



NEUES STADTQUARTIER ELISABETH-AUE

Dokumentation zum Wettbewerbs-
und Werkstattverfahren 2025/2026

Entwicklungs-
gesellschaft
Elisabeth-Aue

**EUER ZUHAUSE.
UNSER AUFTRAG.**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



INHALTSVERZEICHNIS

Vorworte	04
----------------	----

01 Einführung

Anlass der Entwicklung	10
Zielsetzung der Entwicklung	16

02 Städtebauliches Qualifizierungsverfahren und Beteiligung

Wettbewerbs- und Werkstattverfahren	22
Beteiligungsformate im Überblick	26

03 Die vier finalen Entwürfe des Wettbewerbs im Rathaus-Center Pankow

Siegerentwurf	36
Zweitplatzierte Entwürfe	48

04 Ausblick

Wie geht es weiter	56
--------------------------	----

05 Verzeichnisse

Glossar.....	60
Abbildungsverzeichnis	64
Impressum.....	66

VORWORTE

Senator Christian Gaebler: Mit dem Abschluss des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens ist ein wichtiger Meilenstein für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue erreicht. Die vorliegende Dokumentation zeigt, wie durch Wettbewerb, Werkstattverfahren, fachlichen Dialog und die Beteiligung der Öffentlichkeit eine qualitätsvolle Grundlage für die weitere Planung entstanden ist.



Abb. 1: Christian Gaebler,
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Die Entwicklung neuer Stadtquartiere gehört zu den zentralen Aufgaben einer wachsenden Stadt. Dabei geht es darum, dringend benötigten Wohnraum mit lebenswerten Nachbarschaften, hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität, vielfältigen Nutzungen und sozialer Infrastruktur zu verbinden. Mit dem Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue entsteht im Berliner Norden ein Ort, der diesem Anspruch folgt und die landschaftlichen Qualitäten seines Umfeldes berücksichtigt.

Das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren hat hierfür eine tragfähige Grundlage geschaffen. Zwölf interdisziplinäre Planungsteams entwickelten Zukunftsbilder für die Elisabeth-Aue. Vier Entwürfe wurden für Phase zwei ausgewählt und in einer kooperativen Werkstatt weiterqualifiziert. Ziel war es, die Stärken der Konzepte weiterzuentwickeln und fachliche und gesellschaftliche Perspektiven einzubeziehen.

Wesentlicher Bestandteil war die frühzeitige und kontinuierliche Beteiligung der Öffentlichkeit. Bürgerinnen und Bürger wurden zum Start des Wettbewerbs über die Planungen informiert und konnten im weiteren Verlauf die Entwürfe kennenlernen, Fragen stellen und Anregungen einbringen. Die Offene Werkstatt bot Raum für den direkten Austausch zwischen Öffentlichkeit, Planungsteams und Fachverwaltung. Die Beiträge lieferten wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung der Entwürfe und bereicherten den Planungsprozess.

Mit der Entscheidung der Jury liegt ein überzeugender Siegerentwurf vor. Er verbindet dringend benötigten Wohnraum mit großzügigen Freiräumen, einer sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie einer behutsamen Einbindung in den Landschaftsraum und bildet die qualitätsvolle Grundlage für ein lebendiges und zukunftsfähiges Stadtquartier.

Mein Dank gilt allen, die das Verfahren engagiert begleitet haben: den Planungsteams, dem Preisgericht und den Sachverständigen, der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue, den beteiligten Verwaltungen sowie dem Bezirksamt Pankow. Besonders danke ich den Bürgerinnen und Bürgern für ihr Interesse, ihre konstruktive Kritik und ihre Anregungen, die die Qualität der Planung gestärkt haben.

Die Dokumentation macht den Weg von den ersten Entwurfsideen bis zum Abschluss des Werkstattverfahrens nachvollziehbar und zeigt: Gute Stadtentwicklung entsteht im Dialog. Die kommenden Planungsschritte werden transparent und von Beteiligungsformaten begleitet.

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Christian Gaebler

Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler: Der Siegerentwurf des Wettbewerbs und Werkstattverfahrens bietet eine herausragende städtebauliche Qualität. Die Elisabeth-Aue wird dadurch zu einem lebendigen Stadtquartier mit eigener Identität, das sich in die bestehende Stadtlandschaft einfügt und die Lebensqualität im Norden unseres Bezirks maßgeblich verbessert.

Der Bezirk Pankow wird sich in den nächsten 15 Jahren stark verändern. Denn unser Bezirk verfügt über das Potential freier, landeseigener Flächen, die wir in Berlin dringend für den Wohnungsbau benötigen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag für bezahlbares Wohnen in der gesamten Stadt.

In Pankow sind insgesamt sieben neue große Stadtquartiere in Planung. Das ist Herausforderung und Chance zugleich. Die Elisabeth-Aue wird mit ihren 5.000 neuen Wohnungen ein Zuhause für ca. 10.000 Menschen bieten. Der Anspruch war von Beginn an, einen lebendigen, lebenswerten, einen – auch trotz der Randlage in der Stadt – urbanen Stadtteil zu schaffen. Zugleich sollte der Klimawandel durch das Schwammstadtprinzip und damit einem hohen Grünanteil starke Berücksichtigung finden. Klimaschutz und Artenschutz sind wesentliche Elemente der Konzeption.

Der Siegerentwurf der Büros Hosoya Schaefer Architects und AgenceTer Landschaftsarchitekten hat diese komplexe Aufgabe auf eine herausragende Weise gelöst. Mit der städtebaulichen Grundstruktur und den grünen Landschaftsbändern gelingt es dem Planungsteam überzeugend, Anschlüsse an die umgebenden Landschafts- und Stadträume zu schaffen.

Zwischen Französisch Buchholz, Blankenfelde und Niederschönhausen entsteht damit ein Stück neue Stadt, die auch für die Ortsteile einen Mehrwert bietet. Zugleich bedeutet das Weiterbauen der Stadt für die Menschen vor Ort eine erhebliche Verbesserung der Infrastruktur. Neben einer leistungsfähigen Straßenbahnbindung, die mit der S-Bahn verknüpft wird, verbessert sich die Schulplatzsituation erheblich. Die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzt:innen werden kürzer und starke Defizite bei der Versorgung durch öffentliche Infrastruktur können geschlossen werden.



Abb. 2: Cornelius Bechtler,
Bezirksstadtrat des Berliner Bezirks Pankow

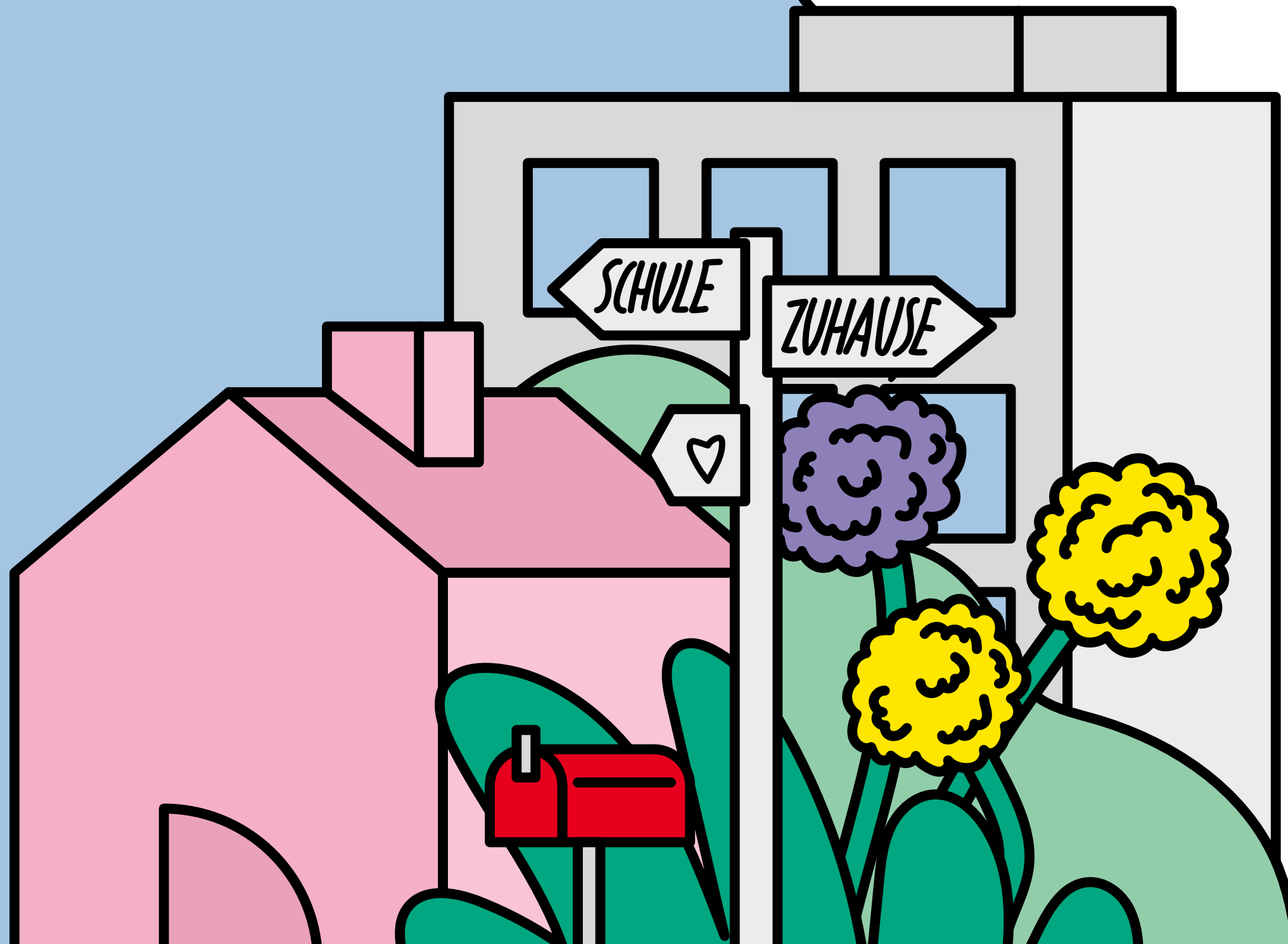
Das zweistufige Verfahren aus Wettbewerb und Werkstattverfahren hat ein Ergebnis gebracht, das über Berlin hinaus Beachtung finden wird. Zu der Entscheidung, ein aufwendiges Werkstattverfahren durchzuführen, möchte ich der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue daher ausdrücklich danken. Diese Investition hat sich gelohnt, weil der Prozess viele wichtige Eckpfeiler für die weitere Planung festgesetzt hat. Das Verfahren hat damit ein handfestes Leitbild für die Entwicklung eines lebenswerten Quartiers im Berliner Norden geschaffen, das die Lebensqualität in und um die Elisabeth-Aue langfristig erhöhen wird.

Bezirksstadtrat des Berliner Bezirks Pankow
Cornelius Bechtler



Abb. 3: Luftbild der Elisabeth-Aue und ihrer Umgebung

01 EINFÜHRUNG



1.1. ANLASS DER ENTWICKLUNG

Berlin braucht dringend neuen Wohnraum. Das Land Berlin plant auf dem landeseigenen Standort Elisabeth-Aue in Pankow ein neues, gemischt genutztes Stadtquartier. Rund 5.000 Wohnungen, eine starke soziale Infrastruktur und ein hoher Anteil unversiegelter Flächen sollen bezahlbares Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung vereinen.

Berlin gehört zu den wachsenden Metropolen Deutschlands und steht gleichzeitig vor einem anhaltenden Wohnungsmangel. Besonders deutlich zeigt sich diese Entwicklung im Bezirk Pankow, der zu den Bezirken mit dem höchsten prognostizierten Bevölkerungszuwachs zählt. Zwischen 2013 und 2023 stieg die Einwohnerzahl um 11 %, während der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum lediglich um 8 % zunahm¹. Die daraus resultierende Angebotslücke erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt und macht die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen zu einer zentralen Herausforderung der Berliner Stadtentwicklung.

Laut Bevölkerungsprognosen werden bis 2040 etwa 222.000 neue Wohnungen benötigt; zusätzlich sind Potentialflächen für 50.000 weitere Wohnungen planerisch vorzubereiten, um auf plötzliche Zuwanderung durch weltpolitische Ereignisse reagieren zu können². Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung neuer Stadtquartiere eine wichtige Rolle für die langfristige Wohnraumversorgung der Stadt zu.

Die Elisabeth-Aue ist eine dieser Entwicklungsflächen. Ihre städtebauliche Entwicklung wird bereits seit den 1990er Jahren betrachtet und ist im Flächennutzungsplan des Landes Berlin als Wohnbaufläche vorgesehen. Das Areal wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, einem Tochterunternehmen der beiden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften GESOBAU und HOWOGE. Die vorhandene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Verfügbarkeit einer größeren zusammenhängenden Fläche schaffen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers.

Der Berliner Koalitionsvertrag 2023 bis 2026 benennt die Elisabeth-Aue als eines der Vorhaben zur Erweiterung des Wohnungsangebots in der Hauptstadt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit rund 5.000

Wohneinheiten sowie ergänzenden Flächen für Arbeiten, Einzelhandel, Bildung, Kultur, Gesundheit und soziale Infrastruktur. Ein erheblicher Anteil der Wohnungen soll im geförderten Segment entstehen. Da mehr als die Hälfte der Berliner Bevölkerung grundsätzlich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) hat, leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum³.

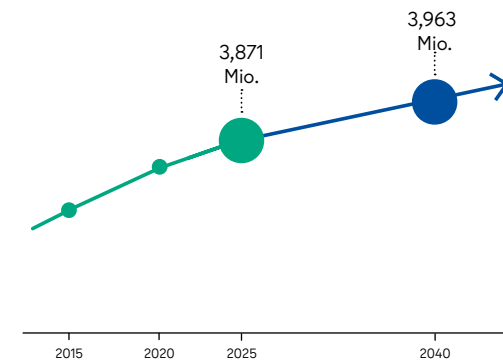
Zur geplanten sozialen Infrastruktur zählen unter anderem eine Grundschule, eine Integrierte Sekundarschule mit Großspielfeld, mehrere Kindertagesstätten sowie Sport-, Freizeit- und Nahversorgungsangebote. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich auf den Bereich südlich des Grabens 5, während die nördlich angrenzenden Flächen als Freiraum erhalten und landschaftlich aufgewertet werden. Rund 50 % der Gesamtfläche sollen unversiegelt bleiben. Die vorgesehene Verlängerung der Straßenbahnlinien M1 und 50 dient der Anbindung des Quartiers an die umliegenden Stadtteile und das Berliner Stadtzentrum.

Das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue soll damit ein nicht nur in sich funktionierendes Gefüge werden, sondern einen Beitrag zur Wohnraumversorgung ganz Berlins und Lebensqualität für seine zukünftigen Bewohner:innen leisten.

