

Fact Sheet zur Pressemitteilung

„Auftaktveranstaltung Segelflieger Quartier Berlin am 11.09.2024“

Das Quartier im Kontext der Stadtentwicklung

- Eines von 24 designierten „Neuen Stadtquartieren“ Berlins
- Eine der größten Projektentwicklungen im Boom-Korridor Süd-Ost
- Rund 1.800 neue Wohnungen für Berlin, 25% davon als geförderter Wohnungsbau
- Die entstehenden Gewerbeflächen erweitern den Technologiepark Adlershof in nördlicher Richtung und bilden damit künftig den neuen Eingang zum Technologiepark.
- 65 ha Landschaftspark Johannisthal direkt angrenzend

Fläche und Nutzung:

- Grundstücksgröße: 213.905 m² (21,39 Hektar)
 - Davon Wohnen (38%), Gewerbe (35%), Gemeinbedarf (6%), öffentliche Grünflächen (10%), Straßen und Wege (11%)
- Geschossfläche: 337.245 m²
 - davon Bauwert 168.284 m² und das Land Berlin 164.957 m²
 - davon Wohnen 182.350 m²
 - davon wiederum 139.823 m² GF Bauwert AG
 - und 42.527 m² im WA 3 durch das Land Berlin (künftig degewo)
 - und Gewerbe 152.770 m²
 - davon wiederum 28.495 m² GF Bauwert AG (GE2.1, GE4)
 - und 120.305 m² GF Land Berlin (GE1, GE2.2, GE3)

Zeitschiene

- Bebauungsplan wurde im März 2023 formal festgesetzt
- Qualitätssicherndes Verfahren und Einbindung des Berliner Baukollegiums von März bis September 2023
- Start der baufeldweisen Planungen im Oktober 2023
- Abrissarbeiten erfolgen seit Januar 2023 und sind Ende September 2024 weitgehend abgeschlossen
- Beginn Straßenbau geplant ab Mitte 2025
- Erster Spatenstich Wohnungsbau geplant Ende 2025
- Baustart Wohnquartier: voraussichtlich Anfang 2026
- Fertigstellungen gestaffelt zwischen Anfang 2028 bis Ende 2030

Quartierskonzept und Nutzungsmix

- 5-Minuten-Quartier: Alles was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nähe
- Kiezcharakter: Ganzheitlich und gemeinschaftlich von Bauwert und dem Land konzipiert, geplant und entwickelt
- Fliegergasse und Quartiersplatz mit Spielplatz als Herz des neuen Quartiers
- Denkmalbereich erinnert an den Genius Loci des Areals
- Öffentliche Nutzungen und Soziales:
 - Zwei Kitas und ein Stadtteilzentrum auf den Flächen des Landes Berlin
 - Grundschulstandort: in direkter Nachbarschaft vorgesehen
 - Nahversorgung: Frischemarkt mit Bäckerei im Quartier geplant sowie zahlreiche fußläufige Angebote in unmittelbarer Quartiersnähe
 - Arztpraxen und Apotheke im Quartier
 - Gastronomie: 2 Restaurants und ein Café am Quartiersplatz geplant
- Wohnen für Alle:
 - Eigentumswohnungen
 - Frei finanzierte Mietwohnungen

- Geförderter Wohnungsbau
- Wohnangebote für Senioren und Studierende
- Gewerbe:
 - Ansiedlung von Unternehmen, die der technologischen und wissenschaftlichen Ausrichtung des Technologieparks Adlershof entsprechen; die Flächen des Landes Berlin werden im Erbbaurecht vergeben

Akteure im Quartier:

- Die Bauwert Segelfliegerdamm GmbH, eine Tochter des Berliner Projekt- und Quartiersentwicklers Bauwert AG, entwickelt ca. 50% des Areals.
- Das Land Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die von ihr eingesetzte Entwicklungsträgerin, die WISTA.Plan GmbH, begleiten das Gesamtprojekt als Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsrechts hat Bauwert ca. 50% an das Land Berlin übertragen; hierauf wird die WISTA.Plan die Verkehrs- und soziale Infrastruktur (öffentliche Straßen, Kindertagesstätte, Stadteilzentrum, Spielplatz, Grünverbindung) sowie Gewerbeflächen entwickeln.
- Das Wohnbaufeld WA 3 wird das Land Berlin seinerseits an die degewo AG veräußern.
- Die degewo AG wird auf dem Wohnbaufeld, das sie vom Land Berlin erwirbt, geförderten Wohnungsbau errichten.

