

**berlinbaut** | Wohnungen

auf der Elisabeth-Aue  
in Pankow

**- Absichtserklärung -**



## **Absichtserklärung**

Entwicklung des Plangebietes Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow zu einem neuen Stadtteil für vielfältiges Wohnen und dazugehörige Ergänzungsnutzungen

zwischen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt  
- nachfolgend als SenStadtUm bezeichnet -

und

HOWOGE  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

und

GESOBAU AG

# Inhalt

## 1. Grundsätze

## 2. Ziele

### **2.1 Betrachtungsebene 1 Elisabeth-Aue im Nordost-Raum**

Arbeitsziele für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

### **2.2 Betrachtungsebene 2 Elisabeth-Aue als Westarrondierung von Französisch-Buchholz**

Ziele für das städtebauliche Konzept

## 3. Vorgehen

3.1 Stufe 1 „Voruntersuchung“

3.2 Stufe 2 „Hauptuntersuchung“

## 1. Grundsätze

Die anhaltende dynamische und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die aktuellen Zuwanderungszahlen geben für Berlin den Anlass alle verfügbaren Areale für Wohnungsneubau im Stadtgebiet zu überprüfen.

Die Berliner Kernstadt und innenstadtnahe Gebiete können nicht alleinige Potenziale für die Errichtung preiswerten Wohnraums sein. Nennenswerte Anteile von preiswertem und gefördertem Wohnraum sind auf landeseigenen Potenzialen möglich. Die landeseigenen Flächen sind daher insbesondere für kompakte, generationsübergreifende und familienfreundliche Wohnungen nutzbar zu machen, , auch wenn sie im Stadtentwicklungsplan „Wohnen“ als nachrangig eingestuft waren.

Die Bebauung von Außenstadtflächen hat dabei umfassend den sozialen, wirtschaftlichen, Ressourcen schonenden und heutigen urban-verkehrlichen und technisch-infrastrukturellen Ansprüchen zu genügen. Solche Flächen sind insbesondere dann als vorrangig zu bezeichnen und weiter zu untersuchen, wenn schon heute schienengebundene Anbindungen des ÖPNV vorhanden sind.

Die Elisabeth-Aue besitzt folgende stadtplanerischen Vorteile:

- Sie hat siedlungsstrukturellen Anschluss an Französisch-Buchholz im Bezirk Pankow.
- Mit einem ca. 70 ha umfassenden Areal ist sie eine der größten verfügbaren landeseigenen Flächen für Geschoßwohnungsneubau im Nordostraum.
- Der vorhandene Straßenbahnanschluss ist zügig und unter wirtschaftlichen Kriterien verantwortbar zu verlängern. Auch die Heranführung eines zweiten Straßenbahnanschlusses von Süden ist bei einer entsprechenden baulichen Entwicklung eine mittelfristig (8-10 Jahre) sinnvolle verkehrliche Option.
- Als großer Standort bietet sie Chancen für hohe Synergieeffekte für die Berücksichtigung und Implementierung überörtlicher Schulen (ISS), Freizeiteinrichtungen und Möglichkeiten für Flächen für Arbeitsplätze sowie Nahversorgung.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen hat die Elisabeth-Aue gesamtstädtische Bedeutung, der im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen ist. Vor dem Hintergrund dieses Standortprofils ist das Areal kurzfristig einer wohnungs- und stadtwirtschaftlichen Betrachtung sowie auch kurzfristig weitergehenden durchführungsorientierten Untersuchungen zu unterziehen.

Die Unterzeichnenden und der Bezirk Pankow waren sich in der Vorbereitung darin einig, dass für die Elisabeth-Aue eine erneute stadtentwicklungsplanerische, politische, wirtschaftliche und zeitgemäße Planung bzw. Neukonzipierung notwendig ist.