1: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Wohnraumbedarfsbericht. S. 7 – S. 13.

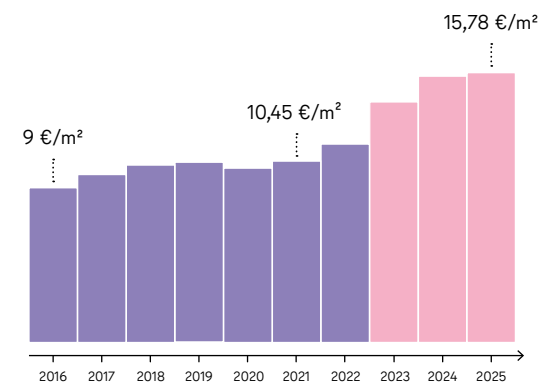
2: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2024. S. 20 – 21.

3: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Präsentation während der Informationsveranstaltung Elisabeth-Aue [unveröffentlichte Präsentation].



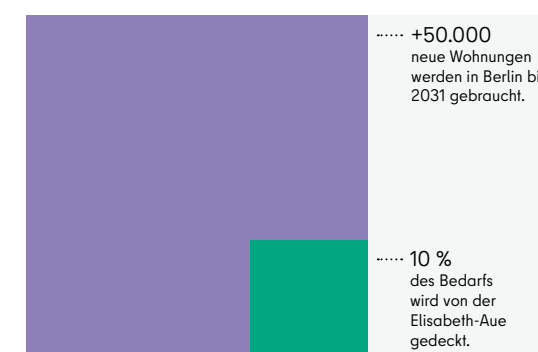
In den letzten zehn Jahren ist Berlin um mehr als 350.000 Einwohner:innen gewachsen. Bis 2040 werden circa 187.000 weitere Menschen erwartet.

Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2015-2040 (in Millionen). Quelle: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2022.



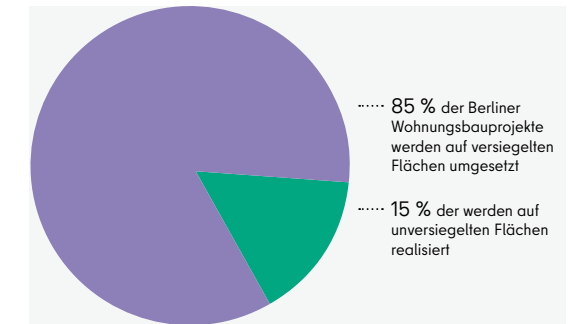
In einem Jahrzehnt haben sich die Angebotsmieten (kalt, Bestand und Neubau) in Berlin verdoppelt. Der Großteil dieser Steigerung geschah in den letzten fünf Jahren.

Angebotsmieten in Berlin 2016-2025. Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2025; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH



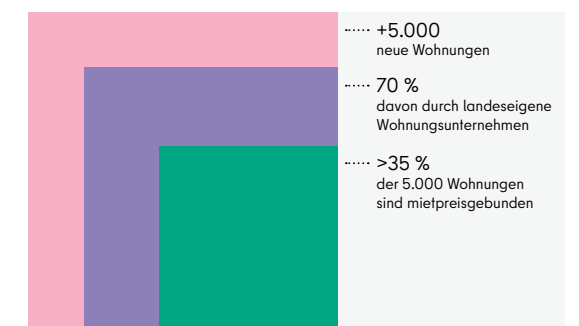
2027-2031 braucht Berlin 50.000 neue Wohnungen. Das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue deckt 10 % dieses Bedarfs.

Neubau in Berlin: Elisabeth-Aue im Verhältnis zum Gesamtbedarf. Quelle: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 - Neue Wohnungen für die wachsende Stadt, Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2024.



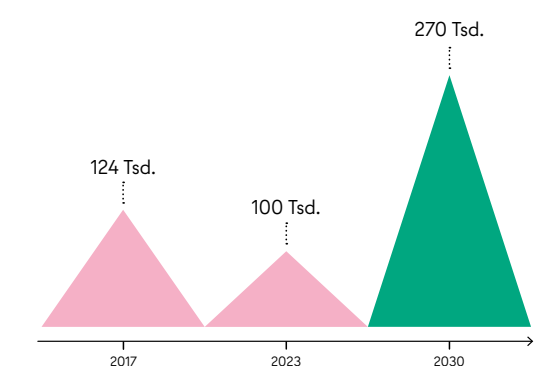
Der Großteil des Berliner Wohnungsbau-potentials liegt auf bereits baulich genutzten, ehemals baulich genutzten oder (teil-)versiegelten Flächen.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040. Neue Wohnungen für die wachsende Stadt, 2024.



Im Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue sollen 5.000 neue Wohnungen geschaffen werden. 70 % realisieren davon landeseigene Unternehmen.

Wohnungsbau im neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue. Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.



Der Bestand an Sozialwohnungen (rosa) ist in den letzten sechs Jahren stark geschrumpft. Gleichzeitig ist der prognostizierte Bedarf (grün) bis 2030 dreimal höher als heute.

Zahl der Sozialwohnungen sowie eine Prognose für die kommenden Jahre. Quelle: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, Hannover, Pestel-Institut gGmbH, 2024.

Stadtentwicklungsplan 2040

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) setzt als strategisches Planungskonzept den gesamtstädtischen Rahmen für den erforderlichen Wohnungsneubau in Berlin. Er ermittelt den Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 und definiert, wo im Stadtgebiet geeignete Flächen für den Wohnungsbau vorhanden sind und wie diese priorisiert werden. Grundlage dafür bildet die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Hauptstadt. Ziel des Plans ist es, die Flächenverfügbarkeit so zu sichern, dass Berlin auch in Zukunft über ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen verfügt.

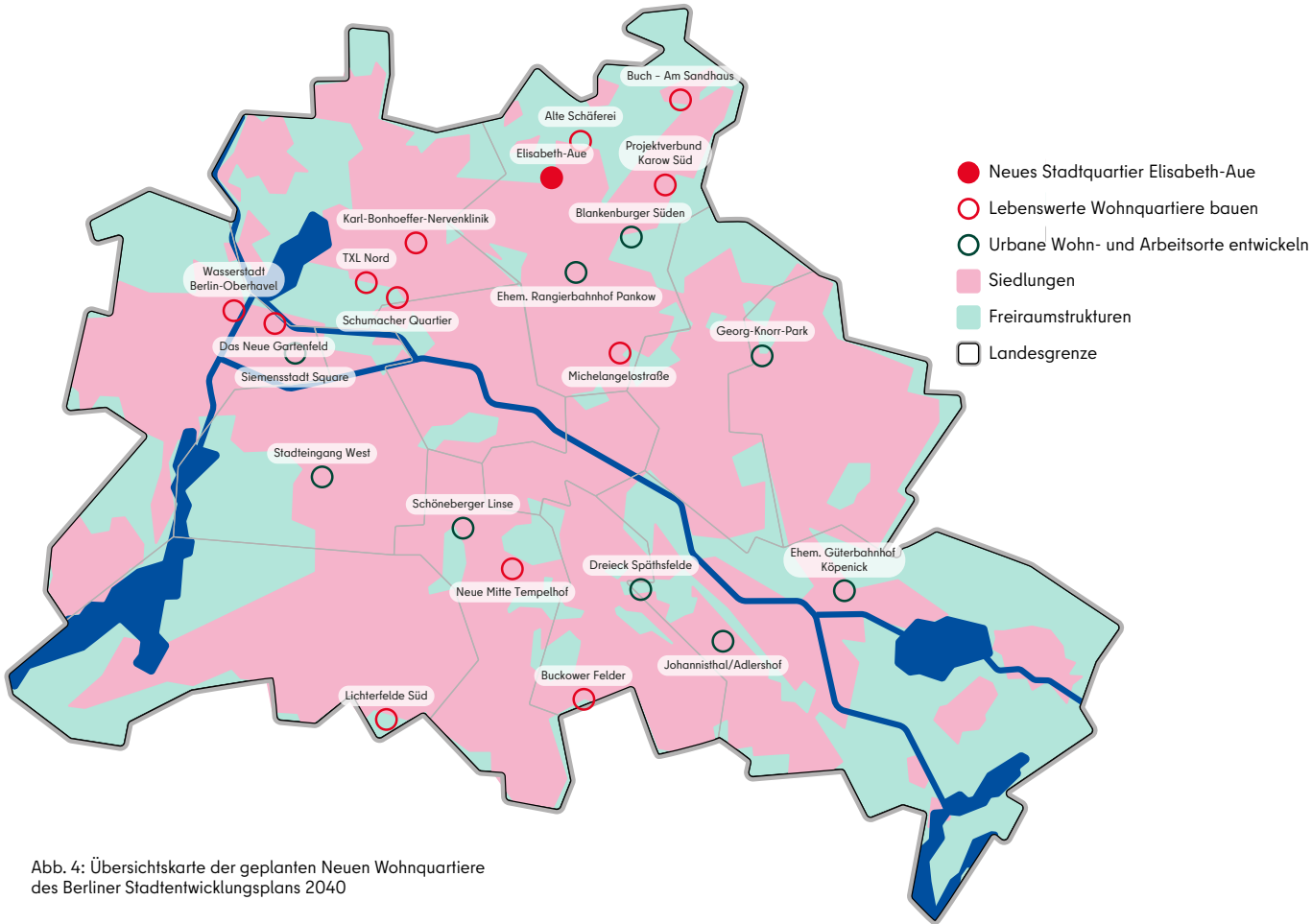


Abb. 4: Übersichtskarte der geplanten Neuen Wohnquartiere des Berliner Stadtentwicklungsplans 2040

Die stadtplanerischen Ziele Berlins für den Wohnungsbau

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 definiert strategische Leitlinien und Ziele:

Mehr Wohnraum schaffen

Der StEP Wohnen legt 24 Neue Stadtquartiere und zahlreiche weitere Standorte fest, an denen Wohnungen gebaut werden können. Auf diesen Flächen kann der Bedarf von 222.000 Wohnungen gedeckt werden, sofern die vorhandenen Potenziale genutzt werden.

1. Bezahlbare Wohnungen bauen

Ein zentrales Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte. Jede zweite Neubauwohnung soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau geschaffen werden.

2. Perspektivische Flächenvorsorge betreiben

Um auf ein unvorhergesehenes Bevölkerungswachstum reagieren zu können, sollen Flächen für weitere 50.000 Wohnungen identifiziert werden. Die Aktivierung dieser Potenziale soll planerisch vorbereitet, aber nur bei Bedarf realisiert werden.

3. Flächenverbrauch minimieren

Die Stadt soll vor allem durch Innenentwicklung wachsen. Dafür sollen bestehende, bereits bebaute oder versiegelte Flächen genutzt werden. Neue, bisher ungenutzte Flächen am Stadtrand sollen nur bebaut werden, wenn es gute Gründe dafür gibt, zum Beispiel für Neue Stadtquartiere mit gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau.

4. Klimagerechte Quartiere entwickeln

Die Stadtentwicklung soll auf eine effiziente und integrierte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumplanung ausgerichtet sein. Ziel sind energieeffiziente, verkehrsvermeidende und kompakte Siedlungsstrukturen sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung auf Quartiers- und Gebäudeebene - im Neubau und im Bestand.

5. Bedarfsgerechte Infrastruktur bereitstellen

Die Stadt muss die nötigen sozialen, grünen und technischen Infrastrukturen parallel zum Wohnungsbau schaffen. Dazu gehören zum Beispiel Schulen, Kitas, Parks, Verkehrswege und Versorgungsnetze. Für eine flächendeckende Versorgung sollen auch die Sicherheitseinrichtungen (z. B. für Polizei und Feuerwehr) mitwachsen und dort ausgebaut werden, wo sie gebraucht werden.

Die Neuen Stadtquartiere im StEP Wohnen 2040

Die Neuen Stadtquartiere spielen im StEP Wohnen 2040 eine zentrale Rolle. Sie sollen lebendige, nachhaltige, sozial- und nutzungsgemischte Quartiere mit Mehrwert für ihre Umgebung sein. Die neuen Stadtquartiere sollen so nicht nur rund ein Viertel des ermittelten Neubaubedarfs decken, sondern gleichzeitig nachhaltige und lebenswerte Nachbarschaften schaffen. Durch eine durchdachte Planung und Gestaltung von Städtebau, Grün- und Freiflächen bieten sie eine hohe Lebensqualität und werden den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung gerecht.

Jedes einzelne Stadtquartier bietet einen Mehrwert für die Stadt und benachbarte Viertel, indem es sich mit den umliegenden Quartieren verknüpft und somit die allgemeine städtebauliche Entwicklung vorantreibt, beispielsweise durch neue Infrastruktureinrichtungen.

Auch für den Bau bezahlbarer Wohnungen durch gemeinwohlorientierte Akteur:innen spielen die Neuen Stadtquartiere eine wesentliche Rolle. Wo landeseigene Flächen entwickelt werden, lässt sich Bauland besser und unabhängiger von der Marktlage bereitstellen. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen in den Neuen Stadtquartieren sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen und andere gemeinwohlorientierte Trägerinnen und Träger entwickeln. Bei Flächen im privaten Eigentum sichern Instrumente des Bauplanungsrechts die Ziele einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Elisabeth-Aue: Ein wichtiger Schritt zur Erfüllung der Wohnungsbauziele Berlins

Die Elisabeth-Aue ist ein wichtiger Baustein, um den dringend benötigten Wohnraum in Berlin zu realisieren. Mit rund 5.000 neuen Wohnungen kann das Quartier einen erheblichen Beitrag zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfs leisten und damit rund 10 % des bis 2031 prognostizierten Bedarfs abdecken. Gerade in einer wachsenden Stadt, in der bezahlbarer Wohnraum knapp ist, eröffnet die Entwicklung der Elisabeth-Aue die Chance, viele neue Wohnungen in einem zusammenhängenden Quartier zu schaffen und gleichzeitig soziale Infrastruktur, Freiräume und Mobilität von Anfang an mitzudenken.

Die vorgesehene Anzahl an Wohnungen ist dabei nicht zufällig gewählt. Stadtforschung und Planungspraxis zeigen, dass ein neues Quartier nur dann langfristig eigenständig funktionieren kann, wenn ausreichend Menschen dort leben⁴. Erst eine entsprechende Größe schafft die Grundlage für Kitas, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Nahversorgung sowie weitere öffentliche Angebote. Die Dichte der Elisabeth-Aue wurde deshalb aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt, das Bebauung, Grünräume, Erschließung und soziale Infrastruktur gemeinsam betrachtet. Ziel ist nicht eine möglichst hohe Bebauung, sondern ein Quartier, das dauerhaft lebendig, wirtschaftlich tragfähig und gut versorgt ist.

