

NEUE STADT- QUARTIERE FÜR BERLIN.

Leitlinien für eine nachhaltige
und gemeinwohlorientierte
Quartiersentwicklung.

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



FÜR DIE GANZE STADT

Mit den Neuen Stadtquartieren entsteht für mehr als 120.000 Menschen ein Zuhause mit Zukunft. Mit den Leitlinien setzen wir den Rahmen für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung. Das Ziel: Lebendige Nachbarschaften, die Mehrwerte für die ganze Stadt schaffen.

GRÜßWORT

Christian Gäbler
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

3

WARUM?

Berlin braucht Neue Stadtquartiere.

6

WIE?

Welche Prinzipien und Grundsätze
der Quartiersentwicklung zugrunde liegen.

9

WO, WAS, WANN?

Ein kompakter Überblick zu den
Neuen Stadtquartieren.

12

DIE LEITLINIEN

Einführung

20

1 Vorhandene Stadtstrukturen
integriert weiterentwickeln. 22

2 Verknüpfungen schaffen und Mehr-
werte für das Umfeld generieren. 24

3 Qualität in Planung und
Gestaltung sichern. 28

4 Flächen effizient und
verantwortungsvoll nutzen. 32

5 Nutzungen mischen und
vielseitig gestalten. 34

6 Soziale und kulturelle
Infrastrukturen schaffen. 36

7 Mobilität nachhaltig und ressourcen-
schonend ermöglichen. 38

8 Freiflächen attraktiv und
bedarfsgerecht gestalten. 40

9 Klimaschutz und -anpassung
integriert umsetzen. 42

10 Erneuerbare Energien um-
fassend und innovativ nutzen. 46

11 Gemeinwohlorientierten
Wohnungsbau umsetzen. 48

12 Vielfältige Wohnformen
ermöglichen. 52

13 Kreislaufwirtschaft
integrieren. 54

„ZUHAUSE MIT ZUKUNFT“

Stimmen zu und Perspektiven auf die
Neuen Stadtquartiere.

58

WEITERFÜHRENDES

Links & Ressourcen

67

IMPRESSUM

68

DIE STADT VON MORGEN SCHON HEUTE PLANEN UND UMSETZEN.

Berlin wächst – und mit diesem Wachstum wächst auch unsere Verantwortung. Die Schaffung von lebenswerten, nachhaltigen und bezahlbaren Wohn- und Lebensräumen und die Sicherung einer hohen Lebensqualität für alle Berlinerinnen und Berliner sind aktuelle, zentrale Herausforderungen. Mit den Leitlinien für die Neuen Stadtquartiere geben wir einen zukunftsweisenden Rahmen vor, welcher diese Aufgaben nicht als Gegensätze, sondern als gemeinsame Chance begreift.

Die 24 Neuen Stadtquartiere sind mehr als nur Bauprojekte. Die Neuen Stadtquartiere sind lebendige Stadtbausteine, die unsere Stadtstruktur verknüpfen, soziale Vielfalt fördern sowie Klimaschutz und -anpassung integrieren. Jedes dieser Quartiere wird eine eigene Identität entwickeln, die sich harmonisch in die städtische Umgebung einfügt und gleichzeitig einen Mehrwert für das Umfeld schafft.

Obwohl sie nur rund zwei Prozent der Stadtfläche einnehmen, konnten in den Neuen Stadtquartieren seit 2016 etwa 12.000 Wohnungen für mehr als 25.000 Menschen geschaffen werden. Gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 sollen dort weitere 62.000 Wohnungen entstehen. Sie entstehen weit überwiegend auf vorgenutzten Flächen. Somit leisten die Neuen Stadtquartiere einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit unserer begrenzten Ressource Boden und sind ein klares Bekenntnis zur Innenentwicklung.

Mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Leitlinien für die Neuen Stadtquartiere fortzuschreiben. Die nun vorliegende Fortschreibung definiert klare Qualitätsstandards für die Entwicklung und Planung der Neuen Stadtquartiere. Durch multicodierte Nutzungsmischung, klimaneutrale Energiekonzepte oder die Schaffung attraktiver Freiflächen – die Neuen



Stadtquartiere zeigen, wie wir die Stadt von morgen schon heute planen und umsetzen können.

Besonders wichtig ist uns die gemeinwohlorientierte Ausrichtung. Auf landeseigenen Flächen werden Wohnungen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen oder durch gemeinwohlorientierte Bauherinnen und Bauherren entwickelt. Dabei entstehen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen rund 50 Prozent als Sozialwohnungen. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. Auch der damit verbundene geförderte Wohnungsbau von mindestens 30 Prozent leistet einen substanziellen Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

Gleichzeitig setzen wir auf eine vielfältige Nutzungsmischung und eine Stadt der kurzen Wege. Die Neuen Stadtquartiere sollen somit nicht nur Wohnort sein, sondern auch nahegelegene Arbeitsplätze, Kindergärten, Schulen, Sport-, Freizeit- und Kulturangebote und breitgefächerte Dienstleistungen für die Menschen in und um die neuen Quartiere bieten.

Berlin steht vor großen Aufgaben. Mit diesen Leitlinien geben wir eine klare Richtung vor. Wir wollen eine Stadt schaffen, die zusammenwächst, ohne ihre Identität zu verlieren; die modern ist, ohne ihre Geschichte zu vergessen und die allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Zuhause bietet – heute und in der Zukunft.

CHRISTIAN GAEBLER

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

INTRO

**WARUM? WIE?
WO? WAS? WANN?**

Weshalb braucht Berlin Neue Stadtquartiere?

Wie sind die Leitlinien für die Planung und Entwicklung dieser neuen Nachbarschaften entstanden? Auf welchen Prinzipien und Grundsätzen beruhen sie?

Die folgenden Seiten bieten einen komprimierten Überblick zur Entwicklung der 24 Neuen Stadtquartiere und den Leitlinien, auf deren Grundlage sie geplant und umgesetzt werden.

WARUM?

BERLIN BRAUCHT NEUE STADTQUARTIERE.

Der Wohnungsneubau ist eine der dringlichsten Aufgaben in unserer wachsenden Stadt. Bereits jetzt leben rund 3,9 Millionen Menschen hier. Bis 2040 werden es voraussichtlich mehr als 4 Millionen sein. Deshalb benötigen wir dringend neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum.

Laut dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) ist im Zeitraum von 2022 bis 2040 der Bau von 222.000 Wohnungen erforderlich, Flächen für weitere 50.000 Wohnungen müssen perspektivisch vorgehalten werden.

Dieser Bedarf ist durch Nachverdichtung von kleinteiligen innerstädtischen Lücken alleine nicht zu decken. Darum braucht Berlin auch neue Quartiere.

Die Weichen dafür hat der Berliner Senat bereits 2016 gestellt: Im Zuge des Wohnungs- und Städtebauprogramms Wachsende Stadt wurde die Planung und Umsetzung von 11 Neuen Stadtquartieren (NSQ) beschlossen. Über die Jahre kamen weitere Gebiete hinzu. Mittlerweile sind es 24 Neue Stadtquartiere (NSQ). → 

Auf einer Gesamtfläche von 1.700 Hektar bieten sie zusätzlich zu den rund 12.000 Wohnungen, die bereits seit 2016 dort entstanden sind, Potenzial für weitere 62.000 Wohnungen. Damit decken die Neuen Stadtquartiere (NSQ) bis 2040 rund ein Viertel des Berliner Bedarfs an Wohnungsneubau.

> 4 MIO.

Menschen
werden 2040
in Berlin leben.

MEHR ALS NUR WOHNEN

Dabei geht es um weitaus mehr als die Schaffung von bezahlbarem, gemeinwohlorientiertem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Es geht um die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften, in denen sich Menschen über die eigenen vier Wände hinaus gerne zuhause fühlen.

Es geht um die Planung und Umsetzung von Gebäuden, Infrastrukturen und Siedlungskonzepten, die Mehrwerte für die ganze Stadt schaffen. Die Entwicklung der neuen Stadtviertel bietet dabei die Chance und zugleich die Verpflichtung für eine zukunftsweisende Quartiersentwicklung, die verantwortungsvoll mit begrenzten Ressourcen wie Energie, Baustoffe, Wasser und Flächen umgeht und innovative Lösungen umsetzt.

~ 1/4

des Berliner Wohnungs-
baupotenzials wird
durch die NSQ gedeckt.

→  Karte + Übersicht aller NSQ: S. 12

StEP Wohnen 2040

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) zeigt den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 auf. Er identifiziert und priorisiert Wohnungsbau-potenziale im gesamten Stadtgebiet. Wichtige Grundlage hierfür ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Berlins. Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossen. Die Ziele und räumlichen Aussagen des StEP Wohnen 2040 sind in den Planverfahren des Landes Berlin, unter anderem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, zu berücksichtigen.



Zur
Publikation

> 12.000

Wohneinheiten wurden
seit 2016 für mehr als
25.000 Menschen in
den NSQ gebaut.

Die Aufgabe der Stadtplanung ist es, sich veränderten gesellschaftlichen Herausforderungen und Rahmenbedingungen anzunehmen und die Leitbilder der Stadtentwicklung entsprechend dieser Rahmenbedingungen und Erfordernisse auszurichten. Die in dieser Publikation vorgestellten Leitlinien für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Entwicklung der Neuen Stadtquartiere nehmen sich dieser Aufgabe an.

Bereits mit dem Beschluss der ersten NSQ im Jahr 2016 hat das Berliner Abgeordnetenhaus Leitlinien für die Planung dieser Großbauvorhaben festgelegt, die nun mit Blick auf aktuelle Planwerke wie StEP Wohnen 2040 fortgeschrieben wurden und den Rahmen für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung bilden.

Entsprechend dem Auftrag aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 wurden die Leitlinien weiterentwickelt. Unter Berücksichtigung der übergeordneten strategischen Planungsdokumente wurden in unterschiedlichen Handlungsfeldern konkrete Ziele dargestellt und Qualitäten festgelegt, die bei der Entwicklung der Neuen Stadtquartiere zu berücksichtigen sind.

Durch die Untersetzung der Leitlinien mit Beispielen aus den 24 NSQ wird eine Rückschau auf Geleistetes sowie eine Vorschau auf bereits Geplantes möglich. Die Leitlinien ziehen Lehren aus den Erfahrungen und den Herausforderungen der bereits umgesetzten Projekte und bilden eine handlungsleitende Grundlage für die zukünftigen und in Planung befindlichen Neuen Stadtquartiere.

> 62.000

weitere Wohnungen
sollen gemäß StEP
Wohnen 2040 in
den NSQ entstehen.

13

Leitlinien für die
gemeinwohlorientierte
und nachhaltige
Quartiersentwicklung.

24

Neue
Stadtquartiere sind
aktuell in Planung
bzw. in Umsetzung.

Meilensteine

2016

Wohnungs- und
Städtebauprogramm
„Wachsende Stadt“
→ Senatsbeschluss
von 11 Neuen
Stadtquartieren

2018

Beschluss von 3 weiteren
NSQ, Definition erster
Leitlinien durch das Ber-
liner Abgeordnetenhaus

2019

Stadtentwicklungsplan Wohnen
2030 (StEP 2030), Beschluss
von 2 weiteren NSQ

2024

Stadtentwicklungsplan Wohnen
2040 (StEP 2040), Auftrag zur
Weiterentwicklung der NSQ-
Leitlinien für insgesamt 24 NSQ

2026

Veröffentlichung der fortgeschrie-
benen Leitlinien für die NSQ

WIE?

WELCHE PRINZIPIEN UND GRUNDSÄTZE DER QUARTIERSENTWICKLUNG ZUGRUNDE LIEGEN.

Mit den Neuen Stadtquartieren entsteht für mehr als 120.000 Menschen ein Zuhause mit Zukunft. Den Rahmen für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung setzen die hier vorliegenden Leitlinien. Das Ziel: Lebendige Nachbarschaften, die Mehrwerte für die ganze Stadt schaffen.

STRATEGISCHER RAHMEN

Die Leitlinien berücksichtigen dabei sowohl übergeordnete Strategien als auch berlingspezifische Planungsdokumente für eine nachhaltige Stadtentwicklung:

- **Neue Leipzig-Charta:** Das EU-Leitdokument formuliert konkrete Handlungsfelder und Schlüsselprinzipien gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung. → 
- **Berlin Strategie 3.0:** Das gesamtstädtische und ressortübergreifende Leitbild des Senats bündelt die wesentlichen Handlungsfelder und Strategien der Entwicklung Berlins. → 
- **StEP Wohnen 2040:** Der Stadtentwicklungsplan Wohnen zeigt u.a. den Wohnungsbaubedarf und -potenziale im Land Berlin bis 2040 auf. → 
- **StEP Wirtschaft 2040:** Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft stellt den planerischen Rahmen für die nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar. → 
- **StEP Klima 2.0:** Der Stadtentwicklungsplan Klima ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. → 
- **StEP Zentren 2040:** Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins und enthält u. a. stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben. → 
- **StEP Mobilität und Verkehr:** Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (MoVe) ist die Roadmap der Berliner Verkehrswende. → 
- **Leitlinien für Beteiligung:** Die Leitlinien setzen Standards für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung. → 
- **Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030+:** Ziel der Strategie ist es, die Biodiversität als zentrales Querschnittsthema in der Stadt zu verankern. → 

Unter Berücksichtigung dieser und weiterer Rahmendokumente legen die hier vorliegenden Leitlinien konkrete Ziele und

Qualitäten in unterschiedlichen Handlungsfeldern fest. Damit verbindet sich auch der Anspruch, die Planungen der Neuen Stadtquartiere transparent und verbindlich für alle Beteiligten zu gestalten und somit zusätzlich zu einer Beschleunigung der Planungsprozesse beizutragen.

Die Planung der Neuen Stadtquartiere bewegt sich dabei im ständigen Spannungsfeld zwischen ziel- und ergebnisorientierter Steuerung einerseits und veränderbaren und flexiblen Prozessen andererseits.

Die Neuen Stadtquartiere werden jeweils mit einer ortsspezifischen Planungskonzeption entwickelt und umgesetzt und bilden mit ihrer Größe, Struktur und Dimension eine eigene, wahrnehmbare Identität. Die Entwicklung der NSQ verfolgt dabei übergeordnet die folgenden strategischen Ansätze, die jeweils ausführlicher in den 13 Leitlinien beschrieben werden.

MEHRWERT ÜBER QUARTIERSGRENZEN HINAUS

Der konzeptionelle Ansatz der Neuen Stadtquartiere basiert auf der Idee der kompakten, nutzungs- und sozial gemischten europäischen Stadt, die ein hohes Maß an räumlichen Qualitäten entwickelt. Die NSQ sind weder isolierte Großwohnsiedlungen oder gar „Schlafstädte“, sondern lebendige Nachbarschaften.

Die Neuen Stadtquartiere stehen für die Urbanität und Durchmischung Berlins und tragen dazu bei, die vorhandene Siedlungsstruktur der Stadt weiterzuentwickeln → [Leitlinie 1: S. 22](#). Sie liegen in strategischen Entwicklungsräumen, an wichtigen Siedlungsachsen und meist im Einzugsbereich schienengebundener und übergeordneter Verkehrsverbindungen. Wo das nicht der Fall ist, werden Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung im Sinne der dreifachen Innenentwicklung integriert geplant und umgesetzt.

Updates

Die Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bündelt alle aktuellen Informationen zur Entwicklung der Quartiere.



→  Weiterführendes: S. 67

Die NSQ bilden enge Beziehungen zu den umliegenden Quartieren, so dass über ihre Grenzen hinaus Mehrwerte geschaffen werden → [Leitlinie 2: S.24](#) können.

Die meisten der 24 Quartiere sollen auf brachgefallenen Industrie-, Gewerbe-, Militär- oder Verkehrsflächen und anderen schon vorher baulich genutzten Arealen entstehen. Deren Transformation kommt auch umliegenden Quartieren zugute und vermeidet so die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen. Ziel bei der Entwicklung aller neuen Bauflächen soll eine möglichst flächeneffiziente Bebauung → [Leitlinie 4: S.32](#) sein.