Insgesamt wird für die Fläche der Elisabeth-Aue von einem Potential von 3.000 – 5.000 Wohneinheiten (WE) = ca. 300.000– bis 500.000 qm Bruttogeschoßfläche (BGF/1 WE = 100 qm BGF) und 7.200-12.000 Einwohnern (Anzahl WE x Faktor 2,4) ausgegangen. Hierfür ist ein ausreichend dimensionierter Grundschulstandort vorzusehen und entsprechende Kita-Angebote einzuplanen. Die Notwendigkeit zur Unterbringung weiterführender Schulangebote muss geprüft werden.

Die städtebauliche Umsetzung der Elisabeth-Aue ist keine solitäre oder isolierte Maßnahme. Die bauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue muss die strukturellen, sozialen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und technischen Gegebenheiten und (beabsichtigten) Entwicklungen der Umgebung einbeziehen.

Für die Elisabeth-Aue und für Teile der angrenzenden Ortsteile Blankenfelde, Rosenthal, Französisch-Buchholz und Niederschönhausen ist deshalb ein ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) aufzustellen. Die Ergebnisse des ISEK sollen die planungsrechtliche Flächenentwicklung der Elisabeth-Aue einleiten.

Um eine gewünschte Wohnungsbauvielfalt und Mischung zu erhalten, soll der im Fokus stehende Anteil von Mietwohnungen im Geschoßwohnungsbau - um weitere Wohnungsbautypologien, auch im eigentumsorientierten Segment durch betreutes Wohnen ergänzt werden. Erreichbare Mietniveaus für den preisgünstigen Wohnungsbau, Förderanteile sowie Belegungsbindungen werden in der weiteren Projektentwicklung geklärt und vereinbart.

Alle Partner sind sich darüber einig, dass die Begrenzung der Investitionsrisiken auf wirtschaftlich vertretbare Größenordnungen erfolgen muss und darüber hinaus ein Planungsprozess initiiert wird, dessen Ziele und Parameter eine hohe Standort- und Wohnqualität bei einem positiven Standortimage sicherstellen.

Es wird ein mehrstufiger, gemeinsamer Planungs- und Entwicklungsprozess mit hoher Transparenz vereinbart, bei der frühzeitig und kontinuierlich- die Arbeitsstände mit der Öffentlichkeit kommuniziert werden. Angestrebt wird dabei ein möglichst umfassender, öffentlicher Dialog mit Rückmeldung in den laufenden Prozess.

Um die weiteren Planungsschritte und Planungsleistungen vorzubereiten und zu koordinieren, wird zwischen den Projektparteien eine effektive Projektorganisation und Finanzierungsteilung zügig vereinbart.

## **2. Ziele**

Die Komplexität der Entwicklungsaufgabe und die Lage der Elisabeth-Aue im stadtstrukturellen Zusammenhang machen es notwendig, die Ziele für die anstehenden Planungen in zwei städtebauliche Betrachtungs- und Bearbeitungsebenen zu differenzieren. Nur so ist die städtebauliche und landschaftliche Integration des neuen Stadtteils der Elisabeth-Aue inmitten der Pankower Orts-, Siedlungs- und Landschaftsräume mit einem hohen Anteil gewachsener Kleingartenanlagen gewährleistet.

## 2.1 Betrachtungsebene 1

### **Elisabeth-Aue im Nordost-Raum – Arbeitsziele für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)**

Oberziel ist die Integration des neuen Stadtteils in den Nachbarschaftsraum zur gegenseitigen Verbesserung der Lagequalitäten. Dazu bedarf es der Untersuchung und Konkretisierung von:

