

DREIECK SPÄTHSFELDE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Dokumentation der ersten Stufe des
planerischen Qualifizierungsverfahrens



**EUER ZUHAUSE.
UNSER AUFTRAG.**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



Inhaltsverzeichnis

Glossar Fachbegriffe	I
Einführung	1
Vorbereitende Untersuchungen (VU) im „Dreieck Späthsfelde“	1
Planerische Qualifizierung	1
Ziel- und Aufgabenstellung.....	1
Verfahren	2
Verfahrensabfolge: Von der Idee zum Konzept.....	2
Auftakt und Leitbilderstellung.....	3
Öffentliche Veranstaltung „Späthsfelde 2“ und Zwischenpräsentation Gutachtergremium ..	3
Öffentliche Veranstaltung „Späthsfelde 3“	3
Auswahl des präferierten Konzepts	4
Ausstellung der Konzepte mit Kommentierungsmöglichkeiten vor Ort und digital.....	8
Überarbeitung des präferierten Konzepts	8
Senatsbeschluss und Ausblick.....	9
Abbildungsverzeichnis	12

Glossar der Fachbegriffe

Wortverzeichnis mit Erklärungen

GUTACHTERGREMIUM

Ausgewählte Expertinnen und Experten aus Praxis, Wissenschaft und Verwaltung, die die erste Stufe des planerischen Qualifizierungsverfahrens begleitet und ein präferiertes Konzept für die weitere Überarbeitung ausgewählt haben.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Durch Pkw, Krafträder u.ä. erzeugter Verkehr von Einzelpersonen oder einem beschränkten Personenkreis.

PLANERISCHES QUALIFIZIERUNGSVERFAHREN

Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen, in dem drei externe Planungsteams mit der Erarbeitung eines Struktur- und Nutzungskonzepts für das Gebiet beauftragt wurden, das mögliche Baufelder, Grünräume Straßenführungen aufzeigt.

PLANUNGSTEAM

Beauftragte Gruppe verschiedener Fachrichtungen, bestehend aus Büros aus den Bereichen Stadtplanung/Architektur, Freiraum- und Verkehrsplanung. Diese bearbeiten die Entwürfe des Struktur- und Nutzungskonzepts federführend.

RÄUMLICHES LEITBILD

Strategisches Planungsdokument, das die langfristige Vision für die Entwicklung eines Raums (z. B. eines Quartiers, einer Stadt oder einer Region) definiert. Es beschreibt Ziele, Prinzipien und Handlungsrichtlinien für die räumliche, funktionelle und gestalterische Entwicklung und dient als Grundlage für konkrete Planungsprozesse, Entscheidungen und Maßnahmen in nachfolgenden Planungsebenen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Soziale Gemeinschaftseinrichtungen wie Schulen, Kitas, Gesundheitseinrichtungen, Gemeindezentren etc.

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME (SEM)

Instrument des besonderen Städtebaurechts (§§ 165 ff. Baugesetzbuch, BauGB), um brachliegende, unbewirtschaftete oder baulich untergenutzte Flächen zu aktivieren, neu zu ordnen und einer der Lage und der stadträumlichen Funktion angemessenen Nutzung zuzuführen. Dabei stehen der Gemeinde sowohl der Weg über den Erwerb der Grundstücke, die entwickelt und danach an Bauwillige vergeben werden können, als auch der Weg über Abwendungsvereinbarungen mit entsprechend mitwirkungsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern offen.

STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT (SNK)

Flächenhafte Verortung von Nutzungen innerhalb des Quartiers in einem Plan, u.a. mittels Baufelder und Piktogramme. Erste Stufe des planerischen Qualifizierungsverfahrens.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)

Behörden, Institutionen oder Organisationen, die im Rahmen von Planungsverfahren (z. B. vorbereitende Untersuchungen, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) rechtlich geschützte Interessen der Allgemeinheit vertreten. Sie werden im Planungsprozess frühzeitig beteiligt, um sicherzustellen, dass öffentliche Belange (z. B. Umwelt, Verkehr, Infrastruktur) berücksichtigt werden.

VERTIEFUNG DES STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPTS

Zweite Stufe des planerischen Qualifizierungsverfahrens. An die erste Stufe anschließende Weiterentwicklung des SNK.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)

Instrument des Baugesetzbuches, um die Voraussetzung der Anwendung städtebaulicher Instrumente zu überprüfen. Im Kontext des „Dreiecks Späthsfelde“ wird die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer SEM überprüft. Vorbereitenden Untersuchungen dienen somit als Entscheidungsgrundlage einer möglichen Gebietsentwicklung nach § 165 ff. BauGB (SEM).

(STÄDTEBAULICHES) WERKSTATTVERFAHREN

Kooperativer Prozess, in dem meist mehrere Planungsteams parallel planerische Konzepte erarbeiten. Durch die schrittweise und gemeinsame Erarbeitung mit Einbeziehung von Fachleuten, lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie der Bürgerschaft können die Projektziele im Verlauf weiter präzisiert werden. Das planerische Qualifizierungsverfahren für das „Dreieck Späthsfelde“ wurde als Werkstattverfahren durchgeführt.

Einführung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) IM „DREIECK SPÄTHSFELDE“

Das „Dreieck Späthsfelde“ zählt zu den bedeutendsten Flächenpotenzialen der Berliner Stadtentwicklung. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen im Land Berlin soll für das Gebiet eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte und möglichst klimaneutrale Quartiersentwicklung geprüft werden. Am 20. Juni 2023 hat der Senat von Berlin die Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet beschlossen. Ziel ist es, die räumlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die erforderlichen Instrumente für eine potenzielle Gebietsentwicklung zu prüfen und die städtebaulichen Potenziale detailliert zu bewerten. Dabei werden besonders die Vereinbarkeit von Wohn- und Gewerbenutzung, hochwertigen Grün- und Freiflächen und einer ganzheitlichen Mobilitätslösung für eine potenzielle Quartiersentwicklung in den Fokus genommen. Ein weiteres planerisches Ziel ist die behutsame Integration der bestehenden Kleingärten sowie der historisch bedeutsamen Späth'schen Baumschulen, die 2020 ihr 300-jähriges Jubiläum feierten.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bezirk Treptow-Köpenick und umfasst ca. 100 Hektar. Die direkte Lage an der Autobahn A 113, die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) sowie die räumliche Nähe zum Wissenschafts- und Technologiezentrum Adlershof eröffnen zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft des Standorts.

Im Rahmen der VU wird ergebnisoffen geprüft, ob und wie das „Dreieck Späthsfelde“ entwickelt werden kann. Es wird zudem geprüft, ob die Notwendigkeit zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach dem BauGB besteht. Als wesentliches Ergebnis der VU wird ein umfangreicher Bericht erstellt, auf dessen Grundlage eine Entscheidung für die Erforderlichkeit einer SEM getroffen wird. Daher müssen im Rahmen der VU belastbare städtebauliche Ziele definiert und die Durchführbarkeit einer Gebietsentwicklung festgestellt werden. Der gesamte Prozess der VU wird derzeit voraussichtlich bis Ende 2027 andauern.