BEDARFSGERECHT, QUALITÄTSMÖGLICHKEITEN UND GEMEINWOHLORIENTIERT

Die Neuen Stadtquartiere bieten mehr als nur Wohnen und werden mit unterschiedlichen Nutzungen geplant und ausgestattet. Mit einem bedarfsgerechten und ortsangepassten Mix → [Leitlinie 5: S.34](#) aus Wohn- und Arbeitsraum, sozialen und kulturellen Infrastrukturen → [Leitlinie 6: S.36](#) sowie attraktiven Freiflächen → [Leitlinie 8: S.40](#) werden die NSQ zu lebendigen Quartieren entwickelt.

Vitale und stabile Nachbarschaften entstehen auch durch die soziale Mischung aller Bevölkerungsschichten. Die Neuen Stadtquartiere bieten daher bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau → [Leitlinie 11: S.48](#) und vielfältige Wohnformen für unterschiedlichste Bedarfe und Bedürfnisse → [Leitlinie 12: S.52](#). Wo die neuen Quartiere auf landeseigenen Flächen entwickelt werden, entsteht gemeinwohlorientierter Wohnraum durch landeseigene Wohnungsunternehmen oder gemeinwohlorientierte Bauherren und Bauherren – wobei die landeseigenen Wohnungsunternehmen rund

1.700

Hektar Gesamtfläche umfassen die Neuen Stadtquartiere.

~ 2%

der Gesamtfläche Berlins werden für die NSQ beansprucht. Darauf entsteht Wohnraum für mehr als 120.000 Menschen.

50 Prozent als geförderten Wohnraum realisieren. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, sichert das Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung →  unter anderem eine Quote von mindestens 30 Prozent im geförderten Mietwohnungsbau.

Dabei wird das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stets mit dem Anspruch verfolgt, eine hohe Qualität in Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung → [Leitlinie 3: S.28](#) zu sichern. Die Quartiere werden in mehrstufigen Verfahren geplant, die zahlreiche Möglichkeiten für öffentliche Beteiligung bieten.

Bei der Prozessgestaltung sind alle relevanten Akteurinnen und Akteure eingebunden. Dabei richtet sich der Fokus auf die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und damit auf die potentiell neuen Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere.

INTEGRIERT, INNOVATIV UND NACHHALTIG

Nachhaltige Quartiersentwicklung benötigt eine hohe Planungsqualität, klare Verantwortungsstrukturen, integriertes Handeln auf allen Ebenen und hohe öffentliche wie private Investitionen.

Die Planung und Umsetzung der Neuen Stadtquartiere wird von einer langfristigen und kontinuierlichen politischen Unterstützung auf gesamtstädtischer Ebene begleitet. Dass ein

→  Weiterführendes: S. 67

Projekt als Neues Stadtquartier eingestuft wird, hat zur Folge, dass Politik und Verwaltung entsprechende Prioritäten im Hinblick auf Personal, Abläufe und Finanzierung setzen.

Durch diese stadtentwicklungspolitische Stellung der Neuen Stadtquartiere können Verfahren und Abläufe erprobt werden, die zu deutlichen Verbesserungen und Beschleunigungen auf allen Planungsebenen führen sollen.

Indem für innovative Ansätze übertragbare Lösungen entwickelt und neue Prozesse etabliert werden, sind die Neuen Stadtquartiere Wegbereiter für eine effiziente Umsetzung bei anderen Vorhaben. Dabei handeln die beteiligten Senatsverwaltungen und Bezirke über Ressort- und Verwaltungsgrenzen hinweg gemeinsam und abgestimmt.

Verfolgt wird ein integrierter Planungsansatz, der besonders bei den Themen Mobilität → [Leitlinie 7: S.38](#) und Erschließung, Klimaschutz und -anpassung → [Leitlinie 9: S.42](#), naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie Biotop- und Artenschutz zum Tragen kommt.

Die Planung der Neuen Stadtquartiere richtet sich somit in hohem Maße am Ziel der Klimaneutralität aus. In den NSQ werden u. a. auch nachhaltige Mobilitätsangebote, die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft → [Leitlinie 13: S.54](#) und Konzepte für eine nachhaltige Energieversorgung → [Leitlinie 10: S.46](#) umgesetzt und so Wege zur Erreichung der Klimaziele aufgezeigt und beschriftet.



MEHR ALS NUR WOHNEN: Mobility Hub im NSQ Schumacher Quartier, Visualisierung: rendertaxi

WO, WAS, WANN?

EIN KOMPAKTER ÜBERBLICK ZU DEN NEUEN STADT-QUARTIEREN.

NEUE STADTQUARTIERE

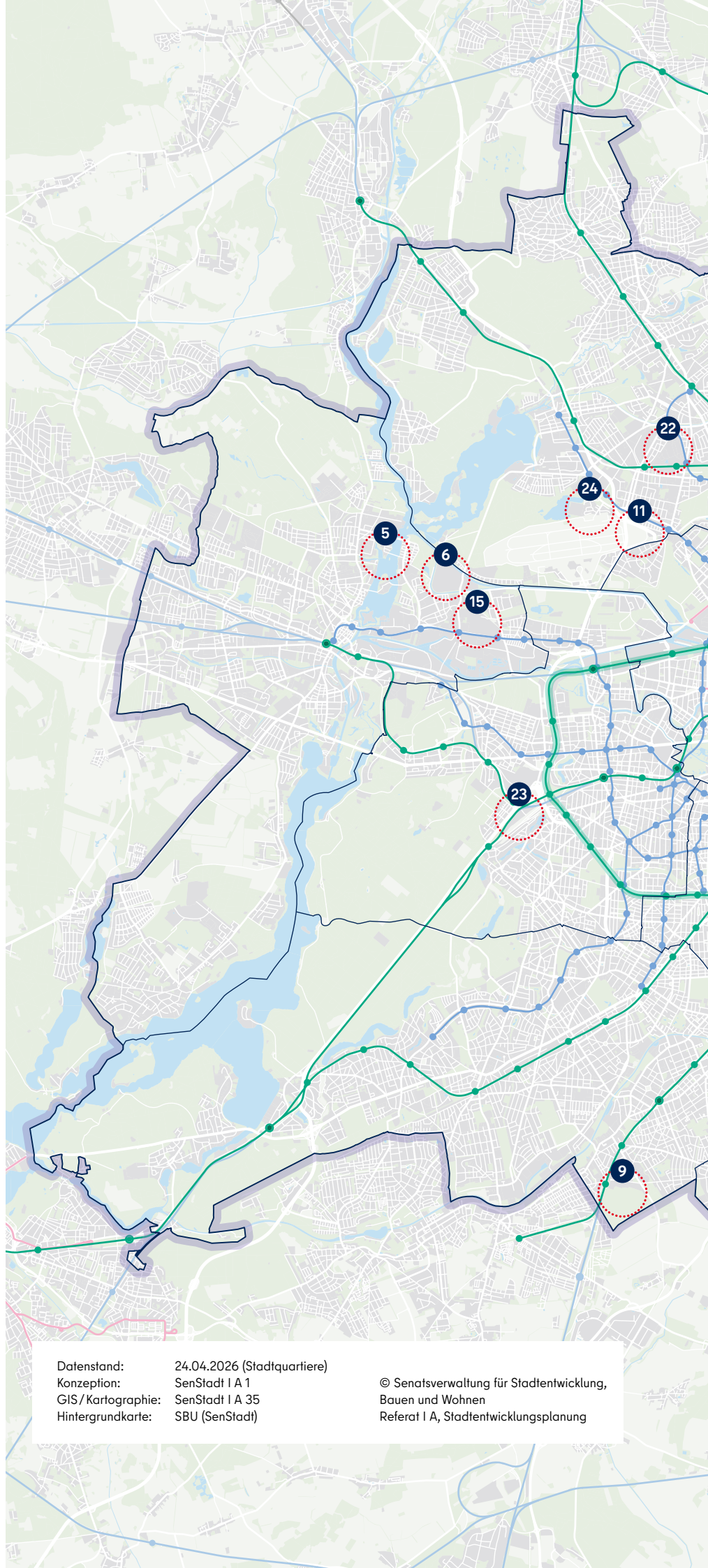
- 1 Blankenburger Süden
- 2 Buch – Am Sandhaus
- 3 Buckower Felder*
- 4 Europacity*
- 5 Wasserstadt Berlin-Oberhavel
- 6 Das Neue Gartenfeld
- 7 Johannisthal/Adlershof
- 8 Ehem. Güterbahnhof Köpenick
- 9 Lichterfelde Süd
- 10 Michelangelostraße
- 11 Schumacher Quartier
- 12 Ehem. Rangierbahnhof Pankow (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 Ehem. Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik
- 23 Stadteingang West
- 24 TXL Nord**

* größtenteils abgeschlossen

** in Vorbereitung

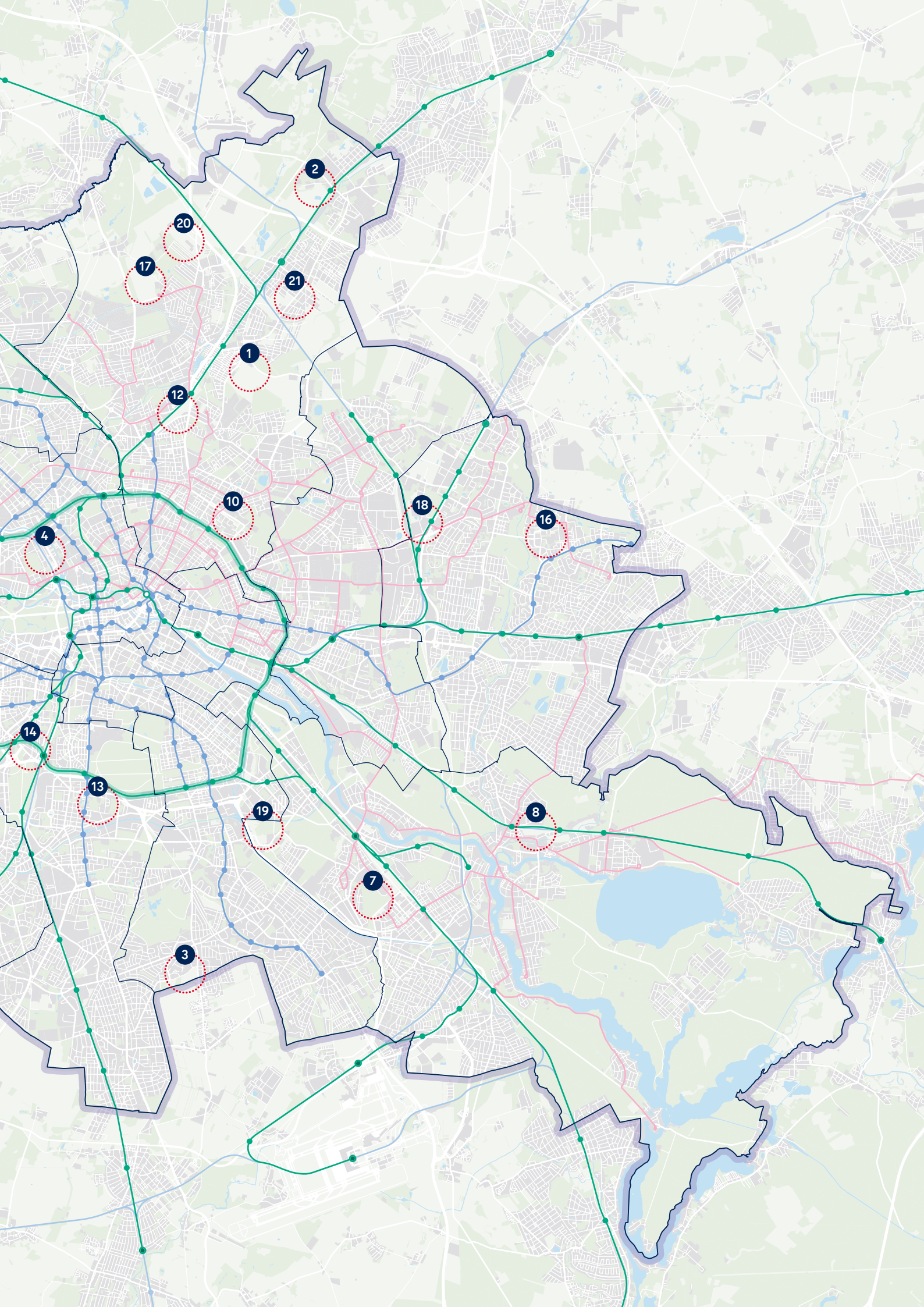
-  Landesgrenze
-  Bezirksgrenze
-  S-Bahn mit Bahnhof
-  U-Bahn mit Bahnhof
-  Regionalbahn mit Bahnhof
-  Straßenbahn
-  S-Bahnring
-  S- und Regionalbahnhof

0 5 km



Datenstand: 24.04.2026 (Stadtquartiere)
Konzeption: SenStadt I A 1
GIS/Kartographie: SenStadt I A 35
Hintergrundkarte: SBU (SenStadt)

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Referat I A, Stadtentwicklungsplanung





1 BLANKENBURGER SÜDEN

-  Pankow
-  ca. 160 ha
-  privat, landeseigen
-  ca. 8.600 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2030

Weitere
Infos:



Im Blankenburger Süden sollen rund 8.600 Wohnungen, Gewerbeflächen, Schulen und Kitas sowie hochwertige Grünflächen entstehen – gut mit der Nachbarschaft verknüpft sowie schnell und umweltfreundlich angebunden durch die Verlängerung der Straßenbahn M2. Die ersten Wohnungen sollen ab ca. 2030 gebaut werden. Insgesamt ist eine Realisierung bis 2040 vorgesehen.



2 BUCH - AM SANDHAUS

-  Pankow
-  42 ha
-  privat, landeseigen
-  ca. 2.700 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2029

Weitere
Infos:



Das Gebiet Buch - Am Sandhaus liegt am nördlichen Rand des Bezirks Pankow im Ortsteil Buch. Das Areal hat durch seine Größe und die Nähe zum S-Bahnhof Buch eine wichtige Bedeutung für die Stadtentwicklung. Auf einer Gesamtfläche von rund 42 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 mit rund 2.700 neuen Wohnungen entstehen.



3 BUCKOWER FELDER

-  Neukölln
-  ca. 16 ha
-  STADT UND LAND, landeseigen
-  rund 875 WE
-  weitestgehend fertig gestellt

Weitere
Infos:



Das NSQ Buckower Felder im Süden Neuköllns umfasst insgesamt rund 875 Wohnungen – realisiert seit 2021 von dem landeseigenen Wohnungsunternehmen STADT UND LAND sowie zwei Genossenschaften. Sie bieten ein vielfältiges Wohnungsangebot. Aufgrund der besonders ökologischen, klimabewussten und zukunftsweisenden Planung wurde das NSQ u.a. mit dem Klimaschutzpreis 2021 ausgezeichnet.



4 EUROPACITY

-  Mitte
-  ca. 40 ha
-  überwiegend privat
-  ca. 3.000 WE
-  weitestgehend fertig gestellt

Weitere
Infos:



Das NSQ Europacity umfasst rund 3.000 Wohnungen auf einem 40 Hektar großen Areal nördlich des Hauptbahnhofs. Hinzu kommen u. a. die Uferpromenade, Platzflächen und Grünanlagen, Kindertagesstätten sowie eine Grundschule. Nach Süden zum Berliner Hauptbahnhof entsteht die höchste Verdichtung mit vier Hochhäusern. Die Hochbauten im Projektgebiet wurden seit 2010 ausschließlich durch private Projektträger realisiert.



5 WASSERSTADT BERLIN-OBERHADEL

-  Spandau
-  ca. 206 ha
-  privat, landeseigen
-  ca. 12.750 WE
-  weitestgehend fertig gestellt

Weitere
Infos:



Die Wasserstadt ist eines der größten Neuen Stadtquartiere in Berlin und erstreckt sich im Bezirk Spandau beidseitig der Havel. Die Konversion der ehemaligen Rüstungs- und Industriestandorte begann in den 1990er-Jahren. Heute umfasst das NSQ ca. 12.750 Wohnungen – rund 8.500 sind seit 2015 entstanden, sowie Schulen und Kitas, Grün- und Gewerbeflächen.