- Möglichkeiten baulicher Verdichtung, Umnutzung, Ergänzung von Rosenthal, Niederschönhausen, Nordend,
- externe und interne Kriterien und Möglichkeiten für eine mögliche sinnvolle auch abschnittsweise bauliche Entwicklung in der Elisabeth-Aue,
- daraus resultierende Bedarfe an technischer, verkehrlicher, sozialer und grüner Infrastruktur sowie die notwendigen gewerblichen Angebote,
- Integration durch Schaffung neuer Wohn- und Lebensräume mit hohem Anspruch an Identifikationspunkten, -strukturen und -nutzungen durch frühzeitig zu initiierende Akzeptanz und intensive Nutzungs- und Erlebensmöglichkeiten
- Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung im Süden (Bereich Nordend-Friedhöfe) für den Bau einer zweiten Straßenbahntrasse (M1-Verbindung), um die Voraussetzung für eine Wirtschaftlichkeit einer weiteren Straßenbahnanbindung zu erreichen.
- Auf Grund der ermittelten Zielkorridore von Wohnungszahlen ist zu überprüfen, wieviel Flächen für übergeordnete soziale und grüne Infrastruktur im ISEK-Bereich und auf der Elisabeth-Aue bereitgestellt werden könnten,
- Ausbau bzw. Verbesserung der Attraktivität der umgebenden Freiräume: z.B. Botanischer Volkspark Blankenfelde sowie weiterer Freiräume rund um die Elisabeth-Aue.

Es besteht Übereinstimmung darin, dass der Betrachtungsraum für das ISEK sowie die Untersuchungsdichte weiterer Fachplanungen noch näher definiert und vereinbart werden muss.

## 2.2 Betrachtungsebene 2

### Elisabeth-Aue als Westarrondierung von Französisch-Buchholz – Eckwerte eines städtebaulichen Konzepts

Die städtebaulich-freiraumplanerische Grundkonzeption zur Elisabeth-Aue soll u.a. auf der Basis eines Wettbewerbsverfahrens mit Bürger-Dialog-Bestandteilen qualifiziert werden.

Derzeitig werden folgende Ziele und Qualitätsansprüche für ein städtebauliches Konzept formuliert:

#### 2.2.1 Städtebau

- Schaffung einer eigenen Identität und Qualität. Umsetzung eines Gartenstadtmodells des 21. Jahrhunderts als städtebauliche Einheit innerhalb der „Vorstadt“ und als West-Arrondierung von Französisch-Buchholz. Sicherstellung der zum Leitmotiv gehörenden räumlichen, funktionalen bzw. bewohner-/nutzerorientierten und zeitgemäßen (Energieeffizienz/Nachhaltigkeit etc.) Qualitätsansprüche,
- Robuste, ablesbare und wirtschaftliche städtebauliche Konzeption, die in zeitlich gestaffelten Realisierungsabschnitten umgesetzt und die auf sich ändernde Marktbedingungen (z.B. durch andere Wohnungsbau-Typologien) flexibel reagieren kann.
- Ein erster Bauabschnitt und weitere Abschnitte müssen in sich schlüssig und abgeschlossen sein, um eine Torsowirkung bei langen Baupausen bis zu einer Gesamt-Fertigstellung zu vermeiden. Neben dem Wohnen sind hier auch entsprechende Zusatznutzungen und Angebote (noch zu definieren) auch mit Blick auf Nachfrage- und Nutzungsintensitäten in Abhängigkeit von Entwicklungsabschnitten vorzusehen
- Es besteht ein Vorrang für den Geschosswohnungsbau, soweit möglich mit gartenorientierten Bautypologien, Mischung der Wohntypologien für unterschiedliche Markt- und Einkommenssegmente, öffentlich nutzbaren Grün- und Begegnungsräumen, sowie maßvolle Übergänge zu den bestehenden Siedlungs-Rändern von Französisch-Buchholz und angemessener und wirtschaftlicher Dichteentwicklung eines neuen Stadtquartiers.
- Qualitätsvolle Konzeption für den öffentlichen Raum inklusive Herausarbeiten von besonderen Adressen (räumlich und funktional) z.B. rund um die neuen Straßenbahnhaltestellen mit Nahversorgung und Schulangebot,
- Mischung verschiedener Gebäudetypen, Fokus Geschosswohnungsbau (4 bis 7 Vollgeschosse), Arrondierung durch Eigentumsmaßnahmen (Stadthäuser, etc.), preisgünstiger Mietwohnungsbau in einem gemischten Quartier für breite Schichten der Bevölkerung sowie Integration besonderer



Wohnformen (Seniorenwohnen, Betreutes und Pflege-Wohnen, temporäres Wohnen, Cluster-Wohnen),

- Integration sozialer Infrastruktur, insbesondere Grundschule und Kitas, Integration kultureller Einrichtungen und Begegnungsstätten und -plätzen.