Dabei unterscheidet sich die Planung bewusst von den Großsiedlungen der Nachkriegszeit. Während in den 1960er- und 1970er-Jahren vor allem möglichst schnell möglichst viele Wohnungen gebaut wurden, steht heute die Entwicklung eines integrierten Stadtquartiers im Mittelpunkt. Wohnen, Bildung, Nahversorgung, öffentliche Räume, Grünflächen und Mobilität werden von Beginn an zusammen geplant. Das schafft die Voraussetzungen für kurze Wege, vielfältige Nutzungen und ein Quartier, das sich als Teil der Stadt versteht und nicht als reine Wohnsiedlung.

Auch die öffentliche Beteiligung hat gezeigt, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für viele Berliner:innen ein zentrales Anliegen ist. Gleichzeitig wurde deutlich, dass neue Wohnungen nur dann auf Akzeptanz stoßen, wenn sie mit einer guten Infrastruktur, hochwertigen Freiräumen und einer angemessenen Verkehrsanbindung verbunden sind. Die Entwicklung der Elisabeth-Aue verfolgt genau diesen Ansatz: Sie verbindet die Schaffung dringend benötigter Wohnungen mit dem Anspruch, ein lebenswertes und zukunftsfähiges Stadtquartier entstehen zu lassen.

Die Elisabeth-Aue steht damit exemplarisch für eine neue Generation der Stadtentwicklung. Nicht die reine Anzahl der Wohnungen steht im Vordergrund, sondern die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum und hohe Lebensqualität gemeinsam entstehen können. Die rund 5.000 Wohnungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes und schaffen zugleich die Grundlage für ein vielfältiges, sozial gemischtes und langfristig tragfähiges Quartier.



Abb. 5: Blick auf das Maßstabsmodell während der Abschlussveranstaltung zum Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue

4: Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (2022): Urbanität durch Dichte? - oder: Wie viel Dichte braucht die Urbane Stadt?

1.2 ZIELSETZUNG DER ENTWICKLUNG

Das Neue Stadtquartier verbindet bezahlbaren Wohnraum, nachhaltige Stadtentwicklung und hohe Lebensqualität zu einem zukunftsweisenden Stadtquartier für den Berliner Nordosten. Mit vielfältigen Wohnangeboten, großzügigen Grünflächen, modernen Bildungs- und Begegnungsorten, einer wohnortnahen Versorgung sowie nachhaltigen Mobilitätsangeboten soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier für Menschen jeden Alters entstehen.



Leben im Grünen – ein ökologisch wertvolles Quartier mit Aufenthaltsqualität

Mindestens 50 % der Fläche des Neuen Stadtquartiers sollen unversiegelt bleiben. Wertvolle Biotopie wie der Graben 5 im Norden sollen geschützt und erhalten werden. Des Weiteren sollen im Quartier neue, qualitativ hochwertige und fußläufig erreichbare Grün- und Freiräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Sie gliedern das Quartier und verknüpfen es mit der Umgebung. Sie erfüllen dabei vielfältige Funktionen, u. a. Naherholung, Sport, kühlendes Mikroklima, Regenentwässerung, Fuß- und Radverkehr und bieten zudem Lebensräume für (lokale) Tier- und Pflanzenarten.

Bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Gruppen

Im Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue entsteht bezahlbarer Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung. Mindestens 35 % werden als geförderter Wohnraum im unteren Preissegment entwickelt. Breite Teile der Bevölkerung benötigen diesen Wohnraum dringend. Unterschiedliche Wohnformen sorgen für eine stabile Sozialstruktur. Wohnungen für Paare, Alleinstehende, Familien, Senior:innen und Studierende ermöglichen eine durchmischte Nachbarschaft. Eine ausreichend hohe städtebauliche Dichte schafft die Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen und einer leistungsfähigen Infrastruktur.

Diese Dichte bringt vielfältige Vorteile mit sich: Sie fördert die wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets, ermöglicht die Verlängerung der Straßenbahnlinien und verringert die Versiegelung des Bodens. Außerdem fördert sie die Vorzüge des Stadtlebens wie Lebendigkeit, neue kulturelle Angebote und soziale Begegnungen.

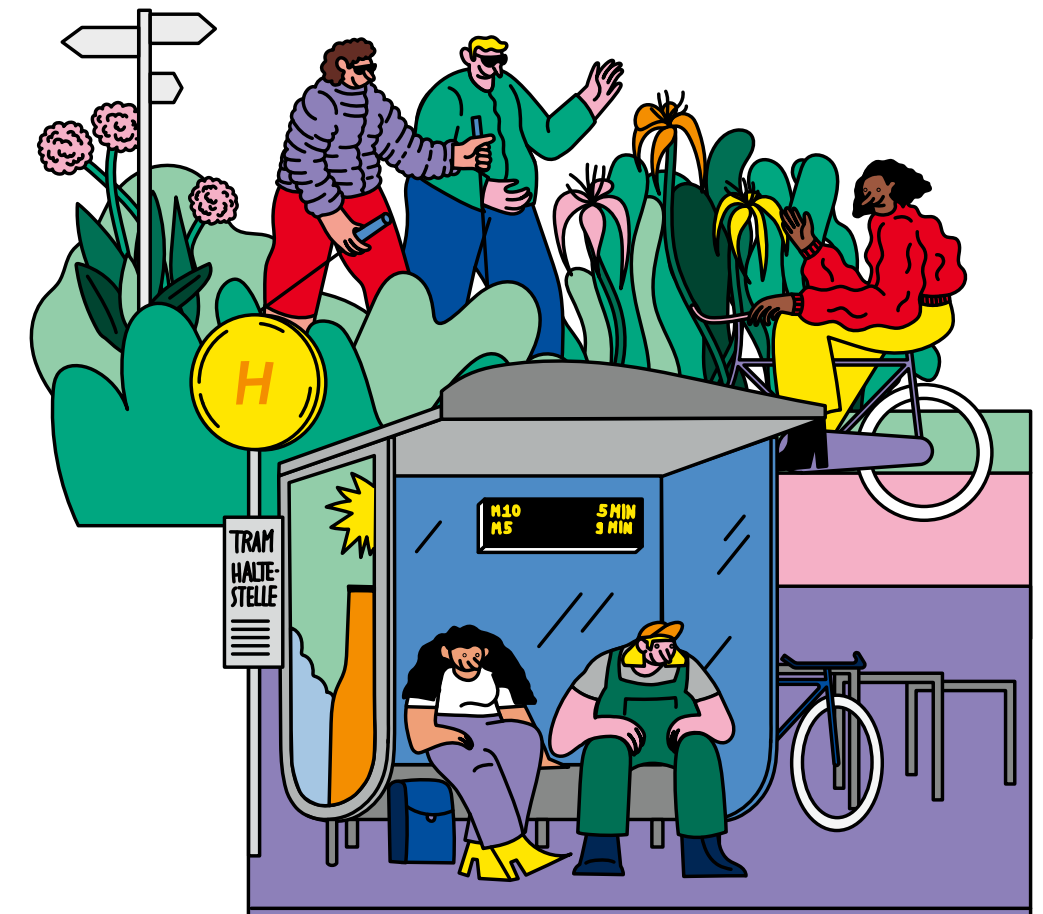
Neue Orte für die Gemeinschaft, Bildung und Begegnung

Das Quartier wird eine Integrierte Sekundarschule, eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten umfassen. Hinzu kommen soziale Einrichtungen wie generationsübergreifende Begegnungsstätten. Außerdem entsteht eine Vielzahl neuer Treffpunkte für alle Altersgruppen, wie mehrere Spielplätze. Die Räume des sozialen Lebens im Quartier sollen dabei Mehrfachnutzungen ermöglichen, um die Bedarfe der vielfältigen Bewohnerschaft zu bedienen – auch für kulturelle Angebote wird Raum geschaffen.



Nachhaltige Mobilität – Neue Straßenbahnanbindung und Radwege

Für das Neue Stadtquartier liegt der Fokus auf dem Ausbau des ÖPNV. Emissionsarme Mobilitätsangebote sollen den Umstieg vom Auto für die zukünftigen Bewohner:innen erleichtern. Eine Straßenüberlastung soll so vermieden werden. Durch die Größe des Projekts wird der ÖPNV-Ausbau im Nordosten Berlins beschleunigt. Der Senat hat bereits durch den Rahmenplan die Verlängerung der Straßenbahnlinien 50 und M1 beschlossen. Zusätzlich zum Tram-Ausbau sind weitere Bushaltestellen geplant, um das Straßennetz zu entlasten. Darüber hinaus wird ein Ausbau der Radinfrastruktur angestrebt. Durch kurze Wege liegt der Fokus innerhalb des Quartiers auf dem Fußverkehr. Komfortable Wegeverbindungen und sichere Straßenquerungen, insbesondere an den neuen Schulen, ermöglichen die fußläufige Erschließung des Quartiers.



Gewerbe und Nahversorgung – Alles für den täglichen Bedarf in direkter Nähe

Das Neue Stadtquartier soll durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen ergänzt werden und damit Angebote für den täglichen Bedarf im Quartier und seinem Umfeld ermöglichen. Der alltägliche Einkauf rückt damit für das Quartier und seine Umgebung in unmittelbare Nähe. Diese Nutzungen des alltäglichen Bedarfs werden überwiegend in den Erdgeschosszonen verortet. Das belebt die Straßenräume, fördert den sozialen Austausch und stiftet Identität. Verkürzte Wege durch die Nahversorgung im Quartier sparen nicht nur Zeit, sondern können im Vergleich die CO₂-Emissionen durch Liefer- oder Personenverkehr verringern.



02. STÄDTEBAULICHES QUALIFIZIERUNGS- VERFAHREN UND BETEILIGUNG



2.1. WETTBEWERBS- UND WERKSTATTVERFAHREN

Auf dem Weg zu einem überzeugenden Entwurf für das Neue Stadtquartier wurde ein zweistufiges Wettbewerbs- und Werkstattverfahren durchgeführt. Der anonyme Wettbewerb gewährleistete einen fairen Vergleich verschiedener städtebaulich-freiraumplanerischer Entwürfe. Die anschließende kooperative Werkstatt legte einen Fokus auf die vielversprechendsten Entwürfe und stärkte deren Qualitäten im Dialog mit Fachleuten, Entscheidungsträger:innen und der interessierten Öffentlichkeit.

Das Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt. Diese regelt bundesweit Planungswettbewerbe in Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung: Mehrere Entwurfsteams erarbeiten parallel und anonym Lösungsvorschläge, die eine unabhängige Jury bewertet und auswählt.

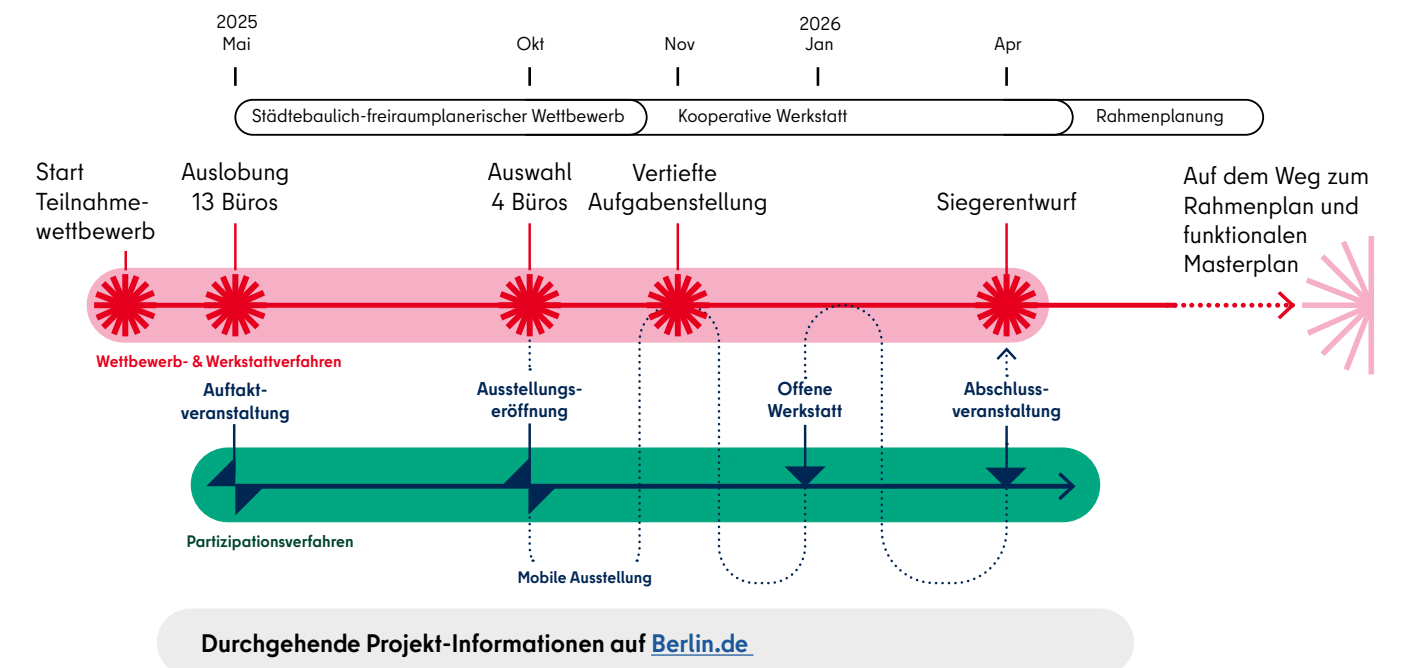
Für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue wurden insgesamt 13 Planungsteams eingeladen, in 14 Wochen anonym einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf zu erarbeiten.

Dem eigentlichen Wettbewerb vorgeschaltet war ein Teilnahmewettbewerb, über den neun Büros aus einem breiten Querschnitt europäischer Architektur-, Stadt- und Freiraumplanungsbüros ausgewählt wurden; vier weitere Teams wurden vorab von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und der Ausloberin, der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue (EGE), gesetzt. Am Ende lagen zwölf Entwürfe zur Bewertung vor. Ein Preisgericht wählte aus den Einreichungen mehrheitlich vier Entwürfe aus, die in der nächsten Verfahrensstufe weiterentwickelt wurden.

Das Werkstattverfahren

Die anschließende Kooperative Werkstatt umfasste vier Termine, bei denen die Teams ihre Entwürfe auf Grundlage der Hinweise aus der Jury und der Öffentlichkeit weiterentwickelten. Drei dieser Termine waren für den direkten Austausch mit Jury, Sachverständigen und Vorhabenträgerin angelegt. Der vierte Termin fand als Offene Werkstatt am 29. Januar 2026 für Feedback aus der Öffentlichkeit statt. Hier wurden der interessierten Öffentlichkeit die überarbeiteten Entwürfe präsentiert und gemeinsam diskutiert. Die finalen Entwürfe wurden im Februar 2026 eingereicht, bevor die Jury in ihrer abschließenden Sitzung am 26. März 2026 den Entwurf von Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten einstimmig zum Siegerentwurf kürte.