PLANERISCHE QUALIFIZIERUNG

Mit Beginn der VU wurde in einem ersten Schritt eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt, in der die relevanten Grundlagen ermittelt und bewertet wurden. Hierzu zählen auch viele Einzeluntersuchungen zu Grün- und Freiräumen, Umweltbelangen, zu Verkehr und weiteren Themen. Teil der vorbereitenden Untersuchungen für das „Dreieck Späthsfelde“ ist die Durchführung eines planerischen Qualifizierungsverfahrens zur Konkretisierung der bestehenden Entwicklungsvorstellungen. Nach Beginn der VU im Oktober 2024 wurden im Juni 2025 drei interdisziplinäre Planungsteams aus den Bereichen Stadtplanung/Architektur, Freiraum- und Verkehrsplanung ausgewählt,

die erste Darstellungen der räumlichen sowie funktionalen Ansprüche und Rahmenbedingungen erarbeitet haben. In einem diskursiven Werkstattverfahren wurden im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen die ersten Ideen vorgestellt und diskutiert. Im Oktober 2025 wurde schließlich ein präferiertes Konzept ausgewählt und durch das ausgewählte Planungsteam in behördenübergreifender Abstimmung weiterbearbeitet.

Ziel- und Aufgabenstellung

Ziel der ersten Stufe der planerischen Qualifizierung für das Neue Stadtquartier „Dreieck Späthsfelde“ war die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption für eine integrierte Quartiersentwicklung in Form eines Struktur- und Nutzungskonzeptes (SNK) und eines übergeordneten räumlichen Leitbildes. Dieses dient als Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes und die zweite Stufe des Qualifizierungsverfahrens, die eine Vertiefung des SNK vorsieht. Das SNK beinhaltet als räumliches und funktionales Leitbild Aussagen zu Stadt-, Frei- und Landschaftsräumen, zur baulichen Dichte, Erschließung und Mobilität sowie zu der funktionalen und räumlichen Verknüpfung des Neuen Stadtquartiers mit dem stadträumlichen Umfeld. Zentrale Bestandteile des planerischen Qualifizierungsverfahrens sind zudem die Auseinandersetzung mit stadtwirtschaftlichen Komponenten, der Umgang mit Nutzungskonflikten sowie Anforderungen und Bedarfe für konkrete Nutzungen, wie z. B. Wohnungsbau, soziale Infrastruktur, Gewerbe und Naturschutz. Konkrete städtebauliche Strukturen wie Gebäudekubaturen und kleinteilige Darstellungen, z.B. von Erschließungswegen oder die genaue Ausdifferenzierung von Grünräumen sind nicht Bestandteil des SNK. Sie werden zu einem späteren Zeitpunkt in nachgelagerten Planungsphasen konkretisiert.

Im Rahmen der Konzepterstellung galt es somit die Anforderungen und Restriktionen aus den unterschiedlichen Fachbereichen in ein integriertes räumliches Leitbild zu übersetzen. Im Mittelpunkt stand die Frage, welche Nutzungen unter Berücksichtigung von Umfang, Lage und Dichte in das Gesamtkonzept integriert werden können. Hierbei waren insbesondere die spezifischen Anforderungen an Wohnen und Gewerbe, Verkehr und Mobilität sowie an Freiraum und Artenschutz zu berücksichtigen. Aus den Erkenntnissen der Analyse und den identifizierten Stärken und Schwächen konnten dabei erste grobe Zielstellungen für eine Gebietsentwicklung abgeleitet werden:

- **Entwicklung eines Neuen Stadtquartiers mit einem hohen Wohnungsbauteil**
- **Integration bestehender Kleingartennutzungen in die Quartiersentwicklung**
- **Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers durch Integration gewerblicher Nutzungen**

- **Verankerung der Späth'schen Baumschulen und des Arboretums als identitätsstiftenden Mittelpunkt des Gebietes**
- **Integration sozialer und kultureller Infrastruktur in das Gesamtkonzept**
- **Entwicklung von hochwertigen Grün- und Freiräumen und Einbindung der vorhandenen Potenziale**
- **Neuordnung der verkehrlichen Situation im „Dreieck Späthsfelde“, u.a. Konzeption der „Verkehrslösung Späthsfelde“**
- **Entwicklung eines am Ziel der Klimaneutralität ausgerichteten Neuen Stadtquartiers**

Die bestehenden, vielfältigen Nutzungsanforderungen stellen weiterhin hohe Anforderungen an die Planung dar und erfordern die Erarbeitung innovativer Ansätze. Demzufolge sind zukunftsweisende Lösungsansätze und Strategien für eine nachhaltige Quartiersentwicklung im „Dreieck Späthsfelde“ auch für den weiteren Qualifizierungsprozess zentral. Ziel der ersten Stufe der planerischen Qualifizierung war es zudem, für das SNK einen Senatsbeschluss zu erlangen, um auf dieser Grundlage in die zweite Stufe des planerischen Qualifizierungsverfahrens überzugehen.

Verfahren

Die planerische Qualifizierung erfolgte als diskursives Werkstattverfahren mit zwei öffentlichen Veranstaltungen, begleitet durch ein Gutachtergremium. Gestartet wurde das Qualifizierungsverfahren Anfang Juni 2025 für die Erarbeitung des SNK im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung und Auswahl von drei interdisziplinäre Planungsteams, jeweils aus den Fachrichtungen Stadtplanung/Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung:

- **Christoph Kohl Stadtplaner Architekten / Fugmann Janotta Partner / Hoffmann-Leichter**
- **Hosoya Schaefer Architects / Agence Ter.De / IBV Hüslér**
- **Rheinflügel Severin / Studio Erde. / Orange Edge**

Begleitet wurde der anschließende Planungsprozess durch ein Gutachtergremium bestehend aus Expertinnen und Experten aus Verwaltung und Wissenschaft:

- **Fr. Prof. Mensing-de Jong, Vorsitz (TU Dresden)**
- **Fr. Stöcker, Stellvertretender Vorsitz (Querfeldeins)**
- **Hr. Weitemeier (Stadtbaurat Osnabrück)**
- **Stellvertretende Fachgutachterin: Fr. Prof. Benfer (bbzl landschaften städtebau / Leibniz Universität Hannover)**
- **Stellvertretende Fachgutachterin: Fr. Prof. Dr. Hahn (Jott architecture and urbanism / Frankfurt University of Applied Sciences)**

Sachgutachterinnen und -gutachter:

