

## QC.1.10 – Quartierscharakteristik Berlin Waterkant

### Basisinformationen

<b>Größe</b>	21 ha <sup>1.10.2: 31</sup> , 55.000 qm BGF (Gewobag) / 23.500 qm BGF (WBM) <sup>1.10.2: 31</sup>
<b>Wohneinheiten</b>	2.500 <sup>1.10.1</sup> , 2.000 WE Gewobag, 500 WE WBM <sup>1.10.2: 31</sup>
<b>Einwohner:innen</b>	6.500 Einwohner:innen, gesamte Wasserstadt Oberhavel: 20.000 Einwohner:innen <sup>1.10.2: 31</sup>
<b>Lage im Stadtgebiet</b>	Stadtrand, 30 min vom Zentrum <sup>1.10.1</sup> , Bezirk Spandau, Teil der Wasserstadt Oberhavel <sup>1.10.2: 31</sup> , Nähe zur Spandauer Altstadt <sup>1.10.2: 31</sup>
<b>Vornutzung</b>	Gewerbeflächen <sup>1.10.2: 31</sup>
<b>Nutzungsstruktur</b>	Nahversorgung und Gastronomie <sup>1.10.1</sup>
<b>Zielgruppe</b>	

### Planung

<b>Bauzeitraum</b>	2018 - 2025 <sup>1.10.1</sup> , 2018 bis abschnittsweise 2020, 2025 <sup>1.10.2: 31</sup>
<b>Entwicklungsinstrument</b>	Städtebaulicher Vertrag <sup>1.10.4: 33</sup>
<b>Leitbild</b>	Gewobag: Wohnen am Wasser, Wohnen am Park <sup>1.10.4: 34</sup>
<b>Bauherr:in/-träger:in</b>	Gewobag und WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbh) <sup>1.10.1</sup>
<b>Planungsprozess</b>	1992 wurde bereits die Aufgabe der industriellen Nutzung und die Neubebauung der Wasserstadt beschlossen <sup>1.10.23</sup> , 1995-1999: Schadstoffsanierung, erste Wohnquartiere am Westufer <sup>1.10.3</sup> , aufgrund wirtschaftlicher und demographischer Entwicklungen fiel das Gebiet brach, erst ab 2018 Bebauung des Ostufers <sup>1.10.3</sup> von 1992 - 2012 städtebauliches Entwicklungsgebiet „Wasserstadt Oberhavel“ mit 206 ha beidseitig der Havel <sup>1.10.5: 1</sup> „Wohnen im Park“: 2018 städtebaulicher Wettbewerb: <sup>1.10.4: 35</sup> , Partizipationsprozesse mit Bürger:innen, Anrainer:innen und Akteur:innen <sup>1.10.2: 33</sup> , bis Ende 2021 bis auf zwei denkmalgeschützte Gebäude von Gewerbe befreit <sup>1.10.5: 1</sup>
<b>Finanzierung</b>	
<b>Stakeholder</b>	<u>Modellprojekt „Move Urban“</u> : Bundesministerium für Bildung und Forschung (Leitinitiative „Zukunftsstadt“), Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, DLR Institute für Verkehrsforschung und Verkehrssystematik, die Technische Universität Berlin und das Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM), Gewobag

	<u>EU-Förderprojekt MEISTER:</u> Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM), VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH, E.ON, Gewobag, WBM 1.10.2: 31
<b>Maße</b>	
<b>Architekt:innen</b>	
<b>Besonderheiten</b>	Vorreiter der vorausschauenden Quartiersentwicklung und sektorübergreifender Projektplanung, Pilotprojekt für innovative Mobilitätsangebote 1.10.2: 30

## Städtebau und Gestaltung

<b>Bebauungsstruktur</b>	Wohnen im Park: gelockerte Blockstruktur, Randbebauung 1.10.4: 35, jeweils vier Häuser zu Nachbarschaften angeordnet 1.10.5: 1
<b>Raumformende Elemente</b>	
<b>Form/ Struktur</b>	
<b>Gebäudehöhe</b>	Wohnen im Park: 5-6 VG 1.10.4: 35
<b>Gebäudeform</b>	
<b>Gebäudegestaltung</b>	unterschiedliche Gebäudehöhen, klare Fassadengliederung mit warmen Farben, der Einsatz natürlicher Materialien 1.10.1
<b>Architektonische Merkmale</b>	moderne Interpretation großstädtischen Wohnens 1.10.1
<b>Wohnungstypologie</b>	
<b>Verfügungsform</b>	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung: hoher Anteil an gefördertem Wohnraum 1.10.3
<b>Bauausführung</b>	