6 DAS NEUE GARTENFELD

-  Spandau
-  ca. 59 ha
-  überwiegend privat
-  ca. 3.700 WE
-  Baubeginn 2023

Weitere
Infos:



Die Insel Gartenfeld liegt im Westen Berlins im Ortsteil Siemensstadt. Die etwa 59 Hektar große Fläche, die bisher größtenteils Industriebrache war, gehört zu den wenigen innenstadtnahen Arealen mit großem zusammenhängenden Wohnungsbaupotenzial. Hier entstehen rund 3.700 Wohnungen. Durch die Reaktivierung der Siemensbahn wird eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV geschaffen.



7 JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

-  Treptow-Köpenick
-  ca. 420 ha
-  privat, landeseigen
-  ca. 5.700 WE
-  in Teilen fertiggestellt (3.150 WE), weitere WE in Bau seit 2022 bzw. 2026

Weitere
Infos:



Als integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts-, Wohn- und Medienstandort wird das Areal seit Mitte der 1990er Jahre vom Land Berlin entwickelt. Um den zentral gelegenen Landschaftspark entstehen in verschiedenen Bauabschnitten seit 2004 ca. 5.700 Wohnungen. Davon werden ca. 37% von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und 13% von Genossenschaften errichtet. Schwerpunkte liegen auf familienorientiertem und studentischen Wohnen sowie auf Sonderwohnformen.



8 EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF KÖPENICK

-  Treptow-Köpenick
-  ca. 36 ha
-  überwiegend Bundeseisenbahnvermögen und privat
-  ca. 1.800 WE
-  Beginn Wohnungsbau 2026

Weitere
Infos:



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. Dabei ist ein Anteil von mindestens 40 Prozent im geförderten Wohnungsbau geplant.



9 LICHTERFELDE SÜD

-  Steglitz-Zehlendorf
-  ca. 36 ha
-  privat, landeseigen
-  ca. 2.500 WE
-  Baubeginn 2026

Weitere
Infos:



Ganz im Süden von Steglitz-Zehlendorf wird ein derzeit brachliegendes Gelände zu einem grünen und urbanen Viertel mit ca. 2.500 Wohnungen, einer Grundschule mit Sportanlage, drei Kitas und einer Jugendfreizeiteinrichtung entwickelt. Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo wird in die Projektentwicklung der ca. 540 geförderten Wohnungen eingebunden.



10 MICHELANGELOSTRASSE

-  Pankow
-  ca. 30 ha
-  überwiegend landeseigen
-  ca. 1.200 WE
-  Baubeginn noch nicht final terminiert

Weitere
Infos:



In dem Areal im Mühlenkiez im Stadtteil Prenzlauer Berg sollen ca. 1.200 Wohnungen mit gemischten Nutzungen entstehen. Dadurch werden die Siedlungsteile nördlich und südlich der Michelangelostraße besser miteinander verknüpft. Es ist geplant, das neue Stadtquartier als ein ökologisch-soziales Modellquartier zu entwickeln.



11 SCHUMACHER QUARTIER

-  Reinickendorf
-  ca. 48 ha
-  überwiegend landeseigen
-  mehr als 5.000 WE
-  Baubeginn 2026

Weitere
Infos:



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.



12 PANKOWER TOR

-  Pankow
-  ca. 33,5 ha
-  privat, Deutsche Bahn
-  ca. 2.000 WE
-  Baubeginn voraussichtlich ab 2030

Weitere
Infos:



Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow liegt seit vielen Jahren brach. Die Fläche wird als neues, urbanes Stadtquartier und Wohnstandort unter dem Projekt-namen Pankower Tor entwickelt. Hier sollen ab 2030 rund um den S-Bahnhof Pankow und an der Prenzlauer Promenade ca. 2.000 Wohnungen entstehen.



13 NEUE MITTE TEMPELHOF

-  Tempelhof-Schöneberg
-  ca. 10 ha
-  überwiegend landeseigen
-  ca. 540 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2026

Weitere
Infos:



Sozial- und generationsgemischt, grün, vernetzt, klimaneutral: Rund um das Rathaus Tempelhof entsteht ein Neues Stadtquartier mit mehr Kultur- und Bildungsangeboten, öffentlichen Dienstleistungen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit rund 540 Wohneinheiten an der Götzstraße.



14 SCHÖNEBERGER LINSE

-  Tempelhof-Schöneberg
-  ca. 22 ha
-  privat, landeseigen
-  ca. 1.900 WE
-  in Teilen fertiggestellt / Baubeginn 2018

Weitere
Infos:



Das NSQ „Schöneberger Linse“ umfasst eine Fläche von 22 Hektar zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg. Es wird seit 2018 in mehreren Bauabschnitten 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.



15 SIEMENSSTADT SQUARE

-  Spandau
-  ca. 76 ha
-  überwiegend privat (hauptsächlich Siemens)
-  ca. 3.750 WE
-  Baubeginn 2024

Weitere
Infos:



Im Nordwesten Berlins werden die bislang unzugänglichen Industrieflächen des einstigen Siemens-Standorts schrittweise geöffnet. Hier entsteht ein Quartier mit vielfältigen urbanen Nutzungen: Wohnen und nicht störendes Gewerbe, eine Grundschule und weitere soziale Infrastruktur sowie öffentliche Park- und Freiflächen.



16 STADTGUT HELLERSDORF

-  Marzahn-Hellersdorf
-  ca. 13,5 ha
-  GESOBAU AG, landeseigen
-  ca. 1.500 WE
-  Wohnungsbau fertiggestellt

Weitere
Infos:



Nordwestlich des Zentrums „Helle Mitte“ sind seit dem Baubeginn im Jahr 2020 bis Mitte 2023 rund 1.500 neue Wohnungen entstanden. Der historische Teil des Stadtgutes Hellersdorf wird ebenfalls entwickelt. Die denkmalgeschützten Gebäude bieten künftig Platz für Gewerbe, Kultur und Gastronomie und bilden den attraktiven Mittelpunkt des Areals.



17 ELISABETH-AUE

-  Pankow
-  ca. 73 ha
-  Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (landeseigen)
-  ca. 5.000 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2026

Weitere Infos:



Eingebettet in Grün- und Parkflächen sowie wohngebiets-ähnliche Siedlungs- und Gartenanlagen und mit direktem Straßenbahnanschluss entsteht hier ein lebenswertes, ökologisch nachhaltiges und durchmischtes NSQ mit 5.000 Wohnungen. Geplant ist ein Quartier der kurzen Wege, das mit qualitätsvollen öffentlichen Freiräumen sowie sozialen und gewerblichen Angeboten auch für die angrenzenden Ortsteile einen hohen Mehrwert bietet.



18 GEORG-KNORR-PARK

-  Marzahn-Hellersdorf
-  ca. 11,2 ha
-  privat
-  ca. 1.600 WE
-  Baubeginn 2025

Weitere Infos:



Das NSQ liegt westlich des S-Bahnhofs Marzahn. Ein rudimentär genutztes Gewerbegebiet wird zum urbanen Quartier umgestaltet. Hier sollen etwa 1.600 Wohnungen mit den erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen. Das weitgehend autofreie Quartier setzt bewusst auf die exzellente ÖPNV-Anbindung mit S-Bahn, Straßenbahn und Bus.



19 DREIECK SPÄTHSFELDE

-  Treptow-Köpenick
-  ca. 100 ha
-  privat, landeseigen, Bund
-  mindestens 2.000 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2035

Weitere Infos:



Das „Dreieck Späthsfelde“ befindet sich in den Ortsteilen Baumschulenweg und Johannisthal. Zwischen Innenstadt und dem Flughafen BER gelegen, bietet die 100 Hektar große Fläche Potenzial für ein gemeinwohlorientiertes Stadtquartier mit Gewerbe- und Wohnnutzungen (mindestens 2.000 Wohneinheiten) sowie mit verschiedenen Grün- und Freiräumen.



20 ALTE SCHÄFEREI

-  Pankow
-  ca. 53 ha
-  privat, Joint Ventures privat-landeseigen
-  ca. 2.500 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2028

Weitere Infos:



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. Neben ca. 2.500 Wohnungen sind auch öffentliche Grünflächen, eine Gemeinschaftsschule und Kitas geplant.



21 PROJEKTVERBUND KAROW-SÜD

-  Pankow
-  ca. 100 ha
-  landeseigen, privat
-  ca. 5.000 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2030

Weitere
Infos:



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



22 EHEM. KARL-BONHOEFFER-NERVENKLINIK

-  Reinickendorf
-  ca. 7,2 ha
-  GESOBAU, landeseigen
-  ca. 600 WE
-  Baubeginn voraussichtlich 2028

Weitere
Infos:



Das seit 2006 nicht mehr genutzte Areal der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik ist durch denkmalgeschützte Gebäude und eine historische Parkanlage geprägt. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, des Natur- und Artenschutzes sowie der Nutzungen auf dem Gelände konnte eine Teilfläche mit Wohnungsbaupotenzial identifiziert werden. Hier soll ein autoarmes und sozial durchmischtes Quartier mit ca. 600 Wohnungen entstehen.



23 STADTEINGANG WEST

-  Charlottenburg-Wilmersdorf
-  Fokusraum ca. 45 ha
-  HOWOGE, landeseigen, privat
-  ca. 2.400 - 2.800 WE
-  Baubeginn voraussichtlich nach 2040

Weitere
Infos:



Der Umbau des Autobahndreiecks Funkturm eröffnet für Berlin am „Stadteingang West“ die Chance zur Entwicklung eines hochattraktiven, urbanen Quartiers. Auf Grundlage der aktuellen Planungen könnten hier circa 2.400 bis 2.800 Wohneinheiten, ein Bildungsstandort, Gewerbe sowie Grün- und Freiraumstruktur entstehen.



24 TXL NORD

-  Reinickendorf
-  ca. 29 ha
-  Berlin TXL Management GmbH, bundeseigen
-  ca. 1.000 WE
-  in Planung / Baubeginn noch nicht terminiert

Weitere
Infos:



TXL Nord ist Teil des Projekts Berlin TXL, der Nachnutzung des ehemaligen Flughafens Tegel. Es bildet das letzte Teilprojekt im Rahmen der Nachnutzung des Flughafen-geländes in Tegel. Geplant ist die Errichtung von etwa 1.000 Wohneinheiten. Zusätzlich sollen Flächen für Gewerbe und Sportnutzungen entstehen. Die detaillierte städtebauliche Planung steht noch aus.

DIE LEITLINIEN

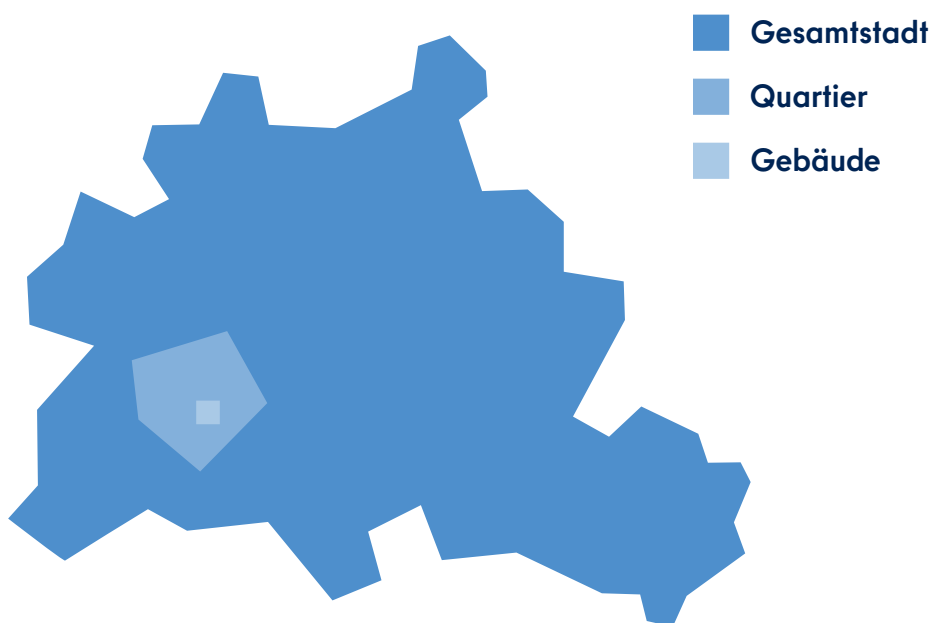
**FÜR DIE ENTWICKLUNG
DER NEUEN STADT-
QUARTIERE (NSQ)**

Die Neuen Stadtquartiere (NSQ) sind nach den folgenden 13 grundsätzlichen Leitlinien zu entwickeln, die den jeweiligen Fokus auf unterschiedliche räumliche Umsetzungs- und Betrachtungsebenen richten:

- **Gesamtstadt** (Leitlinien 1–2)
- **Quartier** (Leitlinien 3–10)
- **Gebäude** (Leitlinien 11–13)

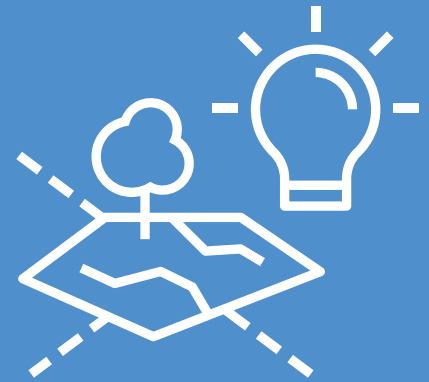
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die NSQ hinsichtlich der Größe, der Realisierungshorizonte, der Eigentumsverhältnisse, der anzuwendenden städtebaulichen Instrumente sowie der direkten Steuerungsmöglichkeiten des Landes Berlins sehr unterschiedlich sind. Die in den nachfolgenden Leitlinien dargestellten Ziele und Qualitäten müssen somit stets in den Kontext der jeweiligen Projektentwicklung gesetzt werden.

Räumliche Umsetzungs- und Betrachtungsebenen der Leitlinien



1

VORHANDENE STADTSTRUKTUREN INTEGRIERT WEITERENTWICKELN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE TRANSFORMIEREN UND STÄRKEN BESTEHENDE SIEDLUNGSSTRUKTUREN UND DIE INFRASTRUKTUR IM GESAMTSTÄDISCHEN KONTEXT.

Die 24 Neuen Stadtquartiere sind Katalysatoren der Berliner Stadtentwicklung. Sie liegen daher regelmäßig an wichtigen Siedlungs- und Schienenverkehrsachsen Berlins und sollen die vorhandene Siedlungsstruktur mit neuen Schwerpunkten stärken. Die meisten der Quartiere revitalisieren brachliegende Gewerbe-, Militär- oder Verkehrsflächen und andere schon vorher baulich genutzte Areale.

Deren Transformation soll die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen vermeiden.

Für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau ist darüber hinaus auch eine maßvolle Außenentwicklung auf landeseigenen Flächen erforderlich. Dies dient auch der integrierten Weiterentwicklung der Stadtränder.

KONKRET HEIßT DAS:

Die Standorte der NSQ sind so gewählt, dass sie vorhandene Infrastrukturen nutzen, aber auch Impulse für deren Entwicklung geben. In der Regel liegen sie klimaschützend im Einzugsbereich schienengebundener Verkehrsverbindungen.

Wo das nicht der Fall ist, soll die Siedlungs-, Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung integriert erfolgen – das reicht vom Verkehrs- und Mobilitätskonzept bis hin zum Infrastrukturausbau.

STADTEINGANG WEST

Anlässlich des Ersatzneubaus des AD Funkturm und der damit verbundenen Verkehrsplanungen findet eine Transformation des Gebiets zwischen Messergründe und Grunewald statt. In den nächsten Jahrzehnten kann so ein urbanes Quartier auf einer reaktivierten Brache und auf von der Bahnnutzung freigestellten Flächen entstehen. Die Reaktivierung des Areals eröffnet für Berlin die Chance zur Entwicklung eines hochattraktiven, lebendigen neuen Stadtteils in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnquartieren und Freizeitmöglichkeiten des Grunewalds.

Visualisierung der Freizeitverbindung von der Innenstadt bis zum Grunewald:
Hosoya Schaefer Architects AG & Agence Ter .de GmbH



Wohngebäude an der Ella-Barowsky-Straße



SCHÖNEBERGER LINSE

Das Areal zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg soll in den kommenden Jahren zu einem urbanen und vielfältig genutzten Stadtquartier mit ca. 1.900 Wohneinheiten entwickelt werden. Das Projektgebiet befindet sich zwischen zwei Bahnhofsgebäuden und wird nordöstlich und südwestlich jeweils durch die Verkehrsstrassen städtebaulich als Quartier eingegrenzt. Bislang waren die Flächen im Gebiet durch eine ökonomisch weniger starke gewerbliche Nutzung geprägt. Die koordinierte Umnutzung wird seit einigen Jahren durch Maßnahmen der Städtebauförderung begleitet.