Die Werkstatt war ein kooperatives Verfahren: Im Gegensatz zum anonymen Wettbewerb traten die Entwurfsteams hier in den Dialog – untereinander, mit Fachleuten, Jury, Vorhabenträgerin und der Öffentlichkeit. Bei jedem Termin gaben die Themengruppen Hinweise zur Weiterentwicklung der Entwürfe, etwa zur Planung von Umwelt und Mobilität. Dieser offene Austausch förderte das gegenseitige Lernen im Verfahren und half die besten Lösungen zu finden.



Teilprojekt 1

Das Teilprojekt 1 (Bebauungsplan 3-89) wurde der Gesamtentwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue vorgezogen, um dringende Bedarfe an Wohnraum und an sozialer Infrastruktur zu decken. Es handelt sich um die südöstliche Teilfläche zwischen Rosenthaler Weg und Blankenfelder Straße. Hierfür wurde der Bebauungsplan 3-89 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) aufgestellt. Der Bebauungs-

plan schafft Planungsrecht für den Bau von rund 870 Wohneinheiten, einer dringend benötigten Integrierte Sekundarschule (ISS) mit Sporthalle und Großspielfeld – für Sportunterricht und Vereinssport –, öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Anbindung des Plangebietes. Der Bebauungsplan wurde am 20. Juli 2026 festgesetzt, sodass die ersten hochbaulichen Maßnahmen für Herbst 2026 anvisiert sind.

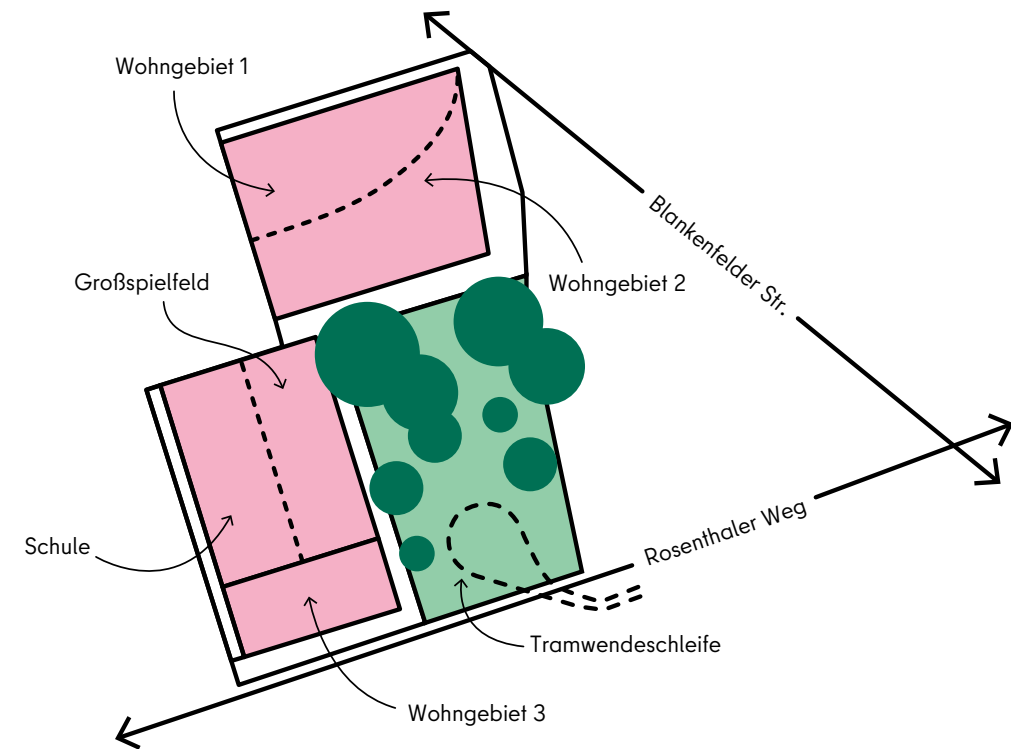


Abb. 6: Flächendiagramm Teilprojekt 1

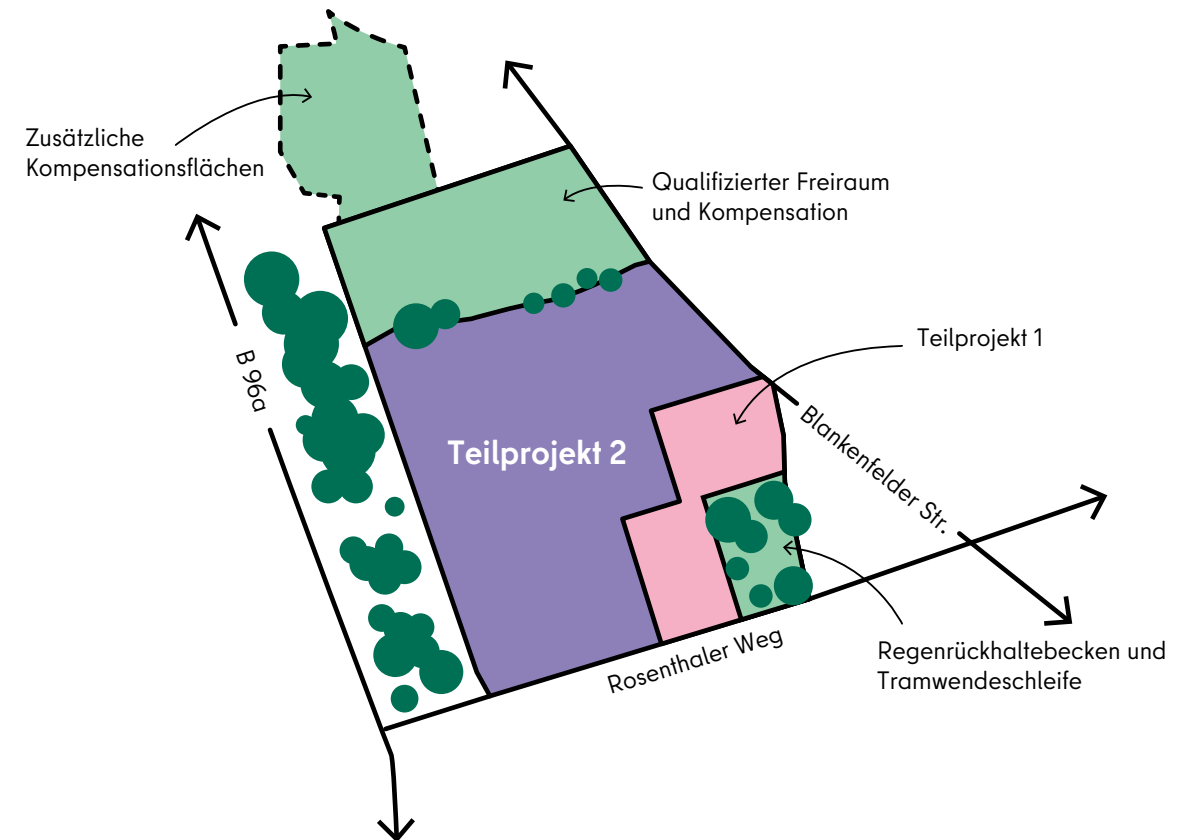


Abb. 7: Flächendiagramm Teilprojekt 1 und 2 inklusive der Ausgleichsflächen

2.2. BETEILIGUNGS- FORMATE IM ÜBERBLICK

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eng verknüpft mit dem Wettbewerbs- und Werkstattprozess durchgeführt. Zu zentralen Meilensteinen — dem Auftakt des Verfahrens und der Auswahl der vier prämierten Entwürfe am Ende des anonymen Wettbewerbs — informierten SenStadt und EGE bei öffentlichen Veranstaltungen, sowie zum Abschluss des Verfahrens, über den Stand des Prozesses und luden zum Dialog ein. Ergänzend dazu boten eine mobile Ausstellung in Französisch Buchholz und eine Offene Werkstatt die Möglichkeit, die Entwürfe vertiefend zu diskutieren und Anregungen direkt an die Planungsteams und die Verwaltung zu richten.

Wiederkehrende Themen und Kritikpunkte

Bei allen öffentlichen Veranstaltungen gab es die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Kritik zu äußern. Folgende Themen wurden dabei öfter hervorgebracht:

1. Die als zu hoch erachtete geplante Dichte des Quartiers.
2. Die Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz.
3. Eine ausreichende Nahversorgung.
4. Das Konzept des autoarmen Quartiers, die ÖPNV-Anbindung und Straßenbelastung im Umfeld.

5. Die Funktionsfähigkeit der Aufenthaltsräume und Freiflächen.

6. Die Vermeidung von sozialen Konflikten im Quartier und in den angrenzenden Nachbarschaften.

Einige Bedenken konnten im direkten Austausch vor Ort geklärt werden, andere blieben bestehen und wurden in der weiteren Planung durch Planungsteams und Verwaltung berücksichtigt oder tiefergehend betrachtet. Bei einigen Themen gab es allerdings keinen Spielraum für Änderungen im Zuge der Planung. Weitere Diskussionsthemen aus den Veranstaltungen können der jeweiligen Dokumentation entnommen werden.



Abb. 8: Grußworte von Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler während der Informationsveranstaltung

Informationsveranstaltung

Am 26. Mai 2025 fand in den Räumlichkeiten der Schuleins in Pankow die Auftaktveranstaltung zum Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue statt. Eingeladen hatten die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue, die als Vorhabenträgerin den Entwicklungsprozess begleitet. Rund 130 interessierte Bürger:innen versammelten sich, um sich über den bevorstehenden Planungsprozess zu informieren. Daneben waren Fachleute aus Politik und Verwaltung anwesend, u. a. des Bezirks Pankow und der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt.

Ziel der Veranstaltung war es, die Öffentlichkeit über das Gesamtprojekt Neues Stadtquartier Elisabeth-Aue und über das Teilprojekt 1 zu informieren. Die Veranstaltung wurde von einer Ausstellung mit thematischen Ausstellungstafeln begleitet. In zwei Runden hatten die Anwesenden Zeit sich die Ausstellung anzuschauen. Die Tafeln beschrieben den Hintergrund des Vorhabens, die Akteur:innen, den anstehenden Prozess, die Rahmenbedingungen und die für die Umgebung entstehenden Mehrwerte. An den Tafeln standen Expert:innen, die bei Fragen zur Verfügung standen. Zusätzlich konnten die Teilnehmer:innen Hinweise an die Entwurfsteams des Wettbewerbs für das Teilprojekt 2 formulieren.

Die gesammelten Fragen flossen im Nachgang in die angepasste Aufgabenstellung der Werkstatt ein. Themen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden so das erste Mal im Prozess für die Erarbeitung des Quartiers herangezogen.

Abb. 9: Vorstellung des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens während der Informationsveranstaltung.



Abb. 10: Die vier Siegerentwürfe, sowie die acht zweitplatzierten Wettbewerbsbeiträge werden während der Ausstellungseröffnung im Colosseum Prenzlauer Berg gezeigt.

Ausstellungseröffnung

Am Montag, den 13. Oktober 2025, fand im Colosseum in Prenzlauer Berg die Ausstellungseröffnung zu den Ergebnissen des RPW-Wettbewerbs für das Neue Stadtquartier Elisabeth-Aue statt. Die vier prämierten Wettbewerbsarbeiten wurden vor Start der kooperativen Werkstatt von den Entwurfsteams vorgestellt, während die ausgeschiedenen Arbeiten eingesehen werden konnten.

An der Veranstaltung waren Vertreter:innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, des Bezirks Pankow, der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue sowie die vier ausgezeichneten Entwurfsteams beteiligt. Die Auswahl der vier prämierten Entwürfe war zwei Wochen zuvor mit Abschluss des anonymen Wettbewerbs im Zuge der Preisgerichtssitzung am 30. September 2025 erfolgt.

Die Veranstaltung war in drei Teile gegliedert. Zunächst hatten die Besucher:innen die Möglichkeit, sich sowohl die vier ausgezeichneten Entwürfe als auch die acht ausgeschiedenen Beiträge anzusehen, mit den prämierten Teams ins Gespräch zu kommen und Fragen zu stellen. Die Entwürfe wurden auf großen Tafeln präsentiert. Ergänzend boten städtebauliche Modelle der vier Finalist:innen einen anschaulichen Eindruck ihrer vorgeschlagenen städtebaulichen Entwürfe, einschließlich Höhen und Gebäudeformen.

Nach der ersten Besichtigungsrunde wurden die Besucher:innen in einen der Kinosäle gebeten. Hier fand der allgemeine Informationsteil der Abendveranstaltung statt. Nach einer Begrüßung wurde ein Rückblick auf das bisherige Wettbewerbsverfahren gegeben, anschließend hielten die Teams kurze Präsentationen zu ihren Entwürfen. Nach der Erläuterung der Juryentscheidung durch zwei Juryvertreter:innen hatte das Publikum die Gelegenheit, Fragen direkt an die Teams sowie an Vertreter:innen von Bezirk und SenStadt zu richten.

Im Anschluss an den allgemeinen Informationsteil im Kinosaal bestand erneut die Möglichkeit, sich an den ausgestellten Tafeln tiefergehend mit den Entwürfen zu befassen und in den direkten Austausch mit den Wettbewerbsteams zu treten.

Die Veranstaltung bot den Teams die Möglichkeit, den aktuellen Stand ihrer Entwurfsarbeit zu erklären und direkte Fragen aus dem Publikum zu beantworten. Hinweise und Ideen für die jeweiligen Entwürfe fanden somit die richtigen Adressat:innen: die Planungsteams, die ihre Entwürfe im Laufe der Werkstatt weiter ausarbeiten würden.