### **2.2.2 Erschließung**

- Zeitnah sollen auch in Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs die verkehrlichen Erschließungen, bzw. die diesbezüglichen Optionen und Potentiale erarbeitet (Innenentwicklung und Anbindung an die übergeordneten Verkehrsnetze) werden. Ziel ist die Orientierung auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes. In diesem Zusammenhang wird neben der attraktiven Erschließung mit dem ÖPNV, hier mit der Straßenbahn 50 und/oder M1, die Frage der effizienten straßenseitigen Erschließung (auch für die Ver- und Entsorgung) vorgesehen. Ziel ist eine Verknüpfung des ÖPNV (u.a. mit Busverkehren) an einer zentralen Haltestelle im Gebiet (z.B. einer künftigen Endhaltestelle Bus 107).
- Dazu kommt die Entwicklung attraktiver Radrouten (interne Erschließung und äußere Anbindung), z.B. zum S-Bhf. Blankenburg und interner Wegeverbindungen.

### **2.2.3 Ergänzende bauliche Nutzungen**

- Nahversorgungszentrum (wünschenswert mit eigenem Objektmanagement) und weitere ergänzende infrastrukturelle, soziale, kulturelle, gastronomische Dienstleistungen,
- Verträgliche Unterbringung von Kleingewerbe und Gewerbeflächen an geeigneter Stelle als Beitrag der Nutzungsmischung ggf. in Kombination mit Flächen für eine Straßenbahn-Abstellanlage im erforderlichen Umfang.

### **2.2.4 Freiraum**

- Es sind Freiflächen (öffentlich-gemeinschaftlich-privat) innerhalb der städtebaulichen Rahmenkonzeption vorzusehen. Dabei ist mindestens ein 30% - Grünanteil in der gesamten Flächenbilanz (bezogen auf das Bruttobauland von ca. 70 ha) umzusetzen, mit öffentlichen Spielplätzen aber auch Mieter-, Gemeinschaftsgarten-Konzeptionen, z.B. „urban farming“.
- Integration ungedeckter Sportflächen innerhalb des öffentlichen Freiraumangebotes bei Nachweis der Vermeidung von Konflikten (Lärm etc.),
- Um das Niederschlagswasser innerhalb der Flächen versickern zu lassen, sind die zuvor genannten Freiflächen sowohl in Grünanlagen (öffentlich und privat) als auch im öffentlichen Straßenraum vorzuhalten. Freihaltung von Trassen für eventuelle notwendige Erweiterungen von Versorgungsleitungen,
- Beibehaltung und ggf. Qualifizierung der Waldflächen westlich der Landwirtschaftsflächen parallel zum Biotopverbund rund um den Blankenfelder Graben.

### **2.2.5 ressourcenschonendes Energie- und Ver-/Entsorgungskonzept**

- Zukunftsfähige, energetische und Ressourcen schonende Grundkonzeption (geringst möglicher Energieverbrauch) beginnend auf städtebaulicher Ebene, z.B. Prüfung einer alternativen Grundenergieversorgung, Berücksichtigung passiver und aktiver Solargewinne, Minimierung des Erschließungsaufwandes, Prüfung von Dachbegrünungen, integrierte Regenwassernutzung (ggf. oberirdische Ableitung), ggf. Grau-/Schwarzwassernutzung etc.,
- Im gesamten Plangebiet sollte die Ver- und Entsorgung besonders umweltfreundlich, klimaneutral und nachhaltig mit möglichst in sich geschlossenen Kreisläufen erfolgen.

### **3. Vorgehen**

Es muss vorrangig ein Kommunikationskonzept für die Gesamtlaufzeit des Planungs- und Entwicklungsprozesses mit der Notwendigkeit einer höchstmöglichen Transparenz und Bürgerbeteiligung erarbeitet werden.