2

VERKNÜPFUNGEN SCHAFFEN UND MEHRWERTE FÜR DAS UMFELD GENERIEREN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE SCHAFFEN QUALITÄTSVOLLE INFRASTRUKTUR. DURCH IHRE ENTWICKLUNG PROFITIEREN AUCH DIE ANGRENZENDEN QUARTIERE.

Unter Einbeziehung der jeweiligen stadträumlichen Gegebenheiten sollen die Neuen Stadtquartiere mit den umgebenden Stadträumen in enge Beziehung treten und gleichzeitig eine eigene Identität nach dem Vorbild der Berliner Kiezstruktur entwickeln. Dies umfasst einerseits den Umgang mit übergeordneten Raumbezügen und vorhandenen Baustrukturen.

Andererseits wird das entsprechende Nutzungsangebot nicht nur auf die Bedarfe der neuen Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegt, sondern insbesondere im Bereich der sozialen und öffentlichen Angebote auch mit Blick auf bestehende Defizite der Umgebung programmiert. So können beispielsweise durch übergreifende Freiraumentwicklungen Synergien mit umliegenden Nachbarschaften hergestellt werden.

KONKRET HEIßT DAS:

Die Bedarfsermittlung für Nutzungen und Infrastrukturen richtet sich an den bezirklichen und gesamtstädtischen Konzepten aus. Die Neuen Stadtquartiere werden mit den erforderlichen sozialen, blau-grünen und verkehrlichen Infrastrukturen ausgestattet, kompensieren im Umfeld bestehende Defizite

und entwickeln Vorhandenes qualifiziert weiter. Das bedeutet auch, dass Themen wie Natur- oder Landschaftseingriffe, Regenwasserbewirtschaftung oder Mikroklima in die Konzepte im räumlichen Zusammenhang mit der Umgebung einfließen.

79 Hektar

an sozialer und kultureller Infrastruktur werden in den NSQ entwickelt und gesichert.

> 50

Sportanlagen sind in den NSQ in Planung und Umsetzung.

> 50

Kitas sind in den NSQ geplant und werden bereits umgesetzt.

> 31

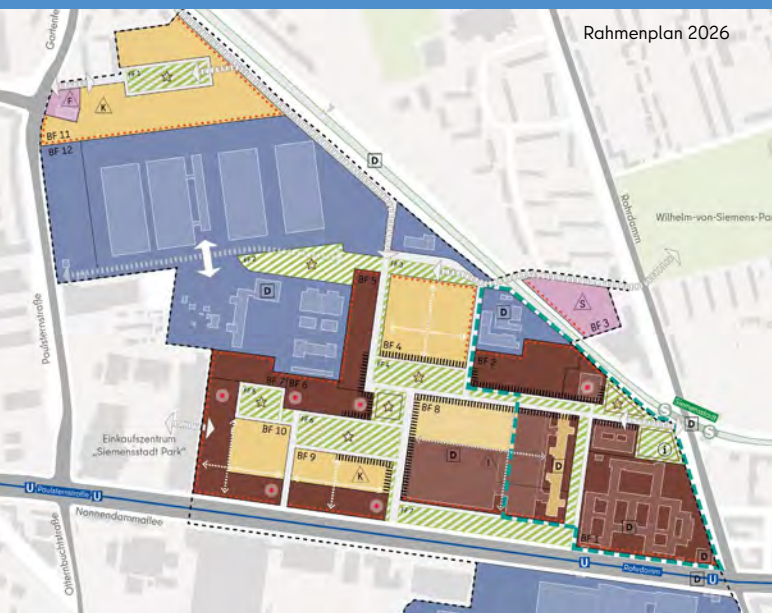
Schulen sind in den NSQ in Planung und Umsetzung.

Vgl. auch:

- [Leitlinie 6: Soziale und kulturelle Infrastrukturen schaffen.](#) S. 36
- [Leitlinie 7: Mobilität nachhaltig und ressourcenschonend ermöglichen.](#) S. 38
- [Leitlinie 8: Freiflächen attraktiv und bedarfsgerecht gestalten.](#) S. 40
- [Leitlinie 9: Klimaschutz und -anpassung integriert umsetzen.](#) S. 42

BLANKENBURGER SÜDEN

Die Entwicklung und Planung des Neuen Stadtquartiers Blankenburger Süden erfolgt parallel zur Erschließung des Nordostrums in Berlin. Das NSQ sorgt durch die neuen Verkehrsverbindungen für eine erhebliche Entlastung der Bestandsquartiere. Insbesondere das ÖPNV-Angebot wird mit der Weiterführung der bestehenden Straßenbahnverbindung ergänzt und trägt zu einer besseren Vernetzung mit der Umgebung bei. Die Ausgleichsmaßnahmen in der Malchower Auenlandschaft zielen darauf ab, den Landschaftsraum ökologisch aufzuwerten und gleichzeitig die Möglichkeiten für Erholung und Freizeitnutzung zu verbessern.



SIEMENSSTADT SQUARE

Mit der Konversion der ehemals industriell genutzten Siemensflächen wird ein bisher unzugängliches Areal geöffnet, das als gemischtes Quartier vielfältige zusätzliche Angebote für sowohl die neue Bewohnerschaft als auch für die Nachbarschaft (z. B. Schule, Jugendfreizeitstätte, Seniorenclub, Stadteilbibliothek) bietet. Indem die bestehende Barrierewirkung des Areals entfällt, entstehen neue übergeordnete Raumbezüge und Verbindungen, die weit über das Quartier hinaus reichen. Durch die Reaktivierung der Siemensbahn erhalten mit dem NSQ Siemensstadt Square und dem NSQ Das Neue Gartenfeld gleich zwei Wohnungsbaustandorte einen neuen S-Bahnanschluss.

NEUE MITTE TEMPELHOF

Das Quartier um das Rathaus Tempelhof wird in seiner Bedeutung als zentraler Ort des öffentlichen Lebens gestärkt. Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad, Polizei) erhalten neue funktions- und zeitgerechte Neubauten. In das multifunktionale Kultur- und Bildungshaus ziehen neben der Bibliothek, die dort ihre Fläche erweitert, die Musik- und Volkshochschule sowie weitere öffentliche Einrichtungen ein. Zudem werden mehr als 500 Wohnungen und flächensparend ein Neubau des Stadtbads als Kombibau (Stadtbad + Wohnen) umgesetzt. Neue Räume für Kinder und Jugendliche, eingebettet in neue Freiräume, verbessern die Vernetzung mit dem Umfeld.



Quartierspark, Visualisierung: Teleinternetcafé & Treibhaus Landschaftsarchitektur

Denkmalgerecht sanierter Stadtplatz mit angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden



STADTGUT HELLERSDORF

Das Neue Stadtquartier Stadtgut Hellersdorf umfasst nicht nur 1.500 Wohnungen, sondern auch die denkmalgerechte Erneuerung des historischen Gut Hellersdorf. An den bereits sanierten Stadtplatz schließen sich die denkmalgeschützten, historischen Gebäude des ehemaligen Guts an. Diese werden revitalisiert und bieten zukünftig Raum für Gastronomie, soziale und kulturelle Angebote sowie unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Werkstätten und Büroflächen.

3

QUALITÄT IN PLANUNG UND GESTALTUNG SICHERN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE SIND VIELFÄLTIG UND WEISEN EINE HOHE STÄDTEBAULICHE UND BAUKULTURELLE QUALITÄT AUF.

Die Neuen Stadtquartiere werden als kompakte Quartiere geplant, die in ihren Typologien, ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität sowie ihrer Funktionalität den Anforderungen der Zukunft gerecht werden sollen. Sie entfalten Vorbildcharakter und Innovationskraft für weitere Vorhaben. Maßgeblich ist hierbei das Ideal der dichten, nutzungs- und sozial gemischten europäischen Stadt.

Die öffentlichen Räume zeichnen sich durch hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten aus, werden klimaresilient gestaltet und berücksichtigen sowohl die Dimensionen Sicherheit als auch Wohlbefinden. Das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird stets gemeinsam mit dem Ziel der Qualitätssicherung in Städtebau und Architektur betrachtet.

KONKRET HEIßT DAS:

Städtebauliche und architektonische Qualitäten sollen durch qualitäts-sichernde Planungsverfahren wie zum Beispiel Wettbewerbe entwickelt werden – im Sinne einer transparenten und partizipativen Prozess- und Beteiligungskultur. Jede Planung ist hierbei stets in eine Analyse des Flächen- und Gebäudebestandes sowie der Umgebung eingebunden, um insbesondere Ressourcen zu schonen und Bestände wertzuschätzen und zu nutzen.

Die entsprechende Finanzierung solcher Verfahren muss dabei gesichert sein. Die Einhaltung der städtebaulichen Ziele wird von der Planung bis zur Umsetzung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen oder die Entwicklungsträger gewährleistet. Insbesondere gilt dies für Projekte, die bestehende und neue Nutzungen miteinander verbinden sollen.

GEORG-KNORR-PARK

Der Siegerentwurf eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren wurde zum Masterplan weiterentwickelt, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildete. Weil die Weiterbeauftragung des Wettbewerbssiegers durch den Investor scheiterte, mussten die städtebaulich-architektonischen Qualitäten bei der Projektumsetzung auf anderem Weg gesichert werden. Der Investor wurde im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, mehrere Workshops mit einem Team aus vier Architekturbüros durchzuführen. Das dabei in Begleitung der Senatsbaudirektion erarbeitete Gestaltungshandbuch wurde dem Baukollegium vorgestellt und nach einigen Anpassungen verabschiedet.



Innenhof, Visualisierung:
Hilmer Sattler Architekten



Austausch während der kooperativen Werkstatt

ELISABETH-AUE

Die städtebauliche Qualifizierung erfolgte in einem mehrstufigen Prozess: Aus einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wurden vier Büros ausgewählt, die ihre Entwürfe in einem mehrstufigen, kooperativen Werkstattverfahren überarbeitet und weiterentwickelt haben. Der Siegerentwurf wird zu einem Rahmen- und Masterplan weiterentwickelt.

JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

In dem seit Mitte der 1990er entwickelten Gebiet kamen verschiedene Qualifizierungsverfahren zur Anwendung: städtebauliche Wettbewerbe, Hochbauwettbewerbe und Workshopverfahren. Daraus sind eine Vielzahl herausragender Bauten hervorgegangen wie zum Beispiel das EUROPA-CENTER, das Photonikzentrum und die Wohnungsbauten Future Living.

Wohnungsbauprojekt Future Living Berlin



Forumsplatz mit EUROPA-CENTER



Schrägluftbild, Simulation: CA Immo & Markus Fehse



EUROPACITY

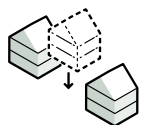
Durch die konsequente Durchführung von Wettbewerben konnte in der Europacity eine hohe architektonische Vielfalt und Qualität erzielt werden. Das wird insbesondere in der Mischung unterschiedlicher Wohnungsbauformen mit variierenden Fassadentypologien deutlich. Freiraumwettbewerbe führten zu qualitätsvollen öffentlichen Räumen, einem attraktiven Fuß- und Radwegenetz und zu lebendigen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Dabei wurde die Lage am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal als Alleinstellungsmerkmal in die Planungen des Standortes einbezogen.

STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSPRINZIPIEN

Städtebauliche Qualitäten sind vielschichtig. Sie entstehen durch die bewusste Auseinandersetzung mit Dichte, Vielfalt, Nachhaltigkeit, Maßstab und Raumbildung. Die nachfolgenden Prinzipien gelten für die Neuen Stadtquartiere als Rahmensetzung und sind jeweils durch projektspezifische Maßnahmen zu konkretisieren. Die Umsetzung ist dabei gegenüber Partikularinteressen abzusichern und aktiv zu begleiten.

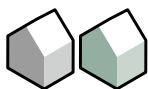
DICHTE → vgl. auch [Leitlinie 4](#)

ORTSVERTRÄGLICHKEIT



Städtebauliche Dichte ist notwendig, aber ortsverträglich zu wählen und im Projektgebiet angemessen zu verteilen.

QUALITATIVE PRÜFUNG



X, X + ☆ ☆

Eine angemessene städtebauliche Dichte kann nie rein quantitativ berechnet werden, sondern ist gleichermaßen qualitativ zu bestimmen.

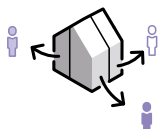
STEIGENDE QUALITÄTSANSPRÜCHE



Je höher die Dichte, umso größere Erschließungs-, Nutzungs-, Freiraum- und Hochbauqualitäten sind nötig und von den Vorhabentragenden einzufordern.

VIelfALT → vgl. auch [Leitlinien 3, 5, 6](#)

AKTEUR:INNENVIelfALT



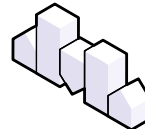
Durch die strategische Vergabe von Flächen ist die soziale und gestalterische Vielfalt zu fördern.

NUTZUNGSMISCHUNG



Belebte Stadträume entstehen durch gemischte Nutzungen, insofern sind Wohnquartiere um öffentliche und gewerbliche Nutzungen zu ergänzen.

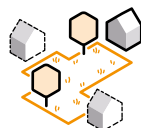
STÄDTEBAULICHE VIelfALT



Individuelle Fassadengestaltungen und flexible Gebäudekubaturen sind durch qualifizierende Verfahren zu erarbeiten.

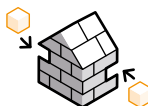
NACHHALTIGKEIT → vgl. auch [Leitlinien 9, 11, 13](#)

GEMEINSCHAFT



Gemeinschaftlich genutzte (Frei-)Räume sind für den sozialen Zusammenhalt in frühen Planungsphasen vorzusehen und deren Fortbestand dauerhaft zu gewährleisten.

RESILIENZ



Die Gebäudekonstruktion und die Fassadenmaterialien sollen klimaschonend, anpassungs- und alterungsfähig sein.

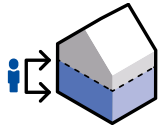
DURCHGESTECKTE GRUNDRISSSE



Die Gebäudekubatur soll aus klimatischen Gründen im Regelfall Wohnungen ermöglichen, die zu beiden Gebäudeseiten ausgerichtet sind und damit natürlich belichtet sowie durchlüftet werden können.

MAßSTAB → vgl. auch [Leitlinien 3, 8](#)

MENSCHLICHER MAßSTAB



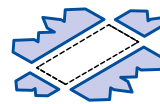
Der zu Fuß gehende Mensch ist immer zentrale Bezugsgröße für den städtebaulichen Maßstab, um eine Identifikation mit dem Wohnumfeld zu ermöglichen.

SENSIBLER MAßSTABSWECHSEL



Maßstabswechsel erfordern Bezüge und Vermittlung zur umgebenden Bestandsituation – dies gilt insbesondere in homogenen Bebauungskontexten.

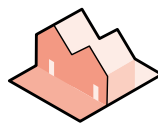
URBANE PLATZANLAGEN



Plätze sind städtebaulich zu fassen und stets in Verbindung mit den umgebenden Erdgeschosszonen entsprechend der Bebauung und Funktion zu dimensionieren.

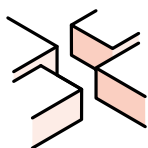
RAUMBILDUNG

UNTERSCHIEDBARKEIT



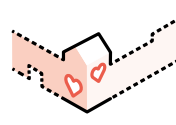
Die Unterscheidung von öffentlichen und privaten bzw. halb-öffentlichen Freiflächen soll durch die Gebäudestellung, hochbauliche Maßnahmen und eine Adressbildung zur öffentlichen Straße klar erkennlich sein.

RAUMKANTEN



Für die intuitive Orientierung ist der Stadtraum zu hierarchisieren. Raumkanten sind durch die Gebäudestellung zu entwickeln, die vielfältige Blickbeziehungen und Raumabfolgen ermöglichen.

