

Wohnungsproblem gelöst? 16 neue Stadtquartiere für Berlin

Max-Ph. Brockhaus, Sven Endler, Christoph Menzel, Ioannis Svolos

Die von der Senatsverwaltung eingesetzte Expertenkommission stellte ein Defizit von 51.000 Wohnungen fest. Mit der Planung von 16 neuen Stadtquartieren tritt der Berliner Senat dem Wohnungsmangel entgegen.



©Kilian Immobiliengruppe

Wasserstadt Oberhavel Spandau

- Flächengröße: 206 Hektar
- Baubeginn: 2007
- voraussichtliche Fertigstellung: 2027
- Wohneinheiten: 13.250
- Mietpreisbindung: 50%
- Bebauung: 3 bis zu 16 Geschosse
- Infrastruktur: Schulen, Kitas, Gewerbe- und Grünflächen, Sportanlagen
- Nachhaltige Konzepte: Quartiersgaragen mit Mobility-Hub
- Entwurfsplanung: Kilian Immobiliengruppe
- (KIM) und MHMI Immobilien Verwaltung
- Hürden: städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen



©Studio Duplex GmbH

Das Neue Gartenfeld Spandau

- Flächengröße: 59 Hektar
- Baubeginn: 2022
- voraussichtliche Fertigstellung: 2027
- Wohneinheiten: 3.700
- Mietpreisbindung: Entscheidung steht noch aus
- Bebauung: noch keine Informationen
- Infrastruktur: 600 Gewerbe Einheiten und Gemeinschaftseinrichtungen
- Nachhaltige Konzepte: Parkflächen konsequent am Siedlungsrand, effiziente Energieerzeugung, 50% der Stellplätze mit Ladeflächen, Photovoltaikanlagen auf allen Dächern
- Entwurfsplanung: Studio Duplex GmbH
- Hürden: Bezahlbarkeit von nachhaltigen Konzepten



©Büros Ortner & Ortner Baukunst und capattistaubach Urbane Landschaften

Siemensstadt Square Spandau

- Flächengröße: 76 Hektar
- Baubeginn: 2024
- voraussichtliche Fertigstellung: 2035
- Wohneinheiten: 2.750
- Mietpreisbindung: 30%
- Bebauung: 2 bis zu 16 Geschosse
- Infrastruktur: Gewerbe, eine Grundschule, weitere Soziale Infrastruktur sowie öffentliche Park- und Freizeitanlagen
- Nachhaltige Konzepte: Co2 neutral im Betrieb und innovatives Regenwassermanagement
- Entwurfsplanung: Büros Ortner & Ortner Baukunst und capattistaubach Urbane Landschaften
- Hürden: hohe ökologische Anforderungen



©Tegel Projekt GmbH, Grün Berlin GmbH

Schumacher Reinickendorf

- Flächengröße: 48 Hektar
- Baubeginn: 2022
- voraussichtliche Fertigstellung: mitte 2030er
- Wohneinheiten: 5.000
- Mietpreisbindung: 35 - 40%
- Bebauung: 3 bis zu 16 Geschosse
- Infrastruktur: Gewerbe, 2 Schulen, Kitas, Grünflächen, Sportplätze
- Nachhaltige Konzepte: gebaut aus nachwachsenden Rohstoffen, Regenwassernutzung, erneuerbare Energien
- Entwurfsplanung: Tegel Projekt GmbH, Grün Berlin GmbH
- Hürden: Mehrkosten durch Lieferengpässe, Fachkräftemangel oder steigende Energiepreise