- **Fr. Prof. Kahlfeldt (Senatsbaudirektorin / Staatssekretärin für Stadtentwicklung)**
- **Fr. Zeidler (Bezirksamt Treptow-Köpenick / Leiterin Stadtentwicklungsamt)**
- **Hr. Junge (SenStadt / Leiter Abteilung II – Städtebau und Projekte)**
- **Stellvertretender Sachgutachter: Hr. Loebner (SenStadt / Leiter Referat II W - Wohnungsbauprojekte äußere Stadt)**
- **Stellvertretender Sachgutachter: Fr. Tillack (Bezirksamt Treptow-Köpenick, Leiterin FB Stadtplanung)**
- **Stellvertretender Sachgutachter: Hr. Tommasino (SenStadt, Wohnungsbauprojekte äußere Stadt)**

Nach einer Zwischenpräsentation am 18.07.2025, in der das Gutachtergremium den drei Planungsteams Rückmeldungen und Hinweise für die Weiterentwicklung ihrer Entwürfe gab, wurde Ende Oktober, nach Fertigstellung der Konzepte, ein präferiertes Konzept ausgewählt. Zuvor wurden am 15.10.2025 in einer dritten öffentlichen Veranstaltung „Späthsfelde 3“ umfassende Hinweise für die weitere Überarbeitung aufgenommen (siehe Absatz zur Veranstaltung). Im Anschluss der Auswahl hat in Abstimmung mit den betroffenen Bezirks- und Senatsverwaltungen von November 2025 bis April 2026 ein intensiver Überarbeitungsprozess begonnen. Das nunmehr vorliegende Struktur- und Nutzungskonzept liefert die konzeptionell-planerische Grundlage für die Fortführung der weiteren Arbeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und wird in einer zweiten Stufe weiter vertieft.

Verfahrensabfolge: Von der Idee zum Konzept

Der Ablauf der ersten Stufe des Qualifizierungsverfahrens erfolgte in mehreren Überarbeitungsrounds, wodurch das SNK kontinuierlich weiterentwickelt wurde (Abbildung 1). Neben dem Feedback für die Planungsteams durch die öffentliche Beteiligung und das Gutachtergremium fand ein intensiver behördenübergreifender Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der betroffenen Senatsverwaltungen und des Bezirksamts Treptow-Köpenick statt. Es wurden Abstimmungen mit den Vertreterinnen und Vertretern der thematischen Arbeitsgruppen „Grün“, „Verkehr“, „Gewerbe“ und „Soziales“ sowie zum Thema der Energie- und Wasserversorgung mit den relevanten Leitungsträgern geführt. Darüber hinaus gab es mehrere Gespräche mit der Geschäftsführung der Späth'schen Baumschulen sowie mit dem Landes- und Bezirksverband der Kleingärtner (Gartenfreunde Berlin-Treptow e.V.) zu deren Bedarfen und Zukunftsvorstellungen.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „DREIECK SPÄTHSFELDE“

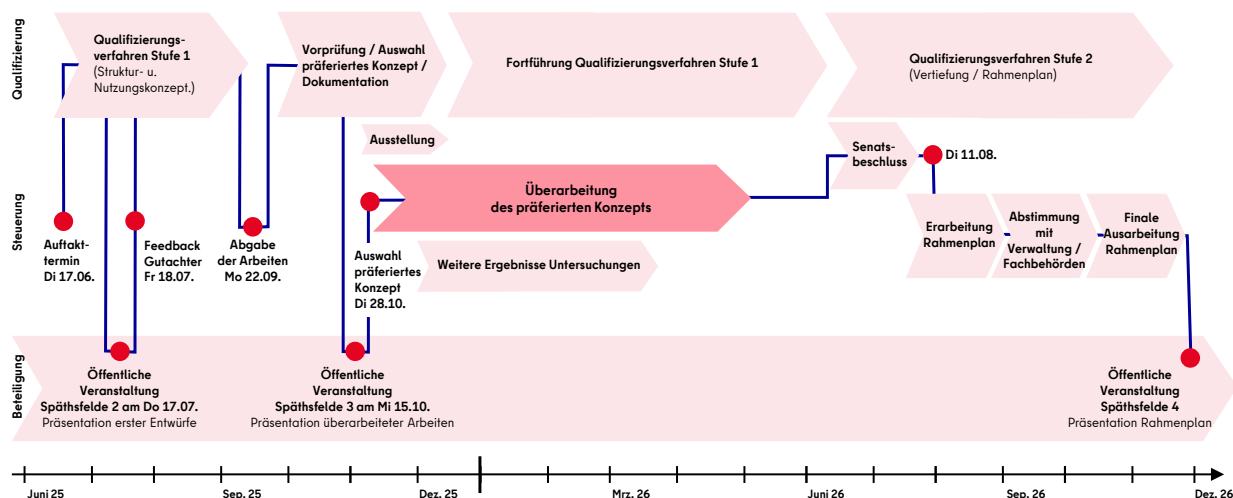


Abbildung 1: Prozess der ersten Stufe der planerischen Qualifizierung

AUFTAKT UND LEITBILDERSTELLUNG

Zu Beginn des Qualifizierungsverfahrens wurde am 17.06.2025 mit den ausgewählten Planungsteams und dem Gutachtergremium ein Auftakttermin im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Zunächst wurde in den Räumlichkeiten der Späth'schen Baumschulen eine konstituierende Sitzung des Gutachtergremiums abgehalten. Anschließend wurden der VU-Prozess und das Qualifizierungsverfahren vorgestellt und eine Ortsbegehung des VU-Gebiets sowie ein Rückfragenkolloquium durchgeführt. Im Anschluss hatten die Planungsteams einen Monat Zeit erste Ideen zu entwickeln.



Abbildung 2: Begehung des VU-Gebiets beim Auftakttermin. © complan Kommunalberatung 2025

ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG „SPÄTHSFELDE 2“ UND ZWISCHENPRÄSENTATION GUTACHTERGREMIIUM

Im nächsten Schritt wurden die ersten Ideen im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 17.07.2025 durch die drei Planungsteams vorgestellt. Die Anwesenden wiesen unter anderem auf die Bedeutung der Integration der Kleingärten und weiterer bestehender Strukturen im Umfeld hin. Des Weiteren fand am darauffolgenden Tag eine nicht öffentliche Zwischenpräsentation vor dem Gutachtergremium statt, in der vor allem allgemeine

Hinweise an die Planungsteams für die weitere Erarbeitung des SNK abgegeben wurden. Das Gutachtergremium begrüßte, dass alle Planungsteams unterschiedliche Ansätze verfolgt haben und wies unter anderem darauf hin, dass unterschiedliche Wohn- und Gewerbetypologien ausgearbeitet und Ausgleichsflächen grob verortet werden sowie das Thema nachhaltige Mobilität stärkere Berücksichtigung in den Konzepten finden sollen.