ECKAUSBILDUNG



Baufeldecken sind städtebaulich besonders wirksam und sollten deswegen vermehrt durch Eckbaukörper betont und raumbildend genutzt werden.

4

FLÄCHEN EFFIZIENT UND VERANT- WORTUNGSVOLL NUTZEN.



IN DEN NEUEN STADTQUAR- TIEREN WIRD DIE BEGRENZTE RESSOURCE FLÄCHE EFFIZIENT, ALSO WIRTSCHAFTLICH, ÖKOLOGISCH UND SOZIAL VERANTWORTUNGSVOLL, GENUTZT.

Der Wohnungsneubaubedarf lässt sich nicht allein durch Innenentwicklung abdecken, wenngleich die Revitalisierung größerer brachliegender und bereits infrastrukturell angebundener Flächen im Fokus der Aktivierungsbemühungen steht – ein Großteil der NSQ-Flächen sind bereits vorgenutzt. Zur Schaffung dringend benötigter Wohnungen werden aber auch zusätzlich Neubauflächen am Stadtrand benötigt, die es möglichst flächeneffizient zu bebauen gilt.

Zum einen sollen die erforderlichen Eingriffe minimiert und der notwendige Ausgleich bestmöglich in die Quartiersentwicklung integriert werden. Dies erfordert die Erarbeitung umsetzungsfähiger Lösungen gemeinsam mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Zum anderen erfordert die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum eine möglichst effektive Flächenausnutzung.

KONKRET HEIßT DAS:

Dies wird durch eine – dem Ort angemessene – hohe Bebauungsdichte erreicht, die ebenso Voraussetzung für belebte städtische Quartiere ist. Öffentliche Flächen sollen so gestaltet werden, dass auf kleinem Raum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, hohe Aufenthalts-

qualitäten und zugleich eine Vielzahl an Funktionen geschaffen werden. Ein flächeneffizientes und kompaktes Stadtquartier ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege mit hoher Lebensqualität und führt so zudem zur Vermeidung von Verkehr.

EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF KÖPENICK

Das NSQ entsteht auf einem derzeit nicht zugänglichen Bahngelände als kompaktes, gemischt genutztes Quartier im Sinne der europäischen Stadt. Es knüpft an das bestehende Siedlungsgefüge an und schafft neue Verknüpfungen. Das Quartier ist durch eine hohe Bebauungsdichte gekennzeichnet. Die Grün- und Freiflächen sind größtenteils multifunktional gestaltet und integrieren verschiedene Belange (Regenwasserversickerung, Erholung, Sport und Spiel, Wegeverbindungen, Ausgleichsmaßnahmen), so dass insgesamt eine flächeneffiziente Quartiersentwicklung ermöglicht wird.



Quartiersplatz, Visualisierung: ADEPT & Korres en Brands



Quartierspark, Visualisierung: Hosoya Schaefer Architects AG & Agence Ter.de GmbH Landschaftsarchitekten

ELISABETH-AUE

Bei der Entwicklung der Elisabeth-Aue zu einem Neuen Stadtquartier soll möglichst wenig kostbarer Boden versiegelt werden. So können der grüne Charakter und die ökologisch hochwertigen Flächen in den Randbereichen erhalten werden. Um dies zu erreichen, wird sich das Quartier durch eine urbane Bebauungsdichte mit vielfältiger Nutzungsmischung auszeichnen.

5

NUTZUNGEN MISCHEN UND VIELSEITIG GESTALTEN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE SIND KEINE SCHLAFSTÄDTE, SONDERN LEBENDIGE QUARTIERE MIT UNTERSCHIEDLICHSTEN NUTZUNGEN.

Die Neuen Stadtquartiere sind Orte, die Raum zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Lernen, Spielen, Erholen und für das Miteinander bieten. Sie ermöglichen zukünftigen Bewohnenden und Besuchenden vielseitige Nutzungen direkt im Quartier.

Wo erforderlich, werden Konzepte für zusätzliche soziale Infrastrukturen, wie insbesondere Kitas, Grund- und weiter-

führende Schulen sowie Angebote in den Bereichen Sport, Erholung, Bildung und Kultur von Beginn an integrativ geplant, entwickelt und gebaut. Eine besondere Rolle kommt darüber hinaus der Gestaltung der Erdgeschosszonen zu – um der Fußgängerperspektive eine größere Aufmerksamkeit zu verschaffen und gleichzeitig für Vielfalt, Belebung und Sicherheit zu sorgen.

KONKRET HEIßT DAS:

Die Nutzungskonzepte der NSQ sind ab der Bauphase durch ein Standortmanagement zu begleiten. Neben klassischen Nutzungen gilt es darüber hinaus, neue Impulse zu setzen – zum Beispiel aus den Bereichen Kunst, Bildung, Gesundheit oder urbane Produktion.

An zentralen Punkten sollen Erdgeschosszonen entstehen, die sich in Gestalt und Nutzung unterscheiden und zur Stärkung der Quartiere beitragen. Je nach Möglichkeit, soll ihre Nutzung kuratiert werden.

JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

Das Neue Stadtquartier wird seit Mitte der 1990er Jahre vom Land Berlin entwickelt und steht als Beispiel dafür, wie rund um einen Landschaftspark ein integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort gemeinsam mit Wohnnutzung (rd. 5.600 WE, davon 40% durch landeseigene Wohnungsunternehmen) zu einem gemischten Quartier weiterentwickelt werden kann. Durch die Kombination aus Arbeiten, Universitätscampus und Wohnen entsteht hier durchgängig urbanes Leben.



Studentendorf Adlershof und Trudelturm

Visualisierung: Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH



PANKOWER TOR

Die sehr gut erschlossenen Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow sollen zu einem urbanen Stadtquartier und Wohnstandort entwickelt werden. Zusammen mit der Realisierung von rund 2.000 Wohneinheiten steht hier die Ansiedlung von Einzelhandel (insbesondere zur Erweiterung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße und als Fachmarktstandort für Möbel an der Prenzlauer Promenade) im Vordergrund. Zudem soll hier die Errichtung von Schulen und Kindertagesstätten sowie weiteren gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen ermöglicht werden.

6

SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUREN SCHAFFEN.



SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUREN UND NUTZUNGEN SIND WESENTLICHER BESTANDTEIL VON GEMISCHTEN UND LEBENS- WERTEN QUARTIEREN.

Soziale und kulturelle Infrastrukturen sind identitätsstiftend: Sie sind Begegnungs-orte, bieten Räume für ehrenamtliches Engagement und Lebensqualität. Im Zuge der Quartiersplanung sind daher je nach Möglichkeit und Projektkontext entsprechende Flächen vorzuhalten. Eine integrierte Planung ermöglicht eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Umsetzung von sozialer und kultureller Infrastruktur, die Defizite der umliegenden Bestands-quartiere behebt und in ihrer Nutzung entsprechend sich verändernder Bedarfe anpassbar ist.

Dabei sind die Anforderungen an Barrierefreiheit und Inklusion sowie die ökologische, städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude und Anlagen von Beginn an im Planungsprozess zu berücksichtigen. Frühzeitig sind für eine bedarfsgerechte Bereitstellung sowohl Nutzende als auch Betreibende einzubinden und mögliche Mehrfachnutzungen von Gebäuden und Flächen im Sinne von Flächeneffizienz und Nutzungssynergien zu berücksichtigen.

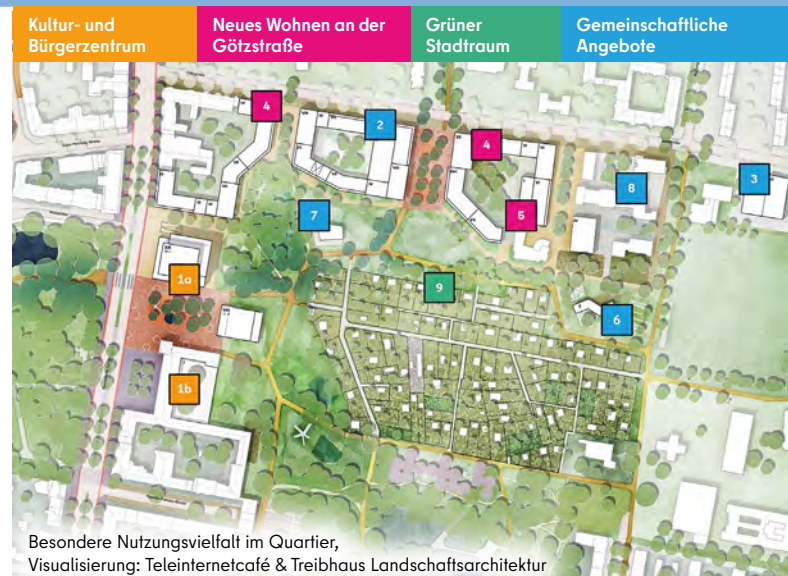
KONKRET HEIßT DAS:

Auf Grundlage der bezirklichen Sozialen Infrastrukturkonzepte und in Abstimmung mit den Bezirksämtern werden Flächenbedarfe und -potenziale ermittelt. In den Planungsverfahren wird die Breite der planungsrechtlichen, liegenschafts- und bodenpolitischen Instrumente eingesetzt, um die ermittelten Bedarfe möglichst verbindlich und die Finanzierung durch die zuständigen

Fachverwaltungen zu sichern. Für Standorte, Gebäude und Flächen mit sozialer und kultureller Nutzung sind Mehrfachnutzungskonzepte zu erstellen. Wofür Machbarkeitsstudien, Wettbewerbe und andere Qualifizierungsverfahren im Rahmen der Abstimmungs- und Aushandlungsprozesse und Variantenuntersuchung beauftragt beziehungsweise durchgeführt werden.

NEUE MITTE TEMPELHOF

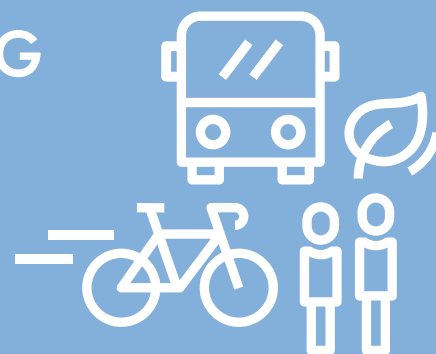
Durch die städtebauliche Neuordnung rund um das Rathaus Tempelhof werden Flächen für ein neues Wohnquartier geschaffen und das Stadtteilzentrum Tempelhofs aktiviert. Das Kultur- und Bildungshaus, das verschiedene kulturelle Angebote des Bezirkes unter einem Dach vereinen soll, entsteht in der ersten Reihe am Tempelhofer Damm und sorgt für ein besonderes Kultur- und Bildungsangebot mit überbezirklicher Strahlkraft. Direkt am Quartiersplatz gelegen, wird das Stadtbad in einem Bau mit Wohnen als integrierter öffentlicher Baustein zur Belebung des neuen Wohnquartiers an der Götzstraße beitragen.



JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

Das Neue Stadtquartier wurde als integrierter, urbaner Stadtteil der kurzen Wege geplant und realisiert, dazu zählt auch eine fußläufige Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur. Am Standort wurden bereits 8 Kitas realisiert und für 3 weitere sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Eine Gemeinschaftsschule, die die Bedarfe über die Grenzen von Adlershof abdeckt, ist in 2023 in Bau gegangen und kann ab dem Schuljahr 2026/27 von 1.400 Schülerinnen und Schülern besucht werden. Die Gemeinschaftsschule ist Teil der Berliner Schulbauoffensive.

7 MOBILITÄT NACHHALTIG UND RESSOURCEN- SCHÖNEND ERMÖGLICHEN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE STÄRKEN DEN UMWELT- VERBUND UND SCHAFFEN NACHHALTIGE MOBILITÄTS- ANGEBOTE.

Ein besonderer Fokus liegt auf der sehr guten Erschließung des Berliner Öffentlichen Nahverkehrs, insbesondere des schienengebundenen Nahverkehrs. Die Neuen Stadtquartiere sollen darüber hinaus mit der Umgebung kleinteilig vernetzt werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die aktive Mobilität, das heißt den gesundheitsförderlichen Fuß- und Radverkehr. Weit über das Quartier hinausgehende Mobilitätswänge sind durch Nutzungsmischungen und Herstellung einer guten Nahmobilität zu verhindern.

Bei den Planungen der Neuen Stadtquartiere wird die übergeordnete Verkehrserschließung von Anfang an mitgedacht. Verkehrs- und Quartiersentwicklung werden stets synchron betrachtet. Durch die umfängliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse und der nachhaltigen Abwicklung der anfallenden Verkehre werden Spielräume in der Gestaltung und Nutzung des Straßen- und Stadtraums geschaffen, die möglichst in Bebauungsplänen sowie vertraglich gesichert werden müssen.

KONKRET HEIßT DAS:

Für die Auswahl des Verkehrssystems sind die Kriterien „anfallende Emissionen“, „Barrierefreiheit“, „Komfort“ sowie „technische Betriebsaspekte“ entscheidend. Der Quartiersinnenbereich soll grundsätzlich autoarm gestaltet und auf ebenerdige Stellplätze – zugunsten von Quartiersgaragen – weitestgehend ver-

zichtet werden. Die notwendigen Flächen sind in den städtebaulichen Konzepten, Rahmen- und Bebauungsplänen freizuhalten. Bei der Flächenausweisung ist die Mehrfachnutzung im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Boden und einer hohen Flächeneffizienz als übergeordnetes Ziel stets zu berücksichtigen.

EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF KÖPENICK

Durch die Lage zwischen dem S-Bahnhof Hirschgarten und dem S-Bahnhof Köpenick, der bis Ende 2027 zum Regionalbahnhof ausgebaut wird, ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal. Straßenbahnlinien in unmittelbarer Umgebung des Neuen Stadtquartiers sowie eine neue Buslinie ermöglichen die Entwicklung eines autoarmen Quartiers mit niedrigem Stellplatzschlüssel und geringen Motorisierungsquoten. Der ruhende Verkehr wird in Quartiersgaragen und nicht im öffentlichen Straßenraum konzentriert.

Schrägluftbild, Visualisierung Testentwurf: ADEPT & Karres en Brands



Mobility Hub, Visualisierung: rendertaxi



SCHUMACHER QUARTIER

Das Quartier verfolgt ein autoarmes Konzept mit vernetzten, klimaneutralen Mobilitätsangeboten. Sharing-Dienste und Quartiersgaragen werden durch fünf dezentrale „Mobility Hubs“ gebündelt. Straßen und Plätze werden als grüne Mischverkehrsflächen gestaltet, die Fuß- und Radverkehr priorisieren und zugleich als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen. Das ÖPNV-Angebot wird durch neue Buslinien entlang der Meteorstraße und des Kurt-Schumacher-Damms sowie eine Straßenbahn (Jungfernheide bis Kurt-Schumacher-Platz) erweitert. So ist jede Wohnung innerhalb von 300 Metern an eine Haltestelle angebunden.

8

FREIFLÄCHEN ATTRAKTIV UND BEDARFSGERECHT GESTALTEN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE SIND QUALITÄTSMÄSSIG DURCH- GRÜNT UND LEISTEN EINEN BEITRAG ZUR BIODIVERSITÄT.

Grüne, klimaresiliente Stadträume und ein ökologisch hochwertiges Wohnumfeld werden die Neuen Stadtquartiere in Verbindung mit einer effizienten Flächennutzung und kompakten Bebauungsstrukturen prägen. Im Rahmen der stadträumlichen Einbindung und Vernetzung wirken die Grünräume der Neuen Stadtquartiere bestmöglich an der Behebung von Defiziten angrenzender Quartiere bei der Freiflächenversorgung mit.

Durch die Berücksichtigung von Biotopverbundstrukturen und integrierten Maßnahmen des Animal Aided Designs minimieren sie zugleich unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft. Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen wird eine neue multifunktionale Nutzbarkeit angestrebt, die Erholung, Naturerfahrung, Klimaschutz- und -anpassung, Wärmespeicherung, Regenwassernutzung und Biodiversität einschließt und für die Lösung von Flächenkonkurrenzen neue Ansätze entwickelt.