©CityFörster Architecture

Blankenburger Süden Pankow

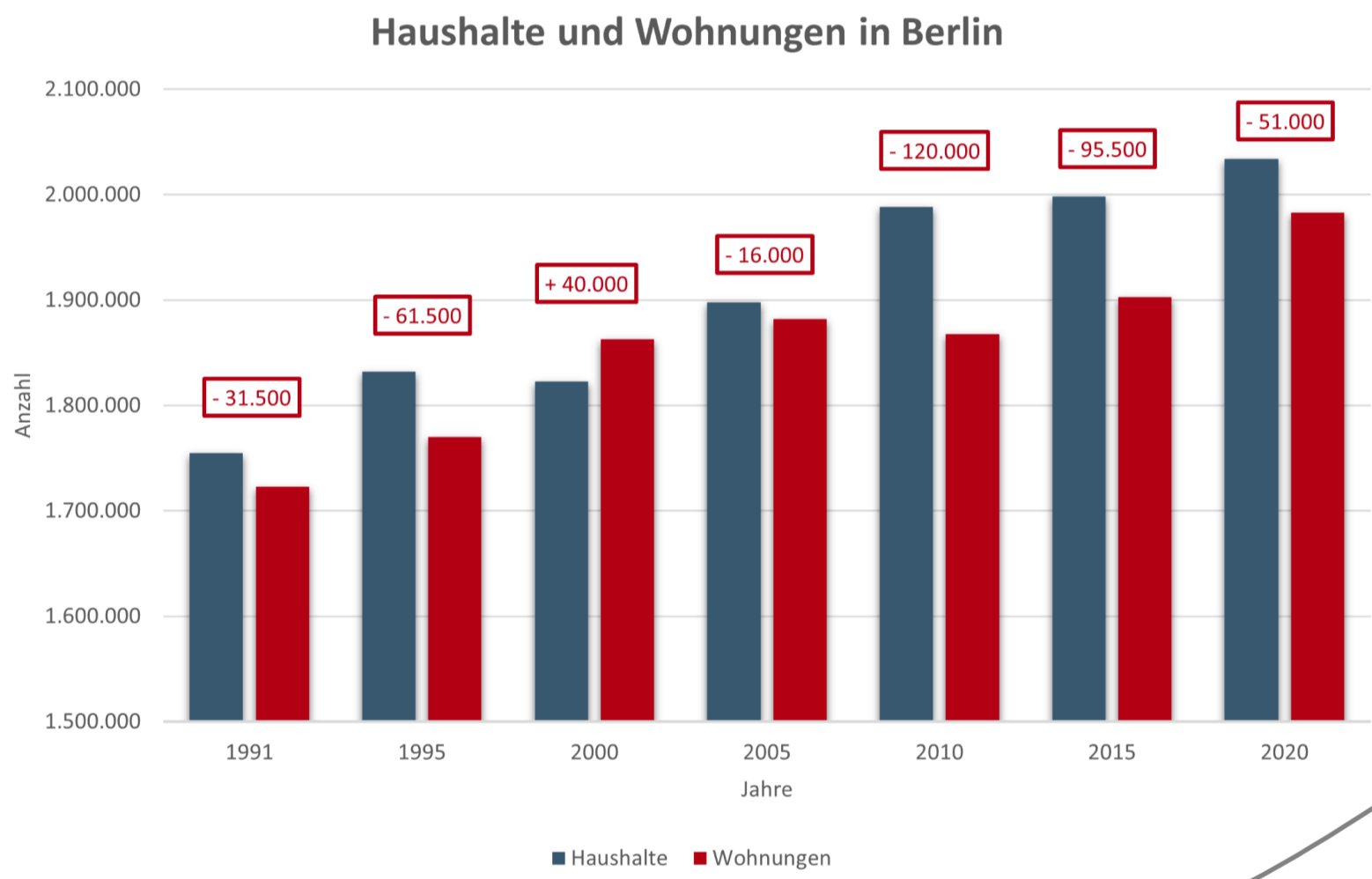
- Flächengröße: ca. 150 ha
- Baubeginn: 2020
- voraussichtliche Fertigstellung: 2038
- Baubeginn: 2022
- Wohneinheiten: ca. 6.000
- Mietpreisbindung: 30 %
- Bebauung: überwiegend vier- bis sechsgeschossig, Hochpunkte bis zwölf Geschosse
- Infrastruktur: 4 Schulen, 13 Kindertagesstätten (172 Plätze), 8 Quartiersgaragen, Quartierszentrum, potenzieller Straßenbahn-Betriebshof-Standort
- Nachhaltige Konzepte: Straßenbahn-Trassenführung durch das neue Wohngebiet
- Entwurfsplanung: CityFörster Architecture
- Hürden: Angebot von Ersatzstandorten für Kleingärten



©Grieger Harzer Dvorak Landschaftsarchitekten

Buch – Am Sandhaus Pankow

- Flächengröße: ca. 57 ha
- Baubeginn: ca. 2024
- voraussichtliche Fertigstellung: nicht bekannt
- Anzahl Wohneinheiten: ca. 2.400-3.000
- Mietpreisbindung: min. 30%
- Bebauung (Geschossanzahl Gebäude): nicht bekannt
- Infrastruktur: Bildungs- und Integrationszentrum, Kitas, Grundschule, Fahrradparkhaus
- Nachhaltige Konzepte: autoarmes Quartier, Überflutungsschutz
- Entwurfsplanung: Grieger Harzer Dvorak Landschaftsarchitekten
- Hürden: Verlängerung der Max-Burghardt-Straße für bessere Anbindung, Verlust von Waldflächen, Finanzierung der Abbrückkosten der Altbäude



©BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Schöneberger Linse Schöneberg

- Flächengröße: 22 ha
- Baubeginn: 2018
- voraussichtliche Fertigstellung: 2026
- Wohneinheiten: 1900
- Mietpreisbindung: nicht bekannt
- Bebauung: 7
- Infrastruktur: Gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Grünfläche, neue Sport- und Spielplätze
- Nachhaltige Konzepte: zeitgemäßes Verkehrskonzept und eine nachhaltige Energieversorgung
- Entwurfsplanung: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Hürden: Es fehlen adäquate Verlagerungsstandorte für Kleingewerbe



©Architektur und Urbanismus GmbH

Neue Mitte Tempelhof Tempelhof

- Flächengröße: 62 ha
- Baubeginn: Ende 2022
- voraussichtliche Fertigstellung: nicht bekannt
- Wohneinheiten: 500
- Mietpreisbindung: nicht bekannt
- Bebauung: nicht bekannt
- Infrastruktur: Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbaufläche, Grünflächen
- Nachhaltige Konzepte: die Kleingartenanlage „Feldblume“ bleibt erhalten und werden verbessert, Qualität der Ruhe- und Erholungsräume soll gesichert werden
- Entwurfsplanung: Architektur und Urbanismus GmbH
- Hürden: Sanierung des Rathauses und die Verlagerung der Bezirksbibliothek und des Stadtbades



©Groth Development GmbH & Co. KG

Lichterfelde Süd Steglitz-Zehlendorf

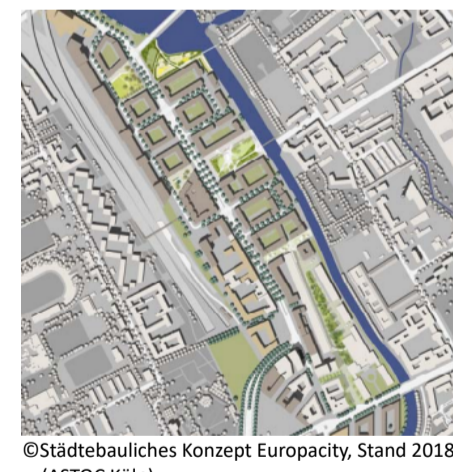
- Flächengröße: 96 ha
- Baubeginn: September 2021
- voraussichtliche Fertigstellung: nicht bekannt
- Wohneinheiten: 2.500
- Mietpreisbindung: nicht bekannt
- Bebauung: max. 22 Geschosse
- Infrastruktur: Sozialwohnungen, Grünflächen, Reitanlage mit Stallungen, Grundschule, großer Stadtplatz im Zentrum
- Nachhaltige Konzepte: klimaneutrale, lokale Energieversorgung und emissionsarme Mobilitätsangebote
- Entwurfsplanung: Groth Development GmbH & Co. KG
- Hürden: Verkehr und die daraus resultierenden Emissionen wie Lärm und Feinstaub, Sanierung von Altlasten



©Stadt und Land

Buckower Felder Neukölln

- Flächengröße: 16 ha
- Baubeginn: Ende 2022
- voraussichtliche Fertigstellung: nicht bekannt
- Bauabschnitt: April 2024
- Wohneinheiten: 900
- Mietpreisbindung: nicht bekannt
- Bebauung: 8 bis zu 15 Geschosse
- Infrastruktur: Soziale Einrichtungen, Grünflächen, Reitanlage mit Stallungen, Longierhalle und Wohnhäuser
- Nachhaltige Konzepte: Dach- und Fassadenbegrünung, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen
- Entwurfsplanung: Stadt und Land
- Hürden: keine besonderen Klärungsbedarfe



©Städtebauliches Konzept Europacity, Stand 2018 (ASTOC Köln)