Aufgrund der nötigen Erkenntnisgewinnung und gegenseitiger Abhängigkeiten rund um alle ganzheitlich zu betrachtenden Rahmenbedingungen und Vorgaben des Projektes wird der gesamte Planungsprozess grob in zwei Stufen untergliedert:

#### **3.1 Stufe 1 „Voruntersuchung“**

Die projektorientierte Voruntersuchung umfasst die stadtentwicklungsplanerischen Grundkonzepte, grobe Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien, vorbereitende Fachplanungen, das ISEK und das Kommunikationskonzept, welche ineinandergreifend und koordiniert umgehend erstellt und umgesetzt werden.

Die Partner HOWOGE und GESOBAU beteiligen sich personell und finanziell an der Stufe 1, ohne die Garantie zu erhalten, in der Elisabeth-Aue ein städtebauliches Quartier errichten zu können.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung (Stufe 1) und die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Rahmenbedingungen für das städtebauliche Projekt werden anschließend in einem weiterführenden Prozess mit Beteiligung der Öffentlichkeit inhaltlich „verdichtet“. Die Notwendigkeit, bereits im Rahmen des ISEK eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit zu initiieren, ist Bestandteil des kurzfristig aufzustellenden Kommunikationskonzepts.

Als Ergebnis der Stufe 1 steht eine städtebauliche Zielvereinbarung mit Rahmenparametern, die als Grundlage für ein diskursives, städtebauliches Programm- bzw. Strukturverfahren oder/und einen städtebaulichen Wettbewerb für das Areal der Elisabeth-Aue herangezogen werden.

Folgende Untersuchungen und Studien werden für notwendig erachtet, um das Ziel dieser Absichtserklärung zu erreichen. Kosten- und Steuerungs- und Organisationsregularien werden gesondert getroffen:

- stadtentwicklungsplanerische Grundkonzepte (SenStadtUm / Bezirk)
- Natur-/Artenschutzgutachten (u.a. Elisabeth-Aue)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Besondere Fachbeiträge sind hierbei u.a.:

- Verkehrsuntersuchungen
- Abschätzung von Lärmbelastungen
- Trassenbewertung für die Straßenbahnerschließungen (M1/Linie 50)
- Potentialabschätzung zur ÖV-Erschließung
- Basis-Energiekonzeption inkl. Vorabanalyse und Realisierungsempfehlung Städtebau

- Grün- und Infrastrukturkonzept (bezirkliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur, im BA Pankow bereits in Bearbeitung)
- Einzelhandel und Ergänzungsnutzungen inkl. wohnverträglichem Gewerbe (bezirkliches Zentrenkonzept, im BA Pankow bereits in Bearbeitung)
- Wohnungswirtschaftliches Konzept, mit Aussagen zu Zielgruppen und lageverträglichen Wohnungsangeboten, inkl. Integration von Sonderwohnformen,
- Städtebauliche Erstkalkulation nach den Leitlinien und Berechnungsgrundlagen der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell)
- Entwässerung/Regenwasser mit Baugrund und Altlasten

### **3.2 Stufe 2 „Hauptuntersuchung“**

Die Hauptuntersuchung (Stufe 2) des Projekts beginnt mit einem wettbewerblichen Verfahren.

Es folgen die Detailüberarbeitung des städtebaulichen Konzepts z.B. in Form eines Rahmenplans und parallel:

- Organisation einer (angepassten, geänderten) Projektgruppe, inkl der Gründung eines Maßnahmenträgers (Entwicklungsträger ähnliche Organisation),
- B-Plan-Verfahren und FNP-Änderungsverfahren,
- Sicherstellung der Finanzierung,
- Entwicklung eines städtebaulichen Vertrags,
- Durchführung der technischen Planungen.

Die Partner HOWOGE und GESOBAU sollen für die Projektdurchführung einen maßgeblichen Anteil der Flächen erhalten. Für weitere Anteile sind je nach typologischer Mischung Genossenschaften, Baugruppen und private Wohnungsbau-gesellschaften vorzusehen. Zu beachten ist, dass die Grundstücksverträge der Zustimmung des Abgeordnetenhauses (Unterausschuss Vermögen) bedürfen. Nach Abschluss der Voruntersuchung sollen Verhandlungen darüber aufgenommen werden, wie eine solche Vielfalt möglicher Realisierungspartner sichergestellt werden kann und welche konkreten Flächen von HOWOGE und GESOBAU bebaut werden sollen und wie eine mögliche Übertragung erfolgt.

