind diverse Baumreihen wie z. B. die Jubiläumsallee auf dem Gelände der Späth'schen Baumschulen. Im Gebiet existieren derzeit weder Kitas noch Grundschulen noch eine Nahversorgung. Es soll daher betrachtet werden, wie eine Grundausstattung mit sozialer Infrastruktur, Nahversorgungseinrichtungen sowie erholungswirksamen, wohnungsbezogenen Grün- und Freiräumen geschaffen werden kann.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen soll erörtert werden, unter welchen Rahmenbedingungen im Dreieck Späthsfelde ein innovatives Zukunftsquartier entstehen kann, bei dem Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ebenso Berücksichtigung finden wie eine klimaneutrale Energieversorgung und der Einsatz von klimagerechten und nachwachsenden Baustoffen bei der Errichtung der künftigen Gebäude. Arboretum und Rosarium sowie der historische Stammsitz der Baumschule

Späth (siehe Foto) sind neben der identitätsstiftenden Funktion und der universitären Arbeit auch aufgrund ihres kulturellen und ökologischen Werts ein wichtiges Element der künftigen Entwicklung. Für eine am Ziel der Klimaneutralität ausgerichtete Gebietsentwicklung sollen konzeptionelle Grundlagen entwickelt werden. Bei den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine frühzeitige Suche und Sicherung erforderlicher Kompensationsflächen essentiell.

Weitere Informationen
zum NSQ Dreieck Späthsfelde:



Link





© BA Pankow

Naturnahes Wohnen am Landschaftsschutzgebiet NSQ Alte Schäferei

Fakten

Flächengröße

Ca. 53 ha
(Teilgebiet 1: 28,6 ha;
TG 2: 11,6 ha; TG 3: 4,3 ha;
TG 4: 5,7 ha; TG 5: 2,9 ha)

Eigentumsverhältnisse

Privat, Joint Ventures
privat-landeseigen

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 3.900 WE (Teilgebiet 1:
2000 WE; TG 2: 700 WE;
TG 3: 350 WE; TG 4: 450 WE; TG
5: 400 WE)

Baubeginn

Vsl. 2027 (1. Bauabschnitt)

Am 28. Februar 2023 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin mit dem Rahmenplan „Alte Schäferei“ ein nachhaltiges Grundgerüst aus Städtebau, Verkehrs- und Freiraumplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Französisch Buchholz beschlossen. Die Wohnbaupotenziale befinden sich in einem komplexen stadtplanerischen Entwicklungskontext. Südlich, in unmittelbarer Nähe, befindet sich das Ortszentrum Französisch Buchholz mit dem historischen Dorfkern und nördlich existieren bereits umfangreiche Gewerbeflächen. Hier wird auch eines der größten Gewerbegebiete Berlins, „Buchholz Nord“, geplant.

Stadträumliche Einordnung

Das Quartier befindet sich im Bezirk Pankow, Französisch Buchholz. Die Entfernung zur nordöstlichen Stadt- und Landesgrenze bzw. den Brandenburger Umlandgemeinden beträgt ca. 1-2 km. Der nördliche Bereich von Französisch Buchholz gehört zur neuen Siedlungsachse Richtung Wandlitz des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR). Im Westen angrenzend befinden sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde und weitere Naturschutzgebiete. Nordöstlich verläuft die Bundesautobahn A 114 und die S-Bahntrasse (Linie S8).



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Das Areal ist aus verkehrlicher Sicht neu zu planen, da es bislang nur unzureichend erschlossen und als autoarmes Quartier geplant ist. Ein attraktiver öffentlicher Personennahverkehr ist ein wichtiger Baustein. An der Bucher Straße und an der Schönerlinder Straße ist die Ergänzung von zwei S-Bahn-Haltepunkten vorgesehen. Es soll ein lebendiges Quartier mit großen Freiräumen, mit belebten Erdgeschosszonen für Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie an zentralen Plätzen und Straßen mit einem harmonischen Übergang zur Bebauung in der Nachbarschaft entstehen.