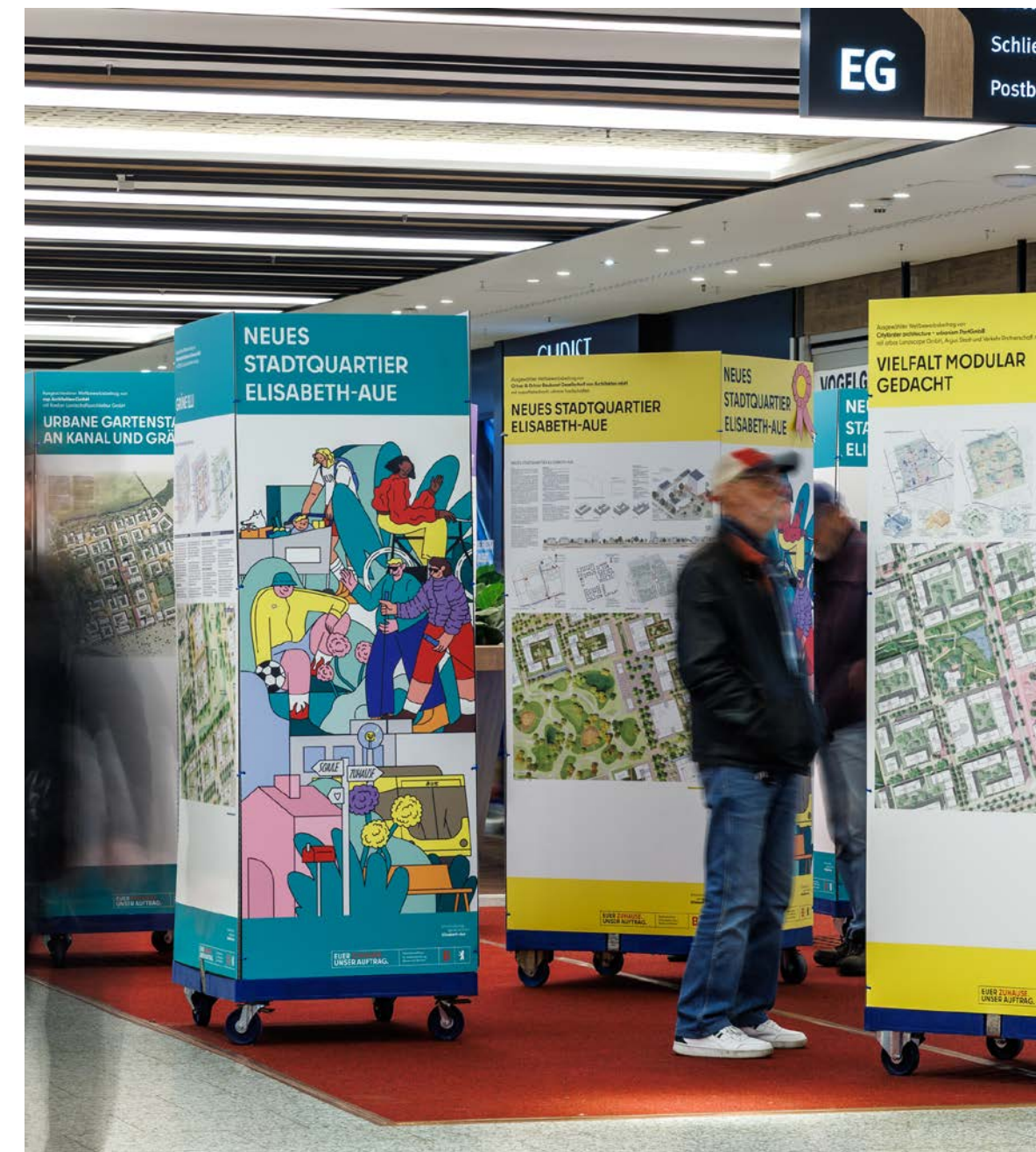


Abb. 11: Interessierte Bürger:innen informieren sich während der Mobilen Ausstellung über die vier Siegerentwürfe auf dem Hugenottenplatz in Französisch Buchholz.

Ausstellung im Rathaus-Center Pankow

Die abschließende Etappe der wandernden Ausstellung mit den Wettbewerbsergebnissen fand im Rathaus-Center Pankow (Breite Straße 20) statt. Im Zeitraum vom 20. Oktober bis 03. November 2025 wurden die Wettbewerbsbeiträge der 12 Büros ausgestellt. Passant:innen konnten sich so auf dem Weg zu ihren alltäglichen Erledigungen über den aktuellen Planungsstand informieren. Ziel der Ausstellung war es, vor allem Menschen zu erreichen, die sich nicht aktiv über anstehende Planungsvorhaben informieren und somit nicht zu Veranstaltungen kommen, für die die Entwicklungen im Bezirk aber trotzdem interessant sind.

Abb. 12: Die letzte Etappe der Mobilen Ausstellung im Rathaus-Center Pankow.



Mobile Ausstellung

Neben der Ausstellungseröffnung wurden zwei weitere Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung angeboten, um möglichst viele interessierte Bürger:innen nahe des Planungsgebiets zu erreichen und die vier Entwürfe des Wettbewerbs zu diskutieren. Nachdem die Eröffnung in Prenzlauer Berg wanderte die mobile Ausstellung näher an die Elisabeth-Aue.

Am Freitag, den 17. Oktober, und Samstag, den 18. Oktober 2025, waren die vier Entwürfe in Französisch Buchholz an zentralen Nachbarschaftsorten im öffentlichen Raum ausgestellt. Am Freitag war die Ausstellung auf dem Parkplatz des Denny's BioMarkts am Rosenthaler Weg zu Gast, am Samstag während der Marktzeit auf dem Hugenottenplatz. Ergänzend zu den vier ausgewählten Entwürfen gab es eine Ausstellungssäule mit Fragen zu den Bedarfen der Nachbarschaft, den zentralen Themen für die Quartiersplanung sowie Hintergrundinformationen zum Planungsprozess und den verantwortlichen Akteur:innen.

Auch bei diesen Terminen konnten Hinweise zu den Entwürfen über Feedbackboxen direkt an die Wettbewerbsteams gerichtet werden. Während der beiden Tage standen außerdem Vertreter:innen der EGE, urban catalyst und SenStadt für Fragen und Gespräche an der Ausstellung zur Verfügung.

Offene Werkstatt

Am Donnerstag, den 29. Januar 2026, fand in den Räumlichkeiten der FORUM Factory in Berlin-Mitte die Offene Werkstatt im Rahmen der kooperativen Werkstatt statt. Interessierte konnten die überarbeiteten Entwürfe der vier Werkstattteams ansehen und sich mit ihrem Feedback in den Planungsprozess einbringen.

Nach einer Begrüßung und einem Rückblick auf den bisherigen Prozess präsentierten die vier Entwurfsteams ihre aktuellen Planungsstände. Sie stellten dabei nicht nur ihre Entwürfe vor, sondern erläuterten auch, welche Anpassungen sie seit der letzten Werkstattrunde vorgenommen hatten und welche Überlegungen diesen Änderungen zugrunde lagen.

Den Kern der Veranstaltung bildeten vier moderierte Gesprächsrunden à 20 Minuten, in denen die Besuchenden reihum alle vier Entwurfsteams an ihren Stationen aufsuchen konnten. Die ausgestellten Pläne und Diagramme der Teams dienten dabei als zentrale Diskussionsgrundlage. So hatten alle Anwesenden die Möglichkeit, sich mit den Entwürfen auseinanderzusetzen, Fragen zu stellen und ihre Anregungen unmittelbar an die Planenden weiterzugeben.

Parallel zu den Diskussionsrunden bewegten sich der Juryvorsitz, vertreten durch Lioba Lissner und Prof. Kunibert Wachten, durch den Raum, um einen persönlichen Eindruck von den Gesprächen zu gewinnen und die Themen zu erfassen, die die Anwesenden besonders beschäftigten. Diese Eindrücke nahmen sie als wichtige Grundlage für die nicht-öffentliche Werkstatt am Folgetag mit.

Ergänzend zu den Entwurfsstationen gab es eine weitere Station, an der Besucher:innen ihre allgemeinen Fragen zum Vorhaben und den relevanten Rahmenbedingungen direkt an Vertreter:innen aus der Verwaltung richten konnten. Ausgestellt war dort unter anderem der „Leitplan Freiraum und Kompensation“, der den geplanten Umgang mit geschützten Tierarten im Planungsgebiet dokumentiert.

Zum Abschluss der Veranstaltung kamen alle Teilnehmenden noch einmal zusammen. Die vier Entwurfsteams gaben jeweils einen kurzen Rückblick auf die Gespräche an ihren Stationen und schilderten, welche Erkenntnisse sie aus dem Abend mitnahmen, um ihre Entwürfe weiterzuentwickeln. Den Abschluss bildete das Fazit des Juryvorsitzes, der die zentralen Eindrücke und Belange des Abends zusammenfasste und erläuterte, welche Themen und Anliegen in die kommende Jurysitzung am nächsten Tag einfließen würden.

Der Werkstatttermin bot der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit, sich intensiv mit den Entwurfsteams und ihren Arbeiten auseinanderzusetzen, Fragen zu stellen und die unterschiedlichen Planungsansätze im direkten Austausch besser nachzuvollziehen.



Abb. 13: Das Entwurfsteam Hosoya Schaefer und Agence Ter erklärt seinen Entwurf während der Offenen Werkstatt.



Abb. 14: Rückblick auf das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren während der Abschlussveranstaltung.

Abschlussveranstaltung

Am Dienstag, den 14. April 2026, fand in der Schuleins in Pankow die Abschlussveranstaltung des Wettbewerbs- und Werkstattprozesses zum Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue statt. Bereits eine Stunde vor dem offiziellen Beginn öffnete die Veranstaltung ihre Türen. Die Besucher:innen hatten die Chance, die Pläne des Siegerentwurfs sowie der drei ausgeschiedenen Entwürfe mit den Jurybegründungen in Ruhe zu besichtigen. Das Siegerteam stand für Gespräche bereit.

Zum offiziellen Teil eröffnete Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt die Veranstaltung mit einem Rückblick auf den im Mai 2025 gestarteten Wettbewerb, gefolgt von Grußworten von Kathrin Drogosch, Geschäftsführerin der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue und dem Pankower Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler, der den besonderen Mehrwert des kooperativen Werkstattverfahrens hervorhob.

Im Anschluss präsentierte das Siegerteam Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten in einer 20-minütigen Präsentation seinen Entwurf. Danach erläuterten die beiden Juryvorsitzenden Prof. Kunibert Wachten und Lioba Lissner, welche Kriterien für die einstimmige Entscheidung des Preisgerichts ausschlaggebend waren.

Es folgten zwei moderierte Fragerunden: eine zum Entwurf, gerichtet an das Siegerteam, und eine zweite zu Prozess und Verwaltungsthemen. Referatsleiter Lars Loebner von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen schloss den inhaltlichen Teil mit einem Ausblick auf die nächsten Planungs- und Verfahrensschritte ab. Lars Loebner und Mélanie Jachtner von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt beantworteten außerdem Fragen aus dem Publikum zu verwaltungsrelevanten Themen, z. B. der Frischluftversorgung im zukünftigen Quartier und dem Tramausbau. Fragen, die zum Zeitpunkt der Veranstaltung nicht beantwortet werden konnten, erscheinen im Nachgang in der Fragensammlung auf der Website des Landes Berlin.

Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt beendete die Veranstaltung mit einem Abschlusswort, in dem sie sich für den konstruktiven öffentlichen Austausch bedankte und ihre Zuversicht für den weiteren Planungsprozess zum Ausdruck brachte.

03 DIE VIER FINALEN ENTWÜRFE DES WETTBEWERBS



3.1 SIEGERENTWURF

Planungsteam: Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Leitidee und Gesamtkonzept

Das sagt der Entwurf: Das erklärte Ziel ist kein klassisches urbanes Stadtquartier, sondern ein „Stadtstrandquartier“ im positiven Sinne — dicht, aber landschaftlich geprägt und mit spezifischen Qualitäten, die ein innerstädtisches Quartier nicht bieten kann. Die Landschaft ist dabei keine gestalterische Nebensache, sondern der zentrale Grundsatz des gesamten Entwurfs: Sie durchzieht das Quartier, verbindet seine Teile und schafft vielfältige Übergangsbereiche zwischen Bebauung und Natur.

Das sagt die Jury: Das Team nutzt die landschaftliche Lage am Stadtrand, um eine besondere Qualität für den Wohn- und Lebensalltag zu entwickeln. Das Entwurfskonzept wird als äußerst tragfähig erachtet, um eine spezifische Bewohnerschaft mit Augenmerk auf eine nachhaltige Gemeinschaft anzusprechen. Insgesamt handelt es sich um einen innovativen und alltagstauglichen Beitrag mit großem Wiedererkennungswert und starker Orientierung auf die Zukunft. Die Jury sieht dabei eine nicht unerhebliche Aufgabe in der tatsächlichen Umsetzung der Stadträume für die Gemeinschaft — wie Anger oder das Gartenband — und erachtet hierin einen vielversprechenden und experimentellen Lösungsansatz für die Frage, wie man in Zukunft nachhaltig am landschaftlich geprägten Stadtrand wohnen soll.

Räumliche Grundstruktur

Das sagt der Entwurf: Zwei übergeordnete Achsen bilden die räumliche Grundfigur des Quartiers: die Kiezpromenade entlang der neuen Tramtrasse von Süden nach Norden sowie das blau-grüne Kiezband diagonal von Südwesten nach Nordosten, das der natürlichen Topografie folgt und Botanischen Volkspark, Quartierspark und Schweinewäldchen miteinander verknüpft. Die Teilräume des Quartiers orientieren sich thematisch an ihrer Umgebung, sind so z. B. mehr geprägt durch die nahegelegene Landschaft oder die urbane Mitte Französisch Buchholzes.

Das sagt die Jury: Die auf den ersten Blick eigenwillig wirkende Kippung dieses Achsenkreuzes betrachtet die Jury als einen zielführenden Entwurfsansatz, um das Quartier optimal zwischen Landschaft und Stadt einzubinden. Das städtebauliche Grundgerüst wird als robust und belastbar bewertet. Die Quartiersteile schließen sich jeweils thematisch an die Umgebung an. Im verkippten Grünraum ist auch die Trasse der Straßenbahn aufgenommen, die durch die Winkelverschiebung eine Richtungsänderung erfährt. Die ausschließlich der Nahmobilität gewidmeten Grünräume entlang der Hauptachsen unterstützen die Präferenz der alltäglichen Nutzung von Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr.



Abb. 15: Perspektive – Quartierterrasse



Abb. 16: Vogelperspektive - Blick vom Süden auf das Gesamtquartier

Die grünen Anger und Nachbarschaften

Das sagt der Entwurf: Jede der fünf Nachbarschaften verfügt über einen eigenen grünen Anger als identitätsstiftenden sozialen Mittelpunkt mit Spielplatz, Grünflächen, Gemeinschaftsräumen, Kita, Kleingewerbe und Bushaltestelle. Die Gestaltung der Anger kann von den Bewohnenden mitgeprägt werden und verleiht jeder Nachbarschaft einen eigenen Charakter. Großzügige, begrünte Höfe gliedern die Wohnbereiche und schaffen ein differenziertes Freiraumsystem zwischen öffentlichem Anger und privatem Wohnbereich.