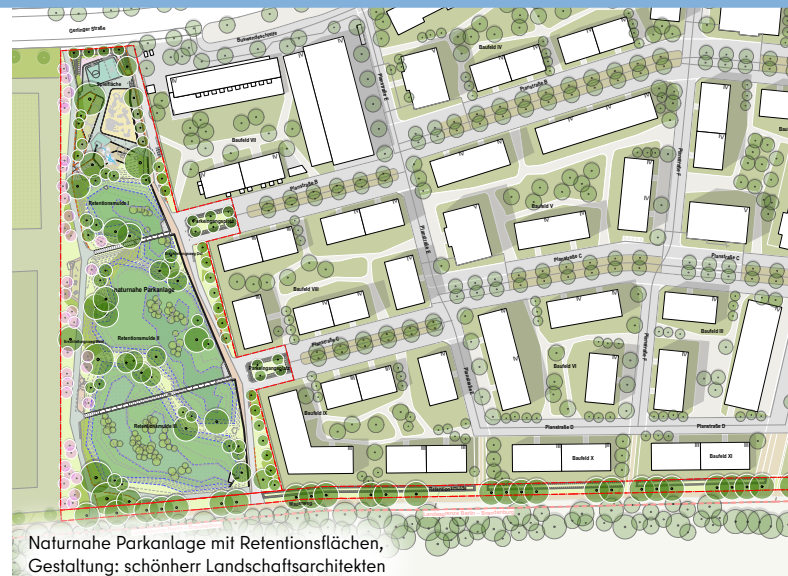
KONKRET HEIßT DAS:

Eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung wird frühzeitig konzeptionell mitgedacht und in Anforderungen für städtebauliche Wettbewerbe integriert. Die Pflege der Grün- und Freiräume ist Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Durch Erhalt oder Entwicklung geeigneter und zusammenhängender Grünstrukturen gilt es, Eingriff zu minimieren beziehungsweise Ausgleich vor Ort zu schaffen sowie Regenwasserbewirtschaftung und Klimaanpassung bestmöglich auszuschöpfen.

BUCKOWER FELDER

Ein öffentlicher Landschaftspark vereint den Bedarf an wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten und Spielplatzflächen und bietet Möglichkeiten zur Verdunstung, Versickerung und Retention von Regenwasser bei Starkregenereignissen. Das Regenwasser wird als Ressource genutzt, um die Grün- und Freiflächen klimaoptimiert zu gestalten (Pilotprojekt Baumrigolen). Die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) tragen zu einer hohen Durchgrünung und Qualifizierung der Außenräume bei und bilden ein Quartier mit vielfältiger Begrünung und einer facettenreichen sowie naturnahen Parkanlage.



BLANKENBURGER SÜDEN

Zu Beginn der Planung wurden bereits durch umfassende Kartierungen der Flora und Fauna die naturräumlichen Qualitäten vor Ort bestimmt und in ein konzeptionelles Grüngerüst überführt. Maßgeblich hierbei war die Zielstellung, Ausgleich zu vermeiden. Darauf aufbauend wurde ein Grundlagenkonzept Freiraum und Kompensation (GFK) für ein Gesamtgebiet von ca. 150 Hektar erarbeitet, das hohe Qualitätsansprüche für die Bauflächen ebenso wie für das übergeordnete Grüngerüst formuliert. Das GFK definiert Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe (Schutzgüter des Naturhaushaltes, Wald, gesetzlicher Biotop- und Artenschutz) ebenso wie Maßnahmen zur Erholungsfunktion.

9

KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG INTEGRIERT UMSETZEN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE HABEN VORBILDCHARAKTER BEI DER KONZEPTION UND UMSETZUNG VON MAß- NAHMEN FÜR KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG.

Bei der Planung der Neuen Stadtquartiere sollen Maßnahmen bedarfsgenau kombiniert werden, um klimaschützende und zugleich hitzemindernde und wasser-sensible Strukturen für eine lebenswerte Stadt zu schaffen. Diese integrierte Betrachtung von Klimaschutz und Klimaanpassung bündelt Kräfte und erschließt Synergien. Bei der Planung der Neuen

Stadtquartiere sind daher Klimawirkungen wie steigende Hitzebelastung, Schäden durch Starkregen, sinkende Grundwasserspiegel und Veränderung der Artenzusammensetzung zu berücksichtigen. Dabei gilt es, Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl ausgleichend als auch klimaschützend wirken.

KONKRET HEIßT DAS:

Der steigenden Hitzebelastung soll mit verschiedenen Maßnahmen begegnet werden. Dazu muss insbesondere die Durchlüftung der Stadt gesichert werden. Im Gebäudebereich sind Oberflächen mit einem großen Rückstrahlvermögen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Verschattungsmöglichkeiten vorzusehen. Ein Niederschlagswassermanagement soll nach dem Prinzip der Schwammstadt dafür Sorge tragen, dass die Stadt mittels Verdunstung gekühlt wird. Auch die Grünflächen sind an das veränderte Klima anzupassen, zum Beispiel durch die Pflanzung hitze- und trockenstresstoleranter Gehölze.

Mit Blick auf die spezifischen Rahmenbedingungen wird für jedes NSQ jeweils ein individuelles Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung erarbeitet, in dem die lokalen Maßnahmen zur Bewältigung der zunehmenden Klimawirkungen definiert werden. Die Maßnahmenumsetzung ist soweit möglich in den aufzustellenden Bebauungsplänen zu sichern und in städtebaulichen Verträgen oder Kaufverträgen unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu gewährleisten. Mittels einer Wirkungsbilanz beziehungsweise eines Monitorings werden die Erfolge der Maßnahmen untersucht und bei Bedarf angepasst.

StEP Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.



330 Hektar

an Grün- und Freiflächen werden in den NSQ entwickelt und gesichert.

Vgl. auch:

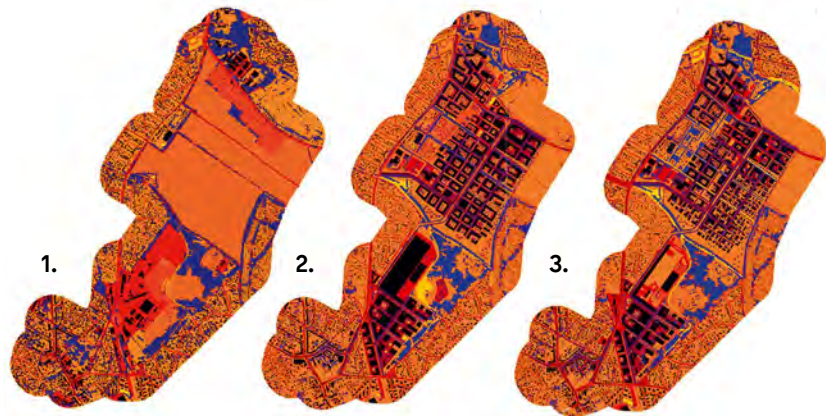
→ [Leitlinie 7: Mobilität nachhaltig und ressourcenschonend ermöglichen.](#) S. 38

→ [Leitlinie 8: Freiflächen attraktiv und bedarfsgerecht gestalten.](#) S. 40

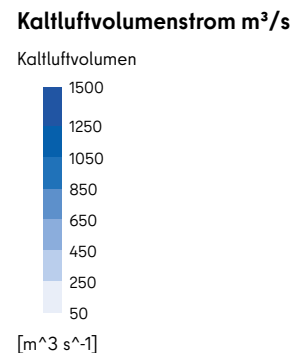
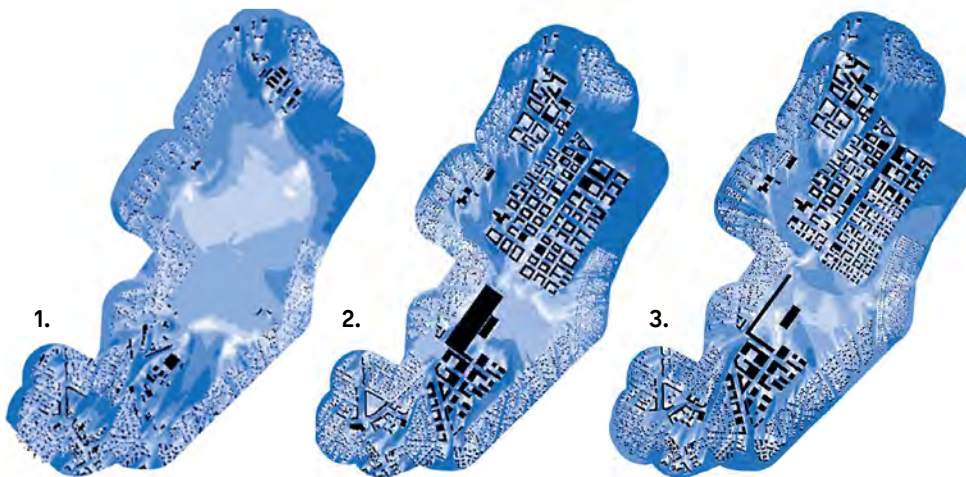
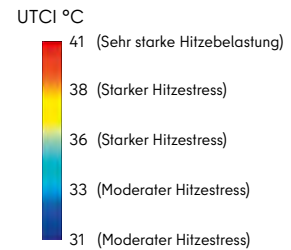
BLANKENBURGER SÜDEN

Im Grundlagenkonzept „Klimaschutz und Klimaanpassung“ (GK²) für das NSQ Blankenburger Süden werden die Maßnahmen zur Erreichung von Klimaneutralität und Anpassung an die Folgen des Klimawandels integriert betrachtet und mögliche Synergien untersucht. Besonderes Augenmerk wird einerseits auf Maßnahmen mit einer großen Hebelwirkung bezüglich der Einsparung von CO₂ und andererseits auf Maßnahmen zur Erhaltung der Durchströmung mit Kaltluft, der Reduzierung der Hitzebelastung und der Starkregenvorsorge gelegt.

Modellierung des nächtlichen Kaltluftvolumenstroms anhand schematischer städtebaulicher Strukturen: Buro Happold & bgmr Landschaftsarchitekten



1. Bioklima Ist-Fall
2. Bioklima Planfall
3. Bioklima Planfall Plus



Schematische Darstellung des Regenwasserkonzepts



BUCKOWER FELDER

Der zentrale Bestandteil des Regenwasserkonzepts in dem in Umsetzung befindlichen Projekt Buckower Felder ist die multifunktionale öffentliche Parkanlage. Der Park wurde für die Retention von Niederschlagswasser und Starkregen modelliert und ist als naturnaher Landschaftspark, Erholungsraum, teilweise als öffentlicher Spielplatz, Ausgleichsfläche sowie als siedlungsnaher Grünraum und Wegeverbindung gestaltet.

SCHUMACHER QUARTIER

Das Schumacher Quartier steht für eine klimagerechte und wassersensible Quartiersentwicklung, beispielsweise durch wasserrückhaltende Freiflächen, gebäudeintegrierte Photovoltaik-Anlagen, durch die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe im Bauprozess, schattenspendende Dächer im öffentlichen Raum sowie umweltfreundliche Mobilitätsangebote. Um Kühlungseffekte besonders bei Extremwetterereignissen wie Trockenperioden zu erreichen, soll bei Niederschlägen das anfallende Wasser auf grünen Dächern, an Fassaden sowie auf speziell dafür angelegten begrünten Rückhalteflächen nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ zurückgehalten, gespeichert und anschließend im Boden versickert oder verdunstet werden. Ausreichende Rückhaltekapazitäten auf temporären Überflutungsbereichen im öffentlichen Freiraum wirken Überschwemmungen bei Starkregenereignissen signifikant entgegen. Die Bepflanzung der Versickerungs- und Verdunstungsbeete wird zudem einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima des Quartiers leisten.



Platz bei Sonne und Regen, Visualisierung: bgmr Landschaftsarchitekten

Retentionsbodenfilteranlage Adlershof

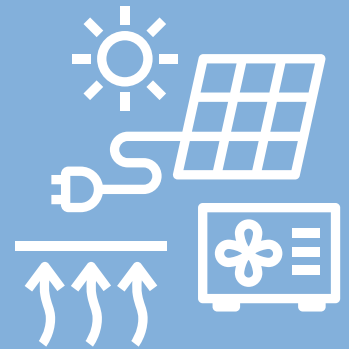


JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

Der bereits 1994 festgesetzte Entwicklungsbereich war im Land Berlin Vorreiter bei der Entwicklung einer auf Versickerung orientierten Regenwasserbewirtschaftung für ein ganzes Stadtquartier. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wurde durch Festsetzungen in einzelnen Bebauungsplänen abgesichert, darunter die grundstücksbezogene Versickerung, die Integration geeigneter Versickerungsflächen in den öffentlichen Raum (unter anderem in Form von Mulden-Rigolen-Elementen) und die Begrünung von Flachdächern. Ein bepflanzter Retentionsbodenfilter sorgt für die Vorbehandlung der nicht versickerungsfähigen Abflüsse.

10

ERNEUERBARE
ENERGIEN
UMFASSEND UND
INNOVATIV NUTZEN.



DIE ENERGIEVERSORGUNG DER NEUEN STADTQUARTIERE RICHTET SICH AM ZIEL EINER GRÖßTMÖGLICHEN CO₂-EINSPARUNG AUS.

Eine ökologisch nachhaltige Energieversorgung ist neben energieeffizienten und umweltschonend errichteten Gebäuden ein wesentlicher Schritt zur größtmöglichen CO₂-Einsparung. Der Neubau bietet hierbei große Chancen, klimaschützende Energieversorgungslösungen und -infrastrukturen in den Neuen Stadtquartieren umzusetzen. Hierbei sind effiziente, innovative, vernetzte, verlässliche und anpassbare Techniken und Systemkompo-

nenten unter Nutzung von erneuerbaren Energien einzusetzen. Je nach Eignung kann die Umsetzung über dezentrale (einzelne Gebäude) oder zentrale Systeme (Nah- und Fernwärmenetze) erreicht werden. Die Neuen Stadtquartiere können hierbei als nachhaltige Vorzeigeprojekte nicht nur auf Quartiersebene CO₂-Neutralität erreichen, sondern als CO₂-Senke für die gesamte Stadt fungieren.

KONKRET HEIßT DAS:

Bei der Planung sind Potenziale im Bereich Abwärme oder Tiefengeothermie in Verbindung mit rechtlichen Vorgaben und unter Einbindung relevanter Akteure, insbesondere der Versorgungsträger, zu ermitteln. Die Möglichkeit zur Einbindung des umliegenden Bestands beziehungsweise die Ausweitung bestehender Netze ist zu nutzen.

In den NSQ kann somit über zusätzliche Energiequellen (zum Beispiel PV-Anlagen oder Abwärme) Energie produziert werden, die über den Quartiersbedarf hinausgeht. Ebenso kann die Speicherung von Energie umgesetzt werden, zum Beispiel über multifunktionale Grün-/Freiflächen mit unterirdischen Wärmespeichern.

NEUE MITTE TEMPELHOF

Es liegt ein Energiekonzept zur Nutzung von Abwärme aus Abwasser mit Verteilung über Nieder-temperatur-Nahwärmenetz in Verbindung mit Wärmepumpen, PV-Anlagen und Grundwasserzirkulationsbrunnen beziehungsweise Koaxialbrunnen (Speicher) vor. Das Konzept verfolgt einen Keimzellenansatz: Startpunkt sind öffentliche Gebäude mit späterem Anschluss der Wohngebäude/Kombibauten (Stadtbad mit Wohnen) sowie dem Potenzial, im begrenzten Umfang den umliegenden Bestand einzubinden.

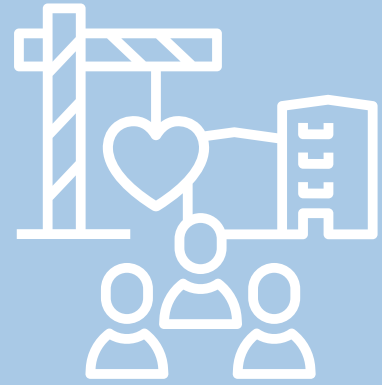


SCHUMACHER QUARTIER

Die Energieerzeugung ist durch einen Mix aus regenerativen Quellen wie Geothermie, Photovoltaik sowie die Nutzung von Prozessabwärme und Wärmepumpen vorgesehen. Die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude erfolgt über ein gemeinsames Niedrigtemperaturnetz mit der Urban Tech Republic. Mindestens 40% der Bruttodachflächen der Gebäude werden mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ausgestattet, wodurch die Wohngebäude einen wesentlichen Anteil ihres Strombedarfs selbst erzeugen.