Wohnungspolitische Ziele

Die vorrangig zu entwickelnde Kernfläche „Alte Schäferei“ liegt nördlich des Ortskerns Französisch-Buchholz, westlich der Schönerlinder Straße, nordöstlich der Hans-Schumacher-Straße und südlich der A 114. Im Rahmenplan wurden für die Kernfläche

(Teilgebiet 1) „Alte Schäferei“ Wohnbaupotenziale von 2.000 und für die Randbereiche von 1.900 WE ermittelt. Es wird eine bauliche Grundstücksausnutzung angestrebt, die die Inanspruchnahme neuer Grün- und Freiflächen für eine bauliche Nutzung und neue Flächenversiegelungen minimiert. Das neue Stadtquartier soll flächensparend, ökologisch, städtebaulich attraktiv und in angemessener Dichte realisiert werden.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Durch eine neue Schule, neue Kitas und großzügige Spielflächen soll der wachsende Bedarf an sozialer Infrastruktur und das Defizit der umliegenden Bereiche gedeckt werden. Die Quartiersmitten wurden direkt mit zentralen Grünzügen verknüpft. Die großzügigen Freiräume bieten Platz für unterschiedliche Nutzungsarten, u. a. für öffentliche Grünflächen, Biotopverbundflächen oder naturnahes Grün. Die Freiflächenplanung berücksichtigt und schützt vorhandene erhaltenswerte ökologische Strukturen, wie wertvolle Altbaumreihen.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Durch Begrünung von Dächern und Fassaden sollen der Lebensraum für Vögel und Insekten geschützt und in Gräben die Niederschläge gesammelt werden, sodass ein nachhaltiges und klimaresilientes Quartier entsteht. In der Rahmenplanung wurde eine vorläufige landschaftsplanerische Einschätzung des Eingriffs und Ausgleichs vorgenommen.

Weitere Informationen zum NSQ Alte Schäferei:



[Link](#)



© BA Pankow



© SenStadt/Dirk Laubner

Drei Standorte gut und behutsam vernetzt

NSQ Projektverbund Karow Süd

Fakten

Flächengröße

Ca. 100 ha

Teilgebiet Karow Süd am Karower Kreuz ca. 28 ha; Teilgebiet An der Laake ca. 18 ha; Teilgebiet Am Teichberg ca. 53 ha

Eigentumsverhältnisse

Landeseigen, privat

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Bis zu 5.000 WE

Baubeginn

Sukzessive Quartiersentwicklung, erste Bauabschnitte in Teilgebieten vsl. ab 2026

Im Süden des Ortsteils Karow im Bezirk Pankow sollen an drei Standorten auf ca. 100 Hektar Gesamtfläche neue nutzungs-gemischte Stadtquartiere mit bis zu 5.000 Wohneinheiten entstehen, die vielfältigen Wohnraum, Kitas und Schulen sowie attraktive öffentliche Räume und Grünflächen im Umfeld eines bestehenden und zukünftiger S-Bahnhöfe bieten.

Stadträumliche Einordnung

Der Ortsteil Karow wird im Norden durch die Autobahn BAB 10 (Berliner Ring), im Süden durch die Bahntrassen des Berliner Außenrings, im Westen durch den Grünzug entlang der Panke sowie im Osten durch den offenen Landschaftsraum des Landes Brandenburg begrenzt. Das Karower Ortsbild wird insbesondere durch das denkmalgeschützte Straßendorf Alt-Karow geprägt. Die drei Wohnbaupotenzialflächen Karow Süd, An der Laake und Am Teichberg befinden sich auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Karower Süden und Südosten, die von Einfamilienhausgebieten umgeben sind.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Im Karower Süden sollen auf den drei Teilflächen nachhaltige und mit dem Umfeld gut vernetzte Quartiere entstehen, die sowohl den dringend benötigten Wohnraum inklusive Grünflächen der wachsenden Stadt Berlin decken, als auch die soziale Infrastruktur mit Kitas und Schulen für die neue und bestehende Bewohnerschaft bereitstellen. Besonderes Augenmerk liegt auf der ortsverträglichen Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen dem neuen - verdichteten - Wohnungsneubau und der bestehenden Einfamilienhausbebauung. Die im Infrastrukturprojekt i2030 der Länder Berlin und Brandenburg verankerten Maßnahmen des Schienenverkehrs, Neubau der S-Bahn-Station Sellheimbrücke sowie des Turmbahnhofs Karower Kreuz, werden die Anbindung Karows an den ÖPNV zukünftig verbessern. Hiervon werden vor allem die beiden Teilgebiete Karow Süd am Karower Kreuz und An der Laake profitieren. Das Teilgebiet Am Teichberg wird durch eine geplante Busverbindung mit den bestehenden und zukünftigen S-Bahnhöfen verknüpft. Im Planungsverfahren ist hier die Verbindungsstraße von Alt-Karow bzw. Karow-Nord an die B2 in Malchow, die voraussichtlich 2028 ans Netz gehen soll.