## Stadträume und Erschließung

<b>Wohnumfeld</b>	
<b>Freiraumgestaltung</b>	Direkt am Wasser 1.10.1, nach Themen gestaltete Innenhöfe: privat, gemeinschaftlich, halböffentlich 1.10.1, Uferpromenade 1.10.2: 31, Wohnen im Park: Zentraler Quartierspark in Bauabschnitt 3 1.10.4: 164, innenliegender Park als private Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz, Erhalt der Waldfläche, öffentliche und mieterne Freizeitnutzung, denkmalgeschützte Gebäude für öffentlich-soziale Nutzung 1.10.5: 1
<b>Erschließungsnetz</b>	Mobilitätskonzept, Mobilitätshub mit Sharingangeboten, Einbettung in Quartiers-App, Ladeinfrastruktur für E-Autos 1.10.2: 32f., Dezentrales Parken in Tief- und Quartiersgaragen, regulatives Stellplatzkonzept 1.10.2: 33 Wohnen im Park: Bauabschnitt 3: Quartiersgarage und Mobility Hub 1.10.4: 162, an nördlicher Spitze Mobility Hub mit 450 Plätzen =

	autoarmes Quartier, kleinteilige Gewerbeeinheiten, wohnungsnahe Dienstleistungen 1.10.5: 2
--	--

## Wohnraum

<b>Grundriss</b>	
<b>Wohnungsgrößen</b>	1-5 Zimmer 1.10.1
<b>Küche</b>	
<b>Balkon</b>	
<b>Sonstiges</b>	Reduzierter Lieferverkehr durch Versandstationen, intelligente Stadtmöbel, Infoboards, Haltestellen mit Verkehrsinformationen 1.10.2: 33

## Infrastruktur

<b>Soziale Infrastruktur</b>	Wohnen im Park: Kita, vierzügiges Gymnasium 1.10.5: 2
<b>ÖPNV</b>	ÖPNV-Anbindung, Jelbi Stationen der BVG 1.10.2: 33
<b>Nahversorgung</b>	Stadtteilzentrum 1.10.3; 1.10.4: 161
<b>Technische Infrastruktur</b>	Intelligentes Energiekonzept: Quartiersnetz zur Wärmeversorgung, Niedertemperatur-Fernwärme, regenerative Wärmeversorgung aus Flusswasserwärme 1.10.2: 33

## Einordnung

<b>Gründe für die Errichtung des neuen Stadtquartiers</b>	
<b>Image</b>	
<b>Integration in Gesamtstadt</b>	
<b>Heutiger Zustand</b>	

## Bewohner:innenstruktur

<b>Altersstruktur</b>	
<b>Einkommensstruktur</b>	

## Quellen

**1.10.1:** GEWOBA; WBM (2018): Waterkant Berlin. Von Natur aus Berlin. Projektflyer.

**1.10.2:** DIE LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN (Hrsg.) (2019): Gemeinsam Stadt entwickeln. Die Landeseigenen. Wir bauen Berlin.

**1.10.3:** BEZIRKSAMT SPANDAU (= *BEZIRKSAMT SPANDAU. ABTEILUNG BAUEN, PLANEN UND GESUNDHEIT*) (2021): Berlin Waterkant.

**1.10.4:** SENSBW. ÄUßERE STADT (= *SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN - WOHNUNGSBAUPROJEKTE ÄUßERE STADT*) (2022): Begründung zum Bebauungsplan 5-89 (zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

**1.10.5:** ABGEORDNETENHAUS BERLIN (2023): Vorlage – zur Beschlussfassung – Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 28.07.2022 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst. Anlage 2: Vorhabenbeschreibung Stand 09/2021.