11

GEMEINWOHL- ORIENTIERTEN WOHNUNGSBAU UMSETZEN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE LEISTEN EINEN WICHTIGEN BEITRAG ZUR WOHNRAUM- VERSORGUNG FÜR BREITE SCHICHTEN DER BEVÖLKERUNG.

In den Neuen Stadtquartieren sollen Wohnungen und Wohnformen unterschiedlicher Art entstehen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, der die Bedürfnisse und Bedarfe möglichst breiter Bevölkerungsschichten

berücksichtigt. Die Gemeinwohlorientierung des Wohnungsbaus einschließlich der damit verbundenen anteiligen Bereitstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Angeboten ist daher eine zentrale Zielsetzung bei der Entwicklung der Neuen Stadtquartiere.

KONKRET HEIßT DAS:

Mehr als zwei Drittel der Wohnungen in den Neuen Stadtquartieren sollen durch landeseigene bzw. andere gemeinwohlorientierte Trägerinnen und Träger entwickelt werden. Gemäß der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden hierbei mindestens 50 % der durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen geplanten Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden errichtet.

Landeseigene Flächen für den Wohnungsbau werden ausschließlich an landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauträger im Zuge von

Konzeptvergaben zur Gewährung von Erbbaurechten oder der Grundstückseinbringung vergeben.

Für private Flächen mit mitwirkungsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern sind auf Basis der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Instrumente entsprechende vertragliche Sicherungen die Regel. In diesen Fällen kommt – soweit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind – das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. Auch der damit verbundene geförderte Mietwohnungsbau leistet einen substanziellen Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

Öffentlicher Spielplatz und Wohngebäude des Teilprojektes WATERKANT



WASSERSTADT OBERHADEL

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel zählt zu den größten Wohnungsbaustandorten in Berlin. In den vergangenen Jahren sind besonders viele Bauprojekte von landeseigenen Bauträgerinnen und Bauträgern im ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsgebiet realisiert worden. Das bereits zu großen Teilen fertiggestellte Quartier Waterkant wird zum Beispiel von den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Gewobag und WBM entwickelt. Insgesamt entstehen ca. 2.500 Wohnungen, von denen die Hälfte belegungsgebunden sind.

BUCKOWER FELDER

Die Förderquote der insgesamt rund 875 Wohnungen, die in diesem Quartier entstehen, liegt bei mindestens 30 %. Der Wohnungsbau wurde überwiegend durch das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND umgesetzt. Es realisierte rund 700 Wohnungen. Zusätzlich werden ca. 250 Geflüchtete, hiervon möglichst viele Familien, in Wohnungen untergebracht. Zudem werden 20 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen von zwei gemeinwohlorientierten Bauträgern (Genossenschaften) errichtet. Die Grundstücke wurden von der STADT UND LAND auf der Grundlage eines Konzeptverfahrens in Erbpacht langfristig zur Verfügung gestellt.



Gemeinschaftshof des Projekts UCB Roß Buckow, Visualisierung: Diana Kuhl

> 2/3

der Wohnungen in den Neuen Stadtquartieren sollen durch landeseigene bzw. andere gemeinwohlorientierte Trägerinnen und Träger entwickelt werden.

74 %

des verbleibenden Gesamtpotenzials in den NSQ können als gemeinwohlorientierte Potenziale eingestuft werden.

JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

Von den insgesamt im Entwicklungsbereich geplanten 5.640 Wohnungen wurden bereits ca. 3.250 Wohnungen realisiert, davon ca. 40 % durch landeseigene Wohnungsunternehmen, 13 % durch mehrere Wohnungsgenossenschaften. Zudem sind bereits über 500 Einheiten für studentisches Wohnen entstanden. Auf dem 2,7 ha großen Grundstück „Wohnen am Campus II“ mit insgesamt 613 Wohnungen sind beispielsweise 108 Mikro-Apartments für Studierende errichtet worden. Über 40 % der Wohnungen sind in dem 2022 fertiggestellten Gebiet gefördert errichtet worden.

Innenhof im Wohnungsbauprojekt Johanniskgärten



Quartiersplatz mit Erdgeschossnutzung,
Schematische Visualisierung: Luchterhandt



SCHUMACHER QUARTIER

Der Wohnungsbau wird im Schumacher Quartier überwiegend durch landeseigene Wohnungsunternehmen umgesetzt. 50 % der entstehenden kommunalen Wohnungen sollen mietpreisgebunden sein. Es ist geplant, ca. 10 % der zur Verfügung stehenden Flächen für Sonderformen wie zum Beispiel studentisches und betreutes Wohnen zu entwickeln. Die Flächen, die nicht durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen errichtet werden, sollen in der Regel durch Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen entwickelt werden. Entsprechend der aktuellen Koalitionsvereinbarung sollen auch diese einen Anteil von 30 % ihrer Geschossfläche im mietpreisgebundenen Segment entwickeln. Insgesamt sieht der Rahmenplan für das Gesamtquartier einen Anteil von mietpreisgebundenen Wohnungen von rund 40 % vor.

12

VIELFÄLTIGE WOHNFORMEN ERMÖGLICHEN.



DIE NEUEN STADTQUARTIERE BIETEN EIN VIELFÄLTIGES UND INNOVATIVES ANGEBOT FÜR UNTERSCHIEDLICHSTE WOHNFORMEN.

Die Neuen Stadtquartiere stehen für ein differenziertes Wohnungsangebot, auch im Hinblick auf innovative, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen. Sie sollen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit bieten, entsprechend der individuellen Bedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen innerhalb des Quartiers umzuziehen.

Durch ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien und den zeitgemäßen Einsatz nachbarschaftsfördernder (baulicher) Projekte soll eine ausgewogene soziale Mischung entstehen, die zu lebendigen Quartieren beiträgt. Es gilt daher, ein übergeordnetes Wohnraumkonzept für die Neuen Stadtquartiere zu erarbeiten – mit Blick auf die bestehenden Strukturen – und dieses bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigen.

KONKRET HEIßT DAS:

Es sollen verschiedene Bauherren beteiligt werden, um vielfältige Wohnungsangebote zu erzeugen. Ein zentrales Instrument ist hierfür die Vergabe landeseigener Grundstücke in Konzeptverfahren. Dabei wird die Grundstücksvergabe mit der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele verknüpft.

Die Konzeptqualität ist ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung. Konzeptverfahren für Wohnungsbaugrundstücke richten sich insbesondere an Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen und soziale Träger.

BUCKOWER FELDER

Die Konzepte zur baulichen Umsetzung in dem Neuen Stadtquartier sehen eine Mischung der Generationen und verschiedener sozialer Gruppen vor. So wurden beispielsweise besondere Wohnformen wie Wohngemeinschaften für junge Mütter/Väter mit Kind und dazugehöriger Betreuung, betreutes Wohnen für Wohnungslose sowie Angebote für Menschen mit und ohne Behinderungen in einer Hausgemeinschaft geschaffen.

-  Stadtbürgergenossenschaft
-  CORVUS GmbH
Mutter/Vater-Kind-Wohnen
-  GEBEWO gGmbH
Unterbringung für Wohnungslose
-  frei vermietet
-  öffentliche Nutzung (EG)
-  Spielplatz
-  Privater Garten

Verschiedene Wohnformen
im Baufeld 5



Kleiner Quartiersplatz, Visualisierung: rendertaxi

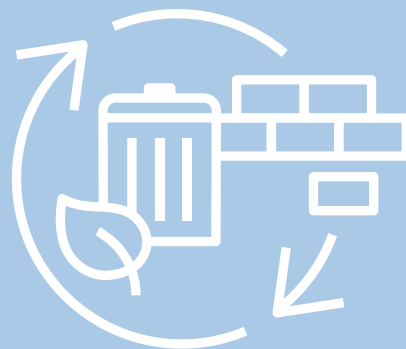


SCHUMACHER QUARTIER

Hier entstehen auf und in den Gebäuden Gemeinschaftsräume: Kieztreffs und Gemeinschaftsräume, Waschküchen und Werkstätten, aber auch Treppenhäuser und Gebäudeeingänge sollen Räume der Begegnung werden. Gemeinschaftsflächen bieten auch der Bildungscampus, die Parks und Plätze, die Innenhöfe und die gemeinsamen Gärten. Dabei wird Wert auf eine ausgewogenen Mischung aus nutzungs offenen und nutzungsdefinierten Flächen (Spiel-, Aufenthalts- und Gestaltungsflächen) für unterschiedliche Generationen gelegt.

13

KREISLAUF- WIRTSCHAFT INTEGRIEREN.



**BEI DER PLANUNG UND BEIM
BAU DER NEUEN STADT-
QUARTIERE SOLLEN DIE
PRINZIPIEN DER KREISLAUF-
WIRTSCHAFT UND EINE
EFFIZIENTE ABFALLWIRTSCHAFT
UMGESETZT WERDEN.**

Beim Neubau soll der Fokus auf einen möglichst effizienten Ressourceneinsatz gesetzt und das Konzept der nachhaltigen Kreislaufwirtschaft verfolgt werden. Ziel ist die Minimierung des Einsatzes grauer Energie bei der Herstellung sowie beim Betrieb der Gebäude.

Gebäudeteile und Baustoffe sollen modular und rückbaufähig im Gebäude verbaut werden sowie recyclebar oder rezertifizierbar sein. Bei der in den Neuen Stadtquartieren verorteten Abfallwirtschaft sollen flächeneffiziente, leistungsstarke Systeme eingesetzt werden.

KONKRET HEIßT DAS:

Um CO₂-sparendes Bauen zu befördern, sollen vorrangig Baustoffe verwendet werden, die wie Holz klimapositiv oder wie Lehm klimaneutral beziehungsweise wiederverwendbar sind. Zugleich ist schon bei der Planung der gesamte Gebäude- und Rohstoffkreislauf zu betrachten und eine zukünftige Recyclingfähigkeit mitzudenken. Die Ausrichtung des Baus auf einen emissionsschonenden Betrieb ist von zentraler Bedeutung für eine angestrebte langfristig positive CO₂-Bilanz: Wärmedämmung, passive Kühlung durch Begrünung, Belichtung und Belüftung, Bebauungsdichte und Gebäudestellung, Solaranlagen, Grauwassernutzung.

Durch den Einsatz von Unterflurcontainer-Systemen wird die Zahl der notwendigen Standplätze deutlich reduziert,

der Bedarf an versiegelten Flächen minimiert und aktiv den wachsenden Flächenkonkurrenzen entgegengewirkt. Dadurch wird der Leerungsturnus deutlich verringert, was eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, des Energieverbrauchs und der Schallemissionen der Sammellogistik gegenüber konventionellen Systemen zur Folge hat.

Unterflurcontainer-Systeme sichern gleichzeitig eine barrierearme, nutzungsfreundliche und umweltgerechte Sammlung aller relevanten Abfallfraktionen und fördern attraktive, multifunktionale Außenräume. Sie sollen als Standardlösung schon in der frühen Konzept- und Entwurfsphase gemeinsam mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) in die Infrastrukturplanung der Neuen Stadtquartiere einbezogen werden.



Wohngebäude an der Rhenaniastraße

WASSERSTADT OBERHADEL

Eines der größten Projekte der Wasserstadt ist die Watterkant, die durch ihre Wasserlage entlang der Havel geprägt ist und hier Spiel- und Erholungsflächen bietet. Die Abfallsammlung über mehrere Unterflurstandorte schafft hier einerseits Flächenpotenziale für eine attraktive Freiraumgestaltung und sorgt zusätzlich für ein einheitliches, sauberes urbanes Erscheinungsbild. Durch die 5 m³ großen, unterirdischen Abfallcontainer wird der Entleerungsrhythmus verlängert und die Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge verringert, wodurch zusätzlich der CO₂-Ausstoß reduziert wird.

SCHUMACHER QUARTIER

Das Schumacher Quartier soll als ökologisches Modellquartier Berlins einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe bei der Gebäudeerstellung leistet einen signifikanten Beitrag zur CO₂-Neutralität des Quartiers. Die Zielstellung soll insbesondere durch die Verwendung des Rohstoffes Holz oder durch Recyclingbaustoffe erreicht werden. Der Charakter der Bebauung wird dabei durch eine innovative Holzbauarchitektur geprägt, die an den Fassaden helle Farben und Materialien, sichtbare Holzelemente sowie Begrünungen und Photovoltaik-Paneele vereint. Durch eine gesteuerte Wertschöpfungskette vom „landeseigenen Wald zur Stadt“ soll eine nachhaltige Produktion und Konstruktion erreicht werden.



50%

soll der Holzanteil der Gebäude erreichen, die im ersten Bauabschnitt im Schumacher Quartier entstehen.



Urban Tech Studies: Holzbau

Unter dem Titel „Wälder, Städte und ihr Kohlenstoffkreislauf – Quantifizierung der Auswirkungen verschiedener Arten der Baukonstruktion auf den Kohlenstoffhaushalt im Schumacher Quartier“ untersucht eine Studie der TU sechs verschiedene Arten der Baukonstruktion im Hinblick auf ihre CO₂-Emissionen und -Bindung, die für den Bau des Schumacher Quartier in Betracht gezogen werden.



Zur
Publikation

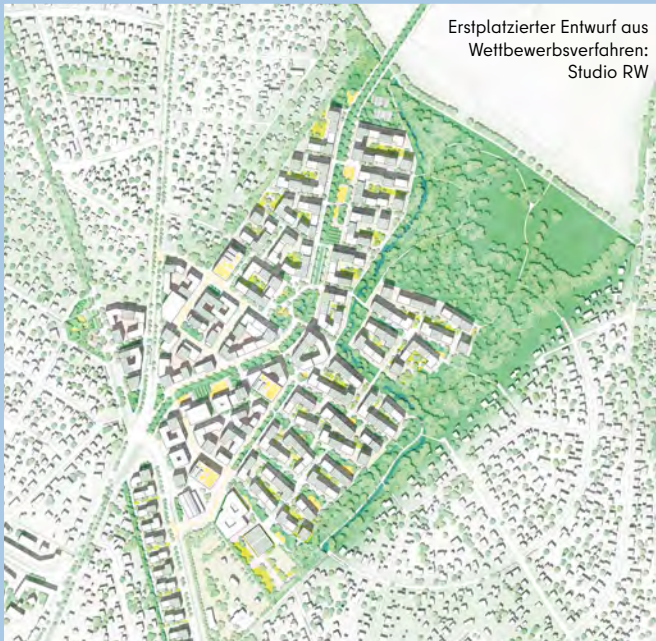


JOHANNISTHAL/ADLERSHOF

Im Quartier „Wohnen am Campus I“ wurden von der HOWOGE drei Gebäude mit insgesamt 42 Wohnungen im Hybrid-Holzbau errichtet – der sogenannte „Urbane Holzbau“. Holz wurde als Hauptbaustoff im Tragwerk eingesetzt und mit Stahlbetonfertigteilen für die Decken, den Treppenkern sowie für die Fassaden kombiniert. Für den Bau wurde auf einen hohen Vorfertigungsgrad gesetzt: Die Holztafelelemente für die Fassade wurden bereits werkseitig mit Fenstern, Dämmung, Fassade und Installation versehen. Die witterungsgeschützte Produktion sicherte hierbei eine hohe Ausführungsqualität sowie einen schnellen Baufortschritt bei vergleichsweise niedrigen Kosten. Durch die Verwendung von Holz in der Gebäudehülle wird einerseits ein guter Energiestandard und andererseits ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen erzielt.



Wohnungsbauprojekt Urbaner Holzbau



Erstplatzierter Entwurf aus
Wettbewerbsverfahren:
Studio RW

BLANKENBURGER SÜDEN

Für die Teilfläche Süd im Blankenburger Süden wurde zusammen mit entwicklungsbereiten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Eines der Ziele war hierbei, ein gemischt genutztes Quartier in Holzbauweise zu errichten. Die entwurfsbestimmenden Rahmensetzungen für ein Holzbauquartier in Modulbauweise wurden von Beginn an mitgedacht und in der Aufgabenstellung zum Wettbewerb formuliert. Eigene ergänzende Typologien durften durch die Planungsteams entwickelt und mit der Modulbauweise kombiniert werden, um zum Beispiel besondere Winkel abzudecken und sich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Über den Wettbewerbsprozesses konnte so der optimale Städtebau im Rahmen der Modulbauweise gefunden werden.