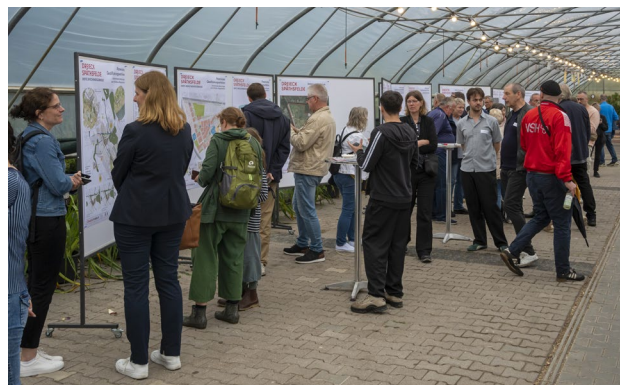


Abbildung 3: Austausch an den Stellwänden zu den ersten Entwürfen des SNK. © Eric-Jan Ouwerkerk 2025

ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG „SPÄTHSFELDE 3“

Im Anschluss hatten die Planungsteams weitere zwei Monate Zeit, das Feedback aus der öffentlichen Veranstaltung und dem Gutachtergremium zu berücksichtigen und ihre Entwurfsideen weiterzuentwickeln. Schließlich wurden die überarbeiteten Entwürfe des SNK im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 15.10.2025 präsentiert. Dort wurde zu allen drei Entwürfen angemerkt, dass diese stark in die Bestandsstrukturen der Kleingärten eingreifen. Gleichzeitig wurde der dringliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Berlin betont. Die Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden aufgenommen.

Ausführliche Dokumentationen der Veranstaltungen sind auf der Projekthomepage unter nebenstehendem QR-Code verfügbar.



Abbildung 4: Dritte öffentliche Veranstaltung © Eric-Jan Ouwerkerk 2025

AUSWAHL DES PRÄFERIERTEN KONZEPTS

Im Anschluss der öffentlichen Veranstaltung „Späthsfelde 3“ fand am 28.10.2025 schließlich die Abschlusspräsentation vor dem Gutachtergremium statt. Nach der Überarbeitungsphase entsprechend der Rückmeldungen aus den öffentlichen Veranstaltungen wurden die aktualisierten drei Struktur- und Nutzungskonzepte im Gutachtergremium präsentiert und anschließend ein präferierter Entwurf ausgewählt. Folgende Konzepte wurden präsentiert:

- „Kompakter Kiez im Grünen“, Christoph Kohl Stadtplaner Architekten / Fugmann Janotta Partner / Hoffmann-Leichter
- “ID SPÄTHSFELDE - DIE IDEENREICHE GARTENWERKSTADT”, Hosoya Schaefer Architects / Agence Ter.De / IBV Hüsler
- “ZUSAMMENWACHSEN IN SPÄTHSFELDE!” Rheinflügel Severin / Studio Erde. / Orange Edge

Nach den Präsentationen der Planungsteams diskutierte das Gutachtergremium die Stärken und Schwächen der einzelnen Ideen. In der abschließenden Abstimmung wurde das Konzept des Planungsteams bestehend aus Christoph Kohl Stadtplaner Architekten (CKSA), Fugmann Janotta Partner und Hoffmann Leichter als favorisierter Ansatz ausgewählt. Das ausgewählte Konzept steht unter dem Leitbild „Kompakter Kiez im Grünen“ und überzeugte das Gremium durch die Kompaktheit, den vergleichsweise geringen Flächeneingriff in die bestehenden Kleingartenstrukturen und die Schaffung von zentralen Grünraumverbindungen sowie einer nachhaltigen schienengebundenen Verkehrslösung



QR-Code zu den bisherigen Dokumentationen der öffentlichen Veranstaltungen

mit separater Trassenführung. Des Weiteren gebe das Konzept laut Gutachtergremium eine deutliche Antwort auf die aktuelle Wohnungskrise und sehe eine behutsame Integration der Späth'schen Baumschulen und der bestehenden Nachbarschaften unter Berücksichtigung der gewerblichen Bedarfe vor.



Abbildung 5: Gutachtergremium bei der Abschlusspräsentation am 28.10.2025 © SenStadt 2025

In diesem Zusammenhang wurden durch das Gutachtergremium einige Hinweise für die weitere Überarbeitung und das weitere Verfahren formuliert, die in einen Überarbeitungskatalog aufgenommen wurden.

„Die erste Stufe dieses Qualifizierungsverfahrens kann als eine Art Machbarkeitsstudie verstanden werden. Das vorliegende Konzept bildet eine gute Basis für die weitere Arbeit, um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Im übertragenen Sinne haben wir nun eine Schneiderin gefunden, das Gewand ist im weiteren Verfahren anzufertigen.“

Prof. Mensing-de Jong, Vorsitzende des Gutachtergremiums (TU Dresden) zur Auswahl des Konzepts

Nachfolgend werden die drei Ideen der ersten Stufe kurz vorgestellt:

1. „KOMPAKTER KIEZ IM GRÜNEN“

CHRISTOPH KOHL STADTPLANER ARCHITEKTEN //
FUGMANN JANOTTA PARTNER // HOFFMANN-LEICHTER (AUSWAHL)

Hierbei handelt es sich um das durch das Gutachtergremium ausgewählte Konzept. Das Planungsteam um Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Fugmann Janotta Partner und Hoffmann-Leichter verfolgt mit dem Leitbild eines „Kompakten Kiezes im Grünen“ das Ziel, das Gebiet angesichts des hohen Wohnbedarfs und der innenstadtnahen Lage kompakt zu bebauen.

Angelehnt an die beliebten, kompakten Berliner Kieze entsteht so der „Späthsfelder Kiez“, der kurze Wege ermöglicht: Alle notwendigen Einrichtungen wie soziale Infrastruktur, Geschäfte und der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) liegen in einem Radius von 300 bis 400 Metern rund um den zentralen Siedlungskern, entsprechend einer Gehzeit von etwa fünf Minuten.

Aufgrund der Insellage des Gebiets wird besonderes Augenmerk darauf gelegt, innerhalb des Kiezes vielfältige Angebote zu schaffen. Der Entwurf des SNK sieht vor, die Mindestanforderung von 2.000 Wohneinheiten mit 3.600 Wohneinheiten deutlich zu übertreffen, um den Bedarf an neuem Wohnraum gerecht zu werden und die Wirtschaft-

lichkeit einer neuen Straßenbahnverbindung sowie sozialer und weiterer Infrastruktur zu sichern. Der Entwurf kombiniert Wohnen und Arbeiten, wobei Gewerbeflächen überwiegend im nordwestlichen Teil des Gebiets konzentriert werden.

Um die Barrierewirkung der geplanten Verkehrsachse zu minimieren, wird sie durch die Trennung der MIV- und ÖPNV-Trassen möglichst schmal gehalten. Gleichzeitig soll der MIV-Anteil insgesamt reduziert werden, um Durchgangsverkehr in Wohngebieten – etwa im Ligusterweg – zu vermeiden. Parkplätze werden am Quartiersrand in Quartiersgaragen gebündelt, sodass die Innenbereiche für Spielstraßen und Grünflächen frei bleiben. Das Radverkehrsnetz wird ausgebaut und an übergeordnete Fahrradwege angebunden.