Berlin-Pankow, den 1.Juni 2015

**Andreas Geisel,**  
Senator für Stadtentwicklung  
und Umwelt

**Stefanie Frensch**  
Geschäftsführung der  
HOWOGE  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

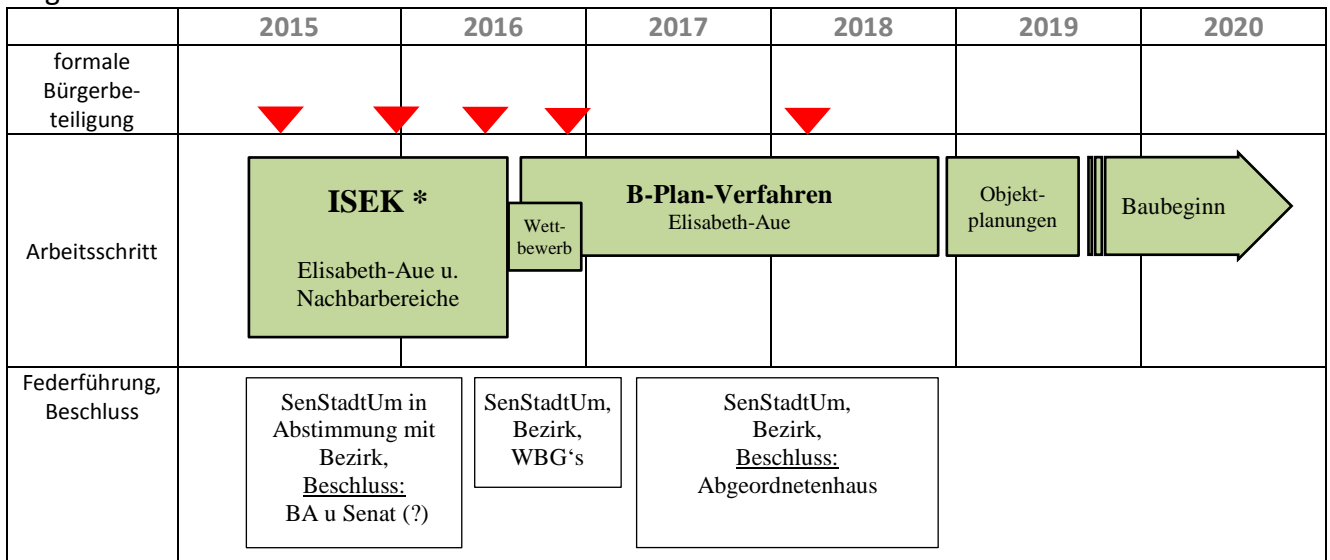
**Jörg Franzen**  
Vorstand der GESOBAU AG

ANLAGE: **Ablaufplanung 2015 bis 2020**

tabellarisch

<i>Zeithorizont</i>	<i>Arbeitsschritt</i>	<i>Federführung / Beschluss</i>	<i>formale Mindest-Bürgerbeteiligung</i>
Beginn sofort	Kommunikations-konzept	WBG's in Abstimmung mit SSU u Bezirk	
Beginn sofort	<b>ISEK</b> (Integriertes Stadtent-wicklungskonzept)	SSU in Abstimmung mit Bezirk; Beschluss BA und Senat (?)	zwei Veranstaltungen
noch in 2016	Städtebaulicher Wettbewerb	SSU in Abstimmung mit BA und WBG's	
noch in 2016 bis 2018/19	B-Plan	SSU in Abstimmung mit Bezirk; Beschluss Abgeordnetenhaus	frühzeitige und öffentliche Auslegung
frühestens 2019	Baubeginn		

grafisch



\* **ISEK** = Integriertes Stadtentwicklungskonzept