Architektur

- Besonderes Augenmerk liegt darauf, der Geschichte des Ortes gerecht zu werden und in die Qualitäten der Umgebung mit ihren unterschiedlichen Facetten aufzugreifen. Das Quartier schafft so eine Verbindung zwischen Landschaftspark und der Johannisthaler Nachbarschaft.
- Gestalterische Vielfalt statt Monotonie:
Qualitätssicherndes Verfahren und Einbindung des Berliner Baukollegiums und der Senatsbaudirektorin Frau Prof. Kahlfeldt von März bis September 2023
- Im Rahmen des Baukollegiums erfolgte eine Auswahl von 7 unterschiedlichen Architekturbüros für die 9 Baufelder der Bauwert

Anbindung & Mobilität:

- Neues Stadtquartier mit hervorragender Anbindung:
2 Tram-Haltestellen und 1 Bushaltestelle direkt am Quartier, S-Bahnhof Johannisthal nur 7 Gehminuten entfernt, Autobahn A113 in 2 Fahrminuten erreichbar.
- Neben Tiefgaragen unter den Gebäuden, sorgt eine zentrale Quartiersgarage mit integrierter Mobilitätsstation für ein flexibles Stellplatzangebot und ein attraktives Angebot an Shared Mobility Angeboten (wie Leihfahrräder, E-Scooter oder Carsharing)
- Fahrradfreundliches Quartier: Designierte Fahrradwege, über 3.600 Fahrradstellplätze sowie zahlreiche Lademöglichkeiten für E-Bikes

Nachhaltigkeit

- Transformation einer Industriebrache zum lebendigen Stadtquartier
- From grey to green: Mit Fertigstellung des Projekts sind weniger Flächen versiegelt als vor Beginn der Entwicklung.
- Dekontamination von Altlasten der ehemaligen Industriefläche in erheblichem Umfang
- Nachhaltigkeit: DGNB-Quartierszertifizierung in Gold angestrebt
- 50% der Dachflächen werden begrünt
- Mind. 30% der Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet

- Förderung eines natürlichen Wasserkreislaufs entsprechend dem Schwammstadt-Prinzip
- In der Freianlagengestaltung wird auf einen geringen Versiegelungsgrad und umfangreiche Baumneupflanzungen (483 Stück) gesetzt
- Knapp 10% der Grundstücksflächen im Quartier werden öffentliche Grünflächen
- Green Infrastructure: Verbindung der Grünflächen des Quartiers untereinander und über das Quartier hinaus (Grüne Verbindung von Landschaftspark zum Johannisthaler Park)

Historie des Areals:

- Wiege der deutschen Luftfahrt: Erster kommerziell genutzter Flugplatz Europas, Produktion der ersten Flugzeuge
- Arthur Müller als Pionier und Unternehmer, der die Entwicklung des Flugplatzes zusammen Major von Tschudi initiierte
- Produktion erster Automobile, u.a. für BMW (BMW Dixi)
- Filmdrehort in den 1920er und 1930er Jahren zahlreicher Klassiker
- Langjähriger Produktionsstandort des VEB Kühlautomat
- Underground-Location für Street Artists und die Techno Szene

Fakten zum angrenzenden Technologiepark Adlershof

- Rund 28.000 Beschäftigte und rund 6.400 Studierende
- Mehr als 1.300 Unternehmen
- 18 wissenschaftliche Einrichtungen auf 4,6 km² Fläche, darunter die Humboldt Universität Berlin
- Deutschlands größter Technologiepark und wichtiger Medienstandort

Fakten zu Johannisthal

- ca. 21.000 Einwohner*innen (Stand 2023) auf 6,5 km² Fläche
- Sehr gute Anbindung an ÖPNV (BER 16 Minuten. Hauptbahnhof 25 Minuten)
- Hervorragende Infrastruktur
- Neue Hauptverwaltung der Berliner Sparkasse für 1.400 Mitarbeiter*innen fertiggestellt und bezogen
- Große Gewerbeflächen in direkter Umgebung:
Areal Gleislins mit Bürocampus SQUARE1 der Bauwert