Ein zentrales Element des Konzepts sind die weitläufigen Grün- und Freiräume. Der „Späthi-Loop“, ein durchgehendes Netz aus Wegen und Grünflächen, verbindet die Königsheide im Osten mit den Kanälen im Westen und umrundet das Quartier als Spazierweg. Durch die effiziente Flächen-nutzung bleiben bestehende Kleingartenanlagen größtenteils erhalten. Betroffene Anlagen werden im südlichen Bereich um die Späth'schen Baumschulen herum kompensiert. Die Baumschulen selbst sollen als identitätsstiftender Ort erhalten bleiben. Um ihre Sichtbarkeit als Baumschule zu wahren, wird eine direkt angrenzende Bebauung vermieden. Stattdessen wird mit dem Konzept eine Integration in eine Grünstruktur aus Parks und Kleingärten angestrebt.

Abbildung 6: Leitbild des ausgewählten Struktur- und Nutzungskonzepts (Stand: Oktober 2025) © Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Fugmann Janotta Partner und Hoffmann-Leichter



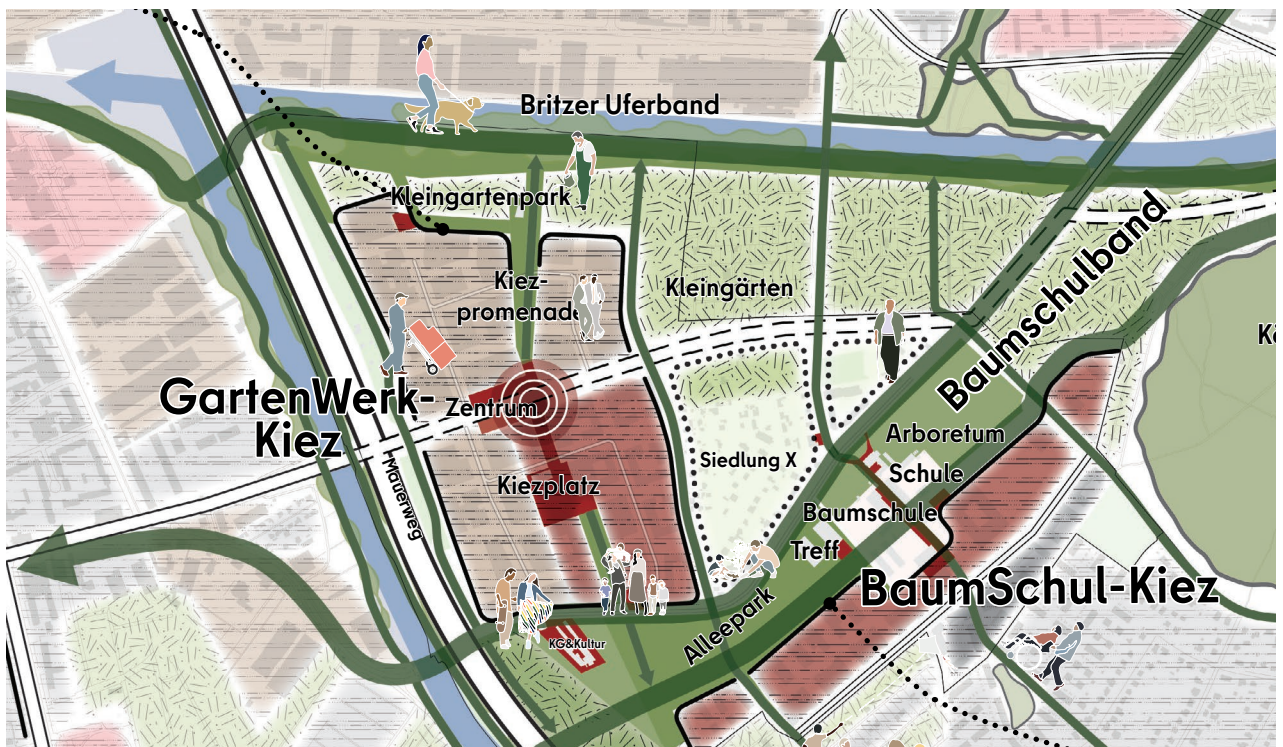


Abbildung 7: Leitbild der Zwei Kieze - GartenWerk-Kiez und BaumSchul-Kiez © Hosoya Schaefer Architects, Agence Ter.De und IBV Hüsler

2. „ID SPÄTHSFELDE - DIE IDEENREICHE GARTENWERKSTADT“

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS // AGENCE TER.DE // IBV HÜSLER

Das Team um Hosoya Schaefer Architects, Agence Ter. De und IBV Hüsler benennt seinen Entwurf als zukunftsweisendes Quartier, das Wohnen, Arbeiten, Forschen und Gärtnern in einem durchgrüneten, lebendigen Umfeld verbindet, vor. Der Entwurf „ID Späthsfelde - Die ideenreiche GartenWerkStadt“ kombiniert traditionelle Handwerks- und Gewerbebetriebe mit innovativen Branchen wie der Medizintechnik sowie Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Im Mittelpunkt des Entwurfs steht die Idee der produktiven Stadt mit unterschiedlichen Gewerbetypen. Ein zentrales Gestaltungselement ist außerdem das grüne Dreieck, das das Quartier prägt und mit der umliegenden Stadtlandschaft vernetzt.

Das grüne Dreieck setzt sich aus drei Hauptachsen zusammen: dem Freiraum- und Wegesystem entlang des Britzer Verbindungskanals im Norden (Britzer Uferband), den Rad- und Fußwegverbindungen parallel zur Autobahn sowie dem neuen „Baumschulband“. Dieses „Baumschulband“ integriert verschiedene vorhandene Freiraumnutzungen, wird im Norden von der alten Späthstraße sowie im Süden von der zentralen Allee der Baumschule begrenzt und soll das Quartier mit den umliegenden Kanälen verbinden.

Das Quartier gliedert sich grundsätzlich in zwei Teile: den „GartenWerk-Kiez“ und den „BaumSchul-Kiez“, die an das

Baumschulband angebunden und durch übergeordnete Nord-Süd-Achsen miteinander verknüpft sind. Der „GartenWerk-Kiez“ vereint Wohnen, Arbeiten und Forschung in einer besonderen Mischung. Hier finden sich gestapeltes Gewerbe, Labore, Kleingärten und Parkflächen. Der nördliche Teil ist vorrangig für Gewerbe, insbesondere Produktion und Bauhandwerk sowie für Forschung und Entwicklung vorgesehen.

Der „BaumSchul-Kiez“ ist durch die historische Substanz und Nutzung der Baumschulen geprägt und dient vorrangig dem Wohnen, behält aber auch Gewerbeflächen. Die Späth'schen Baumschulen mit Villa, Arboretum der Humboldt-Universität und dem geplanten neuen Schulstandort bilden den identitätsstiftenden Kern des Quartiers. Die Mehrfachnutzung sozialer Infrastrukturen, wie etwa der Schule, schafft zusätzliche Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten.