Europacity Mitte

- Flächengröße: ca. 40 ha
- Baubeginn: 2015
- voraussichtliche Fertigstellung: ca. 2023
- Anzahl Wohneinheiten: ca. 3.000
- Mietpreisbindung: 315 Wohnungen sozial gefördert + 24 Wohnungen preisgedämpft
- Bebauung: nicht bekannt
- Infrastruktur: Kitas, Grundschule, Uferpromenade
- Nachhaltige Konzepte: Immissionschutz, Regenwassermanagement
- Entwurfsplanung: Städtebauliches Konzept Europacity, Stand 2018 (ASTOC, Köln)
- Hürden: Beendigung der Infrastrukturmaßnahmen



©Wiebke Lemme Architekten

Michelangelostraße Pankow

- Flächengröße: ca. 30 ha
- Baubeginn: vermutlich 2027
- voraussichtliche Fertigstellung: nicht bekannt
- Anzahl Wohneinheiten: ca. 1.200
- Mietpreisbindung: min. 30%
- Bebauung: nicht bekannt
- Infrastruktur: Bau einer Gemeinschafts (Schule), Förderung von Schulen, Förderung von Kitas, Neugestaltung von Bolz- und Spielplätzen
- Nachhaltige Konzepte: Förderung Abwassersystem
- Entwurfsplanung: Städtebauliches Konzept Europacity, Stand 2018 (ASTOC, Köln)
- Hürden: Beendigung der Infrastrukturmaßnahmen



©Freie Planungsgruppe Berlin (FPB)

Johannisthal/Adlershof Treptow-Köpenick

- Flächengröße: 21 ha
- Baubeginn: 2025
- voraussichtliche Fertigstellung: 2032
- Wohneinheiten: 1.800
- Mietpreisbindung: 25 %
- Bebauung: vier- bis sechsgeschossige Gebäude
- Infrastruktur: Grundschule, Büros und Arztpraxen, studentisches Wohnen, Wohnen für Senioren, Quartiersgarage mit Mobilitätszentrum, Kindertagesstätte, Jugendclub, 2 Spielplätze
- Nachhaltige Konzepte: Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung
- Entwurfsplanung: Freie Planungsgruppe Berlin (FPB)
- Hürden: Maßnahmen der Begrünung, Altlastensanierung und Erschließung



©ADEPT, CityFörster Architecture, CKSA Architekten GmbH

Ehem. Güterbahnhof Köpenick Treptow-Köpenick

- Flächengröße: 36 ha
- Baubeginn: 2023
- voraussichtliche Fertigstellung: 2035
- Wohneinheiten: 1.800
- Mietpreisbindung: mindestens 40 %
- Bebauung: überwiegend vier- bis fünfgeschossig, vereinzelt bis zu siebengeschossig
- Infrastruktur: 2 Grundschulen, Integrierte Sekundarschule, Kindertagesstätten, Quartiersgarage mit Mobilitätsstation
- Nachhaltige Konzepte: Dach- und Fassadenbegrünung, wiederverwendbare Baustoffe, Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien, Regenwasserversickerung, geringer Autoverkehrsanteil
- Entwurfsplanung: ADEPT, CityFörster Architecture, CKSA Architekten GmbH
- Hürden: Schlüsselgrundstücke müssen noch erworben werden



©Nöfer Architekten

Ehem. Rangierbahnhof Pankow

- Flächengröße: ca. 38 ha
- Baubeginn: ca. 2025
- voraussichtliche Fertigstellung: nicht bekannt
- Anzahl Wohneinheiten: ca. 2.000
- Mietpreisbindung: min. 30%
- Bebauung (Geschossanzahl Gebäude): nicht bekannt
- Infrastruktur: Kita, Grundschule, Parkanlagen und Spielplätze
- Nachhaltige Konzepte: Entwässerung des Projektgebietes, Immissionschutz, Schallschutzmaßnahmen
- Entwurfsplanung: Nöfer Architekten
- Hürden: verkehrstechnische Untersuchung, AUE-Maßnahmen, Probleme mit Artenschutz



©Arnold und Gladisch mit DMSW Architektur

Stadtgut Hellersdorf Marzahn-Hellersdorf

- Flächengröße: 30 ha
- Baubeginn: 2020
- voraussichtliche Fertigstellung: 2025
- Wohneinheiten: 1.500
- Mietpreisbindung: 30 %
- Bebauung: vier- bis achtgeschossig
- Infrastruktur: Unterkunft für geflüchtete Menschen, Kindertagesstätte, 2 Spielplätze, Jugendclub
- Nachhaltige Konzepte: dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Gründächer, Errichtung einer Skateanlage
- Entwurfsplanung: Arnold und Gladisch mit DMSW Architektur