Das sagt die Jury: Die meist dreieckigen Kiez-Anger, an denen sich auch Quartiersfunktionen wie Kitas und Angebote für Coworking befinden, haben unterschiedliche gestalterische Ausprägungen des Freiraums, was den einzelnen Quartieren eine überzeugende Eigenständigkeit verleiht. Die Anger stellen die lebendigen Kerne der einzelnen Teilquartiere dar, ihre gestalterische und funktionale Umsetzung wird als entscheidend für die Entwicklung von Nachbarschaften und ein erfolgreiches Zusammenleben gesehen. Die Anger sind auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. In der angedachten Beteiligung der zukünftigen Bewohner:innen am Gebrauch und dem teilweisen Bewirtschaften der öffentlichen Angerflächen steckt die Chance hoher Verbundenheit und Wertschätzung der gemeinschaftlichen Angerräume. Das städtebauliche Ensemble von Mobility-Hub, Anger, Kita und Coworking erscheint in seiner Anordnung vielversprechend und alltagstauglich. Die Jury würdigt zudem, dass alle Freibereiche als Orte der Informalität betrachtet werden – das Engagement der Bewohner:innen wird damit zum Teil der städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Abb. 17: Diagramm – Freiraumverzahnung



Abb. 18: Diagramm – „Die fünf Kieze“

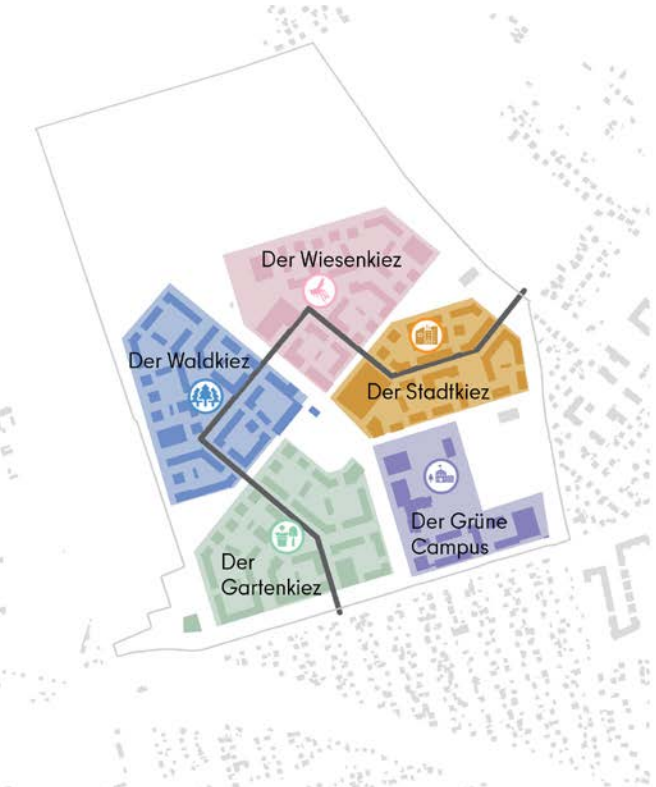


Abb. 19: Diagramm – Gebäudehöhen im Quartier

Quartierszentrum und Hochpunkte

Das sagt der Entwurf: Am Schnittpunkt beider Achsen liegt das Quartierszentrum als räumlicher und sozialer Mittelpunkt. Mehrere Hochpunkte fassen eine grüne Mitte – den zentralen Quartierspark – und beleben die Ränder mit urbanen Nutzungen. Ein angrenzender Quartiersplatz mit integrierter Tramhaltestelle kann als Marktplatz dienen; Richtung Westen entwickelt er sich zur Stadtterrasse mit Stadtteilzentrum, Bibliothek, kleinen Läden und Gastronomie. Im Süden ergänzen Sport- und Freizeitangebote sowie ein Generationenhaus die grüne Mitte zu einem ganztagig belebten Ort für alle Generationen. Drei Hochhäuser mit 15-18 Geschossen markieren das Zentrum und ermöglichen durch die Konzentration der Dichte großzügigere Freiräume in den Nachbarschaften.

Das sagt die Jury: Rund um den zentralen Park werden alle geforderten Funktionen wie Nahversorgung, Apotheke, Gastronomie und Treffpunkte zu einem gemischten Quartierszentrum zusammengefasst, das auch Angebote für die benachbarten Quartiere vorsieht. Die stadträumlich leicht überhöhte Gebäudegeometrie mit drei Hochhäusern unterstützt den Zentralraum als Herz des Stadtquartiers Elisabeth-Aue. Lage und Dimensionierung der zentralen Grünfläche werden als ausgewogen und richtig platziert gewertet, die Größe des Raumes als angemessen erachtet, um das unangefochtene Quartierszentrum zu markieren. Diskutiert wird allerdings die Frage, wie viele und wie hohe Hochhäuser gesetzt werden sollten, damit der zentrale Raum die gewünschte urban-grüne Aufenthaltsqualität wahrnehmen kann.

Übergänge und Quartiersränder

Das sagt der Entwurf: Die Übergänge zu den angrenzenden Stadtstrukturen sind sorgfältig ausgearbeitet. Im Osten staffelt sich die Bebauung zum Bestandswohnquartier hin ab, ein Waldsaum dient als natürliche Grenze. Im Westen schafft ein breites Garten- und Grünband am Rosenthaler Weg Abstand zur Straße und formuliert eine durchgehende Freiraumverbindung mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Süden tritt die nur fünfgeschossige Bebauung näher an den Straßenraum heran, aktivierte Erdgeschosszonen stärken die Adressbildung. Im Norden wird bewusst auf bauliche Akzente verzichtet, um die Habitate der Feldlerche so wenig wie möglich zu beeinträchtigen; Privatgärten schaffen einen angemessenen Puffer zum Graben 5, der zu einer wechselfeuchten Retentionslandschaft ausgebaut werden soll. An markanten Punkten – etwa an der Umsteigehaltestelle Guyotstraße oder zur Blankenfelder Straße hin – werden prägnante Eingänge in das Quartier ausgebildet.

Das sagt die Jury: Die Jury bewertet das Zusammenspiel unterschiedlicher räumlicher Maßstäbe als überzeugende Antwort auf die Frage nach dem Wohnen am Berliner Stadtrand: Dörflich anmutende Qualitäten wie grüne Innenhöfe und Anger fördern eine lebendige Nachbarschaft in der Vorstadt, während städtische Elemente wie die klar definierte grüne Mitte und der Quartiersplatz die Grundlage für einen eigenständig urbanen Kiez schaffen. So wird die Elisabeth-Aue zugleich Teil der Landschaft und Teil der Stadt.

Mobilität und Erschließung

Das sagt der Entwurf: Der motorisierte Individualverkehr wird durch alternative Anreize konsequent reduziert, sodass nur ca. 30 % der Haushalte ein eigenes Auto besitzen sollen. Mobility Hubs am Quartiersrand bündeln das private Parken und werden direkt von den äußeren Straßen erschlossen, sodass das Quartiersinnere vom Durchgangsverkehr freigehalten wird. Die Hubs bieten zusätzliche Alltagsnutzungen wie Paketstation, Selbstbedienungskioske oder Jugendräume. Das Radwegenetz führt direkt in die Grünachsen und ist weitgehend vom Autoverkehr getrennt; Nachbarschaftsscheunen in den Höfen bieten zweigeschossiges Fahrradparken mit Werkstatt und Gemeinschaftsraum und ermöglichen, dass die Erdgeschosszonen nahezu vollständig dem Wohnen zur Verfügung stehen. Über den Knotenpunkt am Nordgraben ist die Innenstadt entlang des Panke-Trails gut erreichbar. Die Tram erschließt das Quartier entlang der Promenade, Buslinien folgen dem Quartiersband mit Haltestellen an jedem Anger. Die Schulen sind logisch positioniert und mit nachvollziehbaren Außenflächen versehen.

Das sagt die Jury: Die Mobility Hubs befinden sich größtenteils an den Gebietsrändern und erlauben eine autoarme Prägung des Quartiers. Der Mobility Hub im Zentrum bedarf einer etwas längeren Erschließungsstraße, erscheint der Jury aber zur Erschließung des Nahversorgungszentrums als unerlässlich. Die Lage der Straßenbahntrasse und die Busführung sind überzeugend gewählt, Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich an gut erreichbaren, zentral gelegenen Stellen. Die verschiedenen Verkehrsarten sind sinnvoll voneinander getrennt, Wege und Straßen erfüllen ihren Zweck bei gleichzeitig geringem Erschließungsaufwand. Die Schulen sind logisch positioniert und mit nachvollziehbaren Außenflächen versehen.

Abb. 20: Diagramm – Netzwerke ÖPNV



Abb. 21: Diagramm – Vernetzung Stadtraum

Grün-blaues Netzwerk und Klimaresilienz

Das sagt der Entwurf: Ein durchgehendes blau-grünes Netzwerk aus Retentionsmulden, versickerungsfähigen Flächen und begrünten Dächern sichert die klimatische Resilienz des Quartiers. Blau-grüne-Straßen mit Retention und Versickerung durchziehen alle Bereiche, Retentionsmulden in den Höfen sorgen auch an Hitzetagen für Aufenthaltsqualität. Der Graben 5 im Norden wird zur wechselfeuchten Retentionslandschaft ausgebaut. Begrünte Retentionsdächer und Versickerungsflächen auf Privatgrundstücken führen Regenwasser in den natürlichen Kreislauf zurück.

Das sagt die Jury: Über die übergeordneten Grünbänder entsteht ein resilientes grün-blaues Netzwerk mit gut nutzbaren, durchgängigen Fuß- und Radwegen, über die man die wichtigen Landschaftsräume in der Umgebung auf kurzem Wege erreicht. Naherholung und Klimaresilienz werden überzeugend miteinander verbunden. Die Innenhöfe sind großzügig und versprechen klimaresiliente Grünräume für Kinderspiel, Versickerung und Verschattung — eine solide Voraussetzung für das städtische Wohnen im Grünen.



Abb. 22: Entwurfsstand Rahmenplan

BESTAND

- Planungsgebietsgrenze
- Geltungsbereich B-Plan 3-89
- Bestandsgebäude
- Grün- & Freifläche
- Gewässer
- Straßenverkehrsfläche

NUTZUNG

- Wohngebiet
- Perspektivische Entwicklungsfläche
- Urbanes Gebiet
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- potenzieller Hochhausstandort
- Publikumsorientierte EG-Nutzungen
- Massgebliche Raumkanten
- Bebauungsstruktur Werkstattverfahren
- KITA
- Schule

FREIRAUM

- Grünfläche intensive Nutzung
- Grünfläche extensive Nutzung
- Haupterschließung
- Nebenerschließung
- Habitatflächen Feldlerche
- Habitatflächen Zauneidechse
- Retentions- und Versickerungsfläche
- Gestalterisch integriertes Regenwassermanagement
- Stadtbildprägende Alleestruktur
- Gestaltungsschwerpunkt Platzfläche/ Publikumswirksame Orte
- Sport

MOBILITÄT

- Durchwegung
- Übergeordnete stadträumliche Wegebeziehung
- Mobility Hub
- Bushaltestelle
- Tramhaltestelle
- Gleise

Bausystem und Dichte

Das sagt der Entwurf: Rund 55 % der Gebäude können mit seriellen Typen realisiert werden, weitere 25 % mit sich wiederholenden Quartierstypen. Die gedrehte Grundfigur und die abgeknickten Blockstrukturen sorgen für eine größere Varianz in der Gebäudeorientierung, sodass alle Wohnungen gleichmäßiger besonnt werden. Ergänzend wird eine Bauteilbibliothek aus „Helferchen“ vorgeschlagen — additive Elemente wie besondere Balkone oder Rankgerüste, die Systembauten individualisieren und architektonische Vielfalt erzeugen, ohne den Vorteil der Typenstandards aufzugeben.

Das sagt die Jury: Das Angebot unterschiedlicher Haustypen in geräumigen Baufeldern wird als vielversprechend gewertet. Die angrenzenden, groß gefassten Baufelder sind mit fünf- bis achtgeschossigen Wohngebäuden unterschiedlicher Wohntypen und Anordnungen besetzt. Durch die großen Baufelder wird eine gute Flächeneffizienz hergestellt; die angestrebten Wohn- und Zusatzflächen werden erreicht, ohne dass die Gebäudegrößen eine zu hohe städtische Dichte kreieren.

Abb. 23: Diagramm – „Helferchen (Typenbau + Helferchen = Vielfalt im Quartier)

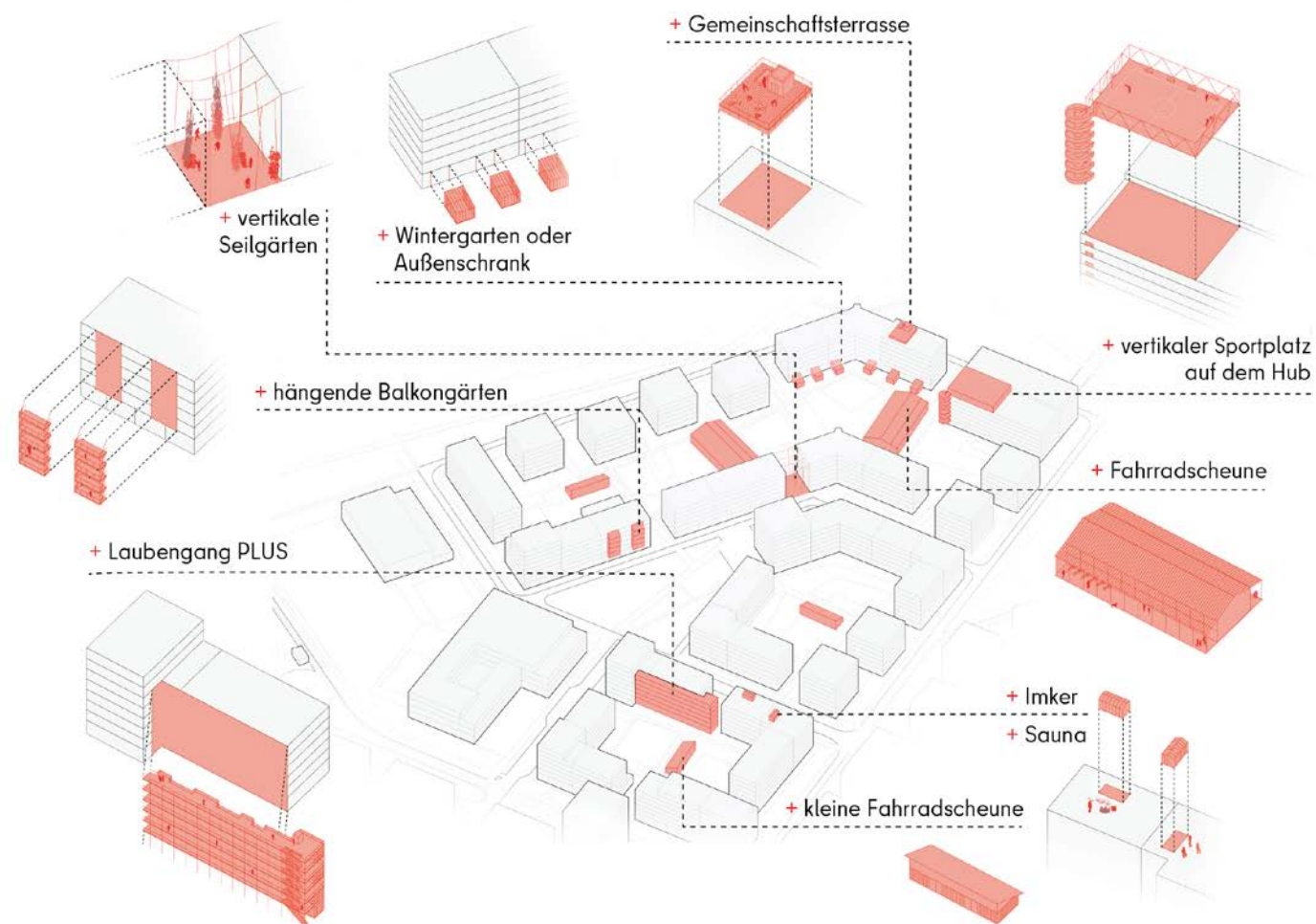


Abb. 24: Perspektive – Wiesen-Anger

3.2 ZWEITPLATZIERTE ENTWÜRFE

Planungsteam: Cityförster, arbos und Argus

Beschreibung des Entwurfs

Das Stadtquartier Elisabeth-Aue verbindet urbane Dichte mit landschaftlicher Qualität: Rund 5.000 Wohneinheiten in überwiegend 5-6-geschossiger Bauweise werden durch ein durchgängiges Netz aus Grünräumen, Höfen und Landschaftsverbindungen gegliedert. Vier Nachbarschaften gruppieren sich um ein gemischt genutztes Zentrum mit Quartiersplatz, Nahversorgung und öffentlichen Einrichtungen. Drei Viertel der Gebäude sind für modulares Bauen geeignet, und die Freiräume erfüllen gleichzeitig klimatische, ökologische und soziale Funktionen bei einem Versiegelungsgrad von nur 30%.