Im Nordosten entsteht der Kleingartenpark, der den Übergang zum geschützten Ufersaum des Britzer Verbindungskanals bildet. Er dient der Grünversorgung und überregionalen Vernetzung und erweitert den schmalen Ufersaum zu einem vielfältigen Erlebnisraum mit Kleingärten, Waldfragmenten und Wiesenflächen.

Das Quartier ist im Inneren autoarm gestaltet und durch ein feinmaschiges Netz aus Fuß- und Radwegen, ÖPNV sowie alternativen Mobilitätsformen gut erschlossen. Es bindet an das bestehende Berliner Wegenetz an und reaktiviert historische Achsen, um die Anbindung an die Umgebung zu verbessern.

3. „ZUSAMMENWACHSEN IN SPÄTHSFELDE!“ RHEINFLÜGEL SEVERIN // STUDIO ERDE. // ORANGE EDGE

Der Entwurf „Zusammenwachsen in Späthsfelde“ basiert auf dem Prinzip der „Collage-City“, womit unterschiedliche Strukturen verflochten und überlagert werden. Darin werden die Späth'sche Baumschule als historischer Kern genutzt und bestehende Wege- und Flurstrukturen bilden die Grundlage für neue Promenaden und Quartiersstraßen. Ein trichterförmiges Gerüst verbindet Baufelder und Freiräume zu einem funktionalen Netzwerk. Der Werkpark durchzieht das Quartier von Norden nach Süden, während vier Haine und Plätze als dezentrale Treffpunkte dienen. Die flexible Struktur ermöglicht eine schrittweise Entwicklung, wobei der „Kulturhain“ die drei Kieze verbindet.

Das Quartier gliedert sich in das „Baumschulquartier“ (Süden, Schwerpunkt Wohnen) und das „Werksquartier“ (Nordwesten, gemischtes Gewerbe). Während das „Baumschulquartier“ an die historische Späthstraße angebunden ist, bietet das „Werksquartier“ Raum für produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleistungen. Im Übergang zwischen beiden Bereichen sind Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen. Das „Werksquartier“ bietet flexible Parzellierungen und eine ausgeprägte Erschließung, insbesondere im nördlichen Bereich (Zukunftshain). Ein zentraler Platz mit Maker Spaces, Gastronomie und Hotelnutzung bildet den Kern.

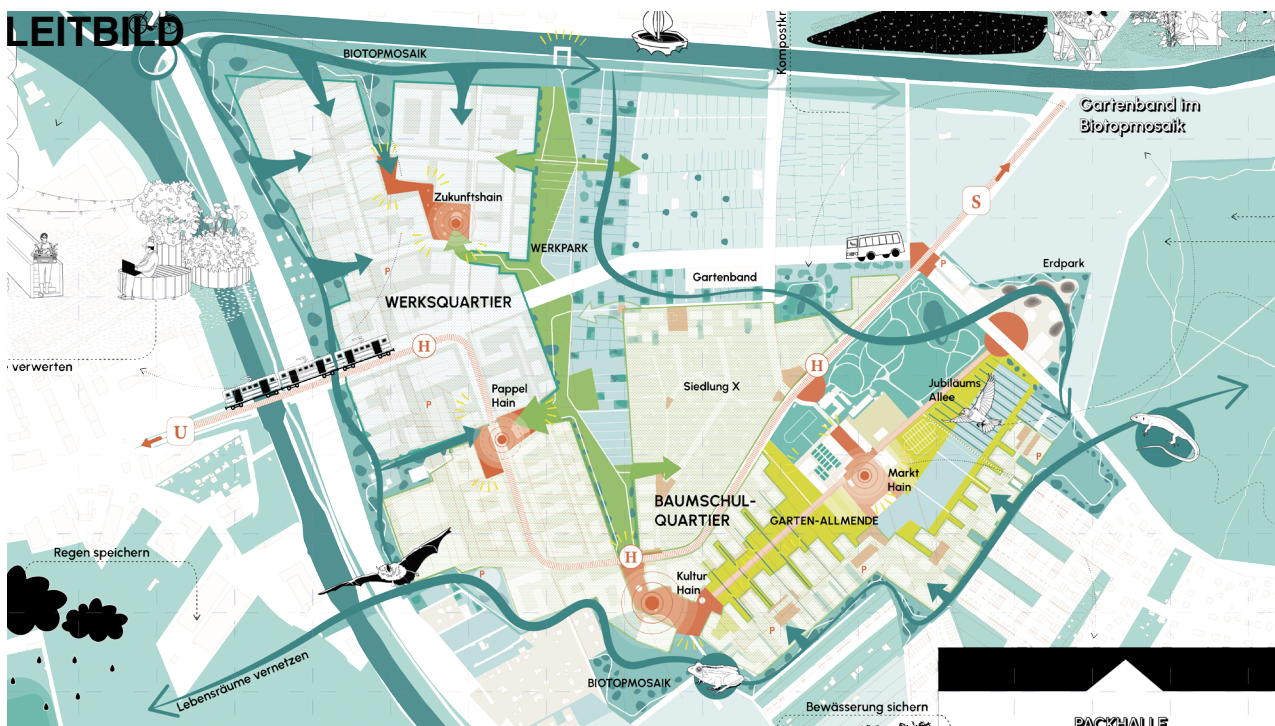
Die soziale und kulturelle Infrastruktur konzentriert sich am „Kulturhain“, wo der neue Schulstandort, Bürgerhaus mit Sporthalle, Seniorenwohnungen und eine Kita verortet sind. Zwei weitere Kitas befinden sich beim „Pappelhain“ und in der Nähe des „Markthains“. Die Späth'schen Baumschulen bleiben als identitätsstiftender Ort erhalten und werden durch ein Kulturzentrum, Einzelhandel und eine Quartiersscheune ergänzt. Die ehemaligen Baumschulflächen werden zur Garten-Allmende, in die sich kollektive Kleingärten, Felder und eine Kita einfügen.

Für Kleingärten sind sowohl kollektive Freiraumtypologien als auch Dachflächen vorgesehen. Der Werkpark bildet einen Puffer zwischen Gewerbe und bestehenden Kleingärten und enthält Gemeinschaftsgärten sowie alternative Produktionsflächen.

Die Freiraumplanung übernimmt bestehende Strukturen und ergänzt sie um drei landschaftliche Freiräume: den Werkpark als Puffer zwischen Gewerbe und Kleingärten, den „Kulturhain“ als Übergang zur Garten-Allmende und das stadtteilumgebende Biotopmosaik.

Die Verkehrsplanung priorisiert den nicht-motorisierten Individualverkehr durch direkte Nahmobilitätsachsen. Die Anbindung an das Fahrradnetz steht im Fokus, um eine gute Verbindung zu den inneren Bezirken Berlins zu gewährleisten.