ZUHAUSE

MIT ZUKUNFT

**STIMMEN ZU UND
PERSPEKTIVEN
AUF DIE NEUEN
STADTQUARTIERE**

Was gewinnen wir durch die Neuen Stadtquartiere?

Was können und sollten sie für die (zukünftige) Bewohnerschaft und die Stadtgesellschaft leisten?

Was braucht es, damit ein Quartier langfristig zukunftsfähig, alltagstauglich und lebenswert ist?

Vom Mieterat über die Stadtforscherin bis hin zum gemeinwohlorientierten Projektentwickler – die folgenden Positionen aus Verwaltung, Planung, Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft ergänzen die Leitlinien zu den Neuen Stadtquartieren um vielstimmige Perspektiven. Sie unterstreichen, worauf es aus ihrer Sicht ankommt. Sie verdeutlichen die Chancen, aber auch die Anforderungen und Zielkonflikte einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung.

„Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen, der Wohnungsmarkt angespannt. Wirksame Abhilfe schafft der Wohnungsneubau. Hier sind neue Stadtquartiere eine Möglichkeit neben der Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten.“

INGO MALTER

Geschäftsführer | STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH & Sprecher der landeseigenen Wohnungsunternehmen

„Berlin braucht keine neuen Stadtquartiere auf der grünen Wiese, sondern vor allem Wohnungen auf bereits versiegelten Flächen. Bestehende Stadtquartiere können aufgewertet werden, wenn versiegelte Brachflächen, überdimensionierte Verkehrsinfrastruktur, Ferienwohnungen und leerstehende Bürogebäude für den Wohnungsbau oder -umbau genutzt werden.“

DR. ANDREAS FAENSEN-THIEBES

Landesvorstand | BUND Berlin

„Berlin wächst und braucht neuen, bezahlbaren Wohnraum sowie die dazugehörige integrierte Infrastruktur. Neue Stadtquartiere bieten die Chance, diesen Bedarf nachhaltig zu decken und zugleich qualitätsvolle, klimaangepasste Lebensräume zu schaffen. So können sie einen wichtigen Beitrag zu einer gemeinwohlorientierten und lebenswerten Stadt leisten.“

CHRISTOPH SCHMIDT

Geschäftsführer | Grün Berlin GmbH

„Ein neues Stadtquartier ist aus meiner Sicht lebenswert, wenn Menschen dort nicht nur wohnen, sondern sich wirklich zuhause fühlen können.“

BIRGIT RÜTER

Projektmanagement | Bürgerstadt AG



„Berlin braucht neue Stadtquartiere, weil Wohnen für viele Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen kaum noch bezahlbar ist. Gute Quartiere leisten dabei mehr als Neubau: Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum, wohnortnahe soziale Infrastruktur und Begegnungsorte, die Teilhabe, Unterstützung und Zusammenhalt ermöglichen.“

DANIELA RADLBECK

Referentin für Grundsatzfragen und Wohnungspolitik | Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin

„Berlin wächst, und neue Stadtquartiere sind notwendig, weil sich nicht alle Wohnbedarfe durch Nachverdichtung, Aufstockung und eine suffizientere Wohnraumnutzung decken lassen. Zudem braucht Berlin mehr bezahlbaren Neubau, der in neuen Quartieren auch durch Skaleneffekte möglich ist.“

DR. MANUEL LUTZ

Agentur INKLUSIV Wohnen | STATTBÄU Berlin

„Neue Stadtquartiere schaffen die Chance, Zusammenleben vielfältig und bedürfnisgerecht zu gestalten und zugleich neue Angebote und Freiräume für ganze Stadtteile zu eröffnen.“

PROF. DR. AGNES FÖRSTER

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung | RWTH Aachen University

„Neue Stadtquartiere können weit mehr sein als neue Wohnstandorte: Sie bieten die Chance, zukunftsfähiges Wohnen mit nachhaltigen Baustoffen, klimangepassten Freiräumen und gemeinschaftlichen Orten neu zu denken.“

IRIS OELSCHLÄGER

Architektin | Deimel Oelschläger Architekten GmbH

„Ein neues Stadtquartier ist aus meiner Sicht lebenswert, wenn die Menschen dort von Anfang an mitentscheiden, die Häuser fossilfrei und gemeinschaftlich gebaut sind und aus Bewohnenden Hausmitbesitzende werden können.“

WINFRIED HÄRTEL

Projektentwicklung Rot Buckow in ARGE mit urban coop berlin eG | UCB Rot Buckow / Buckower Felder

„Neue Stadtquartiere bieten die Chance, das Wachstum Berlins ganzheitlich zu gestalten: mit bezahlbarem Wohnraum, guter Infrastruktur, attraktiven Freiräumen und klimafreundlicher Mobilität.“

CORNELIUS BECHTLER

Bezirksstadtrat | Bezirksamt Pankow von Berlin

„Ein neues Stadtquartier ist aus meiner Sicht lebenswert, wenn es den Bedürfnissen der Bewohner angemessen Rechnung trägt.“

INGO MALTER

Geschäftsführer | STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH & Sprecher der landeseigenen Wohnungsunternehmen

„Ein neues Stadtquartier ist aus meiner Sicht lebenswert, wenn es bezahlbares Wohnen und Teilhabe für alle dauerhaft ermöglicht und eine lebendige Nachbarschaft fördert. Dafür braucht es von Anfang an mitgeplante und gesicherte soziale Orte, fußläufige Treffpunkte, Quartiersmanagement und verlässliche Hilfen im Alltag.“

DANIELA RADLBECK

Referentin für Grundsatzfragen und Wohnungspolitik |
Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin

„Zukünftige Bewohner:innen fühlen sich dann frühzeitig mitgedacht und ernst genommen, wenn ihre Bedarfe von Anfang an abgefragt, angrenzende Nachbarschaften einbezogen und Infrastruktur wie Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung und Verkehrsanbindung frühzeitig mitgeplant werden. Regelmäßige Informationen und Pilotphasen können zusätzlich helfen, Konzepte an den tatsächlichen Bedürfnissen auszurichten.“

HOLGER SYKULLA

Team Partizipation | Mieterrat HOWOGE



„Ein zukunftsfähiges Quartier braucht multifunktionale Freiräume, die Klimaresilienz, Aufenthalt und soziale Begegnung verbinden. Gut gestalteter öffentlicher Raum ist zentrale Infrastruktur und sichert langfristig Lebensqualität.“

CHRISTOPH SCHMIDT

Geschäftsführer | Grün Berlin GmbH

„Ein neues Stadtquartier muss künftige Entwicklungen und veränderte Nutzungen von Anfang an mitdenken. Entscheidend ist dafür eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, die solidarisches Zusammenleben fördert, bedarfsgerechte Angebote unterstützt und das Quartier an veränderte Bedürfnisse anpassen kann.“

DR. MANUEL LUTZ

Agentur INKLUSIV Wohnen | STATTBAU Berlin

„Es braucht neue Stadtquartiere, um mehr bezahlbaren Wohnraum und nachhaltige Lebensweisen für viele Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen zu schaffen. Zugleich müssen sie wieder nutzungsgemischt gedacht und gut in Nachbarschaft und Stadtlandschaft integriert werden.“

PROF. DR. AGNES FÖRSTER

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung |
RWTH Aachen University

„Wir Berlinerinnen und Berliner sind eine wachsende Gruppe. Es reicht nicht aus, vereinzelt Brachen zu bebauen oder Bestandsbauten aufzustocken. Neue Stadtquartiere müssen entwickelt werden, um den notwendigen Wohnraum zu schaffen.“

ANJA ROß

Vorständin | UCB Rot Buckow eG

„Ein neues Stadtquartier ist aus meiner Sicht lebenswert, wenn es Klimaschutzziele erfüllt, nachhaltiges und gesundes Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen fördert und soziale Begegnung und Gemeinschaft im Quartier unterstützt.“

IRIS OELSCHLÄGER

Architektin | Deimel Oelschläger Architekten GmbH

„Genossenschaftliche Modelle stärken die demokratische Stadt, weil aus Mieter:innen Hausmitbesitzer:innen werden, die über ihren Lebensraum gemeinsam mitentscheiden.“

WINFRIED HÄRTEL

Projektentwicklung Rot Buckow in ARGE mit urban coop berlin eG |
UCB Rot Buckow/Buckower Felder

„Ein neues Stadtquartier ist lebenswert, wenn es Raum für Vielfalt und Nachbarschaft bietet.“

DR. MANUEL LUTZ

Agentur INKLUSIV Wohnen | STATTBAU Berlin

„Neue Quartiere helfen, den Druck auf den Wohnungsmarkt zu mindern und zugleich eine ausgewogene soziale Mischung zu fördern. Für die Gemeinschaft entstehen Orte, an denen Menschen zusammenleben, sich begegnen und ein neues nachbarschaftliches Miteinander entwickeln können. Wenn Quartiere nachhaltig geplant werden, profitieren die Menschen zudem von geringeren Umweltbelastungen und einer höheren Anpassungsfähigkeit an zukünftige Herausforderungen wie Hitzeperioden oder steigende Energiepreise.“

CORNELIUS BECHTLER

Bezirksstadtrat | Bezirksamt Pankow von Berlin

„Neue Stadtquartiere bieten die Chance, dringend benötigten Wohnraum mit qualitätsvoller Planung zu verbinden – mit zeitgemäßer Mobilität, sozialer Infrastruktur, klimaangepassten Freiräumen und Angeboten für unterschiedliche Bewohnergruppen.“

RICARDA RULAND

Referentin | Referat Quartiersentwicklung, Baukultur und städtebaulicher Denkmalschutz | BBSR



„Ein lebenswertes Quartier braucht klare Ziele, starke Kooperationen und Orte der Begegnung. Zugleich braucht gute Quartiersentwicklung aber auch ausreichend Gestaltungsfreiheit, um innovative und wirtschaftlich tragfähige Lösungen umzusetzen. Nachhaltige Quartiersentwicklung entsteht dort, wo gesellschaftlicher Anspruch und praktische Umsetzbarkeit im Gleichgewicht bleiben.“

BIRGIT RÜTER

Projektmanagement | Bürgerstadt AG

„Neue Stadtquartiere machen Zuzug nach Berlin und Umzüge innerhalb der Stadt für viele Menschen überhaupt erst möglich. Gerade Familien und Studierende finden hier oft eine neue Heimat. Zugleich fördern neue Quartiere den Ausbau der Infrastruktur, etwa bei Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und anderen Angeboten des Alltags.“

KATHRIN SCHWANKE

Team Partizipation | Mieterat HOWOGE

„Gemeinschaftliche Wohnmodelle beleben neue Stadtquartiere durch Austausch, Mitgestaltung und Gemeinschaftsflächen, die auch über die eigene Bewohnerschaft hinaus wirken können.“

ANJA ROß

Vorständin | UCB Rot Buckow eG



„Zielkonflikte gehören zur Entwicklung neuer Stadtquartiere dazu. Entscheidend ist, Ziele offen zu kommunizieren, Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen und auch unter Zeit- und Kostendruck keine Abstriche bei der Qualität zu machen.“

RICARDA RULAND

Referentin | Referat Quartiersentwicklung, Baukultur und städtebaulicher Denkmalschutz | BBSR

„Berlin hat einen enormen Bedarf an Wohnraum. Neue Stadtquartiere können hier eine wichtige Entlastung schaffen. Überzeugend sind sie aber nur, wenn sie echten Mehrwert bieten. Dafür müssen sie soziale Infrastruktur, ökologische Standards, eine gute ÖPNV-Anbindung und eine gemischte Trägerschaft, etwa mit Genossenschaften und Baugemeinschaften, zusammenbringen.“

WINFRIED HÄRTEL

Projektentwicklung Rot Buckow in ARGE mit urban coop berlin eG | UCB Rot Buckow / Buckower Felder

WEITERFÜHRENDES

LINKS & RESSOURCEN

BERLINER MODELL

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sichert u. a. einen Anteil von 30 Prozent geförderten Mietwohnungsbau auf privaten Flächen.



BERLIN STRATEGIE 3.0

Das gesamtstädtische und ressortübergreifende Leitbild des Senats bündelt die wesentlichen Handlungsfelder und Strategien der Entwicklung Berlins.

NEUE LEIPZIG-CHARTA

Das EU-Leitdokument formuliert konkrete Handlungsfelder und Schlüsselprinzipien gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung.



BIODIVERSITÄTSSTRATEGIE

Ziel der „Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030+“ ist es, die biologische Vielfalt als zentrales Querschnittsthema in der Stadt zu verankern.

NEUE STADTQUARTIERE (NSQ)

Die Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bündelt alle aktuellen Informationen zur Entwicklung der Quartiere.



LEITLINIEN FÜR BETEILIGUNG

Die Leitlinien setzen Standards für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung.

STADTENTWICKLUNGSPLÄNE (StEP)

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Kursbücher für die langfristige Siedlungsentwicklung:

- StEP Wohnen 2040
- StEP Klima 2.0
- StEP Wirtschaft 2040
- StEP Zentren 2040
- StEP Mobilität und Verkehr



IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

VERTRETUNGSBERECHTIGT

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Christian Gaebler

BILDNACHWEISE

- S. 3 © Andreas Labes
S. 11 © TXL Management GmbH
S. 12 © SenStadt
S. 14 © SenStadt & DSK, © bgmr Landschaftsarchitekten GmbH & L.I.S.T. GmbH, © STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH & RHA Reicher Haase Assoziierte
© SenStadt & Werner Schlömer
S. 15 © Dirk Laubner, © Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG/Studio Duplex GmbH, © WISTA.Plan & Helicolor-Luftbild Ost GmbH, © ADEPT & Karres en Brands
S. 16 © Groth Gruppe, © SenStadt & Dirk Laubner, © Berlin TXL Management GmbH, © Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH
S. 17 © Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus GmbH mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, © Aurelio Schrey, © Siemens AG & Greenbox Landschaftsarchitekten & Schäfer + Pieper PartG mbB, © GESOBAU AG & Thomas Bruns
S. 18 © Hosoya Schaefer Architects AG & Agence Ter .de GmbH, © ioo Planungsgesellschaft Berlin, © Dirk Laubner, © CKSA
S. 19 © Dirk Laubner, © plus4930 & Lohrengel Landschaft, © Hosoya Schaefer Architects AG & Agence Ter .de GmbH, © TXL Management GmbH
S. 21 © EINSATEAM
S. 23 © Hosoya Schaefer Architects AG & Agence Ter .de GmbH, © Aurelio Schrey

INHALTLICH VERANTWORTLICH

Referat II W
Wohnungsbauprojekte – Äußere Stadt
Lars Loebner
Larissa Häschel

REDAKTION UND GESTALTUNG

EINSATEAM Eidner & Merker GbR, Berlin

- S. 26 © STUDIO RW, © SenStadt
S. 27 © Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus GmbH mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, © GESOBAU AG & Thomas Bruns
S. 29 © Hilmer Sattler Architekten, © Christoph Schieder
S. 30 © WISTA.Plan & Marcel Travels Photography (1, 2), © CA Immo/Marcus Fehse
S. 33 © ADEPT & Karres en Brands, © Hosoya Schaefer Architects AG & Agence Ter .de GmbH
S. 35 © WISTA.Plan & Marcel Travels Photography, © Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH
S. 37 © Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus GmbH mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, © AFF Architekten
S. 39 © ADEPT & Karres en Brands, © Berlin TXL Management GmbH
S. 41 © Schönherr Landschaftsarchitekten PartmbB, © STUDIO RW
S. 44 © Buro Happold & bgmr Landschaftsarchitekten (1, 2), © STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
S. 45 © Berlin TXL Management GmbH, © SenStadt
S. 47 © Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH/OpenStreetMap, © Berlin TXL Management GmbH
S. 49 © SenStadt
S. 50 © Diana Kuhl für urban coop berlin eG
S. 51 © WISTA.Plan, © Berlin TXL Management GmbH
S. 53 © Bürgerstadt AG, © Berlin TXL Management GmbH
S. 55 © SenStadt
S. 56 © Berlin TXL Management GmbH
S. 57 © WISTA.Plan & Marcel Travels Photography, © STUDIO RW

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.