Wohnungspolitische Ziele

Bereits in den 1990er Jahren gab es Überlegungen zur Entwicklung der drei Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Durch die in den letzten Jahren entstandene Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind die drei Flächenpotenziale wieder in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt. Auf Grundlage erster städtebaulicher Testentwürfe in der bezirklichen Rahmenplanung sowie einer weiterführenden städtebaulichen Studie wird ein Wohnungsneubaupotenzial von bis zu 5.000 WE auf den drei Teilflächen geschätzt. Etwa 60 Prozent werden auf Flächen der landeseigenen Wohnungsbaunternehmen errichtet.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Mit den neuen Quartieren entstehen auch die erforderlichen sozialen Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten. Darüber hinaus werden zur Deckung der bereits bestehenden und durch den Neubau ausgelösten Bedarfe an Schulplätzen eine Gemeinschaftsschule im Teilgebiet Karow Süd sowie eine Grundschule Am Teichberg vorgesehen. In den neuen Quartiersmitten sind weitere Angebote für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen sowie attraktive Quartiersplätze und wohnungsnahen Grünflächen vorgesehen, die der Erholung und Freizeit dienen.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Durch eine überwiegend verdichtete Bauweise mit effizienter Erschließung soll die Versiegelung reduziert werden. Die prägenden „blau-grünen“ Strukturen in den drei Gebieten, die Gräben und Bäche, gesetzlich geschützte Biotope, Waldflächen und Baumreihen, sollen erhalten und ökologisch aufgewertet bzw. weiterentwickelt werden. Soweit wie möglich sollen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb der Teilgebiete umgesetzt werden. Im Sinne der „Schwammstadt“ soll das Regenwasser vor Ort versickern und verdunsten.

Weitere Informationen
zum NSQ Projektverbund
Karow Süd:



[Link](#)



© plus4930 Architektur & Lohregel
Landschaft im Auftrag der GESOBAU AG

Früher Krankenhaus, bald gemischtes Wohnquartier im Grünen NSQ Ehem. Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik

Fakten

Flächengröße

Gesamtareal: rd. 46 ha, davon ca. 7 ha Bauflächen für den Wohnungsbau, weitere (Bau-)Flächenpotenziale für die Unterbringung von Geflüchteten und soziale Infrastruktur

Eigentumsverhältnisse

Privat (ehemaliges Klinikgelände), Land Berlin (Krankenhaus des Maßregelvollzuges - KMV)

Anzahl Wohneinheiten (WE)

Ca. 600 WE sowie weitere Flächenpotenziale für Seniorenpflege, Ankunftszentrum für Geflüchtete und weitere öffentliche Nutzungen im Bereich der historischen Klinikbebauung

Baubeginn

Vsl. 2024 (1. Bauabschnitt)

Das Areal der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik (KBon) liegt mitten im Bezirk Reinickendorf im Ortsteil Wittenau, unweit des Reinickendorfer Rathauses. Auf einer Gesamtfläche von rund 46 Hektar soll auf dem ehemaligen streng isolierten Klinikgelände - auf dem heute noch das Berliner Krankenhaus des Maßregelvollzuges (KMV) seinen Standort hat - ein lebendiges, städtebaulich attraktives, nachhaltiges und sozial durchmischtes Quartier entwickelt werden, das u. a. Raum für rund 600 neue Wohnungen bietet.