Abbildung 8: Leitbild Zusammenwachsen in Späthsfelde © Rheinflügel Severin, Studio Erde. und Orange Edge



AUSSTELLUNG DER KONZEPTE MIT KOMMENTIERUNGSMÖGLICHKEITEN VOR ORT UND DIGITAL

Um einer breiten Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Beteiligung am SNK zu geben, wurde im Anschluss eine Online-Ausstellung der Entwürfe auf der Berliner Beteiligungsplattform mein.berlin eingerichtet. Dort konnten zwischen dem 14. und 21.11.2025 Kommentare zu den drei SNK-Entwürfen sowie zum allgemeinen VU-Prozess abgegeben werden. Im Ergebnis gingen 87 Kommentare von Bürgerinnen und Bürgern digital ein. Im gleichen Zeitraum wurden die Entwürfe im Foliencelt der Späth'schen Baumschulen ausgestellt. Vor Ort gab es die Möglichkeit zu bestimmten Zeiträumen mit dem VU-Team zu den Entwürfen ins Gespräch zu kommen. Auch hier wurde den Besucherinnen und Besuchern die Möglichkeit geboten, schriftliche Hinweise abzugeben. Durch diese Weise gingen insgesamt weitere 17 Hinweiskarten ein. Die Hinweise aus mein.berlin und der Ausstellung wurden ausgewertet und für den Überarbeitungsprozess des SNK aufgenommen. Besonders häufig genannte Themen sind in Abbildung 10 dargestellt.

ÜBERARBEITUNG DES PRÄFERIERTEN KONZEPTS

Auf Grundlage des ausgewählten Konzeptes erfolgte eine weitere Fortentwicklung entsprechend dem sich kontinuierlich entwickelnden Erkenntnisstand der laufenden Untersuchungen. Von November 2025 bis Juni 2026 hat hierzu ein intensiver Überarbeitungsprozess insbesondere mit den bereits beteiligten Bezirks- und Senatsverwaltungen stattgefunden. Auch weitere wesentliche Akteure wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in diesen Prozess aktiv einbezogen (Abbildung 11). In jeder Überarbeitungsphase fanden Sitzungen der behördenübergreifenden thematischen Arbeitsgruppen statt,



Abbildung 9: Ausstellung der Konzepte in den Späth'schen Baumschulen

in denen zusätzliche Hinweise zur Überarbeitung gesammelt wurden.

In den Überarbeitungsprozess ebenfalls aufgenommen wurden die Hinweise aus den Öffentlichkeitsveranstaltungen sowie jene der zentralen Akteure. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem die Minimierung des Eingriffs in den Kleingartenbestand als ein wichtiger Belang bei der Überarbeitung des Konzepts berücksichtigt. Dies resultierte auch aus dem Kleingartenflächensicherungsge-

Abbildung 10: Auszug häufig genannter Themen zur Ausstellung der Entwürfe auf mein.berlin und in den Späth'schen Baumschulen mit exemplarischen Kommentaren



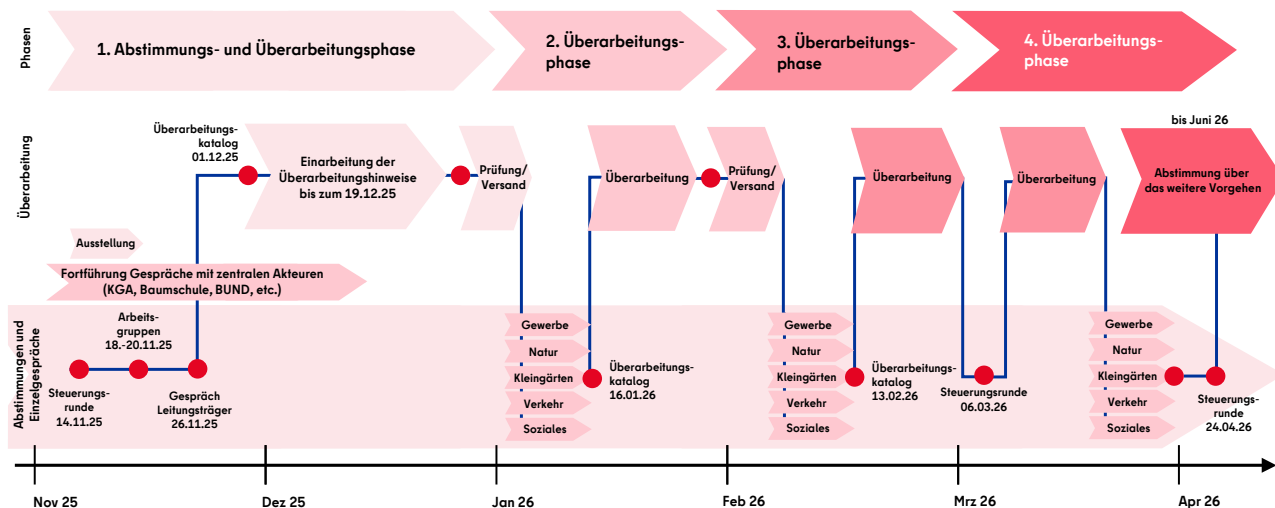


Abbildung 11: Zeitplan Überarbeitung des ausgewählten Konzepts

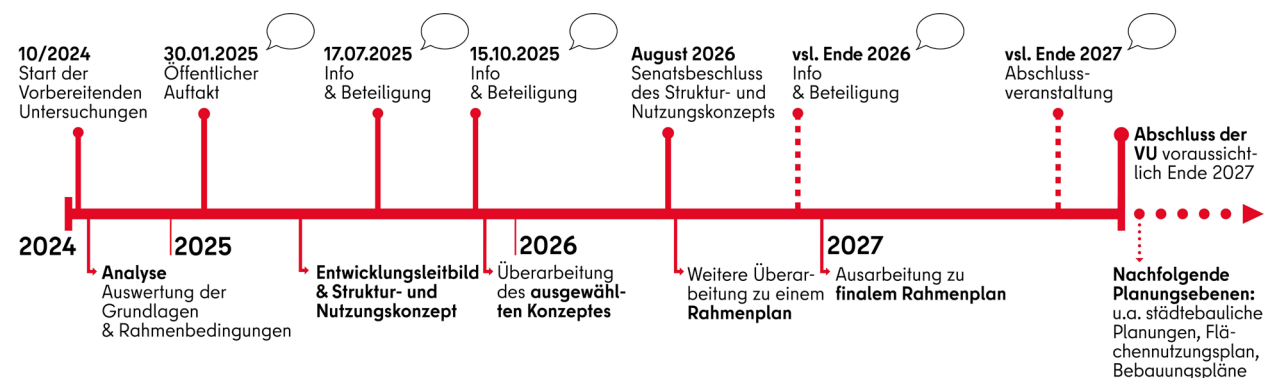
setz (KgFSG), das am 21.03.2026 in Kraft getreten ist. Auch die Vorgaben der Schutzzonen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal, denen das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen im Dreieck Späthsfelde unterliegt, wurden in der Überarbeitung als weiterer wichtiger Belang berücksichtigt. Hinzu kamen Belange des Natur- und Artenschutzes.