Mobilität und Nachhaltigkeit sind wichtige Bestandteile des Konzepts: Eine Straßenbahn erschließt das Quartier an zwei Haltestellen, der ruhende Autoverkehr wird in Quartiersgaragen gebündelt, während Fuß- und Radwege das öffentliche Leben prägen. Energieversorgung über Photovoltaik und Geothermie, Holz- und Kreislaufbauweise sowie ein dezentrales Regenwassermanagement machen die Elisabeth-Aue zu einem zukunftsfähigen Stadtentwicklungsprojekt mit Vorbildcharakter.

Bewertung der Jury

Was die Jury lobte: Das Team überzeugte mit einem ruhigen, alltagstauglichen Stadtgefüge aus vier Nachbarschaften, die sich um Quartiersplätze gruppieren und durch Grünzüge gegliedert werden. Die Baufelder sind gut bemessen, bieten großzügige Innenhöfe und ermöglichen ein breites Spektrum an Wohn- und Bauformen. Positiv hervorgehoben wurden auch die nachvollziehbare Führung der Grünzüge sowie die geschickt abgelenkte Straßenbahnwendeschleife, die den Blick in die offene Landschaft freihält.

Was die Jury kritisierte: Die zurückhaltende Grundhaltung des Entwurfs wird zugleich als sein größter Schwachpunkt gesehen: Der Quartiersmitte fehlt die gestalterische Prägnanz, die dem gesamten Quartier Identität verleihen könnte. Die Grünzüge wirken zu einheitlich und vermissen eine sozial-räumliche Differenzierung. Zudem gibt es funktionale Probleme: Die Erschließung der Mobility-Hubs ist ungeschickt gelöst, ein Hub liegt ungünstig gegenüber einem Schuleingang und am zentralen Platz führt eine MIV-Straße parallel zur Straßenbahntrasse – bei insgesamt vergleichsweise hohem Flächenaufwand für die Erschließung.



Abb. 25: Axonometrie – Blick von Süden auf das Quartier



Abb. 26: Perspektive – Blick nach Norden vom zentralen Quartiersplatz

Planungsteam: 03 Arch., KUEHN MALVEZZI und ver.de

Beschreibung des Entwurfs

Das Quartier „Netzwerk Elisabeth-Aue“ denkt sich konsequent aus seiner Umgebung heraus: Vier Nachbarschaften – Alleenkiez, Hainkiez, Wiesenkiez und Wäldchenkiez – nehmen jeweils den Charakter der angrenzenden Landschaftssäume auf und verbinden sich über drei prägende Netzwerkräume (Boulevard, Promenade, Esplanade) zu einem zusammenhängenden Stadtgefüge. Eine klare Mitte mit zentralem Platz, vier Hochpunkten und einem breiten Nutzungsangebot bildet das urbane Herz, von dem aus die Bebauung zu den Rändern hin kleinteiliger und niedriger wird. Über 75 % der Gebäude sind seriell und modular gebaut, wobei durch Typenmix und gezielte Akzentbauten ein einheitlicher Serieneindruck bewusst vermieden wird.

Besonders wichtig ist dem Team die Verbindung von Autoarmut, Klimaresilienz und Alltagsqualität: Der MIV wird auf zwei Stichstraßen reduziert und in drei Mobility-Hubs gebündelt, während die Straßenbahn das Rückgrat der Erschließung bildet. Innenhöfe bleiben vollständig unversiegelt – ohne Unterkellerung – und nehmen Regenwasser über Mulden auf, das dem natürlichen Gefälle folgend in Retentionsflächen weitergeleitet wird. Grüne Höfe, begrünte Dächer mit Photovoltaik und eine bewusste Blick- und Wegeführung in die offene Feldlandschaft sollen das Quartier zu einem lebendigen, klimaangepassten Stück Stadt am Berliner Stadtrand machen.

Bewertung der Jury

Was die Jury gelungen fand: Das Leitbild der weiten Perspektiven aus dem Quartierszentrum in die Landschaft wird als starkes und glaubwürdiges Alleinstellungsmerkmal gewürdigt. Besonders gelobt wird, wie der landschaftliche und städtische Kontext konsequent zur Grundlage des städtebaulichen Layouts wird – mit angemessenen Abständen zu Naturräumen, hochwertigen Naherholungsflächen und einer sensiblen Einbettung ins Stadtrandgefüge. Die Adressbildung am Rosenthaler Weg durch den versetzten Block und die bauliche Abstufung nach Süden wird als gelungene Antwort bewertet. Die sorgfältig entwickelten Blockstrukturen, das differenzierte Freiraumangebot, die Idee der Fahrradhäuser sowie die weiter qualifizierten Grundrisse mit gut umsetzbarer Serialität überzeugen die Jury. Auch verkehrlich wird das Konzept positiv bewertet – insbesondere der Verzicht auf eine mittige Quartiersgarage, die Zusammenlegung des Mobility-Hubs mit Verkaufsflächen und die Ringerschließung, die platzintensive Wendehämmer vermeidet.

Was die Jury weniger überzeugte: Die vier gleichartigen Hochhäuser in der Quartiersmitte werden als möglicherweise überzogen für eine sonst sehr behutsam entwickelte Gebäudehöhe eingestuft. Die Ringerschließung, die verkehrlich Vorteile bringt, erzeugt gleichzeitig eine gewisse Gleichförmigkeit der Blockaußenräume. Einige Straßenquerschnitte sind im Platzbedarf unterschätzt, und das Regenwasserkonzept weist dort noch Lücken auf. Zudem wird der hohe Anspruch an die Mobility-Hubs als attraktive Quartiersanker als noch nicht vollständig erläutert angesehen.



Abb. 27: Vogelperspektive – Blick von Osten auf das Quartier



Abb. 28: Perspektive – Blick auf die Quartiersmitte/ Esplanade

Planungsteam: Ortner & Ortner und capattistaubach

Beschreibung des Entwurf

Der Entwurf setzt auf eine klare Trennung von Stadt und Landschaft: Ein zentraler, großzügiger Stadtpark bildet das grüne Herzstück, um das sich drei eigenständige Nachbarschaften gruppieren. Die urbane Struktur folgt dem klassischen Berliner Stadtblock mit klar definierten Kanten, einem Stadtplatz als urbanem Mittelpunkt und unterschiedlichen Quartiersplätzen. Dabei wird Serialität im Wohnungsbau mit typologischer Vielfalt je nach Lage kombiniert. Das Freiraumkonzept schichtet den Park in drei Zonen – von privaten Nachbarschaftsgärten am Rand über eine aktive Mitte bis zur zentralen Bürgerwiese – und versteht Landschaft als Ort für Aneignung durch die zukünftigen Bewohner:innen.

Klimaresilienz und nicht-motorisierte Mobilität sind als Gesamtsystem gedacht: Ein konsequentes Regenwassermanagement über Retentionsdächer, Mulden-Rigolen-Systeme und den Elisabeth-Park als Retentionsraum sichert den Wasserhaushalt. Energie wird dezentral über Wärmepumpen, Bodenkollektoren und Photovoltaik auf den Dächern erzeugt. Der motorisierte Individualverkehr wird durch drei am Rand gelegene Mobility-Hubs, ein Zufahrtsregelungssystem ähnlich einer Zone mit beschränkter Zufahrt und ein restriktives Stellplatzangebot auf ein Minimum reduziert – zugunsten eines dichten Fuß- und Radwegenetzes sowie einer leistungsfähigen Straßenbahnanbindung.

Bewertung der Jury

Was die Jury lobte: Die Jury würdigt die klare, selbstbewusst urbane Haltung des Entwurfs mit seinen definierten Gebäudeformen und der prägnanten Nord-Süd-Achse, die städtebaulich und infrastrukturell gleichermaßen überzeugt. Der zentrale Stadtpark „Elisabeth-Aue“ als großer zusammenhängender Freiraum, ergänzt durch einen Stadtplatz im Osten, wird als identitätsstiftendes Element des Quartiers anerkannt. Die Bündelung von Versorgung und Nutzungsprogrammen entlang der autofreien Zentralachse mit integrierter Straßenbahn, die sinnvolle Betonung durch Hochhäuser sowie die gut proportionierten Baufelder mit nachgewiesener Flexibilität werden positiv bewertet. Die Positionierung der Mobility-Hubs an den Quartiersrändern gilt als starkes Statement für ein autofreies Quartier, und die Vielfalt der Freiraumtypen – von privaten Wohnhöfen über Quartiersplätze bis zum großen Parkraum – überzeugt in der Gesamtschau.

Was die Jury kritisierte: Wesentlicher Kritikpunkt ist die mangelnde Differenzierung: Die drei Teilquartiere sind in Baufeldorganisation, Typenwahl und Freiraumgestaltung zu ähnlich, wodurch eigene Identitäten und ein diverseres Wohnangebot verschenkt werden. Die nördlichen Baufelder ragen zudem in den verpflichtend einzuhaltenden Abstandstreifen zum Biotopverbund Graben 5 hinein. Das Mobilitätskonzept wird als Schwachpunkt gesehen: Busführung, Radwegführung und Wendebereiche sind unzureichend gelöst, und die Lage der Straßenbahnhaltestelle abseits des Stadtplatzes wird kritisch bewertet. Auch das Gewerbeflächenangebot mit nur 9.000 m² gilt im Vergleich gering. Insgesamt vermisst die Jury eine intensivere Auseinandersetzung mit dem landschaftlichen und städtebaulichen Kontext – wenngleich sie in der eigenständigen Haltung des Entwurfs durchaus eine Qualität in der Tradition Berliner Siedlungen erkennt.



Abb. 29: Vogelperspektive – Blick von Südwesten auf das Quartier



Abb. 30: Perspektive – Blick über Stadtpark in den Park

04 AUSBLICK



WIE GEHT ES WEITER

Timeline und anstehende Meilensteine

Basierend auf dem ausgewählten Siegerentwurf von Hosoya Schaefer und Agence Ter wird ein Rahmenplan entwickelt, welcher die wesentlichen Zielsetzungen und Qualitäten des Entwurfs zusammenfasst und visualisiert. Der Rahmenplan soll vom Berliner Senat beschlossen werden und als Grundlage für die weiteren Planungen, wie z. B. die Masterplanung, die Planung für die Tram-Anbindung und die Bauleitplanung, fungieren.

Parallel zur Erarbeitung des Rahmenplans startet bereits der Prozess für den funktionalen Masterplans, welcher die verschiedenen Fachplanungen, wie Mobilität, Klima und Regenentwässerung, mit dem städtebaulichen Entwurf kombiniert und die Umsetzbarkeit tiefgreifend mit allen Anforderungen für die Quartiersentwicklung überprüft. In diesen Prozess sind die verschiedenen Behörden, die Träger öffentlicher Belange (z. B. Versorgungsunternehmen) sowie mehrere Gutachter:innen eingebunden. Der erste Entwurf des funktionalen Masterplans soll bis Sommer 2027 erarbeitet werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für das Teilprojekt 2 der Elisabeth-Aue startet auch das Bebauungsplanverfahren für die weiteren Flächen des Neuen Stadtquartiers. Der Bebauungsplan gibt basierend auf den Abstimmungen und Erkenntnissen zur Masterplanung konkrete Vorgaben für die zukünftige Bebauung und Gestaltung des Neuen Stadtquartiers. Dabei werden verschiedene Belange wie Umwelt, Klima und Verkehr betrachtet und untereinander abgewogen. Auch hier wird die Öffentlichkeit mehrmals über die Planungen informiert und kann Stellungnahmen abgeben.

Während ca. 70 % der Flächen von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt werden, sollen ca. 30 % der Wohnbauflächen an Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Dritte vergeben werden. So soll ein gemischtes Quartier entstehen. Die Flächen werden in einem Konzeptverfahren an interessierte gemeinwohlorientierte Bau-träger vergeben.