Stadträumliche Einordnung

Das dreieckig geschnittene Areal der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik liegt mitten im Ortsteil Wittenau, südlich des Rathauses von Reinickendorf und wird nach Osten von der Rathauspromenade/Oranienburger Straße, im Süden von der S-Bahn und nach Westen vom Olbendorfer Weg begrenzt. Das gesamte Gelände war zur Zeit seiner Nutzung als Nervenlinik eine abgesicherte, für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt zugängliche Fläche mitten in Wittenau. Die historische Krankenhausbebauung liegt vorrangig in der nördlichen Hälfte des Geländes, im Süden - der Basis des Geländedreiecks - schließt eine ehemalige Parkanlage mit auf-

gelassenem Anstaltsfriedhof, heute ein wertvolles Waldgebiet, das Gelände zur S-Bahn ab.



Städtebauliche Ziele und verkehrliche Erschließung

Das rd. 46 Hektar große Gelände der KBoN im Bezirk Reinickendorf befindet sich im Eigentum der Vivantes GmbH und soll aufgrund der Aufgabe der Krankenhausnutzung und als nicht mehr betriebsnotwendige Liegenschaft von der Vivantes GmbH veräußert werden. Auf einer westlichen Teilfläche mit einer Größe von rd. 7 Hektar soll durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG ein Stadtquartier mit rd. 600 Wohneinheiten errichtet werden. Die verbleibenden Flächen werden durch das Land Berlin und die Berliner Bodenfonds GmbH angekauft. Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung (S- und U-Bahn, Bus in unmittelbarer Nachbarschaft) wird das Wohnungsbauvorhaben weitgehend autofrei gestaltet.

Wohnungspolitische Ziele

Es ist nach längeren Verhandlungen gelungen, den Standort für das Land Berlin anzukaufen und damit die Grundvoraussetzung für die Planung und Realisierung eines gemischten Wohnquartiers mit leistbaren Mieten durch die GESOBAU zu schaffen. Neben den geplanten rd. 600 WE wird auf dem weitläufigen Gelände weiterhin das Krankenhaus des Maßregelvollzuges Bestand haben, das neue Berliner Ankunftszentrum für

Geflüchtete gestärkt, Unterkunftsmöglichkeiten für Geflüchtete in z. T. leerstehenden Gebäuden eingerichtet und Bedarfe der sozialen Infrastruktur abgedeckt werden. Zusätzlich wird durch die Vivantes GmbH ein (Senioren-)Pflegeheim geplant. Dies alles sind Einrichtungen und Nutzungen, die in Berlin dringend gebraucht werden und auf die viele Berlinerinnen und Berliner warten. Das Wohnbauvorhaben kann auf Basis des Baunutzungsplans (Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet) realisiert werden. Ein Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Soziale Infrastruktur und Grünräume

Die Öffnung und Nutzung des ehemals isolierten Areals für die Öffentlichkeit, die vorhandenen Raum- und Flächenpotenziale, die historische Krankenhausbebauung und die wertvollen Freiräume und Waldflächen beinhalten einmalige Chancen für die Integration des Standorts in sein Umfeld und die städtebauliche Aufwertung des gesamten Ortsteils Wittenau. Neben dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der historischen Krankenhausanlage verfügt das Gelände über einen großen und sehr wertigen Altbaumbestand, der in die Gesamtentwicklung eingebunden, entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Ökologische Ziele und Qualitäten

Das geplante neue Wohnquartier der GESOBAU wird dabei vorrangig im Bereich von aktuell noch bebauten und versiegelten Flächen erfolgen. Die unstreitig zusätzlich zu fällenden Bäume werden durch Neupflanzungen ausgeglichen, weitere Flächenversiegelungen sind nicht vermeidbar, müssen aber minimiert werden. Dabei sind natürlich die Auswirkungen des Klimawandels und die vielfältigen Anforderungen des Natur- und Artenschutzes zu beachten. Die heute weitgehend überformte Parkanlage und der ehemalige Friedhof der ehemaligen Nervenlinik soll in seinen Grundstrukturen wieder erkennbar und erlebbar werden, auch das historische Entwässerungssystem soll mit dem noch erkennbaren Koldischeich im Rahmen der Gesamtentwicklung wieder in Wert gesetzt werden.

Weitere Informationen
zum NSQ (ehemalige) Karl-
Bonhoeffer-Nervenlinik (KBoN):



Link