In einem gemeinsamen Dialog mit den Späth'schen Baumschulen wurde das Konzept unter Berücksichtigung der verschiedenen zu beachtenden Belange dahingehend weiterentwickelt, dass ein großzügiges Grün- und Freiraumband die Kernfläche der Späth'schen Baumschulen umgibt und so der historische Charakter der Späth'schen Baumschulen weiterhin sichtbar und erfahrbar bleibt, ohne dass das Ziel des Wohnungsbaus in Frage gestellt wird.

Senatsbeschluss und Ausblick

Am 11.08.2026 hat der Senat von Berlin das Struktur- und Nutzungskonzept für das Neue Stadtquartier „Dreieck Späthsfelde“ beschlossen. Im Ergebnis der zuvor durchgeführten Überarbeitungen wurde das Konzept dahingehend weiterentwickelt, dass alle wesentliche Belange Berücksichtigung finden konnten.

Abbildung 12: Zeitplan der Vorbereitenden Untersuchungen



Im „Dreieck Späthsfelde“ soll unter dem Leitbild „kompakter Kiez im Grünen“ ein nachhaltiges, gemeinwohlorientiertes, attraktives und gemischt genutztes Stadtquartier mit insgesamt rd. 2.500 Wohnungen, sozialer und kultureller Infrastruktur, darunter ein neuer Schulstandort und zwei Kitas, entwickelt werden. Darüber hinaus sollen rd. 12 ha Gewerbeflächen sowie ein großzügiges Grün- und Freiraumband entstehen, das im Bestand vorhandene hochwertige Grünflächen und Gewässer integriert. Der besondere Charakter des Gebiets mit den Späth'schen Baumschulen und dem Arboretum der HU Berlin bleibt erhalten und wird gestärkt. Bestehende Kleingartenflächen werden in das klimaresiliente, nutzungs- und sozialgemischte Stadtquartier integriert. Im Struktur- und Nutzungskonzept werden rd. 50% aller Flächen des rd. 100 ha großen Untersuchungsgebietes für Grün- und Freiflächen berücksichtigt.

Weitere Wesentliche Inhalte des Struktur- und Nutzungskonzepts für das „Dreieck Späthsfelde“ sind:

- Die Qualifizierung von rd. 12 ha neuer grüner Infrastruktur
- Ausgleich der für notwendige verkehrliche Infrastruktur wegfallenden Kleingartenflächen in direkter Nachbarschaft der bestehenden Kleingärten

- **Integration und Sicherung der Kernfläche der Späth'schen Baumschulen sowie des Arboretums als wichtiger historischer sowie traditionsreicher Kristallisations- und Identifikationspunkt**
- **Schaffung einer neuen zentralen verkehrlichen Erschließung (Verkehrslösung Späthsfelde) und einer leistungsfähigen ÖPNV-Erschließung**

Das vorliegende Struktur- und Nutzungskonzept (Abbildung 15) für das „Dreieck Späthsfelde“ liefert die konzeptionell-planerischen Grundlagen für die Fortführung der vorbereitenden Untersuchungen. Der Senatsbeschluss wurde dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Kenntnis gegeben. Zur Entwicklung des „Dreieck Späthsfelde“ ist damit ein erster wichtiger Schritt erreicht worden. Das Konzept wird nun in Form eines Rahmenplans vertieft und weiterentwickelt. Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist für Ende 2027 vorgesehen (siehe Abbildung 12).

Abbildung 13 (oben): Visualisierung des SNK: Jubiläumssallee - Blick von der Baumschule in Richtung Westen (Stand: August 2026) © Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Fugmann Janotta Partner

Abbildung 14 (unten): Visualisierung des SNK: Park Späthsfelde - Blick in Richtung Späth'sche Baumschulen (Stand: August 2026) © Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Fugmann Janotta Partner





Abbildung 15: Struktur- und Nutzungskonzept (beschlossen vom Senat von Berlin am 11.08.2026) © Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Fugmann Janotta Partner und Hoffmann-Leichter

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozess der ersten Stufe der planerischen Qualifizierung

Abbildung 2: Begehung des VU-Gebiets beim Auftakttermin

Abbildung 3: Austausch an den Stellwänden zu den ersten Entwürfen des SNK

Abbildung 4: Dritte öffentliche Veranstaltung

Abbildung 5: Gutachtergremium bei der Abschlusspräsentation am 28.10.2025

Abbildung 6: Leitbild des ausgewählten Struktur- und Nutzungskonzepts

Abbildung 7: Leitbild der Zwei Kieze - GartenWerk-Kiez und BaumSchul-Kiez

Abbildung 8: Leitbild Zusammenwachsen in Späthsfelde

Abbildung 9: Ausstellung der Konzepte in den Späth'schen Baumschulen

Abbildung 10: Häufig genannte Themen zur Ausstellung der Entwürfe auf mein.berlin und in den Späth'schen Baumschulen mit exemplarischen Kommentaren

Abbildung 11: Zeitplan Überarbeitung des ausgewählten Konzepts

Abbildung 12: Zeitplan der Vorbereitenden Untersuchungen

Abbildung 13: Visualisierung des SNK: Jubiläumsallee - Blick von der Baumschule in Richtung Westen

Abbildung 14: Visualisierung des SNK: Park Späthsfelde - Blick in Richtung Späth'sche Baumschulen

Abbildung 15: Struktur- und Nutzungskonzept

IMPRESSUM

Bearbeitung

complan Kommunalberatung GmbH
Dipl.-Ing. Ina Zerche (Projektleitung)
Dipl.-Ing. Ulrike Engelke (Stellv. Projektleitung)
M.Sc. Felix Lang
M.Sc. David Seitz

STATTB AU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Karsten Hanke
M.A. Verena Kramer

gruppe F I Freiraum für alle GmbH
Dipl.-Ing. Gabriele Pütz
M.Sc. Christine Schwemmer

STRATMO
Strategische Mobilitätsplanung Rammert & Hausigke GbR
Dr.-Ing. Alexander Rammert
M.Sc. Chiara Stix

Beauftragung, Begleitung und Redaktion
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat II W - Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Francesco Marco Tommasino (Projektleitung)
(030) 90173-4223
francesco-marco.tommasino@senstadt.berlin.de

Elvan Alanbay
(030) 90173-4216
elvan.alanbay@senstadt.berlin.de

Hans-Jürgen Koch
(030) 90173-4208
hans-juergen.koch@senstadt.berlin.de

Julia Wendland
(030) 90173-4238
julia.wendland@senstadt.berlin.de

Titelbild

© Copyright: Christoph Kohl Stadtplaner Architekten,
Fugmann Janotta Partner und Hoffmann-Leichter

EUER ZUHAUSE. UNSER AUFTRAG.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	B	
---	---	----------	---