Mehr Informationen finden Sie online

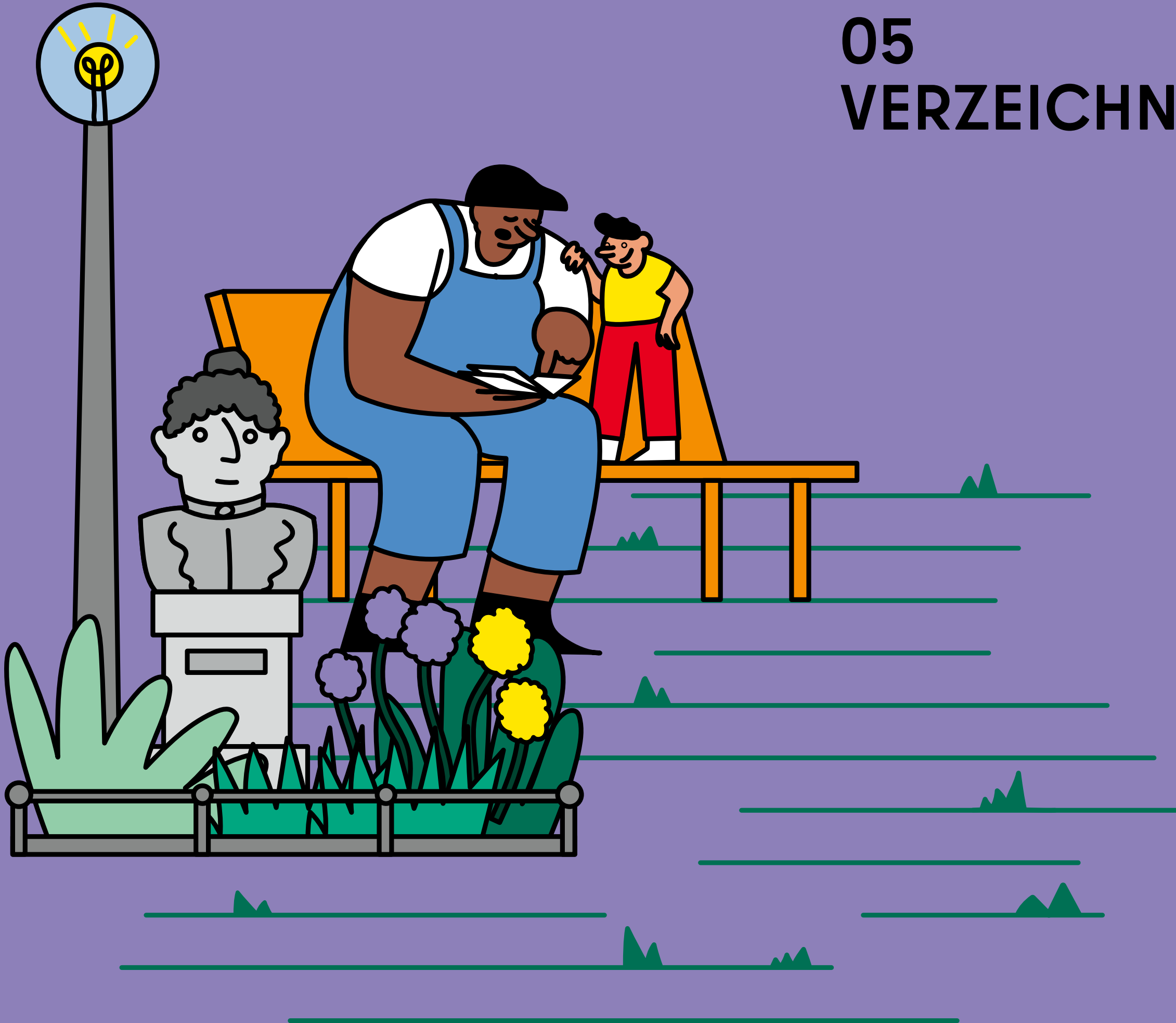
Eine Übersicht über die bisherige Planung und ausführliche Dokumentationen zu allen öffentlichen Veranstaltungen während des Wettbewerb- und Werkstattverfahrens finden Sie hier:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/elisabeth-aue/>



QR-Code zur Website

05 VERZEICHNISSE



Glossar

Achsenkreuz

Im Städtebau ist ein Achsenkreuz ein übergeordnetes, geometrisches Ordnungs- und Gestaltungsprinzip. Es besteht aus zwei sich rechtwinklig (kreuzförmig) schneidenden Hauptachsen, die als gedachte Linien das Grundgerüst für die Struktur von Städten, Plätzen oder Grünanlagen bilden.

Anger

Ein Anger ist eine zentrale Grünfläche, die als Platz genutzt wird, typischerweise im Dorf. Im Entwurf zum Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue sind die Anger in jeder Nachbarschaft als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsfläche geplant.

Ausloberin

Person, Organisation oder öffentliche Einrichtung, die einen Planungswettbewerb ausschreibt. Sie legt die Ziele und Rahmenbedingungen des Wettbewerbs fest und begleitet das Verfahren bis zur Auswahl des Siegerentwurfs.

Bebauungsplan (B-Plan)

Ein Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen. Er legt für ein konkretes Gebiet dessen städtebauliche Grundstruktur fest. Dazu zählt die Art, z. B. Wohnen, und das Maß, also die Dichte, der baulichen Nutzung. Auch die bebaubaren Grundstücksflächen, die Grün- und Erschließungsflächen, die Fläche für die soziale Infrastruktur, z. B. Schulen und Kitas, und ggf. weitere Festsetzungen gehören dazu.

Biotop

Ein räumlich abgegrenzter Lebensraum einer bestimmten Tier- und Pflanzengemeinschaft. Biotope können natürlich oder vom Menschen geschaffen sein und sind wichtige Bestandteile des Natur- und Artenschutzes.

Bodenkollektor

Ein Bodenkollektor ist ein unter der Erdoberfläche verlegtes Rohrsystem, das Wärme aus dem Boden aufnimmt. Diese Wärme wird meist von einer Wärmepumpe genutzt, um Gebäude zu heizen oder Warmwasser bereitzustellen.

Coworking

Flexible Arbeitsform, bei der mehrere Unternehmen, Selbstständige oder Projektteams gemeinsam Arbeitsplätze und Infrastruktur nutzen. Coworking kann so das wohnortnahe Arbeiten und eine effiziente Flächennutzung unterstützen.

EGE

Steht für die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth Aue GmbH. Sie ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften GESOBAU und HOWOGE. Die EGE ist Eigentümerin und Vohabenträgerin des Projekts Elisabeth-Aue.

Geothermie

Nutzung der im Untergrund gespeicherten Erdwärme zur Wärmeversorgung oder Stromerzeugung.

Funktionaler Masterplan

Übergeordnetes, informelles Planungsinstrument, das für ein größeres Gebiet die grundlegenden räumlichen und funktionalen Strukturen festlegt – z. B. Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraumsystem und städtebauliche Leitideen. Er ist rechtlich nicht bindend, dient aber als konzeptioneller Rahmen für nachgeordnete, verbindliche Planungen wie den Bebauungsplan.

Habitat

Natürlicher Lebensraum einer Tier- oder Pflanzenart, welcher die für ihr Überleben, ihre Fortpflanzung und Entwicklung erforderlichen Bedingungen bietet. Ein Habitat kann Teil eines Biotops sein.

Integrierte Sekundarschule (ISS)

Eine weiterführende Schule, an der Schüler:innen mit unterschiedlichen Lernvoraussetzungen gemeinsam lernen. Hier kann man verschiedene Schulabschlüsse erreichen.

Klimaresilienz

Fähigkeit von Städten, Quartieren, Infrastrukturen oder Ökosystemen, die Auswirkungen des Klimawandels – etwa Hitze, Starkregen oder Trockenheit – zu bewältigen und sich an veränderte Bedingungen anzupassen.

Kooperative Werkstatt

Dialogorientiertes Planungsformat, in dem ausgewählte Entwurfsteams ihre Wettbewerbsarbeiten gemeinsam mit Fachleuten, dem Preisgericht, der Ausloberin und der Öffentlichkeit weiterentwickeln. Ziel ist es, Hinweise aus den verschiedenen Perspektiven aufzunehmen und die Qualität der Entwürfe vor der abschließenden Jursitzung weiter zu verbessern.

(Mobility) Hub

Englisch für Mobilitätsstation. Zentraler Knotenpunkt, an dem verschiedene Mobilitätsangebote wie der öffentliche Nahverkehr, Fahrradverleih, Carsharing, Sharing-Angebote (Leih-Dienste) oder Ladeinfrastruktur räumlich gebündelt und miteinander verknüpft werden.

Mulden-Rigolen-System

Dezentrale Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung, bei der Niederschlagswasser zunächst in einer begrünten Rinne (Mulde) gesammelt und anschließend unterirdisch gespeichert sowie versickert wird (Rigole). Es entlastet die Kanalisation und fördert die Grundwasserneubildung.

Photovoltaik (PV)

Technologie zur direkten Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom mithilfe von Solarzellen.

Preisgericht

Unabhängiges Gremium aus Fach- und Sachpreisrichter:innen, das die eingereichten Wettbewerbsarbeiten nach festgelegten Kriterien bewertet. Das Preisgericht entscheidet über die Rangfolge der Entwürfe und wählt den Siegerentwurf aus.

Rahmenplan

Informelles, städtebauliches Planungsinstrument auf gesamtstädtischer oder teilräumlicher Ebene, das übergeordnete Entwicklungsziele und -strukturen für ein größeres Gebiet definiert. Er konkretisiert den Flächennutzungsplan, ist selbst aber nicht rechtsverbindlich und bildet die fachliche Grundlage für die spätere verbindliche Bauleitplanung (z. B. Bebauungspläne).

Retention

Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser bei Starkregen, um Überlastungen von Gewässern oder Entwässerungssystemen zu vermeiden.

RPW-Wettbewerbsverfahren

Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe, kurz RPW. Mehrere Planungsteams erarbeiten parallel und anonym Lösungsvorschläge zu einer konkreten städtebaulichen, freiraumplanerischen oder architektonischen Aufgabenstellung. Eine unabhängige Jury (Preisgericht) bewertet die Entwürfe und wählt den Siegerentwurf aus.

SenStadt

Abkürzung für die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Sie ist Plangeberin für Wohnungsbauvorhaben mit stadtweiter Bedeutung, so auch für die Elisabeth-Aue.

SenMVKU

Abkürzung für die Berliner Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt. Sie ist u.a. für die Planung und den Bau, als Auftraggeberin der BVG, für die Tram-Anbindung verantwortlich

Trasse

Räumlich festgelegte Lage und Führung einer Infrastrukturverbindung, beispielsweise für Straßen, Schienenwege, Leitungen oder Radwege.

Wärmepumpe

Nutzt die in Luft, Erde oder Wasser gespeicherte Umweltwärme, um Gebäude zu heizen und Warmwasser bereitzustellen. Mit Strom wird diese Wärme für die Heizung nutzbar gemacht. Dadurch arbeitet sie besonders energieeffizient und klimafreundlich.

Werkstattverfahren

Kooperatives, nicht-anonymes Planungsverfahren, bei dem Entwurfsteams in einen offenen Dialog mit Fachleuten, Jury, Vorhabenträger:innen sowie der Öffentlichkeit treten. In mehreren Werkstattterminen werden die Entwürfe gemeinsam weiterentwickelt, oft begleitet von Themengruppen und fachlichen Impulsen. Ein Werkstattverfahren wird oft nach einem anonymen Wettbewerb durchgeführt, um die vielversprechendsten Entwürfe zu vertiefen.

Versiegelung

Bebauung oder Befestigung von Bodenflächen durch Bauwerke, Asphalt, Beton oder Pflaster, wodurch natürliche Bodenfunktionen wie Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung eingeschränkt werden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
© Andreas Labes

Abbildung 2: Cornelius Bechtler, Bezirksstadtrat des Berliner Bezirks Pankow
© Fernando Offerman

Abbildung 3: Luftbild der Elisbath-Aue und ihrer Umgebung
© Geoportal Berlin

Abbildung 4: Übersichtskarte der geplanten Neuen Wohnquartiere des Berliner Stadtentwicklungsplans 2040
© urban catalyst

Abbildung 5: Blick auf das Maßstabsmodell während der Abschlussveranstaltung zum Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue.
© Christoph Schieder

Abbildung 6: Flächendiagramm Teilprojekt 1
© urban catalyst

Abbildung 7: Flächendiagramm Teilprojekt 1 und 2 inklusive der Ausgleichsflächen
© urban catalyst

Abbildung 8: Grußworte von Bezirksstadtrat Cornelius Bechtler während der Informationsveranstaltung.
© Christoph Schieder

Abbildung 9: Vorstellung des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens während der Informationsveranstaltung.
© Christoph Schieder

Abbildung 10: Die vier Siegerentwürfe, sowie die neun zweitplatzierten Wettbewerbsbeiträge werden während der Ausstellungseröffnung im Colosseum Kino Prenzlauerberg gezeigt.
© Christoph Schieder

Abbildung 11: Interessierte Bürger:innen informieren sich während der Mobilen Ausstellung über die vier Siegerentwürfe auf dem Hugenottenplatz in Französisch Buchholz.
© Christoph Schieder

Abbildung 12: Die letzte Etappe der Mobilen Ausstellung im Rathaus-Center Pankow.
© Christoph Schieder

Abbildung 13: Das Entwurfsteam Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten erklärt seinen Entwurf während der Offenen Werkstatt.
© Christoph Schieder

Abbildung 14: Rückblick auf das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren während der Abschlussveranstaltung.
© Christoph Schieder

Abbildung 15: Perspektive – Quartiersterrasse
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 16: Vogelperspektive – Blick vom Süden auf das Gesamtquartier
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 17: Diagramm – Freiraumverzahnung
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 18: Diagramm – „Die fünf Kieze“
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 19: Diagramm – Gebäudehöhen im Quartier
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 20: Diagramm – Netzwerke ÖPNV
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 21: Diagramm – Vernetzung Stadtraum
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 22: Entwurfsstand Rahmenplan
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 23: Diagramm – „Helferchen (Typenbau + Helferchen = Vielfalt im Quartier)
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 24: Perspektive – Wiesen-Anger
© Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter Landschaftsarchitekten

Abbildung 25: Axonometrie – Blick von Süden auf das Quartier
© Cityförster, arbos und Argus

Abbildung 26: Perspektive – Blick nach Norden vom zentralen Quatiersplatz
© Cityförster, arbos und Argus

Abbildung 27: Vogelperspektive – Blick von Osten auf das Quartier
© 03. Arch., KUEHN MALVEZZI und ver.de

Abbildung 28: Perspektive – Blick auf die Quartiersmitte/ Esplanade
© 03. Arch., KUEHN MALVEZZI und ver.de

Abbildung 29: Vogelperspektive – Blick von Südwesten auf das Quartier
© Ortner & Ortner und cappattistaubach

Abbildung 30: Perspektive – Blick über Stadtpark in den Park
© Ortner & Ortner und cappattistaubach

Impressum

Herausgeberin:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Abt. Städtebau und Projekte
Referat II W, Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Ansprechpartner:innen:

Ulf Gerlach, ulf.gerlach@senstadt.berlin.de
Anne Rahm, anne.rahm@senstadt.berlin.de
Ailine Tenge, ailine.tenge@senstadt.berlin.de

Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

Ansprechpartner:innen:

Alina Klär, Charlotte Niedenhoff, Daniela Brose

Bearbeitung & Gestaltung:

urban catalyst GmbH
Glogauer Straße 5, 10999 Berlin

Ansprechpartner:innen:

Christine Bock Faria, Julian Hees, Thees Kalmer
info@urbancatalyst.de

Druckerei:

Jedro’s Weißenseer Druckhaus GmbH
Dorfstrasse 46, 13057 Berlin
<https://www.jwdberlin.de/>

Weitere Informationen

Projektadresse
[https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/
elisabeth-aue/](https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/elisabeth-aue/)

Datum

September 2026

Entwicklungs
gesellschaft
Elisabeth-